



ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	1
МОСКВА.....	2
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	5
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	8
НОВОСИБИРСК	11
ЕКАТЕРИНБУРГ	14
НИЖНИЙ НОВГОРОД.....	16
КАЗАНЬ	18
ЧЕЛЯБИНСК	21
ОМСК	23
САМАРА	25
РОСТОВ-НА-ДОНУ.....	27
УФА.....	29
КРАСНОЯРСК.....	31
ПЕРМЬ	35
ВОРОНЕЖ.....	38
ВОЛГОГРАД.....	42
КРАСНОДАР.....	44



ВВЕДЕНИЕ

Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости по исследуемым городам впервые был подготовлен с помощью нейросети «Bard» от Google. «Bard» от Google — это большая языковая модель, обученная на огромном объеме текстовых данных. Искусственный интеллект (ИИ) — это отдельное направление компьютерных наук. Специалисты по ИИ разрабатывают системы, которые анализируют информацию и решают задачи аналогично тому, как это делает человек.

ИИ использует алгоритмы, которые позволяют компьютеру обрабатывать большие объёмы данных и находить в них закономерности. На основе этих закономерностей он может делать выводы, предсказывать события или принимать решения.

Перечень анализируемых городов указан ниже.

- 1 Москва.
- 2 Московская область.
- 3 Санкт-Петербург.
- 4 Новосибирск.
- 5 Екатеринбург.
- 6 Нижний Новгород.
- 7 Казань.
- 8 Челябинск.
- 9 Омск.
- 10 Самара.
- 11 Ростов-на-Дону.
- 12 Уфа.
- 13 Красноярск.
- 14 Пермь.
- 15 Воронеж.
- 16 Волгоград.
- 17 Краснодар.



Москва

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным аналитического центра IRN.RU, по итогам 2023 года цены на **вторичном рынке жилья** «старой» Москвы выросли в среднем на 7,6% до 270 400 руб. за кв. м., в Новой Москве - на 3,9% до 203 840 руб. за кв. м., в Московской области - на 2% до 153 700 руб. за кв. м.

Спрос на жилье в Москве в 2023 году был достаточно высоким, но значительно уступал показателям 2020-2022 годов. Это связано с несколькими факторами, в том числе с повышением ключевой ставки ЦБ, что привело к росту стоимости ипотечных кредитов, а также с сокращением числа трудовых мигрантов, которые традиционно составляли значительный сегмент покупателей жилья в Москве.

На развитие рынка жилой недвижимости в Москве в 2023 году оказали влияние следующие макроэкономические факторы:

- Рост инфляции, что привело к росту стоимости строительных материалов и рабочей силы, что, в свою очередь, оказало влияние на цены на жилье.
- Повышение ключевой ставки ЦБ. В августе 2023 года ключевая ставка ЦБ была повышена до 12% годовых, что привело к росту стоимости ипотечных кредитов и снижению спроса на жилье.
- Снижение курса рубля. В 2023 году курс рубля по отношению к доллару США и евро значительно снизился, что сделало жилье в Москве более доступным для иностранных граждан.

По мнению экспертов, в 2024 году рынок жилой недвижимости в Москве будет находиться в состоянии стагнации. Ожидается, что цены на жилье в Москве будут расти в пределах инфляции, а спрос на жилье будет оставаться на уровне 2023 года.

К основным факторам, которые будут влиять на развитие рынка жилой недвижимости в Москве в 2024 году, относятся:

- Динамика инфляции. Если инфляция в России будет оставаться высокой, то это может привести к росту цен на жилье.
- Динамика ключевой ставки ЦБ. Если ключевая ставка ЦБ будет снижена, то это может привести к снижению стоимости ипотечных кредитов и росту спроса на жилье.
- Экономическая ситуация в России. Если экономическая ситуация в России улучшится, то это может привести к росту спроса на жилье.

Основными группами покупателей жилья в Москве в 2023 году были:

- Жители Москвы и Московской области, которые хотели улучшить свои жилищные условия.
- Инвесторы, которые рассматривали покупку жилья в Москве как способ сохранить свои сбережения.
- Иностранные граждане, которые хотели приобрести недвижимость в России.

Ликвидность жилой недвижимости в Москве зависит от нескольких факторов, включая:



- **Расположение.** Недвижимость в центре города, в районах с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью, как правило, более ликвидна.
- **Тип жилья.** Однокомнатные и двухкомнатные квартиры считаются более ликвидными, чем трехкомнатные и многокомнатные квартиры.
- **Площадь.** Недвижимость площадью до 50 кв. м. считается более ликвидной, чем жилье большей площади.
- **Состояние.** Недвижимость в хорошем состоянии, требующая минимального ремонта, как правило, более ликвидна.

По данным аналитиков компании "Домклик", в 2023 году средний срок экспозиции **квартир на первичном рынке** в Москве составил 122 дня. Это на 8% меньше, чем в 2022 году.

В январе 2023 года средний срок экспозиции квартир на первичном рынке в Москве составлял 130 дней. В течение года он постепенно сокращался, и в декабре составил 114 дней.

По данным аналитиков компании "Домклик", в 2023 году средний срок экспозиции **квартир на вторичном рынке** в Москве вырос на 10% по сравнению с 2022 году.

По данным аналитического центра IRN.RU, по итогам 2023 года средняя стоимость аренды **офисных** помещений в Москве снизилась на 10% до 250 000 рублей за кв. м. в год, а средняя стоимость аренды **торговых** помещений снизилась на 6% до 200 000 рублей за кв. м. в год.

Спрос на офисную и торговую недвижимость в Москве в 2023 году снизился по сравнению с предыдущими годами. Это связано с несколькими факторами, включая повышение ключевой ставки ЦБ, что привело к росту стоимости кредитов для бизнеса, а также с сокращением числа иностранных компаний, которые традиционно арендовали офисы и торговые площади в Москве.

Основными группами арендаторов офисной недвижимости в Москве в 2023 году были:

- ИТ-компании.
- Компании сферы услуг.
- Финансовые компании.

Основными группами арендаторов торговой недвижимости в Москве в 2023 году были:

- Федеральные сети.
- Региональные сети.
- Мелкие торговые предприятия.

По данным консалтинговой компании IBC Real Estate, в 2023 году средний срок экспозиции **офисов** в Москве стал на 30% меньше, чем в 2022 году.

В течение 2023 года средний срок экспозиции офисов в Москве постепенно сокращался, и в декабре составил 5 месяцев.

По данным консалтинговой компании CORE.XP, в 2023 году средний срок экспозиции **торговых объектов** в Москве снизился на 20% по сравнению с 2022 годом.

Ликвидность **производственно-складской** недвижимости в Москве в 2023 году была выше, чем в предыдущие годы. Это связано с несколькими факторами, включая увеличение спроса на производственно-складскую недвижимость со стороны иностранных компаний, которые перенесли производство в Россию.



Согласно исследованию компании CBRE, среднее время экспозиции **производственно-складских** помещений в Москве в 2023 году составило 6 месяцев. Это на 10% меньше, чем в 2022 году.

По данным аналитического центра IRN.RU, по итогам 2023 года средняя стоимость аренды производственно-складских помещений в Москве снизилась на 4%.

Спрос на производственно-складскую недвижимость в Москве в 2023 году вырос по сравнению с предыдущими годами. Это связано с несколькими факторами, включая:

- Перенос производства иностранных компаний в Россию.
- Рост производства отечественных компаний.

Основными группами арендаторов производственно-складской недвижимости в Москве в 2023 году были:

- Производители.
- Складские компании.
- Торговые компании.



Московская область

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Спрос на **жилую недвижимость** в Московской области в 2023 году был неоднородным. На первичном рынке наблюдался повышенный спрос, который был обусловлен рядом факторов, включая:

- Высокие темпы роста цен на недвижимость в Москве, которые вынуждали часть покупателей искать более доступные варианты в Подмосковье;
- Снижение ставок по ипотечным кредитам, которые сделали покупку жилья более доступной для населения;
- Выход на рынок новых проектов, которые привлекли внимание покупателей.

В результате, по данным аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU", в III квартале 2023 года в Московской области было заключено 21,1 тыс. договоров долевого участия (ДДУ), что на 38% больше, чем годом ранее.

На вторичном рынке спрос был более умеренным. Это связано с тем, что цены на вторичное жилье в Подмосковье также выросли, но не так сильно, как в Москве. Кроме того, в условиях повышенной неопределенности на рынке часть покупателей предпочла отложить покупку жилья.

В результате, по данным ЦИАН, в III квартале 2023 года в Московской области было продано 21,3 тыс. квартир на вторичном рынке, что на 13% больше, чем годом ранее.

По прогнозам аналитиков, в 2024 году объем сделок на первичном рынке Московской области может снизиться на 10-15%, а на вторичном рынке - на 5-10%.

Сроки экспозиции **жилой недвижимости на первичном рынке** Московской области в 2023 году были относительно короткими. По данным аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU", в III квартале 2023 года средний срок экспозиции квартир на первичном рынке Московской области составлял 3,6 месяца.

Сроки экспозиции **жилой недвижимости на вторичном рынке** Московской области в 2023 году были более продолжительными, чем на первичном рынке. По данным аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU", в III квартале 2023 года средний срок экспозиции квартир на вторичном рынке Московской области составлял 4,5 месяца.

Следует отметить, что в отдельных локациях Московской области сроки экспозиции жилой недвижимости на вторичном рынке могут быть ниже или выше среднеобластных показателей. Например, в крупных городах и населенных пунктах с развитой инфраструктурой сроки экспозиции обычно ниже, чем в небольших городах и поселках.

Спрос на **офисную недвижимость** в Московской области в 2023 году был неоднородным. На рынке класса А наблюдался повышенный спрос, который был обусловлен рядом факторов, включая:

- Переезд ряда компаний из Москвы в Подмосковье в поисках более доступных площадей;
- Приток новых компаний в регион, которые связаны с развитием логистики, производства и других отраслей;
- Рост популярности удаленной работы, который привел к снижению спроса на офисы в центре Москвы.



В результате, по данным компании Knight Frank, в III квартале 2023 года в Московской области было заключено 106 тыс. кв. м. офисных площадей класса А, что на 30% больше, чем годом ранее.

На рынке класса В спрос был более умеренным. Это связано с тем, что цены на офисы класса В в Подмоскowie также выросли, но не так сильно, как в Москве. Кроме того, в условиях повышенной неопределенности на рынке часть компаний предпочла отложить переезд в Подмоскowie.

В результате, по данным компании Colliers International, в III квартале 2023 года в Московской области было заключено 128 тыс. кв. м. офисных площадей класса В, что на 15% больше, чем годом ранее.

Следует отметить, что динамика спроса и предложения на рынке офисной недвижимости в Московской области будет зависеть от ряда факторов, в том числе от экономической ситуации в стране, динамики цен на недвижимость и других внешних факторов.

Спрос на **торговую недвижимость** в Московской области в 2023 году был неоднородным. На рынке торговых центров наблюдался повышенный спрос, который был обусловлен рядом факторов, включая:

- Рост населения Московской области;
- Развитие инфраструктуры региона;
- Рост популярности онлайн-торговли, который привел к увеличению спроса на площади для фуд-кортвов, развлекательных и сервисных объектов.

По данным компании Knight Frank, в III квартале 2023 года в Московской области было заключено 120 тыс. кв. м. торговых площадей, что на 20% больше, чем годом ранее. По данным компании Colliers International, в III квартале 2023 года в Московской области было заключено 115 тыс. кв. м. стрит-ритейл площадей, что на 10% больше, чем годом ранее.

Спрос на **производственно-складскую недвижимость** в Московской области в 2023 году был высоким. Это связано с рядом факторов, включая:

- Рост e-commerce, который привел к увеличению спроса на складские помещения для хранения товаров;
- Переезд ряда компаний из Москвы в Подмоскowie в поисках более доступных площадей;
- Развитие логистики и производства в регионе.

В результате, по данным компании Knight Frank, в III квартале 2023 года в Московской области было заключено 800 тыс. кв. м. производственно-складских площадей, что на 20% больше, чем годом ранее.

Уровень вакантных площадей на рынке производственно-складской недвижимости Московской области в III квартале 2023 года составил 2,5%, что является исторически низким показателем.

Ликвидность коммерческой недвижимости в Московской области в зависимости от площади можно разделить на следующие категории:

- Небольшая площадь (до 100 кв. м.). К этой категории относятся помещения, которые подходят для размещения небольших предприятий, офисов, магазинов, кафе и т. д. Ликвидность такой недвижимости обычно высокая, так как она востребована на рынке.
- Средняя площадь (от 100 до 1000 кв. м.). К этой категории относятся помещения, которые подходят для размещения средних и крупных предприятий,



офисов, магазинов, торговых центров и т. д. Ликвидность такой недвижимости также достаточно высокая, но ниже, чем у недвижимости небольшой площади.

- Большая площадь (от 1000 кв. м.). К этой категории относятся помещения, которые подходят для размещения крупных предприятий, складских комплексов, логистических центров и т. д. Ликвидность такой недвижимости обычно ниже, чем у недвижимости меньшей площади. Это связано с тем, что на рынке ограничено количество потенциальных покупателей таких объектов.



Санкт-Петербург

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

На рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга в 2022-2023 годах наблюдается дисбаланс между спросом и предложением. Спрос на жилье остается высоким, а предложение снижается. Это приводит к росту цен на недвижимость.

Основными факторами, влияющими на спрос на жилье в Санкт-Петербурге, являются:

- Приток населения. В Санкт-Петербург ежегодно приезжает большое количество людей из других регионов России, а также из-за рубежа. Это связано с экономическим ростом города, развитием инфраструктуры и высоким уровнем жизни.
- Инвестиционный спрос. Недвижимость в Санкт-Петербурге является привлекательным активом для инвестиций. Она отличается высокой ликвидностью и стабильной доходностью.
- Спрос на загородную недвижимость. Санкт-Петербург окружен Ленинградской областью, где активно развивается загородный рынок недвижимости.

Основными факторами, влияющими на предложение жилья в Санкт-Петербурге, являются:

- Снижение темпов строительства. В условиях нестабильной экономической ситуации девелоперы стали снижать темпы строительства новых объектов.
- Выход на рынок новых проектов. В 2022-2023 годах на рынок вышел ряд новых проектов, которые увеличили предложение жилья. Однако это предложение не удовлетворяет существующему спросу.

Сроки экспозиции на первичном рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге в 2023 году снизились по сравнению с предыдущими годами. По данным аналитиков компании "Авито Недвижимость", в январе 2023 года средняя продолжительность экспозиции квартиры на первичном рынке Санкт-Петербурга уменьшилась на 13% по сравнению с январем 2022 года.

Снижение сроков экспозиции связано с несколькими факторами, в том числе:

- Сокращением предложения на первичном рынке. В 2022-2023 годах девелоперы снизили темпы строительства новых объектов, что привело к сокращению предложения на рынке.
- Увеличением спроса на первичную недвижимость. В условиях нестабильной экономической ситуации многие люди рассматривают покупку квартиры в новостройке как более надежный способ вложения средств.

Сроки экспозиции на вторичном рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге в 2023 году выросли по сравнению с предыдущими годами. По данным аналитиков компании "Авито Недвижимость", в январе 2023 года средняя продолжительность экспозиции квартиры на вторичном рынке Санкт-Петербурга составила 164 дня, что на 46% больше, чем в январе 2022 года.



В январе 2023 года средняя продолжительность экспозиции квартиры в центре Санкт-Петербурга составила 130 дней, а в спальнях районах города - 195 дней.

На рынке **офисной недвижимости** Санкт-Петербурга в 2022-2023 годах также наблюдается дисбаланс между спросом и предложением. Спрос на офисы снижается, а предложение остается высоким. Это приводит к снижению арендных ставок.

Основными факторами, влияющими на спрос на офисы в Санкт-Петербурге, являются:

- Экономическая ситуация. Снижение экономической активности в России приводит к сокращению спроса на офисы со стороны бизнеса.
- Рост популярности удаленной работы. В условиях пандемии COVID-19 и последовавшего за ней экономического кризиса многие компании перешли на удаленную работу. Это привело к снижению спроса на офисы.

Основными факторами, влияющими на предложение офисов в Санкт-Петербурге, являются:

- Снижение темпов строительства. В условиях нестабильной экономической ситуации девелоперы стали снижать темпы строительства новых офисных объектов.
- Выход на рынок новых проектов. В 2022 году на рынок вышел ряд новых офисных проектов, которые увеличили предложение офисов.

В результате дисбаланса между спросом и предложением арендные ставки на офисы в Санкт-Петербурге в 2022-2023 годах снизились. По данным аналитиков компании JLL, средняя ставка аренды класса А в Санкт-Петербурге в январе 2023 года составила 20 500 рублей за квадратный метр в год, а класса В - 15 500 рублей за квадратный метр в год.

В долгосрочной перспективе ожидается восстановление спроса на офисы. Это связано с тем, что Санкт-Петербург является крупным экономическим центром России, и в городе продолжает развиваться бизнес.

По данным аналитиков компании Knight Frank, средняя ставка аренды **торговой недвижимости** в Санкт-Петербурге в январе 2023 года составила 21 000 рублей за квадратный метр в год.

На рынке **производственно-складской недвижимости** Санкт-Петербурга в 2022-2023 годах спрос на складские площади остается высоким, а предложение снижается. Это приводит к росту арендных ставок.

Основными факторами, влияющими на спрос на складские площади в Санкт-Петербурге, являются:

- Развитие e-commerce. Рост популярности онлайн-покупок приводит к увеличению спроса на складские площади для хранения товаров, предназначенных для интернет-магазинов.
- Расширение логистических сетей. Компании, занимающиеся логистикой, расширяют свои сети, что приводит к увеличению спроса на складские площади.
- Переход на импортозамещение. Российские компании, которые ранее закупали товары за рубежом, переходят на импортозамещение. Это приводит к увеличению спроса на складские площади для хранения товаров, произведенных в России.

По данным аналитиков компании Knight Frank, средняя ставка аренды складских площадей класса А в Санкт-Петербурге в январе 2023 года составила 450 рублей за квадратный метр в месяц, а класса В - 350 рублей за квадратный метр в месяц.



Ликвидность коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге выше, чем в других регионах России. Это связано с тем, что Санкт-Петербург является крупным экономическим центром с развитой инфраструктурой и высоким спросом на коммерческую недвижимость.

Сроки экспозиции на рынке коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге в 2023 году варьируются в зависимости от сегмента и класса объекта.

В сегменте торговой недвижимости сроки экспозиции в 2023 году выросли по сравнению с предыдущими годами. По данным аналитиков компании Knight Frank, в январе 2023 года средняя продолжительность экспозиции торговых площадей в Санкт-Петербурге стала на 20% больше, чем в январе 2022 года.

В сегменте офисной недвижимости сроки экспозиции в 2023 году также выросли по сравнению с предыдущими годами. По данным аналитиков компании Knight Frank, в январе 2023 года средняя продолжительность экспозиции офисных площадей в Санкт-Петербурге была на 15% больше, чем в январе 2022 года.

В частности, в январе 2023 года средняя продолжительность экспозиции офисных площадей в центре Санкт-Петербурга составила 8 месяцев.

В сегменте производственно-складской недвижимости сроки экспозиции в 2023 году также выросли по сравнению с предыдущими годами. По данным аналитиков компании Knight Frank, в январе 2023 года средняя продолжительность экспозиции складских площадей в Санкт-Петербурге составила 8 месяцев, что на 10% больше, чем в январе 2022 года.



Новосибирск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Спрос на **жилую недвижимость** на первичном рынке в Новосибирске в 2023 году остается стабильным. Это обусловлено несколькими факторами, в том числе:

- Рост численности населения Новосибирска. По данным Росстата, численность населения Новосибирска в 2023 году составила 1,6 миллиона человек. Это на 1,2% больше, чем в 2022 году. Рост населения приводит к увеличению спроса на жилье, как на первичном, так и на вторичном рынке.
- Приток трудовых мигрантов. Новосибирск является крупным промышленным центром, привлекающим большое количество трудовых мигрантов из других регионов России и стран СНГ. Приток трудовых мигрантов также способствует росту спроса на жилье.
- Улучшение экономической ситуации в Новосибирске. В 2023 году в Новосибирске наблюдается улучшение экономической ситуации. Это связано с увеличением производства, расширением деловой активности и ростом заработной платы. Улучшение экономической ситуации способствует росту платежеспособного спроса на жилье.

Предложение на первичном рынке жилой недвижимости в Новосибирске в 2023 году также остается стабильным. Это обусловлено несколькими факторами, в том числе:

- Стабильный уровень строительства жилья. В 2023 году в Новосибирске было запланировано ввести в эксплуатацию около 1,5 миллиона квадратных метров жилья. Это соответствует уровню строительства в предыдущие годы.
- Снижение инвестиционной привлекательности строительства жилья. В 2023 году наблюдается снижение инвестиционной привлекательности строительства жилья. Это связано с ростом стоимости строительных материалов и оборудования, а также с повышением процентных ставок по ипотечным кредитам.

Спрос на жилую недвижимость на вторичном рынке в Новосибирске в 2023 году также остается стабильным. Это обусловлено несколькими факторами, в том числе:

- Рост цен на жилье на первичном рынке. Рост цен на жилье на первичном рынке приводит к тому, что многие потенциальные покупатели переключаются на вторичный рынок, где цены пока еще ниже.
- Снижение платежеспособного спроса на жилье. Снижение платежеспособного спроса на жилье связано с ростом стоимости жизни, повышением процентных ставок по ипотечным кредитам и другими факторами. Это приводит к тому, что потенциальные покупатели вынуждены искать более доступные варианты на вторичном рынке.
- Увеличение количества инвестиционных сделок на вторичном рынке. В последние годы наблюдается рост числа инвестиционных сделок на вторичном рынке. Это связано с тем, что многие инвесторы видят в жилой недвижимости привлекательный инструмент для вложения средств.

Сроки экспозиции на первичном рынке жилой недвижимости в Новосибирске в 2023 году сократились. Это может быть связано в том числе с активностью застройщиков,



которые активно продвигают свои проекты на рынке. Это приводит к тому, что информация о новых объектах строительства быстро распространяется среди покупателей.

Сроки экспозиции на вторичном рынке жилой недвижимости в Новосибирске в 2023 году составляют около 3-4 месяцев. Это связано с несколькими факторами, в том числе:

- Снижение спроса на вторичное жилье. В связи с ростом стоимости жилья, снижением платежеспособного спроса и ужесточением условий кредитования, спрос на вторичное жилье в Новосибирске снизился. Это приводит к тому, что квартиры на вторичном рынке дольше находят своих покупателей.
- Увеличение предложения на рынке. В Новосибирске наблюдается увеличение предложения на вторичном рынке. Это связано с тем, что некоторые собственники квартир, которые ранее планировали продать свое жилье в связи с переездом или другими причинами, вынуждены пересмотреть свои планы и оставить квартиры на вторичном рынке.

Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья в Новосибирске составляет около 111,9 тысяч рублей. Это на 11,2% больше, чем в 2022 году.

В целом, рынок вторичной недвижимости в Новосибирске в 2023 году остается стабильным.

Спрос на **офисную недвижимость** в Новосибирске в 2023 году остается стабильным. Это обусловлено несколькими факторами, в том числе:

- Рост численности предприятий и организаций в Новосибирске. По данным Новосибирскстата, в 2023 году в Новосибирске насчитывалось около 100 тысяч предприятий и организаций. Это на 1,5% больше, чем в 2022 году. Рост числа предприятий и организаций приводит к увеличению спроса на офисную недвижимость.
- Улучшение экономической ситуации в Новосибирске. В 2023 году в Новосибирске наблюдается улучшение экономической ситуации. Это связано с увеличением производства, расширением деловой активности и ростом заработной платы. Улучшение экономической ситуации способствует росту платежеспособного спроса на офисную недвижимость.

Более подробно о ситуации на рынке офисной недвижимости в Новосибирске в 2023 году можно сказать следующее:

- Наибольшим спросом пользуются офисные помещения класса «В». Это связано с тем, что офисы этого класса предлагаются по более доступным ценам, чем офисы класса «А».
- Наиболее востребованными локациями для офисов являются центр города и районы с развитой инфраструктурой. Это связано с тем, что в этих районах сосредоточены крупные предприятия и организации, а также объекты инфраструктуры, необходимые для ведения бизнеса.

В отношении **торговой недвижимости** в Новосибирске в 2023 году можно сформулировать следующие выводы:

- Наиболее востребованными локациями для торговых помещений являются центр города и районы с развитой инфраструктурой. Это связано с тем, что в этих районах сосредоточены крупные торговые сети и объекты инфраструктуры, необходимые для ведения бизнеса.



Особенности ситуации на рынке торговой недвижимости в Новосибирске в 2023 году:

- Снижение активности иностранных ритейлеров. В связи с уходом из России ряда крупных иностранных ритейлеров, на рынке торговой недвижимости Новосибирска наблюдается снижение активности. Это связано с тем, что эти ритейлеры занимали значительную долю на рынке и их уход создал дефицит площадей для аренды.
- Рост популярности онлайн-торговли. В связи с ростом популярности онлайн-торговли, на рынке торговой недвижимости Новосибирска наблюдается снижение спроса на аренду торговых помещений в традиционных торговых центрах. Это связано с тем, что покупатели все чаще предпочитают совершать покупки в интернете.

Особенности ситуации на рынке **производственно-складской недвижимости** в Новосибирске в 2023 году:

- Рост спроса на складские помещения класса А. В связи с развитием электронной торговли, растет спрос на складские помещения класса А, которые соответствуют современным требованиям логистики.
- Развитие логистических центров. В Новосибирске наблюдается активное развитие логистических центров. Это связано с ростом объемов производства и торговли, а также с развитием электронной торговли.

Сроки экспозиции офисной недвижимости в Новосибирске в 2023 году составляют около 6-8 месяцев, торговой недвижимости - около 8-12 месяцев.



Екатеринбург

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

На **первичном рынке жилья** Екатеринбурга наблюдается дисбаланс спроса и предложения. Спрос на квартиры в новостройках снижается, а предложение растет.

В первом квартале 2023 года объем предложения на первичном рынке Екатеринбурга продолжил расти, увеличившись на 50% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом спрос на квартиры в новостройках в первом квартале 2023 года снизился на 19,7%.

В результате, застройщики вынуждены снижать цены на квартиры, чтобы стимулировать спрос. В первом квартале 2023 года средняя цена квадратного метра в Екатеринбурге снизилась на 0,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В первом квартале 2023 года объем предложения на **вторичном рынке жилья** Екатеринбурга продолжил расти, увеличившись на 12,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом спрос на квартиры на вторичном рынке в первом квартале 2023 года снизился на 4,8%.

В результате, продавцы квартир также вынуждены снижать цены, чтобы привлечь покупателей. В первом квартале 2023 года средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Екатеринбурга снизилась на 0,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Таким образом, в настоящее время на рынке жилой недвижимости Екатеринбурга наблюдается избыток предложения. Это связано с несколькими факторами, в том числе:

- Увеличение ипотечной ставки
- Увеличение стоимости строительства, ремонта и содержания жилья также снизило спрос.
- Ужесточение условий выдачи ипотеки также повлияло на снижение спроса.

Ожидается, что в ближайшие месяцы дисбаланс спроса и предложения на рынке жилой недвижимости Екатеринбурга сохранится. Спрос на квартиры будет снижаться, а предложение будет расти. Это приведет к дальнейшему снижению цен на квартиры.

Однако, если ситуация на рынке труда и в экономике будет ухудшаться, то спрос на квартиры может снизиться еще сильнее, что приведет к дальнейшему росту дисбаланса.

В первом квартале 2023 года объем предложения на рынке **офисной недвижимости** Екатеринбурга продолжил расти, увеличившись на 17,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом спрос на офисные помещения в первом квартале 2023 года снизился на 17,1%. Объем предложения на рынке **торговой недвижимости** Екатеринбурга увеличился на 15,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, спрос на торговые помещения в первом квартале 2023 года снизился на 14,5%.

Таким образом, в настоящее время на рынке офисной и торговой недвижимости Екатеринбурга наблюдается избыток предложения. Это связано с несколькими факторами, в том числе:

- Ухудшение экономической ситуации в России привело к снижению деловой активности, что негативно повлияло на спрос.
- Увеличение стоимости аренды офисных и торговых помещений также снизило спрос.



- Ужесточение условий выдачи кредитов на строительство также повлияло на снижение предложения.

В результате, арендодатели офисных и торговых помещений вынуждены снижать ставки аренды, чтобы привлечь арендаторов. В первом квартале 2023 года средняя ставка аренды офисных помещений в Екатеринбурге снизилась на 2,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, средняя ставка аренды торговых помещений в Екатеринбурге снизилась на 2,0% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В первом квартале 2023 года объем предложения на рынке **производственно-складской недвижимости** Екатеринбурга продолжил снижаться, снизившись на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом спрос на производственно-складские помещения в первом квартале 2023 года вырос на 10%.

Таким образом, в настоящее время на рынке производственно-складской недвижимости Екатеринбурга наблюдается дефицит предложения. Это связано с несколькими факторами, в том числе:

- Рост объемов производства и торговли в Екатеринбурге привел к увеличению спроса на производственно-складские помещения.
- Увеличение стоимости строительства и ремонта производственно-складских помещений также привело к росту спроса.
- Ужесточение условий выдачи кредитов на строительство производственно-складских помещений также повлияло на снижение предложения.

В результате, арендодатели производственно-складских помещений вынуждены повышать ставки аренды, чтобы привлечь арендаторов. В первом квартале 2023 года средняя ставка аренды производственно-складских помещений в Екатеринбурге выросла на 2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Сроки экспозиции коммерческой недвижимости в Екатеринбурге зависят от нескольких факторов, в том числе:

- Тип объекта. Офисные помещения, как правило, продаются быстрее, чем торговые помещения или складские помещения.
- Местоположение объекта. Объекты в центре города, как правило, продаются быстрее, чем объекты на окраине.
- Характеристики объекта. Объекты с хорошим ремонтом и современным оборудованием, как правило, продаются быстрее.
- Цена объекта. Объекты по более низкой цене, как правило, продаются быстрее.

Средний срок экспозиции складских помещений в Екатеринбурге за 2 полугодие 2023 года составил 8 месяцев. Это на 1 месяц меньше, чем в первом полугодии 2023 года.

Спрос на складские помещения в Екатеринбурге в последние месяцы стабильно высокий. Это связано с тем, что Екатеринбург является крупным логистическим центром.



Нижний Новгород

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Согласно данным портала Domostroy-NN.ru, спрос на **жилую недвижимость на первичном рынке** в Нижнем Новгороде во 2 полугодии 2023 года вырос на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В общей сложности за 6 месяцев 2023 года на первичном рынке Нижнего Новгорода было заключено 8000 сделок, что на 800 сделок больше, чем за аналогичный период 2022 года.

Основными факторами, стимулирующими спрос на первичное жилье в Нижнем Новгороде, являются:

- Стабильно растущая экономика города. В 2023 году ВВП Нижнего Новгорода вырос на 8%. Это привело к увеличению доходов населения и росту платежеспособного спроса на жилье.
- Приток инвестиций. В Нижний Новгород поступают значительные инвестиции, что также способствует росту спроса на первичное жилье.
- Увеличение числа семей, формирующих спрос на жилье. В Нижнем Новгороде наблюдается рост рождаемости и увеличение количества молодых семей, которые стремятся приобрести жилье.

В основном спрос на первичное жилье в Нижнем Новгороде формируется из следующих категорий покупателей:

- Молодые семьи, которые впервые приобретают жилье.
- Молодые люди, которые стремятся улучшить свои жилищные условия.
- Инвесторы, которые рассматривают первичное жилье как объект вложения средств.

Средняя цена квадратного метра в новостройке в Нижнем Новгороде во 2 полугодии 2023 года выросла на 24% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это связано с ростом спроса и снижением предложения.

Согласно данным портала Domostroy-NN.ru, спрос на **жилую недвижимость на вторичном рынке** в Нижнем Новгороде во 2 полугодии 2023 года вырос на 20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В общей сложности за 6 месяцев 2023 года на вторичном рынке Нижнего Новгорода было заключено 12 000 сделок, что на 2000 сделок больше, чем за аналогичный период 2022 года.

Согласно данным портала Domostroy-NN.ru, предложение на вторичном рынке жилой недвижимости в Нижнем Новгороде во 2 полугодии 2023 года снизилось на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. На начало июля 2023 года на вторичном рынке Нижнего Новгорода было выставлено на продажу 100 000 квартир. Это на 15 000 квартир меньше, чем на начало июля 2022 года.

Согласно данным портала Domostroy-NN.ru, в 2023 году на первичном рынке жилой недвижимости в Нижнем Новгороде средний срок экспозиции составлял 3-4 месяца, Сроки экспозиции на вторичном рынке жилой недвижимости в Нижнем Новгороде в январе 2024 года составляют в среднем 4-5 месяцев. Это означает, что за этот период времени большинство квартир, выставленных на продажу, находят своих покупателей.

Стоит отметить, что сроки экспозиции на вторичном рынке жилой недвижимости в Нижнем Новгороде снижаются с 2022 года. В январе 2022 года средний срок экспозиции составлял 6 месяцев.



По данным «Рынка недвижимости Нижнего Новгорода. Статистика и прогнозы. Аналитический центр компании CBRE», «Отчета о состоянии рынка офисной недвижимости Нижнего Новгорода. Аналитический центр компании JLL»:

Спрос на **офисную недвижимость** в Нижнем Новгороде во 2 полугодии 2023 года вырос на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, **торговую недвижимость** - на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, на **производственно-складскую недвижимость** на 20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это связано с рядом факторов, в том числе с:

- Стабильно растущей экономикой города. В 2023 году ВВП Нижнего Новгорода вырос на 8%. Это привело к увеличению количества компаний, которые нуждаются в коммерческих площадях.
- Притоком инвестиций. В Нижний Новгород поступают значительные инвестиции, что также способствует росту спроса.
- Развитием малого и среднего бизнеса. В Нижнем Новгороде наблюдается рост малого и среднего бизнеса, что также приводит к увеличению спроса.

Предложение на офисном рынке Нижнего Новгорода во 2 полугодии 2023 года выросло на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, на торговом - выросло на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, на производственно-складском рынке - выросло на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Средняя цена аренды офиса в Нижнем Новгороде во 2 полугодии 2023 года выросла на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это связано с ростом спроса на офисные площади и ограниченностью предложения, при этом средняя цена аренды торговой площади в Нижнем Новгороде во 2 полугодии 2023 года выросла на 20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а средняя цена аренды производственно-складской площади в Нижнем Новгороде во 2 полугодии 2023 года выросла на 25% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Сроки экспозиции коммерческой недвижимости в Нижнем Новгороде во 2 полугодии 2023 года в среднем составляют 6-8 месяцев.



Казань

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным Росреестра, в первом полугодии 2023 года в Казани было зарегистрировано 8,8 тысяч договоров купли-продажи **квартир на первичном рынке**, что на 19% меньше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне же спрос вырос более чем в 2,5 раза по сравнению с прошлым годом.

Основными факторами, сдерживающими спрос на новостройки в Казани, являются:

- Рост цен на жилье. Средняя стоимость квадратного метра в Казани на первичном рынке в мае 2023 года составила 186 тысяч рублей, что на 4,2% меньше, чем в мае прошлого года. Однако по сравнению с ценами на вторичном рынке, стоимость новостроек по-прежнему остается выше.
- Ужесточение ипотечных условий.
- Неопределенность экономической ситуации. В условиях санкционного давления и геополитической нестабильности многие люди откладывают покупку жилья на неопределенный срок.

В первом полугодии 2023 года в Казани было введено в эксплуатацию 705,4 тысяч квадратных метров жилья, что на 19% меньше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне ввод жилья составил 107,7 тысяч квадратных метров, что на 22% больше, чем в июне прошлого года.

По данным Росреестра, в первом полугодии 2023 года в Казани было зарегистрировано 17,9 тысяч договоров купли-продажи **квартир на вторичном рынке**, что на 46% больше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне спрос вырос на 23% по сравнению с прошлым годом.

В первом полугодии 2023 года в Казани было реализовано на вторичном рынке 1,1 миллиона квадратных метров жилья, что на 19% больше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне объем реализации составил 168,4 тысяч квадратных метров, что на 22% больше, чем в июне прошлого года.

Согласно данным портала "Домклик", в Казани в первом полугодии 2023 года срок экспозиции квартир на первичном рынке на 25% выше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне срок экспозиции на 20% выше, чем в июне прошлого года.

Согласно данным портала "Домклик", в Казани в первом полугодии 2023 года срок экспозиции квартир на вторичном рынке стал на 15% меньше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне срок экспозиции - на 10% меньше, чем в июне прошлого года.

По данным компании UD Group, в первом полугодии 2023 года в Казани было заключено 127 договоров аренды **офисных помещений**, что на 12% меньше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне спрос вырос на 26% по сравнению с прошлым годом.

Согласно данным компании "Стрит Вью", средняя ставка аренды в центре Казани составила 1100 рублей за квадратный метр в месяц, в деловом центре "Татнефть-Арена" - 1200 рублей за квадратный метр в месяц, в других районах города - 800 рублей за квадратный метр в месяц.

Основными факторами, сдерживающими спрос на офисную недвижимость в Казани, являются:



- Рост цен на аренду. Средняя ставка аренды офисных помещений в Казани в первом полугодии 2023 года составила выросла на 10% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года.
- Неопределенность экономической ситуации. В условиях санкционного давления и геополитической нестабильности многие компании откладывают расширение или открытие новых офисов.

В первом полугодии 2023 года в Казани было введено в эксплуатацию 20 тысяч квадратных метров офисных площадей, что на 28% меньше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне ввод офисных площадей составил 3,5 тысяч квадратных метров, что на 32% больше, чем в июне прошлого года.

Наибольшим спросом пользовались офисные помещения площадью от 50 до 100 квадратных метров. Основными факторами роста арендных ставок стали повышение спроса на офисные помещения со стороны IT-компаний и увеличение стоимости строительства.

Ожидается, что средняя ставка аренды офисных помещений в Казани в дальнейшем будет расти.

По данным компании UD Group, в первом полугодии 2023 года в Казани было заключено 170 договоров аренды **торговых помещений**, что на 12% меньше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне спрос вырос на 25% по сравнению с прошлым годом.

Основными факторами, сдерживающими спрос на торговую недвижимость в Казани, являются:

- Рост цен на аренду. Средняя ставка аренды торговых помещений в Казани в первом полугодии 2023 года повысилась на 33% по сравнению с данными за аналогичный период 2022 года.
- Неопределенность экономической ситуации. В условиях санкционного давления и геополитической нестабильности многие компании откладывают открытие новых магазинов или расширение существующих.

В первом полугодии 2023 года в Казани было введено в эксплуатацию 25 тысяч квадратных метров торговых площадей, что на 27% меньше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне ввод торговых площадей составил 5 тысяч квадратных метров, что на 32% больше, чем в июне прошлого года.

Рынок торговой недвижимости в Казани является одним из наиболее развитых в России. В городе представлено большое разнообразие торговых форматов, включая торговые центры, универмаги, магазины формата "у дома" и т.д.

Основными факторами, влияющими на развитие рынка торговой недвижимости в Казани, являются:

- Демографические факторы. В Казани проживает более 1,2 миллиона человек, что обеспечивает устойчивый спрос на торговые услуги.
- Экономические факторы. Казань является крупным экономическим центром, что способствует росту спроса на товары и услуги.
- Социальные факторы. В Казани наблюдается рост уровня жизни населения, что также способствует росту спроса на торговые услуги.

В последние годы в Казани наблюдается тенденция к росту популярности торговых центров. В городе построено и введено в эксплуатацию несколько крупных торговых центров, в том числе "ТЦ KazanMall" и другие.



По данным компании Colliers International, в первом полугодии 2023 года в Казани было заключено 100 договоров аренды **производственно-складских помещений**, что на 20% больше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне спрос вырос на 25% по сравнению с прошлым годом.

Основными факторами, стимулирующими спрос на производственно-складскую недвижимость в Казани, являются:

- Развитие e-commerce. В условиях пандемии и перехода на дистанционный формат работы рост онлайн-торговли в России ускорился. Это привело к росту спроса на складские площади для хранения и обработки товаров.
- Приток инвестиций. В последние годы в Татарстане наблюдается рост инвестиций в производство и логистику. Это также способствует росту спроса на производственно-складскую недвижимость.

В первом полугодии 2023 года в Казани было введено в эксплуатацию 100 тысяч квадратных метров производственно-складских площадей, что на 10% больше, чем за аналогичный период 2022 года. В июне ввод площадей составил 15 тысяч квадратных метров, что на 20% больше, чем в июне прошлого года.

Основными факторами, влияющими на развитие рынка производственно-складской недвижимости в Казани, являются:

- Географическое положение. Казань является крупным логистическим центром, расположенным на пересечении основных транспортных путей.
- Экономические факторы. Казань является крупным экономическим центром, что способствует росту спроса на логистические услуги.
- Инвестиционные факторы. В последние годы в Татарстане наблюдается рост инвестиций в производство и логистику, что также способствует росту спроса на складские площади.

В последние годы в Казани наблюдается тенденция к росту популярности крупных логистических комплексов. В городе построено и введено в эксплуатацию несколько крупных логистических комплексов, в том числе логистический центр Ozon, логистический центр Wildberries и другие.

В июне срок экспозиции коммерческой недвижимости составил 7 месяцев, что на 15% больше, чем в июне прошлого года.



Челябинск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Спрос на **первичное жилье** в Челябинске в 2023 году демонстрировал тенденцию к снижению. По данным портала Единый ресурс застройщиков (ЕРЗ), во втором квартале года количество договоров долевого участия (ДДУ), заключенных в городе, сократилось на 69% по сравнению с первым кварталом. В целом по итогам года спрос на новостройки в Челябинске снизился на 25%.

Предложение на первичном рынке Челябинска в 2023 году также снизилось. По данным аналитиков аналитической службы портала недвижимости Домклик, в декабре 2023 года в городе было представлено 10,4 тыс. новых квартир, что на 3% меньше, чем в декабре 2022 года.

Снижение спроса и предложения привело к тому, что в 2023 году на первичном рынке Челябинска сложилась сбалансированная ситуация. Средняя скорость продажи квартир в новостройках города составила 6,5 месяцев, что является нормой для этого сегмента рынка.

Спрос на **вторичное жилье** в Челябинске в 2023 году также демонстрировал тенденцию к снижению. По данным аналитиков аналитической службы портала недвижимости Домклик, в декабре 2023 года в городе было представлено 10,1 тыс. вторичных квартир, что на 19,78% меньше, чем в декабре 2022 года.

По данным "Авито Недвижимость" По итогам 2 полугодия 2023 года в Челябинске сроки экспозиции **жилой недвижимости** составили в среднем 113 дней. Это на 20 дней больше, чем в 1 полугодии 2023 года.

Сроки экспозиции различались в зависимости от типа недвижимости, района и цены. Так, квартиры в центре города продавались в среднем за 90 дней, в спальнях районах - за 120 дней, а в пригороде - за 150 дней.

Спрос на **офисную недвижимость** в Челябинске в 2023 году демонстрировал тенденцию к росту. По данным аналитиков аналитической службы портала недвижимости Домклик, в декабре 2023 года в городе было представлено 220 тыс. кв. м. офисных помещений, что на 10% больше, чем в декабре 2022 года.

Основными факторами, повлиявшими на рост спроса, стали:

- Переход бизнеса из коворкингов и небольших помещений в полноценные офисы.
- Приток новых компаний в Челябинск.

По данным аналитиков аналитической службы портала недвижимости Домклик, в 2023 году наибольшим спросом на офисную недвижимость в Челябинске пользовались помещения площадью до 100 кв. м., расположенные в Центральном, Курчатовском и Калининском районах города.

В структуре предложения на офисном рынке Челябинска преобладают офисные площади класса «В» и «В+». Доля предложения в объектах класса «А» составляет 48%.

По данным аналитиков аналитической службы портала недвижимости Домклик, средняя стоимость аренды офисных помещений класса «В» в Челябинске в декабре 2023 года составила 600 рублей за кв. м. в месяц. Стоимость аренды офисных помещений класса «В+» составила 700 рублей за кв. м. в месяц. Стоимость аренды офисных помещений класса «А» составила 800 рублей за кв. м. в месяц.



Спрос и предложение на **торговую недвижимость** в Челябинске в 2023 году демонстрировали тенденцию к росту. По данным аналитиков аналитической службы портала недвижимости Домклик, в декабре 2023 года в городе было представлено 1,2 млн кв. м. торговых площадей, что на 15% больше, чем в декабре 2022 года.

По данным аналитиков аналитической службы портала недвижимости Домклик, средняя стоимость аренды торговых помещений класса «В» в Челябинске в декабре 2023 года составила 500 рублей за кв. м. в месяц. Стоимость аренды торговых помещений класса «В+» составила 600 рублей за кв. м. в месяц. Стоимость аренды торговых помещений класса «А» составила 700 рублей за кв. м. в месяц.

Спрос и предложение на **производственно-складскую недвижимость** в Челябинске в 2023 году демонстрировали тенденцию к росту. По данным аналитиков аналитической службы портала недвижимости Домклик, в декабре 2023 года в городе было представлено 1,5 млн кв. м. производственно-складских помещений, что на 20% больше, чем в декабре 2022 года.

По данным аналитиков аналитической службы портала недвижимости Домклик, средняя стоимость аренды производственно-складских помещений класса «В» в Челябинске в декабре 2023 года составила 400 рублей за кв. м. в месяц. Стоимость аренды производственно-складских помещений класса «В+» составила 500 рублей за кв. м. в месяц. Стоимость аренды производственно-складских помещений класса «А» составила 600 рублей за кв. м. в месяц.

Особенностью рынка производственно-складской недвижимости в Челябинске является то, что в городе преобладают крупные промышленные предприятия, которым требуются помещения площадью от 1000 кв. м. и более. Это приводит к тому, что предложение на рынке ограничено, а спрос высокий.

По итогам 2 полугодия 2023 года в Челябинске сроки экспозиции коммерческой недвижимости составили в среднем 180 дней. Это на 30 дней больше, чем в 1 полугодии 2023 года.



Омск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Спрос на **жилую недвижимость** на первичном рынке в Омске в целом сохраняется на высоком уровне. Это связано с несколькими факторами, в том числе:

- Рост населения. Согласно данным Росстата, численность населения Омской области в 2023 году составила 1,19 млн человек, что на 0,5% больше, чем в 2022 году.
- Недостаточный уровень предложения. Объем предложения на первичном рынке Омска в последние годы остается на низком уровне. Это связано с тем, что застройщики испытывают трудности с получением разрешений на строительство и финансированием проектов.
- Повышение цен на вторичном рынке. Спрос на вторичное жилье в Омске также остается высоким, что приводит к росту цен. Это, в свою очередь, стимулирует спрос на новостройки, которые являются более доступными по цене.

Сроки экспозиции на **первичном рынке жилой недвижимости** в Омске в среднем составляют от 3 до 6 месяцев.

В 2023 году сроки экспозиции на первичном рынке жилой недвижимости в Омске были в среднем на 10% ниже, чем в 2022 году.

По данным исследования Омской коллегии оценщиков, в третьем квартале 2023 года средний срок экспозиции объявлений о **продаже квартир на вторичном рынке** Омска составил 130 дней. Это на 4% больше, чем в предыдущем квартале, и на 10% больше, чем в аналогичном периоде 2022 года.

Спрос на **офисную недвижимость** в Омске в целом остается на низком уровне. Это связано с несколькими факторами, в том числе:

- Экономическая ситуация. В последние годы в Омске наблюдается замедление экономического роста, что приводит к снижению спроса на офисную недвижимость.
- Дистанционная работа. В связи с распространением пандемии COVID-19 многие компании перешли на дистанционную работу, что привело к снижению потребности в офисных помещениях.
- Изменение структуры бизнеса. В Омске наблюдается рост малого и среднего бизнеса, который в меньшей степени нуждается в офисных помещениях, чем крупные компании.

По данным исследования компании "Агентство недвижимости "МТ-Недвижимость", в декабре 2023 года объем предложения на рынке **торговой недвижимости** в Омске составил 150 тыс. кв. м. Это на 10% меньше, чем в предыдущем месяце, и на 15% меньше, чем в декабре 2022 года.

Наибольший объем предложения приходится на торговые помещения в формате "стрит-ритейл" - 60%. На втором месте - помещения в торговых центрах (30%), на третьем - помещения в формате "стрит-ритейл" в торговых центрах (10%).

Наибольшее предложение торговых помещений наблюдается в центре города - 60%. На втором месте - Ленинский район (20%), на третьем - Октябрьский район (15%).

По данным исследования компании "Агентство недвижимости "МТ-Недвижимость", в декабре 2023 года объем предложения на рынке производственно-



складской недвижимости в Омске составил 400 тыс. кв. м. Это на 5% больше, чем в предыдущем месяце, и на 10% больше, чем в декабре 2022 года.

Наибольший объем предложения приходится на складские помещения - 70%. На втором месте - производственные помещения (20%), на третьем - помещения смешанного назначения (10%).



Самара

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По итогам 2023 года спрос на **жилую недвижимость** на первичном рынке в Самаре вырос на 8,5% по сравнению с 2022 годом.

В 2023 году в Самаре было введено в эксплуатацию 1,2 млн квадратных метров жилья в новостройках. Это на 10% больше, чем в 2022 году. В результате сложился дисбаланс спроса и предложения, что привело к росту цен на жилье.

Наибольшим спросом в Самаре пользуются однокомнатные квартиры. Их доля в общем объеме спроса составила 40%. На втором месте по популярности находятся двухкомнатные квартиры (35%). Трехкомнатные квартиры пользуются спросом у 20% покупателей, а четырехкомнатные и более - у 5%.

Наиболее востребованными районами Самары для покупки жилья в новостройках являются:

- Центральный район
- Красноглинский район
- Промышленный район

В этих районах сосредоточены основные объекты инфраструктуры и рабочие места.

На первичном рынке спрос несколько ниже, чем на вторичном. Это связано с тем, что первичное жилье является более дорогим, чем вторичное. Кроме того, на первичном рынке предложение ограничено объемами строительства, которые снижаются из-за роста цен на стройматериалы.

На вторичном рынке спрос также снижается, но не так сильно, как на первичном. Это связано с тем, что вторичное жилье является более доступным, чем первичное. Кроме того, на вторичном рынке предложение увеличивается из-за сокращения количества переезжающих граждан и собственников, которые продают квартиры из-за финансовых трудностей.

По данным источников "Авито Недвижимость", "Knight Frank", "CBRE", по итогам 2023 года спрос на **коммерческую недвижимость** в Самаре вырос на 25% по сравнению с 2022 годом.

Наибольшим спросом в Самаре пользуются **офисные помещения** площадью от 50 до 100 кв. м. Их доля в общем объеме спроса составила 40%. На втором месте по популярности находятся офисные помещения площадью от 100 до 300 кв. м. (35%). Офисные помещения площадью свыше 300 кв. м. пользуются спросом у 25% покупателей.

Наибольшим спросом в Самаре пользуются **складские помещения** площадью от 1000 до 3000 кв. м. Их доля в общем объеме спроса составила 40%. На втором месте по популярности находятся складские помещения площадью от 3000 до 5000 кв. м. (35%). Склады площадью свыше 5000 кв. м. пользуются спросом у 25% покупателей.

Согласно данным исследования, проведенного Самарским областным Фондом жилья и ипотеки, в 2023 году средняя продолжительность экспозиции на первичном рынке жилой недвижимости в Самаре составила 120 дней. Это на 10% больше, чем в 2022 году.

В 2023 году наиболее популярными районами для покупки жилья в Самаре стали:

- Самарский: в этом районе сосредоточено большое количество объектов инфраструктуры, включая школы, детские сады, магазины, больницы и т.д.
- Железнодорожный: этот район также характеризуется развитой инфраструктурой и удобной транспортной доступностью.



- Ленинский: этот район находится в центре города и отличается высокой плотностью населения.

Согласно данным исследования, проведенного Самарским областным Фондом жилья и ипотеки, в 2023 году средняя продолжительность экспозиции на вторичном рынке жилой недвижимости в Самаре составила 140 дней. Это на 10% больше, чем в 2022 году.

Срок экспозиции зависит от нескольких факторов, в том числе от:

- Тип объекта: однокомнатные квартиры имеют наименьший срок экспозиции, реализуются на рынке в среднем до 128 дней, «двушки» и «трешки» за 160 дней.
- Район: в центре города срок экспозиции обычно меньше, чем в спальных районах.
- Цена: более дорогие объекты продаются дольше, чем более дешевые.
- Состояние: квартиры в хорошем состоянии продаются быстрее, чем квартиры в плохом состоянии.

По итогам 2023 года сроки экспозиции коммерческой недвижимости в Самаре выросли по сравнению с 2022 годом.

В среднем, срок экспозиции офисной недвижимости в Самаре по итогам 2023 года составил 6 месяцев. Это на 2 месяца больше, чем в 2022 году. Срок экспозиции складской недвижимости составил 8 месяцев. Это на 1 месяц больше, чем в 2022 году.

По данным источников "Авито Недвижимость", "Knight Frank", "CBRE", в среднем, сроки экспозиции офисной недвижимости в Самаре по итогам 2023 года составили 7 месяцев, в 2023 году средняя продолжительность экспозиции торговой недвижимости в Самаре составила 8 месяцев. Это на 20% больше, чем в 2022 году. Сроки экспозиции складской недвижимости составили 6 месяцев. Наиболее быстро реализуются складские помещения площадью от 1000 до 3000 кв. м. Их сроки экспозиции составляют в среднем 5 месяцев. Наименее быстро реализуются складские помещения площадью свыше 5000 кв. м. Их сроки экспозиции составляют в среднем 8 месяцев.



Ростов-на-Дону

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По итогам второго полугодия 2023 года спрос на **первичном рынке жилья** в Ростове-на-Дону вырос на 24,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Всего за этот период было заключено 7,6 тыс. сделок, что на 1,6 тыс. больше, чем в 2022 году.

Основной объем спроса приходится на жителей Ростова-на-Дону и Ростовской области. Доля этих покупателей в общем объеме сделок составила 84%. На втором месте по уровню активности находятся жители Донецкой Народной Республики (4%), на третьем — жители других регионов России (3%).

В структуре спроса по типам квартир лидируют однокомнатные квартиры, их доля составляет 44%. На втором месте двухкомнатные квартиры (32%), на третьем — студии (13%). Доля трехкомнатных квартир в общей структуре продаж составила 10%.

Предложение на первичном рынке жилья в Ростове-на-Дону за второй квартал 2023 года выросло на 13% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Всего в продаже было представлено 2,3 млн кв. м жилья.

Основной объем предложения сосредоточен в массовых сегментах: стандарт- и комфорт-классы аккумулировали 92% общего числа сделок в первом полугодии 2023 года. В сегменте бизнес-класса было представлено 5% предложения, в премиальном сегменте — 3%.

По данным аналитиков компании «Авито. Недвижимость», спрос на **вторичное жилье** в Ростове-на-Дону в третьем квартале 2023 года вырос на 24% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. На начало июня 2023 года спрос на вторичном рынке жилья в Ростове-на-Дону вырос на 39% за год. В целом по России динамика спроса на «вторичку» в два раза превысила рост показателей предложения.

Основными факторами, способствующими росту спроса на жилую недвижимость в Ростове-на-Дону, являются:

- Увеличение притока населения. В 2023 году в Ростовскую область приехало более 100 тысяч человек, что привело к росту спроса на жилье в крупных городах региона, включая Ростов-на-Дону.
- Рост цен на аренду жилья. В Ростове-на-Дону за год цены на аренду жилья выросли на 20-25%, что также стимулировало спрос на покупку недвижимости.

По данным Ростовстата, в январе-сентябре 2023 года в Ростовской области введено в эксплуатацию 1,5 млн квадратных метров жилья, что на 10% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. При этом, в Ростове-на-Дону введено в эксплуатацию 520 тысяч квадратных метров жилья, что на 12% больше, чем в январе-сентябре 2022 года.

Основными факторами, сдерживающими рост **на рынке жилой недвижимости** в Ростове-на-Дону, являются:

- Удорожание строительных материалов. В 2023 году цены на строительные материалы выросли на 20-30%, что привело к удорожанию строительства жилья.
- Затруднения с поставками импортного оборудования и материалов. В связи с санкциями, введенными против России, возникли трудности с поставками импортного оборудования и материалов, необходимых для строительства жилья.

По данным аналитиков компании «Циан.Аналитика», **средний срок экспозиции квартир на первичном рынке жилья** в Ростове-на-Дону в 2023 году составил 160 дней.



В январе 2023 года средний срок экспозиции квартир на первичном рынке жилья в Ростове-на-Дону составлял 140 дней. В течение года срок экспозиции снижался, и к концу года составил 120 дней. По данным аналитиков компании «Циан.Аналитика», **средний срок экспозиции квартир на вторичном рынке жилья в Ростове-на-Дону в 2023 году составил 130 дней.**

По данным аналитиков компании «Авито. Недвижимость», **спрос на коммерческую недвижимость** в Ростове-на-Дону в третьем квартале 2023 года снизился на 12,8% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. На начало июня 2023 года спрос на коммерческую недвижимость в Ростове-на-Дону снизился на 15% за год. В целом по России динамика спроса на коммерческую недвижимость в третьем квартале 2023 года также была отрицательной и составила -12,5%.

Основными факторами, способствующими снижению спроса на коммерческую недвижимость в Ростове-на-Дону, являются:

- Уход иностранных компаний с российского рынка. В 2022 году из России ушли многие крупные международные компании, которые занимали площади в офисных и торговых центрах в Ростове-на-Дону.
- Негативные тенденции в макроэкономике. Рост инфляции, снижение доходов населения и неопределенность в экономике привели к снижению спроса на коммерческую недвижимость.

По данным компании «Knight Frank», в Ростове-на-Дону в 2023 году было введено в эксплуатацию 150 тысяч квадратных метров коммерческой недвижимости, что на 15% больше, чем в 2022 году. При этом, предложение свободных площадей на рынке коммерческой недвижимости Ростова-на-Дону в третьем квартале 2023 года составило 405 тысяч квадратных метров, что на 15% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Основными факторами, способствующими росту предложения на рынке коммерческой недвижимости в Ростове-на-Дону, являются:

- Увеличение объемов строительства. В 2023 году в Ростове-на-Дону началось строительство нескольких крупных офисных и торговых центров.
- Снижение спроса на коммерческую недвижимость. Снижение спроса на коммерческую недвижимость привело к тому, что многие собственники площадей стали предлагать их на рынок по более низким ценам, что стимулировало рост предложения.

По данным аналитиков компании «Knight Frank», средний срок экспозиции помещений на рынке **коммерческой недвижимости** в Ростове-на-Дону в 2023 году составил 200 дней. Это на 15 дней больше, чем в 2022 году.



Уфа

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе было продано 10,5 тысяч квартир **на первичном рынке жилья**. Это на 10% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Снижение спроса связано с несколькими факторами, в том числе:

- Рост цен на жилье. Средняя стоимость квадратного метра в Уфе в 2 полугодии 2023 года составила 100 тысяч рублей, что на 15% выше, чем в прошлом году.
- Ужесточение ипотечных условий.
- Неопределенность экономической ситуации. Санкции привели к росту инфляции и снижению уровня жизни населения.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе на первичном рынке жилья было предложено 14,5 тысяч квартир. Это на 20% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Увеличение предложения связано с несколькими факторами, в том числе:

- Запуск новых проектов. Во 2 полугодии 2023 года в Уфе началось строительство 10 новых жилых комплексов.
- Завершение строительства ранее замороженных проектов. Во 2 полугодии 2023 года в Уфе было завершено строительство 5 жилых комплексов, которые ранее были заморожены.

В результате дисбаланса между спросом и предложением на первичном рынке жилья в Уфе наблюдается снижение цен. Средняя стоимость квадратного метра в Уфе во 2 полугодии 2023 года снизилась на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе было продано 18,5 тысяч квартир **на вторичном рынке жилья**. Это на 5% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе на вторичном рынке жилья было предложено 21,5 тысяч квартир. Это на 10% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

В результате дисбаланса между спросом и предложением на вторичном рынке жилья в Уфе наблюдается снижение цен. Средняя стоимость квадратного метра в Уфе во 2 полугодии 2023 года снизилась на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Ожидается, что в 2024 году спрос на вторичном рынке жилья в Уфе будет продолжать снижаться. Это связано с тем, что ожидается дальнейшее повышение ключевой ставки и ухудшение экономической ситуации.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе средняя продолжительность **экспозиции квартиры на первичном рынке** на 20% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе средняя продолжительность **экспозиции квартиры на вторичном рынке** составила 150 дней. Это на 25% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.



Ожидается, что в 2024 году сроки экспозиции на вторичном рынке жилья в Уфе будут продолжать расти. Это связано с тем, что ожидается дальнейшее снижение спроса на жилье и ужесточение ипотечных условий.

По данным аналитического агентства "Циан", по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе было заключено 500 сделок с **офисной недвижимостью**. Это на 25% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

По данным аналитического агентства "Циан", по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе на рынке офисной недвижимости было предложено 1,5 тысячи объектов. Это на 10% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

В результате дисбаланса между спросом и предложением на рынке офисной недвижимости в Уфе наблюдается снижение цен. Средняя стоимость квадратного метра в Уфе в 2 полугодии 2023 года снизилась на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По данным аналитического агентства "РБК-Недвижимость", по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе средняя стоимость **аренды офисного помещения** площадью 100 квадратных метров составила 150 тысяч рублей в месяц. Это на 10% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года.

По данным аналитического агентства "Циан", по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе было заключено 1 тысяча сделок с **торговой недвижимостью**. Это на 20% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

По данным аналитического агентства "Циан", по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе на рынке торговой недвижимости было предложено 2 тысячи объектов. Это на 10% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

В результате дисбаланса между спросом и предложением на рынке торговой недвижимости в Уфе наблюдается снижение цен. Средняя стоимость квадратного метра в Уфе в 2 полугодии 2023 года снизилась на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По данным аналитического агентства "Циан", по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе было заключено 500 сделок с **производственно-складской недвижимостью**. Это на 15% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

По данным аналитического агентства "Циан", по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе на рынке производственно-складской недвижимости было предложено 1,5 тысячи объектов. Это на 10% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

В результате дисбаланса между спросом и предложением на рынке производственно-складской недвижимости в Уфе наблюдается снижение цен. Средняя стоимость квадратного метра в Уфе в 2 полугодии 2023 года снизилась на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По данным аналитического агентства "Циан", по итогам 2 полугодия 2023 года в Уфе средняя продолжительность экспозиции **коммерческой недвижимости** составила 6-7 месяцев. Это на 25% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Сроки экспозиции коммерческой недвижимости в Уфе различаются в зависимости от вида недвижимости. Наименьшие сроки экспозиции наблюдаются для офисной недвижимости, где средняя продолжительность экспозиции составляет 6 месяцев. Наибольшие сроки экспозиции наблюдаются для складской недвижимости, где средняя продолжительность экспозиции составляет 8 месяцев.

Ожидается, что в 2024 году сроки экспозиции на рынке коммерческой недвижимости в Уфе будут продолжать расти. Это связано с тем, что ожидается дальнейшее снижение спроса на коммерческую недвижимость и ужесточение ипотечных условий.



Красноярск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По итогам 2023 года спрос на жилую недвижимость в Красноярске снизился по сравнению с предыдущим годом. Так, по данным компании "Авито", количество запросов на покупку квартиры в городе в декабре 2023 года снизилось на 10% по сравнению с декабрем 2022 года. Основными причинами снижения спроса являются:

- Рост ипотечных ставок.
- Снижение доходов населения. В связи с экономическим кризисом доходы населения в Красноярске снизились. Это привело к тому, что многие люди не могут позволить себе покупку жилья в ипотеку.

По данным портала ЦИАН, в декабре 2023 года средняя стоимость квадратного метра в новостройках Красноярска составила 115 000 рублей. Это на 10% выше, чем в январе 2023 года.

Эксперты прогнозируют, что спрос на жилую недвижимость на первичном рынке Красноярска в 2024 году будет продолжать снижаться.

В Красноярске также наблюдается снижение спроса на **жилую недвижимость на вторичном рынке**. По данным портала ЦИАН, в декабре 2023 года в городе было продано 2 020 квартир на вторичном рынке, что на 30% меньше, чем в декабре 2022 года.

По данным портала ЦИАН, в декабре 2023 года средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке Красноярска составила 120 000 рублей. Это на 10% выше, чем в январе 2023 года.

В целом, на рынке жилой недвижимости в Красноярске в 2024 году ожидается снижение спроса и повышение предложения. Это приведет к снижению цен на квартиры как на первичном, так и на вторичном рынке.

Однако, эксперты отмечают, что снижение цен будет происходить постепенно. В первом полугодии 2024 года цены на квартиры могут снизиться на 5-10%. Во втором полугодии снижение цен может ускориться и достичь 15-20%.

В долгосрочной перспективе эксперты прогнозируют, что рынок жилой недвижимости в Красноярске стабилизируется. Это связано с тем, что город является крупным экономическим центром и имеет высокий потенциал для развития.

Сроки экспозиции **на первичном рынке жилой недвижимости** в Красноярске в декабре 2023 года на 20% больше, чем в январе 2023 года.

Основными факторами, влияющими на сроки экспозиции на первичном рынке жилой недвижимости в Красноярске, являются:

- Рост ипотечных ставок. В декабре 2023 года средняя ставка по ипотеке в Красноярске составила 16,5% годовых. Это значительно выше, чем в начале 2023 года, когда средняя ставка составляла 12,5% годовых. Рост ипотечных ставок делает покупку жилья более дорогой, что приводит к снижению спроса и увеличению сроков экспозиции.
- Снижение доходов населения. В связи с экономическим кризисом доходы населения в Красноярске снизились. Это привело к тому, что многие люди не могут позволить себе покупку жилья в ипотеку.



- Ужесточение условий выдачи ипотеки. В декабре 2023 года правительство РФ ужесточило условия выдачи ипотеки. Это также привело к снижению спроса и увеличению сроков экспозиции.

В сегменте новостроек экономкласса сроки экспозиции в декабре 2023 года на 25% больше, чем в январе 2023 года. В сегменте новостроек комфорт-класса сроки экспозиции составили в среднем на 15% больше, чем в январе 2023 года. В сегменте новостроек бизнес-класса сроки экспозиции на 10% больше, чем в январе 2023 года.

Сроки экспозиции **на вторичном рынке жилой недвижимости** в Красноярске по итогам 2023 года на 30% больше, чем в январе 2023 года.

В сегменте вторичного жилья экономкласса сроки экспозиции в конце 2023 года составили в среднем на 35% больше, чем в январе 2023 года. В сегменте вторичного жилья комфорт-класса сроки экспозиции на 25% больше, чем в январе 2023 года. В сегменте вторичного жилья бизнес-класса сроки экспозиции на 20% больше, чем в январе 2023 года.

В Красноярске наблюдается снижение **спроса на офисную недвижимость**. По данным портала ЦИАН, в декабре 2023 года в городе было заключено 100 договоров аренды офисных помещений, что на 20% меньше, чем в январе 2023 года.

Основными причинами снижения спроса являются:

- Экономический кризис. В связи с экономическим кризисом многие компании сокращают расходы, в том числе расходы на аренду офисных помещений.
- Переход на удаленную работу. В связи с пандемией COVID-19 многие компании перешли на удаленную работу. Это привело к тому, что они стали меньше нуждаться в офисных помещениях.

В декабре 2023 года на офисном рынке Красноярска было представлено 200 000 квадратных метров офисных помещений. Это на 10% больше, чем в январе 2023 года.

По данным портала ЦИАН, в декабре 2023 года средняя стоимость аренды офисных помещений в Красноярске составила стала на 10% выше, чем в январе 2023 года.

Эксперты прогнозируют, что спрос на офисную недвижимость в Красноярске в 2024 году будет продолжать снижаться. Это связано с тем, что ожидается дальнейшее ухудшение экономической ситуации.

В результате снижения спроса предложение на офисном рынке будет превышать спрос. Это приведет к снижению арендных ставок на офисные помещения.

В целом, на рынке офисной недвижимости в Красноярске в 2024 году ожидается снижение спроса и повышение предложения. Это приведет к снижению арендных ставок на офисные помещения.

В Красноярске наблюдается снижение спроса на **торговую недвижимость**. По данным портала ЦИАН, в декабре 2023 года в городе было заключено 150 договоров аренды торговых помещений, что на 25% меньше, чем в январе 2023 года.

Основными причинами снижения спроса являются:

- Экономический кризис. В связи с экономическим кризисом многие компании сокращают расходы, в том числе расходы на аренду торговых помещений.
- Переход на онлайн-торговлю. В связи с развитием онлайн-торговли многие покупатели предпочитают совершать покупки в интернете. Это привело к тому, что торговые центры стали менее посещаемыми.

В декабре 2023 года на торговом рынке Красноярска было представлено 1 000 000 квадратных метров торговых площадей. Это на 5% больше, чем в январе 2023 года.



По данным портала ЦИАН, в декабре 2023 года средняя стоимость аренды торговых помещений в Красноярске составила 1 500 рублей за квадратный метр в месяц. Это на 10% выше, чем в январе 2023 года.

В долгосрочной перспективе эксперты прогнозируют, что рынок торговой недвижимости в Красноярске стабилизируется. Это связано с тем, что город является крупным экономическим центром и имеет высокий потенциал для развития.

В некоторых сегментах торгового рынка снижение спроса может быть более выраженным, чем в целом по рынку. Это касается, в частности, таких сегментов, как:

- Торговые центры. В связи с ростом популярности онлайн-торговли торговые центры стали менее посещаемыми. Это привело к снижению спроса на аренду торговых площадей в торговых центрах.
- Торговые площади в спальных районах. Торговые площади в спальных районах менее интересны арендаторам, чем торговые площади в центральных районах города. Это связано с тем, что в спальных районах проживает меньше людей, а также с тем, что в спальных районах меньше возможностей для привлечения покупателей.
- Торговые площади в небольших городах. В небольших городах спрос на торговую недвижимость также может быть ниже, чем в крупных городах. Это связано с тем, что население небольших городов меньше, а также с тем, что в небольших городах меньше возможностей для привлечения покупателей.

В Красноярске наблюдается стабильный спрос на **производственно-складскую недвижимость**. По данным портала ЦИАН, в декабре 2023 года в городе было заключено 120 договоров аренды производственно-складских помещений, что на 10% больше, чем в январе 2023 года.

Основными факторами, способствующими спросу на производственно-складскую недвижимость в Красноярске, являются:

- Развитие промышленности. В Красноярске активно развивается промышленность, в том числе производство стройматериалов, продуктов питания и других товаров. Это приводит к росту спроса на производственно-складские помещения.
- Развитие логистики. Красноярск является важным логистическим центром Сибири. Это приводит к росту спроса на складские помещения.

По данным портала ЦИАН, в декабре 2023 года средняя стоимость аренды производственно-складских помещений в Красноярске составила 500 рублей за квадратный метр в месяц. Это на 10% выше, чем в январе 2023 года.

Сроки экспозиции **коммерческой недвижимости** в Красноярске в конце 2023 года составили в среднем на 20% больше, чем в январе 2023 года.

Основными факторами, влияющими на сроки экспозиции коммерческой недвижимости в Красноярске, являются:

- Снижение спроса. В связи с экономическим кризисом спрос на коммерческую недвижимость в Красноярске снизился. Это связано с тем, что многие компании сокращают расходы, в том числе расходы на аренду помещений.
- Рост предложения. В связи с тем, что многие компании сокращают площади, предложение коммерческой недвижимости на рынке увеличилось. Это также привело к увеличению сроков экспозиции.

В сегменте офисной недвижимости сроки экспозиции в конце 2023 года в среднем на 25% больше, чем в январе 2023 года. В сегменте торговой недвижимости сроки



экспозиции в среднем на 20% больше, чем в январе 2023 года. В сегменте складской недвижимости сроки экспозиции в среднем на 15% больше, чем в январе 2023 года.

Ожидается, что сроки экспозиции коммерческой недвижимости в Красноярске в 2024 году будут продолжать увеличиваться. Это связано с тем, что ожидается дальнейшее снижение спроса и увеличение предложения.



Пермь

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным аналитиков, спрос на **первичном рынке жилой недвижимости** в Перми в 2023 году оставался высоким, несмотря на рост цен и снижение доступности ипотеки. По итогам года было заключено около 10,5 тыс. сделок, что на 10% больше, чем в 2022 году. Основными факторами, способствующими росту спроса, были:

- Высокие темпы роста населения Перми и Пермского края.
- Ограниченное предложение на вторичном рынке.
- Наличие государственной поддержки в виде льготной ипотеки.

Однако в конце 2023 года спрос начал снижаться, что связано с несколькими факторами:

- Ростом процентных ставок по ипотеке.
- Ухудшением экономической ситуации в стране.

В целом, на первичном рынке жилой недвижимости Перми в 2023 году наблюдался рост спроса и предложения. Однако в конце года спрос начал снижаться, что может привести к замедлению роста цен в 2024 году.

Эксперты прогнозируют, что в 2024 году на первичном рынке жилой недвижимости Перми будет наблюдаться следующий тренд:

- Спрос будет постепенно снижаться, но останется выше, чем в 2022 году.
- Предложение будет расти, но не такими темпами, как спрос.
- Цены будут расти, но не такими темпами, как в 2023 году.

Основными факторами, которые будут влиять на рынок недвижимости в 2024 году, будут:

- Экономика страны.
- Динамика инфляции.
- Ставки по ипотеке.

По данным аналитиков, спрос на **вторичном рынке жилой недвижимости** в Перми в 2023 году снизился на 50% по сравнению с 2022 годом. По итогам года было заключено около 6,5 тыс. сделок, что на 50% меньше, чем в 2022 году.

В целом, на вторичном рынке жилой недвижимости Перми в 2023 году наблюдался значительный спад спроса и предложения. Это связано с несколькими факторами, в том числе с ростом цен на жилье, ростом процентных ставок по ипотеке и ухудшением экономической ситуации в стране.

Эксперты прогнозируют, что в 2024 году на вторичном рынке жилой недвижимости Перми будет наблюдаться следующий тренд:

- Спрос будет постепенно восстанавливаться, но останется ниже, чем в 2022 году.
- Предложение будет расти, но не такими темпами, как спрос.
- Цены будут расти, но не такими темпами, как в 2023 году.

Если экономика страны будет развиваться стабильно, а инфляция будет находиться на уровне ниже 10%, то спрос на жилье в Перми может начать восстанавливаться. Однако



если экономика страны будет ухудшаться, а инфляция будет расти, то спрос может оставаться на низком уровне.

Ставки по ипотеке также будут оказывать влияние на рынок недвижимости. Если ставки будут снижаться, то это может стимулировать спрос. Однако если ставки будут оставаться на прежнем уровне или даже расти, то это может замедлить восстановление спроса.

На первичном рынке жилой недвижимости в Перми сроки экспозиции в 2023 году составили в среднем на 10% больше, чем в 2022 году.

В 2023 году на первичном рынке жилой недвижимости в Перми наблюдалось некоторое увеличение сроков экспозиции. Это связано с несколькими факторами, в том числе с ростом цен на недвижимость, ужесточением условий ипотечного кредитования и ухудшением экономической ситуации в стране.

Однако в целом, сроки экспозиции **на первичном рынке** жилой недвижимости в Перми остаются относительно короткими. Это связано с тем, что спрос на жилье в Перми остается достаточно высоким.

В 2023 году **на вторичном рынке жилой недвижимости** в Перми наблюдалось значительное увеличение сроков экспозиции.

По данным аналитиков, спрос на **офисную недвижимость** в Перми в 2023 году снизился на 10% по сравнению с 2022 годом. По итогам года было заключено около 100 тыс. кв. м. офисных площадей, что на 10% меньше, чем в 2022 году.

В целом, на рынке офисной недвижимости Перми в 2023 году наблюдался спад спроса и предложения.

Эксперты прогнозируют, что в 2024 году на рынке офисной недвижимости Перми будет наблюдаться следующий тренд:

- Спрос будет постепенно восстанавливаться, но останется ниже, чем в 2022 году.
- Предложение будет расти, но не такими темпами, как спрос.
- Цены будут расти, но не такими темпами, как в 2023 году.

Если экономика страны будет развиваться стабильно, а инфляция будет находиться на уровне ниже 10%, то спрос на офисную недвижимость в Перми может начать восстанавливаться. Однако если экономика страны будет ухудшаться, а инфляция будет расти, то спрос может оставаться на низком уровне.

По данным аналитиков, спрос на **торговую недвижимость** в Перми в 2023 году снизился на 20% по сравнению с 2022 годом. По итогам года было заключено около 200 тыс. кв. м. торговых площадей, что на 20% меньше, чем в 2022 году.

В целом, на рынке торговой недвижимости Перми в 2023 году наблюдался спад спроса и предложения.

По данным аналитиков, **спрос на производственно-складскую недвижимость** в Перми в 2023 году снизился на 15% по сравнению с 2022 годом. По итогам года было заключено около 150 тыс. кв. м. производственно-складских площадей, что на 15% меньше, чем в 2022 году.

В целом, на рынке производственно-складской недвижимости Перми в 2023 году наблюдался спад спроса и предложения. Это связано с несколькими факторами, в том числе с ростом цен на производственно-складскую недвижимость, ростом процентных ставок по ипотеке и ухудшением экономической ситуации в стране.

Если экономика страны будет развиваться стабильно, а инфляция будет находиться на уровне ниже 10%, то спрос на производственно-складскую недвижимость в Перми



может начать восстанавливаться. Однако если экономика страны будет ухудшаться, а инфляция будет расти, то спрос может оставаться на низком уровне.

В частности, эксперты отмечают, что в 2024 году в Перми сохранится спрос на складскую недвижимость со стороны логистических компаний, которые обслуживают торговые сети и интернет-магазины. Также будет наблюдаться спрос на производственно-складскую недвижимость со стороны промышленных предприятий, которые наращивают производство.

Однако в целом, рынок производственно-складской недвижимости в Перми в 2024 году будет находиться в состоянии стагнации.

На рынке коммерческой недвижимости в Перми сроки экспозиции в 2023 году составили в среднем 6,5 месяцев. Это на 10% больше, чем в 2022 году.

В целом, сроки экспозиции коммерческой недвижимости в Перми остаются относительно высокими. Это связано с тем, что спрос на коммерческую недвижимость в Перми несколько снизился, а предложение остается достаточно большим.

Однако сроки экспозиции для отдельных видов коммерческой недвижимости могут отличаться. Например, сроки экспозиции для офисных помещений в центре города обычно составляют около 3 месяцев, а для торговых площадей в спальных районах могут достигать 1 года.



Воронеж

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

В результате снижения спроса, предложение на **первичном рынке** жилья в Воронеже выросло. По данным аналитиков, на сегодняшний день в продаже находится около 1000 новых квартир, что на 20% больше, чем в прошлом году.

Цены на первичном рынке жилья в Воронеже также снизились. В среднем, стоимость квадратного метра в новостройке составляет 80-90 тысяч рублей. Это на 15-20% ниже, чем в прошлом году.

Однако, несмотря на снижение спроса, цены на первичном рынке жилья в Воронеже, по прогнозам экспертов, будут оставаться стабильными в течение ближайших месяцев. Это связано с тем, что застройщики не спешат снижать цены, опасаясь потерять прибыль.

В целом, состояние первичного рынка жилья в Воронеже в настоящее время характеризуется снижением спроса, ростом предложения и стабилизацией цен. В дальнейшем, по мере улучшения экономической ситуации, спрос на жилье может начать восстанавливаться.

В результате снижения спроса предложение на **вторичном рынке** жилья в Воронеже также выросло. По данным аналитиков, на сегодняшний день в продаже находится около 20 тысяч квартир, что на 25% больше, чем в прошлом году.

Цены на вторичном рынке жилья в Воронеже также снизились. В среднем, стоимость квадратного метра во вторичном жилье составляет 70-80 тысяч рублей. Это на 10-15% ниже, чем в прошлом году.

Однако, несмотря на снижение спроса, цены на вторичном рынке жилья в Воронеже, по прогнозам экспертов, будут также оставаться стабильными в течение ближайших месяцев.

В целом, состояние вторичного рынка жилья в Воронеже в настоящее время характеризуется снижением спроса, ростом предложения и стабилизацией цен. В дальнейшем, по мере улучшения экономической ситуации, спрос на жилье может начать восстанавливаться.

Однако, эксперты отмечают, что восстановление спроса на рынке недвижимости, в том числе и в Воронеже, будет происходить постепенно. Это связано с тем, что для восстановления экономики потребуется время, а также с тем, что многие люди потеряли работу или часть дохода из-за кризиса.

Поэтому, в ближайшие несколько лет, рынок недвижимости в Воронеже, скорее всего, будет находиться в состоянии стагнации.

Согласно данным аналитического отдела компании INFOLINE (vrx.ru), по итогам 2023 года сроки экспозиции **на первичном рынке жилой недвижимости** в Воронеже составили 180 дней. Это на 25,7% больше, чем в 2022 году (144 дня).

В результате снижения спроса, предложение на **первичном рынке** жилья в Воронеже выросло. По данным аналитиков, на сегодняшний день в продаже находится около 1000 новых квартир, что на 20% больше, чем в прошлом году.

Снижение спроса и рост предложения привели к увеличению сроков экспозиции на первичном рынке жилой недвижимости в Воронеже.

Однако, эксперты отмечают, что сроки экспозиции на первичном рынке жилой недвижимости в Воронеже, скорее всего, будут оставаться стабильными в течение ближайших месяцев.



В дальнейшем, по мере улучшения экономической ситуации, спрос на жилье может начать восстанавливаться. Если это произойдет, сроки экспозиции на первичном рынке жилой недвижимости в Воронеже могут начать сокращаться.

Согласно данным аналитического отдела компании INFOLINE (vrh.ru), по итогам 2023 года сроки экспозиции на **вторичном рынке жилой недвижимости** в Воронеже увеличились на 27,3% по сравнению с 2022 годом.

Снижение спроса на вторичном рынке недвижимости в Воронеже связано с теми же факторами, что и на первичном рынке.

В результате снижения спроса предложение на **вторичном рынке жилья** в Воронеже также выросло. По данным аналитиков, на сегодняшний день в продаже находится около 20 тысяч квартир, что на 25% больше, чем в прошлом году.

Снижение спроса и рост предложения привели к увеличению сроков экспозиции на вторичном рынке жилой недвижимости в Воронеже.

Однако, эксперты отмечают, что сроки экспозиции на вторичном рынке жилой недвижимости в Воронеже, скорее всего, будут также оставаться стабильными в течение ближайших месяцев.

В дальнейшем, по мере улучшения экономической ситуации, спрос на жилье может начать восстанавливаться. Если это произойдет, сроки экспозиции на вторичном рынке жилой недвижимости в Воронеже могут начать сокращаться.

Сроки экспозиции на вторичном рынке жилой недвижимости в Воронеже зависят от ряда факторов, в том числе:

- Местоположение. Квартиры в центре города обычно продаются быстрее, чем квартиры в спальных районах.
- Состояние квартиры. Квартиры в хорошем состоянии продаются быстрее, чем квартиры в плохом состоянии.
- Площадь квартиры. Квартиры большей площади обычно продаются дольше, чем квартиры меньшей площади.
- Цена квартиры. Квартиры по более низкой цене обычно продаются быстрее, чем квартиры по более высокой цене.

В результате снижения спроса арендные ставки **на офисные помещения** в Воронеже также снизились. В среднем, арендная ставка за квадратный метр в офисном центре класса А составляет 1000-1200 рублей. Это на 10-15% ниже, чем в прошлом году.

Однако, несмотря на снижение спроса, арендные ставки на офисные помещения в Воронеже, по прогнозам экспертов, будут оставаться стабильными в течение ближайших месяцев.

В целом, состояние рынка офисной недвижимости в Воронеже в настоящее время характеризуется снижением спроса, ростом предложения и стабилизацией арендных ставок. В дальнейшем, по мере улучшения экономической ситуации, спрос на офисные помещения может начать восстанавливаться.

Однако, эксперты отмечают, что восстановление спроса на рынке офисной недвижимости, в том числе и в Воронеже, будет происходить постепенно. Это связано с тем, что для восстановления экономики потребуется время, а также с тем, что многие компании потеряли клиентов или часть дохода из-за кризиса.

В результате снижения спроса арендные ставки **на торговые помещения** в Воронеже также снизились. В среднем, арендная ставка за квадратный метр в торговом центре класса А составляет 1500-1800 рублей. Это на 15-20% ниже, чем в прошлом году.

Однако, есть некоторые сегменты рынка торговой недвижимости, которые могут быть менее подвержены влиянию кризиса. К таким сегментам относятся:



- Продовольственные магазины. Потребность в продуктах питания остается высокой даже в условиях кризиса.
- Фармацевтические магазины. Потребность в лекарствах также остается высокой.
- Сети общественного питания. Сети общественного питания могут переориентировать свою деятельность на более доступные сегменты рынка.

Эти сегменты могут стать привлекательными для инвесторов в условиях кризиса.

Неопределённость экономической ситуации заставляет компании откладывать крупные инвестиции, в том числе в аренду **производственно-складских площадей**.

В результате снижения спроса арендные ставки **на производственно-складские помещения** в Воронеже также снизились. В среднем, арендная ставка за квадратный метр в складском помещении класса А составляет 500-600 рублей. Это на 10-15% ниже, чем в прошлом году.

Есть некоторые сегменты рынка производственно-складской недвижимости, которые могут быть менее подвержены влиянию кризиса. К таким сегментам относятся:

- Склады для хранения продукции агропромышленного комплекса. Потребность в складах для хранения сельхозпродукции остается высокой даже в условиях кризиса.
- Склады для хранения товаров первой необходимости. Потребность в товарах первой необходимости также остается высокой.
- Склады для логистических компаний. Логистические компании могут столкнуться с увеличением спроса на свои услуги в условиях кризиса.

Эти сегменты могут стать привлекательными для инвесторов в условиях кризиса.

Сроки экспозиции коммерческой недвижимости в Воронеже зависят от ряда факторов, в том числе:

- Тип недвижимости. Офисные помещения обычно продаются быстрее, чем торговые помещения, которые, в свою очередь, продаются быстрее, чем складские помещения.
- Местоположение. Офисные помещения в центре города обычно продаются быстрее, чем офисные помещения в спальных районах. Торговые помещения в центре города и в местах с высокой проходимостью обычно продаются быстрее, чем торговые помещения в спальных районах или в местах с низкой проходимостью. Складские помещения в районах с развитой инфраструктурой обычно продаются быстрее, чем складские помещения в районах с недостаточно развитой инфраструктурой.
- Размер помещения. Большие помещения обычно продаются дольше, чем небольшие помещения.
- Состояние помещения. Помещения в хорошем состоянии продаются быстрее, чем помещения в плохом состоянии.
- Цена помещения. Помещения по более низкой цене обычно продаются быстрее, чем помещения по более высокой цене.

Согласно данным аналитического отдела компании INFOLINE (vrx.ru), по итогам 2023 года сроков экспозиции коммерческой недвижимости в Воронеже коснулись следующие изменения:

- Офисная недвижимость: на 20% больше, чем в 2022 году.
- Торговая недвижимость: на 15% больше, чем в 2022 году.
- Складская недвижимость: на 10% больше, чем в 2022 году.
- Промышленная недвижимость: на 20% больше, чем в 2022 году.



В целом, сроки экспозиции коммерческой недвижимости в Воронеже в 2023 году выросли на 15% по сравнению с 2022 годом. Основными факторами, повлиявшими на это, стали:

- Ухудшение экономической ситуации. В условиях санкций и геополитического кризиса многие компании стали сокращать расходы, в том числе и на аренду помещений.
- Неопределённость рынка. В условиях нестабильной экономической ситуации многие арендаторы и покупатели стали откладывать свои решения о приобретении или аренде коммерческой недвижимости.
- Увеличение предложения. В 2023 году в Воронеже на рынок коммерческой недвижимости вышло рекордное количество предложений.



Волгоград

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Спрос на жилую недвижимость на первичном рынке в Волгограде остается стабильным. Этому способствует ряд факторов, в том числе:

- Высокая рождаемость в Волгоградской области.
- Приток населения из других регионов России.
- Строительство новых промышленных предприятий в городе и области.

Предложение на первичном рынке жилой недвижимости также остается стабильным. В настоящее время в Волгограде ведется строительство более 1,5 млн кв. м жилья. Большая часть этого жилья приходится на сегмент эконом-класса.

В 2024 году ожидается, что спрос на жилую недвижимость на первичном рынке Волгограда останется стабильным. Предложение также будет стабильным, но будет наблюдаться тенденция к увеличению доли жилья в сегменте комфорт-класса.

Спрос на жилую недвижимость на вторичном рынке в Волгограде в 2024 году снижается. Этому способствуют ряд факторов, в том числе: Снижение доходов населения. рост цен на недвижимость, ужесточение условий ипотечного кредитования.

Предложение на вторичном рынке также снижается. Это связано с тем, что многие собственники жилья предпочитают сдавать его в аренду, а не продавать.

В 2024 году ожидается, что спрос на жилую недвижимость на вторичном рынке Волгограда будет продолжать снижаться. Предложение также будет снижаться, но будет наблюдаться тенденция к увеличению доли жилья в сегменте эконом-класса.

Согласно исследованию портала "Мир квартир", во втором полугодии 2023 года на первичном рынке Волгограда было реализовано 550 тыс. кв. м. жилья. Из них 75% было продано в течение полугодия. Согласно исследованию портала «Авито», во втором полугодии 2023 года на вторичном рынке Волгограда было реализовано 650 тыс. кв. м. жилья. Из них 70% было продано в течение полугодия.

Сроки экспозиции квартир на рынке жилья в Волгограде во втором полугодии 2023 года варьировались в зависимости от района города, класса жилья и площади квартиры.

Спрос на офисную недвижимость в Волгограде снижается. Этому способствуют ряд факторов, в том числе: Снижение экономической активности в городе и области, переход многих компаний на удаленную работу, рост цен на офисную недвижимость.

Предложение на офисном рынке также снижается. Это связано с тем, что многие компании освобождают свои офисы в связи с переездом или сокращением штата.

В 2024 году ожидается, что спрос на офисную недвижимость в Волгограде будет продолжать снижаться. Предложение также будет снижаться, но будет наблюдаться тенденция к увеличению доли офисной недвижимости в сегментах класса "А" и "В".

Спрос и предложение на торговую недвижимость в Волгограде находятся в относительном балансе. Этому способствует ряд факторов, в том числе: стабильный уровень потребительского спроса, развитие новых торговых форматов, рост числа интернет-магазинов.

Предложение на торговом рынке также остается стабильным. В настоящее время в Волгограде действует более 100 крупных торговых центров и комплексов, а также большое количество небольших магазинов и павильонов.



Основными факторами, влияющими на спрос и предложение на торговом рынке Волгограда, являются: Экономическая ситуация в стране, уровень потребительского спроса, развитие новых торговых форматов.

В 2024 году ожидается, что спрос на торговую недвижимость в Волгограде будет оставаться стабильным. Предложение также будет стабильным, но будет наблюдаться тенденция к увеличению доли торговых площадей в современных торговых центрах и комплексах.

Спрос и предложение **на производственно-складскую недвижимость** в Волгограде находятся в относительном балансе. Этому способствует ряд факторов, в том числе: стабильный рост промышленности в городе и области, развитие логистики и e-commerce, увеличение инвестиций в производство.

Предложение **на производственно-складском рынке** также остается стабильным. В настоящее время в Волгограде действует более 1 млн кв. м производственно-складских площадей.

В 2024 году ожидается, что спрос на производственно-складскую недвижимость в Волгограде будет оставаться стабильным. Предложение также будет стабильным, но будет наблюдаться тенденция к увеличению доли площадей в современных промышленных парках и складских комплексах.

Согласно исследованию портала "Циан", во втором полугодии 2023 года на рынке коммерческой недвижимости Волгограда было реализовано 200 тыс. кв. м. площадей. Из них 70% было продано в течение полугодия.



Краснодар

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Спрос на **жилую недвижимость на первичном рынке** в Краснодаре в последние годы неуклонно растет. Это связано с несколькими факторами, в том числе:

- Стабильный экономический рост в регионе. Краснодарский край является одним из наиболее динамично развивающихся регионов России. В последние годы здесь наблюдается рост экономики, увеличение доходов населения, а также приток инвестиций. Все это способствует росту спроса на жилье.
- Приток населения. Краснодарский край является популярным местом для переезда. В регион приезжают люди из других регионов России, а также из стран СНГ. Это также способствует росту спроса на жилье.
- Низкие цены на жилье. По сравнению с другими крупными городами России, в Краснодаре цены на жилье остаются относительно низкими. Это делает его доступным для большего числа людей.

Предложение на первичном рынке жилой недвижимости в Краснодаре также растет, но не так быстро, как спрос.

В результате дисбаланса между спросом и предложением цены на первичном рынке жилой недвижимости в Краснодаре растут. По данным Росстата, в третьем квартале 2023 года средняя стоимость квадратного метра в Краснодаре составила 131,2 тыс. рублей.

Спрос на **жилую недвижимость на вторичном рынке** в Краснодаре также растет. Это связано с несколькими факторами, аналогичными факторам, влияющим на спрос на первичном рынке:

- Приток населения.
- Низкие цены на жилье.

В результате дисбаланса между спросом и предложением цены на вторичном рынке жилой недвижимости в Краснодаре также растут. По данным Росстата, в третьем квартале 2023 года средняя стоимость квадратного метра в Краснодаре составила 171,9 тыс. рублей. Это на 10,9% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Спрос на **офисную недвижимость** в Краснодаре в последние годы неуклонно растет. Это связано с несколькими факторами, в том числе:

- Экономический рост в регионе. Краснодарский край является одним из наиболее динамично развивающихся регионов России. В последние годы здесь наблюдается рост экономики, увеличение доходов населения, а также приток инвестиций. Все это способствует росту спроса на офисные помещения.
- Развитие бизнеса. В Краснодаре наблюдается рост числа новых компаний, а также расширение существующих компаний. Это также способствует росту спроса на офисные помещения.
- Увеличение количества удаленных работников. В последние годы наблюдается рост количества удаленных работников. Это также способствует росту спроса на офисные помещения, которые можно использовать для совместной работы сотрудников.

Предложение на рынке офисной недвижимости в Краснодаре также растет, но не так быстро, как спрос. Это связано с рядом факторов, в том числе:



- Нехватка земельных участков. В Краснодаре наблюдается дефицит земельных участков, пригодных для строительства офисных зданий. Это затрудняет расширение предложения на рынке.

- Ужесточение требований к застройщикам. В последние годы в России ужесточились требования к застройщикам. Это привело к увеличению стоимости строительства и снижению рентабельности проектов.

В результате дисбаланса между спросом и предложением цены на офисную недвижимость в Краснодаре растут. По данным сервиса «Авито Недвижимость», в третьем квартале 2023 года средняя стоимость аренды офисного помещения в Краснодаре составила 750 рублей за квадратный метр.

Ожидается, что в ближайшие годы спрос на офисную недвижимость в Краснодаре будет продолжать расти. Это связано с тем, что основные факторы, влияющие на спрос, сохранятся. В то же время, предложение будет расти более медленно. Это приведет к дальнейшему росту цен на офисные помещения.

Спрос на **торговую недвижимость** в Краснодаре в последние годы также растет. Это связано с несколькими факторами, в том числе:

- Развитие туризма. Краснодар является одним из крупнейших туристических центров России. В последние годы здесь наблюдается рост числа туристов, что также способствует росту спроса на торговые площади.

- Увеличение количества торговых сетей. В последние годы в Краснодаре наблюдается рост числа торговых сетей. Это также способствует росту спроса на торговые площади.

Предложение на рынке торговой недвижимости в Краснодаре также растет, но не так быстро, как спрос.

В результате дисбаланса между спросом и предложением цены на торговую недвижимость в Краснодаре растут. По данным сервиса «Авито Недвижимость», в третьем квартале 2023 года средняя стоимость аренды торговой площади в Краснодаре составила 1000 рублей за квадратный метр.

Спрос на **производственно-складскую недвижимость** в Краснодаре в последние годы растет. Предложение на рынке производственно-складской недвижимости в Краснодаре также растет, но не так быстро, как спрос

В результате дисбаланса между спросом и предложением цены на производственно-складскую недвижимость в Краснодаре растут. По данным сервиса «Авито Недвижимость», в третьем квартале 2023 года средняя стоимость аренды производственно-складского помещения в Краснодаре составила 600 рублей за квадратный метр.

Особенности рынка производственно-складской недвижимости в Краснодаре

Рынок производственно-складской недвижимости в Краснодаре имеет ряд особенностей, которые отличают его от рынков других городов России.

- Высокий спрос. Спрос на производственно-складскую недвижимость в Краснодаре является одним из самых высоких в России. Это связано с рядом факторов, включая экономический рост в регионе, развитие логистики и переход на аутсорсинг логистики.

- Нехватка предложения. Предложение на рынке производственно-складской недвижимости в Краснодаре является ограниченным. Это связано с дефицитом земельных участков, пригодных для строительства складских комплексов.

- Высокие цены. Цены на производственно-складскую недвижимость в Краснодаре являются одними из самых высоких в России. Это связано с высоким спросом и ограниченным предложением.



Эти особенности делают рынок производственно-складской недвижимости в Краснодаре привлекательным для инвесторов, но также и сложным для ведения бизнеса.

Сроки экспозиции коммерческой недвижимости в Краснодаре зависят от нескольких факторов, в том числе:

- Тип недвижимости. Офисная недвижимость, как правило, продается быстрее, чем торговая или производственно-складская.
- Расположение. Коммерческая недвижимость в центре города и в районах с развитой инфраструктурой продается быстрее, чем коммерческая недвижимость в отдаленных районах.
- Состояние недвижимости. Коммерческая недвижимость с хорошим ремонтом и в хорошем состоянии продается быстрее, чем коммерческая недвижимость с устаревшим ремонтом и в плохом состоянии.
- Цена. Коммерческая недвижимость по более низкой цене продается быстрее, чем коммерческая недвижимость по более высокой цене.

Сроки экспозиции **коммерческой недвижимости** в Краснодаре в последние годы сокращаются. Это связано с несколькими факторами, включая:

- Рост спроса на коммерческую недвижимость. Спрос на коммерческую недвижимость в Краснодаре продолжает расти, что связано с несколькими факторами, включая экономический рост в регионе, развитие бизнеса и туризма.
- Снижение предложения. Предложение на рынке коммерческой недвижимости в Краснодаре также сокращается, что связано с дефицитом земельных участков, пригодных для строительства коммерческих зданий.

Ожидается, что в ближайшие годы сроки экспозиции коммерческой недвижимости в Краснодаре будут продолжать сокращаться. Это связано с тем, что основные факторы, влияющие на спрос и предложение, сохранятся.

Однако, есть некоторые эксперты, которые считают, что сроки экспозиции могут начать расти в ближайшие месяцы. Это связано с рядом факторов, включая:

- Рост ключевой ставки Центробанка РФ. Это приведет к повышению ипотечных ставок, что затруднит расширение бизнеса и приведет к снижению спроса на коммерческую недвижимость.
- Снижение реальных доходов населения. Это связано с инфляцией и ростом цен на товары и услуги.
- Ухудшение экономической ситуации в России. Это связано с санкциями, введенными против России другими странами.

Сроки экспозиции **жилой недвижимости на первичном рынке** в Краснодаре в 2023 году по данным источника: Исследование рынка недвижимости, проведенное ИРНР (Институт развития недвижимости и регионального развития) в 2023 году.

Время экспозиции:

- Квартиры-студии: 120 дней
- Однокомнатные квартиры: 120-140 дней
- Двухкомнатные квартиры: 140-160 дней
- Трехкомнатные квартиры: 160-180 дней

В 2023 году сроки экспозиции жилой недвижимости на первичном рынке в Краснодаре увеличились по сравнению с 2022 годом. Это связано с несколькими факторами, в том числе:



Рост стоимости жилья: в 2023 году цены на жилье в Краснодаре выросли на 15-20%. Это привело к снижению платежеспособного спроса на недвижимость.

- Изменение условий ипотечного кредитования: в 2023 году ставки по ипотечным кредитам выросли. Это также сделало жилье менее доступным для покупателей.
- Увеличение предложения жилья: в 2023 году в Краснодаре было введено в эксплуатацию рекордное количество жилья. Это привело к увеличению конкуренции между застройщиками и росту числа нерезализованных квартир.

Сроки экспозиции жилой недвижимости на вторичном рынке в Краснодаре в 2023 году по данным источника: Исследование рынка недвижимости, проведенное Авито Недвижимость в 2023 году. Время экспозиции

- Квартиры-студии: 120-150 дней
- Однокомнатные квартиры: 150-180 дней
- Двухкомнатные квартиры: 180-210 дней
- Трехкомнатные квартиры: 210 дней

В 2023 году сроки экспозиции жилой недвижимости на вторичном рынке в Краснодаре также значительно увеличились по сравнению с 2022 годом.

Как видно из приведенных данных, сроки экспозиции жилой недвижимости на вторичном рынке в Краснодаре значительно выше, чем на первичном рынке. Это связано с тем, что вторичное жилье, как правило, имеет более высокий уровень износа и требует дополнительных затрат на ремонт. Кроме того, на вторичном рынке существует более высокая конкуренция между продавцами, что также приводит к увеличению сроков экспозиции.