



Коммерческая недвижимость:
аналитика рынка, практика сделок, инвестиции.
16 апреля 2025

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА ИТОГИ 2024 ГОДА

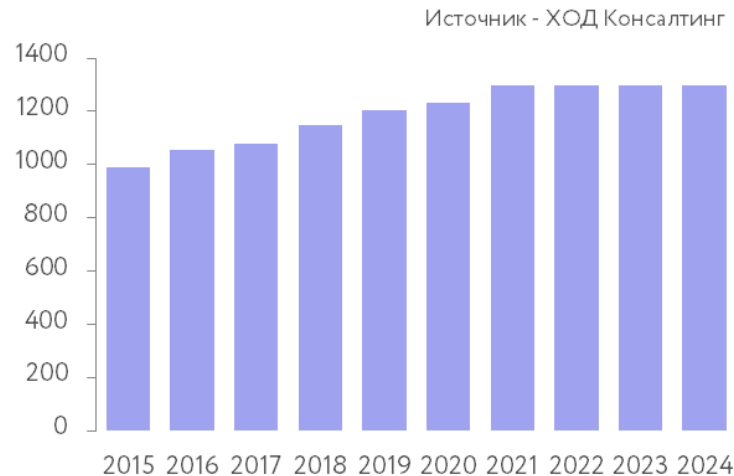
МИХАИЛ
ХОРЬКОВ

ХОД
КОНСАЛТИНГ



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ЕКАТЕРИНБУРГА, ТЫС. КВ. М

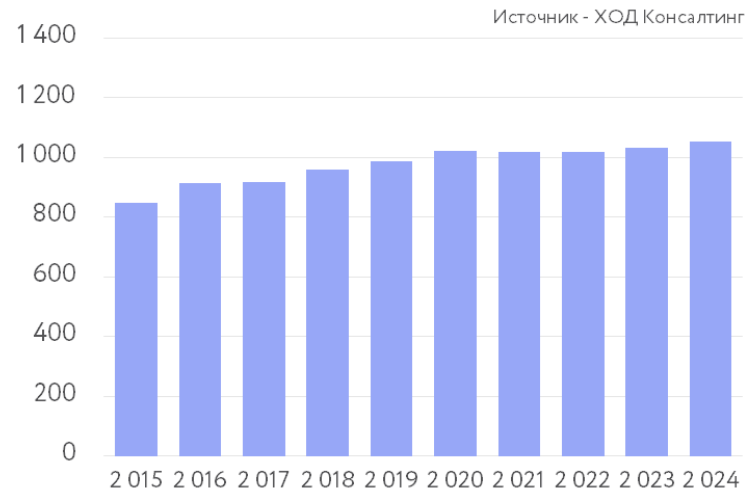


Насыщенный рынок и высокая конкуренция

- Пандемия, уход ключевых арендаторов, изменение потребительского поведения.
- Отсутствие новых крупных строящихся проектов на рынке (исключение – «Золотой»).
- **Не ждем новых проектов в ближайшие 2-3 года.**

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ

КАЧЕСТВЕННЫЙ ОФИСНЫЙ ФОНД ЕКАТЕРИНБУРГА (КЛАССЫ А, В+, В), ТЫС. КВ. М



Недостаток инвестиций в новые проекты в предыдущие 5-10 лет

- Новых современных объектов почти не появляется. Те, что есть устаревают.
- Дефицит предложения обострился в 2023 году.
- 2024: рост интереса к сектору со стороны бизнеса. **Рынок будет расти в ближайшие 3-5 лет.**

СКЛАДЫ

СКЛАДСКОЙ ФОНД ЕКАТЕРИНБУРГА И ПРИГОРОДА (КЛАСС А, В+, В) ТЫС. КВ. М



Предложение не успевает за спросом

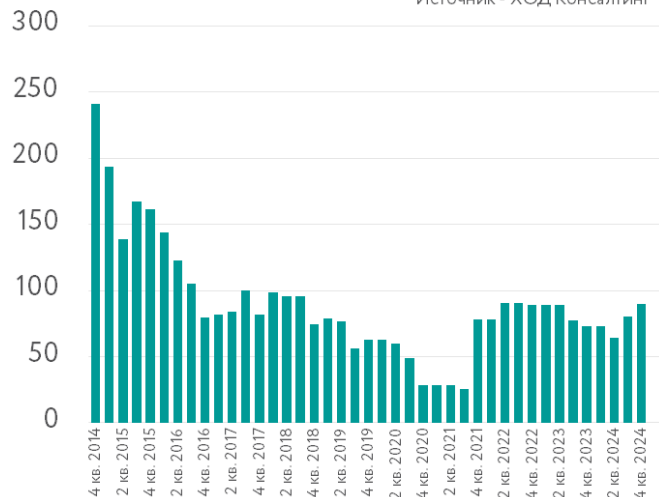
- Рынок сохраняет высокую динамику развития. За 10 лет складской фонд вырос почти в 3 раза.
- Дефицит и ускоренный рост ставок по всем сегментам до начала 2025.
- **Ожидаем дальнейший рост складского фонда** и дифференциацию сегмента (в т. ч. за счет light industrial).

Ротация и обновление – необходимая составляющая рынка коммерческой недвижимости.

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ЕКАТЕРИНБУРГА

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ЕКАТЕРИНБУРГА, ОБЪЕМ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТЫС. КВ. М

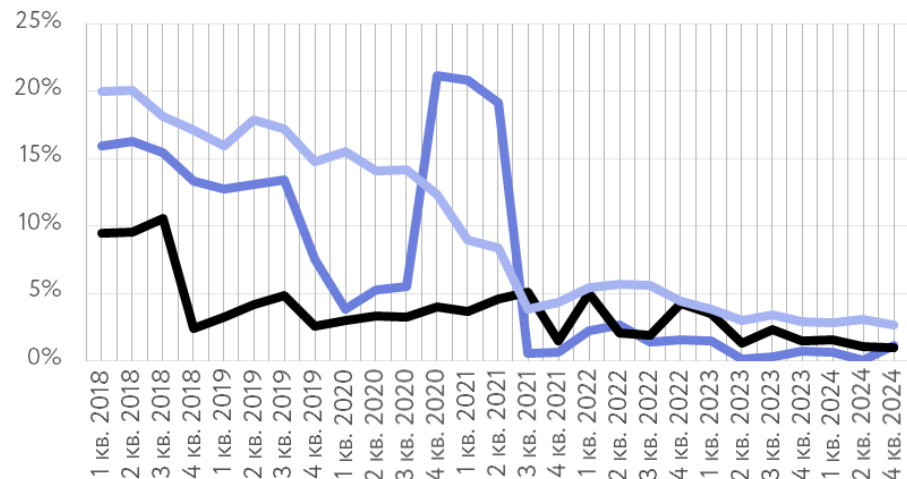
Источник - ХОД Консалтинг



- Низкие показатели текущего строительства – около **90 тыс. кв. м.**
- Часть из них строится для собственной эксплуатации.
- Большое число проектов в резерве, которые пока не вышли на рынок.

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ ЕКАТЕРИНБУРГА, %

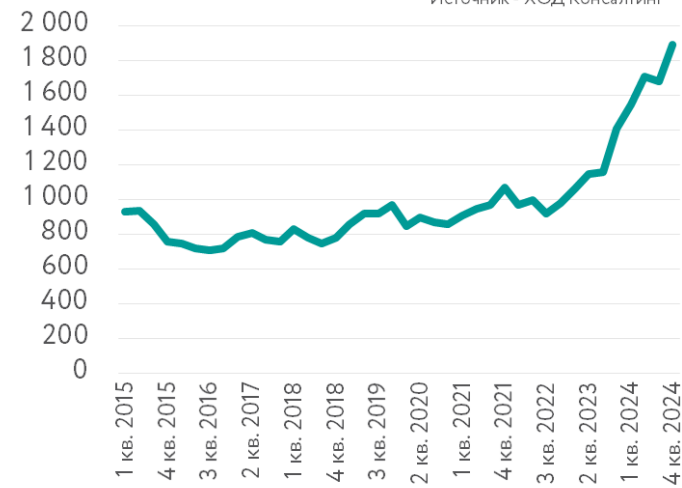
Источник - ХОД Консалтинг



- Доля вакантных площадей стремится к нулю:
 - Класс А: **1%**
 - Класс В+: **1%**.
 - Класс В: **3%**.
- Собственники снова диктуют условия. Арендаторы перед выбором: уйти или платить больше.

СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА (КЛАСС В) В ЦЕНТРЕ ЕКАТЕРИНБУРГА, РУБ./КВ. М/МЕС

Источник - ХОД Консалтинг

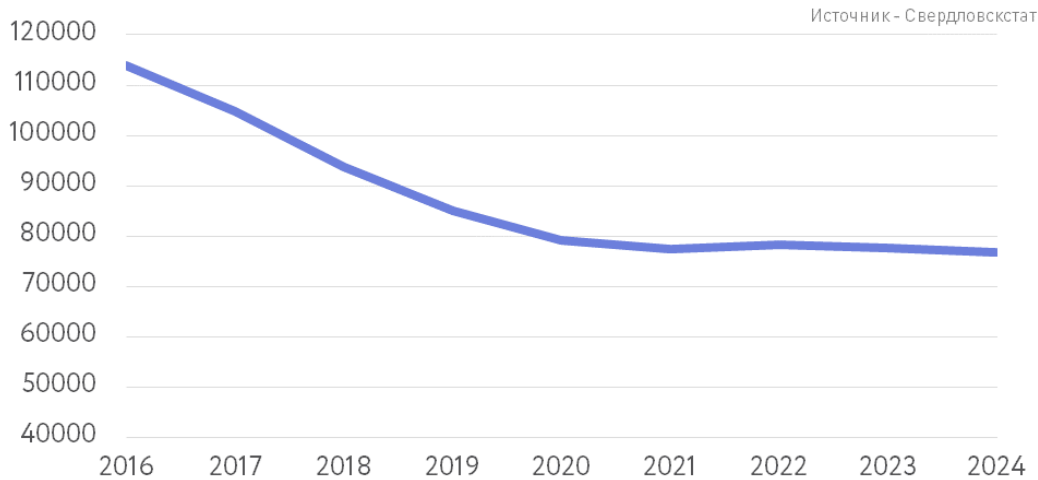


- Темпы роста ставок ускорились (4 кв. 2024):
- Класс А: **3330 руб./м²/мес.** ↑30% за год.
 - Класс В+: **2190 руб./м²/мес.** ↑28% за год.
 - Класс В: **1640 руб./м²/мес.** ↑36% за год.
- Средняя цена реализации 1 м² (класс В) – 186 тыс. рублей. ↑31% за год.

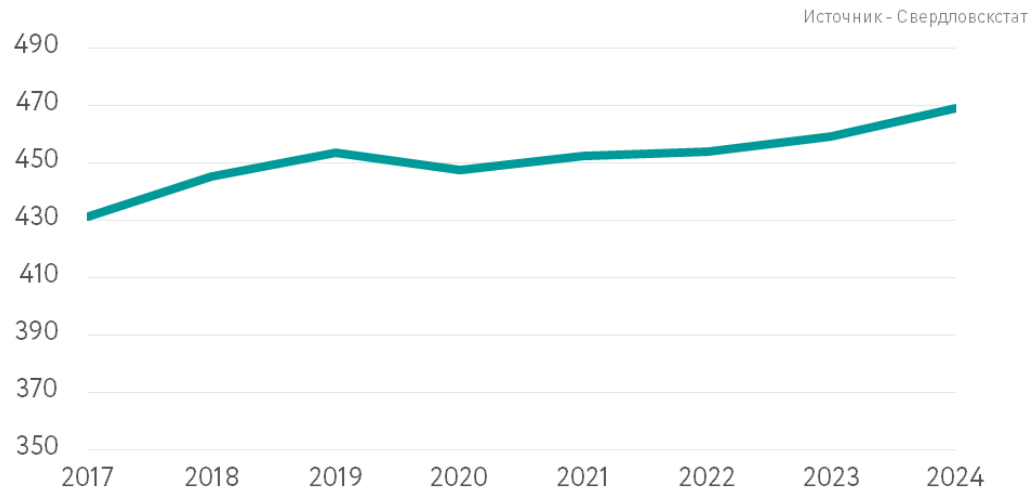
На рынке офисов созданы условия для роста инвестиций в строительство бизнес-центров. Но высокие ставки по кредитам сдерживают старт многих проектов. Это усугубляет дефицит.

ЧИСЛО КОМПАНИЙ И ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ

КОЛИЧЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ
Г.ЕКАТЕРИНБУРГ, НА КОНЕЦ ПЕРИОДА



СРЕДНЕСПИСОЧНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ В
ЕКАТЕРИНБУРГЕ, НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, ТЫС. ЧЕЛ.



Екатеринбург. Количество компаний зарегистрированных в городе

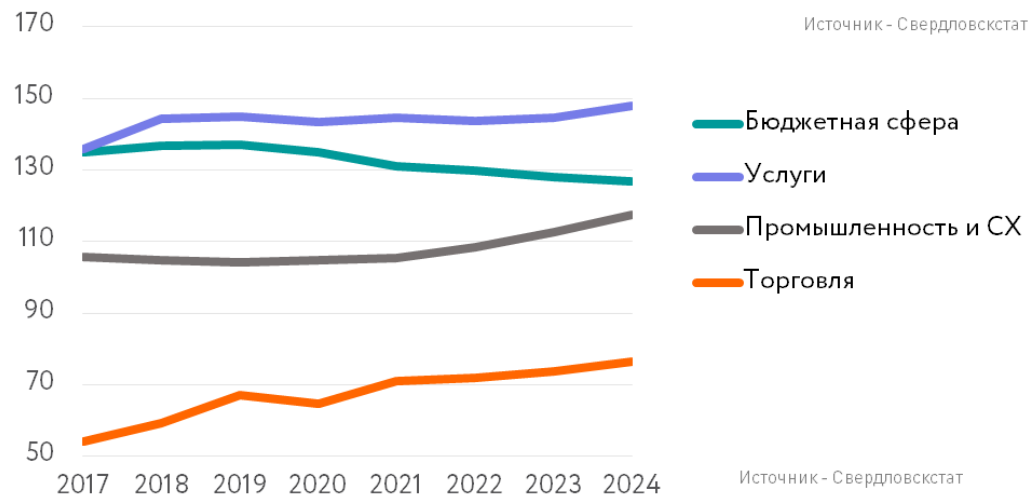
- Изменение за 1 год: **↓1%**
- Изменение с 2017года: **↓27%**

Екатеринбург. Среднесписочная численность работников (без субъектов малого предпринимательства):

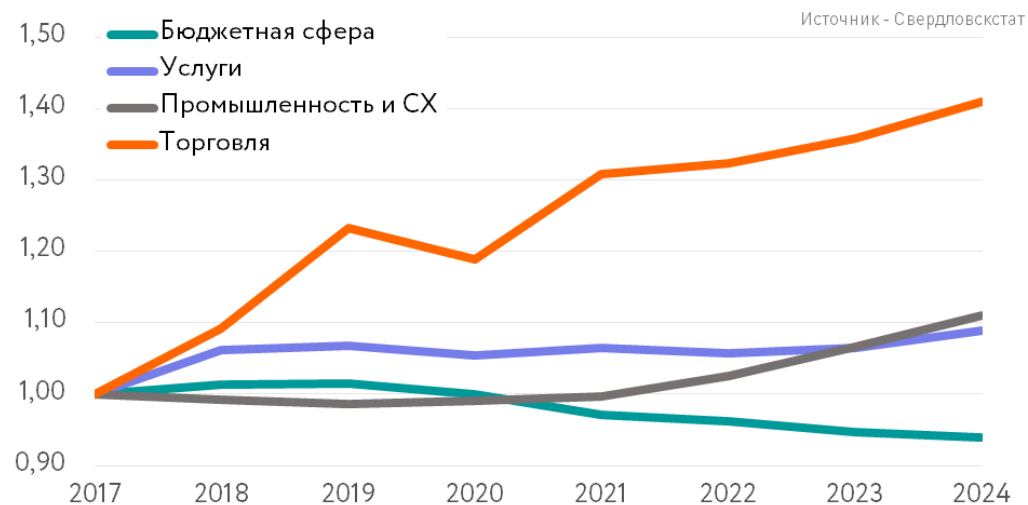
- Изменение за 1 год: **↑2%**
- Изменение с 2017года: **↑9%**

ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ. СТРУКТУРА

СРЕДНЕСПИСОЧНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, ТЫС. ЧЕЛ.



ИНДЕКС СРЕДНЕСПИСОЧНОЙ ЧИСЛЕННОСТИ РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, НА КОНЕЦ ПЕРИОДА. 1 = 2017 ГОД.



Екатеринбург. Среднесписочная численность работников (конец 2024)
(без субъектов малого предпринимательства):

- **Сфера услуг – 148 тыс. человек**
- **«Бюджетная сфера» - 127 тыс. человек**
- **Промышленность – 116 тыс. человек**
- **Торговля (оптовая и розничная) – 77 тысяч.**

Рост численности работников с 2017 года
(без субъектов малого предпринимательства):

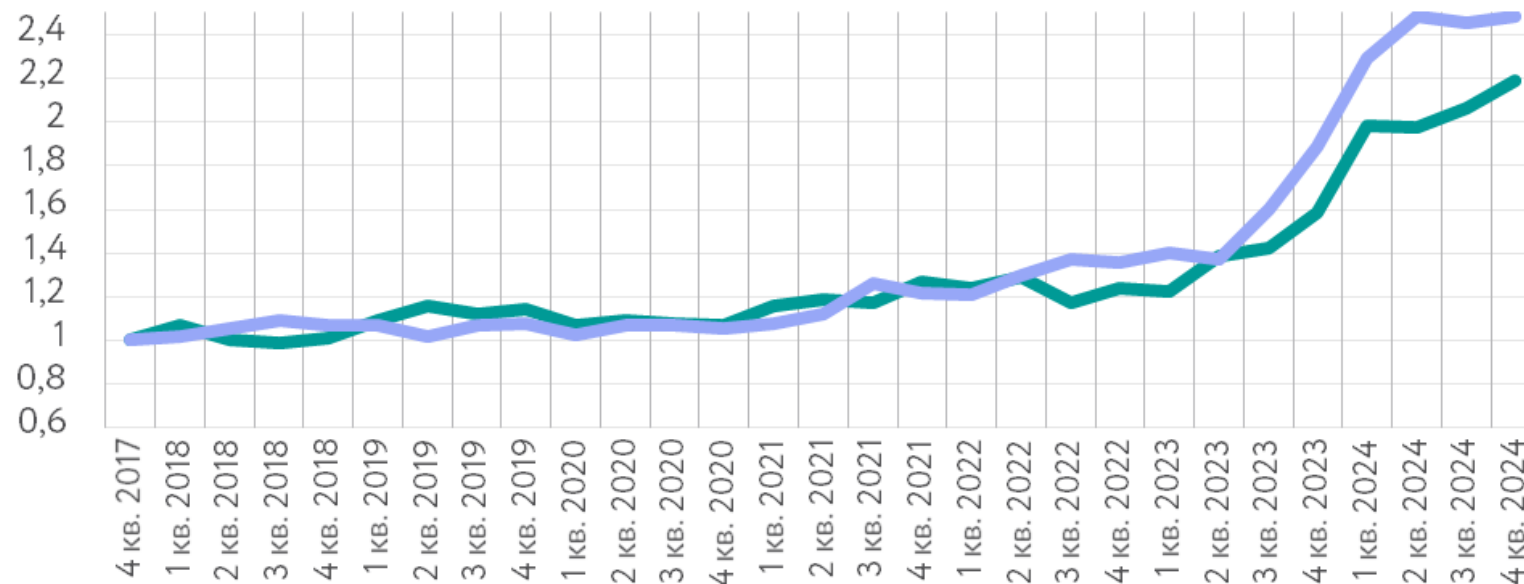
- **Сфера услуг: ↑9%**
- **«Бюджетная сфера»: ↓6%**
- **Промышленность: ↑11%**
- **Торговля: ↑41%**

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ЕКАТЕРИНБУРГА

Индексы изменения цен и арендных ставок на рынке офисов класса В, относительно 4 кв. 2017 г.

— Ставки
— Цены

Источник - ХОД Консалтинг



Офисы, класс В,
темпы роста цен за год:

- Аренда – **↑38%**
- Продажа – **↑31%**

Офисы, класс В
темпы роста цен за 5 лет:

- Аренда – **↑91%**
- Продажа – **↑131%**

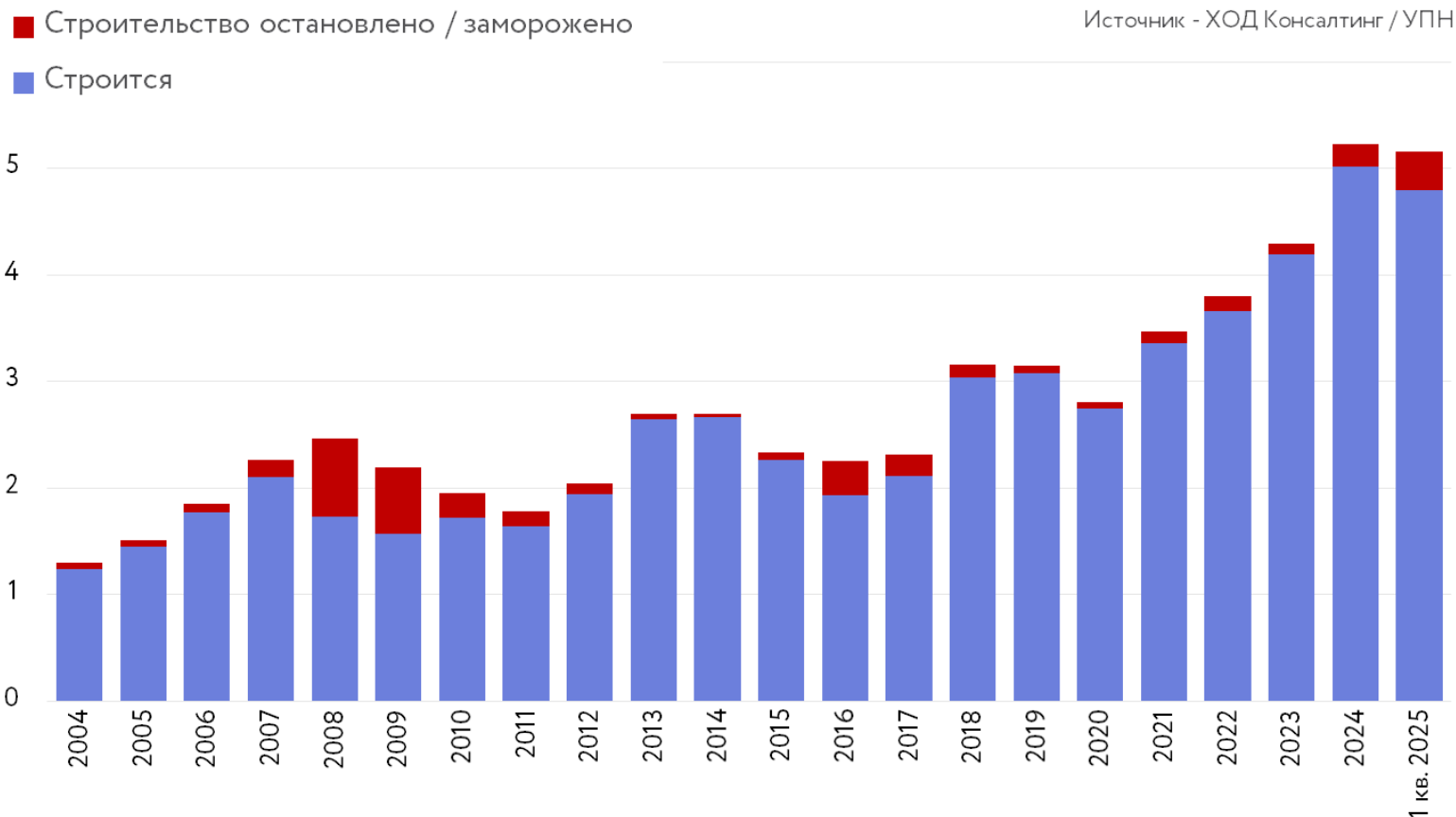
ХАРАКТЕР ДВИЖЕНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОФИСОВ СИЛЬНО ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ РЫНКА ЖИЛЬЯ

Впечатляющие темпы роста цен и ставок в 2023-2024 гг.

Но до этого на рынке был очень длительный период ценовой стагнации.

СТРИТ-РИТЕЙЛ ЕКАТЕРИНБУРГА

ЕКАТЕРИНБУРГ. ОБЪЕМ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, МЛН.КВ. М



ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА:

Изменение за 5 лет:

↑ в 1,8 раз

Изменение за 2024 год:

↑ 20%

Изменение с начала 2025:

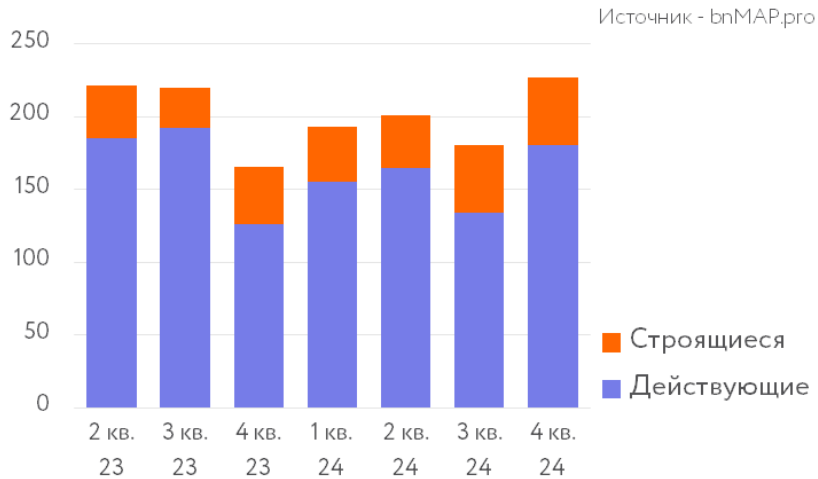
↓ 4%

Бум на рынке жилья – ключевой фактор развития стрит-ритейла. Доля коммерческих площадей в проектах:

- Эконом-класс – 4%
- Бизнес-класс – от 10%
- Комфорт-класс – 6%

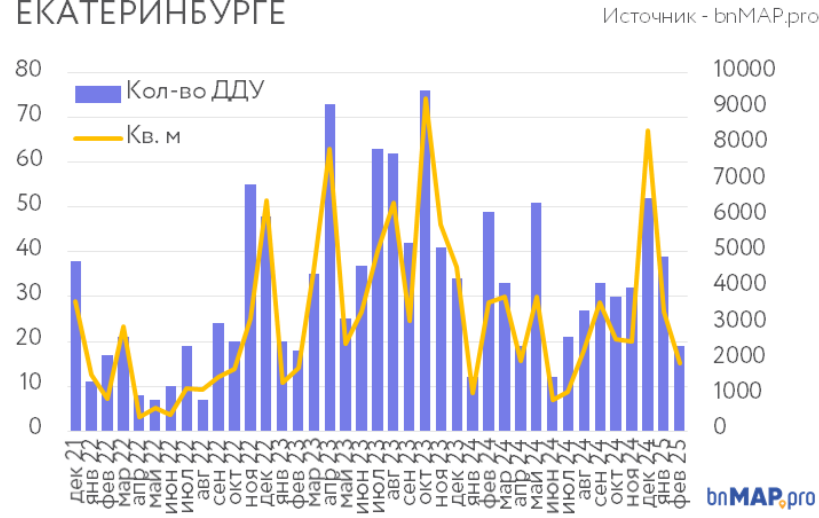
СТРИТ-РИТЕЙЛ ЕКАТЕРИНБУРГА

СТРИТ-РИТЕЙЛ. ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ ЖК НЕ СТАРШЕ 5 ЛЕТ, ТЫС. КВ. М



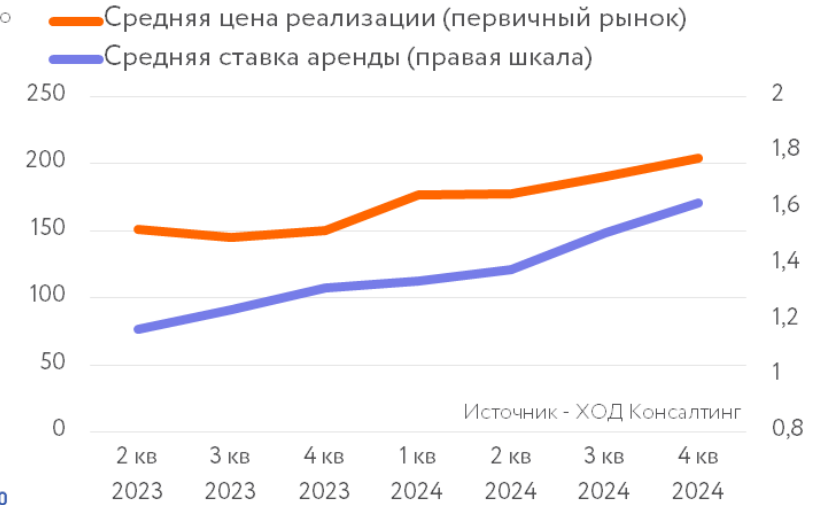
- **Объем предложения** в стрит-ритейле остается невысоким – около 200 тыс. м². Из них только 47 тыс. м² на стадии строительства.
- Доля коммерческих помещений в строящихся ЖК:
 - Эконом-класс - 4%
 - Комфорт-класс – 6-7%.

СТРИТ-РИТЕЙЛ. КОЛИЧЕСТВО ДДУ С КОММЕРЧЕСКИМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ



- Количество сделок с коммерческими помещениями на стадии строительства сильно выросло в 2023 году.
- **Реализация в 2024** сдерживалась низким ассортиментом и отказом от продаж отдельными девелоперами. Итог: **↓36%**
- **Среднемесячное число ДДУ** в последние 12 месяцев - 30 (3 тыс. м²)

СТРИТ-РИТЕЙЛ. СРЕДНИЕ ЦЕНЫ В СОВРЕМЕННЫХ ЖК (НЕ СТАРШЕ 5 ЛЕТ), ТЫС. РУБ.



- Переоценка продолжается. Вилка цен выросла. Поиск разумного баланса не завершен.
- **Темпы роста цен за 2024 год:**
 - Продажа **↑36%**
 - Аренда **↑23%**

Рост объема строящегося жилья и стрит-ритейла в последние годы частично компенсировал недостаток в сегменте бизнес-центров и закрывал инвестиционный спрос со стороны частных инвесторов.

РЫНОК СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА

ДИНАМИКА ВВОДА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ ЕКАТЕРИНБУРГА, ТЫС. КВ. М



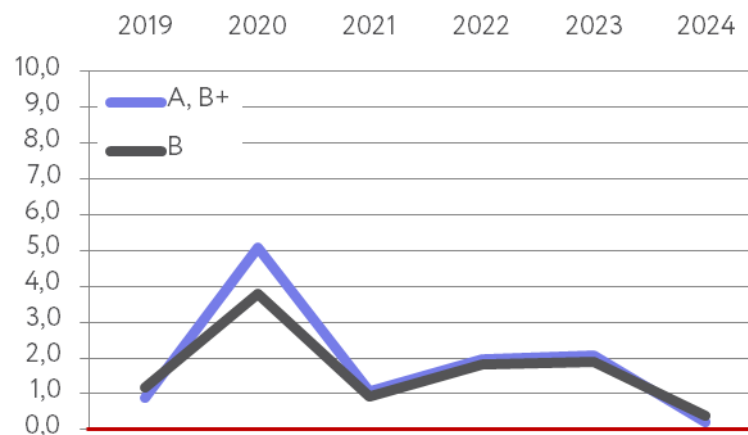
Объем ввода складских помещений остается высоким.

В 2024 году запущено около 430 тыс. кв. м.

Но этого было недостаточно для растущего рынка!

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ПРИГОРОДА,

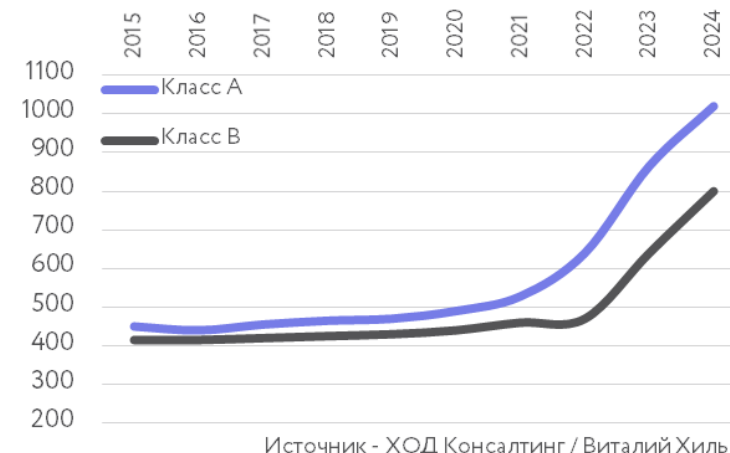
Источник - ХОД Консалтинг / Виталий Хиль



Стабильно низкие показатели вакантных площадей. **Высвобождаемые площади быстро находят новых арендаторов**, чаще всего по более высоким ставкам.

В начале 2025 года ситуация медленно меняется – ажиотажа уже нет.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ПРИГОРОДА, РУБ./М²/МЕС.



Стремительный рост цен на склады бьет по затратам многих арендаторов. **Темпы роста ставок по рынку будут замедляться.** По неликвидным проектам допускаем ценовой откат.

Конец 2024 средняя запрашиваемая ставка на Класс А – около 1020 руб./м²

Вынос промышленных предприятий за город формирует дополнительные стимулы для инвестиций в индустриально-складской сектор. **Но высокие ставки банковского финансирования ограничат рост предложения, как минимум в ближайший год.**

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ
ЕКАТЕРИНБУРГА В ТЕЛЕГРАМ-КАНАЛЕ
[«REBURG EKB»](https://t.me/REBURG_EKB)



 https://t.me/REBURG_EKB

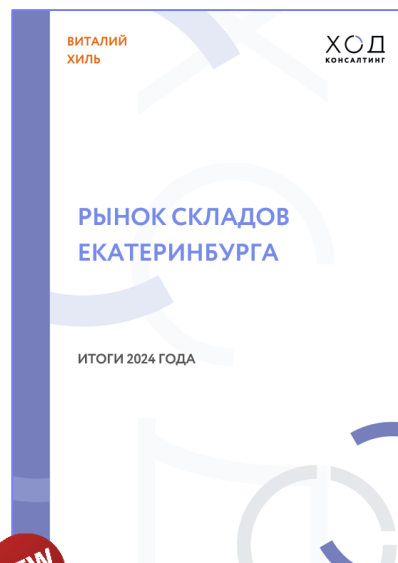
Михаил Хорьков

Директор ООО «ХОД Консалтинг»
+7 912 2898914

Партнер bnMAP.pro по Екатеринбургу
Руководитель аналитической службы УПН

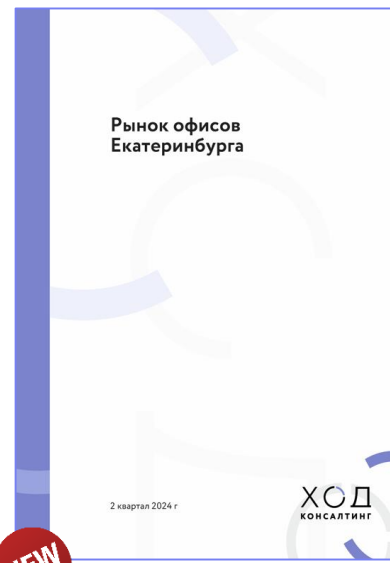
a@hodc.ru  +7 (343) 3676760

Исследования и регулярные обзоры по рынку коммерческой недвижимости Екатеринбурга



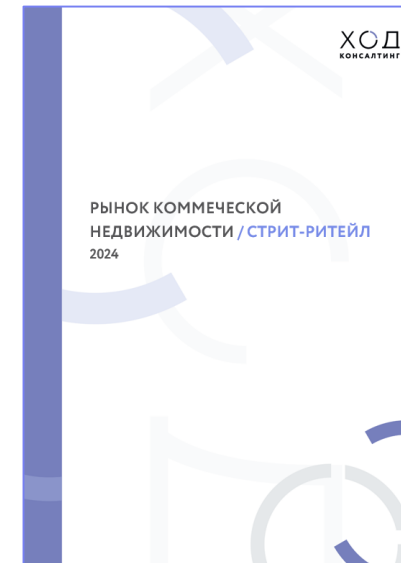
NEW

Анализ возможностей в
секторе Light Industrial, 2025



NEW

Анализ арендаторов бизнес-
центров, 2025



ХОД
КОНСАЛТИНГ

bnMAP.pro

