



Утверждаю:  
Директор

/Васина Н.Г./



# Обзор рынка недвижимости на территории г. Москвы, Московской области и городов России с численностью населения от 1 млн. человек применительно к анализу ликвидности (сроков экспозиции объектов) на период 2 полугодия 2025 года

## Том 2. Приложение 10. Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости с помощью нейросети

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью  
«Приволжский центр методического и  
информационного обеспечения оценки»,  
ООО «Информ-Оценка»

**Адрес Исполнителя:** 603086, г. Н.Новгород, ул. Бетанкура, д.3, офис 9

**Период обзора:** 2 полугодие 2025 г.

**Дата составления обзора:** Январь 2026 г.

**Место составления Отчета:** г. Нижний Новгород

**Научный руководитель работы:** Лейфер Л.А., к.т.н.

**Ответственный исполнитель по  
настоящему Приложению:** Савельев К.И., аналитик ООО «Информ-Оценка»



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	<b>3</b>
<b>МОСКВА</b> .....	<b>5</b>
<b>МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ</b> .....	<b>13</b>
<b>САНКТ-ПЕТЕРБУРГ</b> .....	<b>22</b>
<b>НОВОСИБИРСК</b> .....	<b>30</b>
<b>ЕКАТЕРИНБУРГ</b> .....	<b>38</b>
<b>НИЖНИЙ НОВГОРОД</b> .....	<b>46</b>
<b>КАЗАНЬ</b> .....	<b>54</b>
<b>ЧЕЛЯБИНСК</b> .....	<b>62</b>
<b>ОМСК</b> .....	<b>70</b>
<b>САМАРА</b> .....	<b>79</b>
<b>РОСТОВ-НА-ДОНУ</b> .....	<b>87</b>
<b>УФА</b> .....	<b>95</b>
<b>КРАСНОЯРСК</b> .....	<b>103</b>
<b>ПЕРМЬ</b> .....	<b>111</b>
<b>ВОРОНЕЖ</b> .....	<b>119</b>
<b>ВОЛГОГРАД</b> .....	<b>127</b>
<b>КРАСНОДАР</b> .....	<b>135</b>



## ВВЕДЕНИЕ

Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости по исследуемым городам был подготовлен с помощью нейросети ChatGPT 5. ChatGPT 5 – 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.

ИИ<sup>1</sup> 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.

Материал подготовлен с учетом проработанных технических заданий (промтов) и анализа сгенерированных ИИ данных. Все сведения прошли дополнительную проверку и систематизацию для обеспечения полноты и достоверности.

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.

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

Результаты, полученные на основе открытых источников и работы с искусственным интеллектом, приведены в целях ознакомления и осведомления с текущей ситуацией на рынке недвижимости по сегментам в разрезе исследования сроков экспозиции по объектам недвижимости. Данные материалы не являются основанием для расчетов, а представлены для валидации основных данных, полученных на основании рыночных данных. Все выводы

---

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



ИНФОРМ-ОЦЕНКА | ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ Г. МОСКВЫ, МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДОВ РОССИИ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ НАСЕЛЕНИЯ ОТ 1 МЛН. ЧЕЛОВЕК ПРИМЕНИТЕЛЬНО К АНАЛИЗУ ЛИКВИДНОСТИ (СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ) НА ПЕРИОД 2 ПОЛУГОДИЯ 2025 ГОДА

подготовлены искусственным интеллектом ChatGPT 5.0 на основе открытых источников в сети интернет с требованием указания источников для аналитики.



## Москва

# Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Рынок новостроек Москвы во втором полугодии 2025 года находился в фазе адаптации к новым условиям кредитования и трансформации мер государственной поддержки. Основное внимание девелоперов было сосредоточено на программах рассрочки и адресных ипотечных продуктах.

### Общие тенденции спроса

Спрос во втором полугодии сместился в сторону проектов с высокой степенью готовности, так как покупатели стремятся минимизировать риски в условиях волатильности ставок. Инвестиционный интерес сохранился преимущественно в ликвидных локациях с планируемым открытием новых станций метро. (Источник: IRN.ru)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

В массовом сегменте основную долю сделок составили семейная ипотека и комбинированные программы застройщиков. Покупатели стали чаще выбирать квартиры с готовой отделкой и меблировкой, чтобы включить эти расходы в сумму кредита. (Источник: CIAN)

### Элитная недвижимость

Высокобюджетный сегмент показал устойчивость к макроэкономическим факторам, сохранив стабильный объем транзакций. Рост цен здесь был обусловлен выходом новых клубных проектов в исторических районах города и дефицитом площадей под застройку. (Источник: NF Group)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Лидерами по количеству запросов стали Даниловский район, Хорошево-Мневники и прилегающие к МЦК локации. Повышенный интерес также зафиксирован в ЮАО и ЮВАО благодаря масштабным проектам редевелопмента промзон. (Источник: Metrium)

### Общие показатели рынка

Общий объем сделок на первичном рынке по итогам полугодия показал снижение на 12% относительно аналогичного периода прошлого года. Несмотря на это, суммарная выручка девелоперов осталась на высоком уровне за счет индексации цен. (Источник: Росреестр)

### Новое предложение

Выход новых проектов во втором полугодии замедлился: девелоперы фокусировались на реализации текущих очередей. Основной объем нового стока составили апартаменты и жилье в составе многофункциональных комплексов (МФК). (Источник: BNMAP.pro)

### Популярные классы жилья

Класс «комфорт+» стал наиболее востребованным, предлагая покупателям опции бизнес-класса по более доступной цене. В элитном сегменте наблюдался тренд на



уменьшение площади лотов при сохранении премиального качества отделки. (Источник: Best-Novostroy)

### **Анализ районов**

В Новой Москве (Троицкий и Новомосковский округа) наблюдалось накопление остатков нераспроданного жилья. В то же время районы внутри ТТК сохраняют дефицит предложения, что поддерживает высокую ликвидность лотов. (Источник: Nikoliers)

### **Сравнение по сегментам**

Бизнес-класс продемонстрировал наибольшую активность в плане маркетинговых акций и рассрочек. Сегмент «стандарт» столкнулся с наибольшим давлением из-за снижения покупательной способности целевой аудитории. (Источник: Kalinka Ecosystem)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный сектор Москвы во втором полугодии 2025 года функционировал в условиях высоких ставок по рыночной ипотеке, что привело к росту доли сделок с полной оплатой. Рынок окончательно трансформировался в «рынок покупателя», где дисконт стал обязательным условием реализации объекта.

### **Общие тенденции спроса**

Активность покупателей на вторичном рынке снизилась из-за высокой стоимости заемного капитала. Большинство сделок носили альтернативный характер («цепочки»), где привлечение кредитных средств было минимальным. (Источник: Инком-Недвижимость)

### **Предпочтения покупателей**

Основным критерием выбора стала пешая доступность к станциям метро и МЦД, а также наличие современного ремонта. Покупатели избегают объектов, требующих значительных вложений в отделку, из-за высокой стоимости строительных материалов. (Источник: НДВ Supermarket недвижимости)

### **Спрос по районам**

Наибольший интерес сохраняется к западным и юго-западным районам Москвы, традиционно считающимся престижными. Растущий спрос отмечен в локациях с развитой инфраструктурой, таких как Кунцево и Раменки. (Источник: CIAN)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым сдерживающим фактором стали заградительные ставки по ипотеке, превышающие 20% годовых. Поддерживающим фактором выступил выход на рынок инвесторов, перекладывающих средства из банковских депозитов в реальные активы. (Источник: Центральный Банк РФ)

### **Объем предложения**

На рынке появилось много лотов в недавно сданных новостройках от инвесторов. (Источник: IRN.ru)

### **Различия по типам жилья**

Квартиры в монолитных домах постройки после 2010 года теряют в цене медленнее, чем типовая панельная застройка. Старый жилой фонд (хрущевки, брежневки) пользуется спросом только при условии экстремально низкой цены. (Источник: Азбука Жилья)



### **Географическое распределение**

Наибольшая концентрация предложения зафиксирована в районах за пределами ТТК с высокой плотностью застройки прошлых лет. В центральных районах предложение остается дефицитным и более устойчивым к ценовым колебаниям. (Источник: Realiste)

### **Новое предложение**

Приток нового предложения обеспечивался в основном за счет выхода на вторичный рынок квартир, купленных на стадии котлована в 2022–2023 годах. Такие объекты часто конкурируют с остатками продаж от застройщиков. (Источник: Этажи)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Рост предложения стимулировался желанием части собственников релоцировать капитал или закрыть текущие финансовые обязательства. Психологическая неготовность продавцов снижать цены сдерживала объем активных сделок. (Источник: Forbes Russia)

### **Общие показатели**

Общее количество зарегистрированных переходов прав собственности на жилье снизилось на 18% по сравнению с 2024 годом. Рынок характеризуется низкой оборачиваемостью капитала. (Источник: Росреестр)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

На длительность продажи критически влияют завышенные ожидания собственников и юридические сложности (обременения, опека). Наличие профессиональной предпродажной подготовки (хоумстейджинг) сокращает сроки поиска покупателя. (Источник: Ведомости)

### **Общая характеристика сегмента**

Второе полугодие 2025 года на вторичном рынке — это период глубокой коррекции и преобладания «прямых» покупателей. Рынок стал менее прозрачным из-за большой разницы между ценой в объявлении и ценой в ДКП. (Источник: РБК Недвижимость)

## **Офисная недвижимость**

Рынок офисной недвижимости Москвы во втором полугодии 2025 года столкнулся с острым дефицитом качественных площадей в ключевых деловых районах. Основная активность арендаторов и покупателей была сосредоточена на приобретении блоков в собственность.

### **Предложение**

Общий сток качественной офисной недвижимости практически не рос из-за ограниченного ввода новых объектов. Основной объем доступных площадей представлен в формате субаренды или в зданиях, требующих реновации. (Источник: IBC Real Estate)

### **Объем сделок**

Суммарный объем сделок (аренда и продажа) во втором полугодии превысил 1 млн кв. м, что на 15% выше среднегодовых значений. Основными драйверами выступили крупные корпоративные приобретения целых зданий или крупных блоков. (Источник: CORE.XP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы отдают предпочтение офисам с готовой отделкой и меблировкой, чтобы избежать капитальных затрат на ремонт. Важным критерием стала технологичность здания, наличие систем «умный офис» и качественная вентиляция. (Источник: CMWP)



### **Секторные тенденции**

Лидерами по объему поглощения площадей стали компании из IT-сектора, финтеха и государственные структуры. Растет спрос со стороны производственных компаний, открывающих бэк-офисы в Москве. (Источник: Nikoliers)

### **Географическое распределение**

Деловой центр «Москва-Сити» сохраняет лидерство по уровню спроса, несмотря на минимальную вакантность. Наблюдается рост активности в Ленинградском коридоре и в районе Павелецкого вокзала. (Источник: Ricci)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых БЦ во втором полугодии составил менее 200 тыс. кв. м, причем большинство объектов были реализованы по схеме built-to-suit. Девелоперы задерживают сроки сдачи из-за сложностей с поставками инженерного оборудования. (Источник: NF Group)

### **Уровень вакантности**

Доля свободных площадей в классе А опустилась до рекордно низких 3,5–4%. В классе В вакантность также снижается, достигнув 6% на фоне перетока спроса из более дорогих сегментов. (Источник: IBC Real Estate)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов продолжает расти, предлагая решения для компаний, не готовых к долгосрочным обязательствам. Доля гибких офисов в общем объеме сделок достигла 12%, особенно в центральных локациях. (Источник: Space 1)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Высокая стоимость заемного финансирования сдерживает старт новых девелоперских проектов. Застройщики предпочитают продавать офисы мелкой нарезкой на этапе строительства для быстрого возврата инвестиций. (Источник: Коммерсантъ)

### **Общие показатели**

Рынок характеризуется состоянием «перегрева» при явном дефиците качественного предложения. Общий объем качественного стока в Москве приблизился к отметке 20,5 млн кв. м. (Источник: Nikoliers)

### **Сравнение по классам**

Класс А демонстрирует наиболее агрессивный рост цен и ставок, становясь недоступным для среднего бизнеса. Класс В+ является наиболее востребованным за счет оптимального соотношения цены и качества. (Источник: IBC Real Estate)

### **Районные особенности**

Децентрализация офисного рынка продолжается: активно развиваются локации в районе ТПУ за пределами ТТК. Районы внутри Садового кольца остаются наиболее престижными, но страдают от отсутствия парковочных мощностей. (Источник: CORE.XP)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Скорость закрытия сделок зависит от готовности собственника предоставить гибкие условия по срокам договора. Наличие ESG-сертификации здания становится важным фактором для крупных международных и российских холдингов. (Источник: РБК)



## **Тенденции**

Основным трендом стал переход к модели владения офисом как защитным активом. Ожидается дальнейший рост доли офисов в составе многофункциональных жилых комплексов в рамках концепции «живи и работай». (Источник: Stone Hedge)

## **Торговая недвижимость**

Сектор торговой недвижимости Москвы во втором полугодии 2025 года завершил фазу структурной перестройки после ухода части международных брендов. Основной фокус сместился на усиление развлекательной и гастрономической составляющей торговых центров.

## **Рост потребительской активности**

Потребительская активность в столице стабилизировалась, показав умеренный рост на фоне увеличения номинальных доходов населения. Посетители стали проводить в ТЦ больше времени, что стимулирует рост выручки фуд-кортв и кинотеатров. (Источник: Romir)

## **Ритейлеры**

Российские fashion-операторы продолжают занимать крупнейшие площадки, увеличивая форматы своих магазинов. Активно выходят на рынок бренды из Китая, Индии и Турции, заполняя ниши в среднем ценовом сегменте. (Источник: NF Group)

## **Популярные форматы**

Наилучшую динамику демонстрируют районные торговые центры (Small Shopping Centers) с сильным набором повседневных услуг. Большие моллы трансформируются в лайфстайл-центры с термальными комплексами и образовательными пространствами. (Источник: CMWP)

## **Локационные предпочтения**

Ритейлеры отдают приоритет ТЦ с высокой проходимостью вблизи транспортных хабов и станций БКЛ. Стрит-ритейл на центральных торговых улицах (Патриаршие пруды, Маросейка) показывает рекордную заполняемость. (Источник: Nikoliers)

## **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новый ввод во втором полугодии был представлен преимущественно объектами малого формата в составе новых жилых кварталов. Крупных открытий не зафиксировано, так как девелоперы сосредоточены на реконцепции существующих площадей. (Источник: IBC Real Estate)

## **Качество предложения**

Собственники ТЦ инвестируют в создание уникальных общественных пространств и улучшение сервиса для посетителей. Качество управления становится критическим фактором в борьбе за удержание трафика в условиях онлайн-конкуренции. (Источник: Malltech)

## **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных ТЦ Москвы опустился до 7–8%, достигнув докризисных значений. В наиболее успешных объектах свободные площади практически отсутствуют, формируются листы ожидания. (Источник: CORE.XP)



### **Арендные ставки**

Наблюдается постепенный рост арендных ставок, особенно для помещений малого и среднего формата. Доля договоров с привязкой к товарообороту арендатора остается высокой. (Источник: CMWP)

### **Сроки экспозиции торговых объектов во 2 полугодии 2025**

Средний срок экспозиции помещений в ТЦ составил порядка 3 месяцев с момента появления объявления. (Источник: NF Group)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты в спальных районах демонстрируют более устойчивую доходность за счет лояльной аудитории. Формат аутлетов продолжает расти, привлекая покупателей, ориентированных на рациональное потребление. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

Торговые центры активно внедряют омниканальные системы, объединяя физические магазины с онлайн-платформами. Использование аналитики больших данных позволяет собственникам оптимизировать состав арендаторов под нужды локальных жителей. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления и возможности организации отдельного входа существенно ускоряет реализацию помещений в стрит-ритейле. В ТЦ решающим фактором является соседство с сильным якорным арендатором. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом стала интеграция маркетплейсов в физическое пространство ТЦ через пункты выдачи и шоурумы. Наблюдается укрупнение федеральных ритейл-сетей за счет поглощения мелких региональных игроков. (Источник: Ведомости)

### **Производственно-складская недвижимость**

Складской рынок Москвы и Подмосковья во втором полугодии 2025 года сохранил статус самого дефицитного и быстрорастущего сегмента недвижимости. Спрос со стороны компаний электронной коммерции продолжает значительно опережать темпы нового строительства.

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы формируют около 60% спроса на новые складские мощности, требуя автоматизированных фулфилмент-центров. Расширение географии доставки ведет к потребности в складах «последней мили» внутри МКАД. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

3PL-операторы наращивают объемы хранения для обслуживания растущего параллельного импорта и российских производителей. Спрос на профессиональное складское управление со стороны среднего бизнеса стабильно растет. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Наметился тренд на перенос легких производств в формат Light Industrial в черте Москвы. Это позволяет компаниям быть ближе к квалифицированным кадрам и конечным потребителям продукции. (Источник: Parametr)



### **Крупные сделки**

Во втором полугодии зафиксированы крупнейшие сделки по строительству складов в формате Built-to-suit для нужд ведущих онлайн-ритейлеров. Общий объем застроенных площадей на стадии проектирования достиг максимума. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность сместилась на южное (М-4) и юго-восточное (М-5) направления Подмосковья. Внутри Москвы строительство ведется точно на территориях реорганизуемых промзон с акцентом на вертикальные склады. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Готовое предложение на рынке практически отсутствует: вакантность стремится к нулевым значениям. Любой освобождающийся блок реализуется еще до официального выхода на открытый рынок. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых площадей во втором полугодии составил около 600 тыс. кв. м, но более 80% этого объема было законтрактовано заранее. Девелоперы сталкиваются с дефицитом земельных участков с готовой инфраструктурой. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Современные склады проектируются с учетом высоких требований к энергоэффективности и пожарной безопасности. Интеграция роботизированных систем хранения становится стандартом для складов класса А. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил критические 0,3–0,5%. Это привело к ситуации, когда арендаторы вынуждены продлевать договоры на любых условиях собственника. (Источник: IBC Real Estate)

### **Регионы развития**

Индустриальные парки на пересечении ЦКАД и радиальных трасс стали основными точками роста сегмента. Развитие инфраструктуры ЦКАД позволило оптимизировать логистические маршруты в обход Москвы. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Москве во II полугодии 2025 демонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Максимально быстро реализуются объекты с удобным выездом на федеральные трассы и близостью к развязкам МКАД. Наличие железнодорожных путей на территории склада сокращает срок поиска покупателя в два раза. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие достаточного количества доков и площадок для маневрирования большегрузного транспорта — ключевой техникой фактор. Юридическая чистота титула на землю критически важна для институциональных инвесторов. (Источник: IBC Real Estate)



### **Тенденции**

Основной тенденцией стал дефицит мощностей по электричеству и газу, что ограничивает развитие производственных площадок. Ожидается дальнейший рост арендных ставок до момента насыщения спроса маркетплейсами. (Источник: NF Group)



## Московская область

# Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Рынок новостроек Московской области во втором полугодии 2025 года продемонстрировал устойчивость за счет перетока спроса из столицы в поисках более доступного жилья. Основным драйвером сегмента осталась обновленная программа семейной ипотеки и субсидированные предложения от девелоперов.

### Общие тенденции спроса

Спрос на подмосковные новостройки сохранялся за счет более низкой стоимости квадратного метра по сравнению с границами «старой» Москвы. Основная активность покупателей была сосредоточена в поясе до 15–20 км от МКАД, где транспортная доступность обеспечивается линиями МЦД. (Источник: IRN.ru)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

Массовый сегмент оставался драйвером рынка, привлекая семьи, ориентированные на расширение жилой площади. Покупатели отдавали предпочтение готовым вариантам с отделкой, что позволяло включить стоимость ремонта в тело кредита. (Источник: CIAN)

### Элитная недвижимость

В сегменте загородной элитной недвижимости Подмосковья наблюдался дефицит нового качественного предложения в организованных поселках. Большинство сделок совершалось на направлении Новорижского и Рублево-Успенского шоссе в объектах высокой стадии готовности. (Источник: NF Group)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Наибольший объем запросов зафиксирован в Ленинском, Мытищинском и Люберецком городских округах. Популярность данных локаций обусловлена активным строительством новых транспортных развязок и интеграцией в единую транспортную сеть столицы. (Источник: Metrium)

### Общие показатели рынка

Общий объем реализованных площадей во втором полугодии показал незначительную отрицательную динамику относительно аналогичного периода 2024 года. Рынок перешел в стадию стабилизации с постепенным накоплением нереализованного остатка в проектах на начальной стадии строительства. (Источник: Росреестр)

### Новое предложение

Выход новых проектов во втором полугодии замедлился, застройщики выводили на рынок преимущественно новые очереди в уже существующих масштабных ЖК. Основной объем новых разрешений на строительство пришелся на удаленные от МКАД локации с потенциалом развития инфраструктуры. (Источник: BNMAP.pro)



### **Популярные классы жилья**

Класс «комфорт» сохранил лидерство, занимая более 70% в структуре спроса и предложения. В сегменте «бизнес» в ближнем Подмоскovie наметился тренд на экологичность и использование натуральных материалов в отделке фасадов. (Источник: Best-Novostroy)

### **Анализ районов**

Лидирующие по объему строительства округа сталкиваются с возрастающей нагрузкой на социальную инфраструктуру, что влияет на сроки принятия решения покупателями. Районы западного направления сохраняют статус наиболее престижных и дорогих локаций региона. (Источник: Nikoliers)

### **Сравнение по сегментам**

Темпы вымывания предложения в массовом сегменте во втором полугодии были в 2,5 раза выше, чем в бизнес-классе. При этом элитный сегмент показал наибольшую устойчивость средних цен экспозиции. (Источник: Kalinka Ecosystem)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Московской области во втором полугодии 2025 года находился под давлением высоких рыночных ставок по ипотеке, что привело к увеличению доли альтернативных сделок. Продавцы были вынуждены проявлять гибкость в вопросах ценообразования для привлечения покупателей с «живыми» деньгами.

### **Общие тенденции спроса**

Наблюдалось снижение общего количества сделок, вызванное дороговизной заемного капитала для конечных потребителей. Спрос концентрировался вокруг наиболее ликвидных квартир в домах не старше 10 лет с качественным ремонтом. (Источник: Инком-Недвижимость)

### **Предпочтения покупателей**

Покупатели отдавали предпочтение квартирам в пешей доступности от станций МЦД и железнодорожных платформ. Наличие парковочного места и благоустроенной придомовой территории стало обязательным условием для сделок в сегменте «комфорт+». (Источник: НДВ Supermarket недвижимости)

### **Спрос по районам**

Стабильный интерес сохранялся к Красногорску, Одинцово и Химкам, которые воспринимаются покупателями как фактическое продолжение Москвы. В удаленных городах области спрос имел преимущественно локальный характер. (Источник: CIAN)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым фактором стала разница между ставками на первичном и вторичном рынках, которая делала покупку «вторички» менее выгодной при использовании кредита. (Источник: Центральный Банк РФ)



### **Объём предложения**

Количество активных объявлений во втором полугодии выросло на 10–12%, так как сроки продажи объектов увеличились. На рынок вышли лоты от инвесторов, получивших ключи в проектах, стартовавших в 2022–2023 годах. (Источник: IRN.ru)

### **Различия по типам жилья**

Квартиры в современных монолитных домах сохраняли стоимость лучше, чем типовая панельная застройка 1980–1990-х годов. Малогабаритные студии оставались наиболее ликвидным товаром во всех локациях. (Источник: Азбука Жилья)

### **Географическое распределение**

Наибольшая концентрация предложения зафиксирована в городах-спутниках Москвы с высокой плотностью многоэтажной застройки. В сегменте загородной недвижимости наибольший выбор представлен на северном и северо-западном направлениях. (Источник: Realiste)

### **Новое предложение**

Пополнение базы происходило преимущественно за счет квартир в недавно сданных корпусах крупных ЖК. Собственники таких объектов зачастую конкурировали с остатками продаж от застройщиков в соседних корпусах. (Источник: Этажи)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Рост предложения стимулировался желанием части собственников переложить средства в банковские депозиты с высокой доходностью. Сдерживающим фактором выступало нежелание продавцов фиксировать убытки при продаже объектов, купленных на пике цен. (Источник: Forbes Russia)

### **Общие показатели**

Количество зарегистрированных переходов прав на основании договоров купли-продажи в регионе сократилось на 15% год к году. Рынок характеризовался низкой ротацией капитала. (Источник: Росреестр)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Основное влияние оказывали завышенные ожидания продавцов и отсутствие льготной ипотеки на готовое жилье. Быстрее всего продавались объекты с прозрачной юридической историей и полной стоимостью в договоре. (Источник: Ведомости)

### **Общая характеристика сегмента**

Вторичный рынок области во втором полугодии 2025 года стал рынком «сложных сделок» и обменов. Ликвидность большинства объектов снизилась, что привело к усилению роли профессиональных риелторов в процессе реализации недвижимости. (Источник: РБК Недвижимость)

### **Офисная недвижимость**

Рынок офисов Московской области во втором полугодии 2025 года развивался в тесной связи с дефицитом площадей в Москве. Компании малого и среднего бизнеса все чаще рассматривали качественные бизнес-центры в городах-спутниках как альтернативу дорогим московским локациям.



### **Предложение**

Объем предложения качественных офисов класса А в Подмосковье оставался крайне ограниченным и был представлен точечными объектами в Химках и Красногорске. В сегменте класса В наблюдался стабильный сток, представленный преимущественно офисными зданиями в составе МФК. (Источник: IBC Real Estate)

### **Объем сделок**

Активность покупателей была сосредоточена на блоках площадью до 300 кв. м, востребованных локальными сервисными компаниями. Суммарный объем поглощения во втором полугодии соответствовал показателям начала года. (Источник: CORE.XP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы выбирали объекты с удобным доступом к основным автомагистралям и наличием развитой парковочной зоны. Важным фактором стала близость офиса к местам проживания сотрудников для сокращения времени на маятниковую миграцию. (Источник: CMWP)

### **Секторные тенденции**

Основной спрос формировали логистические компании, дистрибьюторы и проектные организации, работающие с госзаказом. Наметился интерес к созданию бэк-офисов крупных корпораций в ближнем Подмосковье для оптимизации расходов на персонал и аренду. (Источник: Nikoliers)

### **Географическое распределение**

Ключевыми деловыми хабами региона остались локации вблизи МКАД на западном, северо-западном и южном направлениях. Развитие офисного сегмента в удаленных городах области носило единичный характер и было привязано к крупным промышленным предприятиям. (Источник: Ricci)

### **Ввод новых объектов**

Новое строительство офисов в регионе практически не велось, за исключением площадей в составе торговых или жилых комплексов. Большинство девелоперов предпочли сфокусироваться на более маргинальном жилом секторе. (Источник: NF Group)

### **Уровень вакантности**

Доля свободных площадей в бизнес-центрах класса А и В+ составила около 7–9%. Вакантность в менее качественных объектах была выше из-за морального устаревания фондов и конкуренции со стороны гибких пространств. (Источник: IBC Real Estate)

### **Арендные ставки**

Ставки аренды демонстрировали стабильность с небольшой тенденцией к росту в пределах инфляции. Средняя стоимость аренды в Подмосковье оставалась в 1,5–2 раза ниже, чем в аналогичных по классу объектах внутри МКАД. (Источник: CORE.XP)

### **Гибкие пространства**

Формат коворкингов начал проникать в крупные города области, ориентируясь на самозанятых и сотрудников на удаленке. Однако сетевые операторы пока воздерживаются



от масштабной экспансии в регион, предпочитая точечные партнерства. (Источник: Space 1)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Высокая стоимость строительства и отсутствие дешевых кредитов для коммерческого девелопмента сдерживали вывод новых проектов. Собственники существующих БЦ фокусировались на повышении операционной эффективности и удержании текущих арендаторов. (Источник: Коммерсантъ)

### **Сроки экспозиции**

Средний срок поиска покупателя на офисный блок в качественном БЦ составлял от около 6 месяцев. Небольшие помещения в стрит-ритейле, переоборудованные под офисы, продавались значительно быстрее. (Источник: CMWP)

### **Общие показатели**

Рынок офисов Подмосковья остается нишевым и сильно зависимым от экономической активности в Москве. Общий объем качественного стока в регионе составляет менее 10% от московского показателя. (Источник: Nikoliers)

### **Сравнение по классам**

Класс В+ является наиболее востребованным и сбалансированным по цене и качеству в регионе. Объекты класса А испытывают дефицит арендаторов, готовых платить премию за статусность в условиях области. (Источник: IBC Real Estate)

### **Районные особенности**

Деловой кластер в районе аэропорта Шереметьево сохраняет специфический спрос со стороны авиационных и логистических компаний. Красногорск и Одинцово развиваются как центры для компаний, ориентированных на предоставление услуг населению. (Источник: CORE.XP)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Наличие качественной управляющей компании и современного инженерного оснащения критически влияет на выбор арендатора. Сроки закрытия сделок удлиннились из-за более тщательного аудита арендаторами условий договоров. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Основной тенденцией стало превращение офисных центров Подмосковья в сервисные хабы для обслуживания локальной инфраструктуры. Ожидается дальнейшая интеграция офисных функций в проекты жилой застройки в формате Light Industrial или МФК. (Источник: Stone Hedge)

## **Торговая недвижимость**

Рынок торговой недвижимости Московской области во втором полугодии 2025 года продемонстрировал высокую устойчивость за счет стабильного спроса со стороны жителей новых микрорайонов. Основной фокус сместился на развитие районных торговых центров и инфраструктуры в формате «у дома».



### **Рост потребительской активности**

Потребительский спрос в области поддерживался за счет жителей активно застраиваемых территорий ближнего Подмосковья. Трафик в малых ТЦ региона рос быстрее, чем в крупных столичных моллах, благодаря ориентации на повседневные покупки. (Источник: Romir)

### **Ритейлеры**

Федеральные торговые сети продолжили экспансию в регион, активно открывая точки в новых жилых комплексах. Особую активность проявляли дискаунтеры и магазины формата «жесткий дискаунтер», востребованные в условиях экономии бюджетов. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Наибольшую эффективность показали торговые центры площадью до 15 000 кв. м с сильным продуктовым якорем и сервисной составляющей. Также росла популярность специализированных строительных центров вблизи новых зон застройки. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Операторы торговли стремились занять площади на первых этажах жилых домов вдоль основных пешеходных маршрутов. В загородном сегменте вырос спрос на небольшие торговые галереи в составе коттеджных поселков. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новое предложение было представлено преимущественно районными ТЦ и торговыми галереями в составе новых кварталов КОТ. Девелоперы минимизировали риски, отказываясь от строительства крупных объектов в пользу гибких форматов. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Наблюдался рост качества архитектурных решений и благоустройства прилегающих территорий даже в бюджетных торговых объектах. Арендодатели стали чаще предлагать помещения с готовой отделкой для ускорения запуска торговых точек. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных ТЦ области зафиксирован на уровне 6–8%, что ниже московских показателей. Свободные площади в наиболее удачных локациях вымывались в течение 2–3 месяцев. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Ставки аренды в области оставались стабильными, индексация проводилась преимущественно на уровень официальной инфляции. Для якорных арендаторов сохранялись льготные условия с привязкой к товарообороту. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты, расположенные в городах с населением свыше 100 000 человек, демонстрировали более высокую доходность и низкую вакантность. Торговые площади в



составе ТПУ пользовались ажиотажным спросом со стороны операторов быстрого питания. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

Ритейлеры активно внедряли системы самообслуживания и интеграцию с сервисами доставки для оптимизации торговых залов. ТЦ стали чаще использовать цифровые каналы коммуникации с жителями ближайших домов для формирования лояльности. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие удобного подъезда и достаточного количества парковочных мест существенно сокращало время поиска арендатора. Прозрачность условий по эксплуатационным расходам стала важным критерием при переговорах. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом стала гиперлокальность — стремление ритейла быть максимально близким к потребителю. Ожидается дальнейший рост доли малых форматов и пунктов выдачи заказов (ПВЗ) в структуре торговой недвижимости. (Источник: Ведомости)

### **Производственно-складская недвижимость**

Складской сегмент Московской области во втором полугодии 2025 года сохранил лидерство по темпам роста и инвестиционной привлекательности.

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы продолжили масштабирование своих логистических мощностей, арендуя крупные хабы на пересечении ЦКАД и радиальных трасс. Потребность в быстрой доставке стимулировала спрос на небольшие склады «последней мили» в черте крупных городов области. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Профессиональные логистические операторы столкнулись с необходимостью модернизации складов для работы с новыми товарными потоками из Азии. Наблюдался рост спроса на кросс-докинговые площадки и специализированные склады для опасных грузов. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Промышленные компании активно арендовали и строили площади в формате Light Industrial для размещения сборочных производств. Государственные индустриальные парки Подмосковья стали основными площадками для реализации программ импортозамещения. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Большинство знаковых сделок во втором полугодии прошло в формате покупки будущих объектов на этапе проектирования (BTS). Основными покупателями выступали крупнейшие ритейлеры и компании сектора e-commerce. (Источник: IBC Real Estate)



## **География производственно-складского строительства**

Наибольшая строительная активность была сосредоточена на юге и юго-востоке области (Домодедово, Подольск). Северные направления (Солнечногорск, Дмитров) также привлекали инвесторов благодаря запуску новых участков скоростных трасс. (Источник: NF Group)

## **Предложение**

Рынок готового предложения практически отсутствовал, вакантность находилась на околонулевых значениях. Новые площади выходили на рынок уже полностью законтрактованными, что исключало свободную рыночную конкуренцию. (Источник: CORE.XP)

## **Ввод новых объектов**

Объем ввода новых складов во втором полугодии вырос на 15% относительно первой половины года, но все еще не покрывал дефицит. Девелоперы отдавали приоритет реализации крупных моно-объектов площадью свыше 50 000 кв. м. (Источник: Nikoliers)

## **Качество объектов**

Новые склады проектировались с учетом высоких требований к нагрузке на пол и пожарной безопасности. Интеграция систем автоматического управления складом (WMS) стала стандартом для объектов класса А. (Источник: Comitas)

## **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных объектах области составила 0,4–0,6%, что является критически низким уровнем. Любые освобождающиеся площади реализовывались по закрытым спискам без выхода в открытую рекламу. (Источник: IBC Real Estate)

## **Регионы развития**

Индустриальное развитие региона сместилось в сторону третьего кольца (ЦКАД), где стоимость земли позволяет строить масштабные комплексы. Локации вблизи ТТК и МКАД рассматриваются исключительно под высокодоходные форматы городской логистики. (Источник: Raven Russia)

## **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты с прямым выездом на ЦКАД или федеральные трассы (М-4, М-5, М-11) обладали максимальной скоростью реализации. Удаленность более чем на 5 км от магистрали увеличивала срок поиска арендатора в два раза. (Источник: Logistics.ru)

## **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Решающим фактором была готовность собственника предоставить необходимые мощности по электричеству и газу. Наличие рабочей силы в пешей доступности от объекта также существенно ускоряло закрытие сделок по аренде производственных площадей. (Источник: IBC Real Estate)

## **Тенденции**

Основной тенденцией стал дефицит земельных участков, пригодных для складского строительства, что ведет к удорожанию проектов. Рынок ожидает появления первых



ИНФОРМ-ОЦЕНКА | ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ Г. МОСКВЫ, МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДОВ РОССИИ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ НАСЕЛЕНИЯ ОТ 1 МЛН. ЧЕЛОВЕК ПРИМЕНИТЕЛЬНО К АНАЛИЗУ ЛИКВИДНОСТИ (СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ) НА ПЕРИОД 2 ПОЛУГОДИЯ 2025 ГОДА

многоэтажных складов в ближнем Подмоскowie в ближайшие два года. (Источник: NF Group)



# Санкт-Петербург

## Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Первичный рынок Санкт-Петербурга во втором полугодии 2025 года адаптировался к условиям высоких процентных ставок через активное внедрение девелоперских программ рассрочки и трейд-ин. Основной акцент сместился с агрессивного роста цен на поддержание ликвидности и качества предложения. (Источник: BN.ru)

### Общие тенденции спроса

Покупательская активность во втором полугодии поддерживалась преимущественно за счет адресных льготных программ и траншевой ипотеки. Инвесторы переориентировались на покупку лотов в проектах с высокой стадией готовности для минимизации рисков. (Источник: CIAN)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

Массовый сегмент сохранил стабильность благодаря сохранению лимитов по семейной ипотеке, которая осталась ключевым драйвером продаж. Наибольший интерес вызывали квартиры с чистовой отделкой, позволяющей покупателям избежать дополнительных трат на ремонт. (Источник: RBI)

### Элитная недвижимость

В элитном сегменте спрос оставался стабильно высоким, что обусловлено ограниченным объемом предложения в исторических локациях. Покупатели отдавали предпочтение клубным домам на Петроградской стороне и Крестовском острове. (Источник: NF Group)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Приморский и Выборгский районы сохранили лидерство по количеству запросов благодаря развитой социальной инфраструктуре и близости к Финскому заливу. В южной части города повышенный интерес наблюдался к объектам в Московском районе. (Источник: Dataflat)

### Общие показатели рынка

По итогам второго полугодия объем зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) показал умеренную динамику, стабилизировавшись после волатильности начала года. Рынок продемонстрировал устойчивость к макроэкономическим шокам. (Источник: Росреестр)

### Новое предложение

Темпы вывода новых проектов на рынок замедлились: застройщики фокусировались на достройке текущих очередей крупных ЖК. Основной объем новых площадей пришелся на периферийные районы и территории редевелопмента «серого пояса». (Источник: Nikoliers)

### Популярные классы жилья

Класс «комфорт+» стал доминирующим по объему предложения, предлагая улучшенные характеристики благоустройства по доступной цене. В бизнес-классе



наметился тренд на уменьшение средней площади квартир при повышении их функциональности. (Источник: LSR Group)

### **Анализ районов**

Василеостровский район продемонстрировал высокий потенциал роста за счет намывных территорий и развития транспортных развязок. При этом в Красносельском районе спрос сдерживался ограниченной доступностью метрополитена. (Источник: Петербургская Недвижимость)

### **Сравнение по сегментам**

Темпы продаж в комфорт-классе превышали показатели бизнес-сегмента в 2,5 раза в количественном выражении. Элитный сегмент показал максимальный прирост стоимости квадратного метра в годовом исчислении. (Источник: NF Group)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Санкт-Петербурга во втором полугодии 2025 года характеризовался сохранением сроков экспозиции и переходом инициативы к покупателям с наличными средствами. Высокие ставки по рыночной ипотеке привели к стагнации цен и росту объемов дисконтирования. (Источник: ЕЗ Group)

### **Общие тенденции спроса**

Спрос концентрировался на «новой вторичке» — домах, сданных не более 10 лет назад, которые рассматриваются как альтернатива новостройкам. Доля сделок с использованием ипотеки сократилась до исторического минимума. (Источник: Инком-Недвижимость)

### **Предпочтения покупателей**

Наличие качественного ремонта и встроенной мебели стало определяющим фактором при выборе объекта. Покупатели стремились избегать квартир в домах старого фонда из-за высоких эксплуатационных расходов и износа коммуникаций. (Источник: Domclick)

### **Спрос по районам**

Наибольшее количество сделок зафиксировано в Приморском и Калининском районах, обладающих самым молодым жилым фондом. В центральных районах спрос носил точечный характер и был привязан к конкретным инвестиционным целям. (Источник: Авито Недвижимость)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым сдерживающим фактором стала недоступность кредитных ресурсов для большинства категорий заемщиков. При этом рост ставок аренды стимулировал часть арендаторов к покупке жилья в рассрочку от собственников. (Источник: Центральный Банк РФ)

### **Объём предложения**

Количество лотов в экспозиции выросло на 12% за полугодие, что связано с вымыванием только наиболее ликвидных объектов. На рынок вышли инвестиционные квартиры, купленные в период ажиотажного спроса 2022–2023 годов. (Источник: BN.ru)



### **Различия по типам жилья**

Квартиры в современных монолитных домах сохраняли ценовую стабильность лучше, чем панельные дома советского периода. Студии и однокомнатные квартиры оставались самым востребованным и ликвидным типом жилья. (Источник: Миэль)

### **Географическое распределение**

Основная масса предложения сосредоточена в спальнях районах города и в прилегающих населенных пунктах Ленинградской области (Мурино, Кудрово). В историческом центре предложение ограничено и характеризуется высокой стоимостью владения. (Источник: CIAN)

### **Новое предложение**

Приток «свежего» предложения обеспечивался за счет ввода крупных ЖК и оформления прав собственности инвесторами. Это создало дополнительную конкуренцию для продавцов в старых домах тех же локаций. (Источник: BNMAP.pro)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Финансовая нагрузка на собственников, имеющих ипотечные обязательства, вынуждала их выводить объекты на продажу для фиксации прибыли. Часть продавцов сняла объекты с продажи, переориентировавшись на долгосрочную аренду. (Источник: Forbes Russia)

### **Общие показатели**

Общее количество сделок купли-продажи в регионе сократилось на 15–18% в годовом сравнении. Рынок вошел в фазу «охлаждения» с низкой оборачиваемостью капитала. (Источник: Росреестр)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Критическое влияние на скорость сделки оказывала юридическая чистота объекта и готовность собственника к быстрому выходу на сделку. Наличие несогласованных перепланировок значительно удлиняло сроки поиска покупателя. (Источник: Domclick)

### **Общая характеристика сегмента**

Рынок стал максимально прагматичным: покупатели тщательно оценивают стоимость будущей эксплуатации и ликвидность объекта. Вторичный сегмент Санкт-Петербурга во втором полугодии 2025 года стал рынком «живых денег». (Источник: РБК Недвижимость)

## **Офисная недвижимость**

Рынок качественных офисов Санкт-Петербурга во втором полугодии 2025 года столкнулся с дефицитом площадей в классе А. Компании нефтегазового сектора и IT-холдинги продолжают формировать основной объем поглощения. (Источник: Maris)

### **Предложение**

Общий объем качественного предложения офисов практически не изменился из-за ограниченного ввода новых бизнес-центров. Большинство площадей, выходящих на рынок, — это переуступка прав аренды или блоки в зданиях после реновации. (Источник: IBC Real Estate)



### **Объем сделок**

Активность покупателей осталась высокой, суммарный объем сделок за полугодие превысил 160 тыс. кв. м. Основную долю составили сделки по расширению присутствия уже существующих в городе компаний. (Источник: CORE.XP)

### **Предпочтения арендаторов**

Ключевыми требованиями стали наличие современных систем кондиционирования и возможность гибкой планировки пространства. Арендаторы все чаще запрашивают офисы с полной отделкой «под ключ», чтобы избежать капитальных вложений. (Источник: CMWP)

### **Секторные тенденции**

Нефтегазовый сектор закрепил за собой статус главного драйвера спроса, поглощая до 40% всех свободных площадей в бизнес-центрах класса А. IT-компании также демонстрируют активность, фокусируясь на создании гибридных офисов. (Источник: Nikoliers)

### **Географическое распределение**

Московский район и локации вблизи «Лахта Центра» стали наиболее востребованными зонами для корпоративного сектора. В историческом центре предложение ограничено и представлено преимущественно небольшими офисными особняками. (Источник: Ricci)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых БЦ во втором полугодии носил точечный характер, суммарно составив менее 40 тыс. кв. м. Большинство строящихся объектов уже законтрактованы будущими резидентами на этапе строительства. (Источник: NF Group)

### **Уровень вакантности**

Доля свободных площадей в классе А упала до рекордных 2,5–3%. В классе В вакантность также снижается, достигнув 6% на фоне дефицита более дорогих альтернатив. (Источник: IBC Real Estate)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов продолжает экспансию, предлагая готовые решения для команд от 10 до 50 человек. Операторы гибких офисов отмечают заполняемость на уровне 85–90% во втором полугодии. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Высокая стоимость банковского финансирования заморозила старт новых спекулятивных проектов. Девелоперы предпочитают работать по схеме Build-to-suit под конкретного крупного заказчика. (Источник: Коммерсантъ)

### **Общие показатели**

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга характеризуется состоянием «перегрева» и острым дефицитом качественного предложения. Суммарный объем качественного стока превысил отметку в 4 млн кв. м. (Источник: Nikoliers)

### **Сравнение по классам**

Класс А демонстрирует максимальную устойчивость и рост ставок, в то время как класс В+ становится основным выбором для среднего бизнеса. Объекты класса В-



постепенно теряют арендаторов из-за морального износа инфраструктуры. (Источник: IBC Real Estate)

### **Районные особенности**

Петроградский район укрепляет свои позиции как престижная локация для IT-сектора. Развитие офисных кластеров на окраинах города сдерживается нехваткой качественных транспортных связей. (Источник: CORE.XP)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Наличие парковочного коэффициента более 1:100 и близость к станциям метро являются критическими условиями для быстрой реализации площадей. Наличие «зеленых» сертификатов становится важным фактором для крупных федеральных холдингов. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Основным трендом стал переход собственников к модели «офис как сервис». Ожидается дальнейший рост интереса к редевелопменту исторических промышленных зданий под креативные пространства и офисные центры. (Источник: Stone Hedge)

### **Торговая недвижимость**

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга во втором полугодии 2025 года завершила трансформацию концепций, ориентируясь на развлекательную составляющую и гастрономию. Основная активность ритейлеров была направлена на оптимизацию торговых площадей и расширение омниканальных продаж. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность в городе показала умеренный рост, сосредоточившись в сегментах общественного питания и товаров для дома. Посетители торговых центров стали чаще совмещать шоппинг с посещением кинотеатров и фитнес-клубов. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Отечественные бренды одежды и аксессуаров продолжают доминировать в структуре новых открытий, занимая площади ушедших иностранных компаний. Активно развиваются сети парфюмерии и косметики, расширяя свои форматы до флагманских магазинов. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Наибольшую эффективность показали районные торговые центры и специализированные мебельные хабы. Формат фуд-холлов стал обязательным элементом для крупных ТРЦ, привлекая дополнительный трафик в будние дни. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Приоритетными локациями для ритейлеров стали ТЦ в составе транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) и новые жилые массивы на окраинах города. Стрит-ритейл на Большом проспекте П.С. и Невском проспекте сохраняет статус самого востребованного и дорогого. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новый ввод торговых площадей во втором полугодии был минимальным и представлен преимущественно встроенными коммерческими помещениями в новых ЖК.



Девелоперы сфокусированы на реконцепции существующих объектов для повышения их доходности. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Собственники ТЦ активно инвестируют в улучшение архитектурного облика и благоустройство прилегающих территорий. Качественное управление и внедрение систем аналитики посетительских потоков стали стандартом для рынка. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Средняя вакантность в качественных торговых центрах стабилизировалась на уровне 6–7%. В наиболее успешных суперрегиональных объектах доля свободных площадей не превышает 3%. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Ставки аренды во втором полугодии демонстрировали незначительный рост, в основном за счет индексации фиксированной части. Доля договоров с процентом от товарооборота арендатора остается высокой — до 75% новых контрактов. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты, расположенные в пешей доступности от станций метро, имеют вакантность в два раза ниже среднерыночной. Специализированные торговые центры (детские товары, электроника) показывают более высокую устойчивость спроса. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

Внедрение цифровых систем лояльности и сервисов «click-and-collect» позволило торговым центрам лучше интегрироваться в онлайн-среду. Использование робот-консультантов и интерактивных витрин стало трендом в крупных моллах. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Техническая оснащенность помещения под требования общепита (мощность электроэнергии, вытяжка) критически сокращает сроки его реализации. Прозрачность условий эксплуатации и гибкость арендодателя по условиям входа стали ключевыми при переговорах. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом стала дальнейшая диверсификация состава арендаторов за счет сервисных функций и медицины. Ожидается рост количества малых ТЦ в составе жилых комплексов в формате «у дома». (Источник: Ведомости)

### **Производственно-складская недвижимость**

Складской сегмент Санкт-Петербурга во втором полугодии 2025 года сохранил статус самого дефицитного рынка с практически нулевой вакантностью. (Источник: IBC Real Estate)

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы продолжают агрессивно наращивать площади для обеспечения быстрой доставки конечному потребителю. Спрос со стороны e-commerce формирует более половины всех новых запросов на складские мощности в регионе. (Источник: Data Insight)



### **Логистические компании**

Профессиональные логистические операторы столкнулись с невозможностью расширения существующих контрактов из-за отсутствия свободных блоков. Намечился тренд на повышение эффективности использования кубического объема склада за счет мезонинных конструкций. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Спрос со стороны производственных компаний на формат Light Industrial вырос на 20% во втором полугодии. Компании ищут современные площадки для размещения сборочных линий в непосредственной близости от КАД. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Во втором полугодии было закрыто несколько знаковых сделок по покупке земельных участков под строительство собственных распределительных центров ритейлеров. Общий объем сделок Built-to-suit за полугодие превысил 100 тыс. кв. м. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Южное направление (Шушары, Московское шоссе) остается ключевым логистическим хабом города. Активно осваиваются площадки на востоке (Уткина Заводь) и севере вблизи развязок с трассой «Скандинавия». (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Рынок готового предложения складов класса А практически отсутствует — вакантность составляет менее 0,5%. Любой свободный блок сдается еще до официального выхода на рынок через закрытые базы данных. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых мощностей во втором полугодии составил около 250 тыс. кв. м, однако 90% этого объема было законтрактовано еще на этапе проектирования. Девелоперы сталкиваются с дефицитом подготовленных земельных участков с лимитами по газу и электричеству. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Современные склады проектируются с учетом высоких требований к пожарной безопасности и нагрузке на пол. Тренд на автоматизацию и использование беспилотной складской техники стимулирует спрос на объекты с идеально ровными полами. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Общий уровень вакантности по итогам полугодия составил критические 0,4%, что является историческим минимумом для региона. Это привело к ситуации «рынка арендодателя», где условия диктует собственник. (Источник: IBC Real Estate)

### **Регионы развития**

Логистическое развитие смещается в сторону Ленинградской области в зоны прилегания к КАД-2 и новым транспортным коридорам. Северный кластер демонстрирует наибольший потенциал роста за счет развития портовой инфраструктуры. (Источник: Raven Russia)



### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие железнодорожной ветки и достаточного количества доков существенно ускоряет процесс реализации. Юридическая прозрачность собственности и готовность владельца к долгосрочным контрактам (от 5 лет) являются решающими. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Ключевым трендом стало строительство многоэтажных складов в черте города для оптимизации логистики «последней мили». Ожидается дальнейший рост цен на земельные участки промышленного назначения. (Источник: NF Group)



# Новосибирск

## Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Аналитический обзор рынка коммерческой недвижимости Новосибирска за второе полугодие 2025 года отражает адаптацию деловой среды города к новым экономическим условиям и логистическим вызовам. В структуре сделок наблюдается смещение фокуса на объекты с высокой степенью инженерной готовности и локации с развитой транспортной связностью.

### Общие тенденции спроса

Спрос во втором полугодии оставался концентрированным в сегменте семейной ипотеки, на долю которой приходилось до 70% всех сделок. Покупатели стали более избирательны, ориентируясь на проекты с высокой степенью готовности и развитой инфраструктурой. (Источник: ЕРЗ.РФ)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

В массовом сегменте покупательский интерес сместился в сторону малогабаритных квартир-студий как наиболее доступного входного билета на рынок. Застройщики активно предлагали программы «Trade-in» и субсидирование ставки до 3,5% на период строительства. (Источник: РБК Недвижимость)

### Элитная недвижимость

Элитный сегмент Новосибирска продемонстрировал устойчивость, а цены на наиболее эксклюзивные лоты в центре города достигали 150 млн рублей. Основной спрос формировался в локациях «Тихого центра» и проектах с видом на Обь. (Источник: Atas.info)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Лидерами по количеству запросов стали Октябрьский район (благодаря близости к метро и развитию набережной) и Заельцовский район. Стабильный интерес сохранялся к Академгородку, где предложение ограничено дефицитом площадок под застройку. (Источник: Макроскоп)

### Общие показатели рынка

По итогам года в Новосибирской агломерации было реализовано более 16 тыс. квартир, что на 10,5% ниже показателей предыдущего периода. При этом выручка девелоперов осталась стабильной за счет роста среднего чека сделки в начале года. (Источник: Сибкрай.ru)

### Новое предложение

Общий объем нераспроданных остатков в строящихся домах к концу 2025 года достиг 76,6 тыс. лотов. Девелоперы замедлили вывод новых проектов, стремясь сбалансировать предложение на фоне снизившегося спроса. (Источник: 01e.ru)



### **Популярные классы жилья**

Классы «комфорт» и «комфорт-плюс» заняли доминирующую долю в структуре предложения (более 60%). Растет интерес к концептуальным проектам с акцентом на экологичность и благоустроенные внутренние дворы без машин. (Источник: Брусника)

### **Сравнение по сегментам**

Новостройки в Новосибирске дорожали в 2025 году в два раза быстрее вторичного жилья (+11% против +4,5%). Основной разрыв обусловлен доступностью льготного кредитования, которое практически отсутствует на вторичном рынке. (Источник: СИБДОМ)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок жилья Новосибирска во втором полугодии 2025 года перешел в режим «рынка покупателя». Высокие ставки по рыночной ипотеке (свыше 21%) ограничили приток новых заемщиков, вынуждая продавцов идти на уступки. (Источник: СИБДОМ)

### **Общие тенденции спроса**

Интерес к «вторичке» во втором полугодии носил точечный характер, часто в рамках альтернативных сделок. Покупатели с «живыми» деньгами ориентировались на объекты со значительным дисконтом от рыночной цены. (Источник: Авито Недвижимость)

### **Предпочтения покупателей**

Наибольшим спросом пользовались квартиры в домах не старше 10 лет с современными планировками. Покупатели минимизировали риски, выбирая объекты с полной стоимостью в договоре и прозрачной историей владения. (Источник: Домклик)

### **Спрос по районам**

Максимальная концентрация сделок зафиксирована в Октябрьском и Ленинском районах как наиболее сбалансированных по цене и инфраструктуре. Центральные районы сохранили ликвидность, но объем сделок там снизился из-за высокого порога входа. (Источник: Яндекс Недвижимость)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым сдерживающим фактором стала стоимость заемных средств, которая делала ежемесячный платеж непосильным для большинства семей. Частичную поддержку спросу оказало снижение ключевой ставки в середине лета, вызвавшее кратковременный всплеск интереса. (Источник: Sib.fm)

### **Различия по типам жилья**

Наибольший рост показали квартиры-студии (+5,6%) и многокомнатные квартиры (+11,4%), в то время как «двушки» и «трешки» дорожали медленнее (около 3%). Это отражает поляризацию спроса на бюджетные и просторные семейные варианты. (Источник: СИБДОМ)

### **Географическое распределение**

Предложение распределено неравномерно: избыток лотов наблюдается в удаленных спальных районах (МЖК, Родники). В «Тихом центре» и Академгородке предложение остается дефицитным, что поддерживает цены. (Источник: Макроскоп)



### **Новое предложение**

Рынок пополняется за счет выхода объектов, купленных в инвестиционных целях в 2022–2023 годах. Владельцы стремятся зафиксировать прибыль, конкурируя по цене с текущими проектами застройщиков. (Источник: Infopro54)

### **Сроки экспозиции**

Средний срок продажи квартиры в Новосибирске к концу 2025 года составил около 101–131 дня. (Источник: Яндекс Недвижимость)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Низкая активность на рынке новостроек сдерживает продавцов «вторички», так как они не видят выгодных вариантов для перекалывания капитала. Часть собственников предпочла снять объекты с продажи и перевести их в сегмент долгосрочной аренды. (Источник: СИБДОМ)

### **Общие показатели**

Рынок характеризуется снижением объема сделок на 8% в годовом выражении. Несмотря на стагнацию спроса, обвала цен не произошло благодаря высокой инфляции и психологической неготовности продавцов к убыткам. (Источник: Sib.fm)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Завышенные ценовые ожидания собственников являются основной причиной затягивания сроков продажи. Объекты с дисконтом от 5% реализуются в среднем на 25–30% быстрее рынка. (Источник: АЛЛЕ новости)

### **Общая характеристика сегмента**

Второе полугодие 2025 года закрепило тренд на охлаждение вторичного рынка. Стабильность сегмента в 2026 году будет напрямую зависеть от траектории ключевой ставки ЦБ и программ поддержки спроса. (Источник: ОБЛАКА).

## **Офисная недвижимость**

Рынок офисов Новосибирска во втором полугодии 2025 года функционирует в условиях ограниченного ввода новых бизнес-центров и качественной трансформации существующего фонда. Децентрализация деловой активности стимулирует интерес к офисным пространствам вне исторического центра города. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Качественное предложение офисов в городе представлено преимущественно бизнес-центрами классов В и В+, составляющими основу стока. Объекты класса А остаются дефицитными и сосредоточены в пределах Железнодорожного и Центрального районов. (Источник: CORE.XP)

### **Объем сделок**

Сделки во втором полугодии характеризуются преобладанием продлений существующих договоров и ротацией арендаторов внутри качественных БЦ. Общий объем поглощения коррелирует с деловой активностью компаний в финансовом и технологическом секторах. (Источник: CMWP)



### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы предъявляют повышенные требования к качеству систем вентиляции и возможности гибкого зонирования пространства. Наличие профессионального управления в здании становится одним из решающих критериев при выборе локации. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

Основной спрос на офисы формируют компании из сферы информационных технологий, ритейла и профессиональных услуг. Также отмечается активность со стороны крупных промышленных холдингов, расширяющих свои административные штабы. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Деловая активность традиционно тяготеет к станциям метро «Площадь Ленина» и «Гагаринская». При этом на левом берегу, в районе площади Маркса, формируется устойчивый кластер офисных центров для среднего бизнеса. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых площадей во втором полугодии 2025 года носит точечный характер, включая завершение долгостроев и реконструкцию административных зданий. Девелоперы проявляют осторожность в запуске масштабных офисных проектов «с нуля». (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Доля свободных площадей в бизнес-центрах класса А находится на минимальных значениях, что создает конкуренцию между потенциальными арендаторами. В классе В вакантность сохраняется на уровне, позволяющем компаниям находить варианты для расширения. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Уровень арендных ставок во втором полугодии демонстрирует коррекцию в зависимости от расположения и качества отделки помещений. Большинство договоров фиксируются в рублях с ежегодной индексацией, привязанной к показателям инфляции. (Источник: CMWP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов и смарт-офисов продолжает развитие в ответ на запрос малого бизнеса на готовые рабочие места. Операторы таких пространств фокусируются на предоставлении расширенного сервисного пакета для резидентов. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Стоимость заемного капитала и удорожание импортных инженерных систем оказывают влияние на сроки завершения текущих проектов. Это стимулирует собственников к более качественному обслуживанию уже существующих объектов. (Источник: Коммерсантъ)



### **Сроки экспозиции**

Офисные блоки небольшого формата (до 150 кв. м) реализуются значительно быстрее крупных площадей. Для качественных помещений в центре города время поиска арендатора остается минимальным. (Источник: Nikoliers)

### **Общие показатели**

Суммарный объем качественных офисных площадей города преодолел значимую психологическую отметку. Рынок характеризуется высокой степенью зрелости и сформированным пулом профессиональных арендодателей. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А сохраняет статус наиболее устойчивого сегмента с лояльной аудиторией крупных арендаторов. Класс В демонстрирует большую волатильность по составу жильцов, но остается самым массовым на рынке. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

Октябрьский район усиливает свои позиции как перспективный деловой узел благодаря активному строительству жилья бизнес-класса. В Зяельцовском районе спрос поддерживается за счет хорошей транспортной доступности и сложившейся инфраструктуры. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Наличие парковочных мест и близость к транспортным развязкам являются ключевыми параметрами, ускоряющими реализацию помещений. Возможность получения арендных каникул на период обустройства офиса остается важным инструментом переговоров. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Основным трендом становится экологичность и использование энергосберегающих технологий в управлении зданиями. Ожидается рост интереса к редевелопменту нежилых зданий под современные офисные функции. (Источник: Stone Hedge)

## **Торговая недвижимость**

Сектор торговой недвижимости Новосибирска во втором полугодии 2025 года фокусируется на обновлении концепций существующих торговых центров. Основное внимание ритейлеров уделяется повышению качества сервиса и интеграции онлайн-продаж в физические магазины. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительское поведение жителей характеризуется рациональностью и интересом к формату «все в одном месте». Торговые центры выходного дня продолжают привлекать семейную аудиторию за счет расширения досуговых зон. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Федеральные сети и локальные бренды активно конкурируют за лучшие локации в топовых ТЦ города. Наблюдается выход новых марок из дружественных стран, стремящихся занять свободные ниши в сегменте одежды и электроники. (Источник: NF Group)



### **Популярные форматы**

Формат районного торгового центра остается наиболее востребованным благодаря близости к жилым массивам. Также растет интерес к ритейл-паркам, объединяющим торговые галереи и крупные гипермаркеты. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Наибольшую привлекательность сохраняют объекты вблизи ключевых ТПУ и пересадочных узлов метрополитена. Стрит-ритейл на Красном проспекте и улице Ленина остается востребованным у рестораторов и операторов премиальных товаров. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Предложение торговых площадей пополняется за счет ввода встроенных коммерческих помещений в составе новых жилых комплексов. Крупные объекты во втором полугодии выходили на рынок преимущественно после реконструкции или расширения. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Уровень технического оснащения и архитектурных решений новых торговых зон соответствует современным стандартам. Собственники ТЦ уделяют внимание созданию комфортной среды и зон для отдыха посетителей. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Доля свободных площадей в качественных торговых центрах Новосибирска находится на уровне, обеспечивающем стабильную работу объектов. Вакантность варьируется в зависимости от успешности маркетинговой стратегии конкретного центра. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Условия аренды все чаще включают переменную часть, зависящую от оборота арендатора, что позволяет балансировать риски. Фиксированные ставки подвергаются ежегодной индексации в рамках долгосрочных контрактов. (Источник: CMWP)

### **Сроки экспозиции торговых объектов во 2 полугодии 2025**

Помещения с высоким пешеходным трафиком реализуются в сжатые сроки, часто не выходя на открытый рынок. Для крупных форматов в новых объектах срок поиска покупателя может занимать несколько месяцев. (Источник: NF Group)

### **Зависимость от локации и формата**

Ликвидность торгового объекта напрямую коррелирует с плотностью населения в радиусе охвата и качеством транспортных связей. Формат дискаунтеров показывает высокую устойчивость в спальных районах города. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

Внедрение цифровых платформ для взаимодействия с посетителями помогает ТЦ повышать частоту визитов. Использование аналитики данных позволяет ритейлерам более точно подбирать ассортимент под запросы локального рынка. (Источник: Retail.ru)



### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие готовой отделки и подведенных коммуникаций (особенно для общепита) существенно сокращает время до открытия магазина. Репутация торгового центра и стабильность его трафика являются ключевыми для быстрого заполнения площадей. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным направлением развития становится усиление гастрономической и развлекательной составляющей внутри ТЦ. Ожидается рост количества малых форматов торговли в шаговой доступности для жителей новых кварталов. (Источник: Ведомости)

### **Производственно-складская недвижимость**

Складской рынок Новосибирска во втором полугодии 2025 года подтверждает статус ключевого распределительного узла Сибири. Дефицит готовых качественных площадей стимулирует развитие сегмента Build-to-suit и расширение географии логистического строительства. (Источник: IBC Real Estate)

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы остаются основными драйверами складского сегмента, арендуя крупные блоки для фулфилмент-центров. Спрос на городские склады для обеспечения быстрой доставки конечному клиенту демонстрирует устойчивость. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Профессиональные логистические операторы адаптируют свои мощности под меняющиеся цепочки поставок из Китая и Центральной Азии. Спрос на услуги 3PL-провайдеров поддерживает интерес к качественным складам класса А. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Наблюдается интерес к современным производственным площадкам со стороны компаний в сфере пищевой промышленности и машиностроения. Потребность в современных цехах с качественной инженерией стимулирует развитие индустриальных парков. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Второй половине года свойственны масштабные сделки по покупке участков промышленного назначения под собственные нужды ритейлеров. Соглашения на строительство складов «под заказчика» становятся основным способом получения новых площадей. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность сосредоточена в западном и восточном направлениях, вблизи ключевых федеральных трасс. Индустриальные парки в районе Толмачево сохраняют лидерство по объему нового строительства. (Источник: NF Group)



### **Предложение**

Объем свободного предложения в готовых качественных складах остается на предельно низком уровне. Подавляющее большинство новых площадей поглощается рынком еще до момента завершения строительства. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых складских мощностей во втором полугодии 2025 года осуществляется преимущественно в рамках реализации крупных логистических хабов. Девелоперы стараются соблюдать график ввода, несмотря на сложности с поставками оборудования. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Современные складские комплексы характеризуются высоким уровнем автоматизации и соответствием международным стандартам безопасности. Растет запрос на «зеленые» технологии в строительстве и эксплуатации складов. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в сегменте складов класса А стремится к нулевым значениям, что создает трудности для компаний с планами по срочному расширению. В классе В уровень свободных площадей также невысок. (Источник: IBC Real Estate)

### **Арендные ставки**

Уровень ставок аренды отражает баланс между высоким спросом и дефицитом предложения на рынке. Стоимость владения и эксплуатации площадей закладывается в долгосрочные арендные соглашения. (Источник: CMWP)

### **Регионы развития**

Прилегающие к Новосибирску территории в радиусе 30-50 км становятся новыми зонами интереса для складского строительства. Развитие восточного обхода города открывает перспективы для новых логистических площадок. (Источник: Raven Russia)

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Близость к железнодорожным путям и основным автомагистралям критически сокращает время реализации объекта. Склады в черте города имеют преимущество по срокам реализации за счет востребованности для доставки «последней мили». (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Техническое состояние пола, высота потолков и количество доковых ворот являются определяющими факторами для быстрой сделки. Гибкость собственника по отношению к техническим доработкам склада под нужды клиента ускоряет процесс. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Основным трендом становится консолидация складских мощностей и переход на высокотехнологичное хранение. Ожидается дальнейшее укрепление роли Новосибирска как главного логистического распределителя для регионов Сибири и Дальнего Востока. (Источник: NF Group)



# Екатеринбург

## Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Рынок новостроек Екатеринбурга во втором полугодии 2025 года характеризуется адаптацией к условиям дорогого фондирования и переформатированием программ субсидирования. Застройщики фокусируются на качестве продукта и безопасности сделок, что поддерживает доверие покупателей. (Источник: Василий Олейников на TenChat.ru)

### Общие тенденции спроса

Спрос во втором полугодии остается стабильным, несмотря на высокую ключевую ставку, благодаря перераспределению сделок в сторону семейной ипотеки и рассрочек. Покупатель стал более избирательным, отдавая предпочтение проектам с комплексным благоустройством и развитой социальной инфраструктурой. (Источник: Дзен)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

В массовом сегменте сохраняется высокий интерес к студиям и однокомнатным квартирам как к инструментам сохранения капитала. (Источник: URBC.RU)

### Элитная недвижимость

Элитный сегмент представлен клубными домами в историческом центре и проектами в районе набережной Исети. (Источник: Домклик)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Наибольший объем запросов приходится на Академический и Солнечный районы, где девелоперы предлагают концептуальную застройку. Также фиксируется рост интереса к ВИЗу в связи с планами по развитию транспортной сети и набережной. (Источник: Яндекс Недвижимость)

### Общие показатели рынка

Екатеринбург вошел в тройку лидеров по объемам строительства: с 2021 года прирост составил 90%. Рынок подтвердил свою устойчивость, избежав стагнации благодаря активным инвестициям жителей области. (Источник: URBC.RU)

### Новое предложение

Объем нового предложения пополняется за счет масштабных проектов комплексного освоения территорий. Девелоперы замедлили темпы вывода новых очередей в малых проектах, концентрируясь на реализации текущих объемов. (Источник: CIAN)

### Популярные классы жилья

Класс «комфорт» занимает более 60% рынка, предлагая покупателям закрытые дворы и дизайнерские холлы. Растет доля жилья бизнес-класса, особенно в локациях первого ценового пояса. (Источник: Брусника)

### Сравнение по сегментам

Первичный рынок опережает вторичный по темпам роста цен из-за доступности льготных программ. Ценовой разрыв между готовым и строящимся жильем в сопоставимых локациях составляет около 15–20%. (Источник: Dolevka.ru)



## **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Екатеринбурга во втором полугодии 2025 года перешел в стадию стабилизации с небольшим ростом цен на наиболее ликвидные объекты. Уральская палата недвижимости отмечает сохранение дефицита качественных предложений в современных домах. (Источник: УРАЛ-ЭСТЭЙТ)

### **Общие тенденции спроса**

Активность покупателей поддерживается за счет альтернативных сделок и «живых» денег. Высокие ставки по ипотеке ограничили спрос, но не привели к массовому снижению цен из-за психологической неготовности продавцов к убыткам. (Источник: TenChat.ru)

### **Предпочтения покупателей**

Наибольшим спросом пользуются квартиры в домах, сданных после 2015 года, с современными планировками и низкими коммунальными платежами. Старый жилой фонд (хрущевки, брежневки) теряет популярность и торгуется с большим дисконтом. (Источник: Relocat.io)

### **Спрос по районам**

Лидерами по количеству сделок остаются Верх-Исетский и Чкаловский районы. Центр города сохраняет статус наиболее ликвидной локации с минимальным временем поиска покупателя. (Источник: Relocat.io)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым сдерживающим фактором остается стоимость рыночной ипотеки, превышающая 20%. Спрос поддерживается за счет внутренней миграции из городов Свердловской области и Тюмени. (Источник: Дзен)

### **Объём предложения**

Количество квартир в базе данных УПН к концу года стабилизировалось на уровне 1,9–2,0 тыс. объектов. Наблюдается вымывание наиболее доступных и качественных вариантов, что создает иллюзию дефицита. (Источник: УРАЛ-ЭСТЭЙТ)

### **Различия по типам жилья**

Однокомнатные квартиры подорожали на 8,6% за 11 месяцев, достигнув 148,7 тыс. руб./кв. м. «Двушки» прибавили 8,2% (130,3 тыс. руб./кв. м), в то время как многокомнатное жилье показывает более скромную динамику. (Источник: Domnedv.ru)

### **Географическое распределение**

Предложение смещено в сторону новых микрорайонов (Академический, Широкая Речка), где собственники выходят из инвестиционных сделок. В «Тихом центре» предложение остается крайне ограниченным. (Источник: Dolevka.ru)

### **Новое предложение**

Рынок пополняется за счет квартир в недавно сданных новостройках, где закончен ремонт. Продавцы стараются конкурировать с застройщиками, предлагая готовую отделку и меблировку. (Источник: Dolevka.ru)

### **Сроки экспозиции**

Средний срок экспозиции ликвидных квартир составляет порядка 4 месяцев. Объекты с завышенной ценой могут находиться в листингах более полугодя, ожидая покупателя с наличными средствами. (Источник: Relocat.io)



### **Факторы, влияющие на предложение**

Нежелание продавцов фиксировать убытки и высокая стоимость альтернативных квартир сдерживают объем предложения. Многие владельцы предпочитают сдавать жилье в аренду, ожидая снижения ставок по ипотеке. (Источник: Relocat.io)

### **Общие показатели**

Рынок вторичного жилья Екатеринбурга прошел испытание на прочность, показав устойчивость вопреки пессимистичным прогнозам. Покупатель стал более зрелым, уделяя внимание не только цене, но и юридической чистоте сделки. (Источник: TenChat.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие обременений (детские доли, ипотечные хвосты) существенно увеличивает срок продажи. Квартиры с качественным современным ремонтом «под ключ» уходят в два раза быстрее объектов «под отделку». (Источник: Dzen)

### **Общая характеристика сегмента**

Второе полугодие 2025 года закрепило тренд на качественное расслоение рынка. Качественный «метр» в хорошем районе остается дефицитным активом, обеспечивающим сохранность капитала. (Источник: TenChat.ru)

### **Офисная недвижимость**

Рынок офисов Екатеринбурга во втором полугодии 2025 года функционирует в условиях рекордно низкой вакантности и отсутствия ввода новых крупных бизнес-центров. Основная активность арендаторов сместилась в сторону оптимизации занимаемых площадей и поиска офисов с готовой отделкой. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Качественное предложение в городе остается дефицитным, особенно в классе А, где объем свободных блоков площадью более 1 000 кв. м практически равен нулю. Основной сток сформирован объектами классов В и В+, которые сосредоточены в центральном деловом районе. (Источник: CORE.XP)

### **Объем сделок**

Сделки во втором полугодии характеризуются высокой долей продлений существующих договоров и расширением присутствия госсектора. Крупные компании все чаще рассматривают покупку этажей в строящихся объектах вместо классической аренды. (Источник: CMWP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы отдают предпочтение зданиям с развитой внутренней инфраструктурой (столовые, фитнес-центры, переговорные) и современными системами очистки воздуха. Важным фактором остается наличие охраняемого паркинга с высоким коэффициентом машиномест на площадь офиса. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

Наибольшую активность проявляют компании из промышленного сектора, IT-отрасли и банковской сферы. Также наблюдается запрос на представительские офисы со стороны компаний, участвующих в крупных инфраструктурных проектах региона. (Источник: Ricci)



### **Географическое распределение**

Деловой центр остается концентрированным в районе «Екатеринбург-Сити» и вдоль улицы Бориса Ельцина. При этом активно развивается деловая зона в районе парка Маяковского и улицы Машинной. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых площадей во втором полугодии минимален и представлен в основном небольшими офисными зданиями или помещениями в составе жилых комплексов. Девелоперы предпочитают реализовывать проекты в формате Light Industrial с административной частью. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных БЦ Екатеринбурга находится на историческом минимуме (ниже 3–4%). (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Уровень ставок аренды в бизнес-центрах демонстрирует устойчивость с тенденцией к индексации на уровне официальной инфляции. Арендодатели практически отказались от предоставления скидок, фокусируясь на долгосрочных контрактах. (Источник: CMWP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов продолжает рост, закрывая потребности проектных команд и компаний, не готовых к капитальным затратам на ремонт. В Екатеринбурге данный формат востребован в первую очередь в центральных локациях с хорошей транспортной доступностью. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Высокая стоимость строительства и дорогие кредиты сдерживают старт новых спекулятивных проектов БЦ. Основной объем перспективного предложения переориентирован на формат Build-to-suit под конкретных заказчиков. (Источник: Коммерсантъ)

### **Общие показатели**

Рынок офисов Екатеринбурга остается одним из самых стабильных в стране с точки зрения доходности для собственников. Общий объем качественного предложения превышает 1,5 млн кв. м, но требует обновления инженерного фонда. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А демонстрирует полную заполняемость, в то время как в классе В наблюдается небольшая ротация арендаторов. Разрыв в арендных ставках между классами А и В во втором полугодии начал постепенно сокращаться. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

Центр города сохраняет лидерство по престижности и уровню ставок. В районе Автовокзала и Ботаники спрос на офисы растет благодаря открытию новых транспортных узлов и жилой застройке. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Транспортная доступность для сотрудников остается ключевым фактором, влияющим на скорость принятия решения об аренде. Наличие в здании современных



систем безопасности и скоростного интернета является обязательным гигиеническим стандартом. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Главным трендом становится экологическая сертификация зданий и внедрение технологий «умного офиса». Ожидается рост доли офисов в многофункциональных комплексах, где работа совмещена с ритейлом и жильем. (Источник: Stone Hedge)

### **Торговая недвижимость**

Сектор торговой недвижимости Екатеринбурга во втором полугодии 2025 года характеризуется высокой заполняемостью и активной ротацией брендов. Торговые центры города успешно адаптировались к уходу международных игроков, заполнив площади российскими и азиатскими ритейлерами. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность жителей Екатеринбурга сохраняется на высоком уровне, что подтверждается стабильным трафиком в крупнейших ТРЦ. Покупатели все чаще совмещают шопинг с посещением гастромаркетов и развлекательных центров. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Российские fashion-ритейлеры продолжают расширять свои форматы, занимая площади бывших якорных арендаторов. Наблюдается также экспансия мебельных центров нового типа и магазинов электроники из дружественных стран. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Наибольшую устойчивость показывают суперрегиональные ТЦ с сильной развлекательной составляющей и малые районные центры «у дома». Формат стрит-ритейла в новых жилых кварталах активно поглощается пекарнями, аптеками и ПВЗ. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Ритейлеры отдают предпочтение объектам с прямым доступом к станциям метро и крупным транспортным развязкам. В стрит-ритейле наиболее востребованными остаются улицы Малышева, Радищева и пешеходная зона улицы Вайнера. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новое предложение представлено преимущественно торговыми галереями в составе крупных жилых комплексов. Масштабных открытий новых торговых центров во втором полугодии не зафиксировано, рынок находится в фазе насыщения. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Собственники торговых центров инвестируют в реконцепцию фуд-кортов и создание современных общественных пространств. Качество управления объектами растет за счет внедрения продвинутых систем аналитики трафика. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных ТЦ Екатеринбурга опустился ниже 8%, что является признаком здорового рынка. В наиболее успешных объектах города свободные площади отсутствуют полностью. (Источник: CORE.XP)



### **Арендные ставки**

Условия аренды все чаще включают фиксированную часть и процент от товарооборота, что позволяет делить риски между собственником и ритейлером. Наблюдается рост ставок в наиболее ликвидных локациях стрит-ритейла. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Ликвидность торгового помещения напрямую зависит от интенсивности пешеходного трафика и платежеспособности населения района. Формат дискаунтеров и магазинов фиксированных цен показывает рост в спальных районах. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

Активное использование омниканальных стратегий позволяет ритейлерам эффективно использовать торговые залы как пункты выдачи и примерки. ТЦ внедряют системы лояльности на основе ИИ для персонализации предложений посетителям. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления и отдельного входа с улицы являются решающими факторами для быстрой реализации стрит-ритейла. Прозрачность условий по операционным расходам ускоряет процесс согласования договоров аренды в ТЦ. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом стало превращение торговых центров в многофункциональные хабы с медицинскими центрами, библиотеками и офисами. Ожидается дальнейшее сокращение площади гипермаркетов в пользу более гибких торговых форматов. (Источник: Ведомости)

### **Производственно-складская недвижимость**

Складской сегмент Екатеринбурга во втором полугодии 2025 года остается наиболее дефицитным и динамично развивающимся. Город подтверждает статус главного логистического окна между европейской частью России и Азией. (Источник: IBC Real Estate)

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы продолжают агрессивную экспансию, поглощая все доступные площади класса А. Спрос на распределительные центры со стороны крупнейших онлайн-площадок диктует условия девелоперам и стимулирует рост ставок. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Транспортные операторы активно ищут площадки для расширения кросс-докинг-операций вблизи ЕКАД. Спрос на склады с железнодорожными путями вырос в связи с переориентацией грузопотоков на восточное направление. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Производственный сектор испытывает потребность в качественных цехах формата Light Industrial для размещения сборочных производств. Промышленные предприятия



города активно обновляют свои логистические мощности, переходя на современное высотное хранение. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Во втором полугодии зафиксирован ряд крупных сделок в формате Build-to-suit для ритейлеров продуктов питания и электроники. Инвесторы проявляют интерес к покупке земельных участков с уже подведенными лимитами по электричеству и газу. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основное строительство сконцентрировано на пересечении ЕКАД с Челябинским, Тюменским и Серовским трактами. Логопарки в районе Большого Истока и Полевского тракта показывают высокую динамику развития. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Готовое предложение на свободном рынке практически отсутствует, доля вакантных площадей стремится к техническому нулю. Любое освобождающееся помещение находит нового арендатора еще до ухода предыдущего. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых мощностей во втором полугодии представлен преимущественно объектами, построенными под конкретных заказчиков. Девелоперы спекулятивного склада сталкиваются с дефицитом качественных площадок с готовой инфраструктурой. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Новые склады проектируются с учетом возможности автоматизации и использования робототехники. Растет спрос на мультитемпературные камеры и специализированные зоны для хранения опасных грузов. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в сегменте складов класса А в Екатеринбурге составляет менее 0,5%, что является критическим уровнем. Это создает ситуацию «рынка арендодателя», где собственники диктуют жесткие условия договоров. (Источник: IBC Real Estate)

### **Регионы развития**

Логистический пояс вокруг Екатеринбурга расширяется, захватывая территории Березовского и Верхней Пышмы. Развитие проекта «Сухой порт» создает дополнительные стимулы для строительства складов в восточном направлении. (Источник: Raven Russia)

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Максимально короткие сроки реализации показывают объекты с прямым выездом на федеральные трассы и ЕКАД. Удаленность от города более чем на 20 км может увеличить срок поиска покупателя для небольших компаний. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие достаточного количества доковых ворот и площадок для маневрирования фур являются решающими для логистов. Готовность собственника предоставить мощности по электроэнергии выше стандартных параметров ускоряет сделку с производителями. (Источник: IBC Real Estate)



### **Тенденции**

Главным трендом остается цифровизация складов и переход на многоэтажные логистические комплексы в черте города. Ожидается дальнейший рост спроса на специализированные склады для фармацевтики и e-grocery. (Источник: NF Group)



# Нижний Новгород

## Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Рынок новостроек во втором полугодии 2025 года функционирует в условиях трансформации льготных программ и смещения интереса к проектам комплексного развития территорий. Девелоперы активно используют механизмы беспроцентных рассрочек и траншевой ипотеки для поддержания объемов продаж. (Источник: Giperrn.ru)

### Общие тенденции спроса

Спрос во втором полугодии характеризуется высокой избирательностью: покупатели отдают предпочтение проектам с высокой степенью готовности и социальной инфраструктурой. Основной объем сделок формируется за счет семейной ипотеки и программ обмена старого жилья на новое (Trade-in). (Источник: ДомостройНН)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

В массовом сегменте наблюдается устойчивый интерес к квартирам евроформата в заречной части города, где средний чек сделки остается более доступным. Покупатели ориентируются на функциональность планировок и наличие чистовой отделки от застройщика. (Источник: ЕРЗ.РФ)

### Элитная недвижимость

Элитный сегмент сосредоточен в историческом центре и характеризуется выходом клубных домов с уникальными видовыми характеристиками на Волгу и Оку. (Источник: Нижегородская правда)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Лидерами по спросу остаются Советский и Нижегородский районы за счет престижности и близости к деловому центру. Среди районов заречной части города высокую популярность сохраняет Автозаводский район благодаря масштабному обновлению жилого фонда. (Источник: Giperrn.ru)

### Общие показатели рынка

Общий объем ввода жилья в эксплуатацию во втором полугодии соответствует плановым показателям, несмотря на удорожание себестоимости строительства. Рынок характеризуется умеренным накоплением остатков в проектах на начальной стадии реализации. (Источник: Росреестр)

### Новое предложение

Выход новых проектов во втором полугодии стал более точечным; девелоперы фокусируются на завершении текущих очередей строительства. Основной объем нового предложения ожидается в рамках КРТ в периферийных локациях города. (Источник: Коммерсантъ Приволжье)

### Популярные классы жилья

Класс «комфорт» и «комфорт-плюс» занимают более 70% в структуре предложения, становясь базовым запросом нижегородцев. Растет востребованность проектов с развитыми общественными пространствами и коворкингами внутри ЖК. (Источник: Нижний 800)



### **Анализ районов**

В Нижегородском районе цена за квадратный метр остается самой высокой в городе, превышая средние показатели. В Сормовском и Московском районах предложение расширяется за счет реновации бывших промышленных площадок. (Источник: РБК Нижний Новгород)

### **Сравнение по сегментам**

Наибольшую устойчивость показал бизнес-класс, где доля ипотечных сделок традиционно ниже. Массовый сегмент испытывает давление из-за высокой стоимости рыночного кредитования, что ведет к удлинению цикла принятия решения. (Источник: РБК Нижний Новгород)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок во втором полугодии 2025 года находится в фазе «рынка покупателя», где ключевым фактором сделки становится размер предоставляемого дисконта. Высокие ставки по рыночной ипотеке ограничивают количество сделок, делая приоритетными расчеты наличными средствами. (Источник: УПН)

### **Общие тенденции спроса**

Спрос сместился в сторону квартир в домах «новой вторички» (сданных после 2018 года), которые конкурируют с новостройками за счет готового ремонта. Покупатели активно торгуются, средний размер дисконта при продаже составляет 5–8%. (Источник: Авито Недвижимость)

### **Предпочтения покупателей**

В приоритете — объекты с чистой юридической историей и отсутствием обременений. Наиболее востребованы двухкомнатные квартиры в спальнях районах с хорошей транспортной доступностью и близостью к парковым зонам. (Источник: Домклик)

### **Спрос по районам**

Наибольшее количество сделок фиксируется в Приокском и Канавинском районах. Последний пользуется спросом благодаря развитой транспортной развязке и близости к железнодорожному вокзалу. (Источник: Giper.nn.ru)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Основным сдерживающим фактором выступает заградительный уровень ставок по стандартным ипотечным программам. Поддержку спросу оказывает высокий интерес к аренде жилья, что удерживает часть инвесторов на рынке. (Источник: Центральный Банк РФ)

### **Объём предложения**

Количество активных объявлений во втором полугодии выросло на 15%, так как сроки продажи объектов увеличились. На рынке накопился значительный объем «неликвида» в старом панельном и кирпичном фонде. (Источник: Яндекс Недвижимость)

### **Различия по типам жилья**

Квартиры в «хрущевках» и «брежневках» дешевеют быстрее из-за физического и морального износа. Современные монолитно-кирпичные дома удерживают ценовые планки благодаря высокому качеству среды. (Источник: Giper.nn.ru)



### **Географическое распределение**

Предложение распределено неравномерно: избыток лотов наблюдается в Автозаводском районе, тогда как в Нижегородском районе предложение ограничено и ликвидно. В заречной части города конкуренция между продавцами наиболее острая. (Источник: Циан)

### **Новое предложение**

Рынок пополняется за счет квартир, вышедших из-под инвестиционных программ в новостройках. Такие объекты часто продаются с полной меблировкой, что привлекает покупателей, не желающих заниматься ремонтом. (Источник: Метриум)

### **Сроки экспозиции**

Средний срок нахождения объекта в листинге вырос до 120–150 дней. (Источник: ИНКОМ-Недвижимость)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Низкая активность на рынке новостроек сдерживает часть продавцов, так как они не могут найти выгодный вариант для «встречной» покупки. Это приводит к сокращению числа альтернативных сделок в цепочках. (Источник: БН.ру)

### **Общие показатели**

Количество регистраций переходов права собственности снизилось на 12% относительно аналогичного периода прошлого года. Рынок характеризуется низкой оборачиваемостью и высокой долей сделок без участия ипотеки. (Источник: Росреестр)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие перепланировок и большое количество собственников (в т.ч. несовершеннолетних) существенно затягивают процесс продажи. Объекты с качественным хоумстейджингом реализуются в среднем на 20% быстрее. (Источник: Агентство недвижимости «Адрес»)

### **Общая характеристика сегмента**

Второе полугодие 2025 года стало периодом адаптации вторичного рынка к новым макроэкономическим реалиям. Продавцы, готовые к конструктивному диалогу и торгу, сохраняют возможность успешного выхода из актива. (Источник: Деловой квартал НН)

## **Офисная недвижимость**

Рынок офисов во втором полугодии 2025 года характеризуется крайне низкой вакантностью в сегментах А и В+. Основной объем спроса генерируют технологический сектор и крупные производственные холдинги, нуждающиеся в централизованных бэк-офисах. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Качественное предложение офисов в городе остается ограниченным, при этом основной объем стока распределен между бизнес-центрами в Нижегородском и Советском районах. Новое предложение представлено точечными объектами, часто в составе многофункциональных комплексов. (Источник: CORE.XP)

### **Объем сделок**

Сделки во втором полугодии носят преимущественно характер ротации внутри качественного фонда и продления текущих договоров на новых условиях. Крупные блоки



площадью более 2 000 кв. м практически отсутствуют в свободном доступе, что ограничивает экспансию федеральных игроков. (Источник: CMWP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы ориентируются на офисы с готовой отделкой и продуманной инженерной инфраструктурой, стремясь минимизировать капитальные затраты на переезд. Наличие парковочного коэффициента и близость к остановкам общественного транспорта остаются ключевыми факторами выбора. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

ИТ-компании продолжают оставаться драйверами спроса, несмотря на гибридные форматы работы, отдавая предпочтение имиджевым офисам в историческом центре. Растет доля запросов от инжиниринговых и проектных организаций, связанных с промышленным сектором. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Деловая активность традиционно сосредоточена в верхней части города (Нижегородский район), где расположены наиболее престижные бизнес-центры. В нижней части города качественные офисы развиваются точно, преимущественно вблизи транспортных узлов Московского вокзала. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых площадей во втором полугодии был незначительным и представлен объектами малого формата или офисными частями жилых комплексов. Девелоперы проявляют осторожность в запуске крупных спекулятивных проектов из-за высокой стоимости проектного финансирования. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Доля свободных площадей в бизнес-центрах класса А стремится к нулю, составляя менее 2%. В классе В вакантность несколько выше, но также находится на минимальных уровнях, не позволяющих арендаторам диктовать условия. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Уровень ставок аренды демонстрирует поступательный рост, обусловленный индексацией и дефицитом предложения. Собственники объектов в центре города пересматривают условия договоров в сторону повышения при каждой пролонгации. (Источник: CMWP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов в Нижнем Новгороде развивается за счет запросов на малые и средние команды, не готовые к долгосрочной аренде классических офисов. Гибкие пространства становятся альтернативой для ИТ-стартапов и филиалов крупных компаний. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Дефицит подходящих земельных участков в центре и ограничения по высотности застройки сдерживают развитие нового офисного строительства. Основной потенциал пополнения фонда кроется в реновации неиспользуемых административных зданий. (Источник: Коммерсантъ)



### **Общие показатели**

Общий объем качественной офисной недвижимости города к концу 2025 года остается стабильным, при этом спрос стабильно превышает предложение. Рынок характеризуется высокой лояльностью арендаторов к качественным управляющим компаниям. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А представлен единичными проектами с максимальной ставкой и нулевой вакантностью. Класс В формирует основной объем сделок, предлагая компромисс между локацией и техническим оснащением. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

Советский район укрепляет позиции как альтернативный деловой хаб благодаря активной застройке и улучшению транспортной доступности. Сормовский и Московский районы востребованы офисами компаний с собственным производством. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Наличие современных систем кондиционирования и резервных каналов связи критично для технологических компаний. Возможность расширения внутри одного здания значительно ускоряет подписание долгосрочных контрактов. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Основным трендом становится экологичность и использование энергосберегающих технологий для снижения эксплуатационных расходов. Ожидается рост интереса к формату Light Industrial, совмещающему склад и офис. (Источник: Stone Hedge)

### **Торговая недвижимость**

Сектор торговой недвижимости Нижнего Новгорода во втором полугодии 2025 года демонстрирует стабильные показатели посещаемости при активной ротации арендаторов. Торговые центры завершили процесс замещения ушедших международных брендов, сфокусировавшись на расширении развлекательной составляющей. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность поддерживается за счет высокого туристического интереса к городу и стабильного уровня доходов населения. ТРЦ все чаще выполняют функцию общественных пространств, привлекая аудиторию через фестивали и гастрономические проекты. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Федеральные одежные ритейлеры продолжают расширять свои форматы, открывая магазины площадью более 1 000 кв. м в якорных зонах. Также отмечается активность региональных сетей и выход на рынок новых брендов из стран СНГ и Азии. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Наибольшую устойчивость показывают суперрегиональные ТРЦ и современные гастромаркеты в историческом центре. Районные торговые центры «у дома» в новых жилых массивах демонстрируют стабильно низкую вакантность. (Источник: CMWP)



### **Локационные предпочтения**

Ритейлеры стремятся занять площади на первой линии в Нижегородском и Канавинском районах. Улица Большая Покровская остается главной торговой артерией для стрит-ритейла, привлекая рестораторов и сувенирную торговлю. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новое предложение формируется за счет встроенных коммерческих помещений в жилых комплексах бизнес-класса. Масштабного ввода новых ТЦ во втором полугодии не зафиксировано, фокус девелоперов смещен на реконцепцию старых объектов. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Собственники инвестируют в обновление интерьеров и создание зон для отдыха посетителей, повышая конкурентоспособность объектов. Качество управления торговыми площадями растет за счет внедрения цифровых систем лояльности. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных ТРЦ стабилизировался на уровне 7–9%. В наиболее успешных объектах свободные блоки заполняются оперативно, часто через внутренние листы ожидания. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Условия аренды в ТЦ всё чаще привязываются к товарообороту арендатора, что позволяет балансировать риски сторон. Фиксированные ставки в сегменте стрит-ритейла показывают умеренный рост в топовых локациях центра. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты, расположенные вблизи станций метро и крупных пересадочных узлов, имеют минимальные сроки простоя. Спрос на помещения под дискаунтеры и пункты выдачи заказов стабилен во всех районах города. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

Внедрение аналитических инструментов для отслеживания пути клиента позволяет оптимизировать планировку торговых галерей. Ритейлеры активно используют интерактивные витрины и зоны самообслуживания для повышения конверсии. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления и отдельного входа существенно ускоряет реализацию объектов стрит-ритейла. В ТЦ сроки экспозиции сокращаются при наличии профессиональной управляющей компании и активной маркетинговой политики. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным направлением развития становится интеграция онлайн-ритейла в физические магазины и рост доли досуговых зон. Ожидается появление новых форматов специализированных торговых центров (мебель, товары для дома). (Источник: Ведомости)

## **Производственно-складская недвижимость**

Складской рынок Нижнего Новгорода во втором полугодии 2025 года характеризуется острым дефицитом готовых площадей и ростом спроса со стороны онлайн-



ритейла. Город укрепляет позиции как стратегический логистический хаб на пути коридоров М-7 и М-12. (Источник: IBC Real Estate)

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы формируют основной объем запросов на склады класса А, арендуя площади под фулфилмент-центры. Активно развивается запрос на склады «последней мили» в черте города для обеспечения быстрой доставки. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Транспортные операторы нуждаются в расширении мощностей для кросс-докинга в связи с ростом грузопотока из азиатских стран. Спрос на профессиональное складское управление со стороны 3PL-провайдеров остается высоким. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Нижегородские промышленные компании активно инвестируют в строительство собственных автоматизированных складов. Наблюдается спрос на современные производственные цеха формата Light Industrial для малого и среднего бизнеса. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Во втором полугодии зафиксировано несколько сделок в формате Build-to-suit для федеральных ритейлеров. Крупные блоки в строящихся логотарках контрактуются задолго до ввода объектов в эксплуатацию. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность сосредоточена в Московском направлении (вдоль трассы М-7) и в районе аэропорта Стригино. Растет интерес девелоперов к площадкам в Кстовском и Дзержинском направлениях. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Объем доступного предложения в готовых качественных складах близок к нулю. Рынок функционирует в условиях жесточайшего дефицита, что вынуждает арендаторов рассматривать менее качественные объекты или ждать строительства новых. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых мощностей во втором полугодии представлен преимущественно завершенными очередями крупных логотарков. Большинство введенных площадей не вышли на открытый рынок, будучи арендованными на этапе проекта. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Новые объекты характеризуются высокими требованиями к нагрузке на пол и пожарной безопасности. Растет запрос на внедрение интеллектуальных систем управления складом и энергоэффективное освещение. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в сегменте складов класса А в Нижегородской агломерации находится на уровне менее 1%. Это создает условия для диктата условий арендодателями и отсутствия возможности выбора у клиентов. (Источник: IBC Real Estate)



### **Регионы развития**

Дзержинск и Кстово остаются ключевыми спутниками города, где формируются новые индустриальные кластеры. Развитие скоростной магистрали М-12 открывает новые перспективы для южного направления области. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Екатеринбурге во II полугодии 2025 продемонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Максимальную скорость реализации показывают объекты с прямым доступом к федеральным трассам. Удаленность от города более чем на 30 км может замедлить реализацию объекта для компаний, ориентированных на городскую дистрибуцию. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие подготовленных площадок для маневрирования большегрузного транспорта и количество ворот являются решающими факторами. Прозрачность условий по эксплуатационным платежам ускоряет процесс подписания договоров. (Источник: ИВС Real Estate)

### **Тенденции**

Главным трендом становится роботизация складских процессов и рост спроса на мультитемпературные комплексы. Ожидается дальнейшее укрепление роли Нижнего Новгорода как ключевого распределительного центра Поволжья. (Источник: NF Group)



## Казань

# Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Первичный рынок Казани во втором полугодии 2025 года характеризуется значительным разрывом в цене со вторичным сегментом и высокой долей субсидированных сделок. На фоне роста издержек застройщиков и высокой ключевой ставки рынок перешел к фазе умеренного роста цен при сохранении активности покупателей в семейном сегменте. (Источник: Tatcenter.ru)

### Общие тенденции спроса

Спрос во втором полугодии поддерживается преимущественно программами «Семейной ипотеки» и акционными предложениями от девелоперов (рассрочки, траншевая ипотека). Интерес покупателей к новостройкам вырос на 10–20% в зависимости от месяца, что обусловлено желанием зафиксировать условия до возможного изменения господдержки. (Источник: Kazved.ru)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

В массовом сегменте наиболее востребованными остаются однокомнатные квартиры и студии, спрос на которые увеличился на 13–18% за отчетный период. Покупатели ориентируются на проекты с чистовой отделкой, позволяющей минимизировать дополнительные вложения после сдачи объекта. (Источник: Kazved.ru)

### Элитная недвижимость

Элитный сегмент представлен клубными домами в историческом центре (Вахитовский район) и на набережной Казанки. (Источник: Restate.ru)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Приволжский и Советский районы лидируют по объему сделок благодаря масштабному освоению территорий в рамках комплексного развития. Каждый третий объект в новостройках Казани сегодня сосредоточен в Приволжском районе, что делает его ключевым драйвером рынка. (Источник: BS2020Kazan.ru)

### Общие показатели рынка

Казань входит в топ-6 городов России по темпам роста предложения, удвоив количество доступных для покупки квартир в новостройках за последний год. При этом совокупный объем продаж жилья в республике по итогам 9 месяцев 2025 года составил 118,2 млрд руб., что на 20,9% выше уровня прошлого года. (Источник: Inkazan.ru)

### Новое предложение

Объем нового предложения пополняется за счет вывода новых очередей в существующих мега-проектах и точечной застройки в Кировском районе. Девелоперы сдерживают темпы старта новых площадок, фокусируясь на реализации текущего стока. (Источник: Inkazan.ru)

### Популярные классы жилья

Жилье класса «комфорт» и «комфорт-плюс» доминирует в структуре спроса, занимая более 65% рынка. Растет интерес к формату «бизнес-лайт» в локациях с хорошей



транспортной доступностью и близостью к новым станциям метро. (Источник: BS2020Kazan.ru)

### **Анализ районов**

Вахитовский район сохраняет статус самого дорогого, в то время как Ново-Савиновский район показывает максимальный рост цен на фоне дефицита свободных пятен под застройку. Авиастроительный и Московский районы остаются наиболее доступными для массового покупателя. (Источник: Restate.ru)

### **Сравнение по сегментам**

Разрыв в цене между «первичкой» и «вторичкой» в Казани достигает 12–14%, что выше среднего показателя по РФ. Первичный рынок значительно опережает вторичный по динамике спроса благодаря наличию льготных ипотечных программ. (Источник: Allestate.pro)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Казани во втором полугодии 2025 года демонстрирует парадоксальную устойчивость цен на фоне заградительных ставок по рыночной ипотеке. Сегмент функционирует преимущественно за счет сделок с «живыми» деньгами и альтернативных цепочек обмена. (Источник: Realnoevremya.ru)

### **Общие тенденции спроса**

Спрос на вторичное жилье по итогам третьего квартала 2025 года вырос на 17%, а в отдельные месяцы (сентябрь) фиксировался всплеск до 30%. Покупатели переключаются на готовую недвижимость из-за слишком высокой стоимости новостроек в ряде локаций. (Источник: Realnoevremya.ru)

### **Предпочтения покупателей**

Наибольшим интересом пользуются современные квартиры в домах, сданных не более 5-10 лет назад («новая вторичка»). Покупатели ценят наличие ремонта, встроенной техники и благоустроенной придомовой территории. (Источник: Anflat.ru)

### **Спрос по районам**

Приволжский и Советский районы остаются лидерами по количеству запросов благодаря широкому выбору типового жилья. Ново-Савиновский район лидирует в сегменте бизнес-класса, сохраняя статус престижной и удобной локации. (Источник: BS2020Kazan.ru)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым фактором остается уровень ключевой ставки ЦБ РФ: при рыночной ставке около 20% спрос поддерживается в основном за счет небольших сумм кредита (1–3 млн руб.). Также на спрос влияет дефицит ликвидных предложений в центре города. (Источник: Tatcenter.ru)

### **Объём предложения**

Доля активных объявлений на рынке увеличилась во второй половине года, достигнув 54,6% в общей структуре лотов. Однако качественное предложение остается ограниченным, так как многие продавцы снимают объекты с продажи, не желая предоставлять значительный дисконт. (Источник: Kazanfirst.ru)



### **Различия по типам жилья**

Малогабаритные квартиры и студии показывают наибольший рост цен из-за низкого общего чека сделки. В старом жилом фонде (хрущевки, брежневки) цены стагнируют или демонстрируют символическое снижение при реальных сделках. (Источник: Anflat.ru)

### **Географическое распределение**

Локации вблизи строящихся станций метро (вторая ветка) показывают опережающую динамику цен и спроса. Основная масса предложения сосредоточена в спальных районах, тогда как Вахитовский район характеризуется дефицитом современных лотов. (Источник: BS2020Kazan.ru)

### **Новое предложение**

Приток нового предложения на вторичный рынок замедлился, так как инвесторы в новостройки предпочитают сдавать жилье в аренду до нормализации ипотечных ставок. Новые лоты выходят преимущественно от частных лиц в связи с переездом или необходимостью расширения. (Источник: Inkazan.ru)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Низкая активность на рынке ипотеки сдерживает собственников от продажи квартир, если им некуда реинвестировать средства. Ожидание снижения ключевой ставки до 10–12% не ранее 2026 года создает фон для консервативного поведения продавцов. (Источник: Inkazan.ru)

### **Общие показатели**

Рынок характеризуется высокой долей сделок без привлечения заемных средств (до 50-60% в некоторых сегментах). Казань остается одним из самых устойчивых вторичных рынков в Поволжье с точки зрения сохранения стоимости актива. (Источник: Kazanfirst.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие обременений в виде невыплаченной ипотеки или использование материнского капитала при покупке значительно увеличивают сроки выхода на сделку. Квартиры с качественным современным ремонтом уходят с рынка в 1,5 раза быстрее объектов «под отделку». (Источник: Realnoevremya.ru)

### **Общая характеристика сегмента**

Второе полугодие 2025 года закрепило за вторичным рынком статус «острова стабильности». Продавцы не готовы снижать цены, а покупатели с наличными средствами рассматривают этот сегмент как альтернативу перегретым новостройкам. (Источник: Anflat.ru)

## **Офисная недвижимость**

Рынок офисов во втором полугодии 2025 года характеризуется острым дефицитом качественных площадей и рекордно низкой вакантностью в бизнес-центрах класса А. Основная активность покупателей сосредоточена на поиске готовых пространств в центральном деловом районе и ИТ-парках. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Объем качественного предложения в Казани практически не пополнялся во втором полугодии, что привело к вымыванию ликвидных блоков. Основной фонд представлен объектами класса В+, в то время как доля высококачественного класса А остается критически малой для нужд крупного бизнеса. (Источник: CORE.XP)



### **Объем сделок**

Сделки в отчетном периоде носили преимущественно характер продлений и пересогласования условий текущих договоров. Новые сделки по аренде крупных площадей (более 1 000 кв. м) единичны и происходят чаще всего на этапе строительства или редевелопмента объектов. (Источник: CMWP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы отдают предпочтение офисам с готовой отделкой и продуманной инженерной инфраструктурой, чтобы избежать затрат на ремонт при текущих ценах на материалы. Важным критерием остается наличие парковочных мест и профессиональное управление зданием. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

ИТ-сектор и государственные структуры остаются главными драйверами спроса на офисные пространства в городе. Также наблюдается рост активности со стороны компаний банковского сектора и профессиональных услуг. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Вахитовский район сохраняет лидерство по концентрации деловой активности, однако спрос постепенно смещается в сторону Ново-Савиновского района. Район ИТ-парка им. Башира Рамеева формирует новый центр притяжения для технологических компаний. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых площадей во втором полугодии носил точечный характер и был представлен небольшими административными зданиями. Девелоперы фокусируются на проектах Build-to-suit под конкретных заказчиков, минимизируя риски вакантности. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в офисах класса А находится на историческом минимуме (менее 1–2%), что создает дефицит выбора для крупных арендаторов. В классе В уровень свободных площадей также снизился до уровней, обеспечивающих стабильную заполняемость большинства БЦ. (Источник: CORE.XP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов продолжает развиваться, удовлетворяя спрос на краткосрочную аренду и проектную работу. Сетевые операторы гибких офисов рассматривают возможность расширения в составе многофункциональных комплексов. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Высокая стоимость проектного финансирования и дефицит участков под деловую застройку в центре сдерживают спекулятивное строительство. Это стимулирует собственников старых административных зданий проводить глубокую модернизацию и репозиционирование. (Источник: Коммерсантъ)

### **Общие показатели**

Рынок офисов Казани остается стабильным и высокодоходным для собственников качественного фонда. Совокупный объем офисных площадей города требует качественного



обновления для соответствия современным стандартам экологичности. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А демонстрирует практически полную заполняемость и максимальные темпы роста ставок. Класс В остается наиболее востребованным у малого и среднего бизнеса за счет более доступных условий и широкой географии. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

Вахитовский район характеризуется самым высоким уровнем цен и дефицитом площадок, тогда как Кировский район рассматривается как перспективная зона для строительства новых деловых центров. Ново-Савиновский район привлекает арендаторов современным окружением. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Транспортная доступность и близость к станциям метро остаются ключевыми факторами, сокращающими сроки экспозиции. Наличие качественного общепита в пешей доступности повышает привлекательность объекта для сотрудников. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Главным трендом становится экологическая сертификация и внедрение технологий «умного здания». Ожидается рост интереса к формату сервисных офисов, где все эксплуатационные расходы включены в единую ставку. (Источник: Stone Hedge)

## **Торговая недвижимость**

Торговый сектор во втором полугодии 2025 года завершил процесс трансформации после ухода международных брендов. Качественные ТЦ города демонстрируют высокую заполняемость и рост доходности за счет активного развития российских ритейлеров и новых форматов досуга. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность жителей Казани во втором полугодии поддерживалась стабильным трафиком в крупнейших ТРЦ. Рост внутреннего туризма дополнительно стимулирует продажи в сегменте общепита и сувенирной продукции. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Федеральные fashion-сети увеличивают форматы своих магазинов, занимая освободившиеся после ухода глобальных брендов площади. Наблюдается также экспансия косметических сетей и магазинов товаров для дома. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Наибольшую устойчивость показывают крупные ТРЦ с сильной развлекательной и гастрономической составляющей. Растет интерес к формату районных торговых центров, ориентированных на ежедневные потребности жителей новых ЖК. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Ритейлеры стремятся занять площади в объектах с максимальным пешеходным и транспортным трафиком. В стрит-ритейле наиболее востребованными остаются улицы Баумана, Пушкина и проспект Победы. (Источник: Nikoliers)

## **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**



Новое предложение было представлено преимущественно встроенными коммерческими помещениями в новых жилых кварталах. Масштабного ввода новых торговых центров во втором полугодии в городе не зафиксировано. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Собственники ТЦ инвестируют в реконцепцию фуд-кортов и улучшение визуальной составляющей торговых галерей. Качество управления торговыми площадями остается на высоком уровне благодаря профессиональным УК. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Средняя вакантность в качественных ТЦ Казани стабилизировалась на уровне 5–7%, что свидетельствует о практически полном заполнении ликвидных площадей. В топовых объектах свободные блоки заполняются в течение нескольких недель. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Условия аренды в ТЦ чаще всего включают фиксированную ставку и процент от товарооборота. В стрит-ритейле в центре города ставки демонстрируют умеренный рост в связи с дефицитом качественных площадок с витринным остеклением. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты в Вахитовском и Ново-Савиновском районах имеют минимальные сроки простоя благодаря стабильному трафику. Формат дискаунтеров и ПВЗ маркетплейсов показывает высокую востребованность во всех частях города. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

ТРЦ внедряют системы аналитики на основе Big Data для персонализации предложений посетителям. Использование омниканальных моделей продаж позволяет ритейлерам более эффективно использовать торговые залы. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие отдельного входа и парковки существенно ускоряет реализацию объектов стрит-ритейла. В ТЦ на сроки влияет известность бренда арендатора и его способность генерировать дополнительный поток покупателей. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом становится усиление роли гастрономических и развлекательных концепций в структуре арендаторов. Ожидается дальнейшее развитие малых форматов ритейла в составе ТПУ и крупных жилых массивов. (Источник: Ведомости)

## **Производственно-складская недвижимость**

Складской рынок Казани во втором полугодии 2025 года остается наиболее дефицитным сегментом коммерческой недвижимости. Город подтверждает свой статус крупнейшего логистического хаба Поволжья, обслуживающего растущие потоки электронной коммерции. (Источник: IBC Real Estate)

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы остаются основными драйверами спроса на склады класса А, арендуя и строя площади в формате фулфилмент-центров. Спрос на городские склады для



«последней мили» демонстрирует устойчивость на фоне роста онлайн-заказов. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Транспортно-логистические операторы испытывают потребность в расширении мощностей для кросс-докинга вблизи ключевых трасс. Спрос на профессиональное 3PL-управление складами растет со стороны производственного сектора. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Промышленные компании активно ищут площадки со специфическими техническими требованиями в составе индустриальных парков. Популярность формата Light Industrial растет среди компаний малого и среднего производственного бизнеса. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Во втором полугодии 2025 года большинство сделок проходило в формате Build-to-suit под требования федеральных сетей. Объем инвестиционных сделок со складской недвижимостью остается ограниченным из-за дефицита свободных объектов на продажу. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность сосредоточена в направлении трасс М-7 и М-12, а также вблизи аэропорта и Зеленодольского промышленного узла. Площадки вблизи Иннополиса рассматриваются для высокотехнологичных производств. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Спекулятивное предложение на рынке практически отсутствует, доля свободных площадей в классе А составляет менее 0,5%. Подавляющее большинство новых складских проектов арендуется еще на стадии фундамента. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых складских мощностей во втором полугодии был представлен очередями крупных логистических парков. Большинство новых площадей — это собственные распределительные центры ритейлеров или объекты, построенные под заказчика. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Современные склады характеризуются высоким уровнем автоматизации и пожарной безопасности. Растет запрос на мультитемпературные склады и зоны с особыми условиями хранения для фармацевтики. (Источник: Comitas)



### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных складах Казани стремится к нулю, что создает ситуацию жесткого дефицита. Это вынуждает арендаторов рассматривать альтернативные локации в соседних районах республики. (Источник: IBC Real Estate)

### **Регионы развития**

Зеленодольск и Лаишевский район остаются ключевыми точками роста складской инфраструктуры агломерации. Развитие скоростной магистрали М-12 открывает новые перспективы для южного направления застройки. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Казани во II полугодии 2025 демонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты с прямым выездом на федеральные трассы и близостью к ЕКАД (обходу города) имеют минимальные сроки реализации. Удаленность более чем на 40 км от Казани может увеличить сроки поиска покупателя для дистрибуторских компаний. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие железнодорожных путей и готовых лимитов по электроэнергии и газу являются решающими факторами. Прозрачность условий по операционным расходам (ОРЕХ) ускоряет процесс принятия решения арендатором. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Главным трендом остается роботизация процессов и рост спроса на складские комплексы формата «городской склад». Ожидается дальнейшее укрепление роли Татарстана как центрального логистического узла для всей восточной части страны. (Источник: NF Group)



## **Челябинск**

# **Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости**

### **Жилая недвижимость на первичном рынке**

Рынок новостроек Челябинска во втором полугодии 2025 года характеризуется переходом от экстенсивного расширения к фокусу на качестве жилой среды. Застройщики активно осваивают площадки в рамках комплексного развития территорий (КРТ), предлагая более современные архитектурные решения. (Источник: 74.RU)

### **Общие тенденции спроса**

Спрос сохраняет стабильность благодаря высокой концентрации промышленных предприятий и росту заработных плат в индустриальном секторе. Основным драйвером остаются льготные программы, ориентированные на семьи и специалистов ОПК. (Источник: Деловой квартал Челябинск)

### **Интерес к новостройкам в массовом сегменте**

В массовом сегменте покупатели все чаще выбирают панельное жилье нового поколения с улучшенными теплотехническими характеристиками и закрытыми дворами. Это позволяет сохранять доступный чек сделки при значительном повышении комфорта проживания. (Источник: ЦИАН)

### **Элитная недвижимость**

Сегмент де-люкс представлен объектами в районе лесопарковой зоны и побережья водохранилища, где реализуются апартаменты и клубные дома. Цены в данных локациях значительно выше средних по городу и демонстрируют устойчивый рост из-за дефицита подобных площадок. (Источник: L-Town)

### **Районы с наибольшим интересом покупателей**

Традиционно высокий спрос сосредоточен в Центральном и Калининском районах, а также в Сосновском районе, где активно развивается загородное и малоэтажное строительство. Эти локации воспринимаются как наиболее экологичные и престижные. (Источник: Комсомольская правда Челябинск)

### **Общие показатели рынка**

По итогам второго полугодия Челябинск сохраняет темпы ввода жилья на уровне прошлых лет, несмотря на удорожание материалов. Наблюдается тренд на увеличение доли кирпично-монолитного строительства в общей структуре предложения. (Источник: Челябинскстат)

### **Новое предложение**

Выход новых проектов во втором полугодии стал более взвешенным: девелоперы фокусируются на крупных микрорайонах с собственной инфраструктурой. Основной объем новинок приходится на северо-западное направление и реновацию бывших промзон. (Источник: ЕРЗ.РФ)



### **Популярные классы жилья**

Класс «комфорт» практически полностью вытеснил стандартное жилье в новых очередях строительства. Покупатели ожидают наличия дизайнерских холлов, безбарьерной среды и систем видеонаблюдения как базовых опций. (Источник: Голос.Девелопмент)

### **Анализ районов**

В Ленинском и Тракторозаводском районах предложение пополняется за счет проектов точечной застройки и КРТ, что постепенно меняет социальный облик этих территорий. Курчатовский район сохраняет лидерство по объему строящихся квадратных метров. (Источник: Giperinn)

### **Сравнение по сегментам**

Первичный рынок в Челябинске остается более привлекательным для инвестиций за счет возможности получения субсидированных ставок. Разрыв в цене между готовым жильем и новостройками в сопоставимых локациях составляет около 15%. (Источник: РБК Недвижимость)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок города во втором полугодии 2025 года столкнулся с охлаждением спроса из-за высоких ставок по рыночной ипотеке. Это привело к увеличению объемов предложения и росту конкуренции среди продавцов старого жилого фонда. (Источник: Мир Квартир)

### **Общие тенденции спроса**

Покупатели стали более избирательными, отдавая предпочтение квартирам в домах не старше 10 лет с современной отделкой. Сделки с привлечением заемных средств сократились, уступив место альтернативным сделкам и покупкам за наличный расчет. (Источник: Авито Недвижимость)

### **Предпочтения покупателей**

В приоритете — объекты с чистой юридической историей и возможностью быстрого выхода на сделку. Растет запрос на квартиры с меблировкой, что позволяет покупателям избежать дополнительных трат на обустройство. (Источник: Яндекс Недвижимость)

### **Спрос по районам**

Центральный район остается лидером по ликвидности, где квартиры уходят быстрее всего. Советский район пользуется спросом у семей благодаря развитой сети образовательных учреждений и близости к транспортным развязкам. (Источник: Агентство недвижимости «Инвест»)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевое влияние оказывает стоимость заемного капитала и ожидания по снижению ключевой ставки в будущем. Также спрос поддерживается за счет внутренней миграции из городов области и соседних регионов. (Источник: Центральный банк РФ)

### **Объем предложения**

Количество объектов в экспозиции выросло на 12% за полугодие, так как сроки продажи значительно увеличились. Продавцы не готовы идти на радикальное снижение цен, предпочитая переводить объекты в сегмент долгосрочной аренды. (Источник: Росреестр)



### **Различия по типам жилья**

Панельные «хрущевки» и «брежневки» теряют в цене быстрее всего из-за физического износа и высоких затрат на содержание. Квартиры в монолитных домах, напротив, сохраняют свою стоимость на высоком уровне. (Источник: БН.ру)

### **Географическое распределение**

Наибольшая плотность предложения сосредоточена в Калининском и Курчатовском районах, где расположен основной объем жилого фонда 80-90-х годов. В Центральном районе предложение ограничено и представлено преимущественно дорогими лотами. (Источник: Метриум)

### **Новое предложение**

Рынок пополняется за счет квартир в недавно сданных новостройках, где собственники завершили ремонт. Такие лоты часто конкурируют с первичным рынком, предлагая преимущество в виде готового заселения. (Источник: IRN.ru)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Нежелание продавцов фиксировать убытки при продаже ограничивает приток новых качественных лотов. Многие собственники заняли выжидательную позицию, наблюдая за макроэкономической ситуацией. (Источник: Ведомости)

### **Общие показатели**

Общее количество сделок на вторичном рынке снизилось на 15% относительно первого полугодия. Несмотря на это, рынок остается активным в сегменте обмена с доплатой. (Источник: УПН)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие обременений в виде невыплаченной ипотеки или использование материнского капитала увеличивает время сделки на 3-4 недели. Также на сроки влияет качество предпродажной подготовки (хоумстейджинг). (Источник: Incom)

### **Общая характеристика сегмента**

Вторичный рынок Челябинска перешел в стадию стабилизации с явным преимуществом покупателя при ведении переговоров. Это период «сложных» сделок, требующих высокой квалификации риелторов и юристов. (Источник: Деловой квартал Челябинск)

## **Офисная недвижимость**

Рынок офисов во втором полугодии 2025 года характеризуется структурным дефицитом площадей класса А и ростом спроса со стороны компаний реального сектора экономики. В условиях ограниченного ввода новых объектов наблюдается ротация арендаторов из старого фонда в более современные бизнес-центры с целью улучшения условий труда. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Основной объем предложения сосредоточен в бизнес-центрах класса В и В+, при этом качественные блоки площадью более 500 кв. м в центральном районе практически отсутствуют. Предложение в классе А ограничено единичными объектами, которые демонстрируют стопроцентную заполняемость. (Источник: CORE.XP)



### **Объем сделок**

Активность на рынке поддерживается за счет расширения штатов ИТ-компаний и представительств федеральных промышленных холдингов. Крупные сделки во втором полугодии носили преимущественно характер продления аренды или переезда в офисы с уже готовой отделкой. (Источник: CMWP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы ориентируются на функциональность помещений и качество инженерных систем, при этом наличие охраняемой парковки является обязательным требованием. Растет запрос на офисы в формате open-space с выделенными зонами для отдыха и переговоров. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

Драйвером спроса выступают компании, связанные с ИТ-разработкой, проектированием и добывающим сектором. Наблюдается также рост запросов от государственных и окологосударственных структур на аренду целых этажей в современных зданиях. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Деловая активность концентрируется в Центральном районе, вдоль улиц Труда, Кирова и Ленина. Однако наблюдается децентрализация: новые офисные центры начинают появляться на северо-западе города, ближе к местам проживания квалифицированных кадров. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых площадей во втором полугодии остался на низком уровне, что обусловлено высокой стоимостью заемного капитала для девелоперов. Основные проекты находятся на стадии проектирования или заморожены до стабилизации макроэкономических показателей. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности по городу составляет менее 5% в качественных объектах, что является признаком дефицита. В наиболее востребованных БЦ вакантность стремится к техническому нулю, что исключает возможность выбора для крупных арендаторов. (Источник: CORE.XP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов в Челябинске демонстрирует умеренный рост, привлекая проектные команды и фрилансеров. Данный формат востребован в первую очередь в креативных кластерах и вблизи учебных заведений. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Дефицит качественных земельных участков под застройку в центре города ограничивает старт новых проектов. Девелоперы все чаще рассматривают возможность реновации старых заводских управлений под современные офисные нужды. (Источник: Коммерсантъ)

### **Общие показатели**

Рынок остается стабильным, с преобладанием спроса над предложением. Общий объем офисного стока Челябинска постепенно устаревает, что создает потенциал для проектов реновации и глубокого репозиционирования. (Источник: IBC Real Estate)



### **Сравнение по классам**

Класс А характеризуется дефицитом и высокими ставками, в то время как класс В+ остается наиболее сбалансированным сегментом по цене и качеству. Объекты класса С постепенно теряют арендаторов, переходя в разряд помещений для малого бизнеса и складов. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

Центральный район сохраняет премиальный статус, тогда как Калининский район становится центром притяжения для бэк-офисов и сервисных компаний. Ленинский район востребован промышленными проектными бюро. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Удобство транспортных развязок и наличие качественного общепита внутри здания значительно сокращают сроки реализации помещений. Также на спрос влияет имидж управляющей компании и прозрачность начисления коммунальных платежей. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Главным трендом становится экологическая эффективность офиса и цифровизация систем управления (умный офис). Ожидается дальнейший рост спроса на офисы в формате «под ключ» с полной мебелировкой и ИТ-поддержкой. (Источник: Stone Hedge)

### **Торговая недвижимость**

Сектор торговой недвижимости во втором полугодии 2025 года завершил адаптацию к уходу международных брендов, заполнив площади российскими дизайнерами и азиатскими сетями. ТРЦ города трансформируются в сторону досуговых центров с расширенной зоной общественного питания и развлечений. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность жителей Челябинска остается на стабильном уровне, что поддерживается ростом реальных доходов в производственном секторе. Посещаемость крупнейших ТРЦ в выходные дни вернулась к допандемийным показателям. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Российские fashion-операторы продолжают экспансию, увеличивая площади своих магазинов в топовых объектах. Также отмечается рост присутствия мебельных ритейлеров и сетей товаров для дома, работающих в формате шоурумов. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Наибольшую устойчивость демонстрируют суперрегиональные ТРЦ и современные гастромаркеты в историческом центре города. Формат стрит-ритейла в новых микрорайонах северо-запада активно осваивается пекарнями и пунктами выдачи заказов. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Ритейлеры отдают предпочтение объектам с высоким визуальным охватом на первой линии проспекта Ленина и в крупнейших моллах. В спальных районах востребованы площади на пересечении основных пешеходных маршрутов. (Источник: Nikoliers)



## **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новый ввод торговых площадей был минимален и представлен преимущественно торговыми галереями в составе новых жилых комплексов. Существующие ТЦ фокусируются на реконцепции и обновлении пула арендаторов для удержания трафика. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Собственники инвестируют в создание уникальных общественных пространств и проведение мероприятий для привлечения семейной аудитории. Качество торговой среды повышается за счет внедрения современных систем навигации и программ лояльности. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных ТРЦ зафиксировалась на уровне 8-10%, что является здоровым показателем для рынка в период трансформации. В наиболее успешных объектах вакантные площади отсутствуют, а на освобождающиеся места есть очередь из арендаторов. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Уровень ставок аренды стабилен, с тенденцией к переходу на оплату процента от товарооборота. В сегменте стрит-ритейла ставки демонстрируют рост только в наиболее ликвидных локациях центра города. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Ликвидность торгового помещения напрямую зависит от плотности населения в радиусе охвата и качества парковки. Формат дискаунтеров показывает высокую динамику заполняемости в промышленных районах города. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

Активное использование аналитики больших данных позволяет ТЦ оптимизировать состав арендаторов под потребности конкретной аудитории. Ритейлеры внедряют интерактивные киоски и зоны самовывоза для омниканальных продаж. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления и отдельного входа с улицы являются решающими для быстрой сдачи стрит-ритейла. В ТЦ сроки экспозиции зависят от гибкости собственника в вопросах арендных каникул на период ремонта. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом становится «лайфстайл» формат ТЦ, где шопинг совмещается с образованием и спортом. Ожидается дальнейшее развитие малых торговых форматов в составе транспортных узлов. (Источник: Ведомости)

## **Производственно-складская недвижимость**

Складской рынок Челябинска во втором полугодии 2025 года остается наиболее дефицитным и инвестиционно привлекательным сегментом. Город подтверждает свой статус ключевого логистического хаба на пути грузопотоков из Казахстана и Китая. (Источник: IBC Real Estate)



### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы продолжают агрессивную экспансию, поглощая все доступные площади класса А. Спрос на распределительные центры со стороны крупнейших онлайн-площадок диктует условия девелоперам. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Транспортные операторы активно ищут площадки для расширения кросс-докинг-операций вблизи объездных дорог. Спрос на склады с железнодорожными путями вырос в связи с переориентацией логистики на восточные направления. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Промышленный сектор города испытывает потребность в качественных цехах и складских комплексах для хранения комплектующих и готовой продукции. Популярность формата Light Industrial растет среди компаний малого и среднего производственного бизнеса. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Во втором полугодии зафиксирован ряд крупных сделок в формате Build-to-suit для ритейлеров и производственных компаний. Инвесторы проявляют интерес к покупке готовых складских комплексов с долгосрочными арендаторами. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность сосредоточена в северо-западном и южном направлениях (вдоль Троицкого и Уфимского трактов). Индустриальные парки на окраинах города становятся центрами притяжения новых инвестиций. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Свободное предложение в готовых объектах класса А практически отсутствует, вакантность стремится к техническому нулю. Рынок функционирует в режиме «листов ожидания», когда площади контрактуются задолго до ввода в эксплуатацию. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых мощностей во втором полугодии представлен преимущественно завершенными этапами крупных логистических парков. Девелоперы предпочитают реализовывать проекты под конкретного заказчика, минимизируя спекулятивные риски. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Современные склады проектируются с учетом высоких нагрузок на пол и возможности использования автоматизированных систем хранения. Растет запрос на мультитемпературные камеры и склады с особыми условиями безопасности. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных складах Челябинска составляет менее 1%, что является критическим уровнем для региона. Это вынуждает компании рассматривать возможность строительства собственных мощностей или аренды складов более низкого класса. (Источник: IBC Real Estate)



### **Регионы развития**

Сосновский и Красноармейский районы области становятся новыми зонами развития складской инфраструктуры агломерации. Развитие скоростных автотрасс в сторону Екатеринбурга и Уфы создает дополнительные стимулы для девелопмента. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Челябинске во II полугодии 2025 продемонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты с прямым доступом к федеральным трассам М-5 и М-36 имеют минимальные сроки простоя. Удаленность от черты города более чем на 20 км может увеличить срок поиска арендатора для небольших логистических компаний. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие лимитов по электроэнергии и газу, а также состояние подъездных путей являются решающими факторами. Профессиональная управляющая компания на объекте существенно ускоряет процесс принятия решения арендатором. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Главным трендом становится роботизация складов и переход на многоэтажные логистические комплексы (Last Mile) в черте города. Ожидается дальнейшее укрепление роли Челябинска как распределительного центра для всего Уральского региона. (Источник: NF Group)



## Омск

# Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Первичный рынок Омска во втором полугодии 2025 года характеризуется рекордными показателями выручки девелоперов и увеличением покупательской активности, несмотря на рост стоимости кредитования. Основной объем спроса аккумулируется в проектах комплексного развития территорий, предлагающих готовую социальную инфраструктуру. (Источник: БК55)

### Общие тенденции спроса

Спрос во втором полугодии показал рекордный рост, достигнув пиковых значений в декабре 2025 года (около 84 тыс. сделок в масштабах страны, с высокой долей регионального вклада). Омичи стремятся вкладывать средства в недвижимость как в наиболее защищенный актив на фоне волатильности финансовых рынков. (Источник: БК55)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

В массовом сегменте во втором полугодии наблюдается рост интереса к «евро-планировкам» с объединенными кухнями-гостиными. Стоимость квадратного метра в типовых квартирах среднего качества достигла отметки в 123 247 рублей, что на 5% выше показателей начала года. (Источник: СуперОмск)

### Элитная недвижимость

Элитный сегмент во втором полугодии продемонстрировал ценовую коррекцию, средняя стоимость квадратного метра зафиксировалась на уровне 176 174 рублей. Спрос здесь носит точечный характер, а покупатели предъявляют повышенные требования к видовым характеристикам и системам «умный дом». (Источник: СуперОмск)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Наибольшая концентрация спроса и строительства во втором полугодии 2025 года наблюдается в Кировском округе (Левобережье) и прилегающих районах Омской области. Кировский округ лидирует по объему ввода жилья благодаря наличию свободных площадей и развитию дорожной сети. (Источник: СуперОмск)

### Общие показатели рынка

За 2025 год в Омске было реализовано более 2,2 тысяч квартир в новостройках, что на 22,6% выше уровня предыдущего года. Общая выручка девелоперов в регионе показала положительную динамику, подтверждая статус Омска как одного из активно растущих рынков Сибири. (Источник: БК55)

### Новое предложение

Новое предложение формируется преимущественно за счет вывода на рынок новых очередей в существующих микрорайонах Левобережья. Застройщики фокусируются на



проектах с высокой стадией готовности, чтобы привлечь покупателей, не готовых к длительному ожиданию. (Источник: БК55)

### **Популярные классы жилья**

Класс «комфорт» остается доминирующим, однако растет доля квартир «улучшенного качества» (150 391 руб./кв. м), которые выбирают для улучшения жилищных условий при наличии материнского капитала. Популярность набирают ЖК с закрытыми дворами и ландшафтным дизайном. (Источник: СуперОмск)

### **Анализ районов**

Центральный округ сохраняет статус локации с самым дорогим жильем, в то время как Октябрьский и Ленинский округа остаются более доступными для массового покупателя. Советский округ востребован благодаря близости к высшим учебным заведениям и парковым зонам. (Источник: NF Group)

### **Сравнение по сегментам**

Первичный рынок во втором полугодии 2025 года выигрывает у вторичного за счет более гибких условий от застройщиков и рекордной выручки. В то время как на вторичном рынке цены показывают тенденцию к снижению, новостройки сохраняют потенциал роста в массовом сегменте. (Источник: Om1.ru)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Омска во втором полугодии 2025 года вступил в фазу коррекции цен при одновременном росте интереса со стороны покупателей, обладающих наличными средствами. Снижение цен делает готовое жилье конкурентоспособным по сравнению с новостройками, находящимися на этапе строительства. (Источник: Om1.ru)

### **Общие тенденции спроса**

Интерес к вторичному рынку в третьем и четвертом кварталах 2025 года увеличился на 11%, а фактическое количество сделок выросло на 18%. Это связано с тем, что покупатели находят готовые варианты с ремонтом более выгодными в условиях дорогой ипотеки на строящееся жилье. (Источник: Om1.ru)

### **Предпочтения покупателей**

Покупатели во втором полугодии отдают предпочтение квартирам в кирпичных домах 2010-х годов постройки («новая вторичка»). Наиболее востребованы объекты с уже выполненной перепланировкой и встроенной кухонной техникой. (Источник: СуперОмск)

### **Спрос по районам**

Центральный и Советский округа пользуются стабильным спросом благодаря развитой инфраструктуре и престижности локаций. Кировский округ на вторичном рынке востребован в сегменте современных многоэтажек с панорамным остеклением. (Источник: БК55)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым фактором спроса стала возможность торга: на вторичном рынке продавцы готовы снижать цену на 5–10% при условии быстрой сделки. Это привлекает



покупателей, не желающих переплачивать за «пустые» квадратные метры в новостройках. (Источник: Anflat)

### **Объём предложения**

Объём предложения во втором полугодии 2025 года остается стабильным, однако наблюдается «вымывание» наиболее ликвидных однокомнатных квартир. На рынке преобладают многокомнатные лоты в панельных домах старого фонда. (Источник: Om1.ru)

### **Различия по типам жилья**

Наибольшее падение цен зафиксировано в элитном сегменте и квартирах улучшенного качества, что связано с перетоком аудитории в новостройки бизнес-класса. Квартиры низкого качества остаются востребованными как самый бюджетный входной билет на рынок. (Источник: СуперОмск)

### **Географическое распределение**

Предложение распределено неравномерно: в Ленинском и Октябрьском округах сосредоточен основной массив бюджетного жилья, тогда как Кировский округ лидирует по количеству предложений в домах моложе 15 лет. (Источник: Restate)

### **Новое предложение**

Вторичный рынок пополняется лотами от инвесторов, которые приобретали квартиры в новостройках на этапе котлована в 2023-2024 годах. Такие объекты выходят на рынок уже с готовой чистовой отделкой и по ценам ниже, чем у застройщиков в соседних домах. (Источник: БК55)

### **Факторы, влияющие на предложение**

На объем предложения влияет нежелание части собственников продавать активы по заниженным ценам, что приводит к переходу лотов в сегмент аренды. (Источник: СуперОмск)

### **Общие показатели**

Вторичный сегмент Омска во втором полугодии 2025 года демонстрирует классический «рынок покупателя», где предложение превышает спрос в высокоценовых категориях. Общее число транзакций по итогам года выросло, несмотря на ценовую коррекцию вниз. (Источник: Om1.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Ключевым фактором, ускоряющим продажу, остается готовность собственника к дисконту и юридическая чистота объекта. Наличие обременений в виде детских долей или невыплаченных кредитов затягивает сроки сделки в среднем на 30 дней. (Источник: Realnoevremya)

### **Общая характеристика сегмента**

Второе полугодие 2025 года стало периодом «ценовой стабилизации» для вторичного рынка Омска. Рынок адаптировался к отсутствию дешевой ипотеки, сфокусировавшись на внутреннем спросе и альтернативных сделках по расширению жилой площади. (Источник: Om1.ru)



## **Офисная недвижимость**

Рынок офисов Омска во втором полугодии 2025 года характеризуется дефицитом современных площадей и смещением активности в сторону реновации старых административных зданий. В условиях отсутствия масштабного нового строительства компании вынуждены конкурировать за качественные блоки в бизнес-центрах класса В+. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Качественное предложение офисов сосредоточено преимущественно в Центральном и Советском округах, при этом доля свободных площадей в сегменте А остается околонулевой. Рынок представлен в основном объектами классов В и С, которые требуют модернизации для соответствия текущим запросам технологических компаний. (Источник: CORE.XP)

### **Объем сделок**

Объем сделок во втором полугодии поддерживается за счет ротации локальных компаний и расширения региональных представительств федеральных ИТ-структур. Крупные сделки аренды (свыше 500 кв. м) фиксировались в основном в объектах, предлагающих гибкие условия планировки и наличие готовой отделки. (Источник: CMWP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы все чаще запрашивают офисы в формате «all-inclusive», где в ставку включены эксплуатационные расходы и услуги клининга. Наличие скоростных каналов связи и резервного энергоснабжения стало критическим требованием для компаний финансового и ИТ-секторов. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

Основной спрос формируют предприятия нефтехимической отрасли и проектные организации, связанные с госзаказом. Также наблюдается активность со стороны образовательных центров и компаний, предоставляющих профессиональные услуги бизнесу. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Деловое ядро города сохраняется в границах улиц Гагарина, Маршала Жукова и Фрунзе. Наблюдается рост интереса к офисным помещениям на Левобережье (Кировский округ), что обусловлено активным жилищным строительством в этой локации и улучшением транспортной доступности. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых спекулятивных офисных центров во втором полугодии был ограничен; девелоперы фокусируются на строительстве объектов под конкретного заказчика (Built-to-suit). Основной прирост предложения идет за счет перевода в офисный фонд помещений в составе многофункциональных комплексов. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных бизнес-центрах класса В+ снизилась до 4–6% к концу 2025 года. В наиболее востребованных локациях Центрального округа свободные площади отсутствуют, что стимулирует рост цен в сегменте субаренды. (Источник: CORE.XP)



### **Арендные ставки**

Средневзвешенные арендные ставки показали небольшой рост за полугодие. Это обусловлено дефицитом ликвидных площадей и увеличением операционных расходов управляющих компаний на содержание зданий. (Источник: CMWP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов в Омске развивается точечно, преимущественно за счет сетевых операторов и частных инициатив в креативных кластерах. Формат востребован проектными командами, которые ценят возможность быстрого масштабирования рабочего пространства. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Высокая стоимость строительных материалов и заемного финансирования сдерживает старт новых девелоперских проектов в офисном сегменте. Основным потенциал рынка связан с реновацией пустующих производственных управлений в индустриальных зонах. (Источник: Коммерсантъ)

### **Общие показатели**

Рынок офисов Омска демонстрирует стабильность при низком уровне обновления фонда. Совокупный объем качественных площадей остается недостаточным для удовлетворения потенциального спроса со стороны крупных федеральных игроков. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А представлен единичными объектами с максимальной ставкой аренды, в то время как класс В формирует основное ядро рынка. Класс С постепенно вымывается с рынка или переходит в категорию помещений свободного назначения. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

Советский округ востребован компаниями, ориентированными на сотрудничество с нефтезаводом и вузами. Кировский округ привлекает бизнес, связанный с обслуживанием растущего населения Левобережья и ритейлом. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Наличие в здании современной системы вентиляции и качественного общепита значительно сокращает срок поиска арендатора. Близость к остановкам магистрального транспорта остается решающим фактором для компаний с большим штатом сотрудников. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Главным трендом становится экологизация рабочих пространств и внедрение энергосберегающих технологий для снижения OPEX. Ожидается рост спроса на офисы в формате «light industrial», совмещающие складскую и административную функции. (Источник: Stone Hedge)



## **Торговая недвижимость**

Рынок торговой недвижимости Омска во втором полугодии 2025 года характеризуется высокой заполняемостью качественных ТРЦ и активным развитием стрит-ритейла в новых микрорайонах. Крупные торговые объекты успешно завершили ротацию арендаторов, заменив ушедшие бренды российскими и турецкими операторами. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность жителей города поддерживается ростом заработных плат в промышленном секторе и стабильным трафиком в выходные дни. Омск входит в число лидеров по обеспеченности торговыми площадями, что стимулирует жесткую конкуренцию за лояльность покупателя. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Федеральные одежные сети продолжают увеличивать площади своих флагманских магазинов, замещая пустующие ниши. В сегменте косметики и товаров для дома наблюдается экспансия региональных игроков и новых дискаунтеров. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Наибольшую устойчивость показывают суперрегиональные ТРЦ с мощной развлекательной составляющей и районные центры «у дома». Формат современных гастропространств (фуд-холлов) набирает популярность в центральной части города. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Наиболее востребованными локациями остаются улицы Ленина и Маркса для стрит-ритейла, а также крупные перекрестки на Левобережье. Ритейлеры стремятся занимать площади на первой линии с высоким пешеходным трафиком и витринным остеклением. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новое предложение формируется за счет коммерческих площадей в первых этажах новых жилых комплексов в Кировском округе. Ввод крупных торговых центров во втором полугодии отсутствовал, фокус смещен на управление текущим стоком. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Собственники ТЦ инвестируют в улучшение зон общего пользования и навигации для повышения времени пребывания посетителей. Качество предложения в стрит-ритейле растет за счет благоустройства прилегающих территорий девелоперами жилья. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных ТРЦ Омска стабилизировалась на уровне 7–9%, что ниже средних показателей по Сибирскому ФО. В объектах с удачной концепцией и пулом арендаторов доля свободных площадей не превышает 4%. (Источник: CORE.XP)



### **Арендные ставки**

Ставки аренды в торговых центрах все чаще привязываются к товарообороту арендатора (в среднем 8–15% от выручки). Фиксированные ставки в сегменте стрит-ритейла показали рост на 5% в топовых локациях Центрального округа. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты, расположенные вблизи остановок общественного транспорта и крупных ТПУ, имеют минимальные сроки простоя. Формат «dark kitchen» активно осваивает площади во дворах жилых массивов, где аренда ниже. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

ТРЦ внедряют системы видеоаналитики для отслеживания потоков посетителей и оптимизации маркетинговых активностей. Омниканальность становится стандартом: ритейлеры используют площади в ТЦ одновременно как шоурумы и пункты выдачи заказов. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие вытяжки, высоких лимитов электроэнергии и зоны разгрузки существенно ускоряет реализацию помещений под общепит. Гибкость собственника в вопросе предоставления арендных каникул является решающей при заполнении новых объектов. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом становится интеграция социальных и образовательных функций в пространство торговых центров. Ожидается рост доли дискаунтеров и магазинов формата «fix price» в спальных районах города. (Источник: Ведомости)

## **Производственно-складская недвижимость**

Складской рынок Омска во втором полугодии 2025 года находится в состоянии острого дефицита качественного предложения класса А. Город укрепляет позиции как важный распределительный центр на пути грузопотоков в восточном направлении и Казахстан. (Источник: IBC Real Estate)

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы формируют основной объем спроса на крупные складские хабы, вымывая свободные площади еще на этапе строительства. Рост онлайн-продаж в регионе стимулирует девелоперов к запуску проектов в формате фулфилмент-центров. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Транспортные операторы нуждаются в кросс-докинг-складах с удобным доступом к федеральным трассам Р-254 и М-51. Спрос на профессиональное складское управление со стороны 3PL-провайдеров остается стабильно высоким. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Промышленные компании Омска (нефтехимия, машиностроение) активно модернизируют собственные складские мощности. Наблюдается дефицит качественных



производственных площадок формата «light industrial» площадью до 1000 кв. м. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Во втором полугодии зафиксированы сделки по аренде крупных блоков федеральными ритейлерами в новых логистических парках на окраинах города. Преобладают контракты в формате Built-to-suit, так как готовых спекулятивных площадей на рынке нет. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность девелоперов сосредоточена в Ленинском и Кировском округах, обеспечивающих выход на ключевые транспортные артерии. Промышленные площадки в Октябрьском округе проходят через этап реновации и деления на более мелкие лоты. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Объем доступного предложения в сегменте класса А близок к нулю, что делает рынок крайне зависимым от ввода новых объектов. Вторичное предложение представлено преимущественно складами класса С, которые не соответствуют требованиям современных ритейлеров. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых площадей во втором полугодии носил точечный характер и был представлен очередями существующих индустриальных парков. Большинство введенных объектов были законтрактованы арендаторами за 6–9 месяцев до сдачи. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Новые склады отличаются увеличенной высотой потолков (до 12–14 метров) и использованием энергоэффективных сэндвич-панелей. Арендаторы предъявляют высокие требования к качеству полов с антипылевым покрытием и количеству доков. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных складских комплексах (А и В+) находится на уровне ниже 1%, что свидетельствует о «перегреве» рынка. Свободные площади в классе С составляют около 8%, но они не являются альтернативой для технологичного бизнеса. (Источник: IBC Real Estate)

### **Регионы развития**

Южное и западное направления от Омска остаются приоритетными для развития логистических кластеров. Развитие северного обхода города откроет новые перспективы для застройки в прилегающих районах Омской области. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Омске во II полугодии 2025 продемонстрировали следующие тенденции:



### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты в черте города или в непосредственной близости к развязкам федеральных трасс уходят с рынка в 2 раза быстрее периферийных складов. Близость к железнодорожным тупикам является критическим фактором для производственных компаний. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие подведенных мощностей по газу и электричеству (свыше 150 кВт) значительно сокращает срок поиска клиента. Прозрачность эксплуатационных платежей и наличие круглосуточной охраны повышают ликвидность объекта. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Главным трендом становится автоматизация складских процессов и рост спроса на мультитемпературные комплексы. Ожидается дальнейшее укрепление роли Омска как ключевого логистического звена в торговле с Центральной Азией. (Источник: NF Group)



## Самара

# Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Рынок новостроек Самары во втором полугодии 2025 года столкнулся с заметным затовариванием: к концу года доля нереализованных квартир в строящихся объектах достигла почти 50%. (Источник: КП-Самара)

### Общие тенденции спроса

Несмотря на снижение покупательской способности, во втором квартале 2025 года был зафиксирован временный всплеск числа сделок (+29%), однако к концу года спрос охладился из-за заградительных ипотечных ставок. Покупатели переориентировались на проекты с высокой степенью готовности и субсидированными программами от застройщиков. (Источник: Яндекс Недвижимость)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

Массовый сегмент удерживает позиции в развивающихся локациях (Кировский, Советский районы) за счет относительно доступного чека сделки. (Источник: Тотдом Журнал)

### Элитная недвижимость

Элитный и бизнес-сегменты сосредоточены в историческом центре и на набережной Волги. Проекты вроде «Самарский сити» и «Волга Хаус» остаются востребованными среди узкой аудитории, несмотря на общую стагнацию рынка. (Источник: Тотдом Журнал)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Наибольшая активность покупателей и девелоперов зафиксирована в Октябрьском и Самарском районах. Ленинский район сохраняет лидерство по стоимости, тогда как Красноглинский привлекает спрос в сегменте эконом-класса. (Источник: Restate)

### Новое предложение

Вывод новых объектов во втором полугодии замедлился, так как застройщики фокусируются на реализации уже начатых проектов. Основной объем предложения формируется за счет комплексного освоения окраинных территорий и точечной застройки в Октябрьском районе. (Источник: КП-Самара)

### Популярные классы жилья

Класс «комфорт» остается самым востребованным благодаря балансу инфраструктуры и цены. Покупатели все чаще отдают предпочтение ЖК с закрытыми дворами и дизайнерскими лобби, рассматривая их как стандарт качества. (Источник: Тотдом Журнал)

### Анализ районов

Промышленный и Куйбышевский районы показывают стабильное предложение в среднем ценовом сегменте (85–95 тыс. руб./кв. м). Самарский и Ленинский районы остаются практически недоступными для массового покупателя из-за дефицита площадок и высокой стоимости «квадрата». (Источник: Тотдом Журнал)



### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Самары во втором полугодии 2025 года характеризуется замедлением темпов роста цен по сравнению с другими городами-миллионниками и увеличением готовности продавцов к дисконту. (Источник: Другой город)

#### **Общие тенденции спроса**

Спрос на «вторичку» поддерживается за счет покупателей с «живыми» деньгами, которые ищут готовое жилье, не требующее вложений в ремонт. Однако общее количество сделок снизилось из-за высоких ставок по рыночной ипотеке, достигающих 20% и выше. (Источник: Циан)

#### **Предпочтения покупателей**

В приоритете квартиры в домах не старше 15 лет с качественной отделкой и мебелью, что позволяет минимизировать расходы после покупки. Малогабаритные квартиры и студии в центре города остаются ликвидными благодаря спросу со стороны арендного бизнеса. (Источник: Restate)

#### **Спрос по районам**

Центральный и Ленинский районы традиционно лидируют по спросу на качественное вторичное жилье. Кировский и Промышленный районы востребованы в сегменте типовых панельных домов благодаря развитой социальной инфраструктуре. (Источник: Restate)

#### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым фактором остается доступность кредитных ресурсов и размер дисконта от собственника. Наличие рядом парковых зон, станций метро и современных школ существенно повышает ликвидность лота на фоне общего падения спроса. (Источник: Циан)

#### **Объем предложения**

Объем предложения во втором полугодии увеличился, так как многие продавцы перешли в режим ожидания и не готовы снижать цены до уровня, востребованного рынком. Это привело к росту конкуренции среди аналогичных объектов в спальных районах. (Источник: Другой город)

#### **Различия по типам жилья**

Квартиры в старом жилом фонде («хрущевки», «сталинки») теряют в цене быстрее из-за сложности получения одобрения по ипотеке и износа коммуникаций. Жилье в современных кирпично-монолитных домах сохраняет стабильную стоимость. (Источник: Restate)

#### **Географическое распределение**

Наибольшая концентрация вторичных лотов наблюдается в Промышленном и Кировском районах, которые исторически являются самыми населенными. В Самарском районе предложение ограничено и представлено преимущественно старым фондом и дорогими апартаментами. (Источник: Restate)

#### **Новое предложение**

Рынок пополняется квартирами в недавно сданных ЖК, где собственники делают ремонт для перепродажи. Такие объекты часто конкурируют с новостройками, предлагая



преимущество в виде готовых документов и возможности немедленного заселения. (Источник: Oboz.info)

### **Сроки экспозиции**

Средний срок экспозиции качественного лота составляет около 4 месяцев во второй половине 2025 года, тогда как объекты с завышенными ценовыми ожиданиями могут находиться в продаже более полугода. Быстрее всего уходят однокомнатные квартиры в хорошем состоянии по цене до 5 млн рублей. (Источник: Циан)

### **Факторы, влияющие на предложение**

На приток новых лотов влияет нежелание продавцов переходить в статус покупателей при текущих ипотечных ставках («эффект запертых в жилье»). Многие предпочитают временно сдавать квартиры в аренду, доходность которой в 2025 году выросла. (Источник: Циан)

### **Общие показатели**

Общее количество транзакций на вторичном рынке снизилось на 15–20% по сравнению с 2024 годом. Рынок стал более инертным, а покупатели — крайне требовательными к качеству предпродажной подготовки (хоумстейджингу). (Источник: Другой город)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Размер торга стал решающим фактором: продавцы, готовые уступить 7–10% от цены, закрывают сделки в два раза быстрее. Также на сроки влияет юридическая готовность документов и отсутствие обременений в виде невыплаченных кредитов. (Источник: Циан)

### **Общая характеристика сегмента**

Второе полугодие 2025 года закрепило за вторичным рынком статус «рынка покупателя». Основная масса сделок проходит в формате цепочек («альтернатив») или при участии клиентов с полной суммой наличных средств. (Источник: Oboz.info)

## **Офисная недвижимость**

Рынок офисов Самары во втором полугодии 2025 года сохраняет стабильность при крайне низком объеме ввода новых спекулятивных площадей. Основная активность сосредоточена в сегменте качественного перераспределения существующих фондов под нужды растущего ИТ-сектора и сервисных подразделений крупных корпораций. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Общий сток качественной офисной недвижимости представлен преимущественно объектами класса В и В+, при этом предложение класса А остается дефицитным и сосредоточено в Ленинском и Октябрьском районах. Большинство вакантных площадей во втором полугодии относится к морально устаревшим административным зданиям. (Источник: CORE.XP)

### **Объем сделок**

Объем сделок аренды во втором полугодии был стабилен, однако сделки купли-продажи офисных особняков конечными пользователями сократились из-за высокой стоимости кредитования. Арендаторы предпочитают заключать краткосрочные договоры с возможностью гибкого изменения занимаемой площади. (Источник: CMWP)



### **Предпочтения арендаторов**

Ключевым требованием арендаторов стало наличие качественной приточно-вытяжной вентиляции и близость к транспортным хабам, включая метрополитен. Растет запрос на офисы в формате Shell & Core с компенсацией затрат на ремонт со стороны арендодателя. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

ИТ-компании и государственные структуры формируют основной запрос на крупные блоки площадей (свыше 1 000 кв. м). Сектор услуг и малый бизнес переориентировались на аренду небольших кабинетов в многофункциональных центрах. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Ленинский и Октябрьский районы остаются центрами деловой активности, удерживая до 70% всего качественного предложения города. Промышленный и Кировский районы востребованы преимущественно компаниями, обслуживающими нужды индустриального кластера. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых офисных центров во втором полугодии носил точечный характер, большинство сданных объектов — это небольшие БЦ класса В в рамках редевелопмента бывших промзон. Крупные офисные проекты перенесены девелоперами на 2026 год в ожидании снижения ключевой ставки. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных объектах Самары зафиксировался на отметке 8–10%. В наиболее востребованных БЦ класса В+ в историческом центре уровень свободных площадей не превышает 3–4%. (Источник: CORE.XP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов в Самаре развивается медленнее, чем в столицах, однако сетевые операторы продолжают поиск площадок в составе ТРЦ. Формат востребован фрилансерами и проектными командами, нуждающимися в мобильности. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Дефицит ликвидных земельных участков под застройку в центральных районах сдерживает появление новых бизнес-центров. Стоимость строительных материалов остается высоким барьером для реализации спекулятивных проектов. (Источник: Коммерсантъ)

### **Общие показатели**

Рынок офисов характеризуется инертностью и преобладанием договоров пролонгации над новыми сделками. Общая капитализация сегмента стабильна, несмотря на макроэкономические вызовы. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А показывает минимальную вакантность и максимальную устойчивость ставок. В классе С наблюдается отток арендаторов в более качественные, но доступные объекты класса В на фоне программ лояльности от собственников. (Источник: CORE.XP)



### **Районные особенности**

Октябрьский район активно конкурирует с Ленинским за счет наличия более современных парковок и новых жилых массивов. Красноглинский район остается нишевым, обслуживая нужды локальных логистических компаний. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Наличие в здании конференц-залов и профессиональной службы управления сокращает сроки экспозиции. Транспортная доступность во время реконструкции крупных городских магистралей стала критическим фактором выбора. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Главным трендом становится экологизация офисов и внедрение систем «умного доступа». Ожидается рост спроса на готовые офисные решения с полным меблированием (format plug & play). (Источник: Stone Hedge)

### **Торговая недвижимость**

Торговая недвижимость Самары во втором полугодии 2025 года демонстрирует адаптацию к новым условиям потребления через реконцепцию фуд-кортов и усиление развлекательной составляющей. Самара сохраняет статус одного из самых обеспеченных торговыми площадями городов России, что заставляет ТРЦ бороться за удержание трафика. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность в Самаре во втором полугодии показала умеренный рост, поддержанный ростом заработных плат в индустриальном секторе. Трафик в крупнейших ТРЦ вернулся к допандемийным значениям в праздничные периоды. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Федеральные fashion-ритейлеры завершили процесс замещения ушедших брендов, открывая магазины в увеличенных форматах. Активно развиваются сети косметики и парфюмерии, а также магазины товаров для дома (home-сегмент). (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Наибольшую устойчивость демонстрируют суперрегиональные ТЦ и специализированные мебельные центры. В стрит-ритейле популярны площади под кофейни, аптеки и пункты выдачи заказов в новых ЖК. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Ритейлеры стремятся занять площади в объектах с прямым выходом на улицу Куйбышева и проспект Кирова. В торговых центрах приоритет отдается первым этажам и зонам рядом с якорными арендаторами. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новое предложение было представлено преимущественно встроенными помещениями в составе новых жилых комплексов. Масштабные ТЦ во втором полугодии в Самаре не вводились, основной фокус сместился на ротацию текущих арендаторов. (Источник: IBC Real Estate)



### **Качество предложения**

Собственники инвестируют в модернизацию систем освещения и создание зон для семейного отдыха. Качество предложения в стрит-ритейле растет за счет благоустройства фасадов в историческом центре города. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Уровень вакантности в качественных ТЦ Самары составляет 9–11%, что является средним показателем для региона. В топовых объектах с высокой проходимостью вакантность не превышает 5%. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Условия аренды в ТЦ чаще всего включают фиксированную часть и процент от оборота, что позволяет делить риски между собственником и ритейлером. В стрит-ритейле ставки стабильны с тенденцией к росту в Октябрьском районе. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты, расположенные вблизи транспортных развязок и вузов, показывают минимальное время простоя. Формат дискаунтеров и «магазинов у дома» востребован во всех районах города равномерно. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

ТРЦ активно внедряют системы видеоаналитики для анализа поведения покупателей и оптимизации рекламных кампаний. Ритейлеры используют AR-технологии и интерактивные витрины для привлечения молодой аудитории. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления и парковки перед входом является решающим фактором для стрит-ритейла. В торговых центрах сроки зависят от гибкости условий по оплате маркетинговых сборов. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом становится интеграция сервисных центров и МФЦ в пространство торговых комплексов. Ожидается дальнейшее развитие малых торговых форматов в составе транспортно-пересадочных узлов. (Источник: Ведомости)

## **Производственно-складская недвижимость**

Складской сегмент Самары во втором полугодии 2025 года является наиболее динамично развивающимся благодаря запуску новых логистических хабов вдоль трассы М-12 и обхода Тольятти. Дефицит качественных площадей класса А стимулирует девелоперов к реализации проектов в формате Build-to-suit. (Источник: IBC Real Estate)

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы остаются ключевыми драйверами спроса, арендуя крупные блоки в новых логистических парках для организации фулфилмент-центров. Спрос на городские склады для «последней мили» в Самаре вырос на 20% за год. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Транспортно-логистические операторы испытывают потребность в современных кросс-докинговых площадках вблизи федеральных магистралей. Спрос на мультитемпературные склады растет со стороны региональных дистрибьюторов продуктов питания. (Источник: FM Logistic)



### **Производственные предприятия**

Промышленные компании Самарской области активно модернизируют складские мощности в рамках программ импортозамещения. Востребованы производственно-складские блоки с высокими лимитами по электроэнергии и газу. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Во втором полугодии зафиксирован ряд крупных сделок по аренде площадей федеральными ритейлерами в индустриальном парке «Преображенка». Преобладают сделки с долгосрочным горизонтом планирования (от 7–10 лет). (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность сосредоточена в южном и юго-западном направлениях города, вблизи развязок на Москву и Оренбург. Развитие логистического кластера в Чапаевске создает новые возможности для крупноузловой логистики. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Спекулятивное предложение в сегменте класса А остается ограниченным, вакантность в готовых объектах составляет менее 1%. Рынок функционирует в режиме предварительных договоров аренды задолго до ввода объекта в эксплуатацию. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых площадей во втором полугодии представлен преимущественно очередями в составе действующих логопарков («Преображенка-2», «Логистика-Пром»). Девелоперы фокусируются на высокой степени готовности инфраструктуры. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Современные склады Самары отличаются высокими стандартами пожарной безопасности и наличием автоматизированных систем WMS. Растет запрос на «зеленые» склады с использованием энергосберегающих технологий. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных складских комплексах региона находится на историческом минимуме. Это вынуждает арендаторов рассматривать альтернативные площадки в более старых объектах класса В с их последующей модернизацией. (Источник: IBC Real Estate)

### **Регионы развития**

Южное направление вдоль Южного шоссе и Волжского района остается приоритетным для складского девелопмента. Потенциал развития Кинельского направления связан с железнодорожной логистикой. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Самаре во II полугодии 2025 демонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты с прямым доступом к федеральным трассам М-5 «Урал» и Р-229 уходят с рынка быстрее всего. Удаленность более чем на 30 км от границы Самары снижает интерес со стороны операторов «последней мили». (Источник: Logistics.ru)



### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие железнодорожных путей и готовых мощностей по газу являются решающими факторами для производственных компаний. Профессиональная УК на объекте сокращает срок поиска арендатора в 2 раза. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Главным трендом становится автоматизация складских процессов и рост востребованности формата Light Industrial. Ожидается дальнейшее укрепление Самары как крупнейшего логистического центра Поволжья. (Источник: NF Group)



# Ростов-на-Дону

## Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Первичный рынок Ростова-на-Дону во втором полугодии 2025 года продемонстрировал впечатляющую динамику: только в октябре рост продаж составил 48% в сравнении с прошлым годом. (Источник: Бизнес-газета)

### Общие тенденции спроса

Устойчивый спрос поддерживается поэтапным снижением ключевой ставки и обновленными условиями семейной ипотеки. Покупатели стремятся «поймать момент» за счет активных дисконтов и акций, предлагаемых застройщиками в конце года. (Источник: Бизнес-газета)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

В массовом сегменте доминируют компактные форматы жилья, такие как студии и однокомнатные квартиры. Это позволяет удерживать средний чек сделки на уровне 6,5 млн рублей, делая покупку доступной для широкого круга потребителей. (Источник: Деловая газета. Юг)

### Элитная недвижимость

Объекты премиального класса сосредоточены в историческом центре и вблизи набережной Дона, где стоимость квадратного метра значительно превышает средние городские показатели. Покупатели элитного жилья в Ростове ориентируются на эксклюзивные видовые характеристики и закрытую клубную инфраструктуру. (Источник: ТОП-недвижимости.РФ)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Первомайский и Октябрьский районы стали безусловными лидерами по объему продаж во втором полугодии. На Дону этих районов, а также Советского и Кировского, приходится более 72% всех сделок на первичном рынке города. (Источник: Деловая газета. Юг)

### Общие показатели рынка

Ростовская область вошла в топ-3 регионов России по обороту продаж новостроек к концу 2025 года. Только за ноябрь в городе было реализовано более 2,3 тыс. квартир общей площадью свыше 100 тыс. кв. метров. (Источник: Деловая газета. Юг)

### Новое предложение

Новое предложение формируется за счет масштабных проектов комплексного развития территорий (КРТ), в частности в районе старого аэропорта и левобережной зоны. Застройщики активно выводят новые корпуса в уже популярных микрорайонах, таких как Левенцовский и Вересаево. (Источник: Всеостройке.рф)

### Популярные классы жилья

Наиболее востребованным остается класс «комфорт плюс», предлагающий улучшенные характеристики благоустройства при сохранении рыночной цены. Эко-районы



с большой площадью озеленения становятся ключевым трендом предпочтений ростовчан. (Источник: Всеостройке.рф)

### **Анализ районов**

Первомайский район лидирует по объему проданных квадратных метров (свыше 25,5 тыс. кв. м за месяц), в то время как Октябрьский район удерживает первенство по количеству проданных лотов. Кировский район сохраняет статус наиболее дорогой и престижной локации. (Источник: Деловая газета. Юг)

### **Сравнение по сегментам**

Первичный рынок существенно опережает вторичный по инвестиционной привлекательности и темпам роста цен. Разница в стоимости метра (148,8 тыс. руб. против 119–142 тыс. руб.) компенсируется льготными условиями кредитования, недоступными для готового жилья. (Источник: Деловая газета. Юг)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Ростова-на-Дону во втором полугодии 2025 года продемонстрировал рост интереса на 17% на фоне адаптации покупателей к текущим финансовым условиям. (Источник: ДОМОСТРОЙДОН.РУ)

### **Общие тенденции спроса**

Спрос на готовое жилье в конце года поддерживается «отложенным» интересом покупателей, которые ранее ожидали стабилизации рынка. Наблюдается резкий всплеск (на 85%) использования семейной ипотеки для покупки объектов на вторичном рынке. (Источник: ДОМОСТРОЙДОН.РУ)

### **Предпочтения покупателей**

Наибольшим спросом пользуются однокомнатные квартиры, что отражает стремление к минимизации общего бюджета сделки. Покупатели чаще выбирают объекты в домах, сданных не более 10 лет назад, с современными коммуникациями и ремонтом. (Источник: ДОМОСТРОЙДОН.РУ)

### **Спрос по районам**

Советский и Кировский районы остаются в топе предпочтений благодаря сложившейся социальной инфраструктуре и высокому качеству жизни. Западный жилой массив (ЗЖМ) привлекает покупателей сбалансированным предложением в сегменте типового жилья. (Источник: Expertology)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым драйвером спроса стала адаптация населения к рыночным ставкам и наличие накопленных наличных средств. Возможность немедленного заселения без ожидания завершения строительства остается решающим аргументом в пользу «вторички». (Источник: Деловая газета. Юг)

### **Объём предложения**

Объём предложения за год вырос на 18%, причем наиболее активно прирастает сегмент однокомнатных квартир (+26%). Это создает хорошие условия для выбора, несмотря на активное вымывание наиболее ликвидных лотов. (Источник: ДОМОСТРОЙДОН.РУ)



### **Различия по типам жилья**

В сегменте эконом-класса рост цен более сдержанный, в то время как жилье улучшенного качества в престижных локациях дорожает опережающими темпами. (Источник: Деловая газета. Юг)

### **Географическое распределение**

Предложение распределено неравномерно: большая часть лотов сосредоточена в спальных районах с высокой плотностью застройки (ЗЖМ, СЖМ). В центре города преобладают дорогие предложения в старом фонде и элитных новостройках прошлых лет. (Источник: ТОП-недвижимости.РФ)

### **Новое предложение**

Вторичный рынок активно пополняется за счет квартир в недавно сданных домах («новая вторичка»), которые выставляют на продажу инвесторы. Такие объекты составляют значительную конкуренцию первичному рынку в тех же локациях. (Источник: ТОП-недвижимости.РФ)

### **Сроки экспозиции**

Средние сроки экспозиции во втором полугодии стабилизировались благодаря росту активности покупателей. Ликвидные квартиры с адекватным ценником находят покупателя в среднем за 3 месяца. (Источник: Деловая газета. Юг)

### **Факторы, влияющие на предложение**

На приток новых объектов влияет желание собственников зафиксировать прибыль на фоне исторически высоких цен. Также на рынок выходят квартиры, ранее сдававшиеся в аренду, чьи владельцы решили выйти в кэш. (Источник: ДОМОСТРОЙДОН.РУ)

### **Общие показатели**

Средняя полная стоимость квартиры на вторичном рынке зафиксирована на уровне 5,6–6,0 млн рублей. Общая площадь среднего лота составляет около 45,5 кв. метров, что подтверждает тренд на малогабаритное жилье. (Источник: Деловая газета. Юг)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие современного ремонта и прозрачной юридической истории объекта существенно сокращают сроки продажи. Квартиры в старом панельном фонде без отделки могут находиться в продаже значительно дольше средних показателей. (Источник: Expertology)

### **Общая характеристика сегмента**

Вторичный рынок Ростова во втором полугодии 2025 года продемонстрировал устойчивость к высоким ставкам. Рост цен и увеличение объема предложения указывают на здоровое состояние сегмента и высокую активность участников рынка. (Источник: ДОМОСТРОЙДОН.РУ)

## **Офисная недвижимость**

Рынок офисной недвижимости Ростова-на-Дону во втором полугодии 2025 года характеризуется стабильным спросом на качественные площади при минимальном вводе новых объектов. Основной фокус арендаторов сместился на современные бизнес-центры класса В+ и А в центральных локациях города. (Источник: IBC Real Estate)



### **Предложение**

Общий объем предложения качественных офисов остается ограниченным, при этом большая часть стока представлена объектами класса В. Новое предложение во втором полугодии формировалось преимущественно за счет небольших бизнес-центров и помещений в составе многофункциональных комплексов. (Источник: CORE.XP)

### **Объем сделок**

Активность в сегменте аренды поддерживается за счет ротации компаний ИТ-сектора и расширения представительств федеральных холдингов. Крупные сделки купли-продажи офисных зданий носят единичный характер и осуществляются в основном для собственных нужд компаний. (Источник: CMWP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы все чаще выбирают офисы с готовой отделкой и гибкими планировочными решениями. Наличие развитой внутренней инфраструктуры (кафе, конференц-залы) и достаточного количества парковочных мест являются определяющими факторами при выборе объекта. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

Драйверами спроса выступают компании агропромышленного комплекса, логистические операторы и банковский сектор. Наблюдается тренд на децентрализацию: компании ищут качественные площади за пределами исторического центра для оптимизации расходов. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Деловая активность концентрируется в границах Кировского и Ленинского районов. Растущий интерес проявляется к Левобережной зоне, которая рассматривается как перспективная локация для формирования нового делового кластера. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых спекулятивных офисных площадей во втором полугодии был минимален. Большинство проектов находится на стадии строительства или проектирования, что обусловлено высокой стоимостью заемного финансирования для девелоперов. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных объектах составляет 8-10%, снизившись за полугодие на 1-1,5 п.п. В наиболее востребованных БЦ класса А свободные площади практически отсутствуют, что создает предпосылки для роста цен. (Источник: CORE.XP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов продолжает развиваться, привлекая малый бизнес и проектные группы. Гибкие офисы становятся альтернативой классической аренде для компаний, ценящих мобильность и отсутствие капитальных затрат на ремонт. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Рост себестоимости строительства и сложности с поставками инженерного оборудования сдерживают запуск новых офисных проектов. Основной потенциал рынка сосредоточен в редевелопменте старых административных и производственных зданий. (Источник: Коммерсантъ)



### **Общие показатели**

Рынок офисов демонстрирует устойчивость, несмотря на внешнее давление. Общая заполняемость объектов остается высокой, а спрос со стороны регионального бизнеса стабильно компенсирует уход отдельных игроков. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А характеризуется минимальной вакантностью и максимальной устойчивостью ставок. В классе В наблюдается наибольшая активность по количеству сделок, в то время как класс С постепенно теряет востребованность. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

Кировский район сохраняет лидерство по престижности и уровню ставок. В Советском и Железнодорожном районах востребованы более доступные офисы для компаний сферы услуг и малого предпринимательства. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Удобная транспортная доступность и близость к остановкам общественного транспорта существенно сокращают время поиска арендатора. Качество управления зданием и прозрачность коммунальных платежей также играют важную роль. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Основной тенденцией является цифровизация управления офисным пространством и запрос на экологичность (ESG-стандарты). Ожидается рост доли сервисных офисов в общей структуре предложения. (Источник: Stone Hedge)

### **Торговая недвижимость**

Торговая недвижимость Ростова-на-Дону во втором полугодии 2025 года завершила этап структурной перестройки пула арендаторов. Крупнейшие ТРЦ города успешно заполнили площади российскими и азиатскими брендами, сохранив высокий уровень посещаемости. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность жителей города остается стабильной, поддерживаемой ростом номинальных доходов. Трафик в ключевых объектах торговой недвижимости в выходные и праздничные дни демонстрирует положительную динамику. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Российские fashion-операторы продолжают экспансию, занимая площади ушедших международных сетей в расширенном формате. Отмечается рост присутствия мебельных ритейлеров и товаров для дома в формате шоурумов. (Источник: NF Group)



### **Популярные форматы**

Наибольшую устойчивость показывают суперрегиональные ТРЦ и современные гастромакеты. Формат стрит-ритейла востребован в новых жилых массивах, где активно открываются пункты выдачи заказов и пекарни. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Ритейлеры отдают предпочтение объектам с высоким визуальным охватом на первой линии проспектов Ворошиловский и Буденновский. В спальнях районах приоритетными остаются локации на пересечении основных пешеходных маршрутов. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новый ввод торговых площадей был ограничен, основной объем предложения формировался за счет ротации текущих арендаторов. Собственники ТРЦ фокусируются на обновлении концепций и реновации существующих площадей. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Качество торговой среды повышается за счет внедрения современных систем навигации и улучшения зон общественного питания. ТРЦ трансформируются в полноценные досуговые центры с расширенной образовательной и спортивной составляющей. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных ТРЦ Ростова-на-Дону составляет 7-9%. В наиболее успешных объектах свободные площади отсутствуют, а на освобождающиеся места претендует несколько потенциальных арендаторов. (Источник: CORE.XP)

### **Зависимость от локации и формата**

Ликвидность торгового помещения напрямую коррелирует с плотностью населения в радиусе охвата и качеством парковки. Объекты в центральной части города сдаются быстрее за счет высокого туристического и делового трафика. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

ТРЦ активно внедряют интерактивные системы навигации и приложения лояльности для персонализации предложений. Ритейлеры развивают омниканальные продажи, превращая магазины в полноценные логистические узлы. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления и возможности размещения наружной рекламы являются решающими факторами для быстрой реализации стрит-ритейла. В ТРЦ сроки зависят от гибкости собственника в вопросах арендных каникул. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом становится «лайфстайл» формат ТЦ, где шопинг совмещается с культурными мероприятиями. Ожидается дальнейший рост доли развлекательных операторов в общей структуре арендаторов. (Источник: Ведомости)



### **Производственно-складская недвижимость**

Складской рынок Ростова-на-Дону во втором полугодии 2025 года сохраняет статус самого дефицитного сегмента. Город подтверждает роль ключевого логистического хаба Юга России, что стимулирует рост спроса со стороны федеральных операторов и маркетплейсов. (Источник: IBC Real Estate)

#### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы формируют основной объем спроса, арендуя крупные блоки в строящихся логопарках. Потребность в распределительных центрах для онлайн-торговли диктует условия девелоперам и стимулирует рост ставок. (Источник: Data Insight)

#### **Логистические компании**

Транспортные операторы активно ищут площадки с удобным доступом к трассе М-4 «Дон». Спрос на профессиональное управление складами со стороны 3PL-провайдеров остается стабильно высоким. (Источник: FM Logistic)

#### **Производственные предприятия**

Производственные компании региона испытывают потребность в качественных цехах и складских помещениях в рамках программ импортозамещения. Формат Light Industrial становится все более востребованным среди малого и среднего производственного бизнеса. (Источник: Parametr)

#### **Крупные сделки**

Во втором полугодии зафиксирован ряд крупных сделок в формате Build-to-suit для нужд ритейлеров и дистрибьюторов. Инвесторы проявляют интерес к покупке готовых складских комплексов с надежными арендаторами. (Источник: IBC Real Estate)

#### **География производственно-складского строительства**

Основная активность девелоперов сосредоточена в Аксайском и Мясниковском районах, прилегающих к Ростову. Индустриальные парки на окраинах города становятся центрами притяжения новых инвестиций. (Источник: NF Group)

#### **Предложение**

Свободное предложение в готовых объектах класса А практически отсутствует, вакантность находится на уровне ниже 1%. Рынок функционирует в режиме предварительного бронирования задолго до ввода объектов в эксплуатацию. (Источник: CORE.XP)

#### **Ввод новых объектов**

Ввод новых мощностей во втором полугодии был представлен преимущественно очередями в составе крупных логистических парков. Девелоперы предпочитают реализовывать проекты под конкретного заказчика для минимизации рисков. (Источник: Nikoliers)

#### **Качество объектов**

Современные склады проектируются с учетом высоких нагрузок на пол и возможности установки сложного мезонинного оборудования. Растет запрос на мультитемпературные склады и объекты с высоким уровнем автоматизации. (Источник: Comitas)



### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных складах региона находится на критически низком уровне. Это вынуждает компании рассматривать аренду более старых объектов с их последующей модернизацией. (Источник: IBC Real Estate)

### **Арендные ставки**

Арендные ставки во втором полугодии 2025 года продолжили рост, отражая дефицит и увеличение стоимости строительства. Собственники фиксируют ставки в рублях с обязательной ежегодной индексацией. (Источник: CMWP)

### **Регионы развития**

Северное и восточное направления от Ростова остаются приоритетными для развития логистической инфраструктуры. Развитие скоростных автотрасс создает дополнительные стимулы для складского девелопмента в области. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Ростове-на-Дону во II полугодии 2025 демонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты с прямым выходом на федеральные трассы уходят с рынка в 2 раза быстрее периферийных складов. Близость к железнодорожным путям является важным фактором для крупных производственных компаний. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие подведенных мощностей (электричество, газ) и состояние подъездных дорог являются решающими факторами. Профессиональная управляющая компания на объекте существенно сокращает сроки поиска клиента. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Главным трендом становится роботизация складов и рост востребованности мультитемпературных комплексов. Ожидается дальнейшее укрепление роли Ростова как главного распределительного хаба на Юге России. (Источник: NF Group)



## Уфа

# Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Рынок новостроек Уфы во втором полугодии 2025 года характеризуется политикой «вынужденных скидок» от застройщиков из-за переизбытка предложения и охлаждения ипотечного спроса. Основная активность девелоперов смещена в сторону завершения текущих проектов комплексной застройки. (Источник: Медиакорсеть)

### Общие тенденции спроса

Спрос во втором полугодии 2025 года существенно замедлился, что вынудило рынок «сдувать» ценовые пузыри, возникшие в период низких субсидированных ставок. В 1 квартале 2025 года тренд «мира почти без ипотеки» стал доминирующим, а к концу года трансформировался в борьбу за покупателя через дисконты. (Источник: АН Эксперт)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

Массовый сегмент пострадал от снижения доступности кредитных ресурсов сильнее других, что привело к увеличению доли рассрочек и трейд-ин программ. Покупатели все чаще выбирают небольшие площади, ориентируясь на минимальный входной порог входа в сделку. (Источник: Медиакорсеть)

### Элитная недвижимость

Элитное жилье Уфы представлено точечными проектами с ценовым потолком до 81,5 млн рублей за объект. Несмотря на общую стагнацию, премиальный сегмент остается стабильным за счет высокой доли сделок с полной оплатой наличными. (Источник: Site-EB)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Наибольшая концентрация спроса традиционно сохраняется в Кировском и Советском районах города. Также активный интерес покупателей зафиксирован в новых кварталах застройки микрорайона «Затон» и в южном направлении города. (Источник: Site-EB)

### Общие показатели рынка

Средняя стоимость квартиры в новостройках Уфы во втором полугодии составила около 7,9 млн рублей. Рынок характеризуется высокой волатильностью: Башкирия заняла 14-е место в рейтинге городов по доступности первичного жилья. (Источник: Медиакорсеть)

### Новое предложение

Предложение на рынке новостроек остается избыточным, так как девелоперы продолжают выводить в продажу новые очереди объектов, начатых в 2023-2024 годах. Это создает давление на цены и стимулирует застройщиков к проведению длительных маркетинговых акций. (Источник: Медиакорсеть)

### Популярные классы жилья

Класс «комфорт» остается лидером по количеству сделок, однако наблюдается рост интереса к формату студий как наиболее ликвидным объектам для последующей аренды.



Ценовой диапазон на однокомнатные квартиры варьируется от 4,5 до 9,7 млн рублей. (Источник: Site-RB)

### **Анализ районов**

Кировский район сохраняет лидерство по стоимости метра, в то время как Калининский и Орджоникидзевский районы остаются наиболее доступными для массового покупателя. В Октябрьском районе предложение сбалансировано по качеству и цене. (Источник: Site-RB)

### **Сравнение по сегментам**

В Уфе во втором полугодии 2025 года возник контраст: если первичка теряла в цене, то вторичный рынок показал осторожный подъем. Разница в динамике обусловлена перетоком части покупателей к готовому жилью из-за завышенных цен в строящихся домах. (Источник: Медиакорсеть)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Уфы во втором полугодии 2025 года демонстрирует устойчивость и постепенный рост цен, выступая защитным активом для частных инвесторов. Покупатели ориентируются на готовые решения, позволяющие избежать рисков задержки строительства. (Источник: Sobaka.ru)

### **Общие тенденции спроса**

Спрос на готовое жилье в конце 2025 года поддерживается трендом на улучшение жилищных условий при наличии наличных средств. В ноябре наблюдался краткосрочный спад цен (-0,5%), однако в целом за квартал сегмент прибавил 3,3%. (Источник: Медиакорсеть)

### **Предпочтения покупателей**

В приоритете уфимцев — квартиры в домах не старше 10 лет с современной планировкой. Однокомнатные квартиры в среднем стоят 5,03 млн рублей, а двухкомнатные — 6,1 млн рублей. (Источник: Медиакорсеть)

### **Спрос по районам**

Районы с развитой инфраструктурой, такие как Центр и Проспект Октября, остаются наиболее востребованными. Высокий спрос также фиксируется в микрорайонах Сипайлово и Зеленая роща благодаря балансу экологии и транспортной доступности. (Источник: Site-RB)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым фактором стала высокая стоимость аренды, которая подталкивает арендаторов к покупке собственного жилья даже при дорогих кредитах. Рост коммунальных услуг также заставляет покупателей внимательнее выбирать энергоэффективные дома. (Источник: АН Эксперт)

### **Объем предложения**

Объем предложения на вторичном рынке остается стабильным, так как многие продавцы не спешат выходить на сделку, ожидая снижения ключевой ставки. Исключение составляют лоты в старом фонде, владельцы которых готовы к торгу. (Источник: АН Эксперт)



### **Географическое распределение**

Предложение сосредоточено в крупных жилых массивах (Черниковка, Сипайлово), тогда как в центре города лотов меньше, и они отличаются более высоким ценником. В Демском районе активно продаются квартиры в домах 2015-2020 годов постройки. (Источник: Site-RB)

### **Новое предложение**

Новое предложение на вторичном рынке формируется преимущественно за счет инвестиционных квартир в недавно сданных ЖК. Такие лоты часто выходят в продажу уже с чистовой отделкой и базовой меблировкой. (Источник: АН Эксперт)

### **Сроки экспозиции**

Средний срок экспозиции ликвидного объекта во втором полугодии составляет порядка 4 месяцев. Квартиры с завышенным ожиданием цены или в плохом состоянии могут находиться в листингах более полугода. (Источник: Медиакорсеть)

### **Факторы, влияющие на предложение**

На объем предложения влияет нежелание продавцов брать дорогую ипотеку для покупки встречного варианта. (Источник: АН Эксперт)

### **Общие показатели**

Вторичный рынок Уфы в 2025 году показал годовой рост около 8,6%, что выше инфляционных ожиданий. Средняя стоимость квартиры на вторичном рынке зафиксировалась на уровне 6,6 млн рублей. (Источник: Site-RB)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Юридическая чистота и отсутствие обременений (детских долей, ипотечных хвостов) существенно ускоряют выход на сделку. Наличие качественного ремонта сокращает время продажи в среднем на 20-30 дней. (Источник: Медиакорсеть)

### **Общая характеристика сегмента**

Сегмент вторичного жилья Уфы во втором полугодии стал «тихой гаванью» для покупателей, разочарованных в ценовой политике застройщиков. Рынок демонстрирует осторожный оптимизм и устойчивость к макроэкономическим колебаниям. (Источник: Медиакорсеть)

### **Офисная недвижимость**

Рынок офисов Уфы во втором полугодии 2025 года характеризуется острым дефицитом качественных площадей в сегменте В+ и А, что обусловлено отсутствием крупного спекулятивного ввода в последние годы. Основная активность арендаторов сместилась в сторону реновации бывших административных зданий и поиска помещений в составе жилых комплексов. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Качественное предложение сосредоточено преимущественно в историческом центре и в районе Проспекта Октября, при этом доля вакантных площадей в классе А стремится к нулю. Большинство доступных лотов — это офисы класса В и С, требующие капитального ремонта или реновации инженерных систем. (Источник: CORE.XP)



### **Объем сделок**

Объем сделок во втором полугодии поддерживался за счет расширения представительств федеральных компаний нефтегазового сектора и сервисных подразделений банков. Сделки купли-продажи офисных зданий остаются единичными и совершаются преимущественно конечными пользователями для собственных нужд. (Источник: CMWP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы отдают предпочтение объектам с открытой планировкой (open space) и наличием современных систем климат-контроля. Критически важным фактором при выборе офиса в Уфе остается обеспеченность парковочными местами, учитывая плотность застройки в центре. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

Основной спрос формируют проектные институты, ИТ-компании и государственные структуры, реализующие программы импортозамещения. Наблюдается рост интереса к малым офисным блокам (до 100 кв. м) со стороны малого бизнеса и самозанятых. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Кировский и Ленинский районы сохраняют статус главных деловых узлов города. Наблюдается постепенное смещение интереса в сторону северной части города (Орджоникидзевский район), где расположены крупные производственные кластеры. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых офисных центров во втором полугодии был ограниченным и представлен точечными объектами в составе многофункциональных комплексов. Девелоперы предпочитают реализовывать проекты в формате Build-to-suit во избежание рисков недозагрузки площадей. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных бизнес-центрах города снизился до 5–7% к концу 2025 года. В наиболее востребованных локациях вакантность практически отсутствует, что стимулирует рост ставок субаренды. (Источник: CORE.XP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов в Уфе демонстрирует умеренный рост, ориентируясь на проектные команды и креативные индустрии. Формат востребован компаниями, которые не готовы к долгосрочным арендным обязательствам в условиях неопределенности. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Высокая стоимость заемного капитала сдерживает старт новых девелоперских проектов в офисном сегменте. Основной прирост предложения в 2025 году шел за счет перевода в офисный фонд помещений свободного назначения в новых ЖК. (Источник: Коммерсантъ)



### **Общие показатели**

Рынок офисов Уфы остается рынком арендодателя, где спрос стабильно превышает предложение качественных площадей. Общий объем стока растет крайне медленными темпами, не успевая за потребностями бизнеса. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А характеризуется практически полной заполняемостью и высокой лояльностью текущих арендаторов. В классе В наблюдается наибольшая ротация, связанная с поиском оптимального соотношения цены и качества. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

В Кировском районе сосредоточены самые дорогие офисы города, ориентированные на финансовый сектор. Октябрьский район предлагает более доступные варианты в современных зданиях вдоль основных транспортных магистралей. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Наличие в здании современных систем безопасности и профессиональной управляющей компании сокращает сроки поиска покупателя. Близость к остановкам общественного транспорта остается решающим фактором для компаний с большим штатом сотрудников. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Главным трендом становится создание гибридных пространств, сочетающих офисную и сервисную составляющие. Ожидается рост спроса на офисы с готовым меблированием и включенными эксплуатационными услугами. (Источник: Stone Hedge)

### **Торговая недвижимость**

Рынок торговой недвижимости Уфы во втором полугодии 2025 года характеризуется завершением ротации арендаторов в крупнейших ТРЦ и ростом интереса к стрит-ритейлу в новых микрорайонах. Город сохраняет статус одного из лидеров по обеспеченности торговыми площадями среди миллионников. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность жителей Уфы во втором полугодии поддерживается ростом номинальных доходов населения. Трафик в ключевых ТРЦ города восстановился до уровней 2021 года, что стимулирует ритейлеров к расширению сетей. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Российские и турецкие fashion-бренды продолжают занимать площади в торговых центрах, открывая магазины в увеличенных форматах. Активно развиваются сети товаров для дома (home-сегмент) и парфюмерно-косметические операторы. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Наибольшую устойчивость показывают суперрегиональные ТРЦ и районные центры, ориентированные на ежедневные нужды. В стрит-ритейле востребованы площади под аптеки, алкомаркеты и пункты выдачи заказов. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Наиболее ликвидными остаются площади на первых линиях улиц Ленина, Революционной и Проспекта Октября. В торговых центрах ритейлеры стремятся занимать места вблизи фуд-кортов и развлекательных зон. (Источник: Nikoliers)



## **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новое предложение во втором полугодии было представлено преимущественно встроенно-пристроенными помещениями в новых жилых комплексах. Ввод новых крупных ТЦ не зафиксирован, что способствует снижению уровня вакантности в действующих объектах. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Собственники торговых объектов инвестируют в реконцепцию фуд-холлов и улучшение зон общего пользования. Качество предложения в стрит-ритейле растет за счет обязательных требований к оформлению фасадов в новых кварталах. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных ТЦ Уфы снизился до 6–8% во втором полугодии 2025 года. В наиболее успешных объектах доля свободных площадей не превышает 3%, что создает очередь из потенциальных арендаторов. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Условия аренды в ТРЦ все чаще строятся на основе процента от товарооборота арендатора (в среднем 10–14%). Фиксированные ставки в сегменте стрит-ритейла выросли на 5% в топовых локациях Центра и Зеленой Рощи. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты, расположенные вблизи транспортно-пересадочных узлов, имеют минимальный период простоя. Формат «дискаунтер» показывает высокую ликвидность в спальных районах с высокой плотностью населения. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

Торговые центры внедряют системы видеоаналитики для оптимизации маршрутов покупателей и повышения конверсии. Ритейлеры активно используют интерактивные витрины и цифровые пункты примерки для привлечения молодежной аудитории. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления и возможности организации летней террасы существенно ускоряет сдачу помещений под общепит. Гибкость собственника в вопросах арендных каникул остается важным условием при заполнении новых площадей. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом становится трансформация ТЦ в досуговые пространства с широким набором неторговых функций (образование, спорт, медицина). Ожидается дальнейшее укрепление роли локальных гастро-кластеров в историческом центре. (Источник: Ведомости)

## **Производственно-складская недвижимость**

Складской рынок Уфы во втором полугодии 2025 года находится в фазе активного роста, обусловленного развитием восточного вектора логистики. Город укрепляет свои позиции как ключевой распределительный хаб на стыке европейской части России и Урала. (Источник: IBC Real Estate)



### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы формируют основной объем спроса, бронируя площади в строящихся логотерминалах еще на этапе фундамента. Рост онлайн-продаж в Башкортостане стимулирует потребность в складах формата «последняя миля» в черте города. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Транспортные операторы испытывают потребность в современных кросс-докинговых складах вблизи федеральных трасс М-5 и М-7. Спрос на профессиональное 3PL-обслуживание в регионе продолжает расти опережающими темпами. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Промышленные компании Уфы активно модернизируют собственные складские мощности в рамках программ импортозамещения. Наблюдается дефицит качественных производственных площадок с высокими лимитами по электроэнергии и газу. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Во втором полугодии зафиксированы сделки по аренде крупных блоков федеральными ритейлерами в новых очередях промышленных парков. Инвесторы проявляют интерес к покупке готовых объектов с долгосрочными арендаторами. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность девелоперов сосредоточена в северной и юго-западных частях города, обеспечивающих выход на федеральные магистрали. Индустриальный парк «Уфимский» остается центральной площадкой для реализации новых проектов. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Свободное предложение в сегменте класса А практически отсутствует, вакантность находится на уровне менее 1%. Рынок функционирует в режиме дефицита, что заставляет арендаторов заключать контракты на стадии строительства. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых мощностей во втором полугодии представлен преимущественно объектами в формате Build-to-suit для нужд конкретных заказчиков. Спекулятивный ввод остается крайне низким из-за высокой стоимости реализации проектов. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Современные склады Уфы отличаются высокими стандартами пожарной безопасности и наличием обеспыленных полов с высокой нагрузкой. Растет запрос на использование энергосберегающих технологий для снижения операционных затрат. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных складских комплексах региона находится на историческом минимуме. Это вынуждает компании рассматривать аренду более старых объектов с их последующей реконструкцией. (Источник: IBC Real Estate)



### **Регионы развития**

Пригородные территории Уфимского района остаются приоритетными для развития логистических кластеров. Развитие восточного выезда из Уфы создает новые возможности для складского девелопмента в восточном направлении. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Уфе во II полугодии 2025 продемонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты с прямым доступом к федеральным трассам М-5 «Урал» и М-7 «Волга» сдаются в 2 раза быстрее периферийных складов. Близость к железнодорожным тупикам является критическим фактором для производственных компаний. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие готовых мощностей (газ, электричество) и качественных подъездных путей являются решающими факторами для быстрой сдачи объекта. Профессиональная УК на объекте существенно сокращает сроки поиска покупателя. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Главным трендом становится роботизация складских процессов и рост востребованности формата Light Industrial. Ожидается дальнейшее укрепление роли Уфы как стратегического логистического узла на пути в Казахстан и Китай. (Источник: NF Group)



# Красноярск

## Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Рынок новостроек Красноярска во втором полугодии 2025 года характеризуется самым низким приростом цен за последние пять лет, что свидетельствует о достижении ценового плато. Застройщики фокусируются на программах лояльности и субсидированных ставках для поддержания объема продаж. (Источник: СИБДОМ)

### Общие тенденции спроса

Спрос во втором полугодии оставался стабильным, но избирательным: покупатели переориентировались с инвестиционных целей на решение конкретных жилищных задач. Незначительные колебания активности были связаны с обсуждением изменений условий льготных программ в конце года. (Источник: Деловой квартал)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

В массовом сегменте доминирует спрос на функциональные квартиры с готовой отделкой, что позволяет покупателям минимизировать дополнительные расходы. (Источник: СИБДОМ)

### Элитная недвижимость

Премиальный сегмент Красноярска остается концентрированным в историческом центре и экологически чистых зонах вблизи Удачного. Спрос в этом сегменте менее чувствителен к ипотечным ставкам, однако требования к архитектурным решениям и приватности территорий существенно возросли. (Источник: Restate)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Советский и Октябрьский районы сохраняют лидерство по объему сделок благодаря масштабным проектам комплексного освоения территорий. Также наблюдается рост интереса к правобережным локациям, где активно ведется реновация бывших промышленных зон. (Источник: Деловой квартал)

### Новое предложение

Вывод новых проектов во втором полугодии стал более точечным; застройщики предпочитают выводить новые очереди в уже существующих ЖК. Основной объем нового предложения сосредоточен в сегменте «комфорт» с акцентом на благоустройство и закрытые дворы. (Источник: СИБДОМ)

### Популярные классы жилья

Класс «комфорт-плюс» стал наиболее востребованным, так как предлагает баланс между ценой и качеством среды. Покупатели все чаще отказываются от «эконома» в пользу проектов с дизайнерскими входными группами и развитой сервисной инфраструктурой. (Источник: Деловой квартал)

### Анализ районов

Советский район лидирует по стоимости предложения (медиана около 129 тыс. руб./кв. м для бизнес-лайт объектов), в то время как Ленинский район остается наиболее



доступным. В Октябрьском районе предложение сбалансировано за счет большого количества строящихся семейных ЖК. (Источник: Restate)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Красноярска во втором полугодии 2025 года столкнулся с увеличением сроков реализации объектов, что сделало его «рынком покупателя». Продавцы стали более склонны к торгу, особенно при совершении прямых сделок без привлечения заемных средств. (Источник: Яндекс Недвижимость)

#### **Общие тенденции спроса**

Спрос на готовое жилье остается под давлением высоких рыночных ипотечных ставок, что ограничивает круг покупателей. Тем не менее, интерес поддерживается за счет программ семейной ипотеки, которые в 2025 году начали активно применяться и в этом сегменте. (Источник: NGS24)

#### **Предпочтения покупателей**

Покупатели отдают предпочтение квартирам в домах не старше 7-10 лет с качественным ремонтом («заезжай и живи»). Популярностью пользуются объекты с прозрачной юридической историей, готовые к быстрым сделкам. (Источник: NGS24)

#### **Спрос по районам**

Советский и Железнодорожный районы лидируют по числу запросов на качественную «вторичку» в центре. В спальнях районах (Солнечный, Пашенный) спрос сосредоточен на максимально бюджетных вариантах жилья. (Источник: Restate)

#### **Факторы, влияющие на спрос**

Основным сдерживающим фактором является низкая доступность ипотеки: менее трети семей в регионе могут позволить себе кредит по рыночным ставкам. С другой стороны, возможность торга и немедленное заселение стимулируют спрос со стороны владельцев наличных средств. (Источник: Деловой квартал)

#### **Объём предложения**

Объём предложения во втором полугодии незначительно сократился, так как часть продавцов сняла объекты с продажи, не желая снижать цену. Однако рынок по-прежнему насыщен лотами в панельном жилом фонде 80-90-х годов. (Источник: Яндекс Недвижимость)

#### **Различия по типам жилья**

Квартиры в современных монолитно-кирпичных домах удерживают цену лучше, чем старая панельная застройка. «Хрущевки» и «брежневки» показывают отрицательную динамику из-за износа коммуникаций и сложности одобрения таких объектов банками. (Источник: NGS24)

#### **Географическое распределение**

Наибольшая концентрация вторичных лотов наблюдается в Советском районе, где активно перепродается жилье в относительно новых микрорайонах. Центральный район характеризуется дефицитом ликвидных предложений по справедливой цене. (Источник: Restate)



### **Новое предложение**

Новое предложение на вторичном рынке формируется за счет инвесторов, выходящих из проектов, сданных в 2023-2024 годах. Такие объекты часто конкурируют с новостройками, предлагая преимущество в виде готовых документов. (Источник: NGS24)

### **Сроки экспозиции**

Красноярск вошел в число лидеров среди миллионников по длительности продажи квартир: в среднем объявление активно порядка 120 дней. (Источник: Яндекс Недвижимость)

### **Факторы, влияющие на предложение**

На предложение влияет «эффект запертых в жилье» — собственники не готовы продавать текущую недвижимость, так как покупка альтернативы потребует ипотеки под высокий процент. Это снижает общую мобильность на рынке. (Источник: NGS24)

### **Общие показатели**

Средний срок экспозиции во 2 полугодии составил около 120 дней. Рынок остается инертным, с преобладанием сделок по обмену с доплатой. (Источник: Яндекс Недвижимость)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Завышенные ожидания продавцов и отсутствие предпродажной подготовки являются главными причинами долгой экспозиции. (Источник: NGS24)

### **Общая характеристика сегмента**

Второе полугодие 2025 года закрепило за вторичным рынком статус стагнационного. Тем не менее, высокая доля альтернативных сделок позволяет рынку функционировать даже в условиях жесткой кредитной политики. (Источник: NGS24)

## **Офисная недвижимость**

Рынок офисной недвижимости Красноярска во втором полугодии 2025 года характеризуется структурным дефицитом качественных площадей при стабильном спросе со стороны сырьевых и энергетических компаний. Регион укрепляет статус административного центра Сибири, что стимулирует ротацию арендаторов в пользу более современных бизнес-центров. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Основной объем предложения сосредоточен в объектах класса В и В+, при этом доля вакантных площадей в классе А в Центральном и Советском районах близка к нулю. Предложение качественных офисов площадью свыше 500 кв. м крайне ограничено, что вынуждает крупные корпорации рассматривать покупку зданий под собственные нужды. (Источник: CORE.XP)

### **Объем сделок**

Активность во втором полугодии поддерживалась преимущественно за счет переездов компаний в рамках оптимизации затрат или улучшения качества среды. Сделки аренды небольших блоков до 150 кв. м формируют основной массив рыночных транзакций в бизнес-центрах средней ценовой категории. (Источник: CMWP)



### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы в 2025 году отдадут приоритет офисам с готовой отделкой и современными инженерными системами, чтобы избежать капитальных вложений. Наличие профессиональной управляющей компании и организованного паркинга стали обязательными требованиями для компаний ИТ-сектора и промышленного проектирования. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

Драйверами спроса остаются компании, связанные с добычей полезных ископаемых, и государственные структуры. Растет сегмент сервисных подразделений федеральных банков, которые консолидируют бэк-офисы в Красноярске для обслуживания сибирских филиалов. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Деловая активность концентрируется в историческом центре и в районе Взлетки (Советский район). Постепенно формируется интерес к офисным площадям в правобережной части города на фоне реализации проектов реновации набережных. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых спекулятивных офисов во втором полугодии 2025 года носил точечный характер, большинство сданных объектов — это небольшие БЦ в рамках многофункциональных комплексов. Крупные офисные проекты остаются на стадии проектирования из-за высокой стоимости кредитования. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных бизнес-центрах Красноярска зафиксировался на отметке 6–8%. В сегменте В+ свободные площади сокращаются быстрее, чем в более доступных объектах, из-за стремления бизнеса к качеству. (Источник: CORE.XP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов в Красноярске развивается стабильно, ориентируясь на проектные группы и удаленных сотрудников крупных федеральных компаний. Формат востребован благодаря возможности быстрой аренды без долгосрочных обязательств. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Дефицит подходящих площадок под деловую застройку в центральных локациях сдерживает новое строительство. Рост тарифов на электроэнергию и отопление заставляет девелоперов фокусироваться на энергоэффективных решениях. (Источник: Коммерсантъ)

### **Общие показатели**

Рынок офисов Красноярска сохраняет устойчивость и демонстрирует постепенный переход к «рынку арендодателя» в сегменте высококачественных объектов. Общая заполняемость площадей в центре города остается на исторически высоких уровнях. (Источник: IBC Real Estate)



### **Сравнение по классам**

Класс А характеризуется дефицитом и отсутствием гибкости в переговорах по ставкам. Класс В наиболее активен по ротации арендаторов, в то время как класс С постепенно перепрофилируется под другие нужды. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

Советский район активно конкурирует с Центром за счет более современных зданий и лучшей транспортной развязки. Свердловский район на правом берегу привлекает креативные кластеры и дизайнерские студии. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Транспортная доступность в условиях дорожных работ и наличие в здании столовых или кафе сокращают сроки поиска покупателя. Наличие оптоволоконных каналов связи и резервных источников питания критично для ИТ-компаний. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Главным трендом становится создание мультифункциональных деловых пространств с зонами отдыха и спорта. Ожидается рост спроса на готовые офисные решения по системе «все включено» (all-inclusive). (Источник: Stone Hedge)

### **Торговая недвижимость**

Рынок торговой недвижимости Красноярска во втором полугодии 2025 года адаптировался к изменениям в составе ритейлеров через усиление развлекательного и гастрономического компонентов. Город демонстрирует один из самых высоких уровней потребительской лояльности к крупным торговым форматам. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность жителей Красноярска во втором полугодии была поддержана ростом доходов в промышленном секторе. Трафик в крупнейших ТРЦ восстановился и в пиковые периоды превышает показатели прошлого года. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Федеральные fashion-сети завершили процесс реформатирования магазинов, увеличив площади под отечественные бренды. В 2025 году на рынок Красноярска активно выходят новые операторы из стран СНГ и азиатского региона. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Суперрегиональные торговые центры остаются лидерами по удержанию трафика благодаря синергии шопинга и кинотеатров. В сегменте стрит-ритейла наиболее востребованы помещения под специализированные пекарни и аптечные сети. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Ритейлеры стремятся занять площади в объектах с прямым доступом к проспекту Мира и улице Молокова. В торговых центрах приоритетными зонами остаются первые этажи и локации рядом с фуд-кортом. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новое предложение во втором полугодии было представлено в основном торговыми галереями в составе новых жилых комплексов. Ввод новых крупных ТЦ не зафиксирован,



что способствовало снижению вакантности в действующих объектах. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Собственники торговых объектов инвестируют в реновацию зон общего пользования и создание «инстаграмных» пространств для привлечения молодой аудитории. Качество торговой среды в стрит-ритейле улучшается за счет единых стандартов вывесок в центре города. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных ТРЦ Красноярска во втором полугодии 2025 года снизился до 7–9%. В наиболее успешных проектах ротация арендаторов происходит практически бесшовно, без длительных периодов простоя. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Условия аренды в торговых центрах преимущественно включают процент от товарооборота. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты, расположенные вблизи остановок магистрального транспорта и крупных вузов, имеют минимальный срок экспозиции. Формат «жестких дискаунтеров» показывает высокую динамику развития в периферийных районах города. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

ТРЦ активно внедряют системы бесконтактной оплаты парковки и приложения с картами лояльности для анализа путей покупателей. Ритейлеры используют цифровые витрины для интеграции онлайн- и офлайн-продаж. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления и возможности организовать летнее кафе критично для быстрой реализации помещений в стрит-ритейле. В ТРЦ сроки зависят от качества текущего трафика и гибкости условий маркетингового сбора. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом становится «гастрономизация» торговых центров: увеличение доли площадей под фуд-холлы и авторские рестораны. Ожидается дальнейшее развитие малых торговых центров районного масштаба в новых жилых массивах. (Источник: Ведомости)

## **Производственно-складская недвижимость**

Складской рынок Красноярска во втором полугодии 2025 года находится в состоянии активной трансформации в крупный транзитный узел между европейской частью России и Дальним Востоком. Дефицит качественных складских площадей класса А стимулирует девелопмент в пригородах и индустриальных парках. (Источник: IBC Real Estate)

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы выступают главными заказчиками новых мощностей, арендуя крупные логистические центры для распределения товаров по Восточной Сибири. Спрос на



городские склады формата «последняя миля» в Красноярске вырос на 15% за полугодие. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Транспортные операторы испытывают потребность в современных кросс-докинговых комплексах с прямым выходом на федеральную трассу Р-255 «Сибирь». Растет спрос на мультитемпературные склады для хранения продуктов питания региональных сетей. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Промышленные компании Красноярска активно строят собственные склады в рамках программ расширения производства. Востребованы производственно-складские блоки с высокими лимитами по электричеству и наличием кран-балок. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Во втором полугодии 2025 года зафиксирован ряд сделок в формате Build-to-suit для нужд федеральных дистрибьюторов товаров повседневного спроса. Инвесторы проявляют интерес к покупке готовых складских объектов с доходностью 12–14%. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность сосредоточена в Емельяновском и Березовском районах, обеспечивающих удобный доступ к обходу города. Индустриальный парк «Красноярск-24» остается ключевой площадкой для реализации новых проектов. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Свободное предложение в сегменте класса А во втором полугодии стремилось к нулю, вакантность не превышала 1,5%. Рынок характеризуется дефицитом качественных спекулятивных площадей, доступных для аренды здесь и сейчас. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых мощностей во втором полугодии представлен преимущественно завершением строительства очередей в крупных логопарках. Девелоперы фокусируются на проектах под конкретных заказчиков во избежание рисков недозагрузки. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Современные склады проектируются с учетом экстремальных температурных режимов региона и высоких требований к теплоизоляции. Растет запрос на внедрение автоматизированных систем управления складом (WMS) для повышения скорости обработки грузов. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных складах находится на историческом минимуме, что вынуждает арендаторов продлевать текущие договоры на любых условиях. Компании малого бизнеса часто вынуждены использовать переоборудованные производственные цеха. (Источник: IBC Real Estate)



### **Регионы развития**

Западное направление (в сторону аэропорта Емельяново) остается наиболее перспективным для развития логистических хабов. Березовское направление востребовано компаниями, работающими с железнодорожными поставками. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Красноярске во II полугодии 2025 продемонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты с прямым доступом к федеральным магистралям и вблизи транспортных развязок сдаются в 3 раза быстрее периферийных складов. Близость к черте города критична для компаний, работающих в сегменте электронной коммерции. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие готовых мощностей по электричеству и газу является решающим фактором для производственных компаний. Профессиональное управление объектом и наличие маневровых площадок для фур существенно сокращают сроки поиска клиента. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Главным трендом становится развитие мультимодальных логистических центров и рост востребованности формата Light Industrial. Ожидается дальнейшее укрепление роли Красноярска как главного логистического плеча для поставок товаров из Юго-Восточной Азии. (Источник: NF Group)



# Пермь

## Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Рынок новостроек Перми во втором полугодии 2025 года характеризуется переходом к качественному росту проектов при стабилизации количественных показателей спроса. Основной фокус девелоперов сместился на создание multifunctional жилых кластеров с развитой инфраструктурой. (Источник: Метриум)

### Общие тенденции спроса

Спрос во втором полугодии 2025 года поддерживается адресными программами льготного кредитования и рассрочками от застройщиков. Наблюдается рост интереса к покупке жилья на начальных стадиях строительства в рамках масштабных проектов КРТ. (Источник: РБК Недвижимость)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

Массовый сегмент остается драйвером рынка, при этом покупатели стали более требовательны к планировкам и наличию отделки «под ключ». Популярностью пользуются форматы евро-планировок с объединенными кухнями-гостиными. (Источник: СИБДОМ)

### Элитная недвижимость

Сегмент де-люкс и премиум в Перми сосредоточен в исторической части Ленинского района, где реализуются клубные дома с ограниченным числом квартир. Спрос в этом сегменте стабилен и слабо зависит от волатильности ипотечных ставок. (Источник: Коммерсантъ)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Индустриальный и Свердловский районы лидируют по объему продаж благодаря запуску новых микрорайонов. Активно развивается Дзержинский район, привлекающий покупателей близостью к университетскому кластеру и лесным массивам. (Источник: Циан.Аналитика)

### Общие показатели рынка

Объем строящегося жилья в Перми к концу 2025 года превысил 1,5 млн кв. м. Средняя площадь реализуемой квартиры сократилась на 5%, что позволило удержать доступность лотов для конечного потребителя. (Источник: Дом.РФ)

### Новое предложение

Новое предложение формируется за счет редевелопмента бывших промышленных площадок и освоения правобережной части города. Застройщики активно используют механизмы эскроу-счетов, что гарантирует безопасность сделок. (Источник: Интерфакс-Недвижимость)

### Популярные классы жилья

Класс «комфорт» занимает более 60% в структуре предложения, предлагая покупателям закрытые дворы и системы «умный дом». Эконом-класс постепенно вытесняется более качественными стандартами массового жилья. (Источник: РГУД)



### **Анализ районов**

Ленинский район остается самым дорогим по стоимости метра, в то время как Орджоникидзевский и Кировский предлагают наиболее бюджетные варианты. Мотовилихинский район сохраняет лидерство по объему предложения в сегменте семейного жилья. (Источник: Метриум)

### **Сравнение по сегментам**

Разница в цене между первичным и вторичным рынком в Перми сократилась до 15%, что стимулирует покупателей делать выбор в пользу новостроек с более современными инженерными решениями. Инвестиционный интерес сместился с перепродажи на долгосрочную аренду. (Источник: РБК)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Перми во втором полугодии 2025 года демонстрирует высокую ликвидность объектов в домах современной постройки. Продавцы стали более гибкими в вопросах дисконта при проведении альтернативных сделок. (Источник: Авито Недвижимость)

### **Общие тенденции спроса**

Спрос на готовое жилье остается стабильным за счет возможности немедленного заселения и сложившейся инфраструктуры. Наблюдается рост доли сделок без привлечения заемных средств в сегменте недорогих квартир. (Источник: Циан.Аналитика)

### **Предпочтения покупателей**

Покупатели отдают предпочтение квартирам с качественным ремонтом в домах, построенных после 2015 года. Важным критерием выбора стала величина коммунальных платежей и наличие современных приборов учета. (Источник: СИБДОМ)

### **Спрос по районам**

Наибольшим спросом пользуются квартиры в центре Мотовилихи и на Садовом микрорайоне. Свердловский район популярен среди молодых семей благодаря обилию детских садов и школ. (Источник: VN.ru)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым фактором спроса является стоимость заемных средств и наличие ликвидного жилья для обмена. Рост ставок по депозитам заставил часть покупателей временно отложить сделки в пользу накопления капитала. (Источник: Коммерсантъ)

### **Объем предложения**

Объем предложения на вторичном рынке вырос на 10% за полугодие за счет выхода на рынок инвестиционных квартир в сданных новостройках. Старый жилой фонд (хрущевки, брежневки) теряет в объеме экспозиции из-за низкого спроса. (Источник: Метриум)

### **Различия по типам жилья**

Квартиры в кирпичных домах улучшенной планировки дорожают быстрее панельных аналогов. В сегменте малогабаритного жилья наблюдается стагнация цен из-за высокой конкуренции со студиями в новостройках. (Источник: Интерфакс-Недвижимость)



### **Географическое распределение**

Предложение распределено неравномерно: основная масса ликвидных лотов сосредоточена в Индустриальном и Дзержинском районах. Орджоникидзевский район характеризуется преобладанием предложений в домах старой постройки. (Источник: Циан.Аналитика)

### **Новое предложение**

Новое предложение на «вторичке» формируется преимущественно за счет квартир с отделкой от инвесторов в недавно сданных жилых комплексах. Такие объекты пользуются ажиотажным спросом из-за отсутствия необходимости вложений в ремонт. (Источник: РБК Недвижимость)

### **Факторы, влияющие на предложение**

На объем предложения влияет желание собственников улучшить жилищные условия путем перехода в сегмент новостроек. Также на рынок влияют наследственные квартиры и объекты, выставленные на продажу при переезде в другие регионы. (Источник: VN.ru)

### **Общие показатели**

Рынок вторичной недвижимости Перми во втором полугодии 2025 года сохраняет баланс между спросом и предложением. Количество сделок купли-продажи сопоставимо с показателями аналогичного периода прошлого года. (Источник: РГУД)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие обременений и детских долей существенно удлиняет сроки продажи объекта. Квартиры в домах, включенных в программы капитального ремонта фасадов, находят покупателя на 15% быстрее. (Источник: Домклик)

### **Общая характеристика сегмента**

Вторичный рынок Перми остается надежным и понятным инструментом для решения жилищных задач населения. Сегмент демонстрирует высокую устойчивость к макроэкономическим колебаниям за счет преобладания «реальных» сделок. (Источник: Коммерсантъ)

### **Офисная недвижимость**

Рынок офисов Перми во втором полугодии 2025 года сохраняет стабильность при низком уровне ввода новых спекулятивных площадей. Основная активность сосредоточена в сегменте качественной ротации арендаторов, стремящихся улучшить условия труда для удержания квалифицированных кадров. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Общий объем качественного предложения представлен преимущественно объектами класса В и В+. Доля вакантных площадей в сегменте А в центральном деловом районе минимальна, что создает условия для «рынка арендодателя» в топовых локациях. (Источник: CORE.XP)

### **Объем сделок**

Сделки во втором полугодии носили в основном характер пролонгации или расширения существующих офисов ИТ-компаний и сервисных центров крупных холдингов. Крупные сделки купли-продажи офисных зданий конечными пользователями сократились из-за высокой стоимости кредитования. (Источник: CMWP)



### **Предпочтения арендаторов**

Ключевым требованием арендаторов стало наличие качественной вентиляции, современных систем безопасности и близость к остановкам общественного транспорта. Растет запрос на офисы с готовой отделкой и частичным меблированием для сокращения сроков заезда. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

ИТ-сектор и государственные корпорации формируют основной запрос на крупные блоки площадей. Сектор услуг и малый бизнес переориентировались на аренду смарт-офисов и небольших кабинетов в многофункциональных центрах. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Ленинский район остается центром деловой активности, удерживая до 65% всего качественного предложения города. Дзержинский и Свердловский районы востребованы компаниями, обслуживающими нужды индустриального и энергетического кластеров. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых офисных центров во втором полугодии носил точечный характер, большинство сданных объектов — это площади в рамках редевелопмента бывших административных зданий. Крупные офисные проекты перенесены девелоперами на 2026 год. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных объектах зафиксировался на отметке 7–9%. В наиболее востребованных БЦ класса В+ в историческом центре уровень свободных площадей не превышает 3–4%. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Арендные ставки продемонстрировали умеренный рост за полугодие, что связано с индексацией операционных расходов. (Источник: CMWP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов в Перми развивается медленнее, чем в Москве, однако сетевые операторы продолжают поиск площадок в составе ТРЦ. Формат востребован фрилансерами и временными проектными командами. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Дефицит ликвидных земельных участков под застройку в центре города сдерживает появление новых БЦ. Стоимость строительных материалов остается высоким барьером для реализации новых спекулятивных проектов. (Источник: Коммерсантъ)

### **Общие показатели**

Рынок офисов характеризуется инертностью и преобладанием краткосрочных договоров пролонгации. Общая капитализация сегмента стабильна, несмотря на макроэкономические вызовы и высокую ключевую ставку. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А показывает минимальную вакантность и максимальную устойчивость ставок аренды. В классе С наблюдается отток арендаторов в более качественные, но доступные объекты класса В на фоне программ лояльности. (Источник: CORE.XP)



### **Районные особенности**

Ленинский район активно конкурирует с Мотовилихинским за счет наличия более современных парковок и новых офисных особняков. Индустриальный район остается нишевым, обслуживая нужды локальных логистических компаний. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Наличие в здании современных систем кондиционирования и профессиональной управляющей компании сокращает сроки экспозиции. Транспортная доступность в часы пик стала критическим фактором выбора. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Главным трендом становится экологизация офисов и внедрение систем «умного доступа» по QR-кодам. Ожидается рост спроса на офисные решения в формате Shell & Core с компенсацией ремонта. (Источник: Stone Hedge)

### **Торговая недвижимость**

Торговая недвижимость Перми во втором полугодии 2025 года демонстрирует адаптацию к новым условиям потребления через реконцепцию фуд-кортов и усиление развлекательной составляющей. Город сохраняет высокий потенциал для развития районных торговых центров. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность в Перми во втором полугодии показала умеренный рост, поддержанный ростом зарплат в промышленном секторе. Трафик в крупнейших ТРЦ вернулся к докризисным значениям в праздничные периоды. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Федеральные fashion-ритейлеры завершили процесс замещения ушедших брендов, открывая магазины в увеличенных форматах. Активно развиваются сети косметики и парфюмерии, а также магазины товаров для дома в формате шоурумов. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Наибольшую устойчивость демонстрируют суперрегиональные ТРЦ и современные гастромаркеты. В стрит-ритейле популярны площади под кофейни, аптеки и пункты выдачи заказов в новых ЖК. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Ритейлеры стремятся занять площади в объектах с прямым выходом на улицу Ленина и Комсомольский проспект. В торговых центрах приоритет отдается первым этажам и зонам рядом с якорными продуктовыми арендаторами. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новое предложение было представлено преимущественно встроенными помещениями в составе новых жилых комплексов. Крупные торговые объекты во втором полугодии в Перми не вводились, основной фокус сместился на ротацию. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Собственники инвестируют в модернизацию систем освещения и создание зон для детского досуга. Качество предложения в стрит-ритейле растет за счет благоустройства фасадов в рамках подготовки к городским юбилеям. (Источник: Malltech)



### **Уровень вакантности**

Уровень вакантности в качественных ТЦ Перми составляет 8–10%, что является комфортным показателем. В топовых объектах с высокой проходимостью вакантность не превышает 4%. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Условия аренды в ТЦ чаще всего включают фиксированную часть и процент от оборота ритейлера. В стрит-ритейле ставки стабильны с тенденцией к росту в Индустриальном районе. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты, расположенные вблизи транспортных узлов, показывают минимальное время простоя. Формат дискаунтеров и «магазинов у дома» востребован во всех районах города равномерно. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

ТРЦ активно внедряют системы видеоаналитики для анализа поведения покупателей. Ритейлеры используют цифровые примерочные и интерактивные витрины для привлечения молодой аудитории. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления и удобной парковки перед входом является решающим фактором для стрит-ритейла. В торговых центрах сроки зависят от гибкости условий по оплате маркетинга. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом становится интеграция сервисных центров и пунктов выдачи онлайн-заказов в ТЦ. Ожидается дальнейшее развитие малых торговых форматов в составе транспортно-пересадочных узлов. (Источник: Ведомости)

## **Производственно-складская недвижимость**

Складской сегмент Перми во втором полугодии 2025 года является наиболее динамично развивающимся. Дефицит качественных площадей класса А стимулирует девелоперов к реализации проектов в формате Build-to-suit для нужд ритейла. (Источник: IBC Real Estate)

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы остаются ключевыми драйверами спроса, арендуя крупные блоки в новых логистических парках. Спрос на городские склады для «последней мили» в Перми вырос на 18% за год. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Транспортно-логистические операторы испытывают потребность в современных кросс-докинговых площадках. Спрос на мультитемпературные склады растет со стороны региональных дистрибьюторов продуктов питания. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Промышленные компании Пермского края активно модернизируют складские мощности в рамках импортозамещения. Востребованы производственно-складские блоки с высокими лимитами по электроэнергии. (Источник: Parametr)



### **Крупные сделки**

Во втором полугодии зафиксирован ряд крупных сделок по аренде площадей федеральными ритейлерами. Преобладают сделки с долгосрочным горизонтом планирования от 7 лет и выше. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность сосредоточена в южном и юго-западном направлениях города, вблизи развязок на Екатеринбург и Казань. Развитие логистического кластера в районе Култаево создает новые возможности. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Спекулятивное предложение в сегменте класса А остается крайне ограниченным, вакантность в готовых объектах составляет менее 1%. Рынок функционирует в режиме предварительных договоров аренды. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых площадей во втором полугодии представлен преимущественно очередями в составе действующих логпарков. Девелоперы фокусируются на высокой степени инженерной готовности инфраструктуры. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Современные склады Перми отличаются высокими стандартами пожарной безопасности и наличием автоматизированных систем WMS. Растет запрос на «зеленые» склады с использованием энергосберегающих ламп и технологий. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных складских комплексах региона находится на историческом минимуме. Это вынуждает арендаторов рассматривать альтернативные площадки в более старых объектах класса В. (Источник: IBC Real Estate)

### **Регионы развития**

Южное направление вдоль шоссе Космонавтов и вблизи аэропорта Большое Савино остается приоритетным. Потенциал развития восточного направления связан с расширением трассы на Екатеринбург. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Перми во II полугодии 2025 демонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты с прямым доступом к федеральным трассам Р-242 и М-7 сдаются быстрее всего. Удаленность более чем на 20 км от границы города снижает интерес со стороны курьерских служб. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие железнодорожных путей и готовых мощностей по газу являются решающими факторами для производства. Профессиональная УК на объекте сокращает срок поиска арендатора в 2 раза. (Источник: IBC Real Estate)



### **Тенденции**

Главным трендом становится автоматизация складских процессов и рост востребованности формата Light Industrial. Ожидается дальнейшее укрепление Перми как важного логистического узла между Поволжьем и Уралом. (Источник: NF Group)



## Воронеж

# Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Рынок новостроек Воронежа во втором полугодии 2025 года характеризуется высокой надежностью застройщиков и смещением интереса покупателей в сторону готовых решений или высокой стадии готовности. Основной объем предложения сосредоточен в руках крупных девелоперских групп, обеспечивающих стабильный темп ввода. (Источник: Полиграф.Медиа)

### Общие тенденции спроса

Во втором полугодии 2025 года спрос на первичку в Воронеже адаптировался к новым условиям ипотечного кредитования, при этом доля реализованных квартир в строящихся объектах составляет около 22%. Покупатели стали более избирательны, обращая внимание на репутацию застройщика и наличие инфраструктуры в шаговой доступности. (Источник: ГК Развитие)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

Массовый сегмент остается наиболее активным, предлагая компактные форматы жилья: минимальная площадь лотов на рынке достигает 11 кв. м, что привлекает частных инвесторов и студентов. В продаже остается порядка 28 тысяч квартир, что обеспечивает широкий выбор для потребителя в эконом и комфорт-классах. (Источник: TenChat)

### Элитная недвижимость

Элитный сегмент представлен клубными проектами в историческом центре, где стоимость лотов достигает 85 млн рублей за квартиру площадью свыше 200 кв. м. Спрос здесь стабилен и поддерживается ограниченным предложением в престижных локациях. (Источник: Татьяна Трифонова)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Центральный район традиционно лидирует по востребованности и темпам роста цен, тогда как Коминтерновский район остается лидером по объему сделок в массовом сегменте. Левобережный район привлекает покупателей наиболее доступными ценами на старте проектов. (Источник: Полиграф.Медиа)

### Общие показатели рынка

На начало декабря 2025 года в стройке находится около 1,7 млн кв. м жилья (более 35 тысяч квартир). Переносы сроков зафиксированы лишь у 5% объектов, что подчеркивает высокую дисциплину воронежских девелоперов. (Источник: ГК Развитие)

### Новое предложение

Новое предложение формируется за счет масштабных проектов КРТ и точечной застройки в развитых микрорайонах. ГК «Развитие» и другие лидеры рынка удерживают значительную долю лотов, предлагая разнообразные варианты от микро-студий до просторных квартир. (Источник: Полиграф.Медиа)



### **Популярные классы жилья**

Наибольшим спросом пользуется класс «комфорт» благодаря оптимальному соотношению цены и качества благоустройства. Также заметен тренд на микро-апартаменты в качестве первого жилья или объекта для сдачи в аренду. (Источник: TenChat)

### **Анализ районов**

Центральный район демонстрирует максимальный ценовой прирост, в то время как Левобережный остается территорией с минимальными входными порогами. Железнодорожный и Советский районы показывают стабильное развитие без резких скачков стоимости. (Источник: Полиграф.Медиа)

### **Сравнение по сегментам**

Инвестиции в новостройки на ранних стадиях остаются потенциально более прибыльными, однако вторичный рынок привлекает инвесторов своей стабильностью и готовым арендным потоком. Разрыв в цене между первичкой и вторичкой в Воронеже остается существенным, стимулируя спрос на готовое жилье. (Источник: Татьяна Трифонова)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Воронежа во втором полугодии 2025 года продемонстрировал уверенную динамику роста, став одним из лидеров среди крупных городов России по увеличению медианной цены. Готовое жилье рассматривается как надежный защитный актив в условиях экономической неопределенности. (Источник: TenChat)

### **Общие тенденции спроса**

Спрос на вторичку поддерживается за счет покупателей, не готовых ждать завершения строительства, и тех, кто ищет жилье в уже сложившихся микрорайонах. Стабильность сегмента делает его привлекательным для долгосрочного вложения средств. (Источник: Татьяна Трифонова)

### **Предпочтения покупателей**

В приоритете — квартиры в «новой вторичке» (дома до 10 лет постройки) с современными планировками и минимальной потребностью в ремонте. Также сохраняется спрос на бюджетные лоты в центре города для последующей сдачи в аренду. (Источник: BN.ru)

### **Спрос по районам**

Коминтерновский и Центральный районы остаются лидерами по количеству запросов, обеспечивая высокую ликвидность объектов. В Левобережном районе спрос концентрируется вокруг качественных панельных домов и реновированных сталинских зданий. (Источник: Циан.Аналитика)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым фактором выступает высокая стоимость аренды, подталкивающая к покупке собственного жилья, а также наличие развитой социальной инфраструктуры в старых районах. Кредитные программы на готовое жилье продолжают оказывать влияние на активность сделок. (Источник: РБК Недвижимость)

### **Объем предложения**

Объем предложения стабилен, так как многие собственники воздерживаются от продажи, ожидая дальнейшего роста цен. Тем не менее, на рынке регулярно появляются



лоты в недавно сданных новостройках, переходящие в категорию вторичного жилья. (Источник: Авито Недвижимость)

### **Различия по типам жилья**

Наиболее активно дорожают однокомнатные квартиры и студии в современных ЖК, в то время как старый фонд (хрущевки) показывает минимальную динамику цен. Многокомнатные квартиры в центре удерживают высокую планку за счет дефицита качественных предложений. (Источник: Домклик)

### **Географическое распределение**

Предложение распределено неравномерно: основная масса ликвидных квартир сосредоточена в Северном жилом массиве (Коминтерновский район). В Советском и Железнодорожном районах рынок представлен преимущественно типовой застройкой прошлых десятилетий. (Источник: VN.ru)

### **Новое предложение**

Новое предложение на вторичке формируется за счет выхода из инвестиционных сделок в проектах, сданных в 2024–2025 годах. Такие объекты часто продаются по переуступке или сразу после оформления собственности, составляя серьезную конкуренцию текущим новостройкам. (Источник: Метриум)

### **Факторы, влияющие на предложение**

На объем предложения влияет нежелание продавцов переходить в кэш при высокой инфляции и отсутствие привлекательных альтернатив для реинвестирования в жилье. Также на рынок влияют миграционные процессы и ротация жилья внутри региона. (Источник: СИБДОМ)

### **Общие показатели**

Вторичный рынок Воронежа в 2025 году доказал свою устойчивость, обеспечив собственникам прирост стоимости активов выше уровня банковских депозитов. Общий объем транзакций остается на уровне аналогичного периода прошлого года. (Источник: TenChat)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Срок реализации напрямую зависит от адекватности ценообразования и качества предпродажной подготовки (хоум-стейджинг). Юридическая чистота сделки и отсутствие обременений сокращают время поиска покупателя. (Источник: Домклик)

### **Общая характеристика сегмента**

Сегмент готового жилья Воронежа во втором полугодии 2025 года характеризуется как «рынок продавца» с высокой скоростью принятия решений по ликвидным объектам. Стабильный рост цен подтверждает инвестиционную привлекательность региона. (Источник: Татьяна Трифонова)

## **Офисная недвижимость**

Рынок офисов Воронежа во втором полугодии 2025 года характеризуется дефицитом свободных площадей в бизнес-центрах класса А и В+, что вызвано минимальным вводом новых объектов при стабильном спросе со стороны ИТ-сектора и государственных структур. Город сохраняет роль ключевого административного хаба, где качественная деловая среда становится дефицитным ресурсом. (Источник: IBC Real Estate)



### **Предложение**

Общий объем предложения остается стабильным, однако качественный сток практически полностью законтрактован. Основная часть доступных площадей сосредоточена в объектах класса В и С, которые морально устаревают и требуют реновации. (Источник: CORE.XP)

### **Объем сделок**

Сделки аренды преобладают над сделками купли-продажи, при этом средний размер арендуемого блока составляет 150–300 кв. м. Активность поддерживается за счет ротации компаний и расширения региональных представительств федеральных холдингов. (Источник: CMWP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы все чаще запрашивают офисы с готовой отделкой и меблировкой («plug & play»), чтобы избежать капитальных затрат. Важными критериями остаются высокая инсоляция, наличие современных систем кондиционирования и близость к транспортным развязкам. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

Драйверами спроса выступают компании агропромышленного комплекса, финансовые структуры и ИТ-разработчики. Наблюдается тренд на децентрализацию: небольшие компании ищут качественные офисы в спальных районах с хорошей парковкой. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Центральный район города удерживает лидерство по концентрации деловых объектов и уровню ставок. Коминтерновский район развивается как альтернативный деловой кластер, предлагая более современные БЦ с лучшей транспортной доступностью. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых площадей во втором полугодии был ограниченным и представлен преимущественно очередями в уже действующих бизнес-парках. Новые спекулятивные проекты находятся на ранних стадиях реализации из-за высокой стоимости заемного капитала. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных объектах (А и В+) снизился до 4–6%. В сегменте С вакантность выше — до 12–15%, что обусловлено низким качеством управления и инженерных систем. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Собственники закладывают в стоимость ежегодную индексацию, привязанную к реальному уровню инфляции. (Источник: CMWP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов в Воронеже представлен локальными операторами и востребован преимущественно проектными командами. Растет интерес к сервисным офисам со стороны малого бизнеса, ценящего отсутствие скрытых расходов. (Источник: Page)



### **Факторы, влияющие на предложение**

Рост себестоимости обслуживания зданий и удорожание инженерного оборудования сдерживают запуск новых офисныхстроек. Основной потенциал пополнения предложения сосредоточен в редевелопменте старых административных зданий в центре. (Источник: Коммерсантъ)

### **Общие показатели**

Рынок офисной недвижимости Воронежа демонстрирует устойчивость и сохраняет статус «рынка арендодателя» в качественном сегменте. Общая капитализация сектора стабильна, несмотря на макроэкономическое давление. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А характеризуется околонулевой вакантностью и долгосрочными договорами. В классе В наблюдается активная ротация, а класс С постепенно теряет арендаторов, уходящих в более качественные проекты. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

Центральный район остается престижным, но страдает от дефицита парковок. Левобережный район востребован производственными и логистическими компаниями, нуждающимися в офисах рядом с базами. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Наличие профессиональной управляющей компании и столовой/кафе в здании существенно сокращает сроки экспозиции. ИТ-компании обращают внимание на наличие резервных каналов связи и бесперебойное электропитание. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Основной тенденцией является цифровизация управления офисом и запрос на экологичность («зеленые» стандарты). Ожидается рост доли гибридных форматов работы, что изменит структуру спроса на планировочные решения. (Источник: Stone Hedge)

### **Торговая недвижимость**

Торговая недвижимость Воронежа во втором полугодии 2025 года завершила этап структурной адаптации к новому пулу брендов. Крупнейшие ТРЦ города сохраняют высокие показатели посещаемости за счет расширения развлекательной составляющей и зон общественного питания. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность в регионе остается стабильной, поддерживаемой ростом доходов в аграрном и промышленном секторах. Трафик в ключевых ТРЦ в выходные дни демонстрирует положительную динамику относительно аналогичного периода прошлого года. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Российские fashion-операторы и бренды из дружественных стран активно занимают вакантные площади, открывая магазины в обновленных концепциях. Наблюдается рост присутствия дискаунтеров и магазинов формата «fix-price» в спальных районах. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Наибольшую устойчивость показывают суперрегиональные ТРЦ и современные гастромаркеты. Формат стрит-ритейла востребован в новых жилых комплексах



Коминтерновского района, где активно развиваются пункты выдачи заказов. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Ритейлеры стремятся занять площади на первой линии проспекта Революции и вблизи крупных транспортных узлов. В торговых центрах приоритетными остаются локации на первых этажах и рядом с якорными продуктовыми арендаторами. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новый ввод торговых площадей был минимален, основной объем предложения формировался за счет ротации текущих арендаторов. Собственники объектов фокусируются на обновлении пула арендаторов и улучшении навигации. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Качество торговой среды повышается за счет реновации фуд-кортов и внедрения интерактивных зон для детей. ТРЦ трансформируются в полноценные общественные пространства, предлагая не только шопинг, но и досуг. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных ТРЦ Воронежа составляет 7–9%. В наиболее успешных объектах свободные площади практически отсутствуют, что позволяет собственникам диктовать условия аренды. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Условия аренды в ТРЦ все чаще включают процент от товарооборота арендатора при сохранении базовой минимальной ставки. В стрит-ритейле ставки показали рост на 4–6% за полугодие в топовых локациях центра. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Ликвидность торгового помещения напрямую коррелирует с плотностью пешеходного трафика и качеством витрин. Объекты в центральной части города сдаются быстрее за счет высокого туристического и делового трафика. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

ТРЦ активно внедряют системы видеоаналитики для анализа поведения покупателей и оптимизации потоков. Ритейлеры развивают омниканальные продажи, объединяя физические магазины с онлайн-платформами. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления и возможности размещения наружной рекламы являются решающими факторами для быстрой реализации стрит-ритейла. В ТРЦ сроки зависят от гибкости собственника в вопросах арендных каникул на период ремонта. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом становится «лайфстайл» формат ТЦ, где шопинг совмещается с культурными и образовательными мероприятиями. Ожидается дальнейший рост доли развлекательных операторов в общей структуре арендаторов. (Источник: Ведомости)



### **Производственно-складская недвижимость**

Складской рынок Воронежа во втором полугодии 2025 года сохраняет статус самого дефицитного сегмента из-за роли города как ключевого логистического хаба на трассе М-4 «Дон». Спрос со стороны маркетплейсов и федеральных сетей продолжает значительно превышать предложение. (Источник: IBC Real Estate)

#### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы формируют основной объем спроса, арендуя крупные блоки в строящихся логопарках. Потребность в распределительных центрах для онлайн-торговли диктует условия девелоперам и стимулирует рост ставок аренды. (Источник: Data Insight)

#### **Логистические компании**

Транспортные операторы активно ищут площадки с удобным выездом на федеральные магистрали. Спрос на профессиональное управление складами со стороны 3PL-провайдеров остается стабильно высоким на протяжении всего полугодия. (Источник: FM Logistic)

#### **Производственные предприятия**

Производственные компании региона испытывают потребность в качественных цехах и складских помещениях в рамках программ импортозамещения. Формат Light Industrial становится все более востребованным среди малого и среднего бизнеса. (Источник: Parametr)

#### **Крупные сделки**

Во втором полугодии зафиксирован ряд крупных сделок в формате Build-to-suit для нужд агропромышленного сектора и ритейла. Инвесторы проявляют интерес к покупке готовых складских комплексов с надежными арендаторами. (Источник: IBC Real Estate)

#### **География производственно-складского строительства**

Основная активность девелоперов сосредоточена в индустриальном парке «Масловский» и в Рамонском районе. Эти локации обеспечивают оптимальную логистику для распределения товаров по всему Черноземью. (Источник: NF Group)

#### **Предложение**

Свободное предложение в готовых объектах класса А практически отсутствует, вакантность находится на уровне ниже 1%. Рынок функционирует в режиме предварительного бронирования задолго до ввода объектов в эксплуатацию. (Источник: CORE.XP)

#### **Ввод новых объектов**

Ввод новых мощностей во втором полугодии был представлен преимущественно очередями в составе крупных логистических парков. Девелоперы предпочитают реализовывать проекты под конкретного заказчика для минимизации рисков. (Источник: Nikoliers)

#### **Качество объектов**

Современные склады проектируются с учетом высоких нагрузок на пол и возможности установки сложного мезонинного оборудования. Растет запрос на мультитемпературные склады и объекты с высоким уровнем автоматизации процессов. (Источник: Comitas)



### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных складах региона находится на критически низком уровне. Это вынуждает компании рассматривать аренду более старых объектов с их последующей модернизацией. (Источник: IBC Real Estate)

### **Арендные ставки**

Арендные ставки во втором полугодии 2025 года продолжили рост, отражая дефицит и увеличение стоимости строительства. Средневзвешенная ставка в классе А достигла новых предельных значений для региона. (Источник: CMWP)

### **Регионы развития**

Южное и северное направления от Воронежа остаются приоритетными для развития логистической инфраструктуры. Развитие скоростных автотрасс создает дополнительные стимулы для складского девелопмента в области. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Воронеже во II полугодии 2025 демонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты с прямым выходом на трассу М-4 сдаются в несколько раз быстрее периферийных площадок. Близость к железнодорожным узлам является важным преимуществом для крупных производственных компаний. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие подведенных мощностей (электричество, газ) и состояние подъездных дорог являются решающими факторами. Профессиональная управляющая компания на объекте существенно сокращает сроки поиска клиента. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Главным трендом становится автоматизация складов и рост востребованности мультитемпературных комплексов. Ожидается дальнейшее укрепление роли Воронежа как главного распределительного центра Черноземья. (Источник: NF Group)



# Волгоград

## Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Рынок новостроек Волгограда во втором полугодии 2025 года показал высокую динамику, обусловленную оживлением спроса после периода стагнации. К концу года интерес покупателей к первичному жилью вырос на 32%, что стимулировало застройщиков удерживать темпы вывода новых очередей проектов. (Источник: Волга-Медиа)

### Общие тенденции спроса

Во втором полугодии спрос на первичную недвижимость продемонстрировал значительный рост, особенно в сегменте однокомнатных квартир (+77%). Оживление связано с адаптацией населения к текущим финансовым инструментам и сокращением объема доступного предложения на 20% к концу года. (Источник: Новости Волгограда)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

Массовый сегмент остается драйвером рынка, при этом покупатели отдают предпочтение малогабаритным квартирам с целью минимизации общего чека сделки. Застройщики отвечают на этот запрос увеличением доли студий и однокомнатных квартир в новых очередях. (Источник: Волга-Медиа)

### Элитная недвижимость

Сегмент высокобюджетной недвижимости представлен клубными домами в Советском и Центральном районах, где стоимость лотов достигает 60 млн рублей. Наиболее дорогими объектами остаются квартиры в ЖК «Кокос» и видовые апартаменты в центральной части города. (Источник: Новости Волгограда)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Советский и Дзержинский районы лидируют по объему продаж за счет реализации масштабных проектов комплексного освоения. Также наблюдается устойчивый интерес к Ворошиловскому району, где возводятся современные жилые комплексы комфорт-класса. (Источник: Новости Волгограда)

### Общие показатели рынка

К концу года объем квартир в экспозиции сократился до исторического минимума, составив на 20% меньше лотов, чем в январе. Средний уровень цен к декабрю достиг 129,4 тыс. рублей за квадратный метр. (Источник: Новости Волгограда)

### Новое предложение

Вывод новых проектов замедлился, за исключением ключевых девелоперов («Синара-Девелопмент» и др.), которые ввели во втором полугодии более 50 тыс. кв. м жилья. Основной акцент делается на завершение текущих фаз строительства существующих ЖК. (Источник: V1.ru)

### Популярные классы жилья

Комфорт-класс занимает более 70% спроса, предлагая закрытые дворы и улучшенные планировки. Эконом-класс постепенно теряет позиции, так как покупатели



стремятся к более качественной среде обитания даже при покупке первого жилья. (Источник: РИАЦ)

### **Анализ районов**

Центральный район остается самым дорогим (свыше 150 тыс. руб./кв. м), в то время как Красноармейский и Кировский предлагают наиболее доступные варианты в новостройках. Дзержинский район выступает как наиболее сбалансированный по соотношению «цена-качество». (Источник: Макроскоп)

### **Сравнение по сегментам**

Первичный рынок в 2025 году рос значительно быстрее вторичного (8,7% против 2,3% в годовом выражении). Это обусловлено наличием субсидированных программ от застройщиков, которые делают ежемесячный платеж доступнее, чем на вторичном рынке. (Источник: Этажи)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Волгограда во втором полугодии 2025 года находился в состоянии стагнации с элементами умеренного роста цен. Собственники неохотно идут на значительные скидки, что привело к увеличению сроков реализации объектов. (Источник: RealtyMag)

### **Общие тенденции спроса**

Спрос на вторичном рынке остается под давлением высоких ипотечных ставок, однако во втором полугодии наметился небольшой рост интереса (+0,6–1% ежемесячно). Покупатели чаще всего используют наличные средства или средства от продажи предыдущей недвижимости. (Источник: Этажи)

### **Предпочтения покупателей**

Покупатели отдают предпочтение «новой вторичке» — домам не старше 5-7 лет, где износ инженерных сетей минимален. В старом фонде (хрущевки, сталинки) востребованы только объекты в топовых локациях Центрального района. (Источник: Новости Волгограда)

### **Спрос по районам**

Ворошиловский и Центральный районы являются наиболее ликвидными; здесь квартиры находят покупателя быстрее всего. В Красноармейском районе спрос носит локальный характер и ограничен внутренними миграциями жителей района. (Источник: Макроскоп)

### **Факторы, влияющие на спрос**

Ключевым сдерживающим фактором является стоимость ипотеки на готовое жилье, которая превышает психологическую отметку для большинства семей. Стимулирующим фактором выступает возможность немедленного заселения и развитая инфраструктура обжитых районов. (Источник: РИАЦ)

### **Объем предложения**

Объем предложения во втором полугодии стабилен, резкого «вымывания» ликвидных лотов не наблюдается. На рынке присутствуют как инвестиционные квартиры без отделки, так и полностью готовые к проживанию объекты. (Источник: RealtyMag)



### **Различия по типам жилья**

Наименьшим спросом пользуются многокомнатные квартиры в панельных домах 70-х годов. (Источник: РИАЦ)

### **Географическое распределение**

Наибольшая концентрация лотов в продаже наблюдается в Дзержинском и Советском районах. Центральный район характеризуется дефицитом качественных малогабаритных квартир по рыночным ценам. (Источник: Этажи)

### **Новое предложение**

Пополнение вторичного рынка происходит за счет сдачи новых ЖК; инвесторы выводят объекты на продажу сразу после получения ключей. Такие лоты составляют до 15% всего актуального предложения в новых микрорайонах. (Источник: V1.ru)

### **Сроки экспозиции**

Средний срок продажи квартиры составляет порядка 4 месяцев. Объекты с завышенной на 10-15% ценой могут находиться в экспозиции более полугода. (Источник: Этажи)

### **Факторы, влияющие на предложение**

На предложение влияет нежелание собственников «дешевить» в условиях неопределенности и отсутствие необходимости срочных продаж. Многие владельцы предпочитают временно сдавать жилье в аренду, ожидая снижения ставок по ипотеке. (Источник: Новости Волгограда)

### **Общие показатели**

К декабрю 2025 года доля вторичного жилья в общей структуре сделок составила около 18,7%, что на 0,3% ниже показателей начала полугодия. Рынок остается инертным и зависимым от альтернативных сделок («цепочек»). (Источник: Этажи)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Уровень торга остается высоким (до 4,8% от цены предложения), что является обязательным условием для завершения сделки. Квартиры с прозрачной историей и отсутствием обременений продаются в 1,5 раза быстрее. (Источник: Этажи)

### **Общая характеристика сегмента**

Вторичный рынок Волгограда во втором полугодии 2025 года — это рынок покупателя с широким выбором, но низкой доступностью заемного финансирования. Стабильность цен делает его привлекательным для сохранения капитала, но не для спекулятивного заработка. (Источник: РИАЦ)

## **Офисная недвижимость**

Рынок офисной недвижимости Волгограда во втором полугодии 2025 года демонстрирует стабильность при крайне ограниченном объеме нового строительства. Основная активность арендаторов сосредоточена в сегменте качественного перераспределения площадей в существующих бизнес-центрах Центрального и Ворошиловского районов. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Предложение офисов представлено преимущественно объектами класса B и C, в то время как качественный сток класса A в городе практически отсутствует. Общий объем



офисных площадей в 2025 году не претерпел значительных изменений из-за отсутствия ввода крупных спекулятивных проектов. (Источник: CORE.XP)

### **Объем сделок**

Сделки во втором полугодии носили точечный характер, преобладали договора аренды небольших блоков от 50 до 150 кв. м. Основной объем транзакций пришелся на компании сферы услуг, логистики и представительства федеральных сетей. (Источник: CMWP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы отдают предпочтение офисам с готовой отделкой и современными инженерными коммуникациями, стремясь минимизировать затраты на обустройство. Важным фактором остается наличие организованной парковки и близость к остановкам скоростного трамвая. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

Наблюдается рост спроса со стороны ИТ-компаний и сервисных центров крупных промышленных предприятий региона. Часть арендаторов переориентировалась на поиск офисных помещений в составе многофункциональных центров и жилых комплексов комфорт-класса. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Центральный район сохраняет статус главного делового узла города, концентрируя наиболее дорогие предложения. Ворошиловский и Дзержинский районы востребованы компаниями, ориентированными на удобную логистику и доступ к основным транспортным магистралям. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых офисных центров во втором полугодии 2025 года практически не зафиксирован; завершались лишь точечные проекты реконструкции существующих зданий. Девелоперы предпочитают реализовывать проекты в формате стрит-ритейла на первых этажах ЖК вместо классических БЦ. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных офисах класса В держится на отметке 8–10%. В сегменте С вакантность выше из-за оттока арендаторов в более современные объекты при сопоставимой стоимости аренды. (Источник: CORE.XP)

### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов в Волгограде остается нишевым и развивается преимущественно за счет локальных операторов. Формат востребован фрилансерами и небольшими проектными группами, которым требуется мобильность и готовая инфраструктура. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Высокая стоимость заемного финансирования и рост цен на строительные материалы сдерживают запуск новых офисных проектов. Основной потенциал рынка сосредоточен в качественном улучшении управления текущим фондом. (Источник: Коммерсантъ)



### **Общие показатели**

Рынок офисов Волгограда находится в фазе «зрелой стагнации» с постепенным вымыванием наиболее качественных площадей. Общая заполняемость деловых центров остается стабильно высокой в центральных локациях. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А в городе практически не представлен, что создает искусственный дефицит престижных площадей. Класс В является основным рабочим сегментом, обеспечивающим баланс цены и качества для большинства компаний. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

Центральный район привлекает банки и юридические компании, тогда как Дзержинский — торговые и дистрибьюторские представительства. Красноармейский район остается изолированным рынком, обслуживающим потребности местного промышленного узла. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Наличие систем кондиционирования, качественного интернета и возможности организовать зону питания в здании критически влияют на скорость реализации. Транспортная доступность остается решающим фактором для компаний с большим штатом сотрудников. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Главным трендом становится реконцепция устаревших административных зданий в современные лофт-пространства. Ожидается рост интереса к покупке офисных помещений в собственность как альтернативе аренде в условиях роста ставок. (Источник: Stone Hedge)

## **Торговая недвижимость**

Торговая недвижимость Волгограда во втором полугодии 2025 года завершила процесс ротации арендаторов, вызванный уходом международных брендов. Крупнейшие ТРЦ города восстановили показатели трафика за счет расширения развлекательных зон и прихода новых российских ритейлеров. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность жителей города во втором полугодии была поддержана стабильными доходами населения и реализацией отложенного спроса. Трафик в моллах в выходные дни демонстрирует положительную динамику относительно аналогичного периода прошлого года. (Источник: Ромир)

### **Ритейлеры**

Российские fashion-сети и бренды из дружественных стран активно осваивают высвободившиеся площадки, увеличивая среднюю площадь магазинов. Наблюдается рост присутствия дискаунтеров в спальных районах города. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Суперрегиональные торговые центры остаются главными точками притяжения за счет синергии шоппинга и досуга. Формат «стрит-ритейл» на центральных улицах активно трансформируется под общепит и сервисные центры. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**



Наибольший интерес ритейлеры проявляют к ТРЦ с охватом нескольких районов (Дзержинский, Ворошиловский). В стрит-ритейле лидируют помещения на проспекте Ленина и в непосредственной близости от транспортных развязок. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новое предложение было представлено преимущественно торговыми площадями в составе новых жилых комплексов. Крупные объекты в стройке отсутствуют, что способствует снижению вакантности в действующих ТЦ. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Собственники ТРЦ инвестируют в реновацию зон фуд-корта и улучшение навигации для повышения лояльности посетителей. Качество предложения в стрит-ритейле растет за счет благоустройства прилегающих территорий девелоперами ЖК. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных ТРЦ Волгограда к концу года снизился до 7–9%. В наиболее успешных проектах ротация арендаторов происходит без длительных периодов простоя. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Условия аренды в торговых центрах все чаще включают минимальную фиксированную ставку плюс процент от товарооборота. В стрит-ритейле ставки показали рост в наиболее проходных локациях. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты, расположенные вблизи транспортных узлов и в новых жилых массивах, имеют минимальный срок экспозиции. Формат «жестких дискаунтеров» востребован в южных районах города. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

ТРЦ активно внедряют мобильные приложения с программами лояльности и элементами дополненной реальности для привлечения трафика. Ритейлеры используют цифровые витрины для интеграции онлайн-каталогов в физические магазины. (Источник: Retail.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления, возможность организации отдельного входа и парковки критичны для быстрой реализации помещений стрит-ритейла. В ТРЦ сроки зависят от качества текущего tenant-mix и маркетинговой активности объекта. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом становится превращение ТРЦ в многофункциональные общественные центры с акцентом на образование и спорт. Ожидается дальнейший рост доли развлекательных операторов в общей структуре площадей. (Источник: Ведомости)

## **Производственно-складская недвижимость**

Складской сегмент Волгограда во втором полугодии 2025 года остается наиболее дефицитным и инвестиционно привлекательным рынком. Город укрепляет свои позиции как важный узел в рамках международного транспортного коридора «Север — Юг». (Источник: IBC Real Estate)



### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы формируют основной объем спроса на качественные складские площади класса А. Потребность в распределительных центрах для онлайн-торговли в регионе продолжает расти, опережая темпы ввода новых объектов. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Транспортные операторы и 3PL-провайдеры активно ищут площадки с удобным выездом на федеральные трассы в сторону Ростова и Астрахани. Спрос на профессиональные логистические услуги стимулирует развитие новых проектов. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Промышленные компании региона нуждаются в современных складских комплексах для хранения комплектующих и готовой продукции. Востребованы блоки с высокими лимитами по электричеству и возможностью организации легкого производства. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Во втором полугодии 2025 года зафиксирован ряд сделок в формате Build-to-suit для федеральных ритейлеров. Инвесторы проявляют интерес к покупке готовых складских объектов с доходностью выше 12%. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность девелоперов сосредоточена в Городищенском районе и на окраинах Дзержинского района. Эти локации обеспечивают оптимальную логистику без необходимости заезда большегрузного транспорта в центр города. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Свободное спекулятивное предложение в сегменте класса А практически отсутствует, вакантность находится на уровне менее 1%. Основная часть новых проектов реализуется под конкретных заказчиков. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых мощностей во втором полугодии был представлен завершением очередей в существующих логопарках. Девелоперы фокусируются на высокой инженерной готовности объектов для обеспечения бесперебойной работы складов. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Современные склады проектируются с учетом высоких нагрузок на полы и возможности установки сложного мезонинного оборудования. Растет запрос на мультитемпературные склады для хранения продуктов питания региональных сетей. (Источник: Comitas)



### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных складах региона находится на историческом минимуме. Это вынуждает компании рассматривать аренду более старых производственных площадок с их последующей модернизацией. (Источник: IBC Real Estate)

### **Регионы развития**

Западное и северное направления (выезды на Москву и Ростов) остаются приоритетными для складского девелопмента. Потенциал южного направления связан с развитием портовых мощностей и коридора «Север — Юг». (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Волгограде во II полугодии 2025 демонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты с прямым выездом на федеральную трассу М-6 и вблизи объездной дороги сдаются в разы быстрее периферийных площадок. Близость к черте города важна для распределительных центров «последней мили». (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие готовых мощностей по газу и электричеству, а также состояние дорожного покрытия являются решающими факторами. Профессиональная управляющая компания на объекте существенно сокращает сроки поиска клиента. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Главным трендом становится автоматизация складских процессов и рост востребованности формата Light Industrial. Ожидается дальнейшее укрепление роли Волгограда как стратегического логистического хаба Юга России. (Источник: NF Group)



# Краснодар

## Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

### Жилая недвижимость на первичном рынке

Рынок новостроек Краснодара во втором полугодии 2025 года продемонстрировал устойчивость к изменениям в программах льготной ипотеки, сохраняя фокус на комплексном развитии территорий. Застройщики активно используют инструменты субсидирования ставок и рассрочек для поддержания высокого темпа продаж в новых проектах. (Источник: Деловая газета.Юг)

### Общие тенденции спроса

Во втором полугодии 2025 года спрос на первичную недвижимость Краснодара вырос более чем в два раза в денежном выражении относительно первого полугодия, что связано с реализацией отложенных запросов и стремлением покупателей зафиксировать условия до изменения лимитов семейной ипотеки. Основной объем сделок пришелся на четвертый квартал, когда активность достигла пиковых значений. (Источник: Sberbank Press)

### Интерес к новостройкам в массовом сегменте

Массовый сегмент продолжает концентрироваться в районах Западного и Восточного обходов, где возводятся масштабные жилые массивы с собственной социальной инфраструктурой. Покупатели в этом сегменте стали более требовательны к наличию парковых зон и школ непосредственно внутри жилых комплексов. (Источник: Деловая газета.Юг)

### Элитная недвижимость

Элитный сегмент сосредоточен вдоль Кубанской набережной и в историческом центре, где стоимость квадратного метра значительно превышает среднерыночные показатели. Спрос здесь поддерживается ограниченным предложением и уникальными видовыми характеристиками лотов. (Источник: Novostroyki.shop)

### Районы с наибольшим интересом покупателей

Наибольшей популярностью пользуются Прикубанский округ (ул. Росинского, пос. Краснодарский) и территории комплексной застройки вдоль Западного обхода. Также отмечается высокий интерес к поселкам Знаменский и Новознаменский благодаря их активному инфраструктурному развитию. (Источник: Деловая газета.Юг)

### Общие показатели рынка

Общий объем строящегося жилья остается одним из самых высоких в стране, обеспечивая широкое разнообразие лотов для различных категорий инвесторов. (Источник: Деловая газета.Юг)

### Новое предложение

Новое предложение формируется преимущественно за счет вывода очередных этапов строительства в уже существующих мега-проектах комплексного освоения. Девелоперы делают ставку на создание «городов в городе», минимизируя необходимость жителей выезжать за пределы своего микрорайона. (Источник: Деловая газета.Юг)



### **Популярные классы жилья**

Комфорт-класс и «комфорт плюс» остаются лидерами по количеству запросов, предлагая оптимальное сочетание цены и качества благоустройства. Наблюдается также рост интереса к формату малоэтажной застройки в пригородных локациях. (Источник: E3S Web of Conferences)

### **Анализ районов**

Фестивальный и Юбилейный микрорайоны сохраняют статус наиболее благоустроенных и дорогих локаций, тогда как развивающиеся окраины предлагают лучшие возможности для инвестиционного входа. Прикубанский округ остается лидером по объему ввода жилья. (Источник: Novostroyki.shop)

### **Сравнение по сегментам**

Разрыв в цене между первичным и вторичным жильем в Краснодаре к декабрю 2025 года достиг 19%, увеличившись на 2 п.п. за год. Это свидетельствует о более высокой ликвидности и ценности современных форматов жилья по сравнению со старым фондом. (Источник: Деловая газета.Юг)

### **Жилая недвижимость на вторичном рынке**

Вторичный рынок Краснодара во втором полугодии 2025 года находился в фазе стабилизации после летнего спада активности. Сегмент демонстрирует высокую устойчивость в обжитых районах с развитой социальной и транспортной инфраструктурой. (Источник: International Investment)

### **Общие тенденции спроса**

Спрос на вторичном рынке во втором полугодии показал тенденцию к восстановлению, так как покупатели стали рассматривать готовое жилье как альтернативу дорожающим новостройкам. В октябре-декабре количество сделок в этом сегменте достигло максимальных значений за год. (Источник: Sberbank Press)

### **Предпочтения покупателей**

Покупатели отдадут предпочтение квартирам в домах, построенных после 2010 года, с современными коммуникациями и благоустроенными дворами. В центральных районах сохраняется стабильный интерес к «сталинкам» и реновированному жилью. (Источник: Novostroyki.shop)

### **Спрос по районам**

Районы Черемушки и Гидростроителей остаются востребованными благодаря близости к университетам и парковым зонам. Коминтерновский и Фестивальный микрорайоны лидируют по запросам в сегменте бизнес-класса. (Источник: Деловая газета.Юг)

### **Факторы, влияющие на спрос**

На спрос существенно влияет стоимость ипотечных кредитов на готовое жилье и наличие альтернативных предложений от застройщиков. Развитие трамвайной сети в новые районы также перераспределяет покупательский интерес на вторичном рынке. (Источник: Novostroyki.shop)

### **Объем предложения**

Объем предложения во втором полугодии начал постепенно сокращаться, так как наиболее ликвидные лоты были вымыты с рынка в период осеннего всплеска активности.



Собственники жилья в престижных локациях часто предпочитают сдавать недвижимость в аренду вместо продажи. (Источник: International Investment)

### **Различия по типам жилья**

Наибольшую устойчивость к снижению цен демонстрируют студии и однокомнатные квартиры, в то время как многокомнатные квартиры в старом панельном фонде показывают отрицательную динамику. Формат комнат на вторичном рынке за год подешевел более чем на 15%. (Источник: Деловая газета.Юг)

### **Географическое распределение**

Предложение распределено неравномерно: избыток лотов наблюдается в новых микрорайонах Прикубанского округа, в то время как в Центральном и Юбилейном микрорайонах качественное вторичное жилье остается в дефиците. (Источник: Novostroyki.shop)

### **Новое предложение**

Вторичный рынок регулярно пополняется за счет объектов в недавно сданных ЖК, где инвесторы завершили ремонт. Такие квартиры часто конкурируют с новостройками, предлагая покупателю возможность немедленного заселения. (Источник: International Investment)

### **Сроки экспозиции**

Средний срок реализации ликвидной квартиры на вторичном рынке составляет около 4 месяцев. Объекты в старом фонде с завышенными ценовыми ожиданиями собственников могут находиться в продаже более полугодя. (Источник: International Investment)

### **Факторы, влияющие на предложение**

На объем предложения влияет миграционная активность и инвестиционная стратегия владельцев недвижимости. Многие собственники ожидают снижения ключевой ставки для совершения альтернативных сделок по покупке более просторного жилья. (Источник: E3S Web of Conferences)

### **Общие показатели**

Доля вторичного жилья в общей структуре ипотечных выданных к концу года выросла до 16%, что подтверждает частичный переток спроса из сегмента новостроек. Общая емкость рынка остается высокой, поддерживаемой статусом Краснодара как города-миллионника. (Источник: Sberbank Press)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Ключевыми факторами скорости продажи являются адекватность цены рыночным реалиям и юридическая чистота объекта. Квартиры с современным ремонтом и мебелью уходят с рынка в среднем на 30% быстрее объектов под самоотделку. (Источник: International Investment)

### **Общая характеристика сегмента**

Вторичный рынок Краснодара во втором полугодии 2025 года — это рынок «реального покупателя», где сделки совершаются преимущественно для личного проживания. Сегмент демонстрирует признаки зрелости, характеризующиеся рациональным подходом к выбору локации и качества строительства. (Источник: International Investment)



## **Офисная недвижимость**

Рынок офисов Краснодара во втором полугодии 2025 года характеризуется острым дефицитом качественных площадей в центральном деловом районе и смещением фокуса девелоперов на формат Build-to-suit. Компании все чаще рассматривают покупку этажей в строящихся бизнес-центрах как способ защиты капитала от инфляции. (Источник: IBC Real Estate)

### **Предложение**

Основной объем предложения сосредоточен в объектах класса В и В+, при этом доля свободных площадей в классе А стремится к нулю. Наблюдается тренд на реновацию старых административных зданий под современные офисные лофты для креативных индустрий. (Источник: CORE.XP)

### **Объем сделок**

Сделки аренды во втором полугодии были представлены преимущественно ротацией компаний ИТ-сектора и сервисных подразделений агрохолдингов. Крупные блоки площадью от 1000 кв. м практически не выходят на открытый рынок, распределяясь на этапе закрытых продаж. (Источник: CMWP)

### **Предпочтения арендаторов**

Арендаторы отдают предпочтение офисам с готовой отделкой и продуманной инженерной инфраструктурой (бесперебойное питание, высокоскоростной интернет). Наличие организованного паркинга и близость к остановкам общественного транспорта остаются критическими факторами выбора. (Источник: Nikoliers)

### **Секторные тенденции**

Драйверами спроса остаются компании агропромышленного комплекса, логистические операторы и представители финансового сектора. Растет запрос на создание корпоративных штаб-квартир «под ключ» в рамках новых деловых кластеров. (Источник: Ricci)

### **Географическое распределение**

Деловая активность концентрируется вдоль улицы Красной и в районе Северных мостов. Постепенно формируется новый офисный узел в западной части города на фоне активной жилой застройки и развития транспортных развязок. (Источник: NF Group)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых спекулятивных офисов во втором полугодии 2025 года оставался на низком уровне, большинство сданных объектов — это небольшие БЦ районного значения. Девелоперы предпочитают реализовывать проекты в составе многофункциональных жилых комплексов. (Источник: IBC Real Estate)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных объектах (классы А и В+) снизился до 4–6%. В сегменте С вакантность выше, однако и здесь наблюдается заполнение площадей за счет малого бизнеса и стартапов. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Арендные ставки показали небольшой рост за полугодие из-за дефицита предложения и высокой стоимости эксплуатации. (Источник: CMWP)



### **Гибкие пространства**

Сегмент коворкингов и сервисных офисов в Краснодаре переживает вторую волну роста, ориентируясь на проектные команды федеральных компаний. Формат востребован благодаря возможности гибкого масштабирования без долгосрочных обязательств. (Источник: Page)

### **Факторы, влияющие на предложение**

Высокая стоимость земельных участков в центре и дефицит мощностей по электроснабжению сдерживают новое строительство. Девелоперы чаще выбирают реконструкцию существующих зданий вместо возведения новых объектов «с нуля». (Источник: Коммерсантъ)

### **Общие показатели**

Рынок офисов Краснодара сохраняет статус «рынка арендодателя», где собственники диктуют условия по индексации и маркетинговым сборам. Общая капитализация сегмента растет пропорционально дефициту качественного предложения. (Источник: IBC Real Estate)

### **Сравнение по классам**

Класс А характеризуется околонулевой вакантностью и долгосрочными контрактами с крупным бизнесом. Класс В демонстрирует максимальную оборачиваемость площадей и наиболее динамичный рост арендных ставок. (Источник: CORE.XP)

### **Районные особенности**

Прикубанский округ активно наращивает долю офисных площадей в составе первых этажей новых ЖК. Центральный район остается престижным, но страдает от нехватки парковочных мест и транспортных заторов. (Источник: Ricci)

### **Факторы, влияющие на спрос и сроки**

Наличие в здании современных систем кондиционирования и профессиональной УК сокращает сроки экспозиции вдвое. Близость к государственным структурам и крупным банкам остается ключевым фактором для консалтингового бизнеса. (Источник: РБК)

### **Тенденции**

Главным трендом становится создание мультифункциональных деловых пространств с зонами отдыха и кофейнями. Ожидается рост спроса на готовые офисные решения в формате «все включено» для филиалов федеральных сетей. (Источник: Stone Hedge)

## **Торговая недвижимость**

Рынок торговой недвижимости Краснодара во втором полугодии 2025 года характеризуется высокими показателями посещаемости и успешной адаптацией к обновленному составу ритейлеров. Город сохраняет лидерство по обеспеченности качественными торговыми площадями на душу населения в России. (Источник: Nikoliers)

### **Рост потребительской активности**

Потребительская активность в краевой столице во втором полугодии была поддержана ростом туристического потока и увеличением реальных располагаемых доходов. Трафик в ключевых ТРЦ Краснодара превысил показатели аналогичного периода прошлого года на 12%. (Источник: Ромир)



### **Ритейлеры**

Российские fashion-операторы завершили процесс расширения форматов своих магазинов в основных торговых центрах. На рынок Краснодара во втором полугодии вышли новые бренды из Турции, Китая и стран СНГ, заняв вакантные площадки в топовых моллах. (Источник: NF Group)

### **Популярные форматы**

Суперрегиональные ТРЦ остаются наиболее устойчивым форматом, предлагая комплексный опыт шопинга и развлечений. В сегменте стрит-ритейла наиболее востребованы помещения под специализированный общепит и пункты выдачи заказов в новых ЖК. (Источник: CMWP)

### **Локационные предпочтения**

Ритейлеры стремятся занять площади в объектах с прямым доступом к магистральным развязкам и в историческом центре города. В ТРЦ приоритет отдается первым этажам и локациям рядом с якорными продуктовыми операторами. (Источник: Nikoliers)

### **Предложение на рынке торговой недвижимости во 2 полугодии 2025 года**

Новое предложение было представлено преимущественно торговыми галереями в составе крупных жилых кварталов на окраинах города. Ввод новых мега-моллов во втором полугодии не зафиксирован, что способствовало снижению вакантности в действующих проектах. (Источник: IBC Real Estate)

### **Качество предложения**

Собственники ТЦ активно инвестируют в реновацию общественных зон и фуд-кортов, следуя тренду на «гастрономизацию» ритейла. Качество предложения в стрит-ритейле растет за счет благоустройства фасадов и прилегающих территорий девелоперами ЖК. (Источник: Malltech)

### **Уровень вакантности**

Средний уровень вакантности в качественных ТЦ Краснодара во втором полугодии 2025 года снизился до 6–8%. В наиболее популярных объектах ротация арендаторов происходит практически мгновенно, без периодов простоя. (Источник: CORE.XP)

### **Арендные ставки**

Условия аренды в ТРЦ преимущественно строятся на сочетании фиксированной ставки и процента от товарооборота. (Источник: CMWP)

### **Зависимость от локации и формата**

Объекты вблизи остановок магистрального транспорта и в густонаселенных жилых массивах имеют минимальный срок простоя. Формат малых торговых центров «у дома» демонстрирует самую высокую динамику заполняемости. (Источник: Focus Technologies)

### **Роль инноваций**

ТРЦ активно внедряют системы бесконтактной оплаты парковки и цифровые навигационные панели для удобства посетителей. Ритейлеры используют AR-зеркала и системы бесконтактного получения онлайн-заказов для повышения трафика. (Источник: Retail.ru)



### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие витринного остекления и возможности организовать летнюю террасу критично для быстрой реализации помещений под рестораны. В ТРЦ сроки зависят от качества текущего трафика и гибкости условий маркетингового договора. (Источник: Nikoliers)

### **Тенденции**

Главным трендом становится превращение ТЦ в многофункциональные общественные пространства с акцентом на сервис и досуг. Ожидается дальнейшее развитие торговой инфраструктуры в формате стрит-ритейла внутри новых жилых кластеров. (Источник: Ведомости)

### **Производственно-складская недвижимость**

Складской рынок Краснодара во втором полугодии 2025 года зафиксирован как самый дефицитный и динамично растущий сегмент коммерческой недвижимости. Дефицит качественных площадей класса А стимулирует девелоперов к реализации проектов в формате Build-to-suit для нужд e-commerce. (Источник: IBC Real Estate)

### **Развитие электронной коммерции**

Маркетплейсы выступают главными драйверами спроса, арендуя крупные блоки в новых логистических хабах для обслуживания юга России. Спрос на городские склады формата «последняя миля» в Краснодаре вырос на 20% за полугодие. (Источник: Data Insight)

### **Логистические компании**

Транспортно-логистические операторы испытывают потребность в современных кросс-докинговых комплексах с удобным выездом на федеральные трассы. Спрос на мультитемпературные склады остается стабильно высоким со стороны региональных дистрибьюторов. (Источник: FM Logistic)

### **Производственные предприятия**

Промышленные компании региона активно модернизируют собственные складские мощности в рамках импортозамещения. Востребованы производственно-складские блоки с высокими лимитами по электричеству и наличием кран-балок. (Источник: Parametr)

### **Крупные сделки**

Во втором полугодии зафиксирован ряд крупных сделок в формате Build-to-suit для нужд федеральных продуктовых ритейлеров. Инвесторы проявляют интерес к покупке готовых складских объектов с целью получения стабильного арендного дохода. (Источник: IBC Real Estate)

### **География производственно-складского строительства**

Основная активность сосредоточена на востоке (район Восточного обхода) и севере города, обеспечивая удобный доступ к федеральной трассе М-4 «Дон». Индустриальный парк «Краснодар» остается ключевой площадкой для реализации новых проектов. (Источник: NF Group)

### **Предложение**

Спекулятивное предложение в сегменте класса А во втором полугодии практически отсутствовало, вакантность в готовых объектах составляет менее 1%. Рынок



функционирует преимущественно по предварительным договорам аренды на стадии строительства. (Источник: CORE.XP)

### **Ввод новых объектов**

Ввод новых мощностей во втором полугодии был представлен преимущественно очередями в составе уже действующих логистических парков. Девелоперы фокусируются на высокой степени инженерной готовности объектов для минимизации рисков. (Источник: Nikoliers)

### **Качество объектов**

Современные склады Краснодара отличаются высокими стандартами теплоизоляции и наличием автоматизированных систем управления складом (WMS). Растет запрос на «зеленые» склады с использованием энергосберегающих технологий. (Источник: Comitas)

### **Уровень вакантности**

Вакантность в качественных складах региона находится на историческом минимуме, что приводит к росту конкуренции среди арендаторов. Компании малого бизнеса часто вынуждены использовать переоборудованные производственные цеха. (Источник: IBC Real Estate)

### **Регионы развития**

Район хутора Ленина и поселка Дружелюбного остаются приоритетными для развития складских хабов. Потенциал западного направления связан с развитием логистики в сторону Крыма и портов Тамани. (Источник: Raven Russia)

**Сроки экспозиции** производственно-складской недвижимости в Краснодаре во II полугодии 2025 продемонстрировали следующие тенденции:

### **Влияние локации на сроки экспозиции**

Объекты с прямым доступом к трассе М-4 «Дон» и вблизи транспортных развязок сдаются в разы быстрее периферийных складов. Близость к черте города критична для распределительных центров компаний экспресс-доставки. (Источник: Logistics.ru)

### **Факторы, влияющие на сроки экспозиции**

Наличие готовых мощностей по электричеству и газу, а также состояние подъездных путей являются решающими факторами. Профессиональное управление объектом и наличие маневровых площадок для фур существенно сокращают сроки поиска клиента. (Источник: IBC Real Estate)

### **Тенденции**

Главным трендом становится развитие мультимодальных логистических центров и рост востребованности формата Light Industrial. Ожидается дальнейшее укрепление роли Краснодара как главного распределительного центра всего Южного федерального округа. (Источник: NF Group)