

ДЕТО, 26

Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга

Предварительные итоги I полугодия 2026

Что такое



СЕЗОНЫ IBC ?

Каждый квартал мы делимся с вами **самой оперативной и ранней аналитикой** по всем сегментам коммерческой недвижимости еще до выхода наших квартальных отчетов.

Каждый отчет приурочен ко времени года и периоду выпуска, содержит предварительные оценки результатов прошедшего квартала и уже в полной мере позволяет использовать приведенную статистику в ваших моделях и расчетах.

Инвестиции в недвижимость

Данные представлены на 30 июня 2026 года

	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Объем инвестиционных сделок, млрд руб.	151	201	156	43	90-100
Офисная недвижимость, млрд руб.	14	23	37	7	20-25
Жилая недвижимость, млрд руб.	64	106	44	22	40-45
Складская недвижимость, млрд руб.	29	37	15	0	10-15
Торговая недвижимость, млрд руб.	26	3	39	1	10-15
Гостиничная недвижимость, млрд руб.	18	21	11	6	10-15
МФК, млрд руб.	0	11	10	7	10-15

*ИРД — исходно-разрешительная документация.



Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года

Приоритет девелоперов — покупка площадок с ИРД*

Предпочтение отдается участкам с разрешительной документацией, что позволяет ускорить запуск проектов и снизить риски

Новая экономика сделок

Покупатели хотят приобрести актив по стоимости замещения или ниже. В условиях инфляции и сложности прогнозирования данный показатель становится основополагающим

Жилые девелоперы выходят на рынок коммерции

Под влиянием градостроительных ограничений часть проектов трансформируется в бизнес-центры или многофункциональные пространства

Сергей Владимиров

Руководитель филиала в Санкт-Петербурге



Складская недвижимость



Данные представлены на 30 июня 2026 года

	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	5 966	6 733	7 390	7 886	7 990
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В	426	767	657	496	600
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В	927	527	292	55	150
Доля свободных площадей, %	0,9%	1,5%	3,8%	6,9%	7,5%
Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год*, класс А	8,5	11,5	10,0	9,2	9,0

Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года

Рекордный ввод складов

Объем нового строительства составил 496 тыс. кв. м (+137% г/г), что стало рекордным показателем среди аналогичных периодов за всю историю наблюдений

Снижение ставок аренды

Под давлением возрастающей конкуренции собственников за арендаторов, которые на текущий момент не готовы расширяться и принимать решение о переезде, ставки аренды снизились на 8% с начала года

Стремительный рост доли свободных площадей

Вакантность достигла 6,9%, увеличившись за последние 3 месяца на 1,2 п.п. Объем вакантного предложения составил 543 тыс. кв. м (x2 г/г), из которых 30% – опции субаренды

Евгений Бумагин

Член совета директоров, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями



*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.

Офисная недвижимость



Данные представлены на 30 июня 2026 года

	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	4 983	5 046	5 157	5 167	5 281
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В	141	63	111	10	124
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В	397	506	246	83	225
Доля свободных площадей, %, классы А, В	7,4%	3,6%	5,8%	6,3%	6,5%
Ставка аренды*, руб./кв. м/мес., класс А	2 429	2 892	2 900	3 068	3 160
Ставка аренды*, руб./кв. м/мес., класс В	1 589	1 805	1 950	2 050	2 180

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая коммунальные услуги.

Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года

Доля свободных площадей продолжает расти

В условиях замедления деловой активности ожидается, что уровень вакантности продолжит расти в течение всего 2026 года

Ввод офисных площадей остается ограниченным

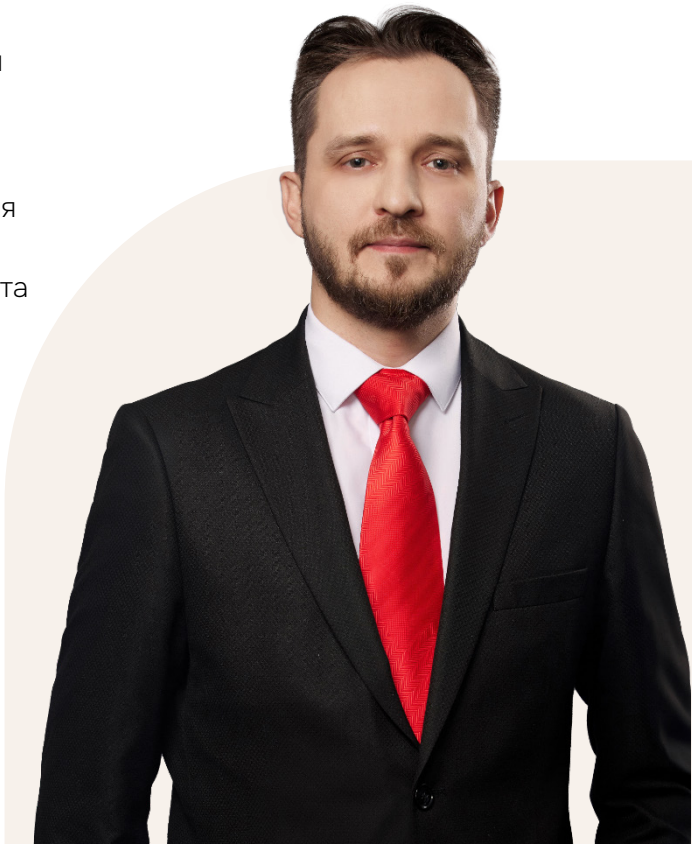
По итогам 2026 года рынок может пополниться 124 тыс. кв. м (+12% г/г), что на 24% ниже среднегодовых объемов ввода за последние 10 лет

Разрыв в ожиданиях арендодателей и арендаторов увеличивается

Запрашиваемые арендные ставки продолжают расти на фоне увеличения стоимости строительства, роста эксплуатационных расходов и дефицита предложения, но более медленными темпами ввиду снижения спроса и покупательской способности арендаторов

Максим Мартынов

Руководитель проектов в департаменте по работе с офисными помещениями



Торговая недвижимость

Данные представлены на 30 июня 2026 года



	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Общее предложение, GLA тыс. кв. м	2 404	2 404	2 527	2 538	2 562
Новое строительство, GLA тыс. кв. м	36	0	123	12	35
Обеспеченность торговыми площадями кв. м / 1 тыс. человек	431	431	448	449	453
Новые международные бренды*	12	4	2	0	0

Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года

Низкие темпы строительства

По итогам года объем ввода будет ниже среднегодового значения за последние 10 лет (48 тыс. кв. м) на 27%. Так, в I полугодии открылся 1 ТЦ, который составляет треть прогнозируемого объема ввода

Рост издержек для собственников ТЦ

Рост налоговой ставки и актуализация кадастровой стоимости объектов ведут к увеличению налоговой нагрузки на собственников

Единичные открытия магазинов

Крупнейшие ритейлеры продолжают открывать флагманы в значимых локациях, однако новые игроки не стремятся развивать офлайн-розницу

Дмитрий Садовников

Руководитель проектов в департаменте стратегического консалтинга



*Учитываются открытия первых собственных офлайн-магазинов.

Гостиничная недвижимость



Данные представлены на 30 июня 2026 года

	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. номеров	18,2	18,5	19,3	19,6	20,0
Новое строительство, тыс. номеров	0,4	0,3	0,8	0,3	0,7
Загрузка ¹ , %	61%	66%	65%	56% ²	61% ³
Средняя цена на номер ¹ , тыс. руб.	7,5	8,4	9,3	8,0 ²	9,9 ³
Выручка на номер ¹ , тыс. руб.	4,6	5,5	6,0	4,5 ²	6,0 ³

Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года

Снижение загрузки и замедление темпов роста тарифов

По итогам пяти месяцев загрузка в целом по рынку снизилась на 3 п.п. г/г. Снижение индикатора преимущественно обеспечено экономичным сегментом (-9 п.п. г/г) ввиду перетока значительной части туристов в альтернативные форматы размещения. Тарифы на проживание находятся в положительной зоне, однако темпы роста снижаются: средняя цена увеличилась на 5% г/г, выручка на номер осталась на прежнем уровне

Умеренные темпы ввода

За январь–июнь открылся 1 объект – Лахта Тауэрс. До конца года ожидается запуск еще трех гостиниц. Однако сохраняются риски переносов сроков ввода

Екатерина Ногай

Руководитель департамента исследований и аналитики



Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.
1. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate. 2. Данные представлены за январь–май 2026 года. 3. Прогноз IBC Real Estate.

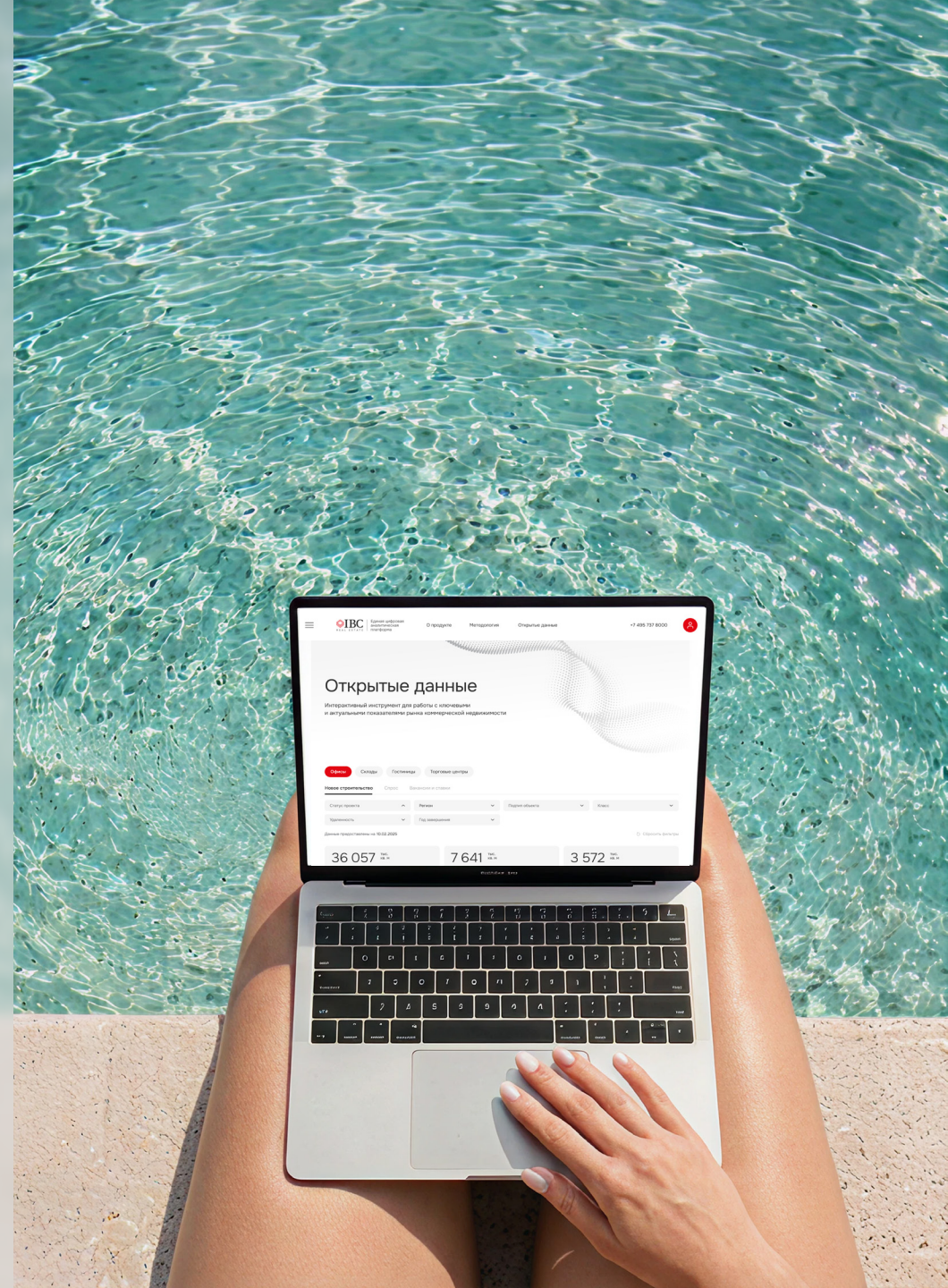
Платформа данных

Первая в России **цифровая аналитическая платформа** и база знаний о рынке коммерческой недвижимости

- **Интерактивные таблицы со всеми зданиями:** существующие, строящиеся, планируемые объекты
- **Характеристики зданий с возможностью фильтрации и поиска:** класс, площадь, текущая вакансия, тип здания, стратегия реализации, год ввода и другие
- **Карты объектов** с возможностью выделения отдельных зон и фильтрации
- **Все актуальные коммерческие условия и вакантные опции в интерактивной таблице:** текущие вакансии и планируемое освобождение площадей

А также агрегированная статистика за всю историю рынка коммерческой недвижимости России

[Попробовать](#)



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz



Свяжитесь с нами



Платформа данных