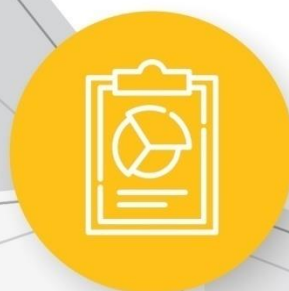




BusinessStat[®]

готовые обзоры рынков



Анализ рынка продаж и аренды коммерческой недвижимости в России в 2020-2024 гг, прогноз на 2025-2029 гг

АДРЕС:

107023, г. Москва
ул. Электrozаводская
д. 23, стр. 8

ТЕЛ.:

+7 (495) 180-04-19

ФАКС:

+7 (495) 180-04-19

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА:

info@businessstat.ru

САЙТ:

www.businessstat.ru

Аннотация

По оценкам BusinesStat, в 2020-2024 гг оборот продаж коммерческой недвижимости в России вырос более чем в 4 раза: со 197 до 831 млрд руб.

В 2022 г оборот продаж коммерческой недвижимости в России увеличился на 86%, а в 2023 г рынок показал почти трехкратный рост. Основным фактором, способствующим увеличению выручки в этот период, стал уход из России иностранных компаний, которые владели высоколиквидными активами, и последующая продажа таких объектов. К примерам подобных сделок на рынке относится продажа 14 торговых центров компании IKEA Ingka Group, продажа индустриального парка «Южные Врата» чешской компании PPF Real Estate Russia и фонда RLREF, продажа многофункционального комплекса «Аэропорт-сити» австрийской компанией, а также продажа 10 гостиниц норвежской Wenaas.

Стоит отметить также рост доли сделок купли-продажи в общем объеме проведенных сделок на рынке коммерческой недвижимости в последние годы. Так, в условиях дефицита площадей компании все чаще рассматривают именно покупку офисов, особенно больших площадей, вместо аренды. На этапе строительства предложение офисов в аренду минимально, так как из-за высокого спроса при низкой вакантности офисные площади продаются еще до ввода в эксплуатацию.

«Анализ рынка продаж и аренды коммерческой недвижимости в России», подготовленный BusinesStat, включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив его развития:

- ввод в эксплуатацию нежилой недвижимости
- оборот рынка продаж и аренды коммерческой недвижимости
- общая площадь проданной и арендованной коммерческой недвижимости
- средние цены продаж и ставки аренды коммерческой недвижимости
- финансовые и инвестиционные показатели отрасли
- рейтинги предприятий отрасли

В обзоре приведена детализация коммерческой недвижимости по видам:

- гостиничная
- офисная
- складская
- торговая

Отдельные показатели рынка детализованы по регионам страны:

- Москва и область
- Санкт-Петербург и область
- другие регионы

При подготовке обзора используется официальная статистика и собранные данные.

Информация профильных ведомств:

- Федеральная служба государственной статистики (Росстат)
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
- Федеральная налоговая служба

Информация, собранная BusinessStat:

- оценки экспертов рынка
- открытая информация в профильных изданиях

Информацию о смежных рынках вы можете найти в других исследованиях BusinessStat:

- [Анализ рынка гостиничных услуг в России](#)
- [Анализ рынка жилищно-коммунальных услуг в России](#)
- [Анализ рынка первичной недвижимости в России](#)
- [Анализ рынка продаж земельных участков в России](#)
- [Анализ рынка складской недвижимости в России](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Армении](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Казахстане](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Киргизии](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Дубае](#)

Содержание

МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

СТРОИТЕЛЬСТВО

- Таблица 1. Ввод в эксплуатацию нежилых зданий в России в 2020-2024 гг
- Таблица 2. Ввод в эксплуатацию нежилых зданий по видам в России в 2020-2024 гг
- Таблица 3. Прогноз ввода в эксплуатацию нежилых зданий в России в 2025-2029 гг
- Таблица 4. Ввод в эксплуатацию нежилых зданий по регионам России в 2024 г

ПЛОЩАДЬ ПРОДАННОЙ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Общая площадь проданной коммерческой недвижимости

- Таблица 5. Общая площадь проданной коммерческой недвижимости в России в 2020-2024 гг (млн м²)
- Таблица 6. Прогноз общей площади проданной коммерческой недвижимости в России в 2025-2029 гг (млн м²)
- Таблица 7. Общая площадь проданной коммерческой недвижимости по регионам России в 2024 г (млн м²)

Виды недвижимости

- Таблица 8. Общая площадь проданной коммерческой недвижимости по видам в России в 2020-2024 гг (тыс м²)
- Таблица 9. Прогноз общей площади проданной коммерческой недвижимости по видам в России в 2025-2029 гг (тыс м²)

ОБОРОТ РЫНКА ПРОДАЖ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Оборот рынка

- Таблица 10. Оборот рынка продаж коммерческой недвижимости в России в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 11. Прогноз оборота рынка продаж коммерческой недвижимости в России в 2025-2029 гг (млрд руб)

Виды недвижимости

- Таблица 12. Оборот рынка продаж коммерческой недвижимости по видам в России в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 13. Прогноз оборота рынка продаж коммерческой недвижимости по видам в России в 2025-2029 гг (млрд руб)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Средняя цена объекта

- Таблица 14. Средняя цена продаж объекта коммерческой недвижимости в России в 2020-2024 гг (млн руб)
- Таблица 15. Прогноз средней цены продаж объекта коммерческой недвижимости в России в 2025-2029 гг (млн руб)

- Таблица 16. Средняя цена продаж объекта коммерческой недвижимости по регионам России в 2024 г (млн руб)

Средняя цена квадратного метра

- Таблица 17. Средняя цена продаж квадратного метра коммерческой недвижимости в России в 2020-2024 гг (тыс руб)
- Таблица 18. Прогноз средней цены продаж квадратного метра коммерческой недвижимости в России в 2025-2029 гг (тыс руб)
- Таблица 19. Средняя цена продаж квадратного метра коммерческой недвижимости по регионам России в 2024 г (тыс руб)

Виды недвижимости

- Таблица 20. Средняя цена продаж квадратного метра коммерческой недвижимости по видам в России в 2020-2024 гг (тыс руб)
- Таблица 21. Прогноз средней цены продаж квадратного метра коммерческой недвижимости по видам в России в 2025-2029 гг (тыс руб)

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объемы площадей аренды

- Таблица 22. Объемы площадей аренды коммерческой недвижимости в России в 2020-2024 гг (млн м²)
- Таблица 23. Прогноз площадей аренды коммерческой недвижимости в России в 2025-2029 гг (млн м²)

Загрузка площадей аренды

- Таблица 24. Доля вакантных площадей аренды в России в 2020-2024 гг (%)
- Таблица 25. Прогноз доли вакантных площадей аренды в России в 2025-2029 гг (%)

Объем рынка аренды

- Таблица 26. Объем рынка аренды коммерческой недвижимости в России в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 27. Прогноз объема рынка аренды коммерческой недвижимости в России в 2025-2029 гг (млрд руб)

Арендные ставки

- Таблица 28. Ставки на аренду квадратного метра коммерческой недвижимости в России в 2020-2024 гг (тыс руб)
- Таблица 29. Прогноз ставок на аренду квадратного метра коммерческой недвижимости в России в 2025-2029 гг (тыс руб)

ПРЕДПРИЯТИЯ И ПЕРСОНАЛ ОТРАСЛИ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Предприятия отрасли

- Таблица 30. Численность предприятий отрасли в России в 2023 г
- Таблица 31. Численность предприятий отрасли по регионам России 2023 г
- Таблица 32. Численность предприятий отрасли по формам собственности в России в 2023 г

Персонал отрасли

- Таблица 33. Трудовые ресурсы предприятий отрасли в России в 2020-2024 гг (тыс чел)
- Таблица 34. Трудовые ресурсы предприятий отрасли по регионам России в 2020-2024 гг (чел)
- Таблица 35. Фонд начисленной заработной платы и средняя зарплата сотрудника предприятий отрасли в России в 2020-2024 гг (млрд руб, тыс руб в год)
- Таблица 36. Средняя заработная плата сотрудника предприятий отрасли по регионам России в 2020-2024 гг (тыс руб)

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОТРАСЛИ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

- Таблица 37. Выручка от продаж в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 38. Выручка от продаж по регионам России в 2020-2024 гг (млн руб)
- Таблица 39. Коммерческие и управленческие расходы в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 40. Коммерческие и управленческие расходы по регионам России в 2020-2024 гг (млн руб)
- Таблица 41. Себестоимость в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 42. Себестоимость по регионам России в 2020-2024 гг (млн руб)
- Таблица 43. Прибыль от продаж в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 44. Прибыль от продаж по регионам России в 2020-2024 гг (млн руб)

Инвестиционная привлекательность отрасли операции с недвижимым имуществом

- Таблица 45. Инвестиции в отрасль в 2020-2024 гг (млн руб)

ПРЕДПРИЯТИЯ ОТРАСЛИ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Рейтинги предприятий отрасли (юрлиц)

- Таблица 46. Рейтинг предприятий отрасли по выручке от продаж в 2023 г (млн руб)
- Таблица 47. Рейтинг предприятий отрасли по прибыли от продаж в 2023 г (млн руб)
- Таблица 48. Рейтинг предприятий отрасли по рентабельности продаж в 2023 г (%)

ПРОФИЛИ ВЕДУЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ ОТРАСЛИ

ПАО «Группа ЛСР»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Держатель реестра акционеров
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ПАО «ПИК-специализированный застройщик»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Держатель реестра акционеров
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

АО «Крокус Интернэшнл»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Держатель реестра акционеров
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

АО «ФМ Ложистик Восток»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Держатель реестра акционеров
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ООО «ВБ Восток»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

Методика подготовки обзора рынка

При подготовке обзора рынка BusinesStat ставит целью собрать максимум информации об анализируемом рынке.

На первой стадии аналитики BusinesStat агрегируют национальную и международную статистику, информацию из деловых и отраслевых изданий. Проводится сбор оценок потребителей или экспертов, мониторинг оптовых или розничных цен. Источники данных для каждого обзора указаны в его аннотации. Под каждой таблицей обзора приведены ссылки на источники. В случае предоставления расчетных или оценочных данных в качестве источника под таблицей указывается BusinesStat.

На втором этапе полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитику противоречивыми и менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка. Например, спрос должен быть равен предложению с учетом производства, импорта и экспорта, продаж и складских запасов.

Данные по производству, таможенным операциям, продажам извлекаются из разных источников и первоначально не полностью соответствуют друг другу, что часто требует проведения дополнительных расчетов. В итоге по части уточненных, расчетных параметров рынка BusinesStat сам становится источником данных, что отмечено под соответствующими таблицами.

Третьим этапом работ является построение динамических рядов – прогнозирование. Первичное прогнозирование осуществляется математическими методами, суть которых сводится к анализу ретроспективных данных для построения прогноза. Однако такой анализ может задать лишь общий тренд на стабильных рынках с известной многолетней динамикой. Подобные стабильные рынки в России фактически отсутствуют, из-за чего эффективность математического анализа падает.

Для уточнения прогнозов анализируются факторы, влияющие на развитие рынка. Часть факторов определена достаточно жестко и может быть использована с большой уверенностью для прогнозирования производства, импорта и экспорта. Пример такого фактора – государственное отраслевое регулирование. Часто заранее известна политика правительства в области регулирования импорта, по инвестициям в производство и строительство, субсидированию или, наоборот, увеличению налоговой нагрузки на отрасль. Пользуясь накопленным опытом о влиянии на отрасли подобных изменений, аналитики BusinesStat могут достаточно точно прогнозировать дальнейшее развитие рынка.

Влияние других групп факторов менее выражено либо факторы противоречат друг другу. Чаще всего подобные факторы связаны с динамикой продаж и потребления. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков тех же отраслей других стран, где были аналогичные кейсы. Например, во всех развивающихся странах мира наблюдается схожая динамика потребительского поведения, обусловленная появлением новых категорий товаров, развитием сетевой розницы, приходом международных корпораций.

Применение международных бенчмарков для российских обзоров становится возможным благодаря одновременному анализу BusinesStat рынков в других странах мира. BusinesStat готовит глобальные обзоры, обзоры рынков СНГ и ЕС, а также обзоры рынков отдельных стран мира.

Оборот рынка продаж коммерческой недвижимости

Оборот рынка

Таблица 49. Оборот рынка продаж коммерческой недвижимости в России в 2020-2024 гг (млрд руб)

Параметр	2020	2021	2022	2023	2024
Продажи (млрд руб)	196,8	143,5	267,0	742,6	830,8
Динамика (% к предыдущему году)	-	-27,1	86,1	178,2	11,9

Источник: *BusinesStat*

За 2020-2024 гг оборот рынка продаж коммерческой недвижимости в России вырос в 4 раза: со 196,8 до 830,8 млрд руб.

В 2022 г оборот продаж коммерческой недвижимости в России увеличился на 86%. При этом, в условиях кризиса строительство и покупка ряда объектов были перенесены на более благоприятное время. В 2023 г компании и инвесторы начали активно реализовывать свои планы, что и привело к почти трехкратному увеличению активности на рынке продаж коммерческой недвижимости. Основным фактором, способствующим увеличению выручки в этот период, стал уход из России иностранных компаний, которые владели высоколиквидными активами, и последующая продажа таких объектов. К примерам подобных сделок на рынке относится продажа 14 торговых центров компании IKEA Ingka Group, продажа индустриального парка «Южные Врата» чешской компании PPF Real Estate Russia и фонда RLREF, продажа многофункционального комплекса «Аэропорт-сити» австрийской компанией, а также продажа 10 гостиниц норвежской Wenaas.

В 2024 г рост сделок купли-продажи коммерческой недвижимости продолжился, однако темпы замедлились до 12% по итогам года, что стало следствием снижения средней цены объектов.