



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

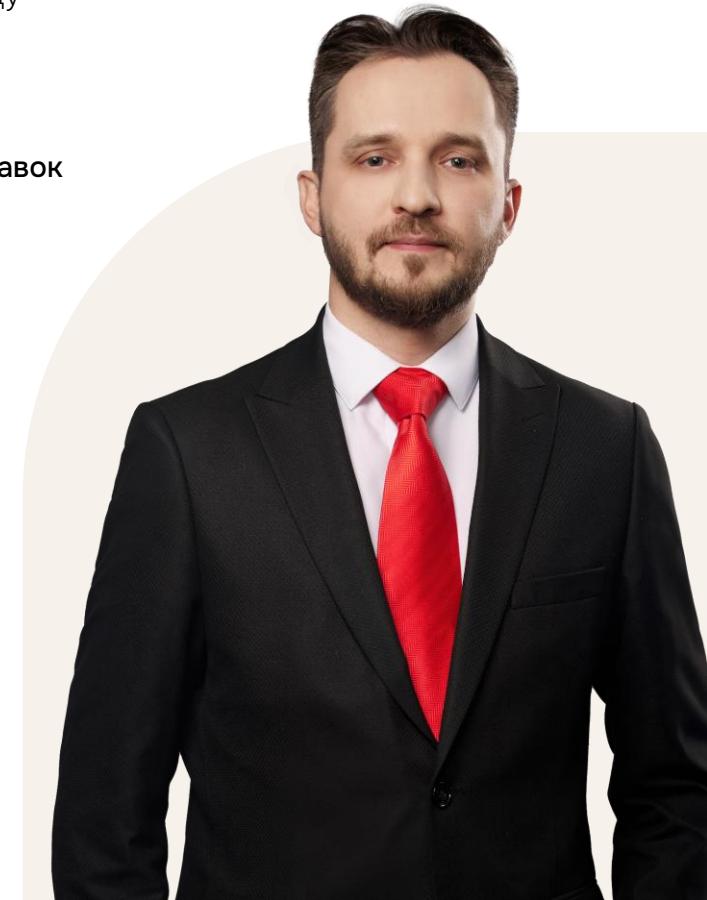


Офисная недвижимость

Данные представлены на 5 декабря 2025 года

	2022	2023	2024	2025	Основные тенденции по итогам 2025 года	
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	4 547	4 688	4 752	4 915	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
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В	215	141	64	163		
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В	362	397	506	250	Темпы роста запрашиваемых ставок аренды начали замедляться. Повышение становится более точечными и сохраняется на премиальные опции	
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	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	Основные тенденции по итогам 2025 года	
Общее предложение, GLA, тыс. кв. м	2 381	2 417	2 417	2 540	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
Новое строительство, GLA, тыс. кв. м	38	36	0	124	Фокус внимания собственников и ритейлеров направлен на реконцепцию объектов и создание новых форматов для привлечения аудитории в условиях снижения посещаемости ТЦ	
Обеспеченность торговыми площадями, кв. м / 1 тыс. человек	425	431	431	448		
Новые международные бренды	11	12	4	2	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

