



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург
Предварительные итоги III квартала 2025



Инвестиции в недвижимость

Данные представлены на 19 сентября 2025 года



	2022	2023	2024	III кв. 2025	2025П
Объем инвестиционных сделок, млрд руб.	82	148	192	53	80-90
Офисная недвижимость, млрд руб.	26	14	24	6	15-20
Жилая недвижимость, млрд руб.	38	64	99	10	20-25
Складская недвижимость, млрд руб.	5	22	35	7	20-25
Торговая недвижимость, млрд руб.	9	30	3	16	20-25
Гостиничная недвижимость, млрд руб.	3	18	20	10	10-15
МФК, млрд руб.	1	0	11	4	5-7

Основные тенденции по итогам III квартала 2025 года

Денежно-кредитные условия остаются жесткими
для большинства игроков рынка

В условиях дорогого кредитования объекты менее 1 млрд руб.
пользуются популярностью у инвесторов

Портфели управляющих компаний ЗПИФ активно пополняются
новыми объектами недвижимости

Сергей Владимиров
Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге



Складская недвижимость

Данные представлены на 19 сентября 2025 года



	2022	2023	2024	III кв. 2025	2025П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	5 394	5 811	6 590	7 062	7 140
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В	518	417	779	472	550
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В	389	922	528	168	250
Доля свободных площадей, %	1,8%	0,9%	1,5%	3,5%	4,5%
Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год*, класс А	5,8	8,5	11,5	10,7	10,0

Основные тенденции по итогам III квартала 2025 года

Повышенные объемы нового строительства за счет ввода крупных РЦ для онлайн-операторов

Объем сделок год к году снизился вдвое – минимальный показатель с 2018 года среди аналогичных периодов

Корректировка ставок аренды в регионе как следствие снижения уровня спроса со стороны онлайн-операторов

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 19 сентября 2025 года

	2022	2023	2024	III кв. 2025	2025П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	4 476	4 617	4 681	4 788	4 845
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В	198	141	64	107	164
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В	362	397	506	155	300
Доля свободных площадей, %, классы А, В	10,4%	7,4%	3,6%	4,6%	3,8%
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/мес., класс А	2 062	2 429	2 892	2 878	3 300
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/мес., класс В	1 328	1 589	1 805	1 930	1 950

Основные тенденции по итогам III квартала 2025 года

С начала года объем введенных площадей составил 107 тыс. кв. м офисов – **54% сосредоточено в Московском районе**

После рекордных значений 2024 года **деловая активность постепенно стабилизируется** и держится на умеренном уровне

Запрашиваемые ставки аренды держатся на высоком уровне – собственники проявляют минимальную гибкость

Максим Мартынов

Директор в департаменте по работе с офисными помещениями



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

Торговая недвижимость

Данные представлены на 19 сентября 2025 года

	2022	2023	2024	III кв. 2025	2025П
Общее предложение, GLA, тыс. кв. м	2 381	2 417	2 417	2 475	2 555
Новое строительство, GLA, тыс. кв. м	38	36	0	58	138
Обеспеченность торговыми площадями, кв. м / 1 тыс. человек	425	431	431	438	456
Новые международные бренды	11	12	4	1	4



Основные тенденции по итогам III квартала 2025 года

Новые форматы в объектах торговой недвижимости – поиск нестандартных арендаторов, открытие ярких флагманов и необычных поп-ап пространств

Новые объекты имеют преимущественно **децентрализованное расположение**

Снижение темпа выхода новых международных брендов.
По итогам 2025 года ожидается выход всего 4 международных брендов, что в 3 раза меньше показателей 2023 года

Дмитрий Садовников
Руководитель проектов в департаменте стратегического консалтинга



Гостиничная недвижимость

Данные представлены на 19 сентября 2025 года



	2022	2023	2024	III кв. 2025	2025П
Общее предложение*, тыс. номеров	17,9	18,3	18,6	19,4	19,7
Новое строительство*, тыс. номеров	0,6	0,4	0,3	0,8	1,1
Загрузка отелей**, %	52%	61%	65%	65%	65%
Средняя цена на номер**, тыс. руб./ночь	5,8	7,5	8,3	10,0	10,3
Доходность на номер**, тыс. руб./номер	3,0	4,6	5,4	6,5	6,7

Основные тенденции по итогам III квартала 2025 года

По итогам 2025 года ожидается **увеличение объемов ввода** до 1,1 тыс. номеров, что является рекордным показателем с 2009 года

Структурное изменение рынка и повышение его прозрачности в связи с **введением обязательной классификации** всех средств размещения

Продолжающийся рост средней цены и доходности на номер, в то время как загрузка стабилизировалась и удерживается на уровне 2024 года

Екатерина Ногай

Руководитель департамента исследований и аналитики



Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5, номерной фонд которых составляет более 100 номеров
**По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate за январь-август 2025 года

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

