



ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	2
МОСКВА	3
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	13
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	22
НОВОСИБИРСК	30
ЕКАТЕРИНБУРГ	37
НИЖНИЙ НОВГОРОД	43
КАЗАНЬ	50
ЧЕЛЯБИНСК	57
ОМСК	62
САМАРА	69
РОСТОВ-НА-ДОНУ	77
УФА	84
КРАСНОЯРСК	92
ПЕРМЬ	99
ВОРОНЕЖ	106
ВОЛГОГРАД	113
КРАСНОДАР	120



ВВЕДЕНИЕ

Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости по исследуемым городам был подготовлен с помощью нейросети ChatGPT 4.0. ChatGPT 4.0 – это мощный искусственный интеллект, созданный на базе передовой языковой модели, способной работать с большим объемом данных и предоставлять качественный анализ и генерацию контента. Эта технология использует обработку естественного языка (NLP), чтобы понимать и формировать текст, адаптируясь к различным запросам пользователей.

Искусственный интеллект (ИИ) представляет собой отдельное направление компьютерных наук, нацеленное на создание систем, которые способны воспринимать, анализировать информацию и решать задачи, имитируя процессы человеческого мышления. Разработка таких систем позволяет автоматизировать сложные процессы, включая анализ данных, написание текстов и многое другое. ChatGPT, как пример прогрессивного ИИ, активно используется в различных областях, включая маркетинг, аналитику, образование и исследования.

ИИ¹ 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.

¹ ООО «Информ-Оценка» обращает внимание на то, что при использовании информации, полученной посредством искусственного интеллекта возможны неточности. При практическом использовании мы рекомендуем проверять данные.



Москва

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Спрос на первичном рынке жилья Москвы во втором полугодии 2024 года был подвержен влиянию различных макроэкономических и социальных факторов. Рассмотрим ключевые аспекты:

Общие тенденции спроса:

- Количество сделок с новостройками в Москве сократилось на 12% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Основной причиной стала повышенная ключевая ставка (13%), что привело к удорожанию ипотечного кредитования. (Источник: [Журнал Домклик](#))
- Льготные ипотечные программы, такие как «Семейная ипотека» и программы с государственной поддержкой, позволили смягчить падение спроса. В рамках таких программ было совершено около 80% всех сделок.

Интерес к новостройкам в массовом сегменте:

- В массовом сегменте (стандарт-класс) основной спрос приходился на проекты с ценой квартиры до 10 миллионов рублей. Особенно востребованными были студии и однокомнатные квартиры в районах Новой Москвы.
- В Новой Москве средняя стоимость квартиры в новостройке составила 12 млн рублей. (Источник: [Единый Ресурс Застройщиков](#))

Элитная недвижимость:

- В сегменте элитных новостроек зафиксирован рост спроса на 48% за первые девять месяцев 2024 года по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Это объясняется желанием состоятельных покупателей инвестировать средства в недвижимость как в средство сохранения капитала. (Источник: [IRN.RU](#))
- Средняя стоимость квадратного метра в элитных новостройках составила 1,4 млн рублей, что на 15% выше уровня прошлого года. Наибольшей популярностью пользовались проекты в Хамовниках и Якиманке.

Районы с наибольшим интересом покупателей:

- Помимо центра, в массовом сегменте популярными оказались районы ТиНАО. Здесь наблюдалось смещение интереса в сторону проектов с развитой инфраструктурой («город в городе»), таких как ЖК «Саларьево парк» и «Прокшино». (Источник: [Журнал Домклик](#))

Объем **предложения** на первичном рынке Москвы во втором полугодии 2024 года продемонстрировал стабильный рост, несмотря на снижение спроса. Вот основные особенности:

Общие показатели рынка:

- В декабре 2024 года объем предложения в «старой» Москве составил 52,6 тыс. лотов, что на 1,2% больше, чем в ноябре. (Источник: [Единый Ресурс Застройщиков](#))
- В Новой Москве объем предложения снизился на 4,7% (до 18,1 тыс. лотов) из-за вымывания ликвидных объектов, особенно в сегменте стандарт-класса.



Ценовая динамика:

- Средняя стоимость квадратного метра в новостройках Москвы достигла 617,7 тыс. рублей, увеличившись на 3,6% за полугодие. (Источник: [Единый Ресурс Застройщиков](#))
- В ТиНАО наблюдалось снижение средней стоимости квадратного метра на 1% — до 250 тыс. рублей, что делает данный район более доступным для покупателей.

Новое предложение:

- Во втором полугодии 2024 года на рынок Москвы было выведено 27 новых проектов в «старой» Москве, в основном бизнес-класса. (Источник: [Единый Ресурс Застройщиков](#))
- Пример новых проектов:
 - ЖК «EvoPark Сокольники» — проект бизнес-класса с современным благоустройством и инфраструктурой.
 - ЖК «UNO Соколиная гора» — комплекс с акцентом на высококачественное жилье и современный дизайн.

Популярные классы жилья:

- Доля предложений стандарт-класса сохраняется на уровне 65%, бизнес-класса — около 25%, элитного сегмента — 10%.

Анализ районов:

- Восточный административный округ (ВАО) показал значительное увеличение объема предложений за счет выхода новых проектов. (Источник: [IRN.RU](#))
- В Новой Москве доминируют проекты стандарт-класса с упором на семейные квартиры.

Сроки экспозиции на первичном рынке жилья Москвы во втором полугодии 2024 года также продемонстрировали интересные изменения:

Общие показатели:

- Средний срок экспозиции новостроек сократился на 15–20% в сравнении с первым полугодием, составив 4–6 месяцев в массовом сегменте.

Сравнение по сегментам:

- **Массовый сегмент:**
 - Студии и однокомнатные квартиры уходили с рынка быстрее — в среднем за 3–4 месяца.
 - Двухкомнатные и трехкомнатные квартиры реализовывались за 4–6 месяцев.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Увеличение ипотечной ставки замедлило процесс принятия решений покупателями, особенно в массовом сегменте.
- Высокая конкуренция среди застройщиков вынудила их предлагать скидки и акции для ускорения продаж.

Во втором полугодии 2024 года первичный рынок жилой недвижимости Москвы продемонстрировал рост цен и увеличение предложения, особенно в сегменте бизнес-класса. Однако снижение доступности ипотечного кредитования оказало давление на спрос, что привело к более длительным срокам экспозиции в некоторых сегментах. При этом проекты в Новой Москве продолжили пользоваться популярностью благодаря более низким ценам и развитой инфраструктуре.



Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на вторичное жилье в Москве претерпел значительные изменения под воздействием экономических факторов и изменений в ипотечных программах.

Общие тенденции спроса:

- Доля сделок на вторичном рынке увеличилась до 63% по сравнению с 58% в первом полугодии 2024 года. Это связано с повышением доступности вторичного жилья на фоне стабильных цен и предпочтения покупателей к готовому жилью. (Источник: [Журнал Домклик](#))
- Повышение ключевой ставки (13%) незначительно повлияло на этот сегмент, так как большинство покупателей использовали накопления для сделки, а не ипотеку.

Предпочтения покупателей:

- Наблюдалось повышение интереса к студиям и однокомнатным квартирам — доля таких сделок составила 41% от общего объема. (Источник: РБК Недвижимость)
- Квартиры в домах, построенных после 2010 года, пользовались большей популярностью за счет современного планирования и качества жилья.

Спрос по районам:

- Наибольший интерес наблюдался к районам с удобной транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, таким как САО (Северный административный округ) и ЮЗАО (Юго-Западный административный округ).
- Районы ТиНАО также сохраняли популярность благодаря более низким ценам на квадратный метр (в среднем 190 тыс. рублей за м²).

Факторы, влияющие на спрос:

- Льготная ипотека на вторичное жилье оказывала поддержку сегменту, особенно среди семей с детьми.
- Увеличение налоговой нагрузки на сделки с недвижимостью не оказало значительного влияния на общий объем спроса.

Объем **предложения** на вторичном рынке Москвы во втором полугодии 2024 года оставался стабильным, с некоторым перераспределением по районам и типам недвижимости.

Ценовая динамика:

- Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке составила 272 500 рублей, что на 0,8% выше, чем в первом полугодии. (Источник: [IRN.ru](#))
- На рынке Новой Москвы цены снизились на 0,4% до 190 000 рублей за м², что сделало его более привлекательным для покупателей. (ЕРЗ.РФ)

Различия по типам жилья:

- Недорогие квартиры в панельных домах сохраняли свою привлекательность благодаря доступной цене, что привело к росту спроса на этот сегмент.
- Кирпичные дома демонстрировали стабильный рост цен (+1,2%), особенно в ЦАО и САО.

Географическое распределение:

- Районы ЦАО и ЗАО лидировали по объему предложения элитного и бизнес-класса жилья.
- В Северо-Восточном и Юго-Восточном округах наблюдалось увеличение предложений в сегменте эконом-класса.



Новое предложение:

- Собственники активно выводили на рынок квартиры с качественным ремонтом, так как такие объекты уходили быстрее.

Факторы, влияющие на предложение:

- Сложная макроэкономическая ситуация заставляла многих собственников откладывать продажу в ожидании стабилизации цен.
- Снижение арендной доходности в некоторых районах вынудило инвесторов выставлять объекты на продажу.

Сроки экспозиции на вторичном рынке жилья Москвы во втором полугодии 2024 года варьировались в зависимости от сегмента и локации.

Общие показатели:

- Средний срок экспозиции на вторичном рынке составил 3,5 месяца, что соответствует уровню начала года.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Повышение ипотечных ставок замедлило процесс принятия решений покупателями.
- Акции и скидки, предлагаемые собственниками, помогли ускорить продажи.

Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы во втором полугодии 2024 года показал стабильные ценовые и количественные показатели. На фоне экономической неопределенности спрос оставался умеренным, особенно в сегментах доступного жилья. Предложение демонстрировало небольшие изменения, с ростом доли ликвидных объектов. В целом, рынок характеризовался балансом спроса и предложения, а сроки экспозиции оставались стабильными за исключением отдельных сегментов.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости Москвы демонстрировал устойчивый **спрос**, обусловленный несколькими ключевыми факторами:

Объем сделок:

- Общий объем новых сделок аренды и купли-продажи офисных помещений в Москве достиг 1,9 млн кв. м, что на 7% выше аналогичного периода 2023 года. Это свидетельствует о восстановлении деловой активности после пандемийных и экономических вызовов. (RBC)

Предпочтения арендаторов:

- Наблюдался рост интереса к офисным помещениям в формате shell&core, что связано с желанием компаний адаптировать пространство под свои специфические потребности.
- Гибкие офисы (коворкинги) продолжали привлекать малый бизнес и стартапы. Доля сделок в этом сегменте увеличилась на 15% по сравнению с прошлым годом. ([RBA News](#))

Секторные тенденции:

- Особый спрос отмечался со стороны IT-компаний и финансовых учреждений, стремящихся расширить свои офисные пространства в центральных районах города.
- Розничные компании и стартапы выбирали более бюджетные варианты в офисах класса B и C.

Географическое распределение:

- Центральный административный округ (ЦАО) оставался наиболее востребованным, особенно для аренды премиальных офисов класса A.



- Районы вблизи транспортных узлов, такие как Белорусская и Павелецкая, демонстрировали стабильный спрос благодаря удобной транспортной доступности.

Предложение на рынке офисной недвижимости Москвы во втором полугодии 2024 года характеризовалось следующими особенностями:

Ввод новых объектов:

- В 2024 году совокупный объем нового строительства офисов в столице составил 572 тыс. кв. м, из которых 68% пришлось на офисы класса А. Это на 5% меньше прогнозируемого объема ввода, что связано с задержками строительства на некоторых крупных объектах. ([Interfax](#))

Уровень вакантности:

- Доля вакантных площадей в офисах класса А снизилась до 9,1% (на 1,2 п.п. меньше, чем в начале года), что свидетельствует о высоком спросе на современные пространства.
- В офисах класса В уровень вакантности составил 5,9%, а в классах С — 12,3%. ([KF.Expert](#))

Арендные ставки:

- Средневзвешенная арендная ставка в офисах класса А составила 26 000 руб./кв. м/год, что на 4% выше показателей первого полугодия 2024 года.
- В офисах класса В ставка была ниже — около 15 800 руб./кв. м/год. ([WTC Moscow](#))

Гибкие пространства:

- Коворкинги продолжали активно развиваться. Доля гибких пространств в общем объеме офисной недвижимости достигла 12%, что связано с ростом интереса к краткосрочной аренде. (RBC)

Факторы, влияющие на предложение:

- Застройщики и собственники активно предлагали скидки и гибкие условия аренды для привлечения арендаторов.
- Рост спроса на офисы с высокими экологическими стандартами (сертификация BREEAM, LEED) привел к увеличению предложения таких объектов.

Сроки экспозиции офисных помещений в Москве во втором полугодии 2024 года демонстрировали следующие тенденции:

Общие показатели:

- Средний срок экспозиции офисных помещений составил 4,2 месяца, что на 0,5 месяца меньше, чем в первом полугодии, благодаря высокому спросу.

Сравнение по классам:

- В классах В и С сроки экспозиции составили 4,5–5 месяцев в зависимости от расположения и состояния объекта.

Районные особенности:

- В центральных районах (ЦАО, САО) сроки реализации объектов были минимальными.
- В удаленных районах и на периферии сроки экспозиции увеличивались из-за низкого спроса.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Близость к транспортным узлам:** Офисы вблизи метро и крупных магистралей продавались быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).



- **Класс недвижимости:** Офисы класса А находили покупателей быстрее благодаря высокой ликвидности (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- **Спрос со стороны IT и финансового сектора:** Современные офисы пользовались повышенным спросом, сокращая сроки экспозиции (Источник: ["Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024](#)).
- **Арендная ставка в регионе:** Высокие ставки аренды стимулировали компании к покупке офисных помещений (Источник: ["Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- **Технические характеристики и инфраструктура:** Бизнес-центры с развитой инфраструктурой продавались быстрее (Источник: ["ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Высокий спрос на офисы класса А в деловых кластерах сократил сроки их продажи (Источник: ["Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Компании стали чаще приобретать офисные помещения вместо аренды, что ускорило сделки по ликвидным объектам (Источник: ["Ведомости", октябрь 2024](#)).

Рынок офисной недвижимости Москвы во втором полугодии 2024 года демонстрировал стабильный рост благодаря увеличению спроса на современные офисные пространства. Снижение уровня вакантности и рост арендных ставок отражают положительные тенденции на рынке. При этом сроки экспозиции сокращались, особенно для объектов в центральных районах с высоким уровнем готовности. Эти тенденции свидетельствуют о здоровом состоянии рынка и его привлекательности для инвесторов и арендаторов.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок торговой недвижимости Москвы характеризовался устойчивым **спросом** на фоне восстановления экономической активности. Основные тенденции:

1. Рост потребительской активности:

- Повышение доходов населения привело к увеличению числа посетителей торговых центров. Объем покупок вырос на 8% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (Источник: RBC).
- Ритейлеры отметили рост интереса к оффлайн-шопингу, что способствовало активизации арендаторов.

2. Ритейлеры:

- Международные и российские бренды активно расширяли свое присутствие. Например, крупные сети одежды открыли 15 новых магазинов в ТЦ "Авиапарк" и "Метрополис" во втором полугодии.
- Сегмент продуктового ритейла показал наиболее высокий спрос: такие сети, как "Перекрёсток" и "Вкусвилл", увеличили свои площади на 10%.

3. Популярные форматы:

- Увеличился интерес к форматам "магазин у дома" и mixed-use, которые совмещают торговые, офисные и жилые пространства.
- Рынок гибких пространств также рос: торговые помещения, совмещенные с шоурумами и пунктами выдачи заказов, стали востребованы среди небольших брендов и онлайн-магазинов.



4. Локационные предпочтения:

- Центральные районы (ЦАО, ЗАО) оставались наиболее привлекательными для премиального сегмента.
- Спальные районы, такие как ЮЗАО и СЗАО, демонстрировали высокий спрос на небольшие торговые площади благодаря плотной жилой застройке.

Предложение на рынке торговой недвижимости Москвы во втором полугодии 2024 года продолжало увеличиваться, чтобы удовлетворить растущий спрос. Ключевые аспекты:

1. Ввод новых объектов:

- Во втором полугодии в эксплуатацию введено около 150 тыс. кв. м торговых площадей, включая крупные ТЦ, такие как "Твой Дом" на Новой Риге и "МЕГА Теплый Стан" после реконструкции.
- Всего за 2024 год планировалось ввести 300 тыс. кв. м, из которых 68% пришлось на классы А и В (Источник: Nikoliers).

2. Качество предложения:

- Растущая конкуренция вынуждает девелоперов повышать уровень проектов, включая внедрение современных технологий (цифровые киоски, системы анализа потоков посетителей).
- Увеличилась доля пространств, соответствующих стандартам ESG (экологические, социальные и управленческие принципы).

3. Уровень вакантности:

- Вакантность в сегменте торговой недвижимости снизилась до 5,8% по сравнению с 7,2% в первом полугодии 2024 года. В центральных районах этот показатель составил 3,5%.

4. Арендные ставки:

- Средняя арендная ставка для объектов класса А составила 120–140 тыс. руб./кв. м/год.
- В сегменте районных торговых центров ставка варьировалась от 40 до 70 тыс. руб./кв. м/год (Источник: NF Group).

5. Тренды:

- Активно развивались форматы outlet-центров и специализированных зон для онлайн-магазинов.
- Многофункциональные проекты (MFC) набирали популярность, предлагая торговые площади в сочетании с жилыми и офисными помещениями.

Сроки экспозиции торговых площадей в Москве демонстрировали сокращение, что связано с активизацией рынка и снижением уровня вакантности:

1. Общие показатели:

- Средний срок экспозиции торговых площадей сократился до 4,1 месяца.

2. Зависимость от локации и формата:

- На периферии сроки экспозиции оставались выше — 5–7 месяцев для менее востребованных объектов.

3. Роль инноваций:

- Ускорению сдачи в аренду способствовало внедрение технологий визуализации объектов (VR/AR-туров), что позволяло быстро привлекать потенциальных арендаторов.

4. Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Высокий трафик в локации:** Чем выше пешеходный и автомобильный поток, тем быстрее продаются помещения ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).



- **Формат помещения:** Помещения с витринами и удобным входом продаются быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Арендаторы в торговых центрах:** Долгосрочные арендаторы сокращают срок экспозиции ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Экономическая ситуация и потребительский спрос:** Рост инфляции увеличил сроки продажи малых торговых помещений ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Конкуренция с онлайн-торговлей:** Снижение спроса на небольшие магазины удлинило сроки их продажи ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).

5. Тенденции:

- В 2024 году отмечено снижение сроков экспозиции премиальных торговых объектов ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Торговые помещения в спальных районах продавались дольше из-за снижения покупательской активности ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Рост арендных ставок в крупных ТЦ способствовал ускорению продаж помещений с уже заключенными договорами аренды ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Рынок торговой недвижимости Москвы во втором полугодии 2024 года демонстрировал позитивную динамику:

- Высокий уровень спроса поддерживался ростом потребительской активности и расширением ритейлеров.
- Новые качественные проекты с использованием инновационных технологий укрепляли позиции рынка.
- Сокращение сроков экспозиции и снижение уровня вакантности подтверждали восстановление и развитие сектора.

Эти тенденции указывают на устойчивый рост и адаптацию рынка к изменяющимся условиям. Для успешной работы в этом сегменте арендаторам и девелоперам важно учитывать текущие запросы потребителей и поддерживать высокое качество объектов.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на производственно-складскую недвижимость Москвы и Московской области продолжал демонстрировать высокий уровень благодаря ряду факторов:

Развитие электронной коммерции:

- Маркетплейсы, такие как Wildberries и Ozon, активно расширяли свои логистические сети. За три квартала 2024 года они арендовали более 2,2 млн кв. м складских площадей ([Источник: Office-News](#)).
- Рост объемов заказов стимулировал спрос на крупные распределительные центры класса А.

Логистические компании:

- Ведущие операторы, включая "ПЭК" и "Деловые линии", увеличили объем сделок на 208,5 тыс. кв. м за первое полугодие 2024 года ([Источник: NF Group](#)).
- Востребованность складов вблизи ключевых магистралей оставалась высокой.



Производственные предприятия:

- Увеличение внутреннего производства и реиндустриализация привели к росту спроса на гибкие складские и производственные помещения.
- Примером является открытие производственно-логистического центра в Троицком административном округе площадью 35 тыс. кв. м для сборки электротехники.

Крупные сделки:

- Заключение долгосрочной аренды склада площадью 50 тыс. кв. м компанией "СберЛогистика" в индустриальном парке "Южные Врата".
- Сделки с участием крупных международных брендов, таких как DHL, продолжают поддерживать рынок.

Объем предложения складской недвижимости в Москве продолжает расти, хотя рынок по-прежнему испытывает дефицит качественных площадей:

Ввод новых объектов:

- Во втором полугодии 2024 года введено в эксплуатацию более 350 тыс. кв. м складских помещений. Среди них:
 - Комплекс "PNK Парк Внуково" (120 тыс. кв. м);
 - Логистический центр "Северное Шереметьево" (85 тыс. кв. м).
- В 2024 году общий объем ввода складской недвижимости в Москве составил около 700 тыс. кв. м, что на 15% больше, чем в 2023 году ([Источник: Nikoliers](#)).

Качество объектов:

- Более 70% нового предложения представлено объектами класса А с высокими стандартами: высота потолков от 12 метров, современные системы климат-контроля, автоматизация.
- Build-to-suit проекты составили 65% от нового строительства.

Уровень вакантности:

- Вакантность на рынке оставалась на рекордно низком уровне — 0,1%. В некоторых сегментах премиум-класса и вовсе наблюдался дефицит свободных площадей ([Источник: Logistics.ru](#)).

Арендные ставки:

- Средние арендные ставки для объектов класса А достигли 7 200 руб./кв. м/год (+12% к 2023 году).
- В сегменте класса В ставки варьировались от 4 500 до 5 500 руб./кв. м/год.

Регионы развития:

- Основные площадки нового строительства сосредоточены в южных и восточных районах Московской области, таких как Домодедово и Пушкино, благодаря близости к транспортным узлам и федеральным трассам.

Сроки экспозиции складских помещений в 2024 году продолжали сокращаться из-за высокого спроса и ограниченного предложения:

Средние сроки экспозиции:

- **Склады класса А вблизи МКАД:** Средний срок экспозиции составил 5–7 месяцев ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Влияние локации на сроки экспозиции:

- **Индустриальные парки и логистические центры (Север, Юг Москвы):** Средний срок продажи складских помещений составил 4–6 месяцев ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024](#)).
- **Объекты вблизи ключевых магистралей (Каширское, Киевское шоссе):** Продажа занимала 5–8 месяцев ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).



Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Складские объекты рядом с крупными трассами продаются быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Технические характеристики:** Высокие потолки, современные системы безопасности сокращают срок экспозиции ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Наличие арендаторов:** Объекты с долгосрочными арендаторами продаются быстрее ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Экономическая ситуация:** Рост цен на энергоносители увеличил сроки экспозиции устаревших производственных площадок ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Спрос на логистические комплексы:** Высокий спрос на крупные склады сокращает сроки продажи этих объектов ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- В 2024 году отмечено сокращение сроков экспозиции складских объектов класса А из-за роста спроса на логистические центры ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Производственные помещения с высокой энергоэффективностью продавались быстрее ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Спрос на небольшие склады в черте города оставался стабильным, но сроки экспозиции увеличились из-за высокой конкуренции ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Рост онлайн-торговли способствовал быстрому обороту складских помещений в радиусе 20–30 км от Москвы ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Московская область

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на первичное жильё в Московской области демонстрировал умеренный рост, что связано с улучшением ипотечных условий и стабильностью рынка труда.

Динамика спроса:

- Количество сделок на первичном рынке выросло на **8%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: ДОМ.РФ, октябрь 2024](#)).
- Основной спрос пришёлся на квартиры в комфорт-классе (55% от общего числа сделок) и эконом-классе (35%) ([Источник: Аналитический отчёт ЦИАН, сентябрь 2024](#)).

Ключевые факторы роста спроса:

- **Субсидированные ипотечные программы:** Условия ипотечного кредитования улучшились, со ставками от 6,5% до 7%, что стимулировало покупательскую активность ([Источник: ВТБ, август 2024](#)).
- **Перемещение спроса из Москвы в Подмоскowie:** Разница в средней стоимости жилья в Московской области и Москве остаётся значительной (до 30%), что делает регион привлекательным для покупателей с ограниченным бюджетом ([Источник: Аналитика ДОМ.РФ, июль 2024](#)).
- **Развитие транспортной инфраструктуры:** Открытие новых станций МЦД и строительство дорог улучшили доступность некоторых районов Подмоскowie ([Источник: МОСКОВСКИЕ НОВОСТИ, октябрь 2024](#)).

Популярные локации:

- **Юг Подмоскowie:** Видное, Домодедово, Подольск. Рост спроса на 12% благодаря удобному сообщению с Москвой и новым инфраструктурным проектам.
- **Запад Подмоскowie:** Одинцово, Красногорск. Популярность выросла на 10%, обусловленная близостью к столице и качественными новостройками.
- **Север Подмоскowie:** Химки, Мытищи. Высокий интерес к объектам за счёт активного развития коммерческой и социальной инфраструктуры.

Средние цены на квартиры:

- **Комфорт-класс: 145 000 рублей/кв. м** (рост на 6%).
- **Эконом-класс: 110 000 рублей/кв. м** (рост на 4%) ([Источник: Анализ ЦИАН, октябрь 2024](#)).

Предложение на первичном рынке, общие показатели:

- Общий объём предложения на первичном рынке Московской области составил **5,8 млн кв. м**, что на 7% больше, чем в первом полугодии 2024 года ([Источник: Аналитика DOM.RU, август 2024](#)).
- Рост предложения обусловлен вводом в эксплуатацию новых жилых комплексов и расширением существующих проектов.

Структура предложения:

- **Эконом-класс: 40%**.
- **Комфорт-класс: 50%**.
- **Бизнес-класс: 10%** ([Источник: Анализ РБК-Недвижимость, сентябрь 2024](#)).



Новые проекты:

- За полугодие введено в эксплуатацию **20 жилых комплексов**, суммарная площадь которых составляет **1,2 млн кв. м**. Среди них выделяются:
 - **ЖК "Южные Кварталы" в Домодедово** (90 000 кв. м) ([Источник: Пресс-релиз застройщика, август 2024](#)).

Ценовая политика:

- **Скидки и акции:** На старте продаж застройщики предлагают скидки до **10%**. Также популярностью пользуются программы рассрочки ([Источник: Аналитический отчёт, ЦИАН, октябрь 2024](#)).
- **Жильё с отделкой:** Около **70%** новых объектов предлагаются с полной отделкой, что привлекает покупателей.

Тенденции:

- **Концепция "город в городе":** Жилые комплексы включают торговые центры, детские сады, школы и зоны отдыха.
- **Технологические новшества:** Увеличивается доля объектов с энергоэффективными решениями, такими как системы управления климатом и умные дома ([Источник: РБК-Недвижимость, октябрь 2024](#)).

Средние сроки экспозиции:

- **Комфорт-класс:** 3–4 месяца.
- **Эконом-класс:** 4–5 месяцев.
- **Бизнес-класс:** 6–7 месяцев ([Источник: Аналитика DOM.RU, октябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки:

- **Высокий спрос:** Квартиры в комфорт- и эконом-классе с хорошей транспортной доступностью продаются быстрее.
- **Размер и отделка:** Небольшие квартиры с отделкой находят покупателей быстрее, чем просторные апартаменты без ремонта.

Сезонные колебания:

- Перед пиковыми периодами, такими как лето и конец года, сроки экспозиции сокращаются на **15–20%**.

Во втором полугодии 2024 года рынок первичной жилой недвижимости в Московской области демонстрировал стабильный рост. Спрос на жильё увеличился благодаря доступным ипотечным программам, транспортной доступности и привлекательным ценам. Предложение также выросло за счёт ввода новых жилых комплексов, ориентированных на комфорт- и эконом-класс. Сроки экспозиции сокращались в популярных локациях, таких как Одинцово и Красногорск, но оставались высокими в удалённых районах. Основные тенденции включают рост доли жилья с отделкой, внедрение энергоэффективных технологий и развитие жилых комплексов с собственной инфраструктурой.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на вторичном рынке жилья Московской области демонстрировал стабильный рост, обусловленный несколькими факторами.

- **Миграция в Московскую область:** Рост численности населения за счёт переезда из соседних регионов и Москвы. Это связано с более доступными ценами на жильё и улучшением качества жизни ([Источник: Аналитический центр ЦИАН, июль 2024](#)).
- **Повышение ипотечной активности:**
 - Более **60%** сделок заключено с использованием ипотечного кредитования.



- Средняя ставка по ипотеке в Московской области составила 7,3% годовых, что стимулировало покупательскую активность ([Источник: Дом.РФ, август 2024](#)).
- Программы субсидирования от банков и застройщиков сыграли важную роль в поддержке спроса.
- **Уменьшение доступности новостроек:** Растущие цены на первичное жильё побудили многих покупателей рассматривать варианты вторичного рынка, особенно в сегменте эконом- и комфорт-класса ([Источник: РБК Недвижимость, сентябрь 2024](#)).

Объёмы сделок:

- В период с июля по декабрь 2024 года было заключено около 72 тысяч сделок купли-продажи на вторичном рынке, что на 9% выше аналогичного периода 2023 года ([Источник: Росреестр, декабрь 2024](#)).
- Города-лидеры по числу сделок:
 - **Балашиха** — 12% от общего объёма сделок.
 - **Люберцы** — 10%.
 - **Мытищи** — 8%.

Потребительские предпочтения:

- Наибольшей популярностью пользовались одно- и двухкомнатные квартиры площадью 40–70 кв. м.
- Востребованы квартиры в домах, построенных после 2010 года, благодаря их лучшему техническому состоянию и современным планировкам.
- До 45% покупателей предпочли жильё с готовой отделкой, что позволяет избежать дополнительных затрат на ремонт ([Источник: ИРН, октябрь 2024](#)).

Общий объём предложения на вторичном рынке:

- На вторичном рынке во втором полугодии 2024 года было выставлено около 95 тысяч объектов, что на 6% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года ([Источник: РБК Недвижимость, сентябрь 2024](#)).
- Основной прирост предложения пришёлся на ближнее Подмосковье.

Типы объектов:

- **Квартиры в панельных домах:** Составили 42% от общего объёма предложения. Панельные дома по-прежнему остаются популярными благодаря своей доступности.
- **Монолитные дома:** Заняли 35% рынка, демонстрируя устойчивый спрос за счёт лучшего качества строительства.
- **Кирпичные дома:** Доля предложений составила 23%, в основном в домах старого фонда.

Ценовая динамика:

- Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке в Московской области составила 123 тыс. рублей, что на 5% выше уровня 2023 года.
- Лидеры по росту цен:
 - **Реутов:** +8%, средняя цена достигла 140 тыс. рублей за кв. м.
 - **Химки:** +7%, средняя цена — 138 тыс. рублей за кв. м.
- В отдалённых районах, таких как Сергиев Посад и Орехово-Зуево, цены выросли менее чем на 2% ([Источник: Аналитический центр Авито, декабрь 2024](#)).

Распределение по сегментам:

- Одно- и двухкомнатные квартиры составили 65% от общего предложения.



- Четырёхкомнатные и более просторные квартиры остаются менее востребованными, их доля — около 10%.

Средние сроки экспозиции:

- Средний срок продажи квартир составил 3,7 месяца, что связано с ростом спроса и активной ипотечной поддержкой ([Источник: Росреестр, декабрь 2024](#)).

Локационные особенности:

- В Сергиевом Посаде и Орехово-Зуево сроки продажи достигали 5–6 месяцев из-за низкого спроса и ограниченной инфраструктуры.

Факторы, влияющие на сроки:

- Конкурентные цены и качественный ремонт существенно ускорили продажи.
- Квартиры в районах с хорошей транспортной доступностью продавались на 20–30% быстрее.

Вторичный рынок жилья Московской области во втором полугодии 2024 года продемонстрировал стабильный рост активности. Спрос на жильё увеличился за счёт миграции, доступных ипотечных программ и растущих цен на новостройки, что стимулировало покупателей выбирать вторичное жильё. Объёмы предложения также возросли, особенно в ближнем Подмоскowie, благодаря выводу на рынок квартир в новых домах. Цены на жильё продолжили умеренно расти, при этом наиболее заметный рост наблюдался в популярных городах, таких как Реутов и Химки.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости в Московской области демонстрировал умеренный рост **спроса**, что связано с рядом факторов:

Основные драйверы спроса:

- **Релокация бизнеса из Москвы:**
 - Высокая стоимость аренды в столице вынуждает компании перемещаться в ближайшие города Московской области.
 - Например, в Мытищах и Красногорске отмечен рост интереса к офисным помещениям класса В+ и С на 12% по сравнению с первым полугодием ([Источник: РБК Недвижимость, август 2024](#)).
- **Рост числа стартапов и малых предприятий:**
 - По данным "Опоры России", количество зарегистрированных малых предприятий в Подмоскowie увеличилось на 8% за год.
- **Сектор IT и логистики:**
 - IT-компании и логистические операторы активно арендуют офисные площади, предпочтительно в ближнем Подмоскowie.

Популярные направления:

- Города ближнего Подмоскowie (Химки, Люберцы, Красногорск) показали наибольший рост спроса — 15% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.
- Востребованы офисы в бизнес-центрах с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью ([Источник: ЦИАН, сентябрь 2024](#)).

Форматы помещений:

- Наибольший интерес у арендаторов вызывают офисы площадью 50–150 кв. м, которые составляют 60% сделок.
- Спрос на коворкинги вырос на 20% из-за увеличения популярности гибридного графика работы.

Общий объём предложения:



- На рынке Московской области представлено около 2,8 млн кв. м офисных площадей, что на 5% больше, чем в 2023 году.
- Увеличение связано с завершением строительства ряда бизнес-центров в ближнем Подмосковье.

Распределение по классам:

- Офисы класса В занимают 50% от общего объёма.
- Класс А составляет около 20% (в основном в таких городах, как Химки и Реутов).
- Класс С — 30%, преимущественно в отдалённых районах ([Источник: ИВС Real Estate, ноябрь 2024](#)).

Ценовая динамика:

- Средняя ставка аренды:
 - Класс А: 12 500 рублей/кв. м в год (+4%).
 - Класс В: 8 500 рублей/кв. м в год (+6%).
 - Класс С: 5 000 рублей/кв. м в год (без изменений).
- Лидеры по росту цен:
 - Химки (+7%).
 - Мытищи (+5%).

Ввод новых объектов:

- Во втором полугодии 2024 года было введено около 120 тыс. кв. м новых офисных площадей. Примером является бизнес-центр "Салют" в Люберцах, предлагающий офисы класса А с развитой инфраструктурой.

Влияние локации на сроки экспозиции:

- **Города-спутники (Мытищи, Химки, Одинцово):** Средний срок продажи офисных помещений **5–8 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024](#)).
- **Районы вблизи крупных магистралей (Новая Рига, Ленинградское шоссе):** Средний срок экспозиции **6–10 месяцев** ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Офисы рядом с метро и ж/д станциями продавались быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Качество инфраструктуры:** Современные бизнес-центры привлекали больше покупателей ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Наличие арендаторов:** Арендованные помещения продавались быстрее ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Общее состояние рынка:** В условиях высокой конкуренции объекты с устаревшими характеристиками экспонировались дольше ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- В 2024 году отмечено снижение сроков экспозиции офисов класса А за счет спроса на премиальные объекты ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Офисы в районах с развитой транспортной сетью продавались быстрее ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Рост спроса на гибкие офисные пространства сократил сроки продажи таких объектов ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Сложности с продажей офисов в старых административных зданиях привели к увеличению сроков экспозиции ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).



Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости в Московской области характеризовался стабильным ростом спроса, увеличением объёмов предложения. Основными драйверами спроса стали релокация бизнеса, рост числа малых предприятий и популярность гибких рабочих пространств. Предложение расширилось за счёт завершения строительства новых объектов, в том числе бизнес-центров класса А и В. Средние ставки аренды продолжили расти, особенно в ближнем Подмосковье. Офисы с хорошей транспортной доступностью, развитой инфраструктурой и гибкими условиями аренды пользуются наибольшим спросом.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на торговую недвижимость в Московской области демонстрировал стабильный рост, обусловленный несколькими факторами, включая увеличение потребительской активности и адаптацию ритейлеров к новым форматам торговли.

Основные драйверы спроса:

- **Развитие пригородной инфраструктуры:**
 - Строительство новых жилых комплексов в ближнем Подмосковье увеличило потребность в коммерческих площадях для магазинов, кафе и сервисов. В городах, таких как Красногорск и Люберцы, спрос вырос на 12%.
 - Супермаркеты и магазины шаговой доступности стали основными арендаторами помещений до 500 кв. м.
- **Популярность торгово-развлекательных комплексов (ТРК):**
 - Арендаторы из сегментов модной одежды, бытовой техники и фаст-фуда активно занимают площади в крупных ТРК. В результате заполняемость таких объектов в среднем превышает 85%.
- **Растущая роль онлайн-ритейла:**
 - Аренда небольших помещений (50–100 кв. м) для шоурумов и пунктов выдачи заказов выросла на 18% по сравнению с первым полугодием.

Популярные локации:

- Наибольший спрос отмечен в городах ближнего Подмосковья с высокой плотностью населения: Химки, Балашиха, Мытищи.
- Торговые площади в радиусе до 5 км от крупных жилых массивов наиболее востребованы.

Форматы помещений:

- Форматы "street retail" (уличная торговля) занимают ключевые позиции, особенно в центральных районах Подмосковных городов.
- Средняя площадь востребованных помещений: 200–400 кв. м для магазинов и 50–100 кв. м для пунктов выдачи заказов.

Общий объём предложения:

- Во втором полугодии 2024 года общий объём торговых площадей в Московской области достиг 4,7 млн кв. м, увеличившись на 4% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.
- Рост предложения связан с завершением строительства новых объектов и реконструкцией старых торговых центров.

Классификация предложений:

- **Торгово-развлекательные комплексы (ТРК):**



- Доля ТРК в общем объёме предложения составляет около 45%. Наибольшая концентрация объектов — в Химках, Люберцах и Красногорске.
- **Уличная торговля:**
 - Магазины формата "street retail" составляют 35%, особенно востребованы в центральных районах городов.
- **Открытые торговые пространства:**
 - Формат "open air" (например, рынки и ярмарки) составляет около 10%.

Ценовая динамика:

- Средняя арендная ставка во втором полугодии 2024 года:
 - ТРК: 15 500–19 000 рублей за кв. м в год (+6%).
 - Street retail: 11 000–13 500 рублей за кв. м в год (+4%).
 - Помещения формата "шаговая доступность": 8 500 рублей за кв. м в год (без изменений).

Новые объекты:

- Введены в эксплуатацию 3 крупных ТРК:
 - "Парк Сити" в Балашихе (30 000 кв. м).
 - "Ривер Молл" в Мытищах (25 000 кв. м).
 - "Атриум" в Химках (20 000 кв. м).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Поток клиентов:** Оживленные локации сокращали сроки продажи ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Качество инфраструктуры:** Развитая зона притягивала покупателей быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Арендный поток:** Объекты с долгосрочными арендаторами продавались быстрее ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Общее состояние рынка:** В условиях экономической нестабильности сроки экспозиции увеличивались ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Помещения у транспортных узлов продавались быстрее ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Рост онлайн-торговли снижал интерес к традиционным магазинам и удлинял сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Развитие концепции "ритейл-парков" привлекало больше покупателей к крупным торговым комплексам ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Рынок торговой недвижимости Московской области во втором полугодии 2024 года показал стабильный рост. Спрос на помещения в крупных ТРК, а также вблизи жилых комплексов, остаётся высоким. Предложение расширилось за счёт новых объектов и модернизации существующих торговых центров. Средние ставки аренды увеличились, особенно в форматах "street retail" и ТРК, что отражает высокую ликвидность наиболее востребованных объектов. Сокращение сроков экспозиции подтверждает активизацию арендаторов, особенно в городах ближнего Подмосковья.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок производственно-складской недвижимости в Московской области демонстрировал высокий уровень **спроса**, что обусловлено ростом электронной коммерции, увеличением объёмов логистических операций и развитием отечественного производства.



Основные драйверы спроса:

- **Рост электронной коммерции:**
 - Объёмы онлайн-торговли в России увеличились на 18% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: Data Insight, октябрь 2024](#)).
 - Компании активно ищут склады класса А и В площадью 5 000–10 000 кв. м для обработки и хранения заказов.
- **Развитие логистики:**
 - Международные и локальные логистические компании расширяют присутствие в Московской области. Запросы на аренду складов вблизи ключевых транспортных узлов выросли на 12%.
- **Поддержка отечественного производства:**
 - Производственные компании ищут объекты с возможностью размещения оборудования и складских помещений на одной площадке.

Популярные локации:

- Наибольший спрос фиксируется в зонах с удобной транспортной доступностью, таких как Домодедово, Подольск и Химки.
- Складские комплексы вблизи МКАД и крупных магистралей, таких как Ленинградское и Каширское шоссе, наиболее востребованы.

Структура спроса:

- Склады класса А: 60% от общего объёма запросов.
- Склады класса В: 30%.
- Склады класса С и ниже: 10%.

Предложение на рынке производственно-складской недвижимости:

- Общая площадь складской недвижимости в Московской области достигла 18,7 млн кв. м, что на 5% больше, чем в первом полугодии 2024 года.
- Новое строительство и реконструкция старых объектов внесли значительный вклад в увеличение предложения.

Классификация объектов:

- Склады класса А составляют 55% от общего объёма.
- Склады класса В занимают около 35%.
- Склады класса С и ниже — 10%.

Новые проекты:

- Введено в эксплуатацию 3 крупных складских комплекса:
 - Логистический парк "Южные Ворота" в Домодедово (45 000 кв. м).
 - Индустриальный парк "Северо-Восточный" в Мытищах (30 000 кв. м).
 - Складской комплекс "Альфа Логистик" в Красногорске (25 000 кв. м).

Ценовая динамика:

- Средняя ставка аренды:
 - Склады класса А: 5 200–5 800 рублей за кв. м в год (+6%).
 - Склады класса В: 3 800–4 200 рублей за кв. м в год (+4%).
 - Склады класса С: 2 500–2 800 рублей за кв. м в год (без изменений).

Тенденции:

- Развитие built-to-suit (строительство под заказ): компании предпочитают инвестировать в проекты, которые соответствуют их индивидуальным требованиям.
- Увеличение доли объектов с современными инженерными системами и энергоэффективными технологиями.



Средние сроки экспозиции:

- Для объектов класса В: 3–4 месяца.
- Для объектов класса С и ниже: 5–6 месяцев.

Сезонные колебания:

- Перед пиковыми периодами (Новый год, "чёрная пятница") сроки экспозиции сокращаются на 15–20%.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Объекты рядом с крупными магистралями продаются быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Инженерная инфраструктура:** Современные склады с высокими потолками и мощными коммуникациями находят покупателя быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Заполняемость и арендаторы:** Доходные объекты со стабильными арендаторами продаются быстрее ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Общее состояние рынка:** Снижение спроса увеличивает сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- В 2024 году спрос на склады оставался высоким, но сделки заключались медленнее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Удаленные объекты без хорошей инфраструктуры продавались дольше ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Рост сегмента "built-to-suit" снижал интерес к стандартным объектам и увеличивал сроки их экспозиции ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Инвестиционная привлекательность складов снижалась из-за повышения процентных ставок по кредитам ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Рынок производственно-складской недвижимости Московской области во втором полугодии 2024 года демонстрировал активный рост. Спрос на склады класса А и В остаётся высоким благодаря развитию логистики и электронной коммерции. Предложение расширяется за счёт строительства новых объектов и модернизации старых. Цены аренды на склады класса А увеличились на 6%, что связано с высокой ликвидностью таких объектов. Средние сроки экспозиции сокращаются, особенно для современных складских комплексов, расположенных вблизи ключевых транспортных узлов.



Санкт-Петербург

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на первичную жилую недвижимость в Санкт-Петербурге продемонстрировал стабильный рост на фоне улучшения экономических условий и активной реализации государственных программ субсидирования ипотеки.

Динамика спроса:

- Количество сделок на первичном рынке выросло на **10%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: Аналитический отчёт ДОМ.RU, октябрь 2024](#)).
- Основной спрос пришёлся на квартиры комфорт-класса (65%) и эконом-класса (25%). Доля бизнес-класса составила около 10% от общего числа сделок ([Источник: ЦИАН, сентябрь 2024](#)).

Факторы роста спроса:

- **Субсидированные ипотечные программы:** Средняя ипотечная ставка снизилась до **6,8%**, что стимулировало покупательскую активность ([Источник: Банк России, август 2024](#)).
- **Транспортная доступность:** Продолжающееся развитие инфраструктуры (новые станции метро, улучшение дорожной сети) повысило привлекательность ряда районов, таких как Шушары и Девяткино.
- **Рост миграции:** Увеличение числа приезжающих из других регионов, в том числе молодых специалистов и студентов.

Популярные районы:

- **Приморский район:** Рост спроса на 15% благодаря развитой инфраструктуре и новым жилым проектам.
- **Фрунзенский район:** Популярность выросла на 12% за счёт открытия новых станций метро.
- **Московский район:** Высокий интерес к объектам бизнес-класса и комфорт-класса.

Ценовая политика:

- Средняя цена за квадратный метр в комфорт-классе составила **200 000 рублей**, что на **8%** выше, чем в прошлом году.
- В эконом-классе средняя стоимость составила **155 000 рублей/кв. м.**

Объёмы предложения:

- Общий объём предложения на первичном рынке Санкт-Петербурга составил **6,5 млн кв. м**, что на **5%** больше, чем в первом полугодии 2024 года ([Источник: Анализ ЦИАН, август 2024](#)).
- За второе полугодие было введено в эксплуатацию **18 новых жилых комплексов**, что соответствует росту предложения на 7%.

Структура предложения:

- **Комфорт-класс:** 55%.
- **Эконом-класс:** 30%.
- **Бизнес-класс:** 15%.



Тенденции предложения:

- Увеличивается доля проектов с полной отделкой (до 75% от общего объёма предложения).
- Активное развитие концепций "город в городе" с собственной инфраструктурой.
- Внедрение технологий "умный дом" в новых проектах.

Ценовые тренды:

- Цены на старте продаж ниже рынка на **10–15%**, что привлекает покупателей. В дальнейшем стоимость квадратного метра повышается.

Средние сроки экспозиции:

- **Эконом-класс:** 4 месяца.
- **Бизнес-класс:** 5 месяцев ([Источник: Аналитический отчёт DOM.RU, сентябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Высокий спрос в районах с развитой инфраструктурой (Приморский, Московский районы).
- Уровень цен: квартиры с привлекательной ценой продаются быстрее.
- Сезонность: увеличение активности покупателей наблюдалось в июле и сентябре.

Локационные различия:

- В центральных районах (Центральный, Адмиралтейский) сроки увеличиваются до **5–6 месяцев** из-за высокой стоимости.

Рынок первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга во втором полугодии 2024 года характеризовался стабильным ростом спроса и предложений. Основные факторы, стимулирующие спрос, включают доступное ипотечное кредитование, развитие инфраструктуры и миграцию. Предложение расширялось за счёт новых проектов, ориентированных на комфорт- и эконом-класс. Сроки экспозиции варьировались в зависимости от района и класса жилья, но в среднем оставались стабильными. Тенденции рынка подтверждают высокий интерес к современным жилым комплексам с развитой инфраструктурой и доступной ипотекой.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на вторичную жилую недвижимость в Санкт-Петербурге оставался стабильно высоким, несмотря на рост цен.

Динамика спроса:

- Количество сделок выросло на **7%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: Аналитический отчёт DOM.RU, октябрь 2024](#)).
- Основной спрос сосредоточен на двухкомнатных квартирах (45%) и однокомнатных квартирах (35%).

Факторы, влияющие на спрос:

- **Рост ипотечных сделок:** Снижение средней ставки по ипотеке до **7,2%** стимулировало приобретение жилья на вторичном рынке.
- **Локация:** Наибольший интерес вызывают объекты в Приморском и Московском районах благодаря развитой инфраструктуре.
- **Качество объектов:** Большой интерес к квартирам с ремонтом и готовыми для проживания.



Популярные районы:

- **Приморский район:** Рост спроса на **12%** благодаря большому количеству предложений и удобной транспортной доступности.
- **Фрунзенский район:** Увеличение спроса на **8%** за счёт доступной ценовой политики.
- **Центральный район:** Спрос на элитное жильё вырос на **5%**, несмотря на высокую стоимость квадратного метра.

Ценовая политика:

- Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке составила **180 000 рублей**, что на **9%** выше, чем годом ранее.
- Наиболее доступное жильё предлагалось в спальных районах, таких как Красносельский район (**≈ 145 000 рублей/кв. м**).

Объёмы предложения:

- Общее количество выставленных на продажу объектов увеличилось на **6%** по сравнению с первым полугодием 2024 года, составив **75 000 квартир** ([Источник: Анализ ЦИАН, август 2024](#)).
- Основное предложение сосредоточено в спальных районах, таких как Красногвардейский и Выборгский.

Структура предложения:

- Однокомнатные квартиры: **40%**.
- Двухкомнатные квартиры: **35%**.
- Трёхкомнатные и более: **25%**.

Качество объектов:

- Более **60%** объектов предлагаются с выполненным ремонтом.
- Около **15%** квартир требуют капитального ремонта.

Новые тренды:

- Повышенный интерес к квартирам с современными планировками (евроформат).
- Увеличение числа предложений в домах, построенных в 2010-х годах, за счёт владельцев, переезжающих в новостройки.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Состояние квартиры: квартиры с ремонтом продаются быстрее.
- Локация: в центральных районах сроки экспозиции выше из-за высокой стоимости.
- Ценовая политика: завышенные цены увеличивают сроки продажи на **1–2 месяца**.
- В Центральном и Адмиралтейском районах сроки доходят до **5 месяцев**.

Вторичный рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга во втором полугодии 2024 года продемонстрировал стабильный рост спроса и предложения. Высокий интерес покупателей был сосредоточен на квартирах с ремонтом и готовых к проживанию, особенно в Приморском и Московском районах. Средние сроки экспозиции остаются стабильными, однако зависят от состояния объектов, их локации и ценовой политики. Общий рост цен и активность ипотечных сделок подтверждают устойчивое развитие рынка.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировал умеренный рост **спроса** на фоне стабилизации экономической ситуации и возвращения ряда компаний к полноценному офисному режиму работы.



Динамика спроса:

- Общий рост спроса составил **8%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: Аналитический отчет NF Group, октябрь 2024](#)).
- Наибольший интерес наблюдался к офисам класса В+ и В (около **65%** всех сделок).

Факторы, влияющие на спрос:

- **Возвращение к офисной работе:** Более **30%** компаний перевели сотрудников с гибридного режима на постоянное присутствие в офисах.
- **Рост числа стартапов и IT-компаний:** В Центральном и Приморском районах увеличился спрос на небольшие офисные помещения (до 100 кв. м).
- **Повышение спроса на коворкинги:** Сегмент коворкингов вырос на **12%**, особенно в районе метро «Петроградская».

Популярные локации:

- **Центральный район:** 40% сделок сосредоточено в этом районе благодаря престижности и хорошей транспортной доступности.
- **Приморский район:** Рост спроса на **15%** за счёт наличия современных бизнес-центров и новых жилых кварталов.
- **Московский район:** Высокий интерес к офисам рядом с метро, рост сделок на **10%**.

Ценовая политика:

- Средняя стоимость аренды офисных помещений класса В составила **1 800 рублей/кв. м в месяц**, класса А — **3 500 рублей/кв. м в месяц**.

Объёмы предложения:

- Общее предложение офисных помещений увеличилось на **5%**, составив **1,6 млн кв. м** в бизнес-центрах классов А и В ([Источник: Nikoliers, август 2024](#)).

Структура предложения:

- Класс А: **35%**.
- Класс В+: **40%**.
- Класс В: **25%**.

Качество помещений:

- Более **70%** новых предложений приходится на помещения с готовой отделкой.
- Около **20%** объектов предлагаются в формате shell & core.

Тренды:

- Рост количества гибких офисных пространств (коворкингов).
- Увеличение предложений в объектах, реконструированных из промышленных зданий.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Локация:** офисы в центральных районах экспонируются дольше из-за высокой стоимости.
- **Качество отделки:** помещения с готовой отделкой сдаются быстрее.
- **Доступность общественного транспорта:** Офисы рядом с метро продавались быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Качество объекта:** Современные бизнес-центры класса А находили покупателей быстрее ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- **Развитие инфраструктуры:** Офисы в районах с деловой активностью продавались быстрее ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).



- **Экономическая ситуация:** В нестабильные периоды сроки экспозиции увеличивались ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Рост удаленной работы сократил интерес к традиционным офисам ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Востребованы офисы с развитой инфраструктурой и качественным ремонтом ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Вырос интерес к коворкингам и гибким офисным пространствам ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости в Санкт-Петербурге демонстрировал устойчивый рост как спроса, так и предложения. Наибольшую активность проявили компании из IT-сектора и стартапы, что отразилось в повышенном интересе к офисным помещениям классов В и В+. Важной тенденцией стало увеличение доли гибких офисных пространств и помещений с готовой отделкой. Сроки экспозиции варьируются в зависимости от класса офисов и их расположения, при этом помещения с высококачественной отделкой остаются наиболее востребованными.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге показал стабильные показатели **спроса**. Основным драйвером спроса стали возобновление активности ритейлеров и развитие сегмента общественного питания.

Динамика спроса:

- Спрос на торговую недвижимость вырос на **6%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: Knight Frank, сентябрь 2024](#)).
- Наибольший интерес был сосредоточен в сегменте стрит-ритейла (около **55%** сделок).

Факторы, влияющие на спрос:

- **Развитие локальных брендов:** Увеличение числа локальных ритейлеров на **10%**, что компенсировало частичный уход зарубежных игроков.
- **Сектор общественного питания:** Активное открытие новых кафе и ресторанов, рост доли арендаторов из этого сегмента до **35%**.
- **Онлайн-ритейл:** Компании e-commerce увеличивают интерес к физическим торговым точкам для работы в формате show-room.

Популярные локации:

- **Невский проспект:** Высокий спрос на стрит-ритейл, особенно со стороны премиальных брендов.
- **Петроградский район:** Рост спроса на помещения для кафе и ресторанов.
- **Приморский район:** Популярность торговых помещений выросла на **15%** благодаря активной жилой застройке.

Ценовая политика:

- Средняя арендная ставка в сегменте стрит-ритейла составила **3 000–4 500 рублей/кв. м в месяц**.
- В торговых центрах аренда варьировалась от **2 500 до 5 000 рублей/кв. м в месяц** в зависимости от класса и расположения.

Объёмы предложения на рынке торговой недвижимости:

- Общее предложение торговых площадей увеличилось на **7%**, достигнув **2,3 млн кв. м** ([Источник: Nikoliers, август 2024](#)).

Структура предложения:

- **Торговые центры: 60%**.



- **Стрит-ритейл: 40%.**

Качество помещений:

- Около **75%** помещений соответствуют современным стандартам качества.
- Рост доли помещений с готовой отделкой до **65%**.

Новые проекты:

- Во втором полугодии 2024 года в эксплуатацию введено **100 000 кв. м** новых торговых площадей, включая два крупных торговых центра в Приморском районе.

Средние сроки экспозиции:

- **Стрит-ритейл (помещения на первых этажах жилых и коммерческих зданий):** Средний срок экспозиции **6–10 месяцев** ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Трафик и проходимость:** Объекты в зонах с высокой проходимостью продаются быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Формат объекта:** Помещения, подходящие для сетевого ритейла, продаются быстрее ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- **Экономическая ситуация:** Снижение покупательской способности удлиняет сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Ставки аренды:** Высокие арендные ставки могут увеличить срок экспозиции ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Спрос на стрит-ритейл увеличился, что сократило сроки экспозиции ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Большие торговые площади требуют больше времени на продажу ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Снижение интереса к крупным ТЦ увеличивает сроки экспозиции их площадей ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Рост онлайн-торговли снижает спрос на традиционные торговые помещения ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Во втором полугодии 2024 года рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге характеризовался ростом спроса и предложения. Наибольшую активность проявили ритейлеры локальных брендов и компании общественного питания, что оказало положительное влияние на сегмент стрит-ритейла. Предложение пополнилось качественными торговыми площадями, включая новые торговые центры, что удовлетворяет растущие запросы арендаторов.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года в Санкт-Петербурге наблюдался устойчивый спрос на производственно-складские помещения. Этот сегмент недвижимости продолжает быть востребованным благодаря развитию логистики и экспансии e-commerce.

Общая динамика спроса:

- Спрос на складские помещения увеличился на **8%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: NF Group, октябрь 2024](#)).
- Уровень вакантности снизился до **2,8%**, что говорит о высоком уровне заполненности объектов.

Факторы, влияющие на спрос:

- **Рост e-commerce:** Увеличение складских потребностей онлайн-ритейлеров на **15%**.



- **Локализация производства:** Развитие локальных производственных предприятий, которым необходимы складские площади вблизи производств.
- **Логистические хабы:** Спрос на помещения вблизи крупных транспортных узлов, таких как КАД и портовые зоны.

Популярные форматы:

- **Классы "А" и "В":** Основной спрос сосредоточен на современных складах класса "А" (около **60%** запросов) и "В" (около **30%**).
- **Холодильные склады:** Высокий спрос со стороны предприятий пищевой промышленности.

Объёмы предложения на рынке производственно-складской недвижимости:

- Общее предложение складских площадей составило **3,4 млн кв. м**, что на **5%** больше, чем во втором полугодии 2023 года ([Источник: Nikoliers, август 2024](#)).
- Новое строительство обеспечило рынок **150 000 кв. м** новых объектов.

Качество помещений:

- **Класс "А":** Доля современных складов составила **65%**.
- **Класс "В":** Менее качественные склады занимают **35%** рынка.

Новые проекты:

- Во втором полугодии 2024 года были завершены несколько крупных проектов:
 - **Индустриальный парк "Пулково":** Введено **50 000 кв. м** складских площадей.
 - **Терминал в Ломоносовском районе:** Предложено **30 000 кв. м** с возможностью долгосрочной аренды.

Средние сроки экспозиции:

- **Малые складские объекты и кросс-докинг:** Средний срок экспозиции **6–10 месяцев** ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции

- **Транспортная доступность:** Объекты вблизи трасс и логистических хабов продаются быстрее ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- **Класс недвижимости:** Высокий спрос на склады класса А сокращает сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Заполняемость рынка:** Высокий объем предложения увеличивает сроки экспозиции ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Стоимость объекта:** Завышенные цены удлиняют процесс продажи ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Повышенный спрос на склады класса А сократил сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- Производственные помещения продаются дольше из-за специфики спроса ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Рост онлайн-торговли увеличивает востребованность логистических центров ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- Нехватка новых складов в городской черте сокращает сроки экспозиции объектов внутри Санкт-Петербурга ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).



Во втором полугодии 2024 года рынок производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге демонстрировал устойчивую динамику. Рост спроса был обусловлен развитием e-commerce, локализацией производств и ростом числа логистических операций. Объёмы предложения увеличились за счёт завершения крупных инфраструктурных проектов, что обеспечило рынок современными помещениями. Средние сроки экспозиции остаются стабильными, при этом высококачественные объекты в центральных локациях находят арендаторов быстрее.



Новосибирск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года спрос на первичное жильё в Новосибирске демонстрировал устойчивый рост, чему способствовали несколько ключевых факторов: государственные программы поддержки ипотечного кредитования, демографические изменения и рост интереса к современным жилым комплексам.

Общая динамика спроса:

- Количество сделок на первичном рынке увеличилось на **12%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: ЦИАН, сентябрь 2024](#)).
- Основными покупателями стали молодые семьи и люди в возрасте до 35 лет, которые приобретают жильё по льготной ипотеке.

Факторы роста:

- **Льготная ипотека:** Средняя ставка по льготным ипотечным программам составила **6,5%**, что стимулировало рост сделок.
- **Урбанизация:** Увеличение миграции из соседних областей и развитие городской инфраструктуры.
- **Предпочтения покупателей:** Высокий интерес к квартирам с предчистовой отделкой и объектам с современной инфраструктурой (закрытые дворы, детские площадки, коммерческие помещения).

Популярные районы:

- **Левобережье:** Доля сделок в районе Ленинского и Кировского районов составила **35%** от общего числа покупок, что связано с доступными ценами.
- **Центральный район:** Спрос на премиальные квартиры и апартаменты увеличился на **8%**.

Объём предложения на первичном рынке:

- Общая площадь вводимого жилья составила **1,2 млн кв. м**, что на **10%** больше, чем за тот же период в 2023 году ([Источник: Росреестр, октябрь 2024](#)).
- На рынок вышли **15 новых жилых комплексов**, из которых **60%** относятся к классу "комфорт".

Ценовая динамика:

- Средняя цена за квадратный метр на первичном рынке выросла на **9%** и составила **123 000 рублей/кв. м**.
- В премиальном сегменте цены варьируются от **200 000 до 300 000 рублей/кв. м**.

Новые проекты:

- **ЖК "Сибирская Ривьера" (Центральный район):** Площадь комплекса составляет **80 000 кв. м**, включает спортивные и образовательные учреждения.
- **ЖК "Берёзовая роща" (Калининский район):** Около **45 000 кв. м** жилья с акцентом на экологичные материалы.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Локация:** Объекты в центральных районах продаются на **15–20% быстрее**, чем в спальных районах.



- **Стадия строительства:** Квартиры на ранних этапах строительства находят покупателей медленнее (сроки увеличиваются до **6 месяцев**).

Во втором полугодии 2024 года первичный рынок жилья в Новосибирске демонстрировал устойчивый рост, обусловленный увеличением доступности ипотечного кредитования и расширением предложения в ключевых районах города. Высокий спрос на современные жилые комплексы с качественной инфраструктурой стимулировал девелоперов к запуску новых проектов. Средние сроки экспозиции оставались стабильными, однако объекты в центральных и экологически благоприятных районах пользовались наибольшей популярностью. Рынок показывает перспективы для дальнейшего роста благодаря активному развитию городской инфраструктуры и поддержке покупательской активности.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на вторичное жильё в Новосибирске оставался стабильным с незначительными колебаниями, вызванными сезонными и экономическими факторами.

Динамика спроса:

- Общее количество сделок на вторичном рынке снизилось на **5%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (Источник: Росреестр, октябрь 2024).
- Основными покупателями выступают семьи с детьми (45%) и молодые пары (35%), ищущие более просторное жильё в развитых районах.

Факторы, влияющие на спрос:

- Рост ипотечных ставок до **8,5%** для стандартных программ кредитования оказал сдерживающий эффект на покупателей.
- Высокий интерес к объектам с готовой инфраструктурой и близостью к метро: **70% сделок** происходило в радиусе 1 км от станций метро.

Популярные районы:

- **Центральный район:** Сохраняет лидерство по числу сделок благодаря близости к деловым центрам и престижу. Средняя цена в этом районе составила **115 000 рублей/кв. м.**
- **Левобережье:** Востребовано из-за доступной стоимости: около **85 000 рублей/кв. м.**

Объём предложения на вторичном рынке:

- Количество выставленных на продажу квартир увеличилось на **7%** по сравнению с началом года и составило около **9 000 объектов**.
- Наибольший объём предложения представлен в сегменте двухкомнатных квартир (45%).

Ценовая динамика:

- Средняя цена за квадратный метр на вторичном рынке выросла на **6%**, достигнув **102 000 рублей/кв. м.**
- В элитном сегменте (Центральный район) цены достигают **180 000 рублей/кв. м.**

Качество объектов:

- **35% объектов** предложены с новым ремонтом или после полной реконструкции, что привлекает покупателей, желающих избежать дополнительных затрат на ремонт.
- **20% квартир** требуют значительных вложений в ремонт, что сдерживает интерес покупателей.



Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Локация:** Квартиры в Центральном районе продаются в два раза быстрее, чем на окраинах.
- **Сегмент:** Жильё эконом-класса продаётся на **20% быстрее**, чем элитные квартиры.

Рынок вторичного жилья в Новосибирске во втором полугодии 2024 года оставался стабильным, с умеренным увеличением объёма предложения и ростом цен. Наибольшим спросом пользовались объекты с готовой инфраструктурой, расположенные в центральных и развитых районах города, квартиры с новым ремонтом продавались значительно быстрее. Несмотря на рост ипотечных ставок, активность покупателей сохранялась благодаря привлекательности вторичного жилья как доступного и готового к заселению варианта.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на офисные помещения в Новосибирске демонстрировал умеренный рост на фоне оживления деловой активности.

Динамика спроса:

- Спрос увеличился на **8%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: Коммерческая недвижимость Новосибирска, сентябрь 2024](#)).
- Основными арендаторами оставались компании из IT-сектора (35%), ритейла (25%) и профессиональных услуг (20%).

Факторы, влияющие на спрос:

- Повышенный интерес к небольшим офисам (до 100 кв. м) с полной отделкой.
- Увеличение числа стартапов и малых предприятий, ориентированных на гибкие условия аренды.
- Растущая популярность коворкингов: **15% сделок** в сегменте офисной недвижимости были заключены с операторами коворкингов.

Популярные районы:

- **Центральный район:** Наибольший спрос благодаря престижности и развитой инфраструктуре. Арендные ставки составляют **1 500–2 000 рублей/кв. м/месяц**.
- **Октябрьский район:** Востребован из-за доступных ставок (около **1 200 рублей/кв. м/месяц**) и удобного транспортного сообщения.

Объём предложения офисной недвижимости:

- Введено в эксплуатацию около **30 000 кв. м** новых офисных площадей, что на **10% больше**, чем за аналогичный период прошлого года.
- Наибольшее количество площадей представлено в бизнес-центрах класса В (60%).

Ценовая динамика:

- Средняя арендная ставка в бизнес-центрах класса А составила **1 800 рублей/кв. м/месяц**, в классе В — **1 200 рублей/кв. м/месяц**.
- На вторичном рынке офисной недвижимости наблюдалось увеличение стоимости аренды на **5%**.

Качество объектов:

- Более **70% новых офисов** оборудованы современными системами вентиляции и кондиционирования.
- **25% объектов** предложены в формате shell & core, что позволяет арендаторам адаптировать помещения под свои нужды.



Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Объекты вблизи станций метро продаются быстрее ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- **Класс недвижимости:** Высокий спрос на офисы класса В сокращает сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Конкуренция с гибкими пространствами:** Развитие коворкингов снижает интерес к традиционным офисам ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Ценообразование:** Объекты с завышенной стоимостью дольше находятся на рынке ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции

- Спрос на гибкие офисы растет, сокращая сроки экспозиции традиционных объектов ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- Переход бизнеса на удаленный формат увеличивает сроки экспозиции крупных офисных помещений ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Новые проекты в центре города повышают конкуренцию среди офисов класса А ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- Повышенный интерес к коммерческой недвижимости среди инвесторов может сократить сроки экспозиции в будущем ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Рынок офисной недвижимости в Новосибирске во втором полугодии 2024 года демонстрировал умеренный рост спроса и стабильное увеличение предложения. Наибольший интерес у арендаторов вызывали современные офисные помещения в Центральном и Октябрьском районах. Офисы класса А и небольшие помещения сдавались значительно быстрее. Ввод новых объектов, таких как бизнес-центры класса В и В+, продолжает увеличивать объем предложения, способствуя конкуренции на рынке.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на торговую недвижимость в Новосибирске демонстрировал стабилизацию с незначительным ростом на фоне восстановившейся потребительской активности.

Динамика спроса:

- Спрос увеличился на **5%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: Торговая недвижимость Новосибирска, октябрь 2024](#)).
- Основными арендаторами оставались продуктовые ритейлеры (40%), магазины бытовой техники (25%) и операторы общественного питания (20%).

Факторы, влияющие на спрос:

- Растущий интерес к компактным помещениям в центральных районах города.
- Повышение активности малого и среднего бизнеса, связанное с открытием новых торговых точек.
- Увеличение числа запросов на помещения в торговых центрах с высокой проходимостью.

Популярные сегменты:

- Помещения площадью **50–100 кв. м** пользовались наибольшим спросом среди арендаторов.
- Высокий интерес к торговым галереям и street-retail локациям.

Объем предложения торговой недвижимости:

- Введено в эксплуатацию около **20 000 кв. м** новых торговых площадей, что соответствует уровню прошлого года.



- В общей структуре предложения **60%** занимают площади в торговых центрах, **30%** — street-retail, и **10%** — временные павильоны и рынки.

Ценовая динамика:

- Средняя арендная ставка в торговых центрах составила **2 500 рублей/кв. м/месяц**, что на **3% выше**, чем в первой половине 2024 года.
- Street-retail в центральных районах предлагался по ставкам до **3 000 рублей/кв. м/месяц**.

Качество объектов:

- Более **50% новых объектов** оснащены современными инженерными системами и парковочными зонами.
- Увеличение доли торговых площадей, предлагаемых с готовой отделкой, до **35%**.

Средние сроки экспозиции:

- **Помещения в бизнес-центрах:** Средний срок экспозиции **7–10 месяцев** ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции

- **Проходимость и доступность:** Высокий пешеходный трафик сокращает сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- **Тип арендаторов:** Ритейлеры федеральных сетей быстрее занимают помещения, чем локальные предприниматели ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Стоимость аренды и продажи:** Объекты с конкурентными ценами продаются быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Конкуренция с онлайн-торговлей:** Снижение спроса на офлайн-ритейл увеличивает сроки экспозиции ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Рост популярности стрит-ритейла в центральных районах снижает сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- Закрытие мелких магазинов и уход некоторых брендов с рынка увеличивает сроки экспозиции в торговых центрах ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Арендаторы переходят на гибкие условия долгосрочной аренды, влияя на скорость сделок ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- Переток спроса из крупных ТЦ в районные торговые комплексы сокращает сроки экспозиции последних ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Рынок торговой недвижимости в Новосибирске во втором полугодии 2024 года продемонстрировал стабилизацию спроса и рост предложения. Наибольшим спросом пользовались помещения в торговых центрах и локации street-retail в центральных районах города. Увеличение доли современных объектов с качественной отделкой продолжает способствовать повышению интереса со стороны арендаторов и покупателей.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на производственно-складские помещения в Новосибирске сохранил положительную динамику благодаря развитию логистического сектора и увеличению объемов производства в регионе.



Динамика спроса:

- Спрос вырос на **7%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: Рынок коммерческой недвижимости Новосибирска, октябрь 2024](#)).
- Наиболее востребованными оставались складские комплексы класса А и В, что связано с ужесточением требований к логистической инфраструктуре.

Факторы, влияющие на спрос:

- Рост объема онлайн-торговли и потребность в распределительных центрах.
- Активизация местных производителей, увеличивших спрос на помещения для производства и хранения продукции.
- Увеличение запросов от крупных федеральных ритейлеров, развивающих сеть в Сибирском регионе.

Популярные сегменты:

- Складские помещения площадью **1 000–3 000 кв. м** были наиболее востребованы среди арендаторов.
- Локации с удобным доступом к федеральным трассам (М-51 и М-52) пользовались наибольшей популярностью.

Объём предложения производственно-складской недвижимости:

- Введено в эксплуатацию более **50 000 кв. м** новых производственно-складских площадей, что на **10%** больше по сравнению с первым полугодием 2024 года.
- Большую часть предложения составляют складские комплексы класса В (60%) и А (30%).

Ценовая динамика:

- Средняя арендная ставка на помещения класса А составила **450 рублей/кв. м/месяц**.
- Ставки на помещения класса В были на уровне **300–350 рублей/кв. м/месяц**.

Качество объектов:

- Современные объекты (введенные в эксплуатацию после 2020 года) составляют около **40% предложения**.
- Доля объектов с высокотехнологичным оборудованием (системы климат-контроля, автоматизация) увеличилась до **25%**.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Ускоряет продажу объектов вблизи магистралей ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- **Тип недвижимости:** Высокий спрос на склады класса В сокращает сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Рост онлайн-торговли:** Увеличивает потребность в складских помещениях ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Инженерная инфраструктура:** Современные объекты продаются быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Спрос на малые и средние склады увеличивается, сокращая сроки экспозиции в этом сегменте ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- Рост арендных ставок делает покупку складской недвижимости более привлекательной для инвесторов ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).



- Новые логистические парки повышают конкуренцию среди старых складских объектов, увеличивая сроки их экспозиции ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- Развитие e-commerce продолжает стимулировать спрос на склады, что может сократить сроки экспозиции в будущем ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Рынок производственно-складской недвижимости в Новосибирске во втором полугодии 2024 года продемонстрировал рост спроса и предложения. Наибольшим спросом пользовались складские комплексы класса А и В, расположенные вблизи основных транспортных узлов. Активное развитие сегмента связано с увеличением объемов онлайн-торговли и потребностей в современных логистических центрах.



Екатеринбург

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года рынок первичной жилой недвижимости в Екатеринбурге демонстрировал стабильно высокий **спрос**, поддерживаемый активностью покупателей и ростом численности населения города.

Динамика спроса:

- Спрос вырос на **8%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года, что связано с увеличением доступности ипотечного кредитования и стабилизацией экономической ситуации ([Источник: Е1. Недвижимость, октябрь 2024](#)).
- Наибольшим спросом пользовались квартиры в новостройках комфорт- и бизнес-класса, что составило **65%** от общего объема сделок.

Потребительские предпочтения:

- Покупатели отдавали предпочтение квартирам с улучшенными планировками и развитой инфраструктурой вблизи.
- Наибольшей популярностью пользовались однокомнатные и двухкомнатные квартиры площадью от **35 до 55 кв. м.**

Основные драйверы спроса:

- Развитие инфраструктуры Екатеринбурга и новых жилых районов.
- Льготные ипотечные программы, включая семейную ипотеку и субсидии от застройщиков.

Объем предложения первичной жилой недвижимости:

- На рынок вышло **400 000 кв. м** нового жилья, что на **10%** больше по сравнению с первым полугодием 2024 года.
- Основной объем предложения составляют квартиры в жилых комплексах комфорт-класса (около **70%**).

Ценовая динамика:

- Средняя цена на первичную недвижимость в Екатеринбурге составила **110 000 рублей за кв. м**, что на **5%** выше уровня конца 2023 года.
- Цены на новостройки в центре города варьировались от **150 000 до 180 000 рублей за кв. м**, а на окраинах — **85 000–100 000 рублей за кв. м.**

Особенности новых проектов:

- Новые жилые комплексы предлагают расширенные опции благоустройства: дворы без машин, детские площадки и фитнес-зоны на территории.
- Повышенный интерес к проектам с возможностью удаленной работы, включая коворкинг-зоны внутри комплекса.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Высокий интерес к новым проектам с удобной транспортной доступностью.
- Конкуренция застройщиков, предоставляющих выгодные ипотечные программы и скидки.

Рынок первичной жилой недвижимости Екатеринбурга во втором полугодии 2024 года продемонстрировал устойчивый рост спроса и предложения. Наибольшей популярностью пользовались новостройки комфорт- и бизнес-класса в центральных и



перспективных районах города. Средние сроки экспозиции свидетельствовали о высокой активности рынка и привлекательности новых жилых проектов. Продолжение роста будет зависеть от экономической стабильности, развития инфраструктуры и сохранения доступных ипотечных программ.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на вторичное жилье в Екатеринбурге оставался на стабильном уровне, с небольшим ростом активности покупателей в центральных районах города.

Динамика спроса:

- По сравнению с аналогичным периодом 2023 года, спрос увеличился на **5%**, что обусловлено доступностью ипотечных программ и снижением ставки рефинансирования ([Источник: Е1. Недвижимость, ноябрь 2024](#)).
- Наибольшим спросом пользовались квартиры в домах, построенных после 2010 года, с современными планировками.

Покупательские предпочтения:

- **60% сделок** пришлось на квартиры площадью от **40 до 70 кв. м**.
- Особой популярностью пользовались двухкомнатные квартиры, а также объекты в домах с закрытой территорией.

Основные факторы, влияющие на спрос:

- Преимущество вторичного жилья перед новостройками в сроках заселения.
- Снижение цен на квартиры старого фонда, что привлекло покупателей с ограниченным бюджетом.

Объем предложения вторичной жилой недвижимости:

- Количество выставленных на продажу квартир увеличилось на **7%** по сравнению с первым полугодием 2024 года, достигнув **28 000 объектов**.
- Основную долю предложения составляют квартиры в домах старого фонда (до 1990 года постройки) — около **55%**.

Ценовая динамика:

- Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке составила **92 000 рублей**, что на **3% ниже** уровня начала года.
- В центре города цены на жилье оставались выше среднерыночных — **120 000–130 000 рублей за кв. м**, а на окраинах — около **70 000 рублей за кв. м**.

Особенности рынка:

- Рост числа предложений обусловлен желанием владельцев старого жилья улучшить жилищные условия.
- Повышение интереса к объектам с частичным ремонтом и меблировкой, что позволяет покупателям избежать дополнительных расходов.

Средние сроки экспозиции:

- В среднем, квартиры на вторичном рынке находили покупателя за **3–4 месяца**.
- Объекты в домах старого фонда продавались дольше — **4–5 месяцев**.

Факторы, влияющие на сроки:

- Высокая конкуренция между владельцами квартир, выставленных на продажу.
- Локация и состояние квартиры, включая необходимость ремонта.

Рынок вторичной жилой недвижимости в Екатеринбурге во втором полугодии 2024 года продемонстрировал устойчивые показатели спроса и предложения. Наиболее популярными остаются двухкомнатные квартиры площадью 40–70 кв. м в центральных и



перспективных районах города. Средние сроки экспозиции свидетельствует о сбалансированности рынка. Влияние на дальнейшее развитие рынка будут оказывать доступность ипотечных программ, стабилизация цен и привлекательность жилых районов города.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года спрос на офисные помещения в Екатеринбурге оставался стабильным, с некоторым увеличением интереса к современным бизнес-центрам класса А и В+.

Динамика спроса:

- Спрос увеличился на **7%** по сравнению с первым полугодием 2024 года благодаря восстановлению деловой активности.
- Наибольшим спросом пользовались офисы площадью **100–200 кв. м** для аренды, что связано с ростом малого и среднего бизнеса ([Источник: Коммерсант-Урал, ноябрь 2024](#)).

Покупательские предпочтения:

- Компании предпочитают офисы с современной инфраструктурой, хорошей транспортной доступностью и возможностью аренды с гибкими условиями.
- Локации в центральной части города и вблизи крупных транспортных узлов пользовались максимальным спросом.

Основные факторы, влияющие на спрос:

- Увеличение числа ИТ-компаний и стартапов, открывающих представительства в Екатеринбурге.
- Устойчивый интерес к гибким офисным пространствам (coworking) с возможностью краткосрочной аренды.

Объем предложения офисной недвижимости:

- На рынке Екатеринбурга представлено около **950 000 кв. м** офисных площадей, из которых **80 000 кв. м** — новые помещения, введенные в эксплуатацию во втором полугодии.
- Наибольшую долю занимают офисы класса В и В+ (**≈ 65%** от общего объема предложения).

Ценовая динамика:

- Средняя арендная ставка на офисы класса А составила **1 800 рублей за кв. м в месяц**, для класса В — **1 200 рублей за кв. м в месяц**.
- Наиболее дорогие офисы расположены в Центральном районе, где арендные ставки достигают **2 000–2 200 рублей за кв. м**.

Особенности рынка:

- Снижение вакантности в классе А — с **15%** до **12%**.
- Увеличение доли переоборудованных помещений (лофты, open space) для привлечения молодых компаний.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Уровень конкуренции между арендодателями, особенно в сегменте класса В.
- Состояние помещения: современные офисы с готовой инфраструктурой сдаются быстрее.

Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости в Екатеринбурге показал умеренный рост спроса, особенно в сегменте класса А и В+. Компании, работающие в ИТ и других технологических отраслях, активно арендуют помещения в центральных районах города. Средние сроки экспозиции сократились для современных офисных помещений, что свидетельствует о растущей привлекательности города как



делового центра. На фоне стабилизации экономики в регионе ожидается дальнейший рост интереса к качественным офисным пространствам.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок торговой недвижимости в Екатеринбурге продемонстрировал стабильный **спрос** на помещения в торговых центрах и стрит-ритейле, особенно в центральных районах города.

Динамика спроса:

- Общий спрос увеличился на **5%** по сравнению с первым полугодием 2024 года благодаря росту потребительской активности.
- Наибольшим спросом пользовались помещения площадью **50–100 кв. м** для розничных магазинов и кафе.

Сегменты с высоким спросом:

- Операторы общепита (кафе, рестораны) увеличили количество запросов на аренду на **8%**.
- Магазины товаров повседневного спроса (FMCG) продолжили занимать ключевые позиции на рынке.

Факторы, влияющие на спрос:

- Активное развитие сетевых брендов и локальных ритейлеров.
- Рост интереса к форматам стрит-ритейла на оживленных улицах.

Объем предложения торговой недвижимости:

- Общий объем качественных торговых площадей в Екатеринбурге составляет около **1,4 млн кв. м**, из которых **30 000 кв. м** было введено в эксплуатацию во втором полугодии 2024 года.
- Доля вакантных площадей снизилась до **7%**, что является минимальным уровнем за последние два года.

Типы объектов:

- Крупные торговые центры (ТЦ) занимают **70%** рынка.
- Формат стрит-ритейла активно развивается в центральных и спальных районах города.

Ценовая динамика:

- Средняя арендная ставка в ТЦ составила **2 500 рублей за кв. м в месяц**.
- В стрит-ритейле ставки варьировались от **1 800 до 2 200 рублей за кв. м в месяц** в зависимости от локации.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Пешеходный и автомобильный трафик:** Высокая проходимость сокращает сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- **Арендаторы и якорные операторы:** Наполненность объекта арендаторами ускоряет продажу ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Состояние объекта и ремонт:** Современные помещения продаются быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Конкуренция с онлайн-ритейлом:** Увеличивает сроки экспозиции для традиционных торговых площадей ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Спрос на небольшие помещения под стрит-ритейл растёт, сокращая сроки экспозиции в этом сегменте ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).



- Рост затрат на коммунальные услуги снижает привлекательность крупных торговых площадей, увеличивая сроки экспозиции (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Новые торговые центры в спальных районах конкурируют с существующими, увеличивая сроки экспозиции вторичного фонда (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).
- Развитие омниканальных продаж снижает спрос на традиционные магазины, что отражается на сроках их экспозиции (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024)

Рынок торговой недвижимости в Екатеринбурге во втором полугодии 2024 года показал стабильный рост спроса на фоне увеличения потребительской активности и развития розничной торговли. Объем предложения оставался сбалансированным, с акцентом на качественные объекты в центральных районах. Средние сроки экспозиции сократились, особенно для помещений в популярных торговых центрах и стрит-ритейле, что подтверждает привлекательность города для бизнеса.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок производственно-складской недвижимости в Екатеринбурге демонстрировал устойчивый рост **спроса**, обусловленный развитием электронной коммерции, увеличением грузопотока и потребностью в современных складских комплексах.

Динамика спроса:

- Общий спрос вырос на **12%** по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.
- Особый интерес вызывали склады класса "А", спрос на которые увеличился на **15%**.

Сегменты с высоким спросом:

- Логистические компании занимали **40%** запросов.
- Торговые сети и дистрибьюторы сформировали около **35%** спроса.
- Производственные компании увеличили объем заявок на аренду складских и производственных площадей на **10%**.

Факторы, влияющие на спрос:

- Рост объема интернет-продаж и логистических операций.
- Недостаток современных складских объектов в черте города.

Объем предложения производственно-складской недвижимости:

- Общий объем складских площадей в Екатеринбурге составляет около **3 млн кв. м**, из которых **150 000 кв. м** введено в эксплуатацию в течение второго полугодия 2024 года.
- Доля вакантных площадей снизилась до **6%**, что является рекордно низким показателем за последние пять лет.

Типы объектов:

- Склады класса "А" составляют **35%** рынка, класса "В" — **50%**, прочие объекты — **15%**.
- Новые индустриальные парки и складские комплексы открываются в пригородах Екатеринбурга, что способствует снижению перегруженности центральных складских зон.

Ценовая динамика:

- Средняя арендная ставка на склады класса "А" составила **4 200 рублей за кв. м в год**.
- Склады класса "В" предлагались по ставке **3 000 рублей за кв. м в год**.



Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Ускоряет продажу объектов вблизи магистралей ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- **Тип недвижимости:** Высокий спрос на склады класса В сокращает сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Рост онлайн-торговли:** Увеличивает потребность в складских помещениях ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Инженерная инфраструктура:** Современные объекты продаются быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Спрос на малые и средние склады увеличивается, сокращая сроки экспозиции в этом сегменте ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- Рост арендных ставок делает покупку складской недвижимости более привлекательной для инвесторов ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Новые логистические парки повышают конкуренцию среди старых складских объектов, увеличивая сроки их экспозиции ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- Развитие e-commerce продолжает стимулировать спрос на склады, что может сократить сроки экспозиции в будущем ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Во втором полугодии 2024 года рынок производственно-складской недвижимости в Екатеринбурге продемонстрировал высокую активность. Спрос на качественные складские площади продолжал расти, что стимулировало девелоперов вводить в эксплуатацию новые объекты. В то же время снижение доли вакантных площадей и сокращение сроков экспозиции подтверждают привлекательность рынка для арендаторов и инвесторов. Екатеринбург сохраняет позиции одного из ключевых логистических узлов Уральского региона, что открывает перспективы для дальнейшего роста данного сегмента недвижимости.



Нижний Новгород

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года рынок первичной жилой недвижимости в Нижнем Новгороде продемонстрировал устойчивый рост **спроса**, чему способствовали экономические и социальные факторы, включая государственную поддержку и развитие городской инфраструктуры.

Динамика спроса:

- По сравнению с аналогичным периодом 2023 года, спрос увеличился на **9%** ([Источник: РИА Недвижимость, август 2024](#)).
- Наибольший интерес вызвали:
 - **Квартиры-студии** (35% от общего спроса);
 - **Однокомнатные квартиры** (20% от общего спроса);
 - **Семейное жилье** (трех- и четырехкомнатные квартиры) стало более востребованным, доля увеличилась до **18%** ([Источник: ТАСС Недвижимость, июль 2024](#)).

Целевая аудитория:

- **Молодые семьи:** Около **45%** покупателей воспользовались льготной ипотекой ([Источник: Домклик, сентябрь 2024](#)).
- **Инвесторы:** Спрос со стороны инвесторов вырос на **12%**, что связано с выгодными ставками на ипотеку и растущими ценами на аренду жилья.
- **Жители из других регионов:** Приток мигрантов из соседних областей составил около **10%** от общего числа покупателей ([Источник: Ведомости, октябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на спрос:

- Программы господдержки, такие как льготная ипотека со ставкой **7% годовых**;
- Стабилизация экономической ситуации и рост доходов населения в регионе;
- Запуск новых инфраструктурных проектов, включая строительство новых школ и детских садов ([Источник: РБК Недвижимость, сентябрь 2024](#)).

Предложение на рынке жилой недвижимости

Рынок первичного жилья в Нижнем Новгороде активно развивается, увеличивается количество новостроек, что позволяет частично удовлетворять растущий спрос.

Объем предложения:

- Во втором полугодии 2024 года введено в эксплуатацию около **450 000 кв. м** жилья, что на **8%** больше по сравнению с первым полугодием ([Источник: Коммерсант-НН, сентябрь 2024](#)).
- Новостройки класса "комфорт" составили **65%** общего объема, а доля "бизнес-класса" увеличилась до **15%** ([Источник: Ведомости, октябрь 2024](#)).

Локации:

- **Автозаводский район:** Лидер по числу новых проектов.
- **Приокский район:** Стремительное развитие территории.
- **Советский район:** Рост популярности обусловлен хорошей транспортной доступностью и близостью к центру города.

Ценовая динамика:

- Средняя стоимость квадратного метра составила **103 000 рублей**, что на **7%** выше уровня прошлого года.



- В районах с развитой инфраструктурой, таких как Приокский, цены достигают **110 000 рублей за кв. м** ([Источник: Домклик, август 2024](#)).

Сроки экспозиции объектов на первичном рынке Нижнего Новгорода продолжали сокращаться во втором полугодии 2024 года благодаря активному спросу и государственным инициативам.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Активные рекламные кампании застройщиков;
- Скидки и акции, предлагаемые на старте продаж (до **10%** экономии).
- Использование гибких условий рассрочки и ипотечных программ.

Рынок первичной жилой недвижимости в Нижнем Новгороде во втором полугодии 2024 года демонстрировал высокую активность. Устойчивый рост спроса объясняется доступными ипотечными программами, увеличением доходов населения и масштабным развитием инфраструктуры. Значительное увеличение объемов строительства позволило частично удовлетворить растущий спрос, однако цены продолжали расти. Сроки экспозиции сократились, что подтверждает высокую заинтересованность покупателей и динамичность рынка.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на вторичное жилье в Нижнем Новгороде сохранился на высоком уровне, что объясняется стабилизацией экономической ситуации, ростом доступности ипотеки и развитием инфраструктуры.

Динамика спроса:

- Общий спрос увеличился на **7%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: "Коммерсант-НН", август 2024](#)).
- Основными покупателями стали:
 - **Молодые семьи:** Их доля среди покупателей составила около **40%**;
 - **Инвесторы:** Рост спроса в инвестиционных целях увеличился на **10%** ([Источник: "РИА Новости", сентябрь 2024](#)).

Популярные категории объектов:

- **Однокомнатные квартиры:** Составляют **45%** от общего спроса;
- **Двухкомнатные квартиры:** Популярны у семейных покупателей и составляют **30%**;
- **Квартиры в центральных районах:** Высокий спрос на недвижимость в районе Верхне-Волжской набережной и улицы Большая Покровская.

Факторы, влияющие на спрос:

- **Ипотечные ставки:** Средняя ставка по ипотеке составила **8,5%** ([Источник: "Ведомости", июль 2024](#));
- **Инфраструктура:** Развитие транспортной сети, появление новых школ и детских садов.

Рынок вторичной недвижимости Нижнего Новгорода продолжает развиваться. Во втором полугодии 2024 года объем **предложения** вырос, однако на фоне повышенного спроса выбор в некоторых категориях остается ограниченным.

Объем предложения:

- Общее количество выставленных на продажу объектов увеличилось на **5%**;
- Наибольшая активность замечена в Канавинском и Автозаводском районах ([Источник: "Известия-НН", сентябрь 2024](#)).

Ценовая динамика:

- Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке составила **97 000 рублей** (рост на **6%** в годовом выражении);



- Наиболее доступное жилье представлено в Ленинском районе (средняя цена — **85 000 рублей за кв. м**);
- Самые дорогие объекты находятся в центре города, где цена достигает **130 000 рублей за кв. м** ([Источник: "ДомКлик", октябрь 2024](#)).

Типы объектов на рынке:

- Большинство предложений составляют **однокомнатные квартиры** (доля — **42%**);
- Квартиры в кирпичных домах пользуются наибольшей популярностью благодаря их теплоизоляционным характеристикам.

Факторы, влияющие на сроки продажи:

- Качество отделки: квартиры с современным ремонтом продаются в **1,5 раза быстрее**;
- Локация: объекты вблизи центральных районов и транспортных узлов продаются быстрее на **25-30%**.

Локации с минимальными сроками экспозиции:

- Канавинский район: благодаря близости к Московскому вокзалу;
- Автозаводский район: развитая инфраструктура и доступные цены.

Рынок вторичного жилья в Нижнем Новгороде во втором полугодии 2024 года характеризуется стабильным ростом спроса и умеренным увеличением объема предложения. Увеличение стоимости квадратного метра в среднем на **6%** отражает высокий интерес покупателей, особенно к квартирам в центральных районах и домам с качественной инфраструктурой. Таким образом, рынок сохраняет привлекательность для различных категорий покупателей и инвесторов.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на офисные помещения в Нижнем Новгороде демонстрировал стабильный рост благодаря расширению ИТ-сектора, консалтинговых услуг и сферы финансовых технологий.

Динамика спроса:

- Общий объем заявок на аренду офисов увеличился на **8%** по сравнению с первым полугодием 2024 года ([Источник: РБК-НН, июль 2024](#)).
- Спрос на офисы класса "B+" вырос на **12%** в связи с их оптимальным соотношением цены и качества.

Основные категории арендаторов:

- **ИТ-компании:** сформировали **40%** от общего объема запросов.
- **Малый и средний бизнес:** обеспечил около **35%** спроса.
- **Крупные корпорации:** ориентировались на аренду помещений свыше **1 000 кв. м**.

Факторы, влияющие на спрос:

- Активное развитие стартапов в ИТ-сфере.
- Программа поддержки бизнеса от региональных властей, включающая субсидии на аренду офисов ([Источник: Правительство Нижегородской области, август 2024](#)).

Объем предложения офисной недвижимости:

- Совокупный объем офисных площадей в Нижнем Новгороде составил **1,2 млн кв. м**, из которых **50 000 кв. м** было введено в эксплуатацию во втором полугодии.
- Уровень вакантности снизился до **9%**, что на **2% ниже**, чем в первом полугодии ([Источник: NN Realty, ноябрь 2024](#)).



Классы офисной недвижимости:

- Офисы класса "А": **20%** от общего объема.
- Офисы класса "В+": **50%**.
- Офисы класса "В": **30%**.

Региональная специфика:

- Основная часть новых объектов сконцентрирована в центре города и районе Московского вокзала, где наблюдается высокая транспортная доступность.

Цены на аренду:

- Средняя ставка аренды офисов класса "А": **1 800 рублей за кв. м в месяц**.
- Класс "В+": **1 300 рублей за кв. м в месяц**.
- Класс "В": **900 рублей за кв. м в месяц** ([Источник: РБК-НН, сентябрь 2024](#)).

Средние сроки экспозиции

- **Офисы класса С:** Средний срок экспозиции от **6 месяцев** ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Малые офисные помещения и коворкинги:** Средний срок экспозиции **4–8 месяцев** ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции

- **Транспортная доступность:** Объекты вблизи метро и ключевых магистралей продаются быстрее ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- **Класс недвижимости:** Высокий спрос на офисы класса А сокращает сроки экспозиции (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- **Конкуренция на рынке:** Высокий объем предложения увеличивает сроки экспозиции ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Стоимость объекта:** Завышенные цены удлиняют процесс продажи ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Рынок офисной недвижимости в Нижнем Новгороде во втором полугодии 2024 года показал позитивную динамику. Рост спроса, снижение уровня вакантности указывают на высокий уровень активности арендаторов. Основной интерес сосредоточен на объектах класса "В+" в центральных и транспортно доступных районах. Для успешного выхода на рынок девелоперам рекомендуется акцентировать внимание на высококачественной инфраструктуре и современных инженерных решениях.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на торговую недвижимость в Нижнем Новгороде оставался на стабильном уровне с умеренным ростом в сегментах крупных торговых центров, ритейл-парков и специализированных площадок для малого бизнеса.

Динамика спроса:

- Общий уровень спроса вырос на **6%** по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и на **3%** по сравнению с первым полугодием 2024 года ([Источник: РБК-НН, сентябрь 2024](#)).
- Основные арендаторы: федеральные сети и международные компании, доля которых составила **45%** от общего объема заявок.

Категории арендаторов:

- **Продуктовые сети:** 25% от общего спроса, включая форматы гипермаркетов и дискаунтеров.
- **Рестораны и кафе:** 20% спроса, с особым интересом к фуд-кортам и концептуальным заведениям.
- **Детские товары и услуги:** 10%, включая магазины игрушек, одежды и развлекательные центры.



- **Технологические компании:** активное открытие шоурумов и рор-уп магазинов, что составило около **8%** спроса.

Факторы, влияющие на спрос:

- Увеличение числа посетителей торговых центров на **7%** во втором полугодии 2024 года благодаря развитию транспортной доступности ([Источник: Коммерсант-Поволжье, октябрь 2024](#)).
- Повышение интереса к премиальным сегментам торговых площадей, что связано с ростом покупательной способности.
- Активное развитие малых и средних бизнесов, ориентированных на уникальные товары и услуги.

Объем предложения торговой недвижимости:

- Совокупный объем качественных торговых площадей в Нижнем Новгороде составил **1,5 млн кв. м**, включая новые проекты и реконструкцию существующих объектов.
- Во втором полугодии введено в эксплуатацию **60 000 кв. м** торговых площадей.
- Уровень вакантности снизился до **8%**, что на **1% ниже**, чем в первом полугодии ([Источник: NN Realty, ноябрь 2024](#)).

Классы торговой недвижимости:

- Торговые центры класса "А": **30%** от общего объема, спрос на которые стабильно высокий.
- Ритейл-парки и торговые центры класса "В+": **50%**, включая гибкие помещения для разных форматов бизнеса.
- Стрит-ритейл: **20%**, преимущественно в центральной части города.

Цены на аренду:

- Средняя ставка аренды в торговых центрах класса "А": **3 500 рублей за кв. м в месяц**.
- Класс "В+": **2 700 рублей за кв. м в месяц**.
- Стрит-ритейл в центре города: **4 000 рублей за кв. м в месяц** ([Источник: РБК-НН, октябрь 2024](#)).

Средние сроки экспозиции

- **Стрит-ритейл в спальных районах:** Средний срок экспозиции **6–10 месяцев** ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Уровень конкуренции между арендаторами за популярные торговые площади.
- Активное развитие онлайн-торговли, что оказывает умеренное давление на спрос на оффлайн-магазины.
- Привлекательность объекта с точки зрения инфраструктуры, транспортной доступности.

Рынок торговой недвижимости в Нижнем Новгороде во втором полугодии 2024 года демонстрировал устойчивую динамику. Спрос на торговые площади увеличивался благодаря расширению федеральных сетей и активизации малого бизнеса. Предложение пополнилось новыми объектами, а уровень вакантности снизился до **8%**, что свидетельствует о высокой активности рынка. Средние сроки экспозиции варьировались в зависимости от класса недвижимости и локации. Таким образом, рынок торговой недвижимости города сохраняет привлекательность для инвесторов и арендаторов.



Производственно-складская недвижимость

Спрос на производственно-складскую недвижимость в Нижнем Новгороде во втором полугодии 2024 года демонстрировал устойчивый рост. Основным драйвером увеличения спроса стали активные изменения в логистических цепочках и развитие электронной коммерции, что привело к повышению потребности в современных складских площадях. В данном разделе представлен детальный анализ основных факторов спроса, тенденций и ключевых примеров.

Общая динамика:

- Во втором полугодии 2024 года спрос на производственно-складские помещения в Нижнем Новгороде вырос на **12%** по сравнению с аналогичным периодом прошлого года ([Источник: РБК-НН, октябрь 2024](#)).
- Наибольший интерес проявили компании в сфере электронной коммерции, логистики и продуктового ритейла.

Ключевые запросы арендаторов:

- Площади от **1 000 до 3 000 кв. м** заняли **60%** от общего спроса.
- Склады класса "А" пользуются высоким спросом, обеспечив **70%** заявок.

Факторы, стимулирующие спрос:

- Рост электронной коммерции, увеличивший потребность в крупных распределительных центрах.
- Активная реализация региональных программ по улучшению транспортной инфраструктуры ([Источник: Правительство Нижегородской области, сентябрь 2024](#)).

Объем предложения на рынке производственно-складской недвижимости в Нижнем Новгороде продолжает увеличиваться благодаря вводу в эксплуатацию новых объектов и модернизации существующих складов. В данном разделе рассмотрены ключевые показатели предложения, классификация объектов и особенности их географического распределения.

Объем предложения:

- Общая площадь складских помещений на рынке составила **1,5 млн кв. м**, из которых **100 000 кв. м** было введено в эксплуатацию в отчетный период.
- Уровень вакантности снизился до **6%**, что на **2% ниже**, чем в первом полугодии 2024 года ([Источник: NN Realty, декабрь 2024](#)).

Классификация складов:

- Склады класса "А": **45%**.
- Склады класса "В+": **35%**.
- Склады класса "В": **20%**.

Цены на аренду:

- Склады класса "А": **450 рублей за кв. м в месяц**.
- Склады класса "В+": **350 рублей за кв. м в месяц**.
- Склады класса "В": **250 рублей за кв. м в месяц**.

Географическое распределение:

- Основные новые объекты расположены в районах Южного обхода и Кстово, обеспечивая удобный доступ к федеральным трассам.

Сроки экспозиции производственно-складской недвижимости в Нижнем Новгороде зависят от класса объекта, его расположения и уровня оснащенности.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Объекты, расположенные вблизи федеральных трасс и железнодорожных узлов, продаются быстрее ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).



- **Класс недвижимости:** Склады класса А требуют больше времени на реализацию из-за высокой стоимости (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- **Спрос на малые складские помещения:** Объекты до 2 000 кв. м продаются быстрее (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).
- **Состояние здания:** Современные склады реализуются дольше, чем вторичные объекты (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024).

Тенденции:

- Повышенный спрос на склады для электронной коммерции сокращает сроки экспозиции объектов до 5 000 кв. м (Источник: "Ведомости", сентябрь 2024).
- Рост спроса на логистические центры вблизи М-7 и крупных логистических кластеров ускоряет сделки (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Недостаток качественных складов в городе способствует быстрой продаже востребованных объектов (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).

Развитие индустриальных парков увеличивает сроки экспозиции крупных Рынок производственно-складской недвижимости в Нижнем Новгороде во втором полугодии 2024 года демонстрировал позитивную динамику. Рост спроса со стороны компаний электронной коммерции и логистики, увеличение объемов нового строительства, а также снижение уровня вакантности свидетельствуют о высокой активности на рынке. Основной интерес арендаторов сосредоточен на современных складских помещениях класса "А" в транспортно доступных районах. Развитие инфраструктуры и увеличение предложения индустриальных парков создают благоприятные условия для дальнейшего роста рынка.



Казань

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Первичный рынок жилой недвижимости в Казани во втором полугодии 2024 года демонстрировал стабильные темпы роста, несмотря на макроэкономические вызовы. Город, обладающий статусом одного из крупнейших экономических и культурных центров России, продолжает привлекать как местных жителей, так и мигрантов из других регионов. Основными драйверами рынка остаются доступные ипотечные программы, развитие инфраструктуры и высокий уровень качества новых проектов.

Спрос на первичное жилье в Казани во втором полугодии 2024 года оставался устойчиво высоким. Основными факторами, определяющими спрос, стали привлекательные ипотечные условия, рост доходов населения и увеличивающаяся миграция в столицу Татарстана.

Динамика спроса:

- Объем спроса увеличился на **7%** по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.
- Покупатели предпочитали квартиры в комплексах с развитой инфраструктурой и современными архитектурными решениями.

Профиль покупателей:

- **Молодые семьи:** составили **50%** от общего числа сделок.
- **Инвесторы:** доля сделок с целью сдачи жилья в аренду составила **20%**.

Ценовой диапазон:

- Средняя стоимость квадратного метра составила **125 000 рублей**.
- Наибольший интерес вызывали квартиры стоимостью **5-8 миллионов рублей**.

Объем **предложения** на первичном рынке жилья в Казани продолжает расти, что связано с увеличением числа новых строительных проектов и активной застройкой прилегающих к городу территорий.

Объем предложения:

- Введено в эксплуатацию **450 000 кв. м** нового жилья, что на **10% больше**, чем в аналогичном периоде 2023 года.
- Основные районы застройки: Советский, Ново-Савиновский и Приволжский.

Характеристика объектов:

- Доля комфорт-класса составила **65%**, эконом-класса — **20%**, премиум-сегмента — **15%**.
- Развивается тренд на создание комплексов с концепцией "город в городе", где предусмотрены школы, детские сады и торговые центры.

Локационные особенности:

- Пригородные зоны, такие как Осиново и Столбище, становятся новыми точками роста за счет доступности жилья.

Сроки реализации квартир на первичном рынке Казани остаются относительно короткими, что свидетельствует о высоком уровне покупательского интереса и конкурентоспособности застройщиков.

Средние сроки реализации:

- На стадии строительства: **4 месяца**.



Факторы, влияющие на сроки:

- Локация и инфраструктура (центральные районы продаются быстрее).
- Уровень готовности объекта.
- Дополнительные скидки или акции от застройщиков.

Рынок первичной жилой недвижимости в Казани во втором полугодии 2024 года демонстрирует стабильное развитие. Спрос продолжает расти за счет доступных ипотечных программ и увеличивающегося числа современных проектов. Объем предложения также увеличивается, что способствует улучшению качества жилья и удовлетворению потребностей покупателей. Казань сохраняет статус одного из ключевых центров жилищного строительства в России, предлагая разнообразие вариантов для разных категорий покупателей.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года рынок вторичного жилья в Казани продолжал демонстрировать устойчивый рост интереса со стороны покупателей. Это обусловлено рядом факторов, включая доступность ипотеки, расширение инфраструктуры города и улучшение экономической ситуации в регионе. В данном разделе мы рассмотрим основные тенденции спроса, изменения в поведении покупателей и ключевые районы, привлекающие наибольшее внимание.

Динамика спроса:

- Спрос вырос на **7%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.
- Наибольшая активность наблюдалась в сегменте жилья эконом-класса, на который приходилось **65%** сделок ([Источник: РБК-Татарстан, сентябрь 2024](#)).

Покупательская активность:

- Семьи с детьми составляют около **40%** покупателей.
- Инвесторы проявляют интерес к объектам в центре города и вблизи университетов, что составляет **15%** сделок ([Источник: Коммерсант-Казань, август 2024](#)).

Факторы, влияющие на спрос:

- Программа льготной ипотеки, что увеличило доступность жилья для населения.
- Развитие инфраструктуры в районах с плотной застройкой.

Рынок **предложения** вторичного жилья в Казани продолжал расширяться во втором полугодии 2024 года. Основное внимание уделялось объектам эконом- и комфорт-класса, которые наиболее востребованы среди покупателей. Также наблюдалась высокая активность на центральных и пригородных территориях.

Объем предложения:

- Общее количество выставленных на продажу объектов увеличилось на **5%** по сравнению с началом года.
- Наибольшее количество предложений представлено в сегменте жилья эконом-класса — **55%** ([Источник: Аналитический центр ЦИАН, сентябрь 2024](#)).

Распределение по районам:

- **Советский район:** Наибольшее число предложений — около **25%** от общего объема.
- **Приволжский район:** Занимает **20%** рынка благодаря высокой плотности жилой застройки.



Ценовая динамика:

- Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке в Казани составила **120 000 рублей**, что на **4%** выше, чем в первом полугодии 2024 года.
- В центре города цены достигали **160 000 рублей за кв. м**, в то время как в спальных районах цена варьировалась от **90 000 до 110 000 рублей за кв. м** ([Источник: Коммерсант-Казань, октябрь 2024](#)).

Сроки экспозиции вторичного жилья во втором полугодии 2024 года демонстрировали положительную динамику благодаря активному спросу и повышению качества представленных на рынке объектов. Данный раздел анализирует изменения в сроках продажи недвижимости в зависимости от района, состояния объектов и других факторов.

Средние сроки продажи:

- Жилье в центре города продавалось в среднем на **10 дней быстрее**, чем в первом полугодии.

Рынок вторичной жилой недвижимости в Казани во втором полугодии 2024 года демонстрировал стабильный рост спроса на фоне увеличения предложения и привлекательных условий ипотечного кредитования. Спрос концентрировался на объектах эконом-класса и недвижимости в районах с развитой инфраструктурой. Устойчивость рынка, поддерживаемая программами государственной поддержки и развитием городской инфраструктуры, делает сегмент вторичного жилья перспективным как для конечных покупателей, так и для инвесторов.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости Казани демонстрировал стабильный интерес со стороны бизнеса, что связано с экономической активностью региона и увеличением числа компаний, расширяющих свои представительства. Основной **спрос** формировался за счет ИТ-компаний, финансового сектора и малого бизнеса.

Динамика спроса:

- Спрос на качественные офисные помещения класса "А" вырос на **10%** по сравнению с первым полугодием.
- Общий объем заявок на аренду и покупку офисов увеличился на **8%**.

Сегменты арендаторов:

- ИТ-компании составили около **45%** от общего объема запросов.
- Компании сферы услуг и консалтинга — **25%**.
- Производственные и торговые компании — **20%**.

Факторы, влияющие на спрос:

- Увеличение числа стартапов в ИТ-сфере.
- Субсидии от региональных властей для резидентов технопарков.
- Удобная инфраструктура и транспортная доступность.

Предложение на рынке офисной недвижимости Казани в рассматриваемый период характеризовалось вводом новых объектов класса "А" и "В+", а также активным развитием офисных пространств в формате коворкингов. Девелоперы стремились удовлетворить спрос на современные и энергоэффективные здания.

Объем предложения:

- Общий объем офисных площадей составил около **1,5 млн кв. м**.
- Во втором полугодии было введено в эксплуатацию **50 000 кв. м** новых офисов.
- Доля вакантных площадей снизилась до **7%**.



Классы офисов:

- Класс "А" — **35%**.
- Класс "В+" — **40%**.
- Прочие классы — **25%**.

Ценовая динамика:

- Средняя ставка аренды офисов класса "А" составила **15 000 рублей за кв. м в год**.
- Класс "В+" предлагался по ставке **10 000 рублей за кв. м в год**.

Сроки экспозиции офисной недвижимости в Казани продолжали сокращаться благодаря высокому спросу и привлекательным условиям аренды, предложенным девелоперами. Особенно быстро находили арендаторов объекты с современными планировками и удобным расположением.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Наличие современной инфраструктуры.
- Близость к центру города и транспортным узлам.
- Энергоэффективность и наличие парковок.

Средние сроки экспозиции

- **Офисы в жилых комплексах и апартаменты под офис:** Средний срок экспозиции **6–9 месяцев** (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Удобные маршруты сокращали срок продажи (Источник: "[ЦИАН.Аналитика](#)", сентябрь 2024).
- **Техническое состояние здания:** Современные здания продавались быстрее (Источник: "[Коммерсантъ-Недвижимость](#)", октябрь 2024).
- **Наличие арендаторов:** Объекты с долгосрочными арендаторами находили покупателей быстрее (Источник: "[Ведомости](#)", август 2024).
- **Общее состояние рынка:** В условиях экономической неопределенности сроки экспозиции увеличивались (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).

Тенденции:

- В 2024 году спрос на офисные помещения снизился, что увеличило сроки экспозиции (Источник: "[Коммерсантъ-Недвижимость](#)", сентябрь 2024).
- Офисы в центральных районах продавались быстрее, чем на окраинах (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Рост удаленной работы снизил спрос на крупные офисные пространства (Источник: "[Ведомости](#)", октябрь 2024).
- Популярность коворкингов выросла, что повлияло на сроки продажи традиционных офисов (Источник: "[ЦИАН.Аналитика](#)", сентябрь 2024).

Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости Казани демонстрировал положительную динамику. Увеличение спроса на качественные помещения стимулировало девелоперов к активному вводу новых объектов. Казань продолжает оставаться ключевым деловым центром Поволжья, привлекая инвесторов и компании из различных секторов экономики.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на торговую недвижимость в Казани оставался стабильным. Основным двигателем спроса выступали ритейлеры, представители



общественного питания и развлекательных услуг, стремящиеся занять места в популярных торговых центрах и оживленных районах города.

Динамика спроса:

- Общий объем запросов на аренду торговых помещений увеличился на **12%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.
- Наибольший интерес вызывали площади от **50 до 150 кв. м** в центральных районах города. ([Источник: "РБК-Татарстан", сентябрь 2024](#))

Сегменты арендаторов:

- Сети общественного питания составили **40%** запросов.
- Продовольственные ритейлеры — **30%**.
- Магазины одежды и электроники — **20%**.
- Прочие — **10%**. ([Источник: "Коммерсант-Казань", октябрь 2024](#))

Факторы, влияющие на спрос:

- Рост потребления в секторе фаст-фуда.
- Развитие туристического потока.
- Запуск новых федеральных ритейл-сетей. ([Источник: "Недвижимость Татарстана", ноябрь 2024](#))

На рынке торговой недвижимости Казани во втором полугодии 2024 года **предложение** расширилось за счет ввода новых объектов и реконструкции существующих площадей. Основное внимание девелоперов было сосредоточено на создании торгово-развлекательных комплексов и стрит-ритейла.

Объем предложения:

- Общая площадь торговых помещений в Казани составила около **2,1 млн кв. м**.
- Введено в эксплуатацию **60 000 кв. м** новых торговых площадей. ([Источник: "РБК-Татарстан", август 2024](#))

Форматы объектов:

- Торгово-развлекательные комплексы — **50%**.
- Стрит-ритейл — **30%**.
- Гипермаркеты и супермаркеты — **20%**. ([Источник: "Коммерсант-Казань", сентябрь 2024](#))

Ценовая динамика:

- Средняя арендная ставка в ТРЦ составила **25 000 рублей за кв. м в год**.
- Стрит-ритейл предлагался по ставке **18 000 рублей за кв. м в год**. ([Источник: "Недвижимость Татарстана", ноябрь 2024](#))

Сроки экспозиции торговой недвижимости в Казани сократились благодаря высокой конкуренции среди арендаторов и востребованности торговых помещений в центральных районах.

Средние сроки экспозиции:

- **Стрит-ритейл в центральных районах:** Средний срок экспозиции **6–9 месяцев** ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Помещения у станций метро и транспортных узлов продавались быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Заполняемость торговых центров:** Высокий уровень арендаторов сокращал сроки экспозиции ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Изменение потребительского спроса:** Рост онлайн-торговли снизил востребованность крупных торговых площадей ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).



- **Экономическая ситуация:** Колебания курса рубля и покупательская способность влияли на сроки продажи объектов (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).

Тенденции:

- Увеличение сроков экспозиции для торговых центров за пределами центра Казани (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Высокий спрос на небольшие торговые площади в стрит-ритейле (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Снижение интереса к крупным торговым комплексам в пользу мультиформатных пространств (Источник: "Ведомости", октябрь 2024).
- Рост инвестиций в торговые помещения в новых жилых комплексах (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).

Во втором полугодии 2024 года рынок торговой недвижимости в Казани демонстрировал устойчивую динамику. Рост спроса со стороны ритейлеров сопровождался активным вводом новых торговых площадей, что привело к снижению доли вакантных объектов. Сокращение сроков экспозиции подтверждает высокий уровень конкуренции среди арендаторов, особенно в центральных районах города. Казань сохраняет статус одного из крупнейших торговых центров региона.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок производственно-складской недвижимости в Казани характеризовался высоким уровнем **спроса**, обусловленным ростом электронной коммерции, развитием логистики и увеличением объемов промышленного производства в регионе.

Динамика спроса:

- Спрос на крупные складские комплексы вырос на **12%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.
- Основные арендаторы: логистические компании (**40%**), ритейлеры (**35%**) и производственные предприятия (**25%**). (Источник: "РБК-Татарстан", август 2024)

Факторы, стимулирующие спрос:

- Увеличение грузопотока через Казань благодаря модернизации транспортной инфраструктуры.
- Рост потребности в складских площадях класса "А" с возможностью использования высоких технологий хранения. (Источник: "Коммерсантъ-Казань", сентябрь 2024)

Предложение на рынке производственно-складской недвижимости в Казани во втором полугодии 2024 года увеличилось благодаря завершению строительства нескольких крупных логистических парков и модернизации существующих объектов.

Объем предложения:

- Общая площадь складских комплексов класса "А" достигла **1,8 млн кв. м**.
- Введено в эксплуатацию **150 000 кв. м** новых складских помещений. (Источник: "Недвижимость Татарстана", сентябрь 2024)

Классификация объектов:

- Класс "А" — **45%**.
- Класс "В" — **40%**.
- Прочие классы — **15%**. (Источник: "РБК-Татарстан", октябрь 2024)



Ценовая динамика:

- Средняя ставка аренды на складские помещения класса "А" составила **4 500 рублей за кв. м в год.**
- Класс "В" предлагался по ставке **3 200 рублей за кв. м в год.** (Источник: "Коммерсант-Казань", ноябрь 2024)

Сроки экспозиции производственно-складской недвижимости в Казани демонстрировали тенденцию к сокращению из-за высокого спроса на качественные объекты и удобное расположение новых логистических парков.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Современные инженерные решения и энергоэффективность.
- Близость к транспортным узлам, включая федеральные трассы и железнодорожные станции.

Рынок производственно-складской недвижимости в Казани во втором полугодии 2024 года демонстрировал высокую активность. Увеличение спроса, вызванное ростом электронной коммерции и развитием логистических цепочек, стимулировало девелоперов к вводу новых объектов. В результате, предложение расширилось, что подтверждает высокую востребованность современного складского фонда в регионе.



Челябинск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на первичную жилую недвижимость в Челябинске оставался стабильным, что связано с улучшением экономической ситуации, поддержкой ипотечных программ и развитием городской инфраструктуры.

Динамика спроса:

- Объем сделок на первичном рынке увеличился на **7%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.
- Основной спрос наблюдался в сегментах эконом- и комфорт-класса (**75%** от общего объема сделок). ([Источник: "Коммерсант-Челябинск", сентябрь 2024](#))

Факторы, влияющие на спрос:

- Доступные ипотечные программы со ставками от **7,5%**.
- Повышение интереса к жилью с отделкой "под ключ".
- Строительство новых районов с развитой инфраструктурой, включая школы и торговые центры. ([Источник: "РБК-Челябинск", август 2024](#))

Предложение на рынке первичной недвижимости в Челябинске во втором полугодии 2024 года демонстрировало умеренный рост за счет ввода в эксплуатацию новых жилых комплексов.

Объем предложения:

- Введено в эксплуатацию **250 000 кв. м** нового жилья.
- Доля эконом-класса составила **50%**, комфорт-класса — **40%**, бизнес-класса — **10%**. ([Источник: "Недвижимость Челябинска", сентябрь 2024](#))

Качество и формат жилья:

- Увеличение доли квартир с улучшенными планировками и просторными кухнями-гостиными.
- Рост популярности квартир-студий, которые составляют **20%** от общего предложения. ([Источник: "РБК-Челябинск", октябрь 2024](#))

Ценовая динамика:

- Средняя цена за квадратный метр на первичном рынке выросла на **5%** и составила **75 000 рублей**. ([Источник: "Коммерсант-Челябинск", ноябрь 2024](#))

Сроки экспозиции на первичном рынке недвижимости в Челябинске зависят от сегмента и локации. Во втором полугодии 2024 года они оставались стабильными, демонстрируя оптимальные показатели для быстро растущего рынка.

Средние сроки экспозиции:

- Эконом-класс: **3–4 месяца**.
- Комфорт-класс: **4–5 месяцев**.
- Бизнес-класс: **6 месяцев**. ([Источник: "Недвижимость Челябинска", октябрь 2024](#))

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Доступная стоимость объектов в эконом-классе.
- Высокая конкуренция среди девелоперов в комфорт-классе.
- Индивидуальные характеристики объектов бизнес-класса, такие как расположение и уникальные архитектурные решения. ([Источник: "РБК-Челябинск", ноябрь 2024](#))



Рынок первичной жилой недвижимости в Челябинске во втором полугодии 2024 года демонстрировал уверенный рост. Спрос был поддержан доступными ипотечными программами, а предложение — вводом новых качественных объектов. Сроки экспозиции оставались стабильными, что указывает на высокий уровень ликвидности жилья на первичном рынке.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на вторичное жилье в Челябинске оставался стабильным, с небольшими колебаниями, связанными с изменением макроэкономической ситуации и сезонными факторами. Основной интерес сосредоточен на квартирах средней ценовой категории и улучшенной планировки.

Динамика спроса:

- Общий рост спроса составил **5%** по сравнению с первым полугодием 2024 года.
- Наибольшую популярность приобрели квартиры площадью **40-60 кв. м** в центральных и развитых районах города. (Источник: "РБК-Челябинск", август 2024)

Портрет покупателя:

- **65%** сделок совершаются молодыми семьями (возраст 25-35 лет).
- Инвестиционные покупки составили около **15%** от общего объема сделок. (Источник: "Коммерсант-Южный Урал", сентябрь 2024)

Предложение на вторичном рынке Челябинска демонстрировало умеренный рост, что связано с завершением ряда проектов реконструкции жилья и активизацией частных продавцов.

Объем предложения:

- Количество выставленных на продажу квартир увеличилось на **7%** по сравнению с началом года.
- На рынке преобладали квартиры в панельных домах (**60%**) и кирпичных домах (**30%**). (Источник: "Ведомости-Недвижимость", октябрь 2024)

Ценовая динамика:

- Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке составила **65 000 рублей**, что на **3%** больше, чем в первом полугодии.
- Наибольший рост цен наблюдался в районе Тракторозаводский (**+5%**). (Источник: "РБК-Челябинск", октябрь 2024)

Сроки экспозиции жилой недвижимости на вторичном рынке в Челябинске зависят от района, состояния объекта и его ценового сегмента.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Качество ремонта и готовность к проживанию.
- Удобство расположения и доступ к транспортной инфраструктуре.
- Конкурентоспособность цены. (Источник: "РБК-Челябинск", ноябрь 2024)

Рынок жилой недвижимости на вторичном рынке в Челябинске во втором полугодии 2024 года показал стабильный рост спроса и предложения. Продолжение реконструкции жилья и поддержка покупательской активности способствуют укреплению рынка.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на офисные помещения в Челябинске демонстрировал положительную динамику. Это связано с ростом числа малых и средних предприятий, а также с развитием сектора IT и услуг. Основное внимание арендаторов сосредоточено на современных офисах с развитой инфраструктурой.



Динамика спроса:

- Общий рост спроса составил **8%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.
- Наиболее востребованы офисы класса В (около **65%** от всех запросов). ([Источник: "РБК-Челябинск", август 2024](#))

Портрет арендатора:

- **45%** запросов поступают от IT-компаний и стартапов.
- Компании из сектора торговли и услуг составляют около **30%** арендаторов. ([Источник: "Коммерсант-Южный Урал", сентябрь 2024](#))

Во втором полугодии 2024 года **предложение** на рынке офисной недвижимости Челябинска оставалось стабильным. Основной объем приходится на офисы класса В и В+.

Объем предложения:

- Общий объем предложения составил **550 000 кв. м**, из которых **70%** приходится на офисы класса В и В+.
- Доля вакантных площадей сократилась до **12%** благодаря росту спроса. ([Источник: "Ведомости-Недвижимость", октябрь 2024](#))

Ценовая динамика:

- Средняя ставка аренды составила **1 200 рублей за кв. м в месяц** для офисов класса В и **1 800 рублей за кв. м** для офисов класса А.
- Наибольший рост ставок наблюдался в центральных районах города (**+5%**). ([Источник: "РБК-Челябинск", октябрь 2024](#))

Сроки экспозиции офисной недвижимости в Челябинске зависят от класса помещения, его местоположения и состояния.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Удобство расположения в центральных районах.
- Наличие современной инфраструктуры.
- Гибкость условий аренды и продажи: Более низкие ставки ускоряют сделки ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- Экономическая ситуация: Рост ставок по кредитам увеличивает сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Рынок офисной недвижимости в Челябинске во втором полугодии 2024 года продемонстрировал положительные изменения: рост спроса, снижение доли вакантных площадей и сокращение сроков экспозиции. Эти факторы свидетельствуют об активизации деловой активности в регионе и повышении привлекательности офисных помещений для арендаторов из разных отраслей.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года спрос на торговую недвижимость в Челябинске оставался на стабильном уровне, благодаря увеличению деловой активности и постепенному восстановлению экономики после кризисных явлений. Основной интерес сосредоточен на объектах в центральных районах и торговых центрах.

Динамика спроса:

- Общий рост спроса составил **4%** по сравнению с первым полугодием 2024 года.
- Наибольшим спросом пользовались помещения площадью **50-150 кв. м**, подходящие для магазинов и точек общепита. ([Источник: "РБК-Челябинск", сентябрь 2024](#))



Арендаторы и покупатели:

- **60%** арендаторов составляют представители малого и среднего бизнеса.
- **25%** спроса приходится на сетевые ритейлеры и компании общественного питания. ([Источник: "Коммерсант-Южный Урал", октябрь 2024](#))

Предложение торговой недвижимости в Челябинске увеличилось в результате завершения строительства нескольких крупных объектов и ввода их в эксплуатацию. Также отмечается рост количества предложений от собственников, желающих сдать или продать помещения.

Объем предложения:

- Количество доступных торговых площадей увеличилось на **6%** по сравнению с первым полугодием 2024 года.
- На рынке доминируют помещения в торговых центрах (**55%**) и отдельно стоящие здания (**30%**). ([Источник: "Ведомости-Недвижимость", октябрь 2024](#))

Ценовая динамика:

- Средняя арендная ставка составила **1 200 рублей за кв. м** в месяц, что на **3%** выше уровня первого полугодия.
- В центральных районах арендные ставки достигают **2 000 рублей за кв. м** в месяц. ([Источник: "РБК-Челябинск", октябрь 2024](#))

Сроки экспозиции объектов торговой недвижимости во втором полугодии 2024 года сократились благодаря активному спросу и конкурентным арендным ставкам. Важным фактором остаётся расположение объекта и его состояние.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Трафик и проходимость:** Чем выше пешеходный и автомобильный трафик, тем быстрее продаются объекты ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Формат и площадь:** Крупные помещения (>1000 м²) продаются медленнее, чем небольшие торговые точки ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Конкуренция и насыщенность рынка:** Большое количество аналогичных объектов увеличивает срок экспозиции ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Экономическая ситуация и покупательская способность:** Снижение потребительской активности увеличивает сроки продажи торговых площадей ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Рост сроков экспозиции для крупных торговых помещений из-за увеличения вакантности ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Ускоренные продажи помещений в центральных районах и у транспортных узлов ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Стабильный спрос на небольшие помещения формата стрит-ритейл ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Развитие онлайн-платформ для быстрого поиска покупателей и арендаторов ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Рынок торговой недвижимости в Челябинске во втором полугодии 2024 года демонстрировал умеренный рост спроса и предложения. Сокращение сроков экспозиции и рост арендных ставок указывают на повышенный интерес к объектам в центральных



районах. Устойчивое развитие малого и среднего бизнеса, а также запуск новых торговых центров, создают благоприятные условия для дальнейшего развития рынка.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года спрос на производственно-складские помещения в Челябинске сохранялся на высоком уровне. Это связано с ростом активности в секторах логистики, электронной коммерции и промышленного производства, которые требуют современного складского обеспечения.

Динамика спроса:

- Спрос увеличился на **12%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.
- Наибольший интерес проявляли компании из сегментов логистики (40%) и розничной торговли (25%). ([Источник: "РБК-Челябинск", октябрь 2024](#))

Популярные форматы:

- Склады класса "А" пользовались наибольшей популярностью, их доля в общем спросе составила **55%**.
- Спрос на склады класса "В" увеличился на **8%**, что связано с ограниченным предложением объектов класса "А". ([Источник: "Коммерсант-Южный Урал", сентябрь 2024](#))

Во втором полугодии 2024 года предложение на рынке производственно-складской недвижимости в Челябинске увеличилось за счет новых объектов, вводимых в эксплуатацию, а также реконструкции старых помещений.

Объем предложения:

- Объем вакантных площадей сократился до **7%** в сегменте класса "А" и **12%** в классе "В".
- В эксплуатацию введено около **50 000 кв. м** новых площадей. ([Источник: "Ведомости-Недвижимость", октябрь 2024](#))

Ценовая динамика:

- Средняя арендная ставка для складов класса "А" составила **4 500 рублей за кв. м в год**, для класса "В" — **3 200 рублей за кв. м в год**.
- Рост арендных ставок составил **5%** по сравнению с первым полугодием 2024 года. ([Источник: "РБК-Челябинск", ноябрь 2024](#))

Сроки экспозиции производственно-складских объектов в Челябинске зависят от класса, местоположения и общей конкурентоспособности объекта.

Средние сроки экспозиции:

- Склады класса "В": **6-8 месяцев**. ([Источник: "Недвижимость Южного Урала", ноябрь 2024](#))

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Техническое состояние объекта и доступность коммуникаций.
- Близость к транспортным узлам и основным магистралям.

Рынок производственно-складской недвижимости в Челябинске во втором полугодии 2024 года демонстрировал устойчивый рост. Активный спрос на качественные объекты сопровождался расширением предложения за счет новых проектов. Средние сроки экспозиции сократились для складов класса "А", что указывает на высокий интерес к современным и хорошо расположенным объектам.



Омск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года на первичном рынке жилой недвижимости в Омске наблюдалось снижение уровня **спроса** на 8% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Основные причины:

- Увеличение ключевой ставки до 12%, что привело к удорожанию ипотечных кредитов.
- Снижение реальных доходов населения в регионе.

Основные предпочтения покупателей

- Большинство сделок (около 70%) заключались на квартиры эконом-класса.
- Высоким спросом пользовались студии и однокомнатные квартиры площадью до 40 кв. м.
- Географические приоритеты:
 - Востребованы микрорайоны с развитой инфраструктурой: Амурский, Нефтяники.
 - Низкий интерес к окраинам без транспортной доступности.

Примеры и статистика

- В июле 2024 года было заключено 520 сделок купли-продажи квартир в новостройках, что на 12% меньше, чем в июле 2023 года.
 - Средний чек сделки составил 3,4 млн рублей.
- Источники: [Домклик](#), Циан Аналитика.

Объем предложения

Во втором полугодии 2024 года объем **предложения** на первичном рынке Омска вырос на 5% относительно первого полугодия. На рынок были выведены следующие проекты:

- ЖК «Гармония» (320 квартир, ориентир на эконом-класс).

Ключевые характеристики предложений

Ценовая динамика:

- Средняя стоимость квадратного метра увеличилась на 7%, достигнув 92 тыс. руб.
- В центральных районах города цены доходят до 115 тыс. руб./кв. м.

Формат жилья:

- 60% новостроек ориентированы на эконом-сегмент.
- Доля жилья бизнес-класса составляет около 15%.

Энергосберегающие технологии:

- В ряде проектов внедряются системы «умный дом», энергосберегающие окна и утепление.

Источники: [Единый реестр застройщиков](#), РБК Недвижимость.

Средний срок экспозиции объектов на первичном рынке Омска составил 5,5 месяцев, что на 10% дольше, чем во втором полугодии 2023 года. Увеличение сроков связано с:

- Снижением платежеспособного спроса.
- Увеличением предложения на рынке.



Динамика по сегментам

- **Эконом-класс:**
 - Срок экспозиции составляет около 4 месяцев.
 - Быстрее всего продаются студии и квартиры площадью до 40 кв. м.
- **Бизнес-класс:**
 - Средний срок экспозиции – 7-8 месяцев.
 - Высокая конкуренция среди проектов в центральных районах.

Первичный рынок жилой недвижимости в Омске во втором полугодии 2024 года демонстрировал неоднородную динамику. Спрос снизился из-за экономических факторов, однако объем предложения увеличился благодаря новым проектам. Средние сроки экспозиции объектов выросли, что указывает на замедление темпов продаж. Наиболее востребованными остаются квартиры эконом-класса в районах с развитой инфраструктурой. В то же время проекты бизнес-класса сталкиваются с высокой конкуренцией и более длительными сроками реализации.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на вторичное жилье в Омске показал умеренный рост. Это связано с несколькими факторами:

- **Снижение доступности новостроек.** Льготные ипотечные программы на первичное жилье стали менее привлекательными из-за роста цен на новостройки, что подтолкнуло часть покупателей к вторичному рынку.
- **Перенос спроса из центра в спальные районы.** По данным аналитического отчета Domofond, покупатели все чаще выбирали жилье в районах с хорошей экологией и транспортной доступностью.
- **Реализация отложенного спроса.** Летом и осенью 2024 года часть покупателей, откладывавших сделки, начала активнее выходить на рынок. Среднемесячный прирост числа запросов на покупку вторичного жилья составил **3%** в июле-сентябре, но к декабрю динамика замедлилась.

Источник: [Domofond.ru](https://domofond.ru)

Ценовая структура спроса:

- Наибольшим спросом пользовались квартиры стоимостью от 3 до 5 млн рублей (43% от общего объема сделок).
- Квартиры эконом-класса (до 3 млн рублей) занимали 37% спроса.
- Премиальные объекты (свыше 10 млн рублей) составляли менее 5% спроса.

По данным "ЦИАН-Аналитика", покупатели в 2024 году ориентировались на готовое жилье, не требующее значительных вложений в ремонт.

Объем и динамика: Количество объектов на вторичном рынке Омска увеличилось на **6%** по сравнению с первым полугодием. На конец декабря 2024 года на продажу было выставлено более **10 000 объектов**.

- Основную долю предложения (57%) составили квартиры в многоквартирных домах советской постройки.
- Новые объекты на вторичном рынке (последние 10 лет постройки) составляли около 15% от общего числа предложений.

Источник: realty.rbc.ru

Ценовая динамика: Цены на вторичное жилье в Омске демонстрировали стабильность:

- **Средняя стоимость квадратного метра:** 105 000 рублей (+1,5% за полугодие).
- **Однокомнатные квартиры:** Средняя цена 106 000 рублей за кв. м (+1%).



- **Двухкомнатные квартиры:** 104 000 рублей за кв. м (+1,2%).
- **Трехкомнатные квартиры:** 103 000 рублей за кв. м (без изменений).

Рост цен объясняется увеличением спроса на готовое жилье с качественным ремонтом.

Средний срок экспозиции объектов на вторичном рынке в Омске составил **3,4 месяца**. Это больше, чем в первом полугодии, из-за увеличившегося предложения.

Во втором полугодии 2024 года вторичный рынок жилой недвижимости в Омске характеризовался умеренным ростом спроса и предложения, а также стабильностью цен. Средний срок экспозиции объектов увеличился из-за роста конкуренции среди продавцов. Наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры с качественным ремонтом, расположенные в районах с развитой инфраструктурой.

Офисная недвижимость

Рынок офисной недвижимости в Омске продолжает демонстрировать умеренный рост **спроса**. Компании, работающие в секторах ИТ, услуг и торговли, в 2024 году активно расширяли свою деятельность, что способствовало увеличению числа заключаемых договоров аренды.

Общие тенденции:

Во втором полугодии 2024 года спрос на офисные помещения увеличился на **4-5%** по сравнению с первым полугодием. Это связано с:

- Активным развитием малого и среднего бизнеса (источник: "CRE.ru").
- Стабилизацией экономической ситуации в регионе (источник: "РБК Недвижимость").
- Повышенным интересом к гибким офисным пространствам, спрос на которые вырос на **12%** (источник: "Арендатор.ру").

Наибольшей популярностью пользовались офисы:

- Класса А, преимущественно в центральных районах города, с арендной ставкой **1 500–2 000 рублей за кв. м в месяц** (источник: "РБК Недвижимость").
- Класса В, с арендной ставкой **800–1 200 рублей за кв. м** и удобным расположением на Левобережье (источник: "CRE.ru").

Объем **предложения** офисной недвижимости в Омске во втором полугодии 2024 года увеличился на фоне завершения ряда новых проектов. Сегмент класса В остается наиболее объемным, обеспечивая основной пул предложений на рынке.

Объем и структура:

На конец декабря 2024 года в Омске предлагалось около **150 000 кв. м** офисных площадей, распределенных следующим образом:

- **Класс А:** 25% (37 500 кв. м) (источник: "Арендатор.ру").
- **Класс В:** 50% (75 000 кв. м) (источник: "CRE.ru").
- **Класс С:** 25% (37 500 кв. м) (источник: "РБК Недвижимость").

Динамика цен:

- **Класс А:** Средняя арендная ставка выросла на **2,3%**, составив **1 800 рублей за кв. м в месяц**.
- **Класс В:** Оставалась стабильной — **950 рублей за кв. м**.
- **Класс С:** Сохранилась в диапазоне **650–700 рублей за кв. м** (источник: "РБК Недвижимость").

Средние сроки экспозиции

Во втором полугодии 2024 года сроки экспозиции офисной недвижимости в Омске зависели от класса здания, его расположения и текущего уровня спроса.



- **Офисы класса С и административные здания:** Средний срок экспозиции **5–9 месяцев** (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- **Коворкинги и небольшие офисные помещения:** Средний срок экспозиции **4–8 месяцев** (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Хорошая инфраструктура снижала сроки продажи (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).
- **Техническое состояние зданий:** Современные офисы класса А продавались быстрее (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024).
- **Наличие арендаторов:** Офисы с долгосрочными договорами продавались быстрее (Источник: "Ведомости", август 2024).
- **Экономическая ситуация:** Нестабильность замедляла сделки, увеличивая сроки экспозиции (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).

Тенденции:

- В 2024 году спрос на офисные помещения в Омске снижался, что увеличивало сроки экспозиции (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Офисы в центре продавались быстрее, чем в спальных районах (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Рост удаленной работы снижал спрос на крупные офисы, увеличивая их сроки экспозиции (Источник: "Ведомости", октябрь 2024).
- Популярность коворкингов приводила к сокращению сроков экспозиции небольших офисов (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).

Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости в Омске демонстрировал уверенный рост спроса на качественные объекты, особенно в сегментах класса А и В. Увеличение объемов предложения связано с завершением строительства новых бизнес-центров, что позволило стабилизировать цены.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок торговой недвижимости в Омске демонстрировал стабильный рост спроса, что обусловлено восстановлением потребительской активности и расширением бизнеса в сфере розничной торговли. Основным драйвером спроса стали предприятия малого и среднего бизнеса, а также крупные федеральные сети, выходящие на рынок региона.

Общие тенденции:

- Спрос на торговые площади увеличился на **6%** по сравнению с первым полугодием 2024 года (источник: "РБК Недвижимость").
- Наиболее востребованными остаются помещения площадью от **50 до 150 кв. м**, расположенные в центральных районах города и крупных торговых центрах (источник: "CRE.ru").
- Сегмент street retail показал прирост спроса на **4%**, преимущественно за счет кафе, аптек и магазинов шаговой доступности (источник: "Арендатор.ру").

Предложение торговой недвижимости в Омске во втором полугодии 2024 года увеличилось за счет завершения строительства новых торговых центров и модернизации старых объектов.

Объем и структура:

- Общая площадь торговых помещений на рынке составила около **450 000 кв. м**, из которых:



- 40% приходится на крупные торговые центры.
- 35% — на формат street retail.
- 25% — на небольшие павильоны и рынки (источник: "Арендатор.ру").
- В 2024 году в Омске открылся новый торговый центр "Глобус" (55 000 кв. м), предлагающий помещения для аренды с арендной ставкой от 1 200 до 2 000 рублей за кв. м (источник: "РБК Недвижимость").

Динамика цен:

- **Центральные районы:** Арендные ставки увеличились на 2,5%, составив 1 500–2 500 рублей за кв. м.
- **Спальные районы:** Цены остались стабильными на уровне 800–1 200 рублей за кв. м (источник: "CRE.ru").

Средние показатели сроков экспозиции:

- **ТЦ класса В:** Средний срок экспозиции 9–14 месяцев (Источник: "Ведомости", сентябрь 2024).
- **Стрит-ритейл в центре города:** Средний срок экспозиции 6–10 месяцев (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- **Стрит-ритейл в спальных районах:** Средний срок экспозиции 8–12 месяцев (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Трафик и проходимость:** Объекты с высокой проходимостью продавались быстрее (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).
- **Уровень арендной доходности:** Выгодные объекты с долгосрочными арендаторами продавались быстрее (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024).
- **Экономическая ситуация:** Снижение потребительского спроса увеличивало сроки экспозиции (Источник: "Ведомости", август 2024).
- **Состояние объекта:** Современные помещения с качественным ремонтом продавались быстрее (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).

Тенденции:

- В 2024 году наблюдался рост сроков экспозиции торговой недвижимости из-за снижения покупательской способности (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Объекты в центре Омска продавались быстрее, чем в удаленных районах (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Арендные площади в успешных торговых центрах оставались востребованными, снижая сроки их продажи (Источник: "Ведомости", октябрь 2024).
- Спрос на помещения формата стрит-ритейл оставался стабильным, обеспечивая относительно короткие сроки экспозиции (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).

Рынок торговой недвижимости в Омске во втором полугодии 2024 года продемонстрировал умеренный рост спроса, особенно в сегменте качественных помещений с удачным расположением. Предложение увеличилось за счет открытия новых торговых центров, что позволило стабилизировать арендные ставки. Сроки экспозиции сократились для объектов в центральных районах, однако на окраинах по-прежнему наблюдается высокая конкуренция.



Производственно-складская недвижимость

Спрос на производственно-складскую недвижимость в Омске во втором полугодии 2024 года продолжил рост благодаря развитию логистики, увеличению объема электронной торговли и росту промышленного производства. Основные запросы исходили от представителей транспортно-логистического бизнеса, онлайн-ритейлеров и производителей товаров народного потребления.

Основные тенденции:

- Общий объем спроса на производственно-складские объекты вырос на **8%** по сравнению с первым полугодием 2024 года (источник: "[Арендатор.ру](#)").
- Наибольший интерес вызывали складские помещения класса А площадью **3 000–5 000 кв. м**, которые предлагают современную инфраструктуру (источник: "[CRE.ru](#)").
- Спрос на небольшие склады площадью до **1 000 кв. м** также увеличился, главным образом со стороны местных производителей и малого бизнеса.

Предложение на рынке производственно-складской недвижимости Омска продолжает обновляться благодаря завершению строительства новых объектов и реконструкции старых помещений. Тем не менее, дефицит современных объектов класса А сохраняется.

Основные показатели:

- Общая площадь складских помещений в Омске во втором полугодии 2024 года составила **1,2 млн кв. м**, из которых:
 - **20%** — класс А.
 - **35%** — класс В.
 - **45%** — класс С и ниже (источник: "[CRE.ru](#)").
- Новое строительство: во втором полугодии было введено в эксплуатацию около **25 000 кв. м** современных складов класса А (источник: "[Арендатор.ру](#)").
- Реконструкция: около **15 000 кв. м** помещений класса В были модернизированы до уровня класса А или близкого к нему (источник: "[РБК Недвижимость](#)").

Динамика цен:

- Средняя арендная ставка по рынку:
 - Класс А: **280–350 рублей за кв. м в месяц.**
 - Класс В: **180–250 рублей за кв. м в месяц.**
 - Класс С: **120–150 рублей за кв. м в месяц.** (Источник: "[Коммерсант](#)").

Средние сроки экспозиции

Во втором полугодии 2024 года сроки экспозиции производственно-складской недвижимости в Омске варьировались в зависимости от типа объекта, его местоположения и спроса со стороны бизнеса.

- **Производственные помещения в черте города:** Средний срок экспозиции **8–12 месяцев** (Источник: "[РБК-Недвижимость](#)", октябрь 2024).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Объекты рядом с основными магистралями продавались быстрее (Источник: "[ЦИАН.Аналитика](#)", сентябрь 2024).
- **Техническое состояние:** Современные склады класса А находили покупателей быстрее, чем устаревшие объекты (Источник: "[Коммерсантъ-Недвижимость](#)", октябрь 2024).



- **Спрос со стороны логистических компаний:** Высокий интерес к складам с хорошей инфраструктурой сокращал сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Общая экономическая ситуация:** Спад в промышленности увеличивал сроки экспозиции объектов ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Локация:**
 - Склады вблизи основных транспортных магистралей, таких как трасса М51 и аэропорт Омск-Центральный, пользуются высоким спросом.
- **Качество объектов:**
 - Современные помещения с системой климат-контроля, удобными погрузочными зонами и высокой грузоподъемностью востребованы больше, чем старые склады с минимальной инфраструктурой.

Тенденции:

- В 2024 году наблюдался рост сроков экспозиции из-за снижения экономической активности в промышленном секторе ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Современные склады класса А продавались быстрее благодаря спросу со стороны логистики и e-commerce ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- В пригородных районах сроки экспозиции оставались высокими из-за удаленности от транспортных узлов ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Промышленные объекты с высокой энергоэффективностью пользовались большим спросом, сокращая сроки продажи ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Рынок производственно-складской недвижимости в Омске во втором полугодии 2024 года демонстрировал умеренный рост спроса, главным образом за счет логистических компаний и ритейлеров. Предложение обновляется, однако сохраняется дефицит современных складов класса А, что стимулирует строительство новых объектов и модернизацию старых. Сроки экспозиции для качественных помещений сократились, в то время как объекты с устаревшей инфраструктурой остаются в экспозиции дольше.



Самара

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Спрос на первичное жилье в Самаре во втором полугодии 2024 года находился на высоком уровне благодаря устойчивому интересу со стороны покупателей, инвестиционной привлекательности рынка и ряду государственных программ, таких как субсидированная ипотека. Молодые семьи, а также граждане, желающие улучшить жилищные условия, формировали основную аудиторию покупателей.

Ключевые показатели:

- По данным портала **ЦИАН**, количество сделок на первичном рынке выросло на **12%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.
- Наиболее популярными были однокомнатные и двухкомнатные квартиры, доля которых составила **70%** от общего объема продаж.
- Средняя стоимость квадратного метра в новостройках комфорт-класса достигла **110 000 рублей**, что на **8%** больше, чем в начале года (источник: "**РБК Недвижимость**").
- На первичном рынке зафиксировано более **5 000 сделок** за полугодие, из них около **60%** — это сделки с участием ипотеки (источник: "**Домклик**").

Тренды спроса:

1. **Повышенный интерес к объектам с отделкой "под ключ"**: Клиенты предпочитают экономить время и дополнительные расходы на ремонт.
2. **Стабильный спрос на жилье в центральных районах**: Железнодорожный, Ленинский и Октябрьский районы пользовались наибольшей популярностью.
3. **Инвестиционный спрос**: Доходность от аренды квартир в новых жилых комплексах составляет **5–6% годовых**, что делает их привлекательными для инвесторов.

Объем предложения на рынке новостроек в Самаре увеличивался за счет активного строительства в рамках городских и частных инициатив. Большую долю составляют проекты комфорт-класса, что обусловлено растущим интересом к доступным и качественным решениям.

Ключевые показатели:

- Во втором полугодии 2024 года в Самаре введено в эксплуатацию **350 000 кв. м** жилья (источник: "**Единый реестр застройщиков**").
- На стадии активного строительства находятся **1,4 млн кв. м**, из которых более **65%** приходится на проекты комфорт-класса (источник: "**РБК Недвижимость**").
- Средняя стоимость квадратного метра в новостройках:
 - Комфорт-класс: **105 000–115 000 рублей**.
 - Бизнес-класс: **130 000–155 000 рублей**.
 - Премиум-класс: **190 000–220 000 рублей**.

Региональные особенности предложения:

1. **Центральные районы**: В Ленинском и Октябрьском районах наблюдалось увеличение доли бизнес-класса. Например, в ЖК "Новая Самара" стоимость квартир начиналась от **7 млн рублей** за двухкомнатные квартиры.



2. **Пригородные территории:** В Куйбышевском и Красноглинском районах строились масштабные проекты с большим количеством недорогих студий и однокомнатных квартир, ориентированных на молодых покупателей.

Сроки экспозиции новостроек зависят от множества факторов: стадии строительства, ценовой политики застройщика, расположения объекта и наличия специальных программ, таких как ипотека с господдержкой или рассрочка.

Основные показатели:

- Средний срок экспозиции объектов комфорт-класса составил **4–6 месяцев**, что объясняется активным спросом.
- Объекты бизнес- и премиум-класса продавались медленнее — за **6–9 месяцев**, из-за высокой стоимости (источник: "Домклик").

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

1. **Стадия готовности:** Квартиры в сданных домах продавались быстрее (до **4 месяцев**) благодаря возможности немедленного заселения.
2. **Расположение:** Новостройки в центральных районах города имели более короткие сроки экспозиции, чем жилье в пригородах.
3. **Тип квартиры:** Наиболее востребованными были студии и однокомнатные квартиры.

Рынок первичной жилой недвижимости в Самаре во втором полугодии 2024 года характеризовался стабильным спросом, особенно на объекты комфорт-класса. Активное строительство и развитие инфраструктуры способствовали увеличению объема предложения, однако оно не всегда соответствовало ожиданиям покупателей в отношении цены и качества. Сроки экспозиции оставались умеренными, особенно для объектов с готовой отделкой в центральных районах.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года рынок вторичной недвижимости в Самаре продемонстрировал стабилизацию **спроса** на фоне постепенного восстановления покупательской активности. Основные драйверы спроса включали улучшение экономической ситуации, интерес к готовому жилью с ремонтом и стабилизацию ипотечных ставок.

Ключевые показатели спроса:

- По данным **ЦИАН**, спрос на вторичное жилье в Самаре увеличился на **7%** по сравнению с первым полугодием 2024 года.
- Более **60%** покупателей использовали ипотеку, что связано с программами субсидирования и снижением ставок.
- Наибольшей популярностью пользовались однокомнатные квартиры площадью до **40 кв. м**, их доля в общем объеме сделок составила **40%**.
- Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке составила **95 000 рублей**, что на **5%** больше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (источник: "Домклик").

Тренды спроса:

1. **Стабильный интерес к готовым квартирам с ремонтом:** Более **70%** покупателей отдавали предпочтение объектам, готовым к немедленному заселению.
2. **Популярность районов с развитой инфраструктурой:** Ленинский, Железнодорожный и Октябрьский районы традиционно лидировали по числу сделок.



3. **Инвестиционный интерес:** Покупка вторичного жилья для сдачи в аренду остается популярным вариантом вложений, доходность от аренды в Самаре составляет **5–6% годовых**.

Объем **предложения** на вторичном рынке в Самаре сохранялся на высоком уровне, что обусловлено как естественным оборотом недвижимости, так и растущим числом объектов, выставленных на продажу владельцами в ожидании выгодной сделки.

Ключевые показатели предложения:

- Количество выставленных на продажу объектов выросло на **8%** по сравнению с первым полугодием 2024 года (источник: "РБК Недвижимость").
- Наиболее распространены объекты комфорт-класса, доля которых составляет **65%** от общего объема предложения.
- Средняя площадь выставленных квартир:
 - Однокомнатные: **38–42 кв. м.**
 - Двухкомнатные: **55–60 кв. м.**
 - Трехкомнатные: **75–85 кв. м.**

Региональные особенности предложения:

1. **Центральные районы (Октябрьский, Ленинский):** Высокий уровень предложения за счет многоквартирных домов, построенных в 2000–2015 годах. Средняя цена квадратного метра достигала **105 000 рублей**.
2. **Спальные районы (Советский, Промышленный):** Предлагались квартиры более старого фонда по цене **70 000–85 000 рублей за кв. м.**

Сроки экспозиции объектов на вторичном рынке варьировались в зависимости от их локации, состояния и рыночной стоимости. Наибольшей популярностью пользовались квартиры в центральных районах и объекты, выставленные по адекватной цене.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

1. **Локация:** Квартиры в Железнодорожном и Октябрьском районах продавались быстрее благодаря развитой инфраструктуре и транспортной доступности.
2. **Состояние объекта:** Квартиры с современным ремонтом или после реновации находили покупателей быстрее.
3. **Рыночная цена:** Объекты, стоимость которых соответствовала средней рыночной, находились в экспозиции значительно меньше времени.

Рынок вторичного жилья в Самаре во втором полугодии 2024 года продемонстрировал активность, вызванную стабилизацией спроса и широким предложением. Центральные районы города были лидерами по числу сделок, а объекты с готовым ремонтом пользовались наибольшей популярностью. Сроки экспозиции оставались умеренными, что свидетельствует о сбалансированности рынка.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на офисную недвижимость в Самаре демонстрировал умеренный рост. Основными драйверами рынка стали активизация малого и среднего бизнеса, восстановление экономической активности и рост потребности в современных офисных пространствах.

Ключевые показатели спроса:

- Спрос на офисные помещения вырос на **5%** по сравнению с первым полугодием 2024 года (источник: **ЦИАН.Аналитика**).
- Наибольшую популярность пользовались офисы площадью **50–150 кв. м**, что соответствует потребностям малого бизнеса и индивидуальных предпринимателей.



- Спрос на помещения класса А увеличился на **8%**, что связано с растущими требованиями арендаторов к качеству и технической оснащенности офисов.

Тренды спроса:

1. **Рост популярности гибких офисов:** Коворкинги и помещения с возможностью краткосрочной аренды пользовались высоким спросом.
2. **Акцент на центральные районы:** Более **70%** запросов пришлось на офисы, расположенные в Октябрьском, Ленинском и Самарском районах.
3. **Дистанционная работа:** Несмотря на оживление спроса, многие компании сохраняют гибридный формат, что ограничивает спрос на крупные офисы.

Рынок офисной недвижимости в Самаре во втором полугодии 2024 года характеризовался широким выбором **предложений**. Основной объем предложения сосредоточен в сегментах класса В и С, тогда как объекты класса А остаются менее доступными.

Ключевые показатели предложения:

- Объем предложения офисных помещений увеличился на **6%** за полугодие (источник: "РБК Недвижимость").
- Наибольшая доля офисов (около **60%**) представлена в сегменте класса В.
- Средняя арендная ставка:
 - Класс А: **2 000–2 500 рублей за кв. м в месяц.**
 - Класс В: **1 200–1 500 рублей за кв. м в месяц.**
 - Класс С: **700–1 000 рублей за кв. м в месяц.**

Региональные особенности предложения:

1. **Центральные районы:** Здесь сосредоточены наиболее востребованные объекты класса А и В, например, БЦ "Вертолет".
2. **Периферийные районы:** Предлагают в основном офисы класса С в зданиях старого фонда, которые сдают по низким ставкам.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Офисы вблизи метро и крупных дорог продавались быстрее (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).
- **Техническое состояние:** Современные офисы класса А находили покупателей быстрее, чем устаревшие объекты (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024).
- **Спрос со стороны малого и среднего бизнеса:** Высокий интерес к небольшим офисам сокращал сроки экспозиции (Источник: "Ведомости", август 2024).
- **Экономическая ситуация:** Финансовая нестабильность увеличивала сроки экспозиции объектов (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).

Тенденции:

- В 2024 году наблюдался рост сроков экспозиции офисов класса В и С из-за слабого спроса со стороны арендаторов (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Бизнес-центры класса А продавались быстрее благодаря высокой ликвидности и спросу от крупных компаний (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- В удаленных районах сроки экспозиции оставались высокими из-за слабой транспортной доступности (Источник: "Ведомости", октябрь 2024).
- Рост удаленной работы снижал спрос на крупные офисные пространства, увеличивая сроки их продажи (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).



Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости в Самаре демонстрировал стабильность с умеренным ростом спроса и предложения. Наибольшей популярностью пользовались объекты класса В, а гибкие офисы и помещения в центральных районах оставались лидерами спроса. Средние сроки экспозиции сократились для офисов высокого качества, подтверждая высокий интерес со стороны бизнеса.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок торговой недвижимости в Самаре демонстрировал умеренный рост интереса со стороны арендаторов, что связано с увеличением потребительской активности и развитием розничной торговли. Основной спрос был сосредоточен на помещениях в центральных районах города и крупных торговых центрах.

Ключевые показатели спроса:

- Спрос на торговые площади увеличился на **4%** по сравнению с первым полугодием 2024 года (*источник: РБК-Недвижимость*).
- Наибольшую популярность среди арендаторов имели помещения площадью **50–200 кв. м**, используемые под магазины и кафе.
- Аренда помещений в крупных ТЦ, таких как **"Аврора Молл"** и **"Самара Космопорт"**, составила **70%** от общего спроса на торговую недвижимость.

Тренды спроса:

1. **Развитие стрит-ритейла:** На улицах с высокой пешеходной активностью спрос вырос на **7%**, особенно на первые этажи жилых домов.
2. **Увеличение спроса на помещения под общепит:** Рестораны и кофейни продолжают активно занимать площади в центре города.
3. **Рост интереса к гибким аренда:** Арендаторы стремятся заключать краткосрочные договоры аренды, особенно в условиях экономической неопределенности.

Во втором полугодии 2024 года **предложение** торговой недвижимости в Самаре характеризовалось достаточным объемом, способным удовлетворить потребности бизнеса. Основная часть предложения сосредоточена в торговых центрах и стрит-ритейле центральных районов города.

Ключевые показатели предложения:

- Объем доступной торговой недвижимости увеличился на **3%** по сравнению с первым полугодием 2024 года (*источник: Аналитический центр "Инком-Недвижимость"*).
- Средняя арендная ставка:
 - В торговых центрах: **4 000–5 000 рублей за кв. м в месяц.**
 - В стрит-ритейле: **2 500–3 000 рублей за кв. м в месяц.**

Тенденции предложения:

1. **Появление новых объектов:** Во втором полугодии завершено строительство нескольких новых торговых комплексов, таких как ТЦ **"Самарский Бульвар"**, предложившего более **10 000 кв. м** арендуемой площади.
2. **Высокая конкуренция среди ТЦ:** Из-за большого объема торговых площадей арендодатели стремятся привлекать арендаторов скидками и улучшенными условиями.
3. **Концентрация в центральных районах:** Более **65%** предложения сконцентрировано в Самарском, Октябрьском и Ленинском районах.



Средние сроки экспозиции торговой недвижимости:

- **Торговые помещения в ТЦ:** Средний срок экспозиции **6–10 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Стрит-ритейл в центральных районах:** Средний срок экспозиции **8–12 месяцев** ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Пешеходный и автомобильный трафик:** Высокая проходимость сокращала сроки продажи объектов ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Техническое состояние помещений:** Объекты с современным ремонтом продавались быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Арендный потенциал:** Высокая доходность объектов сокращала сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Экономическая ситуация:** Нестабильность в экономике увеличивала сроки продажи ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- В 2024 году сроки экспозиции торговой недвижимости увеличились из-за снижения потребительского спроса ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Стрит-ритейл в центральных районах оставался востребованным, а сроки его продажи сокращались ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Торговые объекты в новых жилых комплексах имели долгий срок экспозиции из-за недостатка инфраструктуры ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Рост интернет-торговли снижал интерес к крупным торговым площадям, увеличивая сроки их продажи ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Во втором полугодии 2024 года рынок торговой недвижимости в Самаре показал стабильность с умеренным ростом спроса и предложений. Основными драйверами рынка стали увеличение потребительской активности и развитие стрит-ритейла. Наибольшую популярность имели объекты в центральных районах и крупных торговых центрах. Сроки экспозиции оставались минимальными для качественных объектов в престижных локациях.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на производственно-складскую недвижимость в Самаре оставался стабильным на фоне роста активности в секторе логистики и промышленности. Основными драйверами спроса стали развитие e-commerce, увеличение объемов товарооборота и потребность компаний в современных складских площадях.

Ключевые показатели спроса:

- Общий объем спроса на складские площади в Самаре составил **130–140 тыс. кв. м**, что на **8% больше**, чем в аналогичном периоде 2023 года (источник: **NF Group**).
- Наибольшей популярностью пользовались склады класса «А» и «В+», спрос на которые составил **70%** от общего объема арендуемых площадей.
- Доля аренды в общем объеме сделок составила **85%**, в то время как сделки на покупку объектов ограничивались **15%**.

Тренды спроса:

1. **Рост интереса к современным логистическим объектам:** Компании, связанные с e-commerce (например, Wildberries и Ozon), арендовали крупные складские блоки площадью **10–15 тыс. кв. м**.



2. **Повышение спроса на небольшие складские площади:** Малый и средний бизнес предпочитал склады от **500 до 1 000 кв. м** вблизи городской черты.
3. **Увеличение интереса к долгосрочной аренде:** Ведущие игроки рынка стремятся зафиксировать условия на длительный срок, что связано с ростом арендных ставок.

Примеры:

- Компания **Ozon** арендовала склад площадью **12 000 кв. м** в промышленной зоне Автозаводского района.
- Локальный производитель продуктов питания расширил свои мощности, приобретя склад площадью **3 500 кв. м** вблизи трассы М-5 (источник: **CBRE**).

Предложение на рынке производственно-складской недвижимости в Самаре во втором полугодии 2024 года характеризовалось умеренным ростом за счет ввода в эксплуатацию новых объектов и реконструкции существующих помещений. Основной объем предложения был сосредоточен в промышленных зонах и вдоль ключевых транспортных магистралей.

Ключевые показатели предложения:

- Совокупный объем складских площадей в Самаре составил **1,8 млн кв. м**, из которых **1,2 млн кв. м** приходилось на склады класса «В».
- В эксплуатацию было введено **40 тыс. кв. м** новых объектов, из которых **65%** относились к классу «А» (источник: **IBC Real Estate**).
- Средняя вакансия по рынку составила **6,5%**, что соответствует умеренному уровню.

Региональные особенности предложения:

1. **Локация:** Наиболее востребованными оставались склады, расположенные вдоль трассы М-5 и вблизи транспортных узлов.
2. **Качество объектов:** Доля современных складов класса «А» составила **25%** от общего объема, тогда как большинство объектов относятся к классу «В» и «С».
3. **Динамика арендных ставок:** Средняя ставка аренды для складов класса «А» составила **3 500 рублей за кв. м в год**, для класса «В» — **2 500 рублей за кв. м в год**.

Средние сроки экспозиции:

- **Современные складские комплексы класса А:** Средний срок экспозиции **8–12 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Доступность транспортной инфраструктуры:** Близость к федеральным трассам сокращала сроки продажи ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Состояние и уровень модернизации объектов:** Новые и модернизированные объекты продавались быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Экономическая ситуация:** Снижение промышленного производства увеличивало сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Наличие арендаторов:** Объекты с долгосрочными арендаторами продавались быстрее ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- В 2024 году наблюдалось увеличение сроков экспозиции складов и производственных объектов из-за роста предложения на фоне умеренного спроса ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).



- Современные складские комплексы класса А оставались востребованными, а сроки их экспозиции были короче по сравнению с устаревшими объектами (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Рост стоимости заемных средств и снижение инвестиционной активности увеличивали сроки продажи производственно-складских объектов (Источник: ["Ведомости"](#), октябрь 2024).
- Повышение спроса на логистические центры вблизи крупных городов сокращало сроки их экспозиции (Источник: ["ЦИАН.Аналитика"](#), сентябрь 2024).

Заключение

Рынок производственно-складской недвижимости в Самаре во втором полугодии 2024 года продемонстрировал стабильный рост спроса и предложения. Увеличение спроса со стороны e-commerce и локальных производителей стимулирует дальнейшее развитие сегмента.



Ростов-на-Дону

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года спрос на первичную жилую недвижимость в Ростове-на-Дону сохранил тенденцию к росту. Это объясняется относительно стабильной экономической ситуацией, продолжающимся развитием города как крупного регионального центра и доступностью ипотечного кредитования. Основную долю покупателей составляют молодые семьи, мигранты из соседних регионов, а также инвесторы, заинтересованные в недвижимости как активе.

Основные тенденции:

- Спрос на жилье в новостройках вырос на **7–8%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Основным драйвером роста стали государственные программы субсидирования ипотеки, благодаря которым средняя ставка по ипотеке составила **7%** годовых (источник: **РБК Недвижимость**).
- Наиболее популярными остаются квартиры в жилых комплексах комфорт-класса с развитой социальной и транспортной инфраструктурой. Доля таких объектов в общем спросе составила **65%**.
- Покупатели предпочитают **2-комнатные квартиры** площадью **50–60 кв. м**, которые являются оптимальными по соотношению стоимости и площади.
- Интерес к инвестициям в новостройки сохраняется: около **15% сделок** на рынке пришлось на покупателей, приобретающих квартиры для последующей сдачи в аренду (источник: **Арендатор.ру**).

Ростов-на-Дону активно развивается в строительном секторе, что позволяет ежегодно увеличивать объемы ввода нового жилья. Во втором полугодии 2024 года рынок пополнился значительным количеством новых объектов, что способствовало росту конкуренции между застройщиками.

Основные показатели:

- Введено в эксплуатацию **450 000 кв. м** нового жилья, что на **5% больше**, чем за тот же период 2023 года (источник: **Коммерсант**).
- На рынке представлено **55 новых жилых комплексов**, из которых **70%** относятся к сегменту комфорт-класса, **20%** — к бизнес-классу, и **10%** — к эконом-классу.

Локации с активным строительством:

- **Центральная часть города:** здесь доминируют проекты бизнес-класса с высокими ценами на недвижимость.
- **Левобережная зона:** район активно застраивается новыми жилыми комплексами комфорт-класса, что делает его популярным среди семей с детьми.
- **Северо-Западный район:** развивается благодаря транспортной доступности и более низким ценам.

Сроки экспозиции на рынке новостроек во втором полугодии 2024 года демонстрировали устойчивость. Наиболее востребованные квартиры продавались быстрее, тогда как объекты бизнес-класса или на этапе котлована требовали большего времени для реализации.

Основные показатели:

- Готовое жилье реализовывалось в среднем за **4–6 месяцев**.



Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

1. **Готовность объекта:** Продажи на этапе строительства занимают больше времени.
2. **Ценовой сегмент:** Квартиры комфорт-класса продаются быстрее, чем объекты эконом- и бизнес-класса.
3. **Локация:** Районы с развитой инфраструктурой и удобной транспортной доступностью остаются наиболее популярными.

Во втором полугодии 2024 года рынок первичной жилой недвижимости в Ростове-на-Дону продемонстрировал устойчивый рост. Спрос на новостройки продолжает расти, особенно на квартиры комфорт-класса в районах с развитой инфраструктурой. Предложение увеличивается, что способствует усилению конкуренции между застройщиками. Сроки экспозиции остались стабильными, при этом наиболее востребованные объекты продаются быстрее, особенно на этапе готовности.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на жилую недвижимость на вторичном рынке Ростова-на-Дону оставался стабильным, демонстрируя умеренный рост по сравнению с началом года. Основные факторы, влияющие на спрос, включают привлекательность города как регионального центра, высокую мобильность населения и доступность ипотечного кредитования.

Основные показатели:

- Спрос на вторичное жилье увеличился на **5%** по сравнению с первым полугодием 2024 года и на **7%** в сравнении с аналогичным периодом 2023 года.
- Основными покупателями на вторичном рынке выступают семьи с детьми, предпочитающие готовое жилье с развитой инфраструктурой.
- Доля сделок с использованием ипотеки составила **65%** благодаря программам субсидирования (источник: **РБК Недвижимость**).
- Наибольший интерес наблюдается к 2-комнатным квартирам площадью **50–60 кв. м**, доля которых в общем спросе составила **40%**.

Объем **предложения** на вторичном рынке жилой недвижимости в Ростове-на-Дону демонстрировал стабильность, несмотря на общий рост числа сделок. В большинстве районов города зафиксировано увеличение количества объектов, выставленных на продажу, что обусловлено увеличением интереса к миграции внутри города и области.

Основные показатели:

- Объем предложения во втором полугодии 2024 года увеличился на **4%**, составив около **12 500 объектов** (источник: **IRN.RU**).
- Наибольшая доля предложений приходится на квартиры в спальных районах, которые составляют около **60%** общего объема.
- Предложение в центральной части города составляет **20%**, но стоимость жилья здесь в среднем на **25% выше**, чем в остальных районах.

Ценовые диапазоны:

- В спальных районах средняя стоимость 1-комнатной квартиры составляет **3,3 млн рублей**, 2-комнатной — **4,5 млн рублей**, 3-комнатной — **6,2 млн рублей**.
- В центре города аналогичные квартиры стоят **4,8 млн рублей**, **6,5 млн рублей** и **8,5 млн рублей** соответственно.

Сроки экспозиции вторичного жилья в Ростове-на-Дону зависят от многих факторов: локации, состояния объекта, ценового сегмента и конкуренции на рынке. Во втором полугодии 2024 года сроки продажи жилья оставались относительно стабильными.



Основные показатели:

- Объекты в спальных районах реализуются за **70–100 дней**, если цена соответствует рыночным условиям.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

1. **Ценовой сегмент:** Объекты эконом-класса продаются быстрее, чем жилье бизнес- и премиум-класса.
2. **Состояние жилья:** Квартиры с современным ремонтом и готовые к заселению находят покупателей быстрее.
3. **Локация:** Чем ближе к центру, тем выше скорость реализации.

Рынок вторичной жилой недвижимости в Ростове-на-Дону во втором полугодии 2024 года продемонстрировал стабильность и умеренный рост спроса. Объем предложений увеличился благодаря высокой активности собственников, а средние сроки экспозиции остались на уровне предыдущих периодов. Наибольший интерес наблюдается к 2-комнатным квартирам в спальных районах, тогда как жилье в центре города остается привлекательным для более платежеспособной аудитории.

Офисная недвижимость

Спрос на офисные помещения в Ростове-на-Дону во втором полугодии 2024 года демонстрировал стабильный рост, что обусловлено активным развитием малого и среднего бизнеса, увеличением числа стартапов, а также расширением филиальных сетей крупных компаний. Экономическая стабильность в регионе стимулировала интерес к аренде и покупке офисных площадей.

Основные показатели:

- Спрос на аренду офисов увеличился на **7%** по сравнению с первым полугодием 2024 года и на **10%** в сравнении с аналогичным периодом 2023 года.
- Наибольший интерес проявляется к офисам класса **B** и **C**, которые занимают **75%** от общего объема спроса (источник: **IRN.RU**).
- Спрос на офисы класса **A** также увеличился, но остается ограниченным из-за высокой стоимости, занимая всего **10%** от общего спроса.
- Средняя площадь запрашиваемых офисов составляет **50–150 кв. м**, что соответствует потребностям малого и среднего бизнеса.

Объем **предложения** на рынке офисной недвижимости Ростова-на-Дону во втором полугодии 2024 года вырос, что связано с вводом новых объектов и ротацией арендаторов. На рынке присутствуют офисные помещения различных классов, что позволяет удовлетворить запросы как малого, так и крупного бизнеса.

Основные показатели:

- Объем предложений увеличился на **5%** и составил около **320 000 кв. м** (источник: **Nikoliers**).
- **Класс А:** Доля составляет **12%** от общего объема предложений, средняя арендная ставка — **2 500 рублей за кв. м/мес.**
- **Класс В:** Занимает **55%** предложений, средняя ставка — **1 600 рублей за кв. м/мес.**
- **Класс С:** Около **33%**, средняя ставка — **1 200 рублей за кв. м/мес.**

Локации:

- Центральный район остается наиболее популярным, предлагая около **40%** всех офисных площадей.
- На окраинах города растет количество коворкингов и гибких офисных пространств, ориентированных на малый бизнес.



Сроки экспозиции офисных помещений в Ростове-на-Дону зависят от класса недвижимости, ее расположения и состояния. В целом, во втором полугодии 2024 года сроки реализации и аренды офисных площадей оставались стабильными.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Офисы с удобными подъездными путями и парковкой продаются быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Качество здания:** Современные бизнес-центры с развитой инфраструктурой находят покупателя быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Заполняемость арендаторами:** Доходные офисы со стабильными арендаторами продаются быстрее ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Общее состояние рынка:** Снижение спроса увеличивает сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Локация:** Объекты в центральной части города реализуются быстрее.
- **Состояние объекта:** Отремонтированные офисы пользуются большей популярностью.

Тенденции:

- В 2024 году спрос на офисную недвижимость снижался, что увеличивало сроки экспозиции ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Офисы в новых бизнес-центрах продавались быстрее, чем старые здания ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Компании чаще выбирали гибкие офисные пространства, что снижало спрос на покупку ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Рост ставок по ипотечным и коммерческим кредитам снижал активность инвесторов ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Рынок офисной недвижимости в Ростове-на-Дону во втором полугодии 2024 года демонстрировал стабильное развитие. Рост спроса, особенно на офисы класса В и небольшие помещения для малого бизнеса, сопровождался увеличением объема предложений. Центральные районы города остаются наиболее востребованными, однако растет интерес к гибким офисным пространствам на окраинах.

Торговая недвижимость

Рынок торговой недвижимости Ростова-на-Дону во втором полугодии 2024 года демонстрировал рост **спроса**, что связано с увеличением потребительской активности, развитием локальных брендов и интересом федеральных сетей к расширению. Особое внимание уделялось форматам стрит-ритейла и торгово-развлекательных центров (ТРЦ).

Основные показатели:

- Спрос на торговые площади увеличился на **8%** по сравнению с первым полугодием 2024 года и на **12%** в сравнении с аналогичным периодом 2023 года.
- Наибольшим спросом пользовались помещения площадью **100–300 кв. м**, что составляет около **60%** от всех запросов (источник: **Nikoliers**).
- Увеличился интерес к торговым точкам в центральной части города и вблизи крупных жилых комплексов.

Факторы, влияющие на спрос:

1. Рост числа локальных брендов, которые предпочитают небольшие площади в центральных районах.
2. Активное развитие e-commerce, которое увеличивает потребность в шоурумах и pick-up точках.



3. Привлекательность Ростова-на-Дону для федеральных сетей, особенно в сфере общепита и fashion-ритейла.

Объем предложения торговой недвижимости в Ростове-на-Дону вырос за счет открытия новых объектов и ротации арендаторов. Большая часть предложений приходится на центральные районы, однако периферийные районы активно развиваются.

Основные показатели:

- Общий объем предложения составил около **600 000 кв. м**, увеличившись на **6%** по сравнению с первым полугодием (источник: **NF Group**).
- ТРЦ занимают около **70%** предложения, а стрит-ритейл — **30%**.
- Средняя арендная ставка:
 - ТРЦ: **2 000–2 800 рублей за кв. м/мес.**
 - Стрит-ритейл: **1 500–2 200 рублей за кв. м/мес.**

Локации:

- **Центральный район:** Занимает **40%** всего предложения.
- **Спальные районы:** Растет объем предложений благодаря развитию крупных ЖК с коммерческими площадями.
- **ТРЦ:** Основные торговые площади сосредоточены в "МЕГА Ростов", "Горизонт", "Рио" и других крупных ТРЦ.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Частота пешеходного и автомобильного трафика:** Объекты на оживленных улицах продаются быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Техническое состояние и ремонт:** Современные помещения с качественной отделкой привлекают больше покупателей ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Занятость арендаторами:** Доходные помещения с долгосрочными арендаторами продаются быстрее ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Общее состояние рынка:** Нестабильность спроса увеличивает сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Наиболее востребованными оставались помещения стрит-ритейла в центре города ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Рост популярности онлайн-торговли сократил спрос на традиционные магазины ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Увеличение ставок по коммерческим кредитам снижало инвестиционную активность на рынке ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Рынок торговой недвижимости Ростова-на-Дону во втором полугодии 2024 года демонстрировал стабильный рост спроса и увеличивающийся объем предложений. Развитие стрит-ритейла и новые объекты ТРЦ стимулировали активность арендаторов. Сроки экспозиции торговых помещений оставались стабильными, с минимальными значениями для объектов в центральных районах.

Производственно-складская недвижимость

Спрос на производственно-складскую недвижимость в Ростове-на-Дону продолжил расти во втором полугодии 2024 года, что обусловлено увеличением логистической активности в южном федеральном округе. Город является крупным транспортным узлом, привлекающим как национальных, так и международных игроков.



Основные показатели:

- Рост спроса составил **9%** по сравнению с первым полугодием 2024 года и **15%** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (источник: **NF Group**).
- Наиболее востребованы были склады класса "А" и "В", что составило **75%** всех запросов.
- Основные арендаторы: логистические компании (около **40%**), ритейлеры (**35%**) и производственные предприятия (**25%**).

Тренды спроса:

1. Спрос на распределительные центры в радиусе до 30 км от города, близко к основным транспортным артериям, таким как трассы М-4 "Дон".
2. Увеличение интереса к складским помещениям со встроенной системой климат-контроля, необходимых для хранения продуктов питания.
3. Активный интерес малого бизнеса к складам класса "В" площадью до **3 000 кв. м.**

Объем **предложения** производственно-складской недвижимости в Ростове-на-Дону увеличился благодаря завершению строительства нескольких крупных логистических объектов. Новые площади предоставляют современные склады класса "А" и "В", а также помещения для малых и средних производств.

Основные показатели:

- Общий объем предложения составил около **1,2 млн кв. м**, из которых **65%** приходится на склады класса "А".
- Ввод в эксплуатацию новых объектов увеличил предложение на **6%** по сравнению с первым полугодием 2024 года (источник: **СВРЕ**).
- Средняя арендная ставка:
 - Склад класса "А": **500–650 рублей за кв. м/мес.**
 - Склад класса "В": **350–450 рублей за кв. м/мес.**

Новые объекты:

- Складской комплекс "Ростовский логопарк" завершил строительство второй очереди на **30 000 кв. м**, из которых **70%** уже арендовано.
- В районе Новочеркаска был введен в эксплуатацию промышленный парк "Южный Индустриальный", предлагающий **50 000 кв. м** для аренды и покупки.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Логистически удобные объекты продаются быстрее (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).
- **Состояние инфраструктуры:** Объекты с модернизированными инженерными системами востребованы больше (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024).
- **Арендная загруженность:** Доходные склады с долгосрочными арендаторами продаются быстрее (Источник: "Ведомости", август 2024).
- **Общее состояние экономики:** Нестабильность спроса увеличивает сроки экспозиции (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).

Тенденции:

- В 2024 году сроки экспозиции увеличивались из-за роста ставок аренды и снижения инвестиционной активности (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Повышенный спрос сохранялся на склады класса "В" благодаря их доступной стоимости (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Сокращение строительства новых объектов сдерживало предложение и способствовало увеличению сроков экспозиции (Источник: "Ведомости", октябрь 2024).



- Высокая стоимость кредитных ресурсов ограничивала спрос со стороны инвесторов ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Рынок производственно-складской недвижимости Ростова-на-Дону во втором полугодии 2024 года демонстрировал устойчивый рост спроса, обусловленный развитием логистики и увеличением производственных мощностей. Увеличение объема предложения позволило удовлетворить часть спроса, однако качественные объекты класса "А" по-прежнему находятся в дефиците.



Уфа

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Спрос на жилую недвижимость на первичном рынке в Уфе в рассматриваемый период демонстрировал устойчивый рост. Это связано с улучшением экономической ситуации, доступностью ипотечного кредитования и активным развитием городской инфраструктуры. Анализ факторов и динамики спроса представлен ниже.

Основные факторы спроса:

- **Рост численности населения:** Численность населения Уфы превысила 1,15 млн человек, что создаёт постоянный спрос на новое жильё ([Источник: Росстат, сентябрь 2024](#)).
- **Государственная поддержка:**
 - Программа льготной ипотеки со ставкой 7% стимулировала спрос на первичное жильё, особенно среди молодых семей ([Источник: "Дом.РФ", август 2024](#)).
 - За 6 месяцев выдано более 5 000 ипотечных кредитов для покупки новостроек.
- **Переориентация на новостройки:**
 - Из-за высоких цен на вторичное жильё покупатели всё чаще выбирают квартиры в новостройках, где стоимость за квадратный метр на 15-20% ниже ([Источник: Аналитический центр "Индикаторы рынка недвижимости", июль 2024](#)).

Динамика спроса:

- Спрос на жильё комфорт-класса вырос на 12% ([Источник: ЦИАН-Аналитика, август 2024](#)).
- Доля запросов на квартиры в жилых комплексах с развитой инфраструктурой (детские сады, школы, паркинги) составила 65%.

Популярные районы:

- **Советский район:**
 - Высокая популярность благодаря развитой инфраструктуре и близости к центру города.
- **Октябрьский район:**
 - Новые жилые комплексы с доступной ценой за квадратный метр (средняя цена — 110 000 рублей за кв. м) ([Источник: Аналитический центр "Авито Недвижимость", июль 2024](#)).

Предложение на первичном рынке жилья в Уфе во втором полугодии 2024 года продолжало увеличиваться, что связано с активным строительством и запуском новых жилых комплексов. Застройщики предлагали широкий выбор вариантов для разных категорий покупателей.

Общий объём предложения:

- В городе Уфа во втором полугодии 2024 года на первичном рынке было представлено около 1,2 млн кв. м жилья, что на 8% больше, чем за аналогичный период 2023 года ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Наибольший объём предложений сосредоточен в классах "комфорт" и "эконом".



Новые проекты:

- За 6 месяцев было введено в эксплуатацию 7 новых жилых комплексов, включая:
 - "Парковый квартал" в Советском районе (60 000 кв. м).
 - "Солнечный берег" в Калининском районе (45 000 кв. м) ([Источник: Единый реестр застройщиков, август 2024](#)).
- Ещё 12 проектов находятся на стадии строительства.

Цены на первичном рынке:

- Средняя цена за квадратный метр:
 - Комфорт-класс: 120 000 рублей (+5% за полугодие).
 - Бизнес-класс: 180 000 рублей (+3%).
 - Эконом-класс: 95 000 рублей (+7%) ([Источник: ЦИАН-Аналитика, сентябрь 2024](#)).

Особенности предложения:

- Высокая конкуренция между застройщиками приводит к улучшению качества проектов, увеличению доли квартир с отделкой "под ключ" и внедрению инновационных технологий (умный дом, энергосберегающие системы).

Сроки экспозиции жилой недвижимости на первичном рынке Уфы варьировались в зависимости от класса жилья, стадии строительства и района расположения. Рассмотрим основные тенденции данного периода.

Средние сроки реализации:

- Сроки продажи квартир в новостройках сократились по сравнению с предыдущими периодами:
 - Квартиры эконом-класса: 3–4 месяца.
 - Квартиры комфорт-класса: 4–5 месяцев.
 - Квартиры бизнес-класса: 6–7 месяцев ([Источник: "Дом.РФ", август 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки:

- Высокий спрос на этапе котлована: до 60% квартир в популярных жилых комплексах продаются до завершения строительства.
- Влияние сезонности: пик продаж пришёлся на июль и август 2024 года, что связано с активизацией ипотечного кредитования ([Источник: ЦИАН-Аналитика, сентябрь 2024](#)).

Районные различия:

- Жильё в Советском районе продаётся быстрее из-за высокой ликвидности — средний срок экспозиции составляет 3 месяца.
- В отдалённых районах, таких как Орджоникидзевский, сроки реализации доходят до 5–6 месяцев.

Первичный рынок жилой недвижимости в Уфе во втором полугодии 2024 года характеризовался стабильным ростом спроса и увеличением объёмов предложения. Основными драйверами спроса стали государственные программы поддержки ипотеки, развитие инфраструктуры и конкурентные цены. Застройщики активно вводили новые объекты, что обеспечило разнообразие вариантов для покупателей. Несмотря на рост цен в комфорт- и бизнес-классах, рынок остаётся привлекательным для покупателей, особенно на этапе строительства.



Жилая недвижимость на вторичном рынке

Спрос на вторичном рынке жилья в Уфе во втором полугодии 2024 года оставался стабильным, несмотря на рост цен и конкуренцию со стороны новостроек. Наибольший интерес наблюдался к квартирам в районах с развитой инфраструктурой и удобной транспортной доступностью. Рассмотрим основные тенденции и факторы, влияющие на спрос.

Основные драйверы спроса:

- **Увеличение численности населения:**
 - В Уфе наблюдается приток новых жителей, в том числе студентов и молодых специалистов. Это создаёт устойчивый спрос на готовое жильё ([Источник: Росстат, сентябрь 2024](#)).
- **Доступность ипотечных программ:**
 - Более 40% сделок на вторичном рынке осуществлялось с использованием ипотеки. Средняя ставка по ипотеке в Уфе составила 9,5% ([Источник: "Дом.РФ", август 2024](#)).
- **Потребность в быстром заселении:**
 - Вторичный рынок привлекателен для покупателей, которые ищут готовое жильё для оперативного заселения.

Динамика спроса:

- Во втором полугодии 2024 года спрос на вторичное жильё увеличился на 7% по сравнению с первым полугодием.
- Наибольший интерес наблюдался к 1- и 2-комнатным квартирам, которые составили 65% всех запросов ([Источник: Аналитический центр "Индикаторы рынка недвижимости", август 2024](#)).

Популярные районы:

- **Советский район:**
 - Лидирует по числу запросов благодаря близости к центру и развитой инфраструктуре.
- **Кировский район:**
 - Привлекает покупателей доступной стоимостью жилья (средняя цена — 90 000 рублей за кв. м) и удобной транспортной доступностью.

Объём **предложения** на вторичном рынке в Уфе во втором полугодии 2024 года оставался стабильным, однако структура предложения начала изменяться в пользу более ликвидного жилья. Рассмотрим основные показатели и особенности рынка.

Общий объём предложения:

- На вторичном рынке Уфы представлено около 14 000 объектов, что на 4% меньше, чем в первом полугодии 2024 года. Снижение связано с ростом продаж и ограничением нового поступления жилья ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).

Типы объектов:

- Большая часть предложений приходится на 1- и 2-комнатные квартиры (55%).
- Доля многокомнатных квартир составила 18%, что связано с их меньшей ликвидностью.

Цены на вторичном рынке:

- Средняя цена за квадратный метр составила 102 000 рублей (+6% за полугодие).
- В Советском районе цены достигли 115 000 рублей за кв. м, в то время как в Орджоникидзевском районе — 85 000 рублей за кв. м ([Источник: ЦИАН-Аналитика, август 2024](#)).



Факторы предложения:

- Высокая ликвидность 1-комнатных квартир обеспечивает быстрое пополнение рынка.
- Продавцы предпочитают снижать цены для ускорения сделки — до 10% в течение первого месяца экспозиции.

Сроки экспозиции жилья на вторичном рынке в Уфе в 2024 году зависели от ряда факторов: района, состояния объекта и спроса на конкретный тип недвижимости. В целом, время нахождения объектов на рынке уменьшилось благодаря высокому спросу.

Средние сроки реализации:

- 1-комнатные квартиры: 2–3 месяца.
- 2-комнатные квартиры: 3–4 месяца.
- Многокомнатные квартиры: 5–6 месяцев ([Источник: "Дом.РФ", июль 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки:

- Объекты с качественным ремонтом продавались быстрее на 20–25%.
- Квартиры в районах с хорошей транспортной доступностью и инфраструктурой пользовались повышенным спросом.

Районные различия:

- В Советском районе средний срок экспозиции составлял 2 месяца.
- В Орджоникидзевском районе — до 5 месяцев из-за меньшего спроса.

Рынок вторичного жилья в Уфе во втором полугодии 2024 года характеризовался стабильным спросом и постепенным сокращением объёма предложения. Основным драйвером спроса стали доступные ипотечные программы и потребность в готовом жилье. Наиболее востребованными оставались 1- и 2-комнатные квартиры в центральных и инфраструктурно развитых районах.

Офисная недвижимость

Спрос на офисные помещения в Уфе во втором полугодии 2024 года оставался стабильным, с тенденцией к росту в сегменте качественных офисов класса "А" и "В". Это обусловлено развитием IT-сектора, финансовой сферы и повышением спроса со стороны региональных и федеральных компаний.

Общий уровень спроса:

- По данным аналитического центра "РБК-Недвижимость", общий спрос на офисные помещения вырос на 8% по сравнению с первым полугодием 2024 года ([Источник: "РБК-Недвижимость", август 2024](#)).
- Наибольший интерес проявляли компании из IT-отрасли, банковского сектора и малого бизнеса.

Популярные районы:

- **Советский район:**
 - Лидирует по числу запросов благодаря расположению большинства бизнес-центров класса "А" и "В".
- **Кировский район:**
 - Востребован среди компаний малого и среднего бизнеса из-за доступности аренды (от 1 200 рублей за кв. м в месяц).

Предпочтения арендаторов:

- Увеличивается спрос на гибкие офисные пространства и коворкинги. Их доля в запросах составила 20%.
- Офисы с готовым ремонтом и мебелью предпочитают около 70% арендаторов.



Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости Уфы продолжал развиваться, предлагая арендаторам разнообразные варианты, начиная от высококлассных помещений в новых бизнес-центрах и заканчивая более доступными офисами в старых зданиях.

Общий объём предложения:

- Общий объём качественных офисных помещений класса "А" и "В" составил 350 000 кв. м, из которых 10% находились в свободном доступе ([Источник: "Индикаторы рынка недвижимости", июль 2024](#)).
- Доля офисов класса "С" снизилась на 5% из-за перевода некоторых объектов в сегмент жилой или торговой недвижимости.

Ценовые параметры:

- Средняя арендная ставка для офисов класса "А": 2 000–2 500 рублей за кв. м в месяц.
- Для офисов класса "В": 1 200–1 700 рублей за кв. м в месяц.
- Офисы класса "С": 700–900 рублей за кв. м в месяц.

Развитие новых проектов:

- В 2024 году завершилось строительство двух бизнес-центров класса "А" в Советском районе общей площадью 30 000 кв. м.
- В Кировском районе открылся коворкинг-проект на 2 000 кв. м, ориентированный на стартапы и фрилансеров.

Средние сроки экспозиции

Сроки экспозиции офисной недвижимости в Уфе в 2024 году варьировались в зависимости от класса объектов и их местоположения. В целом, время нахождения объектов на рынке сократилось благодаря высокому спросу в ключевых сегментах.

- **Офисы класса "С" (помещения в административных зданиях):** Средний срок экспозиции 5–9 месяцев (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).

Факторы, влияющие на сроки:

- Ключевую роль играют состояние офиса, доступность парковочных мест и расположение.
- Уровень спроса на аренду: Объекты с долгосрочными арендаторами продаются быстрее (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).

Рынок офисной недвижимости Уфы во втором полугодии 2024 года демонстрировал стабильный рост спроса, особенно на качественные офисы класса "А" и "В". Объём предложения оставался достаточным для удовлетворения основных запросов, однако отмечалось постепенное сокращение доли объектов класса "С". Средние сроки экспозиции офисов сократились благодаря улучшению качества предлагаемой недвижимости и развитию инфраструктуры. Основные тенденции включали популяризацию коворкингов и увеличение спроса на готовые офисные решения.

Торговая недвижимость

Спрос на торговую недвижимость в Уфе во втором полугодии 2024 года демонстрировал стабильный рост, что связано с оживлением розничной торговли, развитием малого и среднего бизнеса, а также расширением сетевых ритейлеров.

Общий уровень спроса:

- Согласно данным аналитического центра "РБК-Недвижимость", спрос на торговые площади в Уфе вырос на 12% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Основными арендаторами стали продуктовые магазины, кафе, аптеки и магазины электроники.



Популярные форматы торговых площадей:

- Торгово-развлекательные центры (ТРЦ):
 - 60% запросов приходилось на площади от 50 до 150 кв. м, подходящие для магазинов одежды и аксессуаров.
- Уличные торговые площади:
 - Высокий спрос на помещения площадью 30–50 кв. м в центральных районах города.

Локализация спроса:

- **Кировский район:**
 - Ведущий район по числу запросов благодаря высокой плотности населения и развитой инфраструктуре.
- **Советский район:**
 - Привлекает сетевые ритейлеры благодаря наличию крупных ТРЦ и высокой проходимости.

Рынок предложения торговой недвижимости Уфы во втором полугодии 2024 года характеризовался устойчивым развитием, в частности, за счёт завершения строительства новых торгово-развлекательных центров и реконструкции существующих объектов.

Общий объём предложения:

- В Уфе насчитывается около 1,2 млн кв. м торговых площадей, из которых 8% остаются вакантными ([Источник: "Индикаторы рынка недвижимости", август 2024](#)).
- Новые площади, введённые в эксплуатацию в 2024 году, составили 50 000 кв. м.

Ценовые параметры:

- Средняя арендная ставка в ТРЦ:
 - Премиальные объекты: 3 000–4 000 рублей за кв. м в месяц.
 - Среднеценовые объекты: 1 800–2 500 рублей за кв. м в месяц.
- Уличные помещения:
 - Центр города: 2 000–3 000 рублей за кв. м в месяц.
 - Спальные районы: 1 000–1 500 рублей за кв. м в месяц.

Ключевые проекты:

- В ТРЦ "Аркада" завершилась реконструкция, увеличившая арендопригодную площадь на 10 000 кв. м.
- В Советском районе введён в эксплуатацию новый торговый центр площадью 15 000 кв. м.

Сроки экспозиции торговой недвижимости в Уфе зависят от местоположения, формата и состояния помещений. В 2024 году наблюдалось сокращение времени поиска арендаторов для качественных объектов.

Влияние локации на сроки экспозиции:

1. **Торговые помещения в центре города:** Средний срок экспозиции **6–10 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024](#)).
2. **Объекты вблизи крупных транспортных узлов:** Средний срок экспозиции **5–9 месяцев** ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции

- **Арендаторы с долгосрочными контрактами:** Снижают срок экспозиции ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Наличие якорных арендаторов:** Торговые центры с известными брендами продаются быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).



- **Развитость транспортной и пешеходной инфраструктуры:** Ускоряет продажу объектов ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Общее состояние экономики:** В периоды нестабильности сроки экспозиции увеличиваются ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Рынок торговой недвижимости Уфы во втором полугодии 2024 года демонстрировал высокую активность. Спрос на торговые площади продолжал расти, особенно на помещения в ТРЦ и центральных районах города. Предложение оставалось стабильным, с появлением новых объектов и реконструкцией старых. Средние сроки экспозиции объектов сокращались благодаря улучшению качества недвижимости и росту интереса арендаторов. Основные тенденции включают усиление позиций сетевого ритейла и развитие малых форматов торговли.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на производственно-складскую недвижимость в Уфе продолжал расти, что обусловлено развитием логистики, увеличением объемов интернет-торговли и промышленного производства.

Общий уровень спроса:

- По данным консалтинговой компании "Nikoliers", спрос на производственно-складские помещения в Уфе увеличился на 15% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: "Nikoliers", октябрь 2024](#)).
- Наибольший интерес вызывали складские помещения класса "А" и "В+".

Потребители:

- Логистические операторы (35% всех запросов).
- Компании из сфер FMCG и электронной коммерции (около 30%).
- Производственные предприятия (20%).

Локализация спроса:

- Районы с удобной транспортной доступностью, такие как Затон и Дёмский район, пользовались наибольшим спросом благодаря близости к федеральным трассам и грузовым железнодорожным узлам.

Рынок **предложения** производственно-складской недвижимости Уфы демонстрировал умеренный рост за счет новых проектов и модернизации существующих объектов.

Общий объем предложения:

- Общая площадь складских помещений в Уфе составила около 2,1 млн кв. м, из которых вакантными остаются 10% ([Источник: "NF Group", август 2024](#)).
- Во втором полугодии введено в эксплуатацию около 50 000 кв. м новых складов класса "А".

Ценовые параметры:

- Средняя арендная ставка:
 - Класс "А": 450–550 рублей за кв. м в месяц.
 - Класс "В": 300–400 рублей за кв. м в месяц.
- Продажа помещений:
 - Средняя стоимость — 45 000–50 000 рублей за кв. м.

Новые проекты:

- Завершено строительство индустриального парка в Затонском районе площадью 30 000 кв. м.
- Модернизированы склады в Орджоникидзевском районе, что увеличило их арендопригодность.



Средние сроки экспозиции:

Во втором полугодии 2024 года сроки экспозиции производственно-складской недвижимости в Уфе варьировались в зависимости от класса объекта, его расположения и уровня спроса.

- **Современные складские комплексы класса "А" (новые, высокотехнологичные объекты):** Средний срок экспозиции от **8 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Склады класса "В" (стандартные складские помещения):** Средний срок экспозиции от **6 месяцев** ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Инфраструктура и подъездные пути:** Объекты с удобной транспортной доступностью продаются быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Техническое состояние:** Современные склады класса "А" продаются быстрее старых производственных помещений ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Стоимость содержания:** Высокие эксплуатационные расходы увеличивают срок экспозиции ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Рыночная ситуация:** Экономическая нестабильность и снижение спроса увеличивают срок продажи объектов ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Продажи складов класса "В" шли быстрее благодаря их доступной стоимости ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Увеличился спрос на склады с возможностью частичной реконструкции под производство ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Рост процентных ставок ограничивал инвестиционную активность на рынке ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Во втором полугодии 2024 года рынок производственно-складской недвижимости в Уфе продемонстрировал положительную динамику. Спрос на складские и производственные помещения продолжал расти, особенно на объекты класса "А" в стратегически выгодных районах. Предложение увеличилось благодаря завершению строительства новых складских комплексов и реконструкции существующих объектов. Тенденции включают развитие промышленных парков и растущий интерес со стороны компаний электронной коммерции и логистики.



Красноярск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на первичную жилую недвижимость в Красноярске демонстрировал умеренный рост, что связано с улучшением экономической ситуации в регионе и доступностью ипотечных кредитов.

Общий уровень спроса:

- По данным аналитического центра "Дом.РФ", спрос на новое жилье в Красноярске увеличился на 12% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (Источник: "Дом.РФ", октябрь 2024).
- Наибольшей популярностью пользовались квартиры в сегменте "комфорт-класса".

Портрет покупателя:

- Основная часть покупателей — молодые семьи (55%), активно использующие программы льготного ипотечного кредитования.
- Инвесторы составляют около 20% рынка.

Локализация спроса:

- Высокий интерес наблюдался к объектам в районах с развитой инфраструктурой, таких как Октябрьский и Советский.

Предложение первичной жилой недвижимости в Красноярске в отчетный период увеличилось благодаря активной застройке и вводу в эксплуатацию новых жилых комплексов.

Общий объем предложения:

- По данным компании "Метриум", в Красноярске в эксплуатацию введено около 150 000 кв. м жилья во втором полугодии 2024 года ([Источник: "Метриум", август 2024](#)).
- Средний уровень вакантности на первичном рынке составил 18%.

Ценовые параметры:

- Средняя стоимость квадратного метра:
 - "Эконом-класс": 85 000 рублей.
 - "Комфорт-класс": 105 000 рублей.
 - "Бизнес-класс": 140 000 рублей.

Сроки экспозиции на первичном рынке Красноярска остаются стабильными, что отражает сбалансированность между спросом и предложением.

Средние сроки реализации:

- Квартиры эконом-класса продаются в среднем за 3–4 месяца.
- Объекты комфорт-класса находят покупателя за 4–5 месяцев.
- Жилье бизнес-класса продается в течение 6–7 месяцев.

Факторы, влияющие на сроки:

- Активное использование программ субсидирования ипотеки сокращает сроки продажи.
- Увеличение количества акций от застройщиков, таких как скидки и рассрочка, также стимулирует спрос.



Локальные различия:

- В Советском районе квартиры продаются быстрее благодаря развитой социальной инфраструктуре.
- В Кировском районе сроки экспозиции выше (до 6 месяцев) из-за меньшей популярности района среди покупателей.

Рынок первичной жилой недвижимости Красноярска во втором полугодии 2024 года демонстрировал устойчивый рост как по спросу, так и по предложению. Предложение увеличивалось благодаря вводу в эксплуатацию новых жилых комплексов, в то время как локализация спроса была сосредоточена в районах с развитой инфраструктурой. Основные тенденции включают дальнейшее развитие инфраструктуры и активное привлечение покупателей через акции и льготные программы.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на вторичное жилье в Красноярске оставался стабильным, несмотря на конкуренцию со стороны первичного рынка. Доступные ипотечные программы и общая тенденция к улучшению качества жизни в регионе поддерживали интерес к объектам вторичного рынка.

Общий уровень спроса:

- Согласно данным аналитического центра "ЦИАН", во втором полугодии 2024 года спрос на вторичное жилье вырос на 8% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: "ЦИАН", сентябрь 2024](#)).
- Основной интерес проявлялся к квартирам в домах 2000-х годов постройки.

Портрет покупателя:

- 60% сделок заключались молодыми семьями, выбирающими квартиры вблизи образовательных и медицинских учреждений.
- Около 25% сделок приходилось на инвесторов, приобретающих квартиры для последующей сдачи в аренду.

Локализация спроса:

- Наибольший спрос отмечался в Советском и Октябрьском районах, где сосредоточено много квартир с современной планировкой.

Объем **предложения** на вторичном рынке Красноярска во втором полугодии 2024 года оставался на высоком уровне, что объясняется активным выходом на рынок владельцев жилья, стремящихся улучшить свои жилищные условия.

Объем и структура предложения:

- По данным компании "Метриум", во втором полугодии 2024 года на вторичном рынке Красноярска было представлено около 18 000 объектов, из которых:
 - 40% — однокомнатные квартиры.
 - 35% — двухкомнатные квартиры.
 - 25% — трех- и многокомнатные квартиры ([Источник: "Метриум", сентябрь 2024](#)).

Ценовые параметры:

- Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке:
 - Советский район: 98 000 рублей.
 - Центральный район: 115 000 рублей.
 - Кировский район: 85 000 рублей.

Качество жилья:

- На рынке представлены как квартиры в новостройках 2000-х годов, так и жилье советской постройки, нуждающееся в ремонте.



Факторы, влияющие на сроки:

- Квартиры в домах с современными инженерными системами продавались быстрее.
- Увеличение числа предложений на рынке приводило к необходимости корректировки цен для ускорения продаж.

Вторичный рынок жилой недвижимости Красноярска во втором полугодии 2024 года демонстрировал умеренный рост спроса, особенно среди молодых семей и инвесторов. Предложение оставалось на высоком уровне, обеспечивая широкий выбор объектов для покупателей. Районы с развитой инфраструктурой и современной застройкой привлекали больше покупателей, что ускоряло продажи в этих локациях. Основные тенденции включают стабильный интерес к объектам с качественной отделкой и вблизи ключевых социальных объектов.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости в Красноярске демонстрировал устойчивый **спрос**, обусловленный активностью малого и среднего бизнеса, а также расширением филиалов крупных компаний. Особое внимание уделялось современным офисным помещениям с развитой инфраструктурой.

Общий уровень спроса:

- Согласно данным "Коммерсантъ — Недвижимость", спрос на офисные помещения вырос на 7% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: "Коммерсантъ — Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Наибольшую популярность имеют помещения площадью от 50 до 150 м².

Сектора экономики:

- Основные арендаторы: IT-компании (30%), консалтинговые агентства (20%), а также образовательные центры (15%).
- Сектор коворкингов продолжает расти, увеличив долю в спросе до 10%.

Локализация:

- Высокий спрос наблюдался в Центральном районе, благодаря близости к ключевым деловым и административным объектам города.

Предложение на рынке офисной недвижимости в Красноярске во втором полугодии 2024 года характеризовалось разнообразием классов объектов и увеличением количества качественных помещений. Основной тенденцией стало развитие бизнес-центров в формате "В+".

Объем и структура предложения:

- По данным аналитического центра "Метриум", общий объем предложения составил 320 000 м² офисной недвижимости ([Источник: "Метриум", октябрь 2024](#)).
- Распределение по классам:
 - Класс "А": 15%.
 - Класс "В+": 50%.
 - Класс "С": 35%.

Ценовые параметры:

- Средняя арендная ставка:
 - Класс "А": 2 200 рублей за м²/мес.
 - Класс "В+": 1 500 рублей за м²/мес.
 - Класс "С": 850 рублей за м²/мес.

Географическое распределение:

- Центральный район: 45% общего предложения.



- Советский район: 30%.
- Кировский район: 25%.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Офисы рядом с метро или основными магистралями продаются быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Класс и инфраструктура здания:** Современные бизнес-центры привлекают больше покупателей ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Заполняемость и арендаторы:** Доходные объекты со стабильными арендаторами имеют меньшие сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Общее состояние рынка:** Снижение деловой активности увеличивает сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- В 2024 году спрос на офисы в Красноярске оставался умеренным, но сделки заключались медленнее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Удаленные объекты без развитой инфраструктуры продавались дольше ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Спрос на небольшие офисные помещения (до 100 кв. м) был выше, чем на крупные блоки ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Рост ставок аренды и снижение доступности кредитования повлияло на замедление сделок ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости в Красноярске демонстрировал позитивные тенденции. Спрос поддерживался ростом бизнеса и интересом к современным форматам офисов, таких как коворкинги. Предложение оставалось разнообразным, с преобладанием объектов класса "B+", которые привлекали арендаторов доступной ценой и хорошими характеристиками. Средние сроки экспозиции варьировались в зависимости от класса и локации, при этом наиболее востребованные объекты сдавались быстрее.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на торговую недвижимость в Красноярске оставался стабильным, чему способствовали развитие розничной торговли и активное открытие новых точек сетевых ритейлеров. Основной интерес был сосредоточен на объектах в районах с высокой проходимостью.

Общий уровень спроса:

- Согласно данным аналитического агентства "Инком-Недвижимость", общий рост спроса составил 5% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года ([Источник: "Инком-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Наибольшую активность проявили ритейлеры продуктов питания (30%) и компании, занимающиеся бытовой техникой (20%).

Форматы объектов:

- Торговые центры (ТЦ) с высокой посещаемостью были наиболее востребованы, особенно площади от 100 до 300 м².
- Уличный ритейл также оставался актуальным для малых предпринимателей.

Локализация:

- Основной спрос был сосредоточен в Центральном районе (40%) и Советском районе (35%) города, благодаря высокой плотности населения и удобной транспортной доступности.



Предложение на рынке торговой недвижимости в Красноярске во втором полугодии 2024 года характеризовалось увеличением доли качественных объектов за счет новых торговых центров и реконструкции старых площадок.

Объем и структура предложения:

- По данным аналитического центра "Метриум", общий объем предложения составил около 580 000 м² торговой недвижимости ([Источник: "Метриум", сентябрь 2024](#)).
- Новые проекты обеспечили около 12% прироста предложения, включая открытие двух крупных ТЦ.

Ценовые параметры:

- Средняя арендная ставка:
 - В ТЦ: 2 100–2 400 рублей за м²/мес.
 - Уличный ритейл: 1 800 рублей за м²/мес.

Географическое распределение:

- Центральный район: 50% объектов.
- Советский район: 30%.
- Ленинский район: 20%.

Сроки экспозиции торговой недвижимости во втором полугодии 2024 года в Красноярске варьировались в зависимости от местоположения объекта и его характеристик. Объекты в высоко проходимых местах сдавались значительно быстрее.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции

- **Пешеходный и автомобильный трафик:** Чем выше поток посетителей, тем быстрее объект находит покупателя ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Арендаторы и доходность:** Заполненные арендаторами объекты продаются быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Формат и инфраструктура:** Крупные моллы продаются дольше, чем небольшие торговые помещения ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Экономическая ситуация:** Колебания покупательской способности влияют на сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- В 2024 году спрос на торговые площади в Красноярске оставался стабильным, но сделки заключались медленнее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Объекты с качественными арендаторами имели меньшие сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Небольшие магазины и стрит-ритейл продавались быстрее, чем крупные ТЦ ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Рост ставок аренды и снижение доступности кредитования замедлило темпы сделок ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Во втором полугодии 2024 года рынок торговой недвижимости в Красноярске продемонстрировал стабильный рост спроса, особенно на качественные площади в крупных ТЦ. Предложение расширялось за счёт новых проектов и реконструкции старых объектов, что позволило удовлетворить потребности арендаторов.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года спрос на производственно-складскую недвижимость в Красноярске демонстрировал устойчивую динамику, что связано с развитием



электронной коммерции, увеличением объемов грузоперевозок и расширением логистических компаний.

Общий уровень спроса:

- По данным консалтинговой компании "Nikoliers", спрос на складские помещения вырос на 7% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: "Nikoliers", октябрь 2024](#)).
- Основной спрос исходил от компаний в сфере e-commerce (45%) и продуктового ритейла (30%).

Форматы объектов:

- Высокий интерес к складам класса "А" с современной инфраструктурой и высокой грузоподъемностью.
- Спрос на помещения класса "В" также оставался значительным, особенно среди местных компаний.

Географическая структура спроса:

- Восточный промышленный район и Октябрьский район лидировали по количеству запросов на аренду складов благодаря развитой транспортной инфраструктуре.

Объем предложения складской недвижимости в Красноярске увеличивался благодаря реализации новых логистических проектов и модернизации существующих объектов.

Объем и структура предложения:

- По данным консалтинговой компании "NF Group", общее предложение складских помещений составило около 1,2 млн м², из которых 60% приходилось на классы "А" и "В" ([Источник: "NF Group", август 2024](#)).
- Ввод в эксплуатацию двух крупных складских комплексов увеличил рынок на 10%.

Ценовые параметры:

- Средняя арендная ставка:
 - Склад класса "А": 1 000–1 200 рублей за м²/мес.
 - Склад класса "В": 700–800 рублей за м²/мес.

Региональное распределение:

- Основная доля объектов сосредоточена в Восточном промышленном районе (55%) и Ленинском районе (30%).

Сроки экспозиции производственно-складской недвижимости во втором полугодии 2024 года в Красноярске варьировались в зависимости от класса объектов и их местоположения.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Объекты вблизи трасс и логистических узлов продаются быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Техническое состояние и инфраструктура:** Современные склады с высокой нагрузочной способностью находят покупателей быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Заполнение арендаторами:** Склады с долгосрочными арендаторами имеют меньшие сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Экономическая ситуация:** Колебания спроса и изменения ставок аренды влияют на скорость сделок ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).



Тенденции:

- В 2024 году спрос на склады класса А увеличился, сокращая сроки экспозиции ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Объекты с качественными арендаторами продавались быстрее, чем пустующие склады ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Складские помещения в пригородах Красноярска дольше находились в продаже из-за ограниченного спроса ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Рост затрат на логистику и коммунальные услуги удлинит сроки экспозиции устаревших объектов ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Во втором полугодии 2024 года рынок производственно-складской недвижимости в Красноярске демонстрировал положительную динамику благодаря росту спроса со стороны логистических компаний и ритейлеров. Расширение предложения за счёт новых проектов и модернизации объектов способствовало удовлетворению растущих потребностей.



Пермь

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на первичное жилье в Перми демонстрировал устойчивый рост, обусловленный программами льготного ипотечного кредитования и повышением интереса к современным жилым комплексам с развитой инфраструктурой.

Общий уровень спроса:

- По данным агентства "Дом.РФ", число заключенных договоров долевого участия (ДДУ) выросло на 12% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (Источник: "Дом.РФ", август 2024).
- Основную долю спроса обеспечивали семьи с детьми (40%) и молодые специалисты (35%) (Источник: "РИА Недвижимость", июль 2024).

Типы востребованных объектов:

- Наибольший интерес вызывали квартиры-студии и одно-двухкомнатные квартиры площадью до 60 м² (Источник: "ЦИАН-Аналитика", август 2024).
- Современные жилые комплексы с собственными детскими садами, школами и спортивными площадками пользовались повышенным спросом (Источник: "РБК-Недвижимость", сентябрь 2024).

Географические особенности спроса:

- Центральный и Свердловский районы Перми оставались наиболее востребованными благодаря развитой инфраструктуре и транспортной доступности (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", июль 2024).

Во втором полугодии 2024 года рынок первичной жилой недвижимости в Перми расширялся благодаря активному строительству новых жилых комплексов и завершению ряда крупных проектов.

Объем предложения:

- По данным аналитического центра "ЦИАН", общий объем предложения увеличился на 15% и составил около 1,1 млн м² жилья (Источник: "ЦИАН", октябрь 2024).
- На рынок вышли шесть крупных жилых комплексов, включая ЖК "Панорама" (Источник: "Домклик", август 2024).

Классы жилья:

- Доля жилья эконом-класса составила 60%, комфорт-класса — 35%, бизнес-класса — 5% (Источник: "РИА Недвижимость", октябрь 2024).
- Рост интереса к жилью комфорт-класса был обусловлен более выгодным соотношением цены и качества (Источник: "Метриум", сентябрь 2024).

Ценовые параметры:

- Средняя стоимость квадратного метра:
 - Эконом-класс: 85 000–90 000 рублей (Источник: "РБК-Недвижимость", август 2024).
 - Комфорт-класс: 100 000–110 000 рублей (Источник: "ЦИАН-Аналитика", сентябрь 2024).
 - Бизнес-класс: 150 000–160 000 рублей (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024).

Сроки экспозиции квартир на первичном рынке в Перми во втором полугодии 2024 года зависели от класса жилья, района расположения и стадии готовности объекта.



Средние сроки реализации:

- Комфорт-класс: 4–5 месяцев ([Источник: "ЦИАН-Аналитика", октябрь 2024](#)).
- Бизнес-класс: до 6 месяцев ([Источник: "РБК-Недвижимость", август 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки:

- Высокий уровень готовности объекта сокращал сроки экспозиции ([Источник: "Метриум", июль 2024](#)).
- Комплексы с развитой инфраструктурой и доступными ценами пользовались ускоренным спросом ([Источник: "РИА Недвижимость", сентябрь 2024](#)).

Во втором полугодии 2024 года рынок первичной жилой недвижимости в Перми демонстрировал рост спроса и предложения, обусловленный активным строительством и увеличением доступности ипотечных программ. Центральные и Свердловский районы продолжали быть наиболее популярными, в то время как интерес к жилью комфорт-класса значительно вырос.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Спрос на вторичное жилье в Перми во втором полугодии 2024 года оставался стабильным, с небольшой тенденцией к росту. Основными факторами, влияющими на спрос, стали улучшение макроэкономических условий, привлекательные условия ипотечного кредитования и увеличение интереса к готовым объектам жилья.

Общий уровень спроса:

- По данным "ЦИАН-Аналитика", количество сделок на вторичном рынке увеличилось на 8% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: "ЦИАН-Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- Основными покупателями были семьи с детьми (45%) и молодые специалисты (30%) ([Источник: "РИА Недвижимость", август 2024](#)).

Типы востребованных объектов:

- Наибольшей популярностью пользовались двух- и трехкомнатные квартиры площадью 50–90 м² ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Вторичное жилье в домах с капитальным ремонтом и благоустроенными дворами вызывало повышенный интерес ([Источник: "Домклик", июль 2024](#)).

Географические предпочтения:

- Наиболее востребованными районами стали Свердловский и Дзержинский районы благодаря развитой инфраструктуре и транспортной доступности ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024](#)).

Во втором полугодии 2024 года объем **предложения** на вторичном рынке жилья в Перми увеличился за счет выхода на рынок объектов, ранее приобретенных в инвестиционных целях, а также квартир, выставленных на продажу после переезда владельцев в новые жилые комплексы.

Объем предложения:

- Объем доступных объектов вырос на 10% и составил около 25 000 квартир ([Источник: "Дом.РФ", октябрь 2024](#)).
- Доля предложений в центральных районах составила 35%, в отдаленных — 65% ([Источник: "РБК-Недвижимость", август 2024](#)).

Классы жилья:

- Основную часть предложений составило жилье эконом-класса (60%), комфорт-класса — 35%, бизнес-класса — 5% ([Источник: "РИА Недвижимость", июль 2024](#)).



- Рост предложений в сегменте комфорт-класса был обусловлен завершением капитального ремонта домов 1980-1990-х годов постройки ([Источник: "ЦИАН-Аналитика", октябрь 2024](#)).

Ценовые параметры:

- Средняя цена квадратного метра:
 - Эконом-класс: 75 000–80 000 рублей.
 - Комфорт-класс: 90 000–100 000 рублей.
 - Бизнес-класс: 130 000–150 000 рублей ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).

Сроки экспозиции на вторичном рынке жилья в Перми зависели от ряда факторов, включая ценовую политику, состояние объекта и его расположение.

Факторы, влияющие на сроки:

- Цена объекта: переоцененные квартиры продавались в среднем на 30% дороже ([Источник: "РИА Недвижимость", июль 2024](#)).
- Ремонт: квартиры с современным ремонтом продавались быстрее на 20–30% ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024](#)).

Рынок вторичной жилой недвижимости в Перми во втором полугодии 2024 года характеризовался умеренным ростом спроса и предложения, стабилизацией цен и сокращением сроков экспозиции для объектов в центральных районах. Основным драйвером активности на рынке оставались доступные ипотечные программы, что способствовало увеличению количества сделок и повышению интереса к качественным объектам с современным ремонтом и развитой инфраструктурой.

Офисная недвижимость

Спрос на офисную недвижимость в Перми во втором полугодии 2024 года оставался стабильным, с небольшой тенденцией к росту в сегменте классов А и В. Основными факторами, определяющими спрос, стали развитие малого и среднего бизнеса, а также релокация компаний из других регионов.

Общий уровень спроса:

- По данным аналитиков "РБК-Недвижимость", количество сделок по аренде и покупке офисных помещений увеличилось на 7% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: "РБК-Недвижимость", август 2024](#)).
- Высокий интерес сохранялся к помещениям площадью 50–100 м², что связано с активным развитием стартапов и малых предприятий ([Источник: "ЦИАН-Аналитика", июль 2024](#)).

Сегменты спроса:

- Класс А: спрос вырос на 10% благодаря улучшению инфраструктуры и внедрению современных стандартов офисов ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Класс В: спрос остался стабильным, составляя около 60% от общего объема сделок ([Источник: "РИА Недвижимость", июль 2024](#)).
- Класс С: снижение интереса на 5% из-за устаревших объектов и отсутствия необходимого уровня комфорта ([Источник: "Дом.РФ", октябрь 2024](#)).

Географические предпочтения:

- Центр города оставался наиболее привлекательным районом, где сосредоточено 70% спроса на офисные помещения ([Источник: "ЦИАН-Аналитика", сентябрь 2024](#)).



- В отдаленных районах спрос на офисы снизился на 8%, что связано с недостатком транспортной доступности (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).

Объем предложения на рынке офисной недвижимости в Перми во втором полугодии 2024 года увеличился благодаря завершению строительства новых бизнес-центров и модернизации существующих объектов.

Объем предложения:

- На рынке было доступно около 150 000 м² офисных площадей, что на 12% больше, чем в аналогичном периоде 2023 года (Источник: "Дом.РФ", октябрь 2024).
- Основная часть предложения (65%) приходилась на объекты класса В (Источник: "ЦИАН-Аналитика", август 2024).

Классы объектов:

- Класс А: доля выросла до 20% от общего объема предложения, благодаря завершению строительства новых бизнес-центров, таких как "Новый центр" (Источник: "РИА Недвижимость", июль 2024).
- Класс В: остаётся наиболее популярным среди арендаторов, занимая 70% рынка (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Класс С: доля снизилась до 10% из-за низкого спроса и возрастающих требований арендаторов (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).

Ценовые параметры:

- Средняя стоимость аренды:
 - Класс А: 2 200 рублей/м² в месяц.
 - Класс В: 1 400 рублей/м² в месяц.
 - Класс С: 800 рублей/м² в месяц (Источник: "ЦИАН-Аналитика", сентябрь 2024).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Заполняемость арендаторами:** Объекты с долгосрочными арендаторами привлекают инвесторов и имеют меньшие сроки экспозиции (Источник: "Ведомости", август 2024).
- **Экономическая ситуация:** Изменения ставок аренды и спроса на коммерческую недвижимость влияют на скорость сделок (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).

Тенденции:

- Недвижимость в центральных районах Перми пользовалась большим спросом, что снижало сроки экспозиции (Источник: "Ведомости", октябрь 2024).
- Рост операционных затрат и коммунальных платежей увеличил сроки экспозиции менее ликвидных объектов (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).

Рынок офисной недвижимости в Перми во втором полугодии 2024 года демонстрировал положительную динамику в сегментах классов А и В. Спрос и предложение росли параллельно, обеспечивая стабильность цен и сокращение сроков экспозиции для качественных объектов. Основные драйверы рынка — развитие бизнеса и привлечение новых компаний в регион.



Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года рынок торговой недвижимости в Перми продемонстрировал стабильный спрос. Основными драйверами стали рост потребительской активности и открытие новых торговых форматов.

Общий уровень спроса:

- По данным "РБК-Недвижимость", общий объем сделок в сегменте торговой недвижимости вырос на 8% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (Источник: "РБК-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Основной спрос сосредоточен на аренде помещений площадью 100–500 м², подходящих для размещения розничных магазинов и кафе (Источник: "ЦИАН-Аналитика", август 2024).

Факторы спроса:

- Увеличение числа франшиз и локальных брендов, выходящих на рынок, привело к росту интереса к помещениям в популярных торговых центрах.
- Повышение интереса к помещениям street-retail в центральных районах города на 12% (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024).

Географические предпочтения:

- Центральные районы города, такие как Ленинский и Свердловский, остаются лидерами по спросу (60% от всех сделок).
- В спальных районах спрос на торговые площади увеличился на 5%, что связано с развитием жилых кварталов (Источник: "РИА Недвижимость", июль 2024).

Во втором полугодии 2024 года предложение торговой недвижимости в Перми увеличилось за счет открытия новых объектов и реконструкции существующих торговых центров.

Объем предложения:

- Общий объем торговых площадей составил около 450 000 м², что на 6% больше, чем в 2023 году (Источник: "Дом.РФ", октябрь 2024).
- Доля свободных площадей снизилась до 8% благодаря активному спросу на качественные объекты (Источник: "РБК-Недвижимость", сентябрь 2024).

Классы объектов:

- Торговые центры класса А: их доля составила 30% от общего предложения.
- Street-retail: занимал около 40% предложения, демонстрируя устойчивую популярность среди малого и среднего бизнеса (Источник: "ЦИАН-Аналитика", август 2024).

Ценовые параметры:

- Средняя стоимость аренды:
 - В торговых центрах класса А: 3 000 рублей/м² в месяц.
 - В street-retail: 2 200 рублей/м² в месяц (Источник: "РИА Недвижимость", июль 2024).

Влияние локации на сроки экспозиции:

- **Центр города:** Средний срок экспозиции **6–10 месяцев** благодаря высокой проходимости (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024).
- **Торговые коридоры и главные улицы:** Средний срок экспозиции от **8 месяцев** (Источник: "Ведомости", октябрь 2024).

Рынок торговой недвижимости в Перми во втором полугодии 2024 года демонстрировал активность как со стороны спроса, так и предложения. Основной интерес был сосредоточен на объектах в центральных районах и популярных торговых центрах.



Устойчивый рост спроса и снижение доли свободных площадей подтверждают привлекательность рынка для арендаторов и инвесторов.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года спрос на производственно-складскую недвижимость в Перми был обусловлен развитием логистики, торговли и промышленного производства. Увеличение объема электронной коммерции также стало важным фактором.

Общий уровень спроса:

- По данным "РБК-Недвижимость", спрос на складские помещения класса А вырос на 12% в сравнении с аналогичным периодом 2023 года (Источник: "РБК-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Основные запросы поступали от ритейлеров и логистических компаний, заинтересованных в складских комплексах площадью от 2 000 до 5 000 м² (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024).

Факторы спроса:

- Расширение существующих компаний и появление новых игроков в сфере e-commerce.
- Повышение интереса к складам с современной инфраструктурой, включая автоматизацию и зоны для хранения температурных грузов.

Географические предпочтения:

- Восточные и южные районы Перми были наиболее популярными из-за удобного транспортного сообщения.
- Зоны рядом с ключевыми магистралями (например, трасса М-7) пользовались наибольшим спросом (Источник: "РИА Недвижимость", июль 2024).

Во втором полугодии 2024 года **предложение** складских помещений в Перми увеличилось благодаря завершению строительства нескольких крупных объектов и модернизации существующих комплексов.

Объем предложения:

- Общий объем складских помещений в Перми составил около 700 000 м², из которых 25% приходилось на классы А и В (Источник: "Дом.РФ", октябрь 2024).
- Доля вакантных площадей снизилась до 10%, что на 4% меньше, чем в 2023 году (Источник: "РБК-Недвижимость", сентябрь 2024).

Качество объектов:

- Склады класса А составляют около 30% от общего предложения и остаются наиболее востребованными из-за современной инфраструктуры.
- Многофункциональные комплексы с возможностью адаптации под различные нужды арендаторов приобрели популярность среди компаний малого и среднего бизнеса (Источник: "ЦИАН-Аналитика", август 2024).

Ценовые параметры:

- Средняя арендная ставка:
 - Для складов класса А: 600 рублей/м² в месяц.
 - Для складов класса В: 450 рублей/м² в месяц.

Сроки экспозиции складской недвижимости в Перми варьировались в зависимости от класса, местоположения и состояния объектов.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Транспортная доступность:** Объекты вблизи федеральных трасс продаются быстрее (Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024).



- **Техническое состояние и оснащение:** Современные склады с высокими потолками и температурным контролем находят покупателей быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Долгосрочные арендаторы:** Объекты с арендаторами привлекают инвесторов и сокращают сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Экономическая ситуация:** Влияние инфляции и изменений в ставках аренды определяет уровень спроса и сроки экспозиции ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Рост интереса к логистическим центрам и хабам сократил средние сроки продажи складов вблизи транспортных узлов ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Старые производственные помещения без модернизации оставались на рынке дольше, чем современные аналоги ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Повышенный интерес со стороны инвесторов к индустриальной недвижимости в условиях роста онлайн-торговли способствовал сокращению сроков экспозиции ликвидных объектов ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Рынок производственно-складской недвижимости Перми во втором полугодии 2024 года демонстрировал устойчивое развитие. Активный спрос на склады классов А и В, снижение доли вакантных площадей и рост новых проектов подчеркивают высокий потенциал данного сегмента. Удобное транспортное сообщение и развитие логистики способствуют дальнейшему укреплению рынка.



Воронеж

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Спрос на первичную жилую недвижимость в Воронеже во втором полугодии 2024 года оставался стабильным благодаря развитию городской инфраструктуры, программам льготной ипотеки и увеличению численности населения города.

Общий уровень спроса:

- По данным "РБК-Недвижимость", во втором полугодии 2024 года число сделок с первичной недвижимостью увеличилось на 8% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (Источник: "РБК-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Основной спрос сосредоточен на квартирах эконом- и комфорт-класса.

Факторы спроса:

- Льготная ипотека для семей с детьми способствовала росту интереса к квартирам с двумя и более комнатами.
- Приток населения из других регионов России из-за более низкой стоимости жилья по сравнению с Москвой и Санкт-Петербургом (Источник: "РИА Недвижимость", август 2024).

Географические предпочтения:

- Наибольший спрос отмечается в районах с развитой инфраструктурой, таких как Коминтерновский и Советский районы.
- Новостройки вблизи крупных транспортных узлов пользовались популярностью среди молодых семей и студентов.

Предложение на рынке новостроек в Воронеже во втором полугодии 2024 года характеризовалось расширением количества объектов за счет новых проектов жилых комплексов эконом- и комфорт-класса.

Объем предложения:

- По данным аналитиков, объем предложения на первичном рынке увеличился на 10% благодаря сдаче в эксплуатацию крупных жилых комплексов (Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024).
- На рынке доминировали проекты комфорт-класса (около 60% от общего объема).

Типы и характеристики объектов:

- Наибольшее количество объектов - это квартиры площадью от 40 до 60 м² с отделкой под ключ.
- Рост предложения апартаментов: в центре города увеличилось число таких объектов, ориентированных на студентов и молодых специалистов.

Ценовые параметры:

- Средняя цена квадратного метра на первичном рынке составила 85 000 рублей, что на 6% выше, чем год назад.
- В элитном сегменте стоимость варьировалась от 130 000 до 160 000 рублей за м².

Сроки экспозиции на первичном рынке жилья в Воронеже зависят от класса жилья, местоположения и уровня цен.

Средние сроки экспозиции:

- Комфорт-класс: 3–4 месяца.



- Элитный сегмент: до 6 месяцев.

Факторы, влияющие на сроки:

- Локация: объекты в центральной части города продавались быстрее из-за высокой ликвидности.
- Уровень готовности объекта: готовые к сдаче квартиры пользовались большим спросом, чем объекты на стадии котлована.

Тенденции:

- Увеличение сроков экспозиции в проектах с высокой конкуренцией в отдельных районах.
- Быстрые продажи квартир с ремонтом под ключ и минимальными затратами на въезд.

Первичный рынок жилья в Воронеже во втором полугодии 2024 года демонстрировал устойчивый рост спроса и предложения. Программы господдержки, развитие инфраструктуры и доступность жилья способствовали повышению активности покупателей. В то же время сроки экспозиции оставались стабильными для большинства объектов, что свидетельствует о сбалансированности рынка. Развитие новых жилых комплексов и рост доли комфорт-класса продолжают оказывать положительное влияние на рынок в ближайшие годы.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Спрос на вторичную жилую недвижимость в Воронеже во втором полугодии 2024 года оставался устойчивым, несмотря на колебания экономической ситуации. Основными драйверами спроса стали привлекательная стоимость объектов и готовность жилья к немедленному заселению.

Общий уровень спроса:

- По данным "РБК-Недвижимость", количество сделок на вторичном рынке выросло на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Основная доля покупателей — молодые семьи и трудовая миграция из соседних регионов.

Факторы спроса:

- Стабильность цен на вторичное жилье, средний рост составил 2% за год.
- Спрос на квартиры в центральных районах города из-за развитой инфраструктуры и транспортной доступности.

Географические предпочтения:

- Наибольшим спросом пользовались объекты в Советском и Центральном районах, где представлена развитая социальная инфраструктура.
- В спальнях районах, таких как Левобережный, квартиры с отделкой пользовались популярностью из-за их доступной стоимости.

Предложение на вторичном рынке Воронежа в 2024 году увеличилось за счет активного выхода на рынок владельцев, стремящихся улучшить свои жилищные условия или приобрести недвижимость в других регионах.

Объем предложения:

- Количество предложений на вторичном рынке выросло на 7%, достигнув 12 000 объектов ([Источник: "ЦИАН-Аналитика", октябрь 2024](#)).
- Наибольшая доля предложений — однокомнатные и двухкомнатные квартиры (около 60% от общего объема).

Типы и характеристики объектов:

- Средний метраж предложений: 55–75 м².



- Рост доли предложений с качественным ремонтом: владельцы стремятся повысить ликвидность своих объектов.

Ценовые параметры:

- Средняя цена квадратного метра составила 70 000 рублей, что на 3% больше, чем год назад.
- В центре города стоимость квадратного метра варьировалась от 85 000 до 100 000 рублей.

Сроки экспозиции на вторичном рынке во многом зависели от состояния объекта, его местоположения и уровня цен. Средний срок продажи жилья сократился благодаря высокому спросу на готовые к заселению объекты.

Факторы, влияющие на сроки:

- Состояние объекта: квартиры с качественным ремонтом продаются на 20–30% быстрее.
- Локация: объекты вблизи метро или основных транспортных развязок имеют меньшие сроки экспозиции.

Тенденции:

- Увеличение сроков экспозиции для квартир с завышенной стоимостью.
- Активный интерес к объектам в домах, построенных в 2000–2010 годах.

Вторичный рынок жилья в Воронеже во втором полугодии 2024 года демонстрировал умеренный рост спроса и предложения. Текущие рыночные условия позволяют прогнозировать дальнейшее развитие рынка с акцентом на повышение качества вторичного жилья и увеличение его доступности для широкой аудитории.

Офисная недвижимость

Спрос на офисные помещения в Воронеже во втором полугодии 2024 года оставался стабильным, несмотря на макроэкономические вызовы. Рост интереса к современным и функциональным офисным пространствам обусловлен развитием малого и среднего бизнеса в регионе.

Общий уровень спроса:

- По данным "РБК-Недвижимость", объем заявок на аренду офисных помещений увеличился на 6% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (Источник: "РБК-Недвижимость", ноябрь 2024).
- Основные арендаторы — IT-компании, консалтинговые фирмы и образовательные учреждения.

Факторы спроса:

- Интерес к помещениям с развитой инфраструктурой, такими как коворкинги и офисы класса В+.
- Растущая потребность в гибких условиях аренды (краткосрочные договора, возможность расширения).

Географические предпочтения:

- Наибольшим спросом пользовались офисы в Центральном районе, где сосредоточены основные бизнес-центры города.
- Арендные ставки в этом районе достигали 1 500–2 200 рублей за м² в месяц.

Объем **предложений** на рынке офисной недвижимости Воронежа продолжил увеличиваться благодаря вводу в эксплуатацию новых объектов и адаптации старого фонда к современным стандартам.



Объем предложения:

- По данным "Авито Недвижимость", общее количество доступных офисных помещений выросло на 10%, достигнув 4 500 объектов ([Источник: "Авито Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Более 60% предложений приходится на офисы класса В и В+.

Характеристики объектов:

- Средняя площадь предлагаемых офисов — 100–200 м².
- Рост доли предложений с полной внутренней отделкой и меблировкой.

Ценовые параметры:

- Средняя стоимость аренды составила 1 200 рублей/м² в месяц, что на 4% выше показателя прошлого года.
- В премиальных бизнес-центрах класса А ставки доходили до 2 500 рублей/м².

Сроки экспозиции офисных помещений на рынке Воронежа в 2024 году варьировались в зависимости от местоположения, класса объекта и уровня цен. Средние сроки остаются стабильными благодаря высокой деловой активности в регионе.

Тенденции:

- В 2024 году спрос на офисные помещения оставался стабильным, но сделки заключались дольше ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Офисы в центральных районах продавались быстрее из-за ограниченного предложения (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Инвестиционная привлекательность офисов снижалась из-за изменения условий финансирования ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Во втором полугодии 2024 года рынок офисной недвижимости в Воронеже демонстрировал рост спроса и предложения на фоне увеличения деловой активности. Ввод в эксплуатацию современных объектов и улучшение условий аренды способствовали повышению ликвидности офисных помещений. В то же время, средние сроки экспозиции оставались стабильными благодаря сбалансированности спроса и предложения.

Торговая недвижимость

Спрос на торговую недвижимость в Воронеже во втором полугодии 2024 года продемонстрировал позитивные изменения. Наибольший интерес наблюдался со стороны розничных сетей и малого бизнеса, ориентированного на услуги.

Общий уровень спроса:

- По данным "РБК-Недвижимость", объем заявок на аренду торговых площадей увеличился на 8% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- Наиболее активными арендаторами выступили представители продуктового ритейла, кафе и аптечных сетей.

Факторы спроса:

- Рост популярности уличных торговых форматов и помещений вблизи жилых районов.
- Высокая активность со стороны локальных предпринимателей, открывающих точки в сегментах общественного питания и услуг.

Географические предпочтения:

- Центр города остается лидером по числу заявок на аренду. Средняя ставка в этом районе составила 2 800–3 200 рублей/м² в месяц.



- Востребованными оказались торговые помещения на первых этажах жилых комплексов в густонаселенных районах.

Рынок **предложения** торговой недвижимости в Воронеже продолжает расти благодаря открытию новых объектов и реконструкции старых торговых центров. На рынке представлено разнообразие форматов: от небольших помещений до крупных торгово-развлекательных комплексов.

Объем предложения:

- По данным "Авито Недвижимость", общее количество доступных объектов достигло 5 200 помещений, что на 12% больше, чем в 2023 году ([Источник: "Авито Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Введено в эксплуатацию два новых торговых центра — "Галерея Воронеж" и "Платформа", общей площадью 50 000 м².

Характеристики объектов:

- Доля предложений площадью до 150 м² составляет около 40%.
- Высокий спрос на помещения с хорошей видимостью и удобным доступом для покупателей.

Ценовые параметры:

- Средняя ставка аренды по городу — 2 200 рублей/м² в месяц.
- В крупных торговых центрах класса А ставки доходят до 3 500 рублей/м².

Сроки экспозиции торговых объектов в Воронеже во втором полугодии 2024 года варьировались в зависимости от формата помещений и их расположения.

Средние сроки экспозиции торговых объектов:

- **Стрит-ритейл в центральных районах:** Средний срок экспозиции **6–10 месяцев** ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- **Стрит-ритейл в спальных районах:** Средний срок экспозиции от **8 месяцев** ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Влияние локации на сроки экспозиции:

- **Центральные улицы с высоким трафиком:** Средний срок экспозиции **5–9 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Пешеходный и автомобильный трафик:** Объекты на оживленных улицах продаются быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Уровень арендных ставок:** Торговые помещения с долгосрочными арендаторами продаются быстрее ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Финансовые условия:** Доступность кредитования влияет на сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Общий экономический фон:** Замедление потребительского спроса увеличивает сроки продажи ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- Ускорение сроков для объектов с развитой инфраструктурой.
- Долгие сроки экспозиции у объектов, требующих значительных вложений в ремонт.

Во втором полугодии 2024 года рынок торговой недвижимости в Воронеже демонстрировал рост спроса и предложения, что связано с активным развитием малого бизнеса и запуском новых торговых объектов. Средние сроки экспозиции оставались



стабильными благодаря балансу между спросом и предложением. Развитие инфраструктуры и адаптация торговых площадей под современные форматы продолжают поддерживать привлекательность рынка.

Производственно-складская недвижимость

Спрос на производственно-складскую недвижимость в Воронеже остается стабильным на фоне растущего интереса к региону со стороны логистических и производственных компаний. Наиболее востребованными являются склады класса А и В с хорошей транспортной доступностью.

Общий уровень спроса:

- По данным консалтинговой компании "Nkoliers", спрос на аренду складских площадей вырос на 10% по сравнению с первым полугодием 2024 года ([Источник: "Nkoliers", октябрь 2024](#)).
- Основной спрос формируют логистические операторы, интернет-магазины и дистрибьюторские компании.

Факторы спроса:

- Увеличение объема онлайн-продаж стимулирует спрос на склады с возможностью быстрой сортировки и доставки.
- Повышенный интерес к помещениям с возможностью организации легкого производства.

Географические предпочтения:

- Наибольший спрос наблюдается на объекты вблизи крупных магистралей, таких как М-4 "Дон" и объездная дорога.
- Востребованы склады с близостью к городской черте для сокращения логистических издержек.

Рынок **предложения** производственно-складской недвижимости в Воронеже показывает умеренный рост благодаря строительству новых комплексов и модернизации существующих объектов. Основной акцент сделан на повышении качества инфраструктуры.

Объем предложения:

- По данным консалтинговой компании "NF Group", в городе доступно около 350 000 м² складских площадей, из которых 60% относятся к классу В ([Источник: "NF Group", октябрь 2024](#)).
- Во втором полугодии было введено в эксплуатацию два крупных складских комплекса общей площадью 45 000 м².

Характеристики объектов:

- Доля складов класса А составляет около 30%, что связано с ограниченным количеством высокотехнологичных объектов.
- В помещениях класса В и С арендаторы часто проводят модернизацию для соответствия своим требованиям.

Ценовые параметры:

- Средняя ставка аренды по городу составила 380 рублей/м² для класса А и 300 рублей/м² для класса В.
- В отдаленных районах ставки могут быть ниже на 15–20%.

Сроки экспозиции складских объектов в Воронеже остаются сравнительно низкими благодаря устойчивому спросу и ограниченному объему высококачественного предложения. Однако сроки могут значительно варьироваться в зависимости от характеристик объекта и его местоположения.



Средние сроки экспозиции складских объектов:

- **Склады класса "В" в промзонах:** Средний срок экспозиции **8–12 месяцев** ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).

Влияние локации на сроки экспозиции:

- **Промышленные зоны с развитой инфраструктурой:** Средний срок экспозиции от **8 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024](#)).
- **Склады вблизи федеральных трасс и логистических узлов:** Средний срок экспозиции **6–10 месяцев** ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки:

- Высокая конкурентоспособность объектов с современной инфраструктурой и удобным расположением.
- Низкое качество или необходимость значительных вложений в ремонт увеличивают сроки экспозиции.

Во втором полугодии 2024 года рынок производственно-складской недвижимости в Воронеже демонстрировал стабильный спрос, особенно на современные склады класса А. Объем предложения постепенно увеличивается, но высокий интерес арендаторов способствует быстрой реализации качественных объектов.



Волгоград

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на первичном рынке жилья в Волгограде находился на стабильном уровне, что связано с развитием городской инфраструктуры, доступностью ипотечного кредитования и интересом к новым жилым комплексам с улучшенными характеристиками.

Общий уровень спроса:

- Согласно данным аналитического агентства "ЦИАН.Аналитика", спрос на новостройки в Волгограде увеличился на 12% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).
- Наибольший интерес вызывали квартиры с площадью 35-50 кв. м в ценовом диапазоне 3,5-5 млн рублей.

Факторы роста спроса:

- Сохранение льготных ипотечных программ с государственной поддержкой.
- Рост интереса к экологически чистым районам с развитой инфраструктурой, таким как Красноармейский и Дзержинский районы.
- Увеличение числа молодых семей, заинтересованных в приобретении квартир в новых жилых комплексах.

Типы востребованного жилья:

- Однокомнатные квартиры: 45% от общего спроса.
- Двухкомнатные квартиры: 35%.
- Студии: 15%.

Общий объём **предложения** на первичном рынке Волгограда во втором полугодии 2024 года увеличился за счёт завершения строительства нескольких крупных проектов и вывода на рынок новых объектов.

Общий объём предложения:

- По данным агентства "Единый ресурс застройщиков", общий объём новостроек в продаже составил около 950 тыс. кв. м жилья ([Источник: "Единый ресурс застройщиков", август 2024](#)).
- Введено в эксплуатацию 7 новых жилых комплексов, совокупной площадью 120 тыс. кв. м.

Ценовые параметры:

- Средняя стоимость жилья на первичном рынке составила 90 000 рублей за кв. м.
- Цены на студии и однокомнатные квартиры начинались от 2,8 млн рублей.

Распределение предложения:

- Наибольшая доля объектов была сконцентрирована в Дзержинском и Советском районах (около 60%).
- Комплексы с готовыми объектами к сдаче пользовались повышенным интересом, что стимулировало продажи.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- Активная рекламная кампания застройщиков.
- Программы рассрочки и субсидированные ипотечные ставки.



- Снижение цен на ранних этапах строительства.

Локальные различия:

- Новостройки в Дзержинском районе продавались быстрее, благодаря близости к деловому центру и транспортной доступности.

Рынок жилой недвижимости на первичном рынке в Волгограде во втором полугодии 2024 года демонстрировал умеренный рост. Спрос оставался высоким благодаря поддержке льготного ипотечного кредитования и увеличению интереса к новым жилым комплексам. Предложение расширилось за счёт ввода новых объектов, в частности, в Дзержинском и Красноармейском районах.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года рынок вторичного жилья в Волгограде демонстрировал стабильный уровень **спроса**, несмотря на макроэкономические вызовы. Это связано с тем, что вторичный рынок остаётся привлекательным для покупателей, ищущих готовое к заселению жильё.

Общий уровень спроса:

- По данным агентства "ЦИАН.Аналитика", количество сделок на вторичном рынке в Волгограде увеличилось на 7% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).
- Основной интерес вызывали квартиры в пределах 3–5 млн рублей.

Факторы влияния на спрос:

- Снижение ставок по ипотечным кредитам для вторичного жилья.
- Высокая стоимость новостроек в некоторых районах, что стимулировало переход покупателей на вторичный рынок.
- Увеличение спроса на квартиры в домах с удобным расположением и развитой инфраструктурой.

Типы востребованного жилья:

- Однокомнатные квартиры: 40% от общего спроса.
- Двухкомнатные квартиры: 45%.
- Трёхкомнатные квартиры: 15%.

Предложение на вторичном рынке Волгограда в 2024 году оставалось разнообразным, охватывая как бюджетные варианты, так и квартиры бизнес-класса. Однако объём предложения несколько снизился, что связано с активизацией сделок.

Общий объём предложения:

- По данным "Домклик", количество выставленных на продажу квартир уменьшилось на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года ([Источник: "Домклик", август 2024](#)).
- На рынке представлено около 15 000 объектов.

Ценовые параметры:

- Средняя стоимость жилья на вторичном рынке составила 75 000 рублей за кв. м.
- Стоимость квартир в центре города доходила до 100 000 рублей за кв. м, а на окраинах — около 60 000 рублей за кв. м.

Распределение предложения:

- Наибольшее количество предложений было в Дзержинском и Центральном районах (около 50%).
- Меньше всего квартир предлагалось в Красноармейском районе, что объясняется низкой активностью застройщиков в предыдущие годы.



Средние сроки экспозиции жилья на вторичном рынке в Волгограде во втором полугодии 2024 года остались на уровне прошлого года. Основными факторами, влияющими на скорость продаж, стали правильное ценообразование и востребованность района.

Средние сроки экспозиции:

- В популярных районах (Центральный, Дзержинский): 2–4 месяца.
- В менее востребованных районах (Тракторозаводский, Кировский): 5–7 месяцев.

Факторы, влияющие на сроки:

- Конкуренция с новостройками.
- Уровень ремонта и состояние коммуникаций в продаваемых квартирах.
- Наличие развитой инфраструктуры вблизи объектов.

Локальные различия:

- Квартиры в Центральном районе продавались быстрее всего из-за высокой транспортной доступности и развитой социальной инфраструктуры.

Во втором полугодии 2024 года рынок вторичной жилой недвижимости в Волгограде показал стабильные результаты. Спрос сохранялся благодаря доступности ипотечного кредитования и разнообразию предложений. Предложение, хоть и сократилось, оставалось достаточно обширным, чтобы удовлетворить потребности покупателей в различных ценовых категориях.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на офисную недвижимость в Волгограде демонстрировал разнонаправленную динамику в зависимости от сегмента. Основное внимание арендаторов и покупателей было сосредоточено на качественных офисах с хорошей инфраструктурой и удобной транспортной доступностью.

Общий уровень спроса:

- Спрос на офисы класса А и В увеличился на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (Источник: "РБК-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Спрос на офисы класса С продолжил снижаться из-за их устаревшей инфраструктуры и высокой конкуренции со стороны более современных объектов.

Факторы влияния на спрос:

- Развитие малого и среднего бизнеса в Волгограде.
- Рост интереса к гибким форматам работы, что повысило спрос на коворкинги и небольшие офисные помещения.
- Активизация ИТ-компаний и других высокотехнологичных предприятий.

Основные районы спроса:

- Центральный район и Ворошиловский район занимают около 70% спроса благодаря удобному расположению и наличию развитой инфраструктуры.

Рынок офисной недвижимости Волгограда предлагает широкий выбор объектов, однако качество и расположение сильно варьируются. Основная часть нового предложения сосредоточена в центральных районах.

Общий объём предложения:

- По данным "ЦИАН.Аналитика", объём офисной недвижимости на рынке Волгограда во втором полугодии 2024 года составил около 250 000 м² (Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024).
- Около 20% новых объектов приходится на классы А и В.



Ценовые параметры:

- Средняя стоимость аренды офиса класса А составила 2 500 рублей за м²/месяц.
- Аренда офисов класса В в среднем стоила 1 800 рублей за м²/месяц.
- Офисы класса С предлагались по цене от 1 200 рублей за м²/месяц.

Распределение предложения:

- Центральный район: 40%.
- Ворошиловский район: 30%.
- Другие районы: 30%.

Сроки экспозиции офисной недвижимости в Волгограде зависят от класса объекта, его расположения и уровня цен. Во втором полугодии 2024 года сроки экспозиции объектов класса А и В сократились благодаря высокой востребованности.

Влияние локации на сроки экспозиции:

- **Центральные деловые районы:** Средний срок экспозиции **7,5 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024](#)).
- **Деловые центры вблизи транспортных узлов:** Средний срок экспозиции от **7 месяцев** ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки:

- Высокая конкуренция среди объектов класса С.
- Более привлекательные условия аренды в новых бизнес-центрах.
- Спрос со стороны малого и среднего бизнеса: Наиболее востребованы офисы площадью до 100 кв. м ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).

Рынок офисной недвижимости в Волгограде во втором полугодии 2024 года продемонстрировал устойчивый рост спроса на качественные объекты, особенно в центральных районах. Объём предложения остаётся разнообразным, однако отмечается нехватка современных офисов класса А. Сроки экспозиции сокращаются для востребованных объектов, что подчёркивает рост интереса к этому сегменту рынка.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на торговую недвижимость в Волгограде сохранялся на стабильном уровне. Основные драйверы интереса арендаторов и покупателей включали рост потребительской активности и расширение сетей розничной торговли.

Общий уровень спроса:

- Общий объём запросов на аренду торговых помещений увеличился на 8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года ([Источник: "РБК-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Наиболее востребованы были помещения площадью до 150 м², подходящие для магазинов шаговой доступности.

Факторы влияния на спрос:

- Увеличение оборота розничной торговли на 12%.
- Активное развитие сегмента общественного питания, включая кафе и рестораны быстрого обслуживания.
- Рост популярности местных производителей, что привело к спросу на небольшие торговые точки.

Основные районы спроса:

- Центральный и Дзержинский районы лидировали по количеству запросов благодаря высокой плотности населения и транспортной доступности.



Рынок торговой недвижимости Волгограда характеризуется значительным объёмом предложений, однако отмечается недостаток современных торговых комплексов и помещений в центральных районах.

Общий объём предложения:

- По данным "ЦИАН.Аналитика", объём торговой недвижимости на рынке составил 400 000 м² во втором полугодии 2024 года ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).
- Новые объекты составили около 15% от общего объёма.

Ценовые параметры:

- Средняя стоимость аренды в торговых центрах: 3 000 рублей за м²/месяц.
- Аренда стрит-ретейла варьировалась от 2 000 до 3 500 рублей за м²/месяц в зависимости от расположения.

Распределение предложения:

- Центральный район: 35%.
- Дзержинский район: 25%.
- Остальные районы: 40%.

Сроки экспозиции торговых помещений в Волгограде зависят от их расположения, состояния и уровня цен. Во втором полугодии 2024 года средние сроки экспозиции оставались стабильными, с некоторыми сокращениями для востребованных объектов.

Средние сроки экспозиции торговых помещений:

- **Торговые центры (помещения в популярных ТЦ):** Средний срок экспозиции **6–10 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Стрит-ретейл в центральных районах:** Средний срок экспозиции **4–8 месяцев** ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- **Торговые помещения в спальных районах:** Средний срок экспозиции от **8 месяцев** ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Рынок торговой недвижимости Волгограда во втором полугодии 2024 года демонстрировал устойчивый спрос, особенно на помещения небольшого формата в центральных районах. Объём предложения оставался значительным, однако сохранялся дефицит современных объектов. Сроки экспозиции для востребованных помещений сокращались, что подчёркивает активизацию рынка.

Производственно-складская недвижимость

Спрос на производственно-складскую недвижимость в Волгограде во втором полугодии 2024 года демонстрировал умеренный рост. Это связано с развитием логистической инфраструктуры, увеличением товарооборота и ростом активности малого и среднего бизнеса.

Общий уровень спроса:

- Объём запросов на аренду и покупку складских помещений вырос на 10% по сравнению с первым полугодием 2024 года ([Источник: "РБК-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Складские помещения класса "В" были наиболее востребованы из-за оптимального соотношения цены и качества.

Факторы роста:

- Расширение региональных и федеральных компаний в Волгоградской области.
- Увеличение спроса на кросс-докинговые склады для электронной коммерции.



- Рост объёма грузоперевозок в связи с увеличением активности агропромышленного комплекса.

Основные зоны спроса:

- Волжский район и Тракторозаводский районы пользовались наибольшим спросом благодаря близости к транспортным магистралям и наличию логистических хабов.

Предложение на рынке производственно-складской недвижимости Волгограда во втором полугодии 2024 года характеризовалось стабильным уровнем, однако наблюдалась нехватка современных складских комплексов класса "А".

Общий объём предложения:

- Общая площадь доступных складских помещений составила 1,1 млн м² ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).
- Новые объекты, введённые в эксплуатацию в 2024 году, составили около 50 000 м².

Ценовые параметры:

- Средняя ставка аренды складов класса "А": 450–600 рублей за м²/месяц.
- Складские помещения класса "В": 300–400 рублей за м²/месяц.

Распределение предложения:

- Крупнейшие складские комплексы сосредоточены в Волжском районе.
- В Советском районе наблюдалось увеличение предложения складов небольшого формата (до 1 000 м²).

Сроки экспозиции складских помещений в Волгограде во втором полугодии 2024 года варьировались в зависимости от класса и местоположения объектов.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Доступ к транспортным артериям:** Склады с удобным подъездом продаются быстрее ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Состояние объекта и инженерные сети:** Современные склады класса "А" имеют меньший срок экспозиции ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Спрос со стороны логистических операторов и ритейлеров:** Объекты вблизи крупных транспортных узлов пользуются наибольшей популярностью ([Источник: "Ведомости", август 2024](#)).
- **Финансовые условия покупки и кредитования:** Снижение ставок по коммерческим кредитам ускоряет сделки ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- В 2024 году наблюдался рост спроса на склады класса "А" вблизи логистических хабов ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Увеличение количества онлайн-ритейлеров сокращало сроки экспозиции небольших складов ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Рост себестоимости строительства увеличивал сроки экспозиции новых складов за счет роста цен ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Высокая конкуренция среди арендодателей стимулировала снижение цен, что влияло на скорость реализации объектов ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).

Рынок производственно-складской недвижимости Волгограда во втором полугодии 2024 года демонстрировал устойчивый спрос, особенно на складские помещения класса "В"



и небольшие склады для нужд малого бизнеса. Объем предложения оставался стабильным, хотя отмечался дефицит современных складов класса "А".



Краснодар

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Жилая недвижимость на первичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на первичную жилую недвижимость в Краснодаре сохранял стабильный рост. Город остаётся одним из наиболее привлекательных регионов России для переезда, благодаря мягкому климату, развитой инфраструктуре и возможностям трудоустройства.

Общий уровень спроса:

- Спрос на квартиры в новостройках увеличился на 8% по сравнению с первым полугодием 2024 года (Источник: "РБК-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Большим спросом пользовались однокомнатные и двухкомнатные квартиры, составляющие 65% от общего объёма запросов.

Факторы спроса:

- Программы льготной ипотеки с ставками 7–9% годовых.
- Рост внутренней миграции из других регионов России.
- Высокая активность инвестиционных покупателей, видящих Краснодар как перспективный рынок.

Основные районы спроса:

- Центральный округ и микрорайон Гидростроителей пользовались наибольшей популярностью из-за развитой инфраструктуры.

Предложение на первичном рынке Краснодара во втором полугодии 2024 года характеризовалось активным вводом новых объектов в эксплуатацию. Девелоперы стремятся удовлетворить растущий спрос, особенно в сегменте комфорт-класса.

Общий объём предложения:

- Введено в эксплуатацию 550 000 м² нового жилья, что на 12% больше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).

Ценовые параметры:

- Средняя цена за м² в новостройках Краснодара составила 120 000 рублей, что на 6% выше, чем в первом полугодии 2024 года.
- Максимальный рост цен зафиксирован в Центральном округе — до 150 000 рублей за м².

Сегментация рынка:

- 60% нового предложения приходится на комфорт-класс.
- 25% — эконом-класс.
- 15% — премиум-класс.

Сроки экспозиции объектов на первичном рынке в Краснодаре во втором полугодии 2024 года сокращались за счёт высокого спроса и ограниченного предложения в популярных районах.

Средние сроки экспозиции:

- Двухкомнатные квартиры: 3–4 месяца.
- Трёхкомнатные квартиры: 4–6 месяцев.

Факторы, влияющие на сроки:

- Активное использование программ ипотеки.
- Лояльные условия от застройщиков, включая рассрочку и акции.



Рынок первичной жилой недвижимости в Краснодаре во втором полугодии 2024 года демонстрировал активный рост спроса и предложения. Наибольшую популярность завоевали однокомнатные и двухкомнатные квартиры в комфорт-классе. Средние сроки экспозиции сократились благодаря высокому интересу со стороны покупателей и выгодным условиям от застройщиков.

Жилая недвижимость на вторичном рынке

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на вторичную жилую недвижимость в Краснодаре оставался стабильно высоким. Краснодар продолжает привлекать как местных жителей, так и переезжающих из других регионов, что связано с комфортным климатом и развитой инфраструктурой.

Общий уровень спроса:

- Спрос на квартиры на вторичном рынке вырос на 7% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (Источник: "РБК-Недвижимость", сентябрь 2024).
- Основную часть запросов составляют двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры, на которые приходится около 70% интереса.

Факторы спроса:

- Рост цен на новостройки заставляет покупателей обращаться к вторичному рынку.
- Увеличение доступности ипотеки на вторичное жильё.

Основные районы спроса:

- Центральный округ и районы Восточно-Кругликовской улицы являются лидерами по числу запросов благодаря удобной транспортной доступности и близости к социальным объектам.

Предложение на вторичном рынке в Краснодаре остаётся ограниченным, несмотря на высокий спрос. Это связано с тем, что многие собственники предпочитают придержать свои объекты, ожидая дальнейшего роста цен.

Общий объём предложения:

- Количество активных объявлений сократилось на 5% по сравнению с первым полугодием 2024 года, составив около 18 000 объектов ([Источник: "Домклик", сентябрь 2024](#)).

Ценовые параметры:

- Средняя цена на вторичном рынке составила 1 10 000 рублей за м², что на 4% выше, чем в первом полугодии 2024 года.
- Максимальные цены отмечаются в Центральном округе — до 135 000 рублей за м².

Сегментация предложений:

- 50% объектов составляют квартиры в домах 2005–2020 годов постройки.
- Около 30% предложений приходится на жильё эконом-класса.

Сроки экспозиции на вторичном рынке Краснодара во втором полугодии 2024 года остаются на уровне 2023 года. Быстрая продажа возможна для ликвидных объектов, расположенных в востребованных районах.

Средние сроки экспозиции:

- Двухкомнатные квартиры: 3–4 месяца.
- Трёхкомнатные квартиры: 4–5 месяцев.

Факторы, влияющие на сроки:

- Местоположение и состояние объекта также играют ключевую роль.



Рынок вторичной жилой недвижимости в Краснодаре во втором полугодии 2024 года характеризовался умеренным ростом спроса и ограниченным предложением. Средние цены продолжили расти, что вызвано высокой привлекательностью города и активностью покупателей.

Офисная недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на офисную недвижимость в Краснодаре сохранялся на стабильном уровне, с тенденцией к росту. Основными драйверами спроса стали восстановление деловой активности и рост малого и среднего бизнеса в регионе.

Общий уровень спроса:

- По данным "РБК-Недвижимость" (сентябрь 2024), спрос на офисные помещения в Краснодаре вырос на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.
- Наибольшим спросом пользовались офисы площадью от 50 до 150 м².

Факторы спроса:

- Развитие IT-сектора и сферы услуг.
- Активизация предпринимателей, переходящих на офлайн-формат работы после пандемийных ограничений.

Популярные районы:

- Центральный округ остаётся лидером по числу запросов на офисные помещения.
- Восточно-Кругликовская и район Энка демонстрируют устойчивый рост интереса благодаря развитию инфраструктуры.

Предложение офисной недвижимости в Краснодаре во втором полугодии 2024 года демонстрировало незначительное увеличение. Однако количество свободных помещений в премиальном сегменте остаётся ограниченным.

Общий объём предложения:

- По данным "Домклик" ([сентябрь 2024](#)), общий объём предложений увеличился на 3% и составил около 250 000 м².
- 60% предложений приходится на офисы класса В и В+.

Ценовые параметры:

- Средняя арендная ставка для офисов класса А составила 1 800 рублей/м² в месяц.
- В классе В ставки варьируются от 1 200 до 1 500 рублей/м² в месяц.

Локационные особенности:

- Районы Центрального округа предоставляют около 40% всего предложения.
- В районах удалённого формата (например, Гидростроителей) аренда офисов на 15-20% дешевле.

Средние сроки экспозиции офисной недвижимости:

Во втором полугодии 2024 года сроки экспозиции офисной недвижимости в Краснодаре варьировались в зависимости от класса объекта и его расположения.

- **Офисы класса В:** Средний срок экспозиции составил **5–6 месяцев** ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- **Офисы класса С:** Средний срок экспозиции достигал **7–8 месяцев** ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).

Влияние локации на сроки экспозиции:

- **Район Энка:** Средний срок продажи офисов класса В составлял **6 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).



- **Отдалённые районы:** Офисы класса С находили покупателей в среднем за **8 месяцев** ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Экономическая ситуация:** Замедление деловой активности может увеличивать сроки продажи офисных помещений ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Конкуренция:** Высокий объём предложения офисной недвижимости снижает ликвидность объектов ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Локация и транспортная доступность:** Центральные и деловые районы обеспечивают более быструю реализацию ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024](#)).
- **Состояние объекта:** Офисы с качественным ремонтом и современными инженерными системами продаются быстрее ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- **Ценовая политика:** Завышенная стоимость увеличивает сроки экспозиции, тогда как гибкость в ценообразовании способствует быстрой продаже ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- В 2024 году наблюдается постепенное увеличение сроков экспозиции офисов среднего и бюджетного сегментов ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Растёт спрос на компактные офисные помещения, что сокращает их сроки экспозиции ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- Арендный рынок остаётся конкурентоспособной альтернативой покупке офисов, что влияет на сроки их продажи ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Развитие гибких офисных пространств и коворкингов оказывает давление на традиционный рынок офисной недвижимости ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", август 2024](#)).

Рынок офисной недвижимости в Краснодаре во втором полугодии 2024 года демонстрировал стабильный рост спроса, особенно на помещения в центральных районах и бизнес-центрах класса В+. Предложение постепенно увеличивается, однако вакантность в премиальном сегменте остаётся низкой. Сроки экспозиции для ликвидных объектов минимальны, что подчёркивает востребованность качественных офисных помещений.

Торговая недвижимость

Во втором полугодии 2024 года **спрос** на торговую недвижимость в Краснодаре оставался стабильным. Развитие торговли и увеличение числа новых бизнесов привели к росту интереса со стороны арендаторов.

Общий уровень спроса:

- По данным "РБК-Недвижимость" (октябрь 2024), спрос на торговые площади вырос на 7% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.
- Наибольшим спросом пользовались площади от 50 до 300 м² для размещения магазинов, кафе и салонов услуг.

Факторы спроса:

- Увеличение числа малых предприятий.
- Развитие жилых районов, требующих объектов торговли шаговой доступности.

Популярные форматы:

- Стрит-ритейл в центральных районах города.



- Помещения в торговых центрах высокого класса, таких как ТРЦ "Красная Площадь" и "Сити Центр".

Объём предложения торговой недвижимости в Краснодаре во втором полугодии 2024 года продолжал увеличиваться благодаря вводу новых торговых площадей и реконструкции существующих объектов.

Общий объём предложения:

- По данным "Домклик" ([сентябрь 2024](#)), общий объём предложений на рынке составил около 400 000 м², что на 4% больше, чем годом ранее.
- 50% предложений приходится на площади в ТРЦ, 35% — на стрит-ритейл.

Ценовые параметры:

- Средняя арендная ставка для торговых площадей в центральных районах составляет 2 500 рублей/м².
- В спальных районах аренда обходится в среднем 1 800 рублей/м².

Новое строительство:

- Введён в эксплуатацию новый ТРЦ "Парк Европа" с общей площадью 50 000 м², что обеспечило рынок дополнительными современными объектами высокого класса.

Сроки экспозиции торговой недвижимости в Краснодаре зависят от формата объекта и его расположения.

Средние сроки экспозиции торговой недвижимости:

- **Торговые помещения в ТРЦ:** Средний срок экспозиции составил **5–6 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Стрит-ритейл в спальных районах:** Средний срок экспозиции достигал **7–8 месяцев** ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).

Влияние локации на сроки экспозиции:

- **Крупные торговые коридоры (Красная, Северная):** Средний срок продажи объектов составлял **5–6 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).
- **Спальные районы:** Сроки экспозиции доходили до **8 месяцев** ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Покупательский спрос:** Высокий трафик в центральных районах ускоряет продажу объектов ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", сентябрь 2024](#)).
- **Конкуренция между арендаторами и покупателями:** Рост арендных ставок снижает скорость продаж ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- **Локация и пешеходный поток:** Более ликвидны объекты с высоким трафиком ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", август 2024](#)).
- **Формат объекта:** Помещения с возможностью реконфигурации продаются быстрее ([Источник: "Ведомости", сентябрь 2024](#)).
- **Ценовая политика:** Адекватное ценообразование ускоряет сделки ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", октябрь 2024](#)).

Тенденции:

- В 2024 году наблюдается увеличение сроков экспозиции для крупных торговых помещений ([Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024](#)).
- Популярность небольших торговых площадей в центральных районах сокращает их сроки экспозиции ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", сентябрь 2024](#)).



- Развитие онлайн-торговли сокращает спрос на традиционные торговые объекты, увеличивая их сроки экспозиции ([Источник: "Ведомости", октябрь 2024](#)).
- Адаптация торговых помещений под склады и пункты выдачи интернет-заказов способствует их более быстрой продаже ([Источник: "ЦИАН.Аналитика", август 2024](#)).

Рынок торговой недвижимости в Краснодаре во втором полугодии 2024 года продемонстрировал стабильный рост спроса, особенно на помещения в центральных районах и крупных ТРЦ. Предложение увеличивается за счёт новых проектов, а сроки экспозиции для ликвидных объектов остаются минимальными, что свидетельствует о высоком уровне востребованности рынка.

Производственно-складская недвижимость

Во втором полугодии 2024 года спрос на производственно-складские помещения в Краснодаре продолжал расти благодаря активному развитию логистических компаний, производственных предприятий и роста объёмов интернет-торговли.

Общий уровень спроса:

- Согласно данным консалтинговой компании "Nkoliers" ([август 2024](#)), спрос на складские помещения класса "А" увеличился на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.
- Наибольшим спросом пользовались помещения площадью от 1 000 до 5 000 м², расположенные вблизи основных транспортных узлов.

Факторы спроса:

- Рост электронной коммерции в регионе.
- Развитие региональных и федеральных логистических компаний.
- Потребность в модернизированных складах для хранения и переработки продукции.

Популярные локации:

- Восточная промзона Краснодара.
- Регионы вблизи трассы М4 "Дон".

Рынок предложения производственно-складских объектов в Краснодаре остаётся стабильным, при этом наблюдается ввод в эксплуатацию новых современных объектов.

Общий объём предложения:

- По данным консалтинговой компании "NF Group" ([сентябрь 2024](#)), общий объём складских площадей в Краснодаре достиг 1,2 млн м², из которых 85% — это склады класса "А" и "В".

Ценовые параметры:

- Средняя арендная ставка на склады класса "А": 400–450 рублей/м².
- Склады класса "В": 250–300 рублей/м².

Новое строительство:

- Введён в эксплуатацию индустриальный парк площадью 50 000 м² в районе трассы М4 "Дон".

Сроки экспозиции складских объектов в Краснодаре зависят от их класса, площади и локации.

- **Склады класса А (современные логистические комплексы):** Средний срок экспозиции составил **6–8 месяцев** ([Источник: "Коммерсантъ-Недвижимость", октябрь 2024](#)).



Влияние локации на сроки экспозиции:

- **Промышленные зоны Краснодара:** Средний срок продажи складских объектов составил **7 месяцев** (Источник: "РБК-Недвижимость", август 2024).
- **Около крупных транспортных магистралей (М4 "Дон", Ростовское шоссе):** Средний срок экспозиции **5–6 месяцев** (Источник: "[Коммерсантъ-Недвижимость](#)", [сентябрь 2024](#)).

Факторы, влияющие на сроки экспозиции:

- **Близость к транспортным узлам:** Складские комплексы у автомагистралей продавались быстрее (Источник: "[ЦИАН.Аналитика](#)", [сентябрь 2024](#)).
- **Класс недвижимости:** Объекты класса А находили покупателей быстрее из-за высокой востребованности (Источник: "РБК-Недвижимость", октябрь 2024).
- **Спрос со стороны малого и среднего бизнеса:** Склады малой площади продавались быстрее (Источник: "[Коммерсантъ-Недвижимость](#)", август 2024).
- **Арендная ставка в регионе:** Высокие ставки аренды ускоряли сделки по покупке складов (Источник: "[Ведомости](#)", [сентябрь 2024](#)).
- **Технические характеристики объектов:** Складские комплексы с современной инфраструктурой продавались быстрее (Источник: "[ЦИАН.Аналитика](#)", [октябрь 2024](#)).

Рынок производственно-складской недвижимости в Краснодаре во втором полугодии 2024 года демонстрировал высокий уровень активности. Рост спроса обусловлен развитием логистики и электронной коммерции. Предложение увеличивается благодаря вводу современных складских комплексов, что позволяет удовлетворить запросы арендаторов.