



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

I квартал 2025



Внешний контекст



Внешний контекст

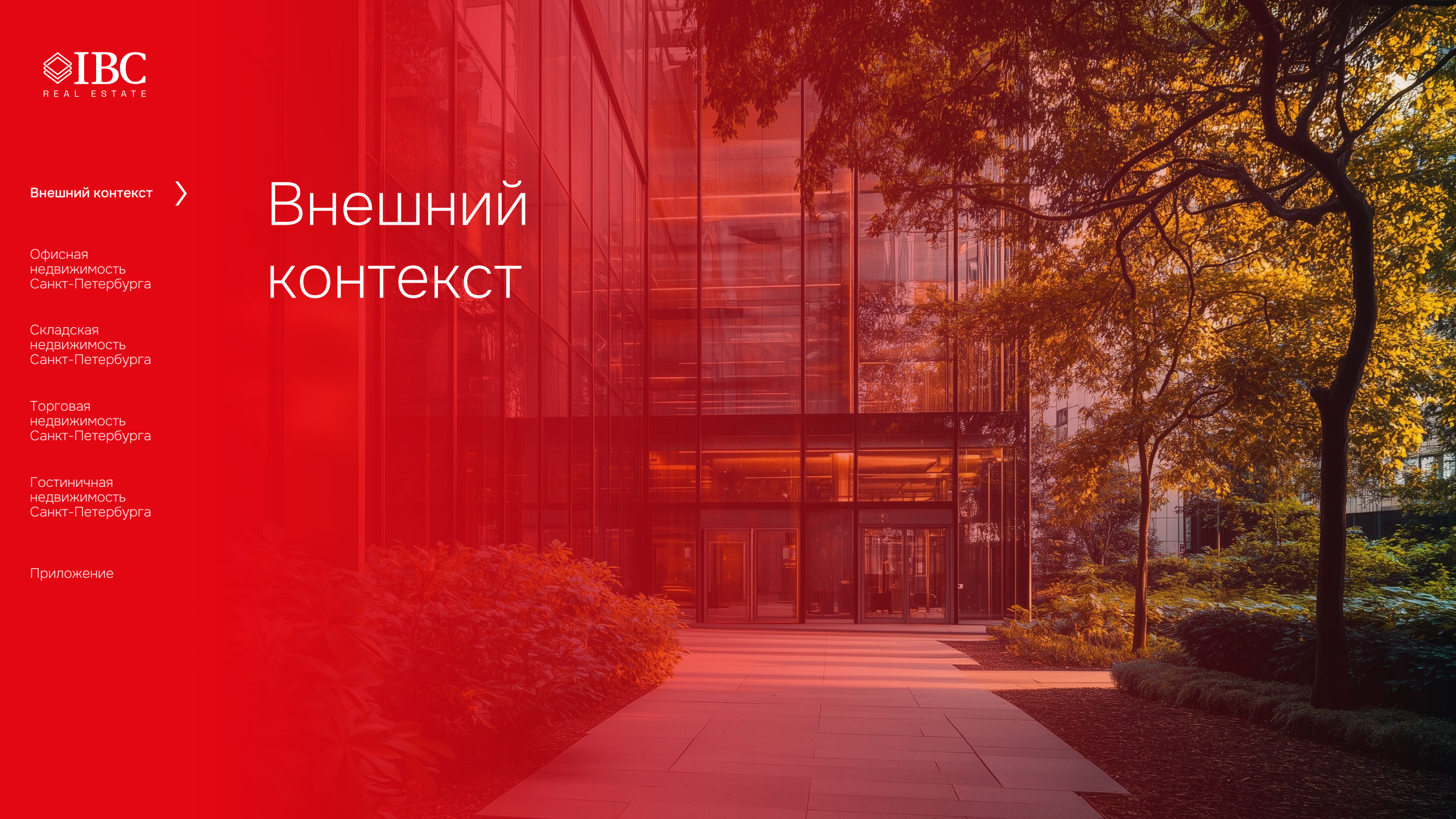
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Первые месяцы 2025 сигнализируют о замедлении

Экономика продолжает рост, но динамика демонстрирует некоторое замедление

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

В I квартале 2025 года мы наблюдали первые признаки стабилизации роста экономики. Темп роста ВВП по итогам первых двух месяцев составил 1,9% г/г. Основными драйверами остаются, в первую очередь, обрабатывающие производства, сектора машиностроительного и металлургического комплекса, а также химическая промышленность.

Потребительская активность остается повышенной, однако охлаждение потребительских настроений и снижение готовности населения к крупным покупкам становятся заметны в отдельных отраслях и регионах. Оборот розничной торговли за январь-февраль 2025 года составил 3,8%.

Безработица сохраняется на минимальном уровне (2,4%), однако ввиду замедления темпов роста бизнеса и начала стабилизации экономики спрос на рабочую силу начинает снижаться.

Темпы корпоративного кредитования продолжают замедляться (-9,5% г/г), однако повышенная деловая активность сохраняется ввиду того, что бизнес реинвестирует прибыль, полученную в 2023-2024 гг. При этом доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, превысила пятилетний рекорд конца 2024 года и достигла 21,7%.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.

Коммерческая недвижимость



Пиковый **аномально**
высокий спрос
2023-2024



Стабилизированный
умеренно-высокий спрос
I кв. 2025

Стабилизация спроса после пиковых значений 2023-2024 гг. наблюдается во всех сегментах коммерческой недвижимости. Высокие результаты I квартала 2025 г. во многом связаны с завершением единичных крупных проектов, планируемых к закрытию еще в конце 2024 года. При этом повышенная активность сохраняется во всех сегментах, несмотря на умеренные и осторожные настроения игроков рынка.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-фев. 2025	2025П
Темп роста ВВП % г/г	-1,4	4,1	4,1	1,9	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	21,0	19,0-22,0
Индекс потребительских цен % дек./дек.	11,90	7,4	9,5	10,0	7,0-8,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	9,7	6,1
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,2	3,8	7,6
Уровень безработицы % г/г	4,0	3,2	2,5	2,4	2,6

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



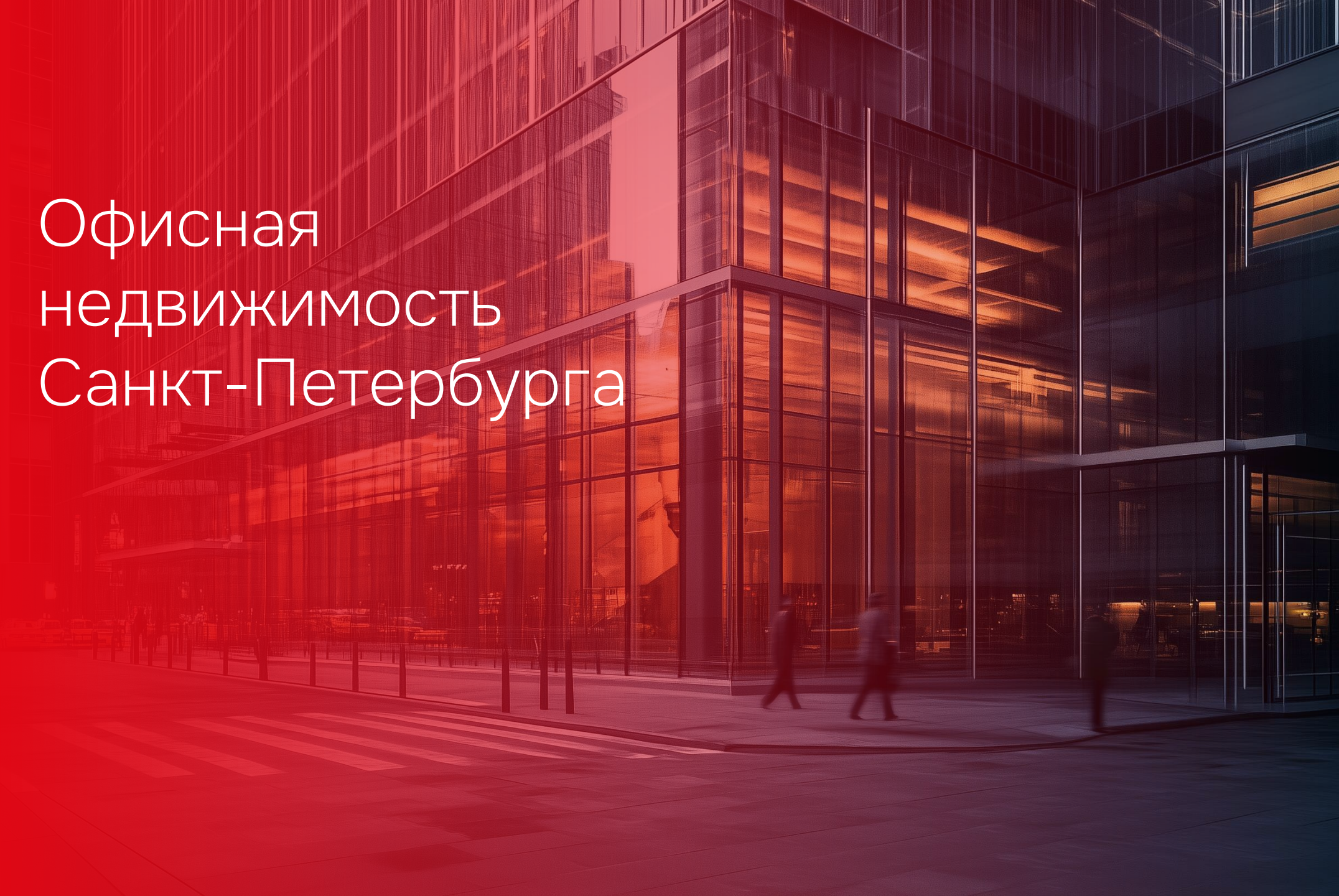
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2023	2024	I кв. 2025	2025П
Общее предложение ¹	4 425	4 489	4 547	4 644
Класс А	1 604	1 606	1 658	1 711
Класс В	2 821	2 883	2 889	2 933
Новое строительство ¹	130	64	58	155
Класс А	79	2	52	105
Класс В	51	62	6	50
Объем сделок ¹	397	506	65	400
Класс А	108	372	25	300
Класс В	289	134	40	100
Уровень вакантности	7,4%	3,6%	3,9%	3,2%
Класс А	8,7%	3,7%	5,0%	3,0%
Класс В	6,6%	3,5%	3,3%	2,5%
Ставка аренды ²				
Класс А	2 429	2 892	2 838	3 300
Класс В	1 589	1 805	1 851	1 950

1. Итого по классам А и В в тыс. кв. м
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и OPEX, не включая КУ

Основные изменения за I кв. 2025

Объем введенных площадей постепенно увеличивается

По результатам I квартала 2025 года объем нового строительства составил **58 тыс. кв. м** офисов, что **на 71% выше** аналогичного показателя по итогам I квартала 2024 года. Крупнейшим введенным объектом является бизнес-центр класса А «Северная Пальмира» на 48 тыс. кв. м офисов.

Уровень вакантности держится на минимальном уровне

По итогам I квартала 2025 года уровень вакантности составил **3,9%**, что **на 1,7 п.п. ниже** показателя по результатам I квартала 2024 года. В классе А зафиксирован рост вакантного предложения за счет ввода крупного объекта «Северная Пальмира», где по данным на конец марта 2025 года вакантно порядка 40% офисных площадей.

Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

В продолжение тенденции 2024 года многие **собственники продолжают повышать ставки аренды** – до 30% по некоторым зданиям класса А.

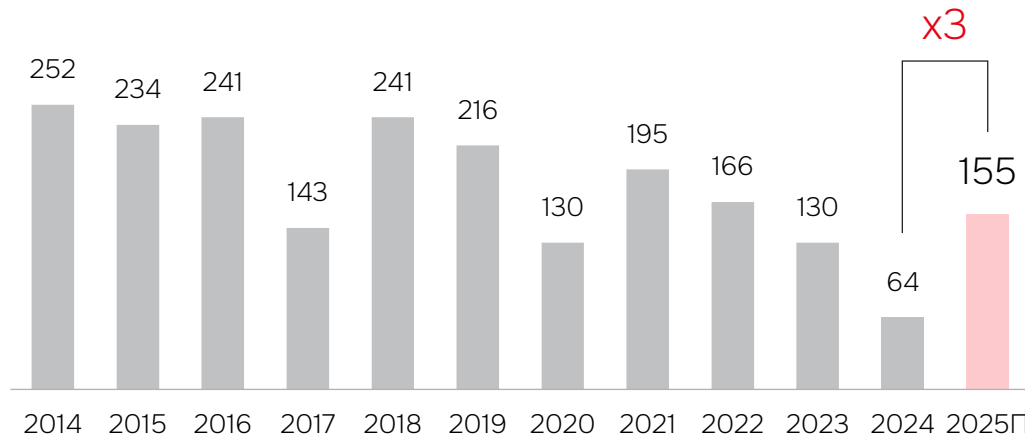
Объем введенных площадей увеличился в 2 раза

90% от общего объема нового строительства представлено объектами класса А

В I квартале 2025 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено четыре бизнес-центра, суммарная офисная площадь которых составляет **58 тыс. кв. м**, что **в 2 раза выше** аналогичного показателя по результатам первых трех месяцев 2024 года. При этом **90% от общего объема введенных площадей** представлено двумя офисными объектами класса А. Крупнейший из них – «Северная Пальмира» на 48 тыс. кв. м офисов.

К концу 2025 года планируется ввести еще 97 тыс. кв. м офисов. Таким образом, суммарно за 2025 год объем нового строительства может составить **155 тыс. кв. м офисов**, что **практически в 3 раза выше** результата за 2024 год. Примечательно, что будущие офисные объекты активно заполняются – 81% уже арендовано, продано или не выйдет в открытый рынок.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



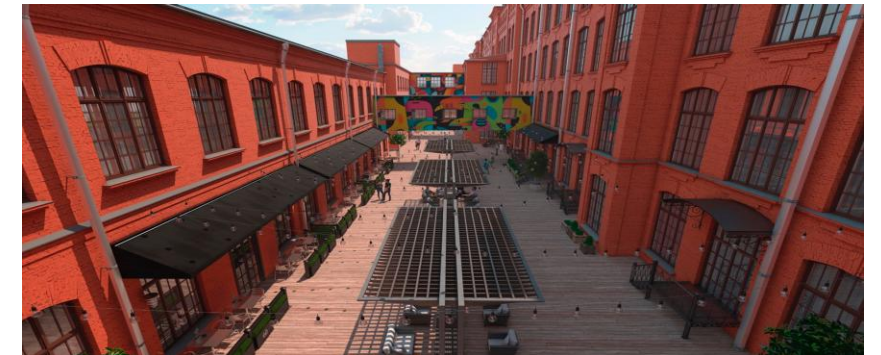
Крупнейшие объекты, введенные в I квартале 2025 года



Северная Пальмира

48 тыс. кв. м офисов · Класс А · Вакантно 40%

М м. Московские Ворота



Мануфактура 10/12

6 тыс. кв. м офисов · Класс В · Вакантно 36%

М м. Площадь Александра Невского-1

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

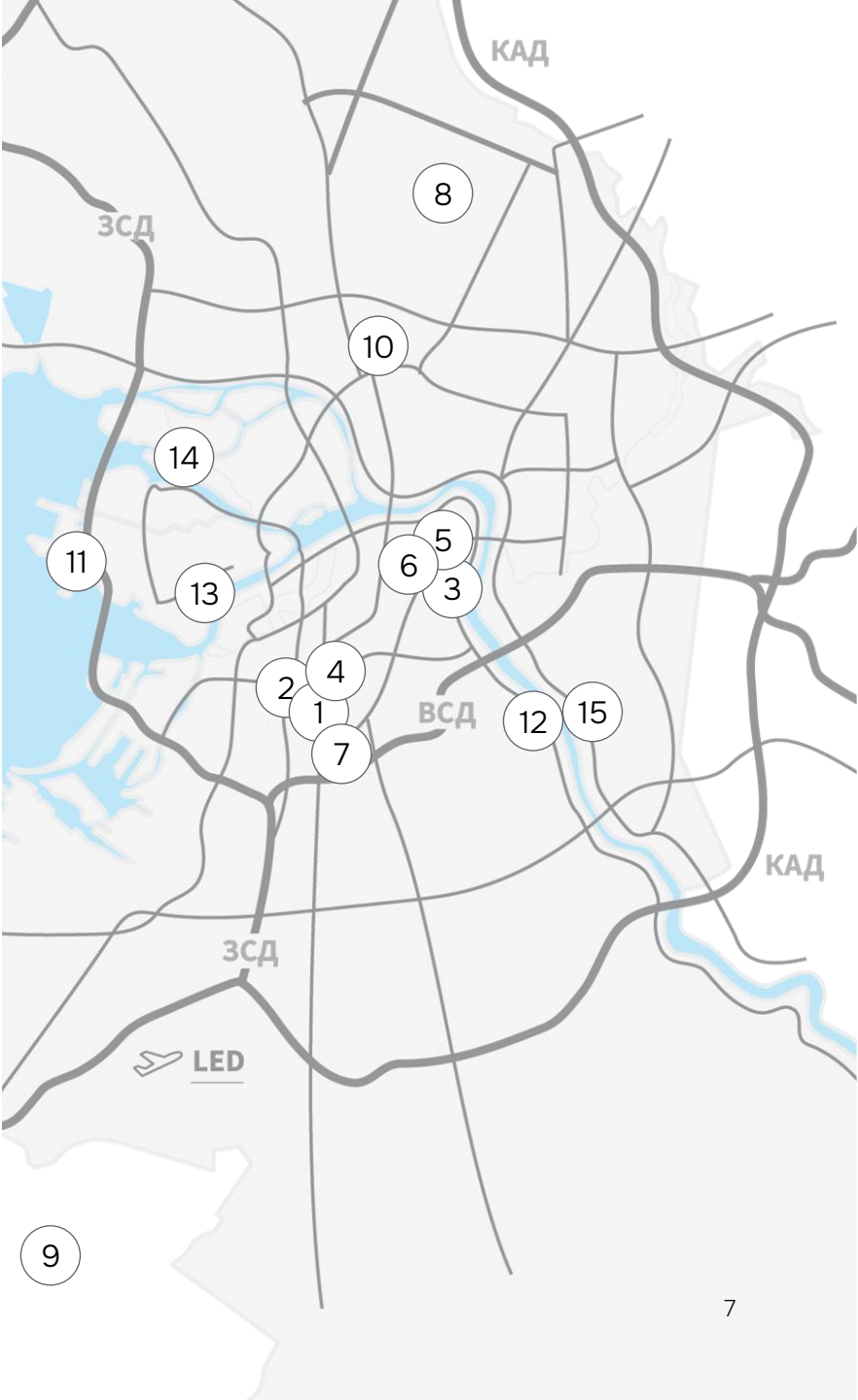
Новое строительство: 2025

№	Название	Класс	Площадь ¹	Локация	Статус ²	Вакантность ³
1	Северная Пальмира	A	47,8	Московский	Введен	18,9
2	На Обводном	A	4,4	Обводный	Введен	1,8
3	Мануфактура 10/12	B	5,5	Центр	Введен	2,0
4	Сенатор (Московский 56)	B	0,8	Обводный	Введен	0,3
5	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	Строится	-
6	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Строится	-
7	Atlas City II	A	9,6	Московский	Строится	-
8	Smart Светлановский	A	5,9	Север	Строится	0,8
9	Smart Восстановления	A	4,5	Юго-Запад	Строится	1,6
10	Орими Центр	B	30,0	Набережные	Строится	-
11	INSIDE	B	4,5	Васильевский остров	Строится	4,5
12	Обуховской Обороны 110Б	B	3,0	Левый берег	Строится	-
13	Заводуправление	B	2,9	Васильевский остров	Строится	-
14	Петровский пр-кт, 26Д	B	1,8	Петроградская сторона	Строится	-
15	Особняк Веge	B	1,0	Правый берег	Строится	-

154,6

29,9

1. Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м
2. Статус объектов указан по данным на конец марта 2025 года
3. Прочерками указаны объекты без вакантных предложений на конец марта 2025 года



Уровень вакантности постепенно снижается

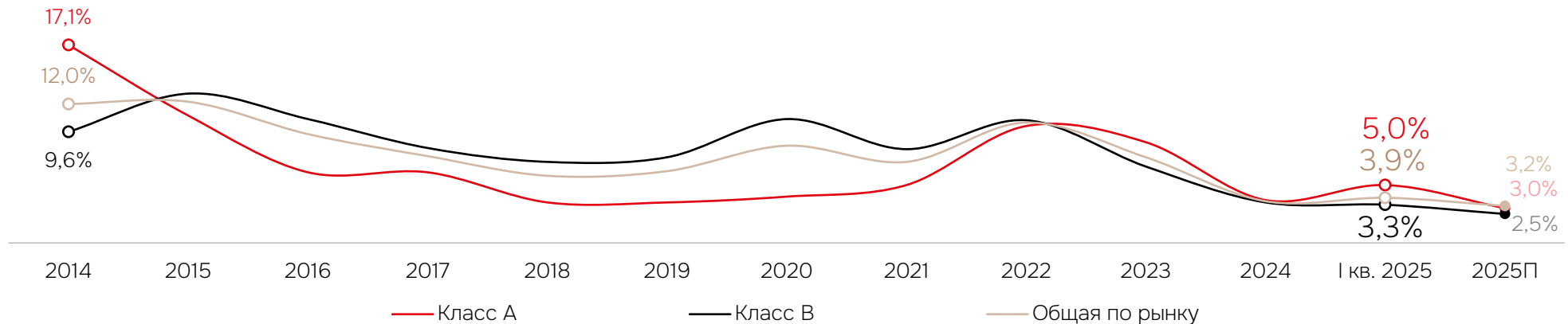
Будущие проекты активно заполняются – 81% офисных площадей уже реализовано

По результатам первых трех месяцев 2025 года уровень вакантности на офисном рынке Северной столицы составил **3,9% или 179 тыс. кв. м** качественных площадей, что на **1,7 п.п. ниже** аналогичного показателя по итогам I квартала 2024 года. Примечательно, что в классе А уровень вакантности **увеличился на 0,3 п.п.** год к году и достиг **5,0% или 83 тыс. кв. м** качественных площадей. Рост показателя во многом связан с вводом в эксплуатацию двух офисных объектов на 52 тыс. кв. м офисов, где по данным на конец I квартала 2025 года суммарно вакантно 39% офисных площадей. В классе В доля свободных площадей составляет **3,3% или 95 тыс. кв. м**. Год к году показатель снизился на 2,8 п.п.

В целом по рынку фиксируются **высокие темпы реализации объектов до ввода в эксплуатацию** – из 155 тыс. кв. м ожидаемого объема нового строительства в 2025 году **порядка 81%** площадей уже реализовано или недоступно для открытого рынка. К концу 2025 года можно прогнозировать дальнейшее снижение вакантности до 3,2%.

	2014	I кв. 2025	2025П
А	17,1%	5,0%	3,0%
В	9,6%	3,3%	2,5%
Общая по рынку	12,0%	3,9%	3,2%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

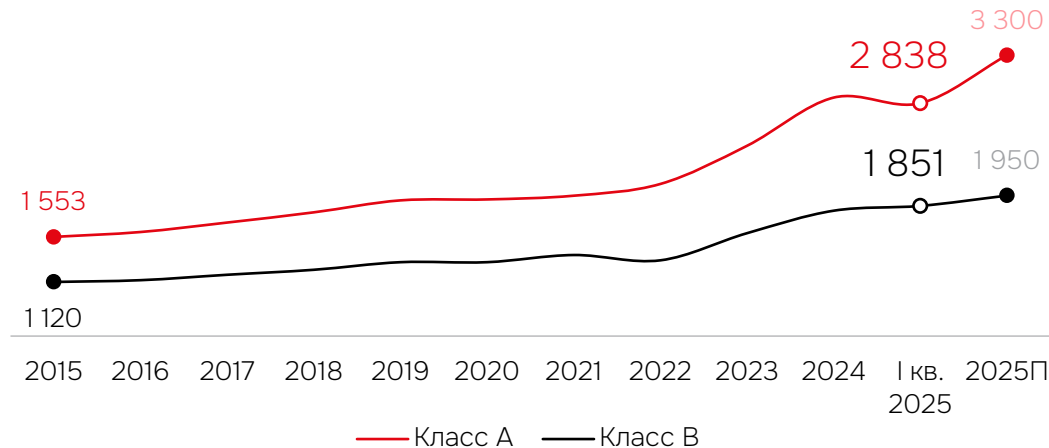
Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

По некоторым зданиям рост составил 30%

По итогам I квартала 2025 года в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **2 838 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не включая КУ, что **на 15% выше** показателя по результатам первых трех месяцев 2024 года и **на 82% превышает** результат 2015 года. При этом квартал к кварталу показатель снизился на 2% за счет того, что многие крупные опции предлагаются по ставкам ниже среднерыночной.

В классе В также отмечается рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – по итогам I квартала 2025 года показатель составил **1 851 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не включая КУ, что **на 16% превышает** аналогичное значение по итогам I квартала 2024 года и **на 65% выше** результата 2015 года.

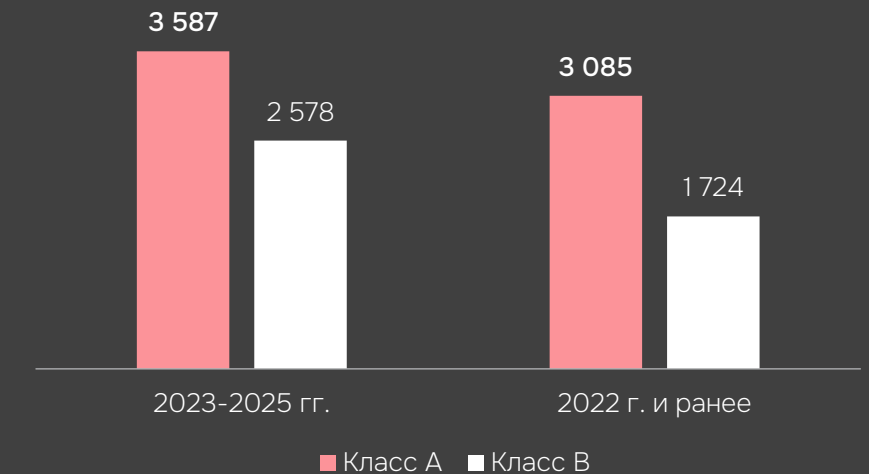
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без учета КУ



Ставки аренды преимущественно выше на **офисы с качественной отделкой в новых зданиях***, введенных в эксплуатацию в последние два года – показатель выше на 16% и 50% по классам А и В соответственно.

*Ставки аренды на офисные помещения с отделкой в объектах, введенных в 2023-2025 гг. существенно выше, чем в зданиях, введенных до 2023 г.

Средневзвешенные ставки аренды с учетом даты ввода БЦ,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без учета КУ



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

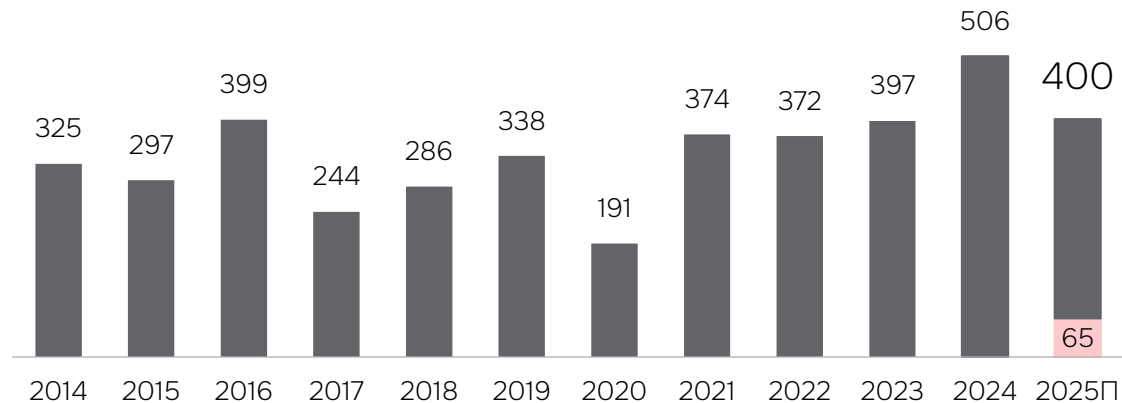
Уровень деловой активности остается стабильным

Доля аренды в общем объеме сделок составила 82%

По итогам I квартала 2025 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Северной столицы составила **65 тыс. кв. м**, что демонстрирует умеренный уровень деловой активности для Санкт-Петербурга на начало года. При этом год к году показатель снизился на 65%. Это связано со **снижением количества крупных сделок по аренде и продаже офисных помещений** – по итогам первых трех месяцев 2025 года количество сделок площадью более 5 тыс. кв. м составило всего 2%.

Сделки аренды составляют 82% от общего объема (53 тыс. кв. м), в то время как по продаже – 18% (12 тыс. кв. м). Суммарно по классу А было реализовано 25 тыс. кв. м, по классу В – 40 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета сделок более 5 тыс. кв. м составил **283 кв. м**. Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок, где известен покупатель и арендатор, стали **финансовый сектор** (58%), **производство** (11%) и **бизнес-услуги** (10%).

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки I квартала 2025 года



«Толстой сквер»
12 тыс. кв. м / Продажа

P A G E

«Асгард»
2 тыс. кв. м / Аренда



«Сенатор»
1 тыс. кв. м / Аренда



«Трио»
1 тыс. кв. м / Аренда



«Red Cadet»
0,8 тыс. кв. м / Аренда



«Московская 56»
0,3 тыс. кв. м / Аренда

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Структура сделок по секторам

2024

I квартал 2025

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

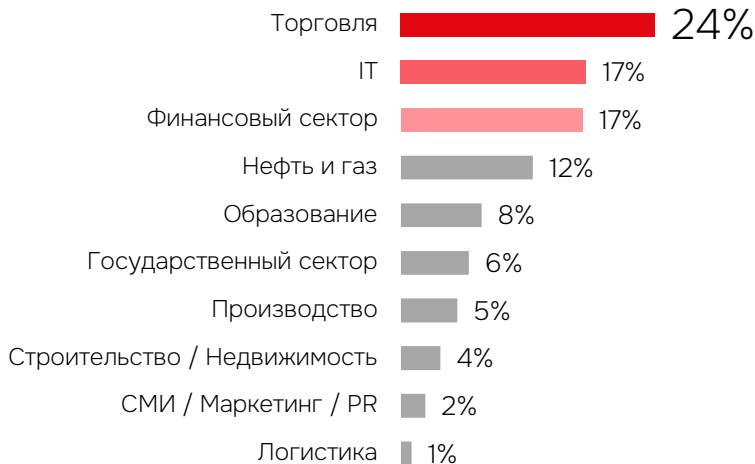
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

По секторам



Другие секторы в совокупности составляют 3%

По типу компании



ПЕТРОВИЧ

Крупнейшая продажа
72 тыс. кв. м
БЦ «Спейс»

Т БАНК

Крупнейшая аренда
30 тыс. кв. м
БЦ «Феррум II»

По секторам



По типу компании



А

Альфа-Банк

Крупнейшая продажа
12 тыс. кв. м
БЦ «Толстой сквер»

PAGE

Крупнейшая аренда
2 тыс. кв. м
БЦ «Асгард»

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

01 | Центр

Класс	Сток ¹	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды ¹
A	411	2,0%	8	3 572
B	411	3,3%	14	2 055

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	204	4,2%	9	2 788
B	342	1,7%	6	2 170

03 | Васильевский остров

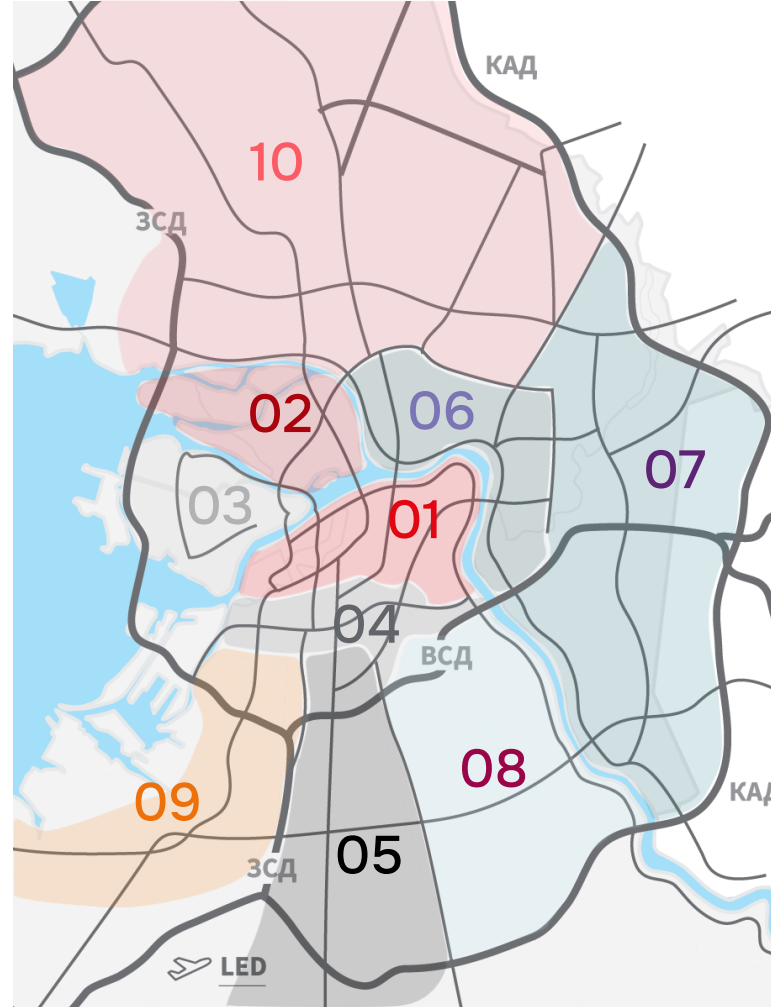
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	5,1%	5	2 305
B	298	1,8%	5	1 363

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	33	10,5%	3	2 471
B	242	4,5%	11	2 214

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	341	11,7%	40	2 622
B	435	5,8%	25	1 806



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	197	1,9%	4	2 464
B	369	2,6%	10	1 793

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	27	6,8%	2	1 739
B	85	6,7%	6	1 716

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	166	2,1%	4	1 468

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	75	17,3%	13	1 100

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	332	3,9%	13	3 624
B	466	0,5%	3	1 661

1. Здесь и далее сток приведен в тыс. кв. м, а средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м./мес., вкл. НДС и ОПЕХ, не включая КУ

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

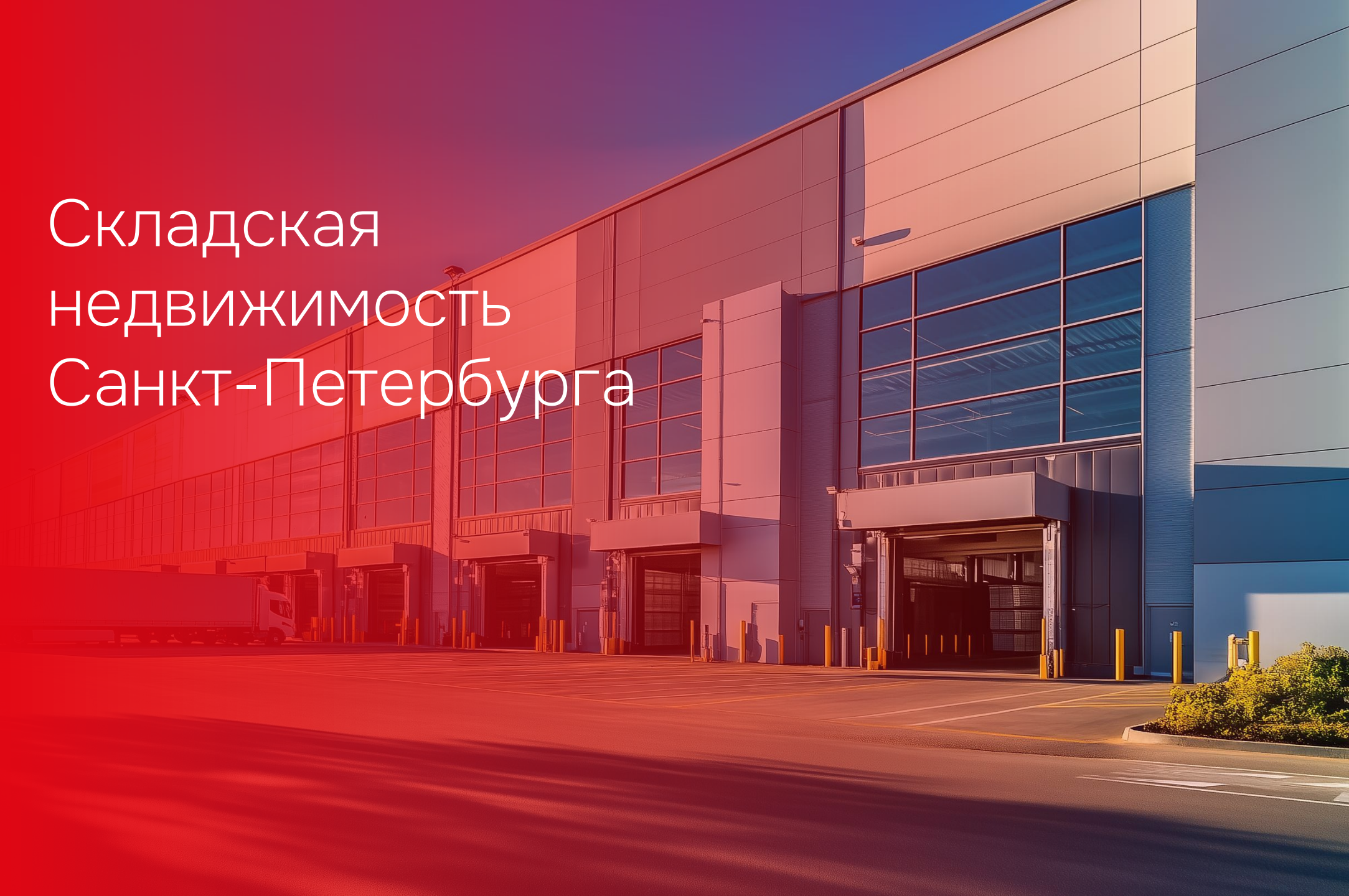
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Складская недвижимость Санкт-Петербурга



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2022	2023	2024	I кв. 2025	2025П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	4 968	5 393	6 140	6 168	6 565
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	493	425	747	28	350
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	389	922	486	18	450
Доля свободных площадей, %, классы А и В	1,8%	0,9%	1,5%	3,2%	3,5%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 500	11 500	11 000	10 500
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 900	8 600	11 600	11 100	10 600

Основные изменения за I квартал 2025 года

Крупнейшие новые объекты:

1. Grando Зебра II 25 тыс. кв. м
2. Индустриальный парк Ломоносовский 3 тыс. кв. м

Минимальный спрос

По итогам I квартала 2025 года в северной столице был зафиксирован минимальный объем спроса за последние 5 лет, снижение год к году составило 75%. Ключевая причина снижения индикатора – значительное сокращение активности со стороны компаний онлайн-ритейла, которые выступали драйверами спроса в предыдущие годы.

С начала года ставка аренды снизилась на 4%

По итогам I квартала 2025 года запрашиваемая ставка аренды на существующие объекты составила 11,0 тыс. рублей за кв. м в год (-4% с начала года). На фоне изменения конъюнктуры рынка и ограниченного спроса до конца года ожидается дальнейшее снижение индикатора до 10,5 тыс. рублей за кв. м в год.

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

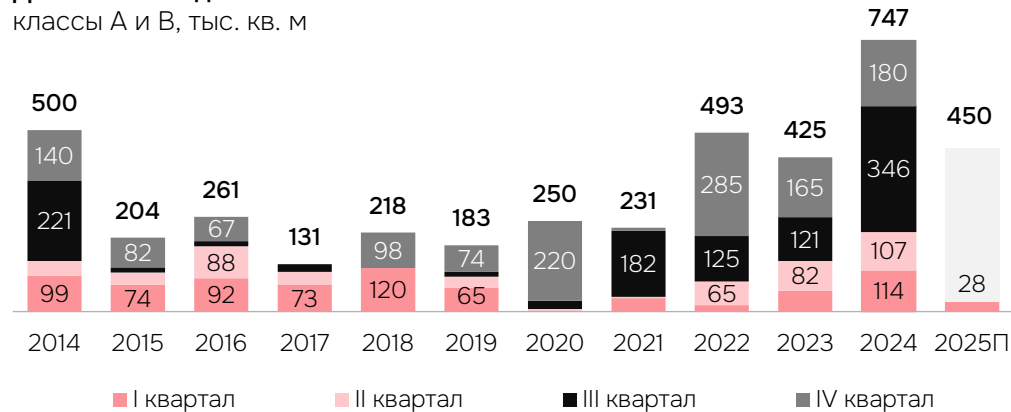
Темпы нового строительства замедлились

По итогам I квартала 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области введено в эксплуатацию 28 тыс. кв. м складских площадей, **что на 75% ниже уровня прошлого года**. Показатель I квартала 2024 года стал одним из наиболее высоких за всю историю рынка за счет завершения единичного крупного объекта совокупным объемом более 68 тыс. кв. м. Текущее значение соответствует среднегодовым темпам ввода в 2020-2023 гг. среди аналогичных периодов, однако изменение конъюнктуры рынка вынуждает многих девелоперов пересматривать планы.

Единственными объектами, введенными с начала 2025 года, стали новые очереди объектов Grando Зебра (25 тыс. кв. м) и Индустриального парка Ломоносовский (3 тыс. кв. м). Еще более 150 тыс. кв. м ожидалось к вводу в I квартале, однако сроки ввода были перенесены. Ряд переносов сроков ввода наблюдается среди уже законтрактованных объектов, но основной объем задержек представлен в крупных спекулятивных проектах, спрос на которые значительно снизился за последние месяцы.

К концу года совокупно заявлено к вводу около 930 тыс. кв. м, однако на фоне сохраняющегося роста стоимости строительства и низкого спроса ожидается, что часть объектов может быть перенесена на 2026 год. **В связи с этим прогнозируемый объем ввода в регионе в 2025 году составляет 450 тыс. кв. м.**

Динамика ввода
классы А и В, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, введенные в I квартале 2025 г.



Grando Зебра II
25 тыс. кв. м



Индустриальный парк Ломоносовский
3 тыс. кв. м

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

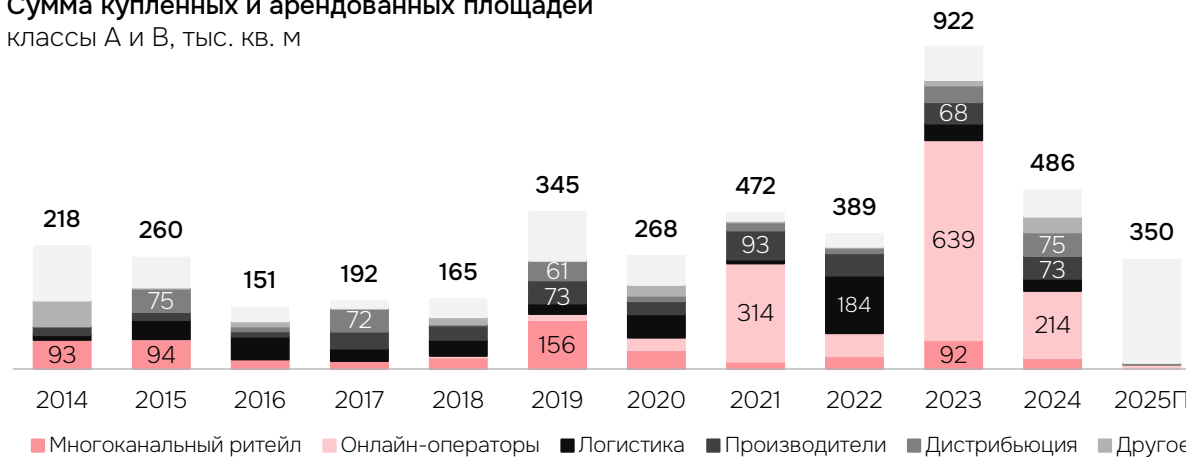
Деловая активность минимальна

По итогам I квартала 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области был зафиксирован **минимальный объем спроса за последние 5 лет**, снижение год к году составило **75%**. Ключевая причина снижения индикатора – значительное сокращение активности со стороны компаний онлайн-ритейла, которые выступали драйверами спроса в предыдущие годы.

Крупнейшей из реализованных сделок стала сделка по аренде складского объекта Виламет маркетплейсом Wildberries (12,7 тыс. кв. м)*. При этом наблюдалась инвестиционная активность на рынке складской недвижимости. Так, в I квартале 2025 года был продан складской комплекс «Волхонское» (108 тыс. кв. м) логистической компании «Адмирал» в закрытый паевой инвестиционный фонд «РД 2» под управлением УК «ВИМ Сбережения» (ранее «Сбережение Плюс»). Комплекс был арендован в долгосрочную аренду маркетплейсом OZON.

К концу года ожидается, что деловая активность в регионе останется пониженной и вернется к среднегодовым значениям периода 2019-2022 гг. Так, спрос стабилизируется после пиковых показателей 2023-2024 гг., **в связи с этим прогнозируемая сумма купленных и арендованных площадей в 2025 году составляет 350 тыс. кв. м.**

Сумма купленных и арендованных площадей
классы А и В, тыс. кв. м



Структура спроса по типам сделок



*Консультантом сделки по аренде складского объекта Виламет маркетплейсом Wildberries выступила консалтинговая компания IBC Real Estate.

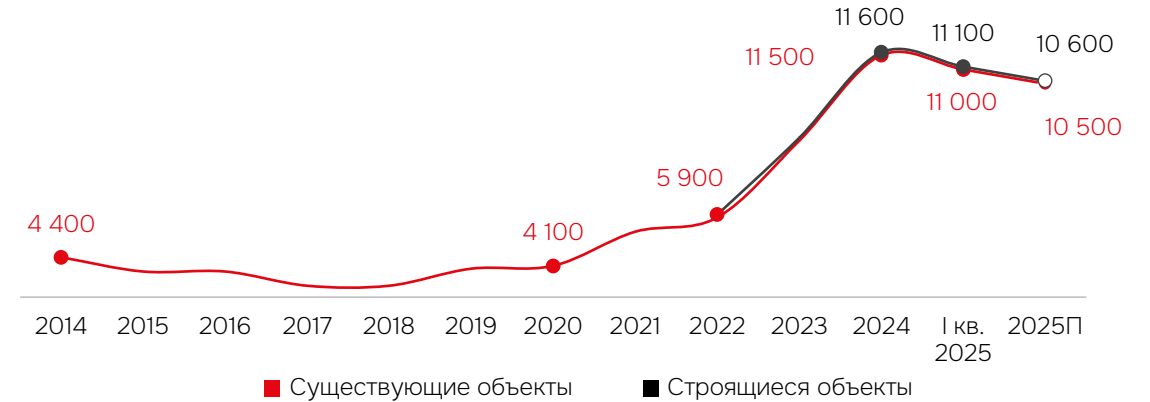
Ставки аренды и вакантность

По итогам I квартала 2025 года базовая запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 11 000 рублей за кв. м в год (-4% с начала года). Основные причины снижения индикатора – увеличение вакансии и периода экспозиции вакантных объектов. На фоне изменения конъюнктуры рынка и ограниченного спроса до конца года ожидается дальнейшее снижение индикатора до 10 500 рублей за кв. м в год.

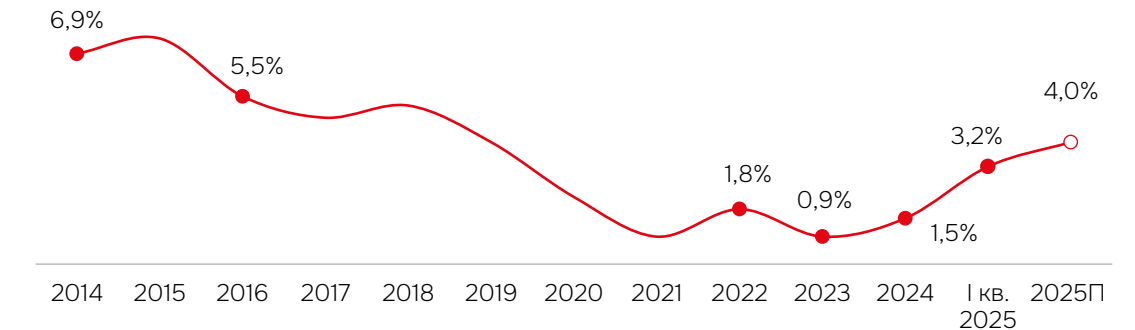
На рынке также фиксируется разница между запрашиваемыми ставками и ставками подписания, что практически отсутствовало в последние 2 года. При текущей средневзвешенной ставке аренды в 11 000 руб. за кв. м год фактические ставки подписания на готовые и достраиваемые объекты могут быть ниже и по итогам I квартала находятся в районе 10 500 рублей за кв. м в год.

С точки зрения вакантности к концу 2024 года были отмечены первые устойчивые признаки роста доли свободных площадей. С начала 2025 года вакансия увеличилась до 3,2% (+1,7 п.п. с начала года) и приблизилась к показателю 2020 года. Это обусловлено появлением значительного объема доступных опций в объектах 2023-2024 гг. постройки, составляющих почти половину вакансии (46%). Кроме того, на фоне оптимизации используемых площадей арендаторами наблюдается увеличение опций в субаренду. Подобный объем доступного предложения подтверждает, что рынок северной столицы находится в фазе замедления активности его участников. В связи с этим к концу года ожидается, что вакантность в регионе продемонстрирует рост до 4%.

Ставки аренды*
класс А, руб. / кв. м / год



Доля свободных площадей
классы А и В, %



*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

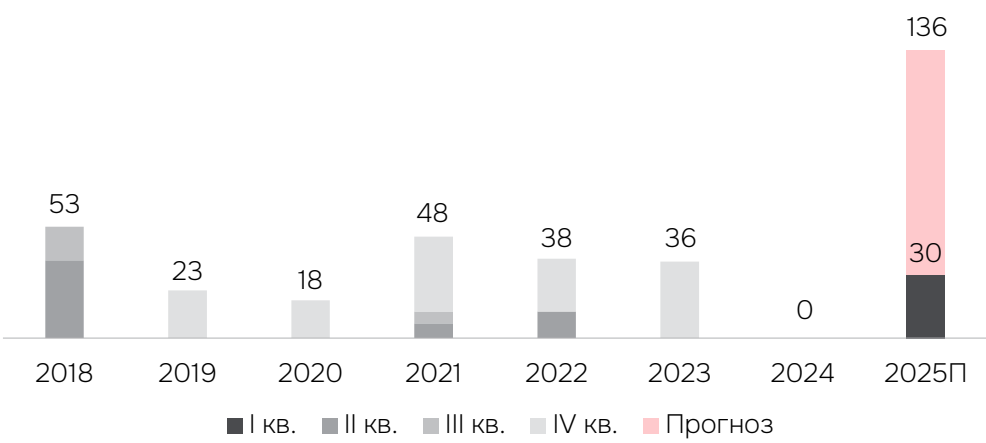


Новые торговые центры

В I квартале в Санкт-Петербурге начал поэтапное открытие Парк Молл (GLA: 30 тыс. кв. м) в ЖК Лондон Парк. В 2025 году ожидается ввод еще 5 ТЦ: HOLLYWOOD (GLA: 60 тыс. кв. м), НЕБО (GLA: 25,7 тыс. кв. м), вторая очередь ЭкоПарка в Мурино (GBA: 12 тыс. кв. м) и два проекта от Kronung Group – в Новогорелово (GLA: 11,8 тыс. кв. м) и в ЖК Солнечный город (GLA: 3,8 тыс. кв. м). **В случае открытия всех запланированных объектов общий объем ввода составит 136,3 тыс. кв. м.**

Рекордные показатели ввода обеспечивают 2 фактора – завершение проектов, открытие которых неоднократно переносилось, и ввод крупноформатных ТЦ. Крупнейший объект, запланированный к вводу в августе 2025 года, – HOLLYWOOD (GLA 60 тыс. кв. м) – станет первым открывшимся ТЦ такого формата с 2016 года, когда в Санкт-Петербурге начал работать Охта Молл (GLA 78 тыс. кв. м).

Динамика нового строительства в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м



Ключевые цифры

Общее предложение, тыс. кв. м	2 449,0
Объем ввода в I кв. 2025, тыс. кв. м	30,0
Прогнозируемый объем ввода в 2025, тыс. кв. м	136,3
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	437,5

Примеры ТЦ, запланированных к вводу в 2025

HOLLYWOOD



Небо



ЭкоПарк (2-я очередь)



Парк Молл



Открылся в I кв.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Развитие ритейла

Флагманы

В I квартале 2025 года в Санкт-Петербурге состоялось сразу несколько громких открытий флагманских пространств, притягивающих к себе внимание.

В феврале **Flame Moscow** открыли первый бутик в Санкт-Петербурге. Флагман в оттенках фиолетового на Большом проспекте выполнен в сотрудничестве с архитектурной студией KIDZ.

Также свою работу начал **Askona HOME**. Первый двухэтажный гипермаркет площадью 5,5 тыс. кв. м разместился в ТРК Питер Радуга.

В ТРК Лето открылся обновленный магазин **Ekonika** в концепции, которая победила на конкурсе Best of Year 2024 в номинации «Accessories Retail». Флагман переместился в центральный атриум и увеличился в 2 раза до 333 кв. м.

Расширение ассортимента премиальных товаров

Санкт-Петербург стал вторым городом России после Москвы, где **Яндекс Маркет** запустил премиальный сервис **Ultima**. В ассортимент входит более 1 млн товаров в ценовом сегменте выше среднего – в том числе и тех ритейлеров, которые не представлены в России.



Flame Moscow, Большой пр-т



Askona HOME, Лето



Ekonika, Питер Радуга

Новые международные бренды

В I квартале 2025 года в Санкт-Петербург не появилось новых для России международных брендов. В апреле к открытию готовится первый магазин итальянского ритейлера спортивной одежды и обуви **Kappa**. До этого бренд был представлен только в сети спортивных магазинов Спортмастер, который и занимается развитием бренда в России.



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

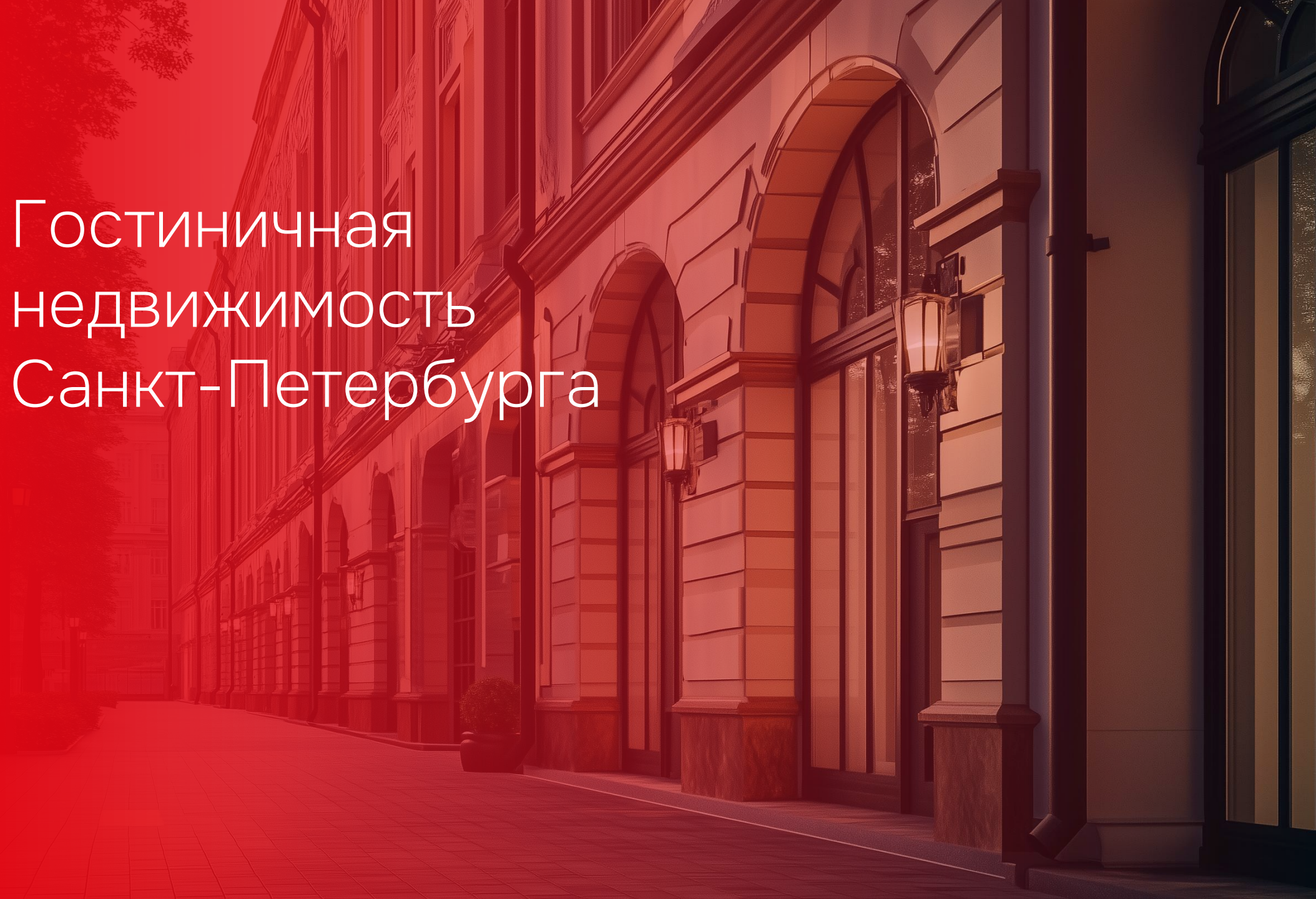
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга



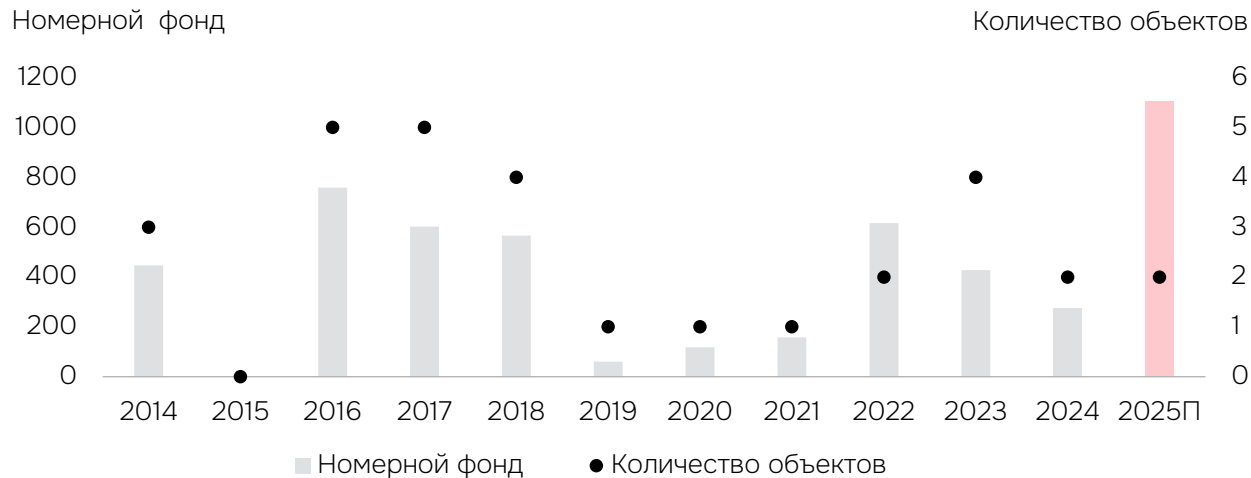
Ключевые индикаторы

За первые два месяца 2025 года количество турпоездов в северную столицу достигло 1,4 млн. По сравнению с результатом за аналогичный период прошлого года снижение составило 8%. Количество размещенных в КСР также показало отрицательную динамику год к году на 21%. Снижение показателя может быть связано с эффектом высокой базы 2024 года.

По итогам I кв. 2025 года в Санкт-Петербурге, как и годом ранее, не открылось ни одного нового гостиничного объекта. Однако российские гостиничные операторы продолжили свое развитие в Санкт-Петербурге: под брендом AZIMUT начал работу парк-отель AZIMUT Парк Отель&Спа Репино 4* (109 номеров). Объект был открыт в 2011 году и до перехода под управление AZIMUT работал под названием ForRestMix.

К открытию в этом году запланированы две гостиницы совокупным номерным фондом более 1,1 тыс. номеров: гостиница Svet (802 номера), открытие которой планируется летом 2025 года, а также четырехзвездочный отель Lahta Towers (302 номера).

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Росстат.

16,5 тыс. номеров

Номерной фонд*
в Санкт-Петербурге

Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5, номерной фонд которых составляет более 100 номеров

+0 новых номеров

В I квартале 2025 года в Санкт-Петербурге не было открыто гостиничных объектов

1,4^{-8% г/г} млн поездок

Туристский поток
в Санкт-Петербурге
Январь-февраль 2025 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Структура предложения

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

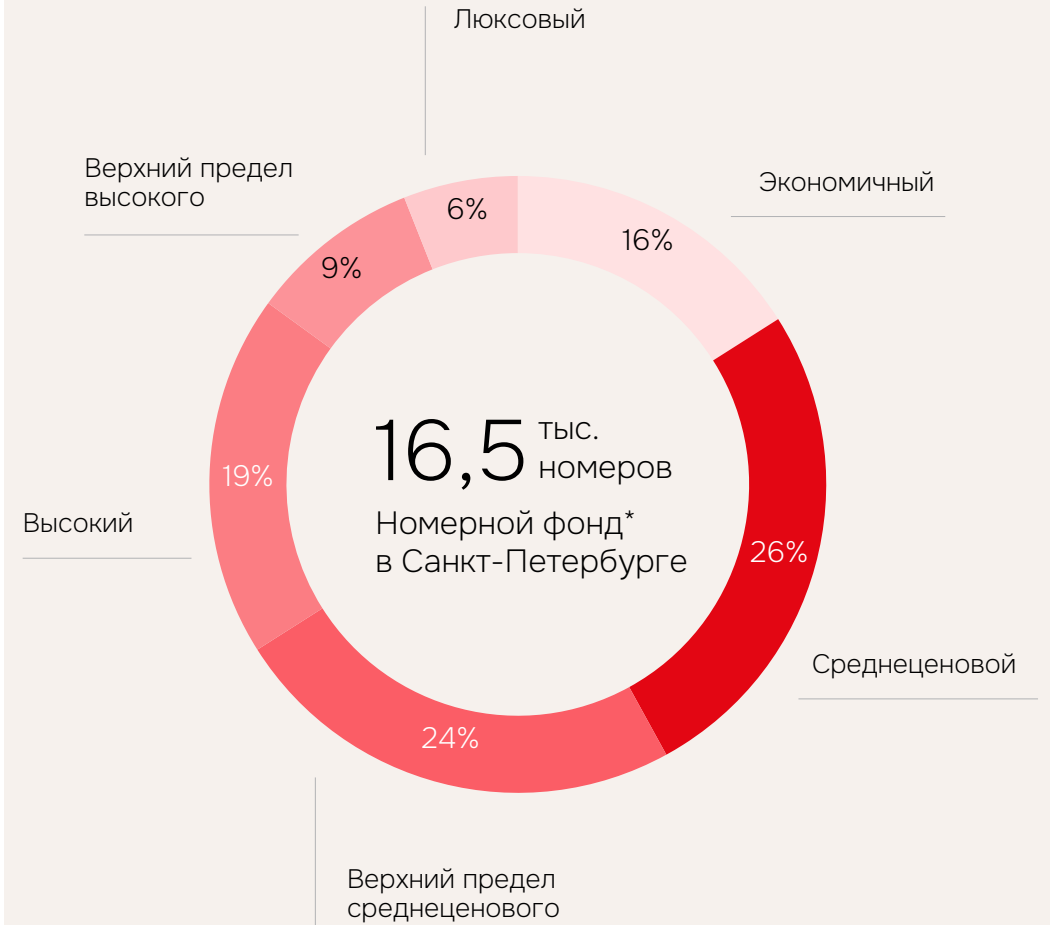
**Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга**

Приложение

По местоположению,
районы



По ценовому сегменту



Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Новые проекты к вводу в 2025 году

По итогам 2025 года номерной фонд Санкт-Петербурга пополнится на 1 104 номера

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга**



Приложение

- Объект, перешедший под управление AZIMUT
- Проекты, прогнозируемые к открытию в 2025 году



AZIMUT Парк Отель&Спа Репино
109 номеров



Svet
802 номера



Lahta Towers
302 номера

Позитивная динамика операционных показателей

Загрузка выросла на 3 п.п.

По итогам первых трех месяцев 2025 года операционные показатели гостиниц Санкт-Петербурга продолжают показывать рост.

Средняя цена на номер в отелях северной столицы совокупно по всем ценовым сегментам достигла 7,1 тыс. руб. (+18% г/г). Наибольший рост тарифов зафиксирован в среднеценовом сегменте – индикатор достиг 4,8 тыс. руб. (+31% г/г).

Загрузка продемонстрировала умеренные темпы роста – совокупно по всем ценовым сегментам индикатор вырос на 3 п.п. по сравнению с результатом аналогичного периода прошлого года и достиг 52%.

Рост тарифов и загрузки в отелях северной столицы обеспечили прирост **доходности** на номер на 27% г/г. В среднем по рынку индикатор достиг 3,7 тыс. руб. Наибольший прирост отмечен в гостиницах верхнего предела высокого и среднеценовом сегментах (+31% г/г).

3,7 +27% г/г
Тыс. руб.
Доходность на номер (RevPAR)
в целом по рынку
Январь-март 2025

52% +3 п.п. г/г
Загрузка (Occupancy)
В целом по рынку
Январь-март 2025

7,1 +18% г/г
Тыс. руб.
Средняя цена на номер (ADR)
В целом по рынку
Январь-март 2025

Загрузка, янв-март, %

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	43%	46%	51%
Среднеценовой	54%	53%	53%
Верхний предел среднеценового	35%	45%	49%
Высокий	51%	54%	60%
Верхний предел высокого	42%	42%	48%
Люксовый	31%	41%	40%
Среднее, все сегменты	45%	48%	52%

Средняя цена на номер, янв-март, тыс. руб.

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	2,4	2,7	2,7
Среднеценовой	3,4	3,6	4,8
Верхний предел среднеценового	3,7	3,7	4,2
Высокий	5,7	6,8	7,6
Верхний предел высокого	9,0	9,8	11,4
Люксовый	21,4	23,8	29,5
Среднее, все сегменты	5,3	6,0	7,1

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate. Была изменена выборка объектов для всех ценовых сегментов с 01.01.2025.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Приложение

Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Москва



Люксовый
The Carlton
Панее The Ritz-Carlton



Верхний предел высокого
Radisson Collection Hotel Moscow



Высокий
Сафмар Тверская Москва
Панее Marriott Tverskaya Hotel



Верхний предел среднего
Radisson Slavyanskaya Hotel & Business Center
Moscow



Среднеценовой
Cosmos Smart Dubininskaya,
Панее Holiday Inn Express Moscow – Paveletskaya



Экономичный
Ibis budget Moscow Panfilovskaya

Санкт-Петербург



Люксовый
Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg



Верхний предел высокого
Англетер Санкт-Петербург



Высокий
CORT INN HOTEL & CONFERENCE CENTER
Панее Courtyard by Marriott St. Petersburg Center



Верхний предел среднего
Cosmos St. Petersburg Pribaltiyskaya Hotel
Панее Park Inn by Radisson Pribaltiyskaya, St. Petersburg



Среднеценовой
Express Sadovaya Hotel
Панее Holiday Inn Express St. Petersburg Sadovaya



Экономичный
А-ОТЕЛЬ Фонтанка Санкт-Петербург

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

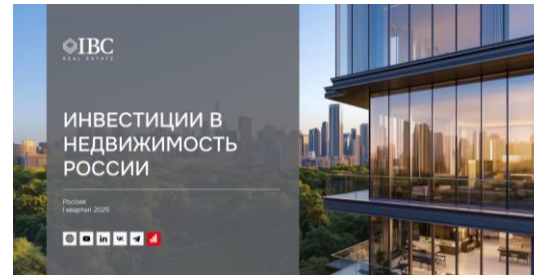
Приложение



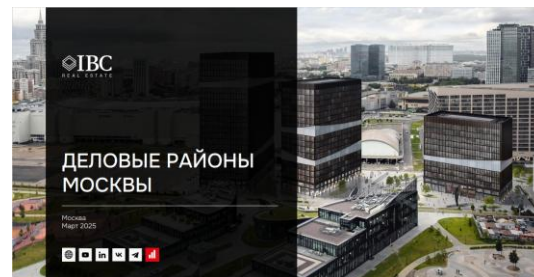
**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга**
IV квартал 2024



**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга**
III квартал 2024



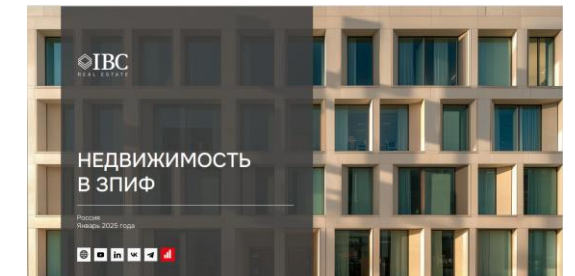
Инвестиции в недвижимость России
I квартал 2025



Деловые районы Москвы
Март 2025



Рынок онлайн-торговли
Март 2025



Недвижимость в ЗПИФ
Январь 2025



*Совершенство
в деталях*



Сергей Владимиров

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Спасибо



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