



# Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга

Россия  
I квартал 2026



Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

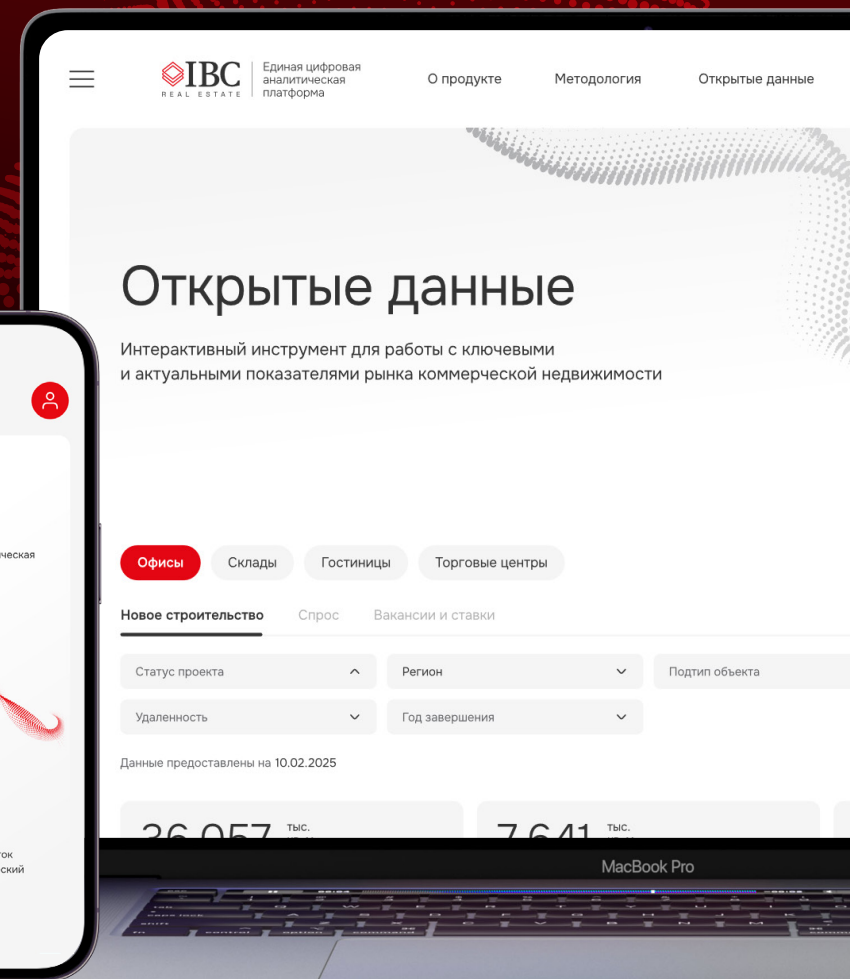
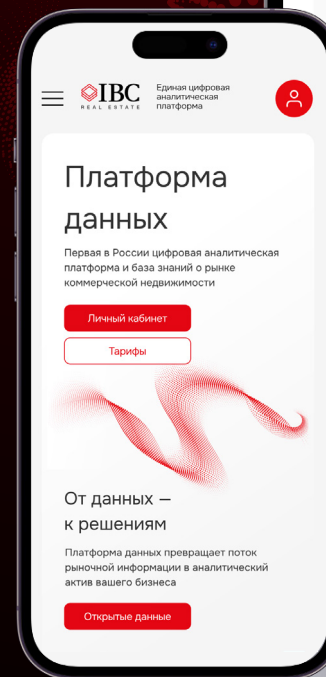
Приложение

# Платформа данных

- Все сегменты коммерческой недвижимости
- Более 60 фильтров и индикаторов
- Ежедневное обновление

Для ваших управленческих решений

Перейти



Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

# Внешний контекст



# Коммерческая недвижимость в условиях снижения деловой и потребительской активности

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

 Платформа данных

По итогам первых двух месяцев 2026 года ВВП демонстрирует снижение на 1,8% г/г, а рост оборот розничной торговли стагнирует (+0,5% г/г). Бизнес находится в условиях жесткой экономии и сокращения издержек. Потребители отказались от крупных расходов и относятся к тратам сдержанно и рационально, продолжая увеличивать объем накоплений.

Темп охлаждения экономики оказался выше прогнозного, ввиду чего уже в первые месяцы 2026 года рынок коммерческой недвижимости столкнулся со снижением спроса во всех сегментах.

С точки зрения владельцев недвижимости рынок реагирует на происходящие изменения разнонаправленно: часть игроков вынуждена оперативно корректировать вниз ставки аренды / цены / тарифы. Игроки, имеющие высокий «запас прочности», низкую вакансию и альтернативные источники капитала, заняли выжидательную позицию и не готовы к дисконтам.

Траектория дальнейшего развития и «глубина падения» будут напрямую зависеть от макроэкономических факторов, политики регуляторов и темпов восстановления экономического роста.

По прогнозам IBC Real Estate, период турбулентности – краткосрочное явление, и уже к концу 2026 года рынок коммерческой недвижимости стабилизируется и достигнет нового баланса.

**Спрос на коммерческую недвижимость,**  
Москва, I кв. 2026

<b>Офисы</b> Объем сделок Классы Prime, A, B+, B-	180 тыс. кв. м	-42% г/г
---------------------------------------------------------	-------------------	----------

<b>Склады</b> Объем сделок Классы A, B	336 тыс. кв. м	-47% г/г
----------------------------------------------	-------------------	----------

<b>Торговые центры</b> Поглощение	-44 тыс. кв. м	-120% г/г
--------------------------------------	-------------------	-----------

<b>Гостиницы</b> Численность размещенных лиц в КСР*	1 958 тыс. чел.	+6% г/г
-----------------------------------------------------------	--------------------	---------

Но происходит переток туристов в альтернативные форматы размещения и эконом. сегмент

Внешний контекст

**Инвестиции  
в недвижимость**

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

# Инвестиции в недвижимость



# Ключевые показатели · Россия

## Объем транзакций

### Москва

82 млрд руб.  
I кв. 2026

91 млрд руб.  
I кв. 2025

### Санкт-Петербург

32 млрд руб.  
I кв. 2026

36 млрд руб.  
I кв. 2025

### Регионы РФ

33 млрд руб.  
I кв. 2026

16 млрд руб.  
I кв. 2025

### Россия

147 млрд руб.  
I кв. 2026

143 млрд руб.  
I кв. 2025

+3% г/г

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

Платформа данных

## Ставки капитализации

### Москва

Офисная  
недвижимость

11,0 – 12,5 %

Торговая  
недвижимость

11,5 – 13,0 %

Складская  
недвижимость

11,25 – 12,75 %

Гостиничная  
недвижимость

10,75 – 12,25 %

### Санкт-Петербург

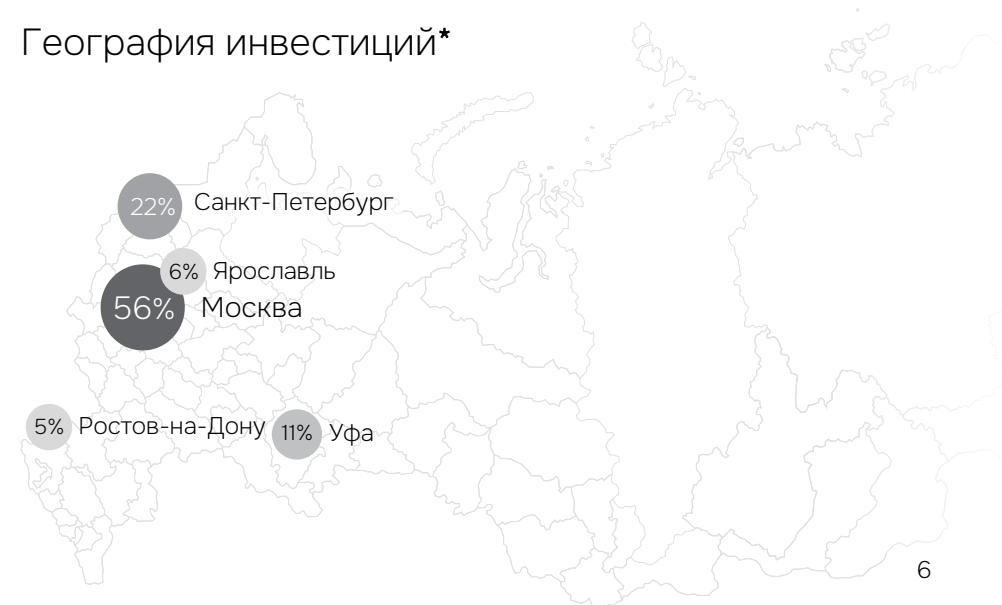
11,25 – 12,75 %

12,0 – 13,5 %

11,5 – 13,0 %

11,0 – 12,5 %

## География инвестиций\*



\*На карте не отмечены города, в которых доля вложений от общего объема инвестиций составляет менее 0,5%.

# Ключевые показатели · Санкт-Петербург

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

32 млрд руб.

Объем инвестиций Санкт-Петербург I кв. 2026

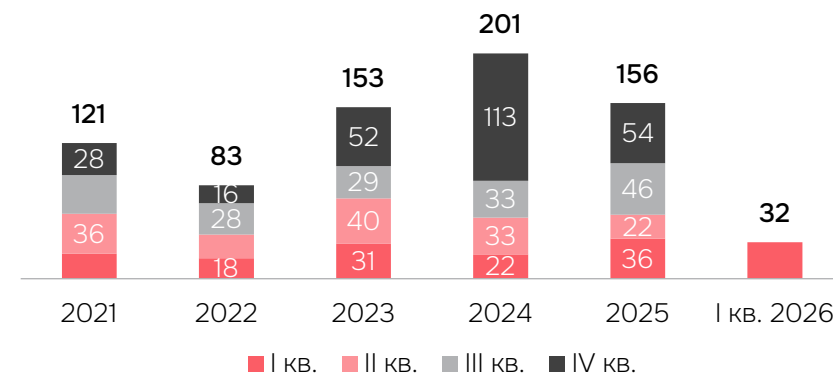
20 шт.

Количество транзакций Санкт-Петербург I кв. 2026

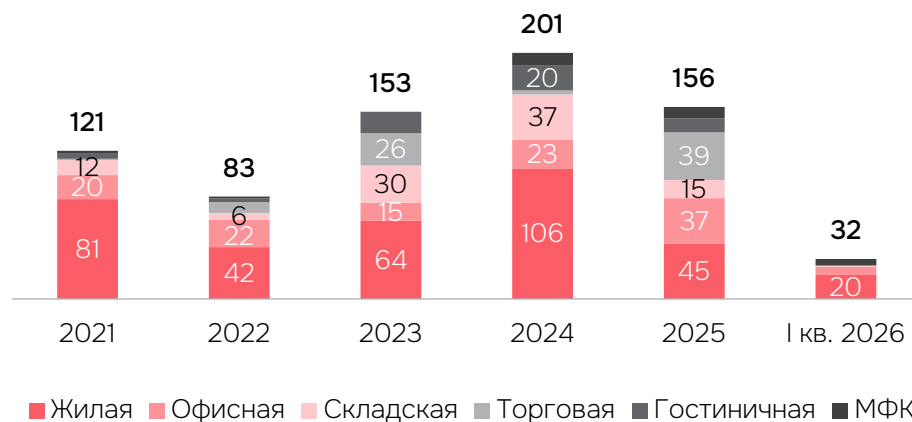
90-100 млрд руб.

Объем вложений в недвижимость Санкт-Петербурга **Прогноз на 2026**

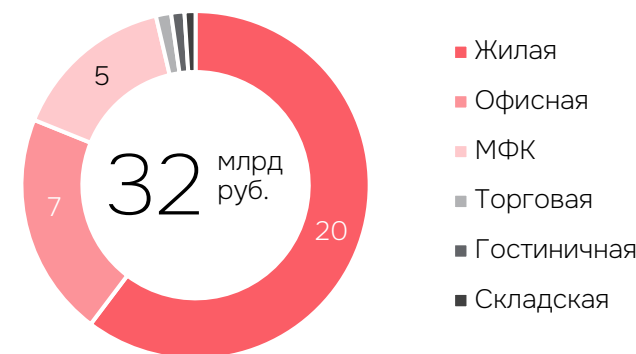
Структура инвестиционных сделок по кварталам, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости в I квартале 2026, млрд руб.



Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

**Офисная  
недвижимость**

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

# Офисная недвижимость



# Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

	2024	2025	I кв. 2026	2026П
<b>Общее предложение <sup>1</sup></b>	4 948	5 012	<b>5 123</b>	5 236
Класс А	1 626	1 628	1 729	1 747
Класс В	3 322	3 384	3 394	3 489
<b>Новое строительство <sup>1</sup></b>	64	111	<b>0</b>	113
Класс А	2	101	0	18
Класс В	62	10	0	95
<b>Объем сделок <sup>1</sup></b>	506	246	<b>47</b>	225
Класс А	372	86	14	75
Класс В	134	160	33	150
<b>Уровень вакантности</b>	3,6%	5,8%	<b>5,8%</b>	6,0%
Класс А	3,7%	6,7%	6,1%	5,9%
Класс В	3,5%	5,4%	5,7%	6,0%
<b>Ставка аренды <sup>2</sup></b>				
Класс А	2 892	2 900	<b>3 084</b>	3 160
Класс В	1 805	1 950	<b>2 073</b>	2 180

1. Итого по классам А и В в тыс. кв. м.

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, не включая КУ.

## Основные изменения за I квартал 2026 года

### Объем введенных площадей остаётся умеренным

По прогнозам на 2026 год рынок пополнится **113 тыс. кв. м (+3% г/г)**. При этом ключевая стратегия реализации объектов – продажа. Из 19 проектов, ожидаемых к вводу в эксплуатацию в 2026 году, **только 5 бизнес-центров маркетируются в аренду.**

### Деловая активность снижается после пиковых значений

Объем сделок за I квартал 2026 года составил **47 тыс. кв. м (-28% г/г)**. По прогнозам на 2026 год объем спроса может составить **225 тыс. кв м (-9% г/г)**, что ниже среднегодовых значений 2015-2021 годов – **302 тыс. кв м.**

### Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

Запрашиваемые ставки аренды продолжают рост на фоне **выхода новых проектов**, которые маркетируются выше среднего по рынку, а также **роста стоимости строительства и эксплуатации зданий**. Средневзвешенные ставки аренды **в классе А и В выросли на 9% и 12%** год к году соответственно.

# Новое строительство

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

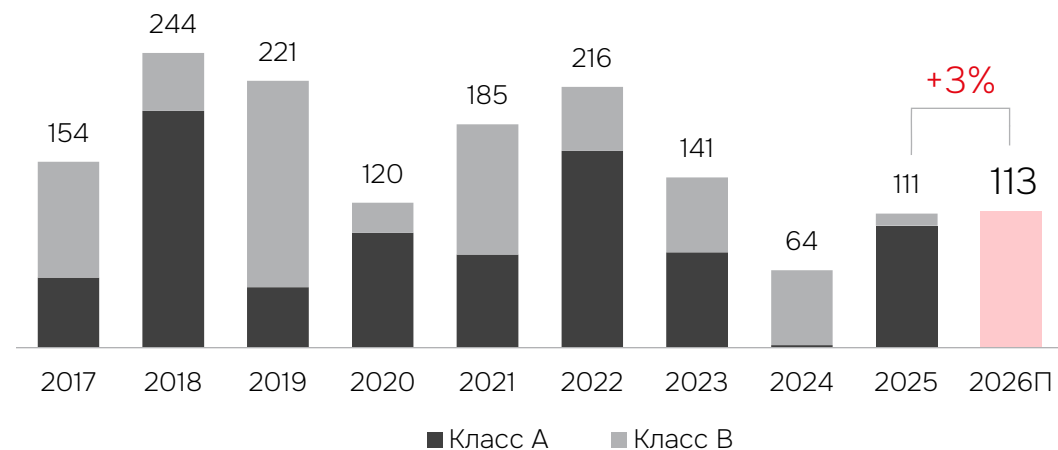
Гостиничная недвижимость

Приложение

По итогам I квартала на офисном рынке Санкт-Петербурга не было введено ни одного объекта. **К концу 2026 года планируется ввод 113 тыс. кв. м офисов.** 82% от совокупного объема нового строительства составляют офисные объекты класса В. Большая часть нового строительства приходится на реконструкцию – 49 тыс. кв. м или 43%.

**Только половина (65 тыс. кв. м офисов в 14 проектах) нового строительства выйдет в открытый рынок и будет доступна для приобретения и аренды.** другие проекты были полностью реализованы до ввода в эксплуатацию или будут использоваться для собственных нужд. Более того, 8 из 14 проектов, которые выйдут в открытый рынок, реализовываются на продажу.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м

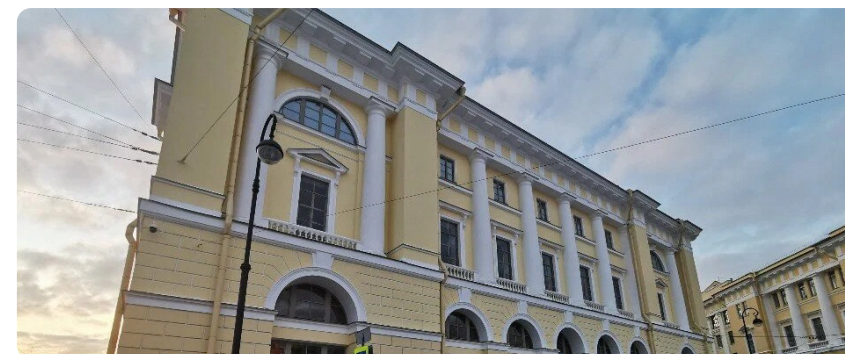


Крупнейшие объекты, планируемые к вводу в 2026 году



**Орими Центр**  
30 тыс. кв. м офисов · Класс В

м. Лесная



**БЦ на Фонтанке 57**  
13 тыс. кв. м офисов · Класс В+

м. Достоевская

# Новое строительство: 2026

Строящиеся проекты, доступные для приобретения или аренды

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

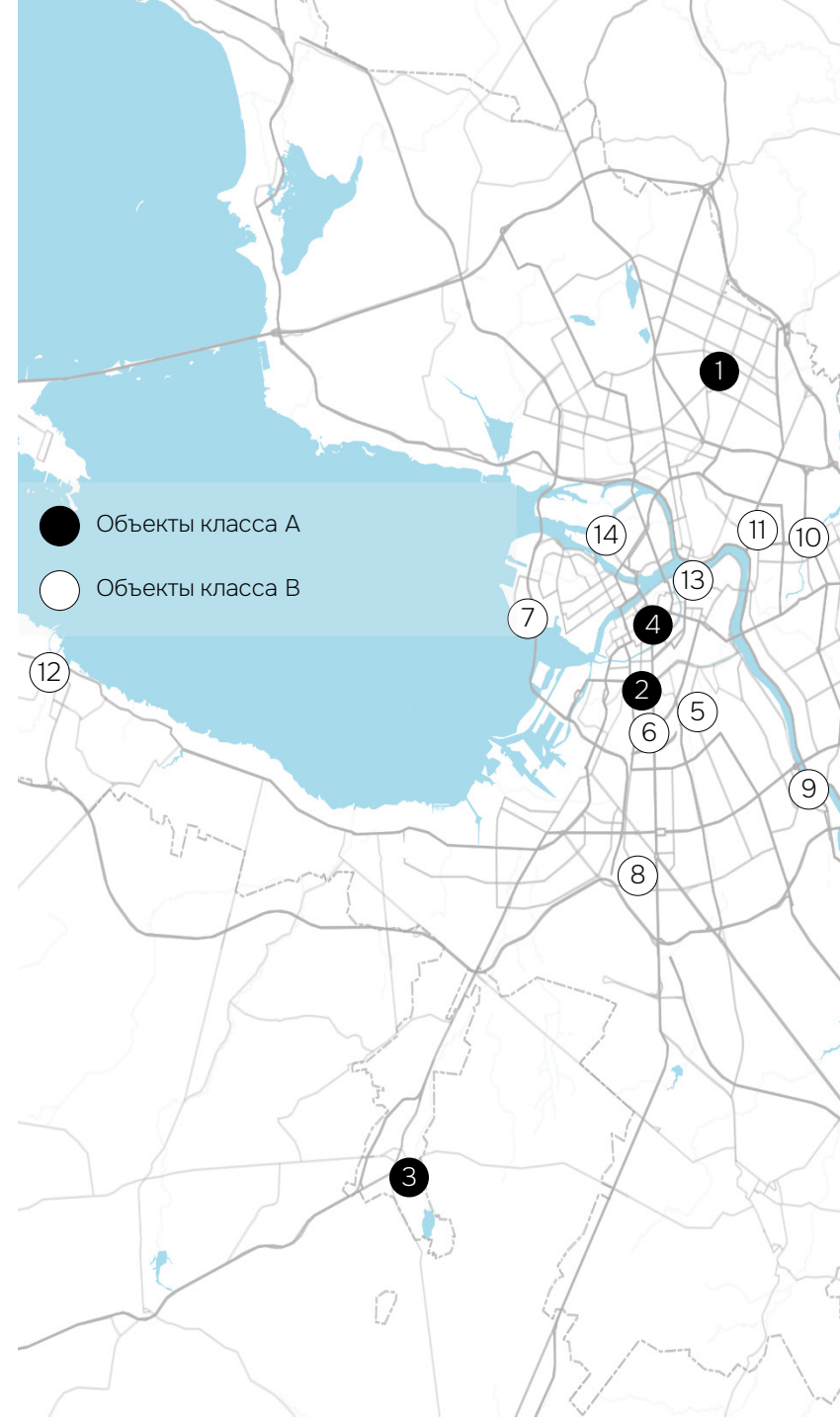
Гостиничная недвижимость

Приложение

№	Название	Класс	Тип	Площадь <sup>1</sup>	Локация	Вакантность	Реализация
1	Smart Светлановский	A	Новое стр-во	5,9	Север	1,0	Продажа
2	LOCUS	A	Новое стр-во	4,9	Обводный	4,9	Продажа
3	Smart Восстановления	A	Новое стр-во	4,5	Юго-Запад	1,3	Продажа
4	Сенатор (Садовая д. 34)	A	Реконструкция	3,1	Центр	3,1	Аренда
5	Радиус	B	Реконструкция	9,0	Левый берег	9,0	Аренда
6	Скороход стр. 4	B	Новое стр-во	6,7	Московский	3,8	Продажа
7	INSIDE	B	Новое стр-во	5,8	В.О	1,3	Продажа
8	Реформа Предпортовая, 3	B	Новое стр-во	5,5	Московский	0,3	Продажа
9	Императорская карточная фабрика	B	Реконструкция	4,6	Левый берег	4,6	Аренда
10	Реформа на шоссе Революции	B	Реконструкция	4,0	Правый берег	3,2	Продажа
11	БЦ Ай-Ти Лофт Крюкова	B	Реконструкция	3,9	Правый берег	3,9	Аренда
12	Реформа Ломоносов	B	Реконструкция	3,1	Юго-Запад	0,0	Аренда
13	Чернышевского 14	B	Реконструкция	2,0	Центр	2,0	Аренда
14	Петровский пр-кт., 26Д	B	Реконструкция	1,8	Петроградская	1,8	Продажа

64,8

38,4



1. Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м.

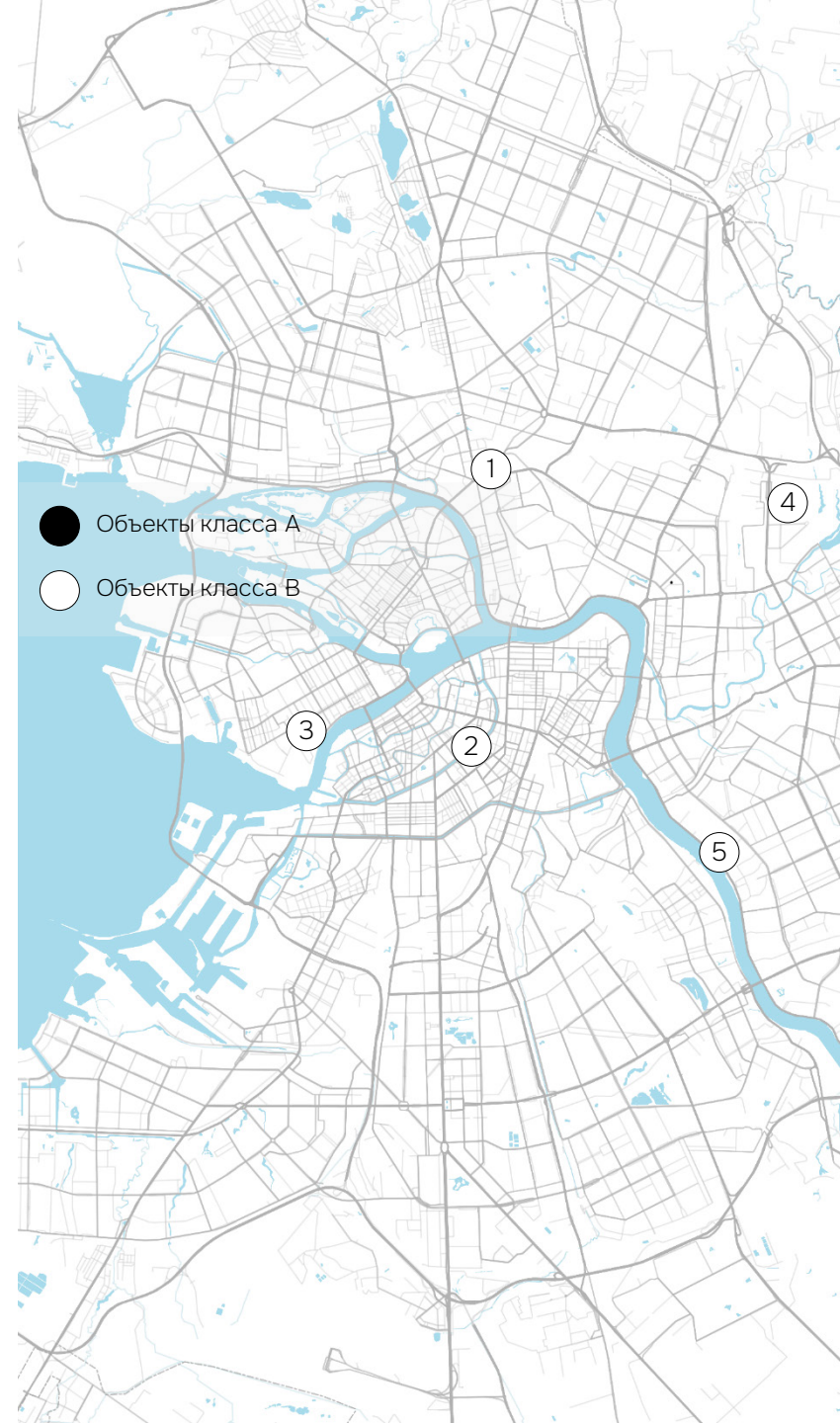
# Новое строительство: 2026

## Строящиеся проекты, которые не выйдут в открытый рынок

Практически все объекты, которые не выйдут в открытый рынок, строятся под собственные нужды компаний. Исключение составит Заводоуправление, который сдан в аренду моноарендатору до ввода в эксплуатацию.

№	Название	Класс	Тип	Площадь <sup>1</sup>	Локация	Реализация
1	Орими Центр	B	Новое стр-во	30,0	Набережные	Собств. нужды
2	БЦ на Фонтанке 57	B	Реконструкция	12,8	Центр	Собств. нужды
3	Заводоуправление	B	Реконструкция	2,9	В.О.	Сдан в аренду
4	Лапнинский 13	B	Новое стр-во	1,1	Правый берег	Собств. нужды
5	Особняк Вега	B	Реконструкция	1,0	Правый берег	Собств. нужды

**47,8**



Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Приложение

# Доля свободных площадей постепенно увеличивается

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Приложение

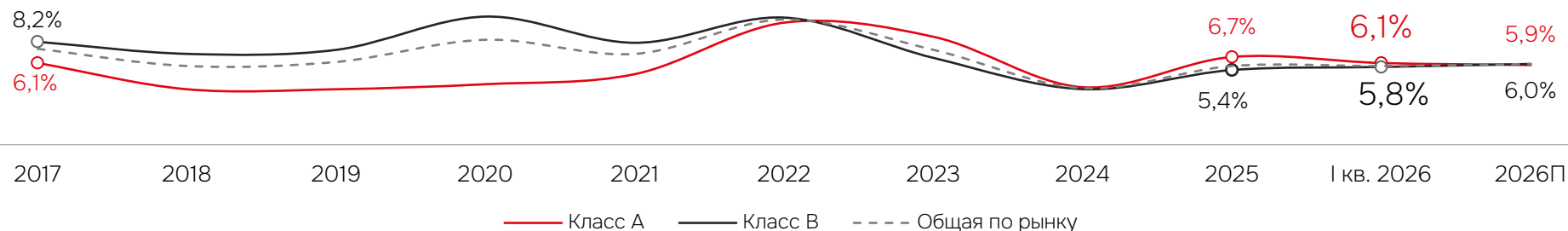
По результатам первых трех месяцев 2026 года уровень вакантности на офисном рынке Санкт-Петербурга составил 5,8%, или 291 тыс. кв. м. Рост показателя преимущественно связан со снижением спроса после рекордных значений 2024 года и возвращением к среднему историческому уровню.

Примечательно, что по итогам I квартала 2026 года уровень вакантности в разрезе классов демонстрирует разнонаправленную динамику. **Доля вакантных площадей в классе А снизилась на 0,6 п.п.**, несмотря на то, что в 2025 году большая часть (91%) нового строительства пришлась на объекты класса А. В то же время в классе В индикатор вырос на 0,3 п.п. с конца 2025 года ввиду ротации арендаторов.

Рынок Санкт-Петербурга характеризуется **дефицитом качественного предложения**. По итогам 2026 года ожидается, что доля свободных площадей в классе А снизится до 5,9% (-0,8 п.п. г/г), в то время как общий индикатор по рынку увеличится на 0,2 п.п. и достигнет 6,0%.

	2025	I кв. 2026	2026П
<b>A</b>	6,7%	<b>6,1%</b>	5,9%
<b>B</b>	5,4%	<b>5,7%</b>	6,0%
<b>Общая по рынку</b>	5,8%	<b>5,8%</b>	6,0%

Динамика доли свободных площадей, %



# Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти, но более медленными темпами

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

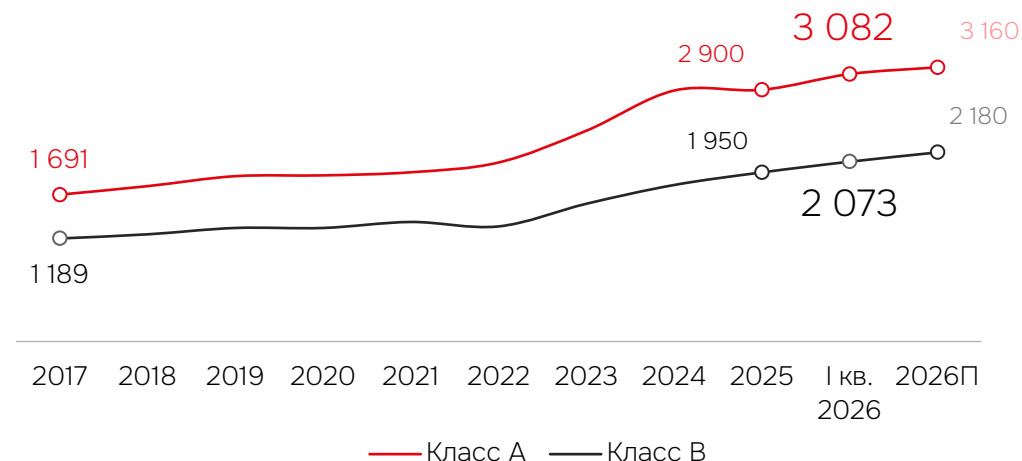
Гостиничная недвижимость

Приложение

По итогам I квартала 2026 года в классах А и В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 3 082 руб./кв. м и 2 073 руб./кв. м в месяц, включая НДС и ОПЕХ, но не включая КУ. При этом фиксируется **замедление темпов роста индикаторов: +9% г/г и +12% г/г соответственно после +15% г/г и +16% г/г годом ранее**. Рост показателей во многом связан с увеличением эксплуатационных расходов, стоимости строительства, отделки и имущественных налогов, а также сохранением дефицита качественных предложений в наиболее востребованных районах.

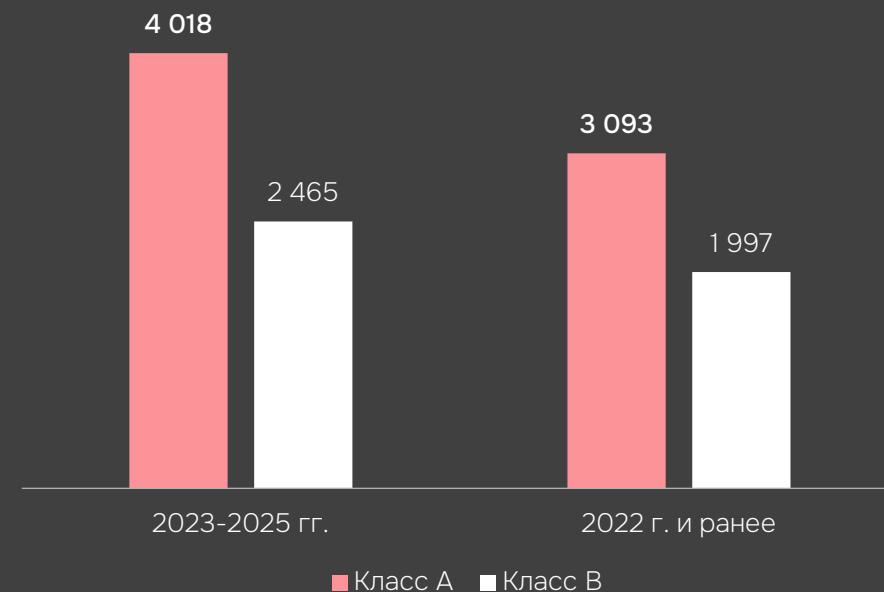
По итогам 2026 года в классе А арендные ставки могут достигнуть 3 160 руб./кв. м в месяц, в классе В – 2 180 руб./кв. м в месяц (+12% г/г).

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



Ставки аренды на **офисы**, введенные в эксплуатацию в последние два года, преимущественно выше - на 30% и 23% по классам А и В соответственно.

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



Данные приведены по офисным помещениям с отделкой.

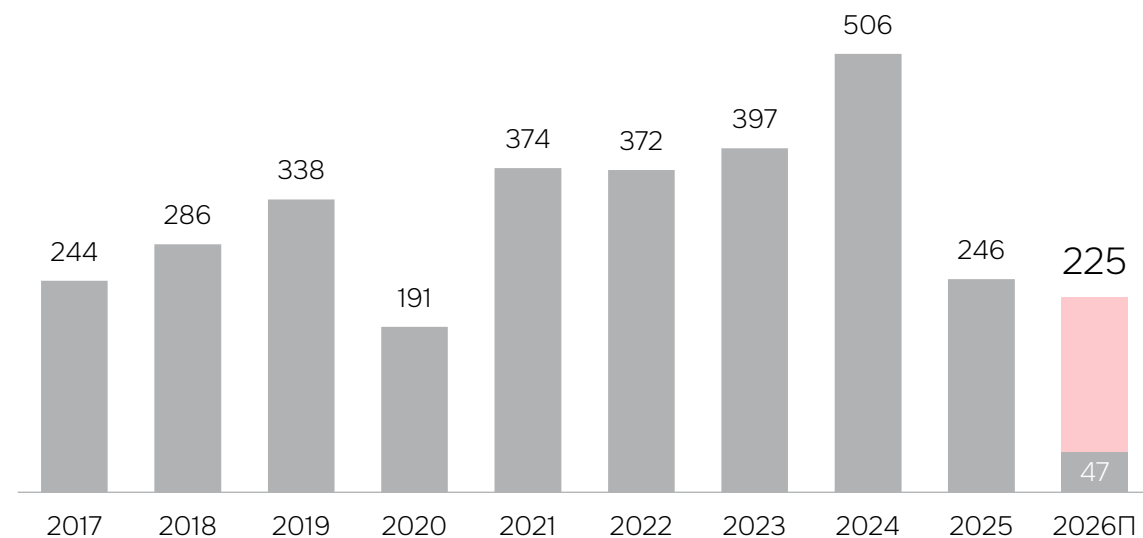
# Деловая активность снижается после пиковых лет

Доля аренды в общем объеме сделок составила 76%

По итогам I квартала 2026 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила 47 тыс. кв. м (-28% г/г). После рекордных значений 2024 года спрос значительно снизился. **По итогам 2026 года индикатор может составить 225 тыс. кв. м (-9% г/г), что будет ниже среднегодовых значений 2015-2021 гг. (302 тыс. кв. м).**

По итогам трех месяцев 2026 года сделки аренды составляют 76% от общего объема (36 тыс. кв. м), в то время как продажи<sup>1</sup> – 24% (11 тыс. кв. м). Суммарно в классе А было реализовано 15 тыс. кв. м, в классе В – 32 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга составил 285 кв. м. Секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок, где известен покупатель или арендатор, стали финансовый сектор (41%), e-commerce (13%) и девелопмент (12%).

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки I квартала 2026 года



«Green Yard»  
8,4 тыс. кв. м / Продажа



«Аэроплаза»  
2,7 тыс. кв. м / Аренда



ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ГРУППА АСТ

«Стокгольм»  
1,7 тыс. кв. м / Аренда



«Стокгольм»  
1,0 тыс. кв. м / Аренда

1. В расчете сделок купли-продажи указана продажа офисных зданий целиком.

# Структура сделок по секторам

2025

I квартал 2026

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Производство 19%

IT 18%

Нефть и газ 17%

Финансовый сектор 15%

Строительство / Недвижимость 10%

Государственный сектор 6%

Бизнес-услуги 4%

Энергетика 2%

Логистика 2%

Медицина / Фармацевтика 1%

Телекоммуникации 1%

**Альфа Банк**

Крупнейшая сделка

**12 ТЫС. КВ. М**

Толстой сквер · Продажа

Финансовый сектор 41%

E-commerce 13%

Строительство / Недвижимость 12%

СМИ / Маркетинг / PR 9%

Телекоммуникации 8%

IT 5%

Производство 5%

Логистика 4%

Торговля 2%

Юриспруденция 1%

**АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ**

Крупнейшая сделка

**8 ТЫС. КВ. М**

Green Yard · Продажа

# География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

## 01 | Центр

Класс	Сток <sup>1</sup>	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	477	6,8%	33	3 756
B	473	10,7%	51	2 115

## 02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	221	3,0%	7	3 007
B	387	3,5%	14	2 862

## 03 | Васильевский остров

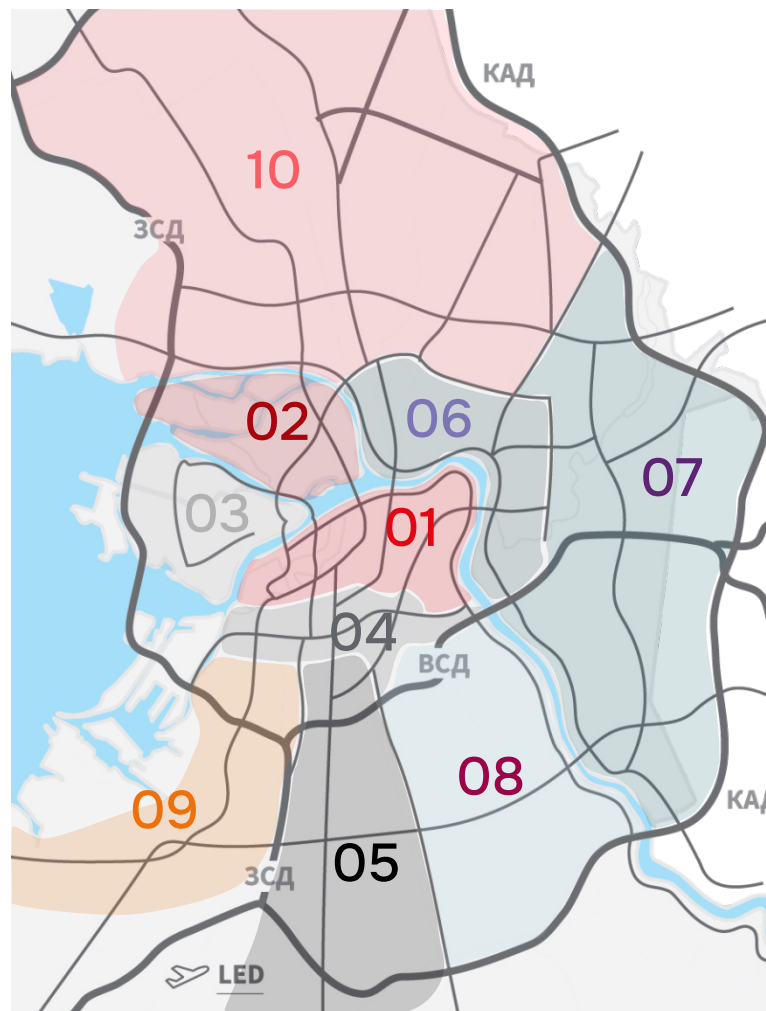
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	5,3%	5	2 470
B	294	4,2%	12	2 384

## 04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	40	4,7%	2	2 763
B	264	4,2%	11	2 301

## 05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	317	13,9%	44	2 967
B	502	4,4%	22	1 941



## 06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	189	-	-	-
B	394	2,1%	14	2 216

## 07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	26	17,1%	4	1 951
B	102	13,1%	13	1 392

## 08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	184	5,3%	9,7	1 380

## 09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	85	1,9%	2	1 342

## 10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	476	6,9%	33	2 323
B	485	10,4%	50	2 125

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

**Складская  
недвижимость**

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

# Складская недвижимость



# Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

 Платформа данных

2023 2024 2025 I кв. 2026 2026П

	2023	2024	2025	I кв. 2026	2026П
<b>Общее предложение складских площадей,</b> тыс. кв. м, классы А и В	5 922	6 690	7 347	<b>7 593</b>	7 947
<b>Новое строительство,</b> тыс. кв. м, классы А и В	417	767	657	<b>246</b>	600
<b>Сумма купленных и арендованных площадей,</b> тыс. кв. м, классы А и В	927	527	378	<b>36</b>	250
<b>Доля свободных площадей,</b> %, классы А и В	0,9%	1,5%	3,8%	<b>5,7%</b>	6,0%
<b>Ставка аренды*</b> на <b>существующие</b> объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	11 500	10 000	<b>9 500</b>	9 000
<b>Ставка аренды*</b> на <b>строящиеся</b> объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 600	11 600	10 400	-	8 800

\*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. По состоянию на конец I квартала 2026 года в строящихся объектах объем маркетируемого предложения минимальный, что не позволяет привести репрезентативный индикатор запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды.

## Основные изменения за I квартал 2026 года

### Крупнейшие новые объекты:

- 100К Бугры II 82 тыс. кв. м
- Wildberries M10 II 59 тыс. кв. м
- Carville M10 56 тыс. кв. м
- IP Разметелево 18 тыс. кв. м

### Стабильный спрос

По итогам I квартала 2026 года спрос составил 36 тыс. кв. м, что соответствует аналогичному индикатору прошлого года (31 тыс. кв. м). Основная доля (68%) сделок пришлась на аренду существующих сухих складов логистическими компаниями.

### Стремительный рост вакантности

По состоянию на конец марта 2026 года доля вакантных площадей составила 5,7%, рост г/г – 2,5 п.п. Этому способствовал высокий объем нового строительства: 31% свободных площадей (134 тыс. кв. м) приходится на объекты, введенные в эксплуатацию в 2026 году.

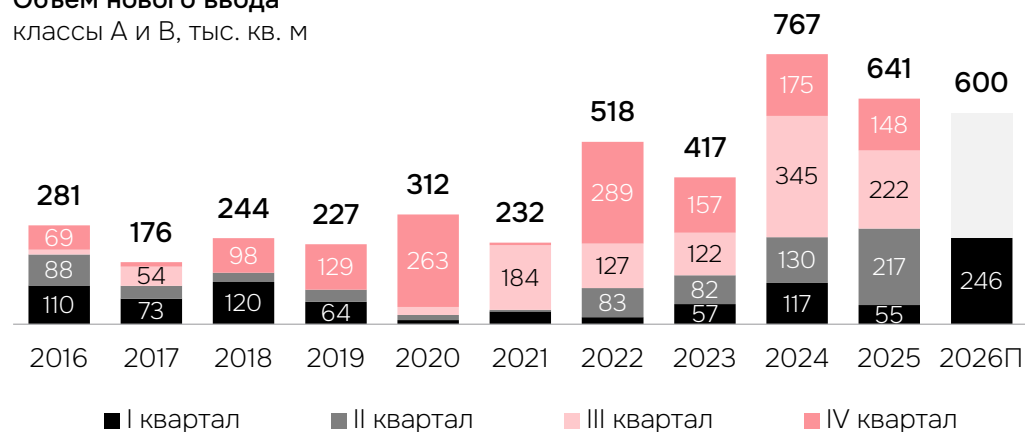
# Высокие объемы нового строительства

За январь-март 2026 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем нового строительства составил 246 тыс. кв. м (x4,5 г/г) – максимальный показатель среди аналогичных периодов за всю историю наблюдений.

Рост обеспечен вводом нескольких крупных объектов, 50% из которых являются спекулятивными, вторая половина – собственными, построенными для онлайн-операторов, дистрибьюторских и производственных компаний.

На этапе строительства находится еще порядка 594 тыс. кв. м, заявленных к вводу в 2026 году (без учета уже введенных 246 тыс. кв. м), из которых 44% являются спекулятивными. Однако **ввиду сохраняющихся рисков переноса сроков ввода части объектов, прогнозируемый объем нового строительства по итогам 2026 года составляет 0,6 млн кв. м.**

Объем нового ввода  
классы А и В, тыс. кв. м



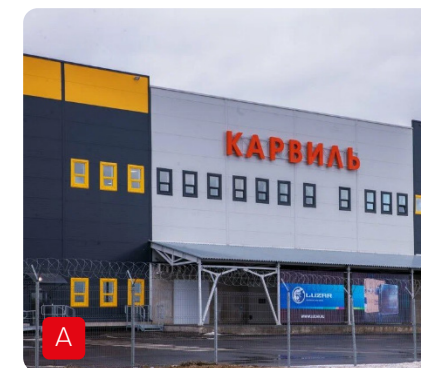
Крупнейшие объекты, введенные в I кв. 2026 года



100К Бугры II  
82 тыс. кв. м



Wildberries M10 II  
59 тыс. кв. м



Carville M10  
56 тыс. кв. м

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Получить доступ  
к интерактивному  
данным и всем срезам:

# Ограниченный спрос второй год подряд

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

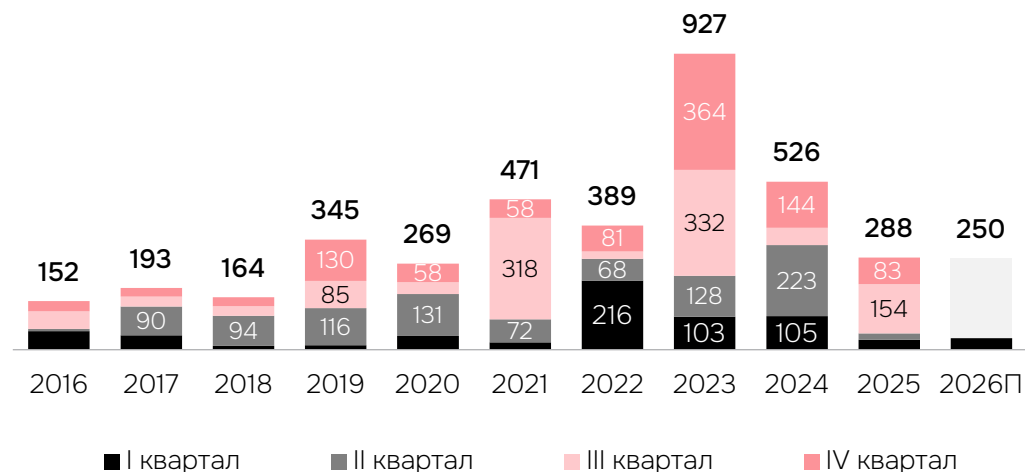
Платформа данных

По итогам I квартала 2026 года спрос составил 36 тыс. кв. м, что соответствует индикатору прошлого года (31 тыс. кв. м) и среднегодовым объемам аналогичного периода в 2016-2021 гг. Наибольшая доля спроса (68%) пришлась на логистические компании, 17% – на производителей, 15% – на дистрибьюторов. Сделок с многоканальными ритейлерами и онлайн-операторами в I квартале 2026 года зафиксировано не было.

Во втором полугодии прогнозируется увеличение количества сделок на фоне продолжающегося снижения ключевой ставки, однако их объем все еще будет ограничен низкой экономической активностью и ограниченными возможностями арендаторов. Так, **совокупный объем спроса по итогам года ожидается на уровне 250 тыс. кв. м (-13% г/г).**

## Объем спроса

классы А и В, тыс. кв. м



## Структура спроса

	Объем спроса I кв. 2025	Объем спроса I кв. 2026
Логисты	0 тыс. кв. м	24 тыс. кв. м
Производители	0 тыс. кв. м	6 тыс. кв. м
Дистрибьюторы	6 тыс. кв. м	6 тыс. кв. м
Многоканальные ритейлеры	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Онлайн-операторы	25 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м

# Ставки аренды и вакантность

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

Платформа данных

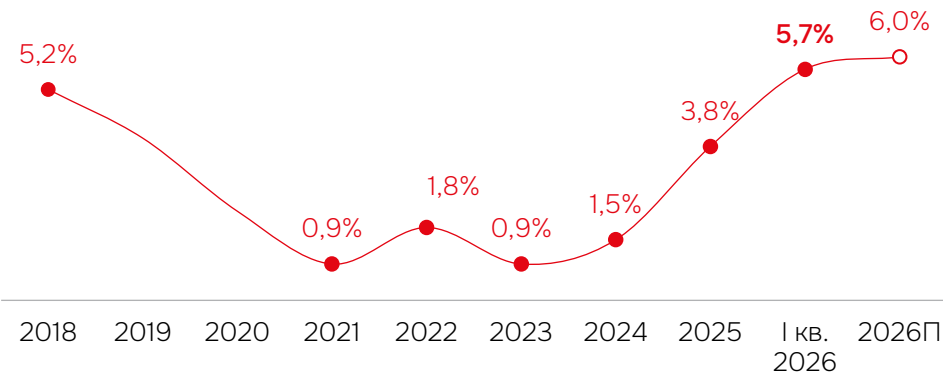
По итогам I квартала 2026 года в Санкт-Петербурге и ЛО доля вакантного предложения в готовых объектах **выросла до 5,7%**, увеличившись за год на **2,5 п.п.** Ключевой составляющей прироста свободных площадей стали объекты, введенные в эксплуатацию в 2026 году (31% свободных площадей). Доля площадей, предлагаемых в субаренду, снизилась с 55% в I квартале 2025 до 16% в I квартале 2026 ввиду того, что крупные блоки, предлагаемые онлайн-операторами, перестали маркироваться.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие объекты класса А продемонстрировала снижение до 9 500 рублей за кв. м в год (-14% г/г). В строящихся спекулятивных объектах, ввод которых запланирован на 2026 год, вакантно 99% площадей, ввиду чего девелоперы маркируют только небольшие блоки формата Light Industrial, а крупные вакантные блоки в строящихся проектах формата big-box девелоперы не маркируют, занимая выжидательную позицию. Сохраняются высокие риски переносов сроков ввода и заморозки ряда проектов до периода оживления активности и восстановления баланса спроса и предложения на рынке.

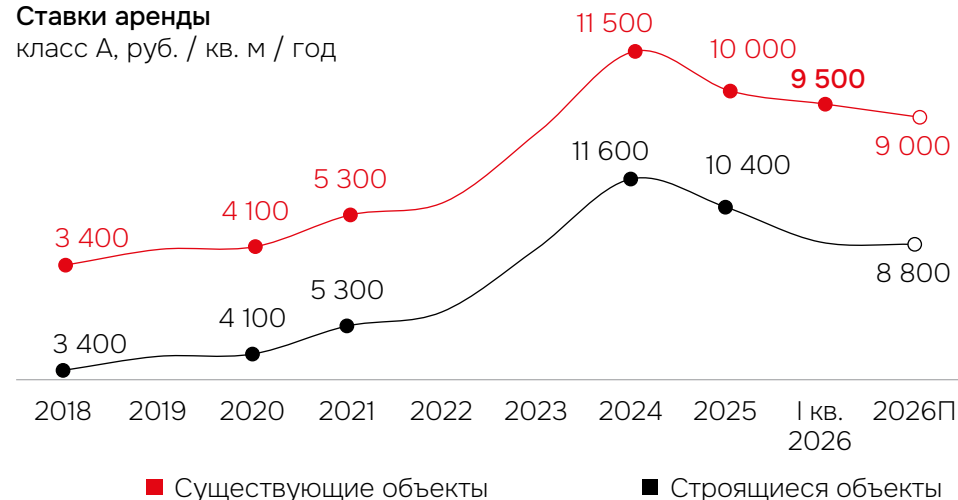
До конца 2026 года ожидается **дальнейшее снижение запрашиваемых ставок аренды на существующие объекты до 8 500 – 9 000 рублей за кв. м в год** – на 10-15% ниже аналогичных значений прошлого года.

Приведены запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Доля свободных площадей приведена с учетом опций субаренды. По состоянию на конец I квартала 2026 года в строящихся объектах объем маркируемого предложения минимальный, что не позволяет привести репрезентативный индикатор запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды.

Доля свободных площадей  
классы А и В



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



Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

**Торговая  
недвижимость**

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

# Торговая недвижимость



# Новые торговые центры

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

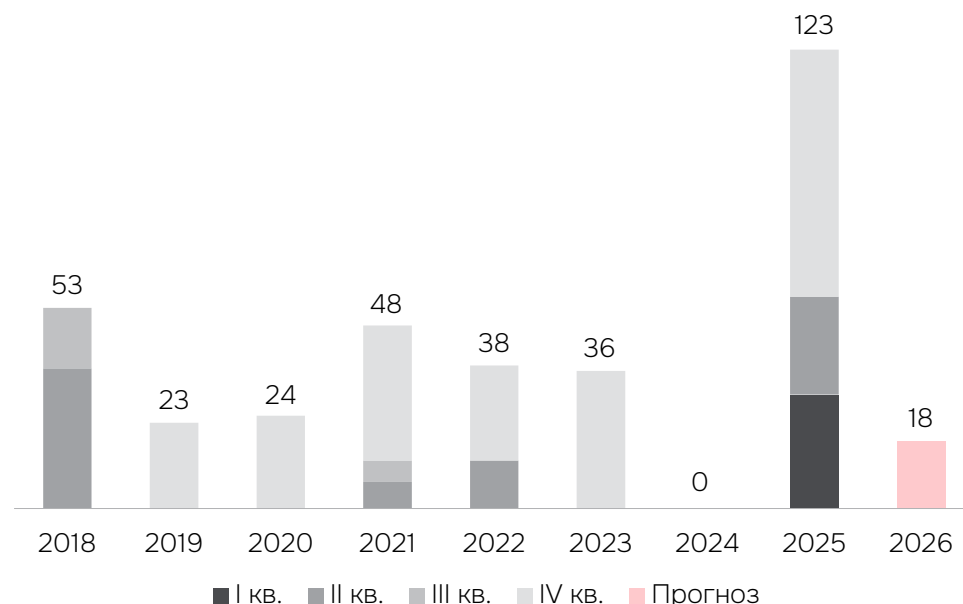
Приложение

Получить доступ  
к интерактивному  
данным и всем срезам:

В первом квартале 2026 года в Санкт-Петербурге не открылось ни одного **качественного торгового объекта**. До конца года ожидается ввод трех ТЦ, совокупной арендопригодной площадью около 18 тыс. кв. м. Все запланированные к вводу объекты переносили сроки запуска, в том числе ввиду сложностей с поиском арендаторов.

На рынке сказываются низкие темпы экспансии ритейлеров. В условиях пониженного спроса со стороны арендаторов **доля вакантных площадей в крупнейших ТЦ (GLA более 70 тыс. кв. м) северной столицы достигла 16%**.

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



## Ключевые цифры

Общее предложение, тыс. кв. м	2 539,7
Объем ввода в I кв. 2026, тыс. кв. м	0
Прогнозируемый объем ввода в 2026, тыс. кв. м	17,8
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	446,9

## ТЦ, запланированные к открытию в 2026 году

Kronung Новогорелово



ТЦ на улице Володарского



Kronung Солнечный



Для ТЦ на этапе строительства сохраняются высокие риски переноса сроков ввода. Новые проекты на рынке практически не анонсируются

# Ритейлеры в крупнейших ТЦ Санкт-Петербурга и Москвы

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

 Платформа данных

Больше половины площадей в крупнейших ТЦ двух столиц занимают российские бренды, которые активно наращивали площади в 2022–2024 годах.

Международные игроки занимают около четверти торговых пространств. Больше всего площадей приходится на бренды Fashion and More Management, которые пришли на замену Inditex – DUB, ECRU, Maag, VILET.

Около четверти площадей также арендуют мультибрендовые магазины, где представлены как российские, так и международные игроки.

Что касается доли свободных площадей, то в крупнейших ТЦ Москвы индикатор почти в 3 раза ниже, чем в Санкт-Петербурге. Столичный рынок более востребован среди ритейлеров, что также усиливается в условиях тенденции на оптимизацию и сокращение неприбыльных магазинов.

**Объем и доля занятых площадей,** тыс. кв. м | %

**Российские ритейлеры**

**Международные ритейлеры**

**Мультибрендовые ритейлеры**











**Топ-5 стран по объему занятых площадей**  
тыс. кв. м

**Ритейлеры, представленных во всех крупнейших ТЦ**

**Доля вакантных площадей, %**

Санкт-Петербург

Москва

171   52%	495   53%
70   21%	219   24%
89   27%	213   23%
<ul style="list-style-type: none"> <li> Россия (171)</li> <li> ОАЭ (15)</li> <li> Турция (15)</li> <li> Италия (11)</li> <li> Германия (10)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Россия (495)</li> <li> ОАЭ (47)</li> <li> Германия (45)</li> <li> Турция (38)</li> <li> Италия (28)</li> </ul>
LOVE REPUBLIC    SOKOLOV intimissimi <b>modi</b>	<b>Gulliver</b> O*STIN HENDERSON    SOKOLOV
16%	6%

Крупнейшие ТЦ Москвы и Санкт-Петербурга – качественные торговые объекты, арендопригодная площадь которых составляет более 100 и 70 тыс. кв. м соответственно. Совокупная арендопригодная площадь крупнейших ТЦ Москвы составляет 2,1 млн кв. м, Санкт-Петербурга – 0,8 млн кв. м. При расчете объема занятых площадей учитываются ритейлеры, которые специализируются на продаже непродовольственных товаров, без учета продуктовых магазинов и операторов услуг (аптеки, мастерские, кино, рестораны и кафе).

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

**Гостиничная  
недвижимость**

Приложение

# Гостиничная недвижимость



# Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

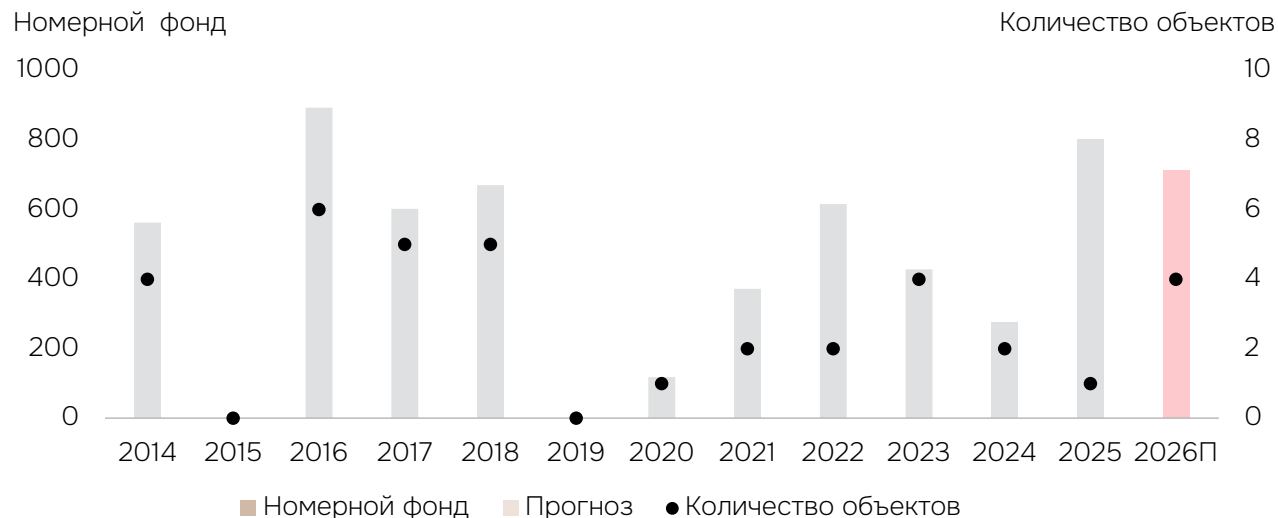
Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

 Платформа данных

По итогам января–февраля 2026 года численность размещенных лиц в КСР в Санкт-Петербурге составила около 1 млн человек (+10% г/г). Для сравнения, среднегодовой темп роста в 2023–2025 годах достигал 19%. Несмотря на то, что регион сохраняет статус одного из главных туристических направлений страны, закономерное замедление темпов роста показателя на фоне общего охлаждения потребительской активности также скажется на динамике индикатора по году.

За 3 месяца в Санкт-Петербурге не открылось ни одной новой гостиницы. В этом году к открытию заявлены 4 объекта: Лахта Тауэрс (301 номер), Saga (160 номеров), House of Faith (144 номера), а также Artel 17/52 (108 номеров), ранее анонсированный как апарт-отель. В случае ввода всех этих проектов объем нового строительства составит 713 номеров (-11% г/г). Однако на рынке также сохраняются риски переноса сроков ввода объектов.

## Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



КСР – коллективные средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг размещения.  
Источник: Росстат.

19,3 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 2026 года в Санкт-Петербурге не открылся ни один гостиничный проект

1,0 млн человек

Численность размещенных лиц в КСР  
Январь–февраль 2026 года

# Структура предложения

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

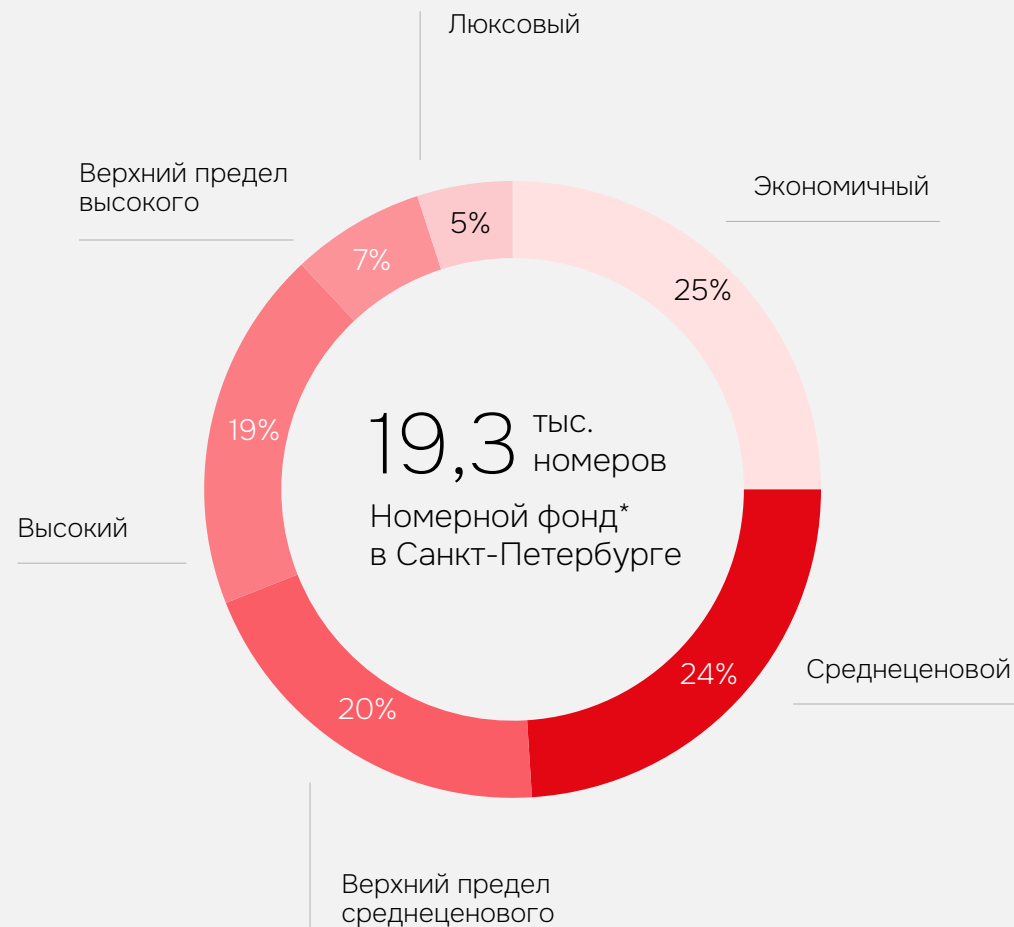
Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

 Платформа данных

По местоположению,  
районы



По ценовому сегменту



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

# Новые проекты 2026

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

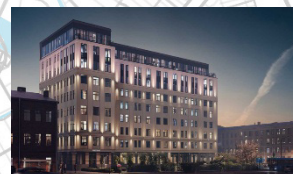
Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:



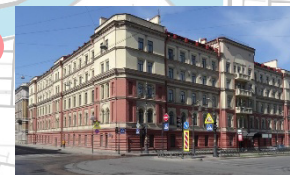
Платформа данных



**Лахта Тауэрс**  
301 номер



**Artel 17/52**  
108 номеров



**House of Faith**  
144 номера



**Saga**  
160 номеров

Проекты, заявленные  
к открытию в 2026 году

КСР – коллективные средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг размещения.  
Источник: Росстат.

# Операционные показатели

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

Платформа данных

## Снижение загрузки наиболее выражено в экономичном сегменте

В первом квартале 2026 года загрузка отелей снизилась на 2 п.п. г/г. Наиболее существенное падение зафиксировано в экономичном сегменте (-12 п.п. г/г). В условиях общего охлаждения потребительской активности наблюдается переток значительной части туристов в альтернативные форматы размещения (апартаменты, посуточная аренда, хостелы), которые предлагают более низкие цены и гибкие условия. Тенденция особенно характерна для Санкт-Петербурга, где рынок сервисных апартаментов сильно развит.

## Рост средней цены на номер

Средняя цена на номер продолжает расти (+6% г/г), однако выручка на номер остается на уровне прошлого года. Наиболее заметное увеличение средней цены зафиксировано в экономичном сегменте (+19% г/г). Дальнейший рост тарифов может привести к существенному снижению загрузки, поскольку конкуренция с альтернативными форматами размещения усиливается. Сегодня гибкая ценовая политика становится основным инструментом борьбы за потребителя.

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

3,7 тыс. руб. **0% г/г**

Выручка на номер  
(RevPAR)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

50% **-2 п.п. г/г**

Загрузка  
(Occupancy)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

7,4 тыс. руб. **+6% г/г**

Средняя цена на номер  
(ADR)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

Загрузка, янв.–март, %

	2024	2025	2026
Экономичный	51%	54%	42%
Среднеценовой	48%	50%	49%
Верхний предел среднеценового	59%	55%	55%
Высокий	55%	60%	59%
Верхний предел высокого	42%	48%	47%
Люксовый	43%	40%	40%
<b>Рынок в целом</b>	<b>51%</b>	<b>52%</b>	<b>50%</b>

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

	2024	2025	2026
Экономичный	2,7	2,7	3,2
Среднеценовой	3,5	4,0	4,2
Верхний предел среднеценового	4,8	5,6	5,5
Высокий	6,9	7,6	8,0
Верхний предел высокого	10,1	11,4	11,9
Люксовый	24,7	29,4	29,8
<b>Рынок в целом</b>	<b>6,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,4</b>

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

# Приложение



# Обеспеченность торговыми площадями

Топ-10 городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями

№	Город	Обеспеченность, кв. м / 1 тыс. жителей	Объем существующих площадей, тыс. кв. м
1	Самара	738	852,4
2	Краснодар	709	818,5
3	Екатеринбург	563	871,7
4	Нижний Новгород	538	645,0
5	Москва	514	6 829,9
6	Воронеж	461	479,8
<b>7</b>	<b>Санкт-Петербург</b>	<b>447</b>	<b>2 539,7</b>
8	Ростов-на-Дону	405	462,9
9	Казань	379	504,0
10	Уфа	362	422,1

Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями рассчитан, исходя из численности населения городов на 01.01.2025. Источник: Росстат.

# Обеспеченность торговыми площадями: Санкт-Петербург

Районы по обеспеченности качественными торговыми площадями

№	Административный округ	Обеспеченность, кв. м / 1 тыс. жителей	Количество ТЦ
1	Центральный	1 101	7
2	Фрунзенский	962	9
3	Приморский	808	19
4	Московский	799	8
5	Адмиралтейский	642	5
6	Выборгский	547	7
7	Красногвардейский	428	5
8	Калининский	271	7
9	Василеостровский	266	1
10	Кировский	212	4
11	Невский	212	5
12	Красносельский	190	4
13	Пушкинский	160	4
14	Петроградский	132	4
15	Петродворцовый	74	1
16	Колпинский	0	0
17	Кронштадтский	0	0
18	Курортный	0	0

Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями рассчитан, исходя из численности населения городов на 01.01.2025. Источник: Росстат.

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

# Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

## Москва



**Люксовый**  
The Carlton  
Ранее The Ritz-Carlton



**Верхний предел высокого**  
Radisson Collection Hotel Moscow



**Высокий**  
Plaza Garden Moscow WTC



**Верхний предел среднего**  
Palmira Business Club



**Среднеценовой**  
Cosmos Smart Moscow Dubininskaya Hotel  
Ранее Holiday Inn Express Moscow – Paveletskaya



**Экономичный**  
Sunflower Румянцево

## Санкт-Петербург



**Люксовый**  
Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg



**Верхний предел высокого**  
Renartiss Isaakiy St. Petersburg Hotel



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



**Верхний предел среднего**  
Cosmos St. Petersburg Olympia Garden Hotel



**Среднеценовой**  
Отель Октябрьская



**Экономичный**  
А-ОТЕЛЬ Фонтанка Санкт-Петербург

# Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Инвестиции  
в недвижимость

Офисная  
недвижимость

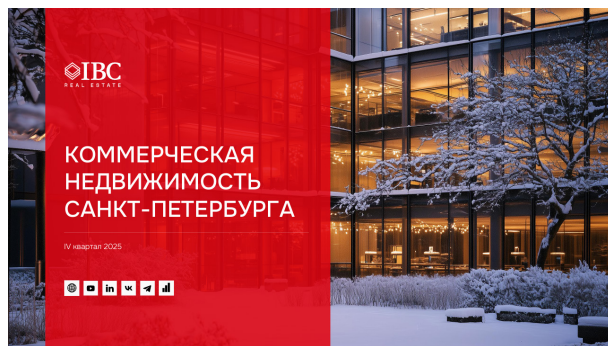
Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

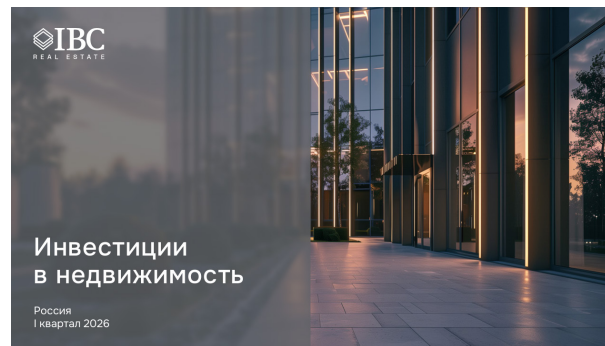
Гостиничная  
недвижимость

Приложение

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:



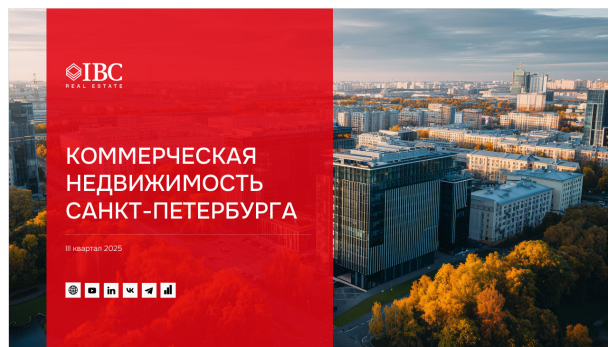
**Коммерческая недвижимость  
Санкт-Петербурга**  
IV квартал 2025



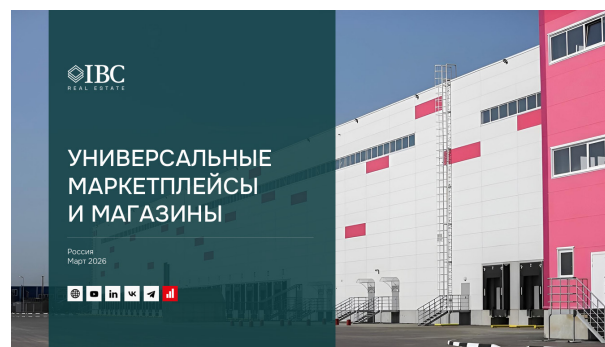
**Инвестиции в недвижимость**  
I квартал 2026



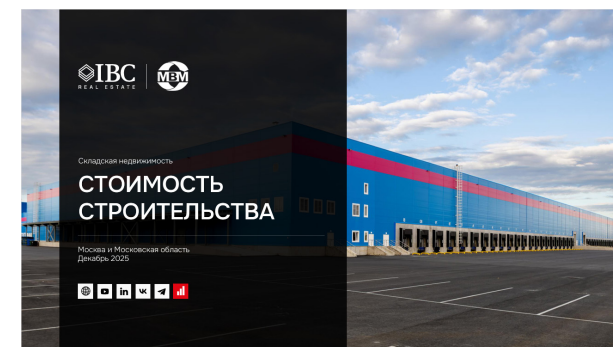
**Стоимость строительства офисов**  
Апрель 2026



**Коммерческая недвижимость  
Санкт-Петербурга**  
III квартал 2025



**Универсальные маркетплейсы и магазины**  
Март 2026



**Стоимость строительства складов**  
Декабрь 2025



**Сергей Владимиров**

Руководитель филиала  
в Санкт-Петербурге

[Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru](mailto:Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru)



**Екатерина Ногай**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики

[Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru](mailto:Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru)



**Анастасия Захарьева**

Заместитель руководителя  
департамента исследований  
и аналитики

[Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru](mailto:Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru)



**Валерия Шураева**

Заместитель руководителя  
департамента исследований  
и аналитики

[Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru](mailto:Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru)

## Россия

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
[moscow.russia@ibcrealestate.ru](mailto:moscow.russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
[st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru](mailto:st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
[almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz)

