



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург
Предварительные итоги 2025 года



Инвестиции в недвижимость

Данные представлены на 5 декабря 2025 года



	2022	2023	2024	2025
Объем инвестиционных сделок, млрд руб.	83	156	194	74
Офисная недвижимость, млрд руб.	26	14	24	8
Жилая недвижимость, млрд руб.	39	64	99	20
Складская недвижимость, млрд руб.	5	30	37	11
Торговая недвижимость, млрд руб.	9	30	3	21
Гостиничная недвижимость, млрд руб.	3	18	20	10
МФК, млрд руб.	1	0	11	4

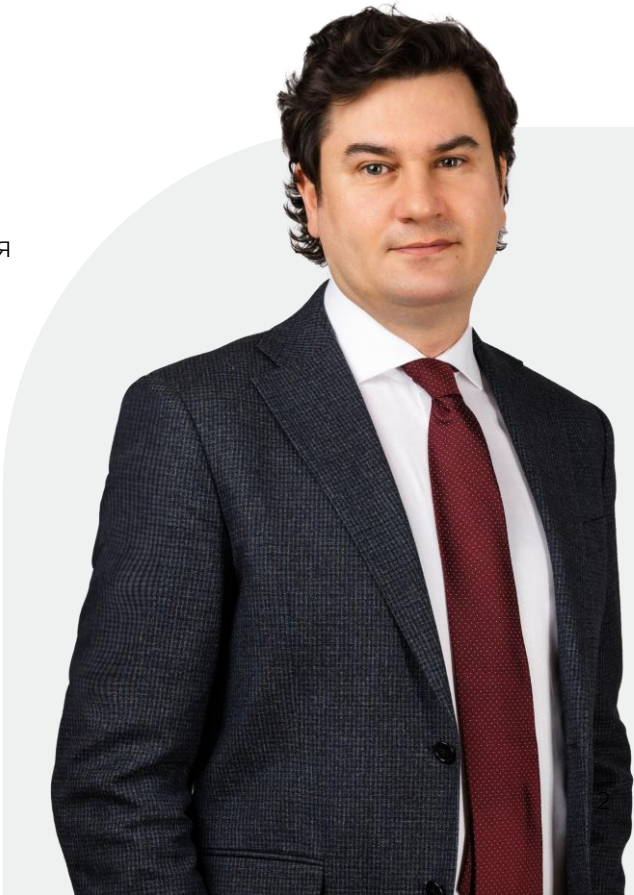
Основные тенденции по итогам 2025 года

Денежно-кредитные условия остаются жесткими.
Несмотря на снижение Банком России КС до 16,5%, она все еще остается серьезным барьером для большинства игроков рынка

Рост доли покупок активов на торгах. Более 20% от общего объема инвестиций пришлось на подобные сделки

Активный поиск проектов с потенциальным апсайдом.
Ключевым ориентиром становится покупка по цене ниже стоимости замещения как показатель будущей эффективности

Сергей Владимиров
Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге



Складская недвижимость

Данные представлены на 5 декабря 2025 года



	2022	2023	2024	2025
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	5 423	5 841	6 599	7 149
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В	518	417	758	550
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В	389	922	525	250
Доля свободных площадей, %	1,8%	0,9%	1,5%	4,5%
Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год*, класс А	5,8	8,5	11,5	10,0

Основные тенденции по итогам 2025 года

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

Второй год подряд спрос снижается,
возвращаясь к среднегодовому
уровню 2015-2020 гг.

Снижение ставок аренды –
прямое следствие падения спроса
и значительного роста вакантных
площадей в готовых
и строящихся объектах

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 5 декабря 2025 года



	2022	2023	2024	2025
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	4 547	4 688	4 752	4 915
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В	215	141	64	163
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В	362	397	506	250
Доля свободных площадей, %, классы А, В	10,4%	7,4%	3,6%	4,4%
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/мес., класс А	2 062	2 429	2 892	2 900
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/мес., класс В	1 328	1 589	1 805	1 950

Основные тенденции по итогам 2025 года

Объем нового строительства продолжает расти – по итогам 2025 года индикатор может составить **163 тыс. кв. м** офисов, **увеличившись в 3 раза** год к году

После рекордных показателей 2024 года **деловая активность** стабилизировалась и держится **на умеренно высоком уровне**

Темпы роста запрашиваемых ставок аренды начали замедляться. Повышение становится более точечными и сохраняется на премиальные опции

Максим Мартынов

Руководитель проектов 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 5 декабря 2025 года



	2022	2023	2024	2025
Общее предложение, GLA, тыс. кв. м	2 381	2 417	2 417	2 540
Новое строительство, GLA, тыс. кв. м	38	36	0	124
Обеспеченность торговыми площадями, кв. м / 1 тыс. человек	425	431	431	448
Новые международные бренды	11	12	4	2

Основные тенденции по итогам 2025 года

Объем нового строительства по итогам 2025 года **станет рекордным за 12 лет** ввиду запуска ряда крупных перенесенных проектов

Снижение темпа выхода новых международных брендов. По итогам 2025 года на рынок Санкт-Петербурга вышло всего 2 бренда

Фокус внимания собственников и ритейлеров направлен на реконцепцию объектов и создание новых форматов для привлечения аудитории в условиях снижения посещаемости ТЦ

Дмитрий Садовников
Руководитель проектов в департаменте стратегического консалтинга



Гостиничная недвижимость

Данные представлены на 5 декабря 2025 года



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

Основные тенденции по итогам 2025 года

Ограниченные объемы нового девелопмента. По итогам года состоялось открытие одного гостиничного объекта на 0,8 тыс. номеров. На 2026 заявлены к открытию 3 объекта (0,6 тыс. номеров)

Нехватка квалифицированных кадров в отрасли, что приводит к острой необходимости в активном обучении персонала

Стабилизация загрузки и продолжающийся рост средней цены на номер. По итогам года наблюдается рост доходности номеров преимущественно за счет стремительного увеличения средней цены на номер (+18% г/г)

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 по предварительным итогам 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

