



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

II квартал 2025



Внешний контекст



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение





Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Стабилизация темпов роста экономики

Эффекты жесткой денежно-кредитной политики значительно усилились в I полугодии, что способствовало замедлению темпов роста экономики

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на 1,2% г/г после 1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил 1,5% г/г.

Корпоративное кредитование продолжило замедляться (до 12,2% г/г по итогам мая после пиковых 22% в 2024 году).

Потребительский рынок продемонстрировал стабилизацию. Наблюдается рост сберегательных настроений: совокупный объем средств на переводных и срочных депозитах населения на конец мая 2025 года составил 60,0 трлн руб. (+6% с начала года). При этом темпы роста потребления снизились: оборот розничной торговли за январь-май составил 2,3%, а годовой прогноз был понижен с 7,6% до 6,6% в 2025.

Ситуация на рынке труда остается напряженной, однако в отдельных отраслях наблюдается стабилизация и сокращение количества вакансий.

На фоне замедления темпов роста экономики спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах демонстрирует постепенную стабилизацию.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.
*Ключевая ставка указана на 30.06.2025 в % годовых.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-май 2025	2025П
Темп роста ВВП % г/г	-1,4	4,1	4,3	1,5	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	20,0*	19,5-21,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	11,9	7,4	9,5	10,1	7,6
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	5,6	6,6
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,7	2,3	6,6
Уровень безработицы % г/г	4,0	3,2	2,5	2,3	2,5

Пересмотр прогнозов

Прогноз
от сен. 2024

Прогноз
от апр. 2025

В конце апреля
Минэкономразвития
пересмотрело прогнозы
социально-экономического
развития

Индекс потребительских цен
темпы роста г/г

4,5% → 7,6%

Основные изменения
коснулись оборота розничной
торговли и индекса
потребительских цен

Оборот розничной торговли
темпы роста г/г

7,6% → 6,6%

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга



	2023	2024	II кв. 2025	2025П
Общее предложение ¹	4 542	4 606	4 707	4 762
Класс А	1 617	1 619	1 714	1 724
Класс В	2 925	2 987	2 993	3 038
Новое строительство ¹	137	64	101	156
Класс А	79	2	95	105
Класс В	58	62	6	51
Объем сделок ¹	397	506	105	300
Класс А	108	372	42	200
Класс В	289	134	63	100
Уровень вакантности	7,4%	3,6%	3,9%	3,2%
Класс А	8,7%	3,7%	4,8%	3,0%
Класс В	6,6%	3,5%	3,4%	2,5%
Ставка аренды ²				
Класс А	2 429	2 892	2 882	3 200
Класс В	1 589	1 805	1 931	1 950

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

Основные изменения за II кв. 2025

□ Объем нового строительства
увеличился в 3 раза

Во II квартале 2025 года в эксплуатацию было введено три бизнес-центра на **43 тыс. кв. м** офисов. Крупнейшими являются два корпуса «Невской Ратуши» на 33 тыс. кв. м. Суммарно объем нового строительства с начала 2025 года составил **101 тыс. кв. м**, что **в 3 раза выше** аналогичного показателя за I полугодие 2024 года.

Сохраняющийся дефицит вакантных площадей

По итогам II квартала 2025 года уровень вакантности составил **3,9%**, что **на 0,9 п.п. ниже** показателя по результатам II квартала 2024 года. В классе А зафиксирован рост показателя на 1,1 п.п. год к году на фоне двух крупных блоков. доступных в аренду, где суммарно вакантно 38 тыс. кв. м офисов.

Запрашиваемые ставки
стремительно растут

Рост обусловлен **дорогими предложениями** с качественной отделкой в новых зданиях – с начала года ставки в таких объектах **выросли на 30%.**

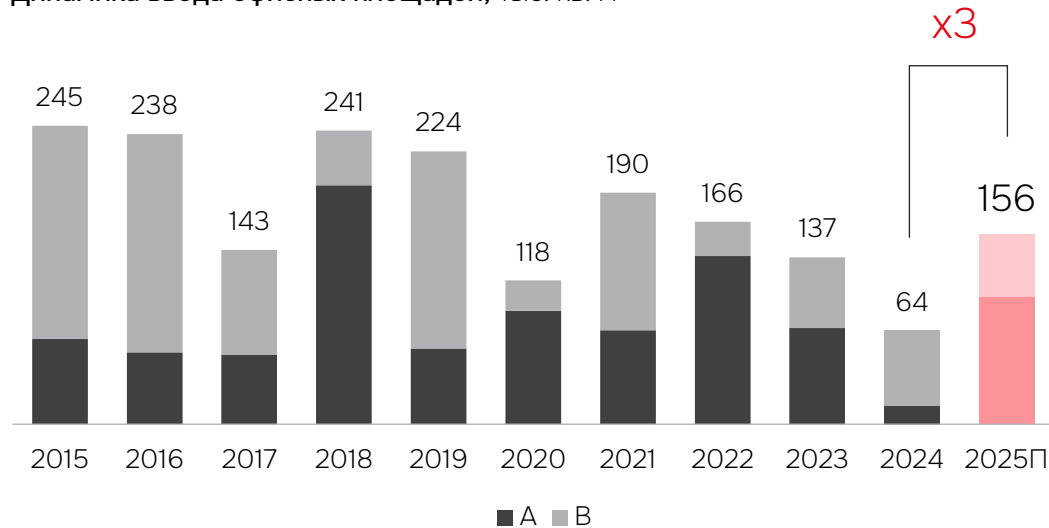
Объем введенных площадей увеличился в 3 раза

81% из 156 тыс. кв. м общего объема нового строительства за 2025 год уже реализовано

Во II квартале 2025 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено три офисных объекта класса А, суммарная офисная площадь которых составляет **43 тыс. кв. м**. Крупнейшим из них является «Невская Ратуша», где были введены в эксплуатацию корпуса III-8 и III-9 на 33 тыс. кв. м. Суммарно объем нового строительства с начала 2025 года составил **101 тыс. кв. м**, что **в 3 раза выше** аналогичного показателя по итогам I полугодия 2024 года.

К концу 2025 года планируется ввести еще **55 тыс. кв. м** офисов. Таким образом, суммарно за 2025 год объем нового строительства может составить **156 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



Объекты, введенные во II квартале 2025 года



Невская Ратуша III-8 и III-9

33 тыс. кв. м офисов · Класс А · Вакантно 0%

М. Чернышевская



Atlas City II

10 тыс. кв. м офисов · Класс А · Вакантно 0%

М. Московские ворота

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

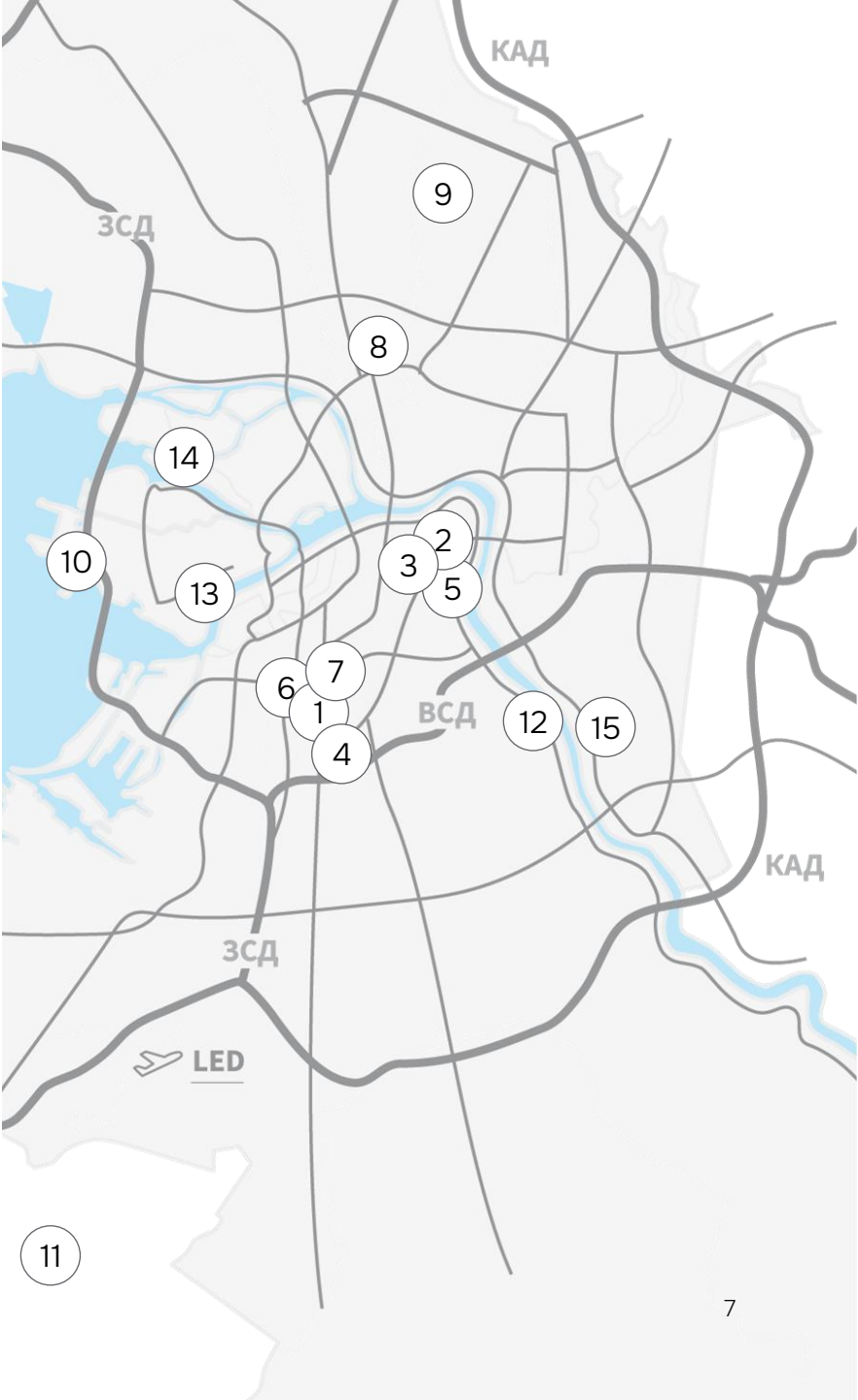
Новое строительство: 2025

№	Название	Класс	Площадь ¹	Локация	Статус ²	Вакантность ³
1	Северная Пальмира	A	47,8	Московский	Введен	18,9
2	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	Введен	-
3	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Введен	-
4	Atlas City II	A	9,6	Московский	Введен	-
5	Мануфактура 10/12	B	5,5	Центр	Введен	2,4
6	На Обводном	A	4,4	Обводный	Введен	-
7	Сенатор (Московский 56)	B	0,8	Обводный	Введен	-
8	Орими Центр	B	30,0	Набережные	Строится	-
9	Smart Светлановский	A	5,9	Север	Строится	0,7
10	INSIDE	B	5,8	Васильевский Остров	Строится	5,8
11	Smart Восстановления	A	4,5	Юго-Запад	Строится	1,5
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	Обособняк Веge	B	1,0	Правый берег	Строится	-

155,9

29,3

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



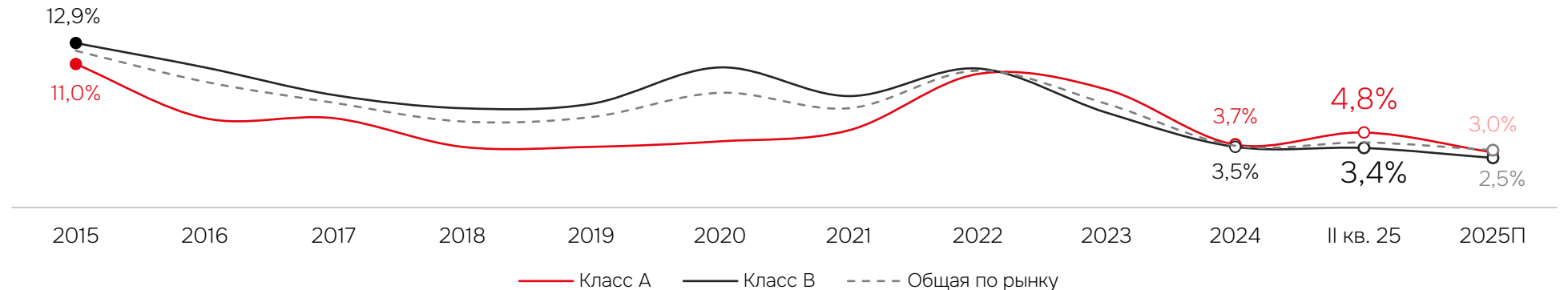
Доля свободных площадей продолжает снижаться

Предложения от 1 тыс. кв. м составляют 13% от общего количества вакансий

По результатам II квартала 2025 года уровень вакантности на офисном рынке Северной столицы составил **3,9% или 184 тыс. кв. м** качественных площадей, что **на 0,9 п.п. ниже** аналогичного показателя по итогам II квартала 2024 года. В классе А доля свободных площадей увеличилась **на 1,1 п.п.** и составила **4,8% или 83 тыс. кв. м** качественных площадей. Рост показателя во многом обусловлен двумя крупными блоками, доступными в аренду, где по данным на конец II квартала 2025 года суммарно вакантно 38 тыс. кв. м офисов. В классе В доля свободных площадей составляет **3,4% или 101 тыс. кв. м**. Год к году показатель снизился **на 2,0 п.п.**

Помимо единичных крупных блоков продолжает сохраняться дефицит офисных площадей – предложения от 1 тыс. кв. м составляют всего 13% от общего количества вакансий. В целом по рынку также фиксируются **высокие темпы реализации объектов до ввода в эксплуатацию** – из 156 тыс. кв. м ожидаемого объема нового строительства в 2025 году **порядка 81%** площадей уже реализовано или не выйдет в рынок.

Динамика доли свободных площадей, %



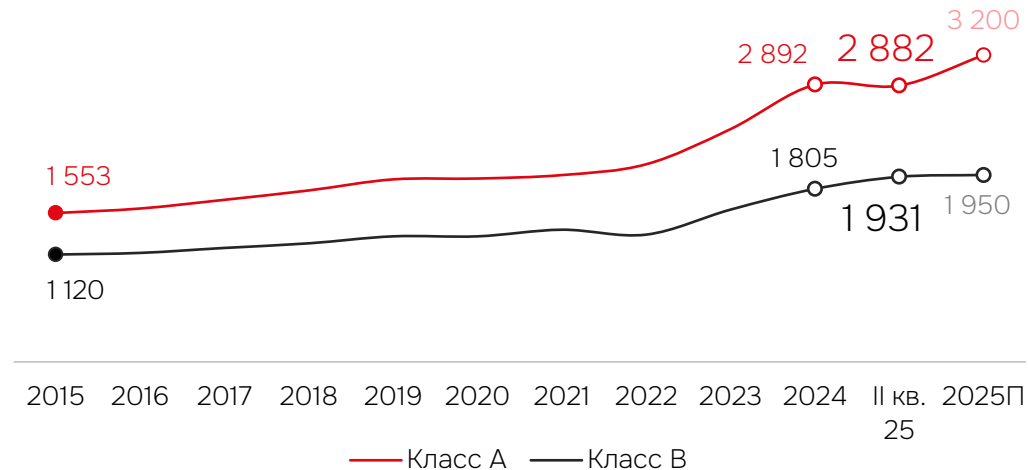
Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

По классу А рост ставок составил 8% год к году

По итогам II квартала 2025 года в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **2 882 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не включая КУ, что **на 8% выше** показателя по результатам II квартала 2024 года и на 86% превышает результат 2015 года. При этом относительно I квартала 2025 года был также зафиксирован рост показателя – на 2%.

В классе В также отмечается рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – по итогам II квартала 2025 года показатель зафиксировался на уровне **1 931 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не включая КУ, что **на 21% выше** относительно итогов II квартала 2024 года и на 72% превышает результат 2015 года.

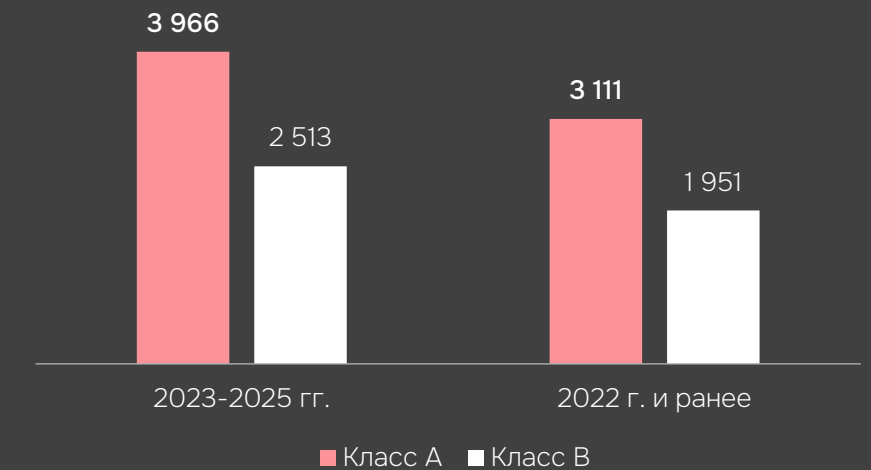
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без учета КУ



Ставки аренды преимущественно выше на **офисы с качественной отделкой в новых зданиях**¹, введенных в эксплуатацию в последние два года – показатель выше на 27% и 29% по классам А и В соответственно.

1. 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

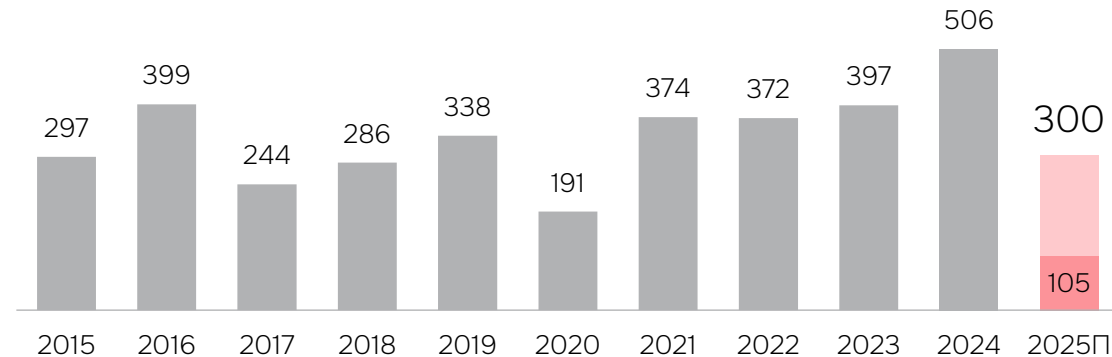
Уровень спроса постепенно стабилизируется

Доля аренды в общем объеме сделок составила 88%

По итогам I полугодия 2025 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **105 тыс. кв. м**, что **на 61% ниже** аналогичного показателя по итогам I полугодия 2024 года. По объему спроса прошлый год стал рекордным для Северной столицы за счет заключения ряда крупных сделок. При этом с начала 2025 года **деловая активность стабилизируется** и держится на умеренном уровне.

Сделки аренды составляют 88% от общего объема (92 тыс. кв. м), в то время как по продаже – 12% (13 тыс. кв. м). Суммарно по классу А было реализовано 42 тыс. кв. м, по классу В – 63 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета сделок более 5 тыс. кв. м составил **316 кв. м**. Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок, где известен покупатель и арендатор, стали **финансовый сектор** (37%), **нефть и газ** (16%) и **строительство / недвижимость** (10%).

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки I полугодия 2025 года



«Толстой сквер»
12,4 тыс. кв. м / Продажа



«Заводоуправление»
4,9 тыс. кв. м / Аренда

P A G E



«Асгард»
2 тыс. кв. м / Аренда

«Конногвардейский»
1,4 тыс. кв. м / Аренда



«Остров»
1,4 тыс. кв. м / Аренда



«Сенатор П. Попова 37В»
1,2 тыс. кв. м / Аренда

Структура сделок по секторам

2024

I полугодие 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
«Спейс»

Т БАНК

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

По секторам



Другие секторы в совокупности составляют 4%

По типу компании



А Альфа-Банк

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

РОСАТОМ

Крупнейшая аренда
5 тыс. кв. м
«Заводоуправление»

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
A	451	1,3%	6	3 853
B	468	6,3%	30	2 123

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	204	3,8%	8	3 184
B	342	1,9%	6	2 885

03 | Васильевский остров

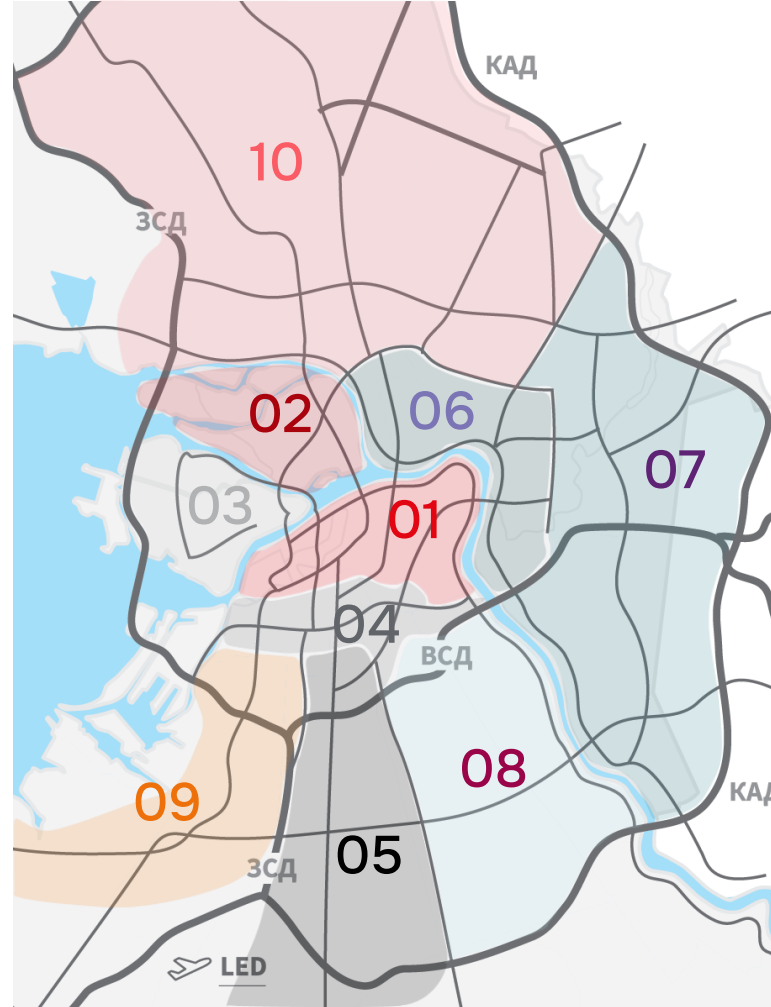
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	4,6%	4	2 236
B	287	3,4%	10	1 867

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	40	4,1%	2	2 288
B	271	4,0%	11	2 091

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	351	12,2%	43	2 622
B	440	5,0%	22	1 700



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	197	1,8%	4	2 438
B	378	1,9%	7	1 881

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	27	5,7%	2	1 746
B	85	6,7%	6	1 723

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	166	2,9%	4	1 514

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	81	2,8%	2	1 095

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	332	4,7%	16	3 547
B	468	0,6%	3	1 707

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	II кв. 2025	2025П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	5 118	5 536	6 303	6 331	6 512	6 753
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	493	417	767	28	209	450
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	389	922	486	31	70	250
Доля свободных площадей, %, классы А и В	1,8%	0,9%	1,5%	3,2%	4,1%	4,5%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	5 800	8 500	11 500	11 000	11 000	10 000
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	6 000	8 600	13 000	11 100	11 100	10 500

Основные изменения за II квартал 2025 года

Крупнейшие новые объекты:

- Ozon Порошкино I 90 тыс. кв. м
- Пауэр Интернэшнл Давыдово 38 тыс. кв. м
- ПРОМbox Софийская 18 тыс. кв. м
- Терем Шушары 14 тыс. кв. м
- Территория СТ 14 тыс. кв. м

Минимальный уровень спроса

По итогам I полугодия 2025 года в северной столице был зафиксирован минимальный объем спроса за последние 10 лет, снижение год к году составило 76%. Активность всех категорий арендаторов в регионе резко сократилась.

Значительный рост уровня вакантности

Впервые с 2019 года доля свободных площадей превысила 4%. Индикатор составил 4,1%, увеличившись год к году на 3,7 п.п. Резкий рост уровня вакантности связан с появлением на рынке значительного объема опций в субаренду (52% от всего объема свободных площадей).

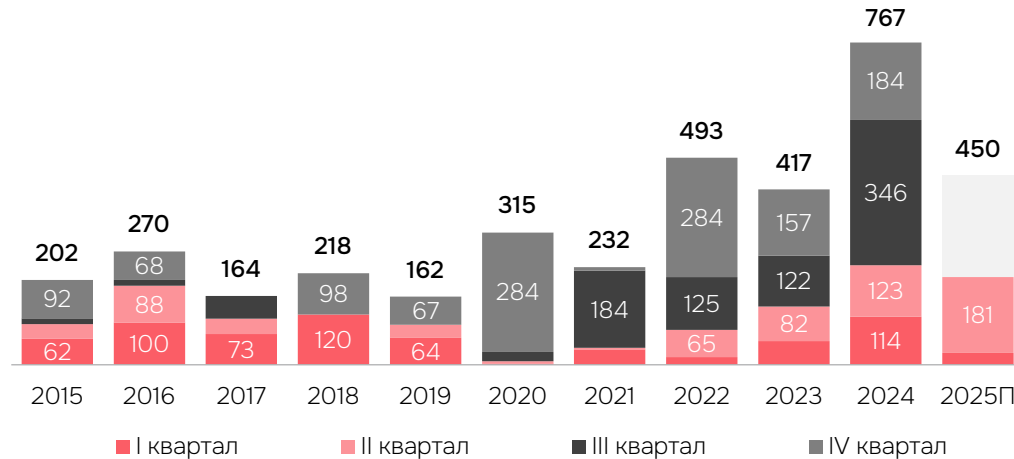
*Индикатор за I-II кварталы 2025 года представлен накопленным итогом.
 **Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Новое строительство

По итогам I полугодия 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области введено в эксплуатацию 209 тыс. кв. м складских площадей, что на 12% ниже уровня аналогичного периода прошлого года. **Относительно динамики прошлых лет индикатор остается на повышенном уровне, что обусловлено реализацией крупных BTS-проектов** – их доля от общего объема ввода за полугодие составляет 68%, на спекулятивные и собственные объекты приходится 17% и 15% соответственно.

Также на этапе строительства находится более 500 тыс. кв. м, заявленных к вводу до конца 2025 года. Однако 37% из них являются собственными объектами, 24% – спекулятивными, оставшийся объем реализуется в формате BTS. На фоне значительного замедления темпов спроса и сохраняющегося роста стоимости строительства существуют риски переноса сроков ввода ряда объектов, особенно собственных и спекулятивных, 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 во II кв. 2025



Ozon Порошкино I
90 тыс. кв. м



Пауэр Интернэшнл Давыдово
38 тыс. кв. м



ПРОМbox Софийская
18 тыс. кв. м

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга**



Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

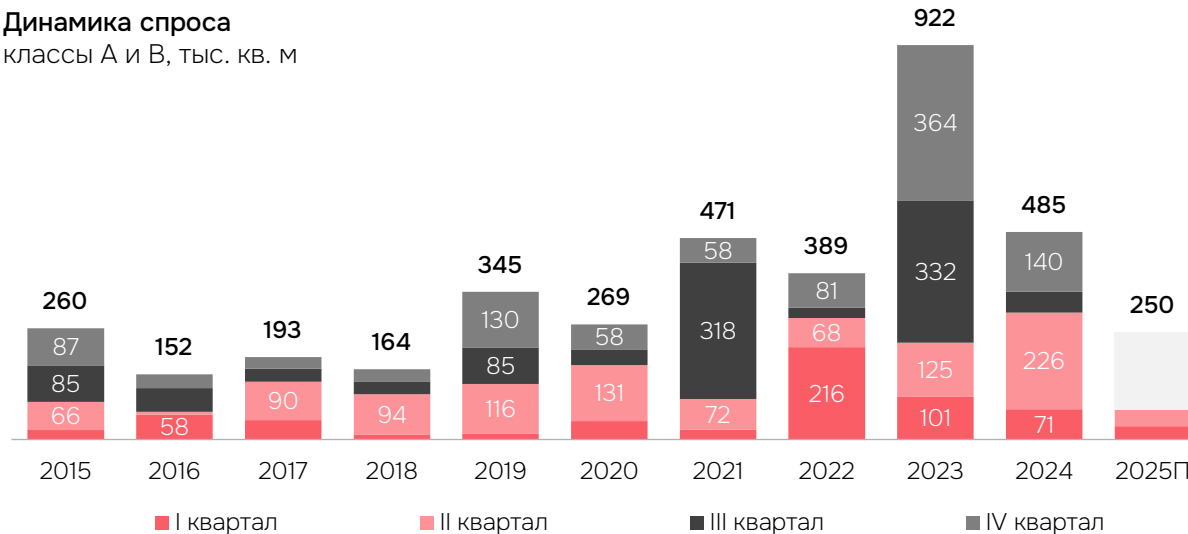
Спрос

По итогам I полугодия 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 70 тыс. кв. м, что является **минимальным показателем среди аналогичных периодов за последние 10 лет** и на 76% ниже показателя аналогичного периода прошлого года.

За предыдущие два года онлайн-операторы в качестве ключевых драйверов спроса удовлетворили основные потребности в складских площадях в регионе, что и стало ключевым фактором резкого снижения объема сделок. Однако со стороны всех игроков рынка также зафиксировано снижение спроса на складскую недвижимость. Крупнейшей сделкой за полугодие стала продажа складского комплекса во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга компании Балтийский берег (19 тыс. кв. м), а также сделка по аренде складского объекта Виламет маркетплейсом Wildberries (13 тыс. кв. м)*.

К концу года ожидается, что деловая активность в регионе останется пониженной на фоне общего замедления рынка: **прогнозируемая сумма купленных и арендованных площадей в 2025 году составляет не более 250 тыс. кв. м.**

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



Структура спроса по типам сделок

Аренда

201 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

-85%

31 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

Субаренда

28 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

-

0 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

Продажа

7 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

x2,7

19 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

BTS аренда, BTS продажа

61 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

-67%

20 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

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

Ставки аренды и вакантность

По итогам I полугодия 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксирован рост вакантного предложения в готовых объектах. Индикатор достиг 4,1%, год к году увеличившись на 3,7 п.п.

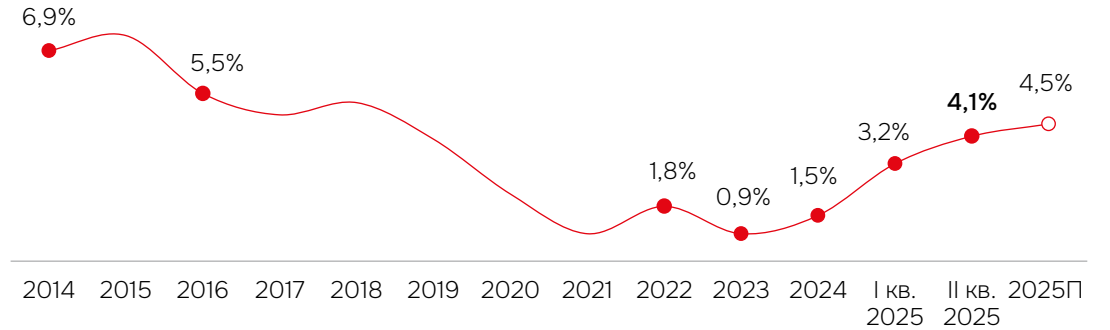
Ключевым фактором роста стало **увеличение опций, предлагаемых в субаренду** (52% от общего объема вакантных площадей) ключевыми игроками рынка – онлайн-операторами. Стратегия компаний сменилась: после активного расширения складских портфелей в регионе в период 2023-2024 гг. они перешли к борьбе за эффективность складских процессов и оптимизации издержек.

Также увеличился **срок экспозиции вакантных блоков**: если в периоды повышенных темпов спроса, обусловленных в основном активностью онлайн-операторов в регионе, он не превышал 1-2 месяцев, то на данный момент он может достигать 4 месяцев и более.

Текущая динамика ставок аренды – результат значительного роста доли свободных площадей в регионе и снижения объемов спроса. По итогам I полугодия 2025 года **средневзвешенная 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, снизившись с начала года на 4%.**

На фоне изменения конъюнктуры рынка и ограниченного спроса до конца года ожидается **дальнейшее снижение индикатора** до 10 000 рублей за кв. м в год (на 13% ниже показателя 2024).

Доля свободных площадей
классы А и В, %



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



*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

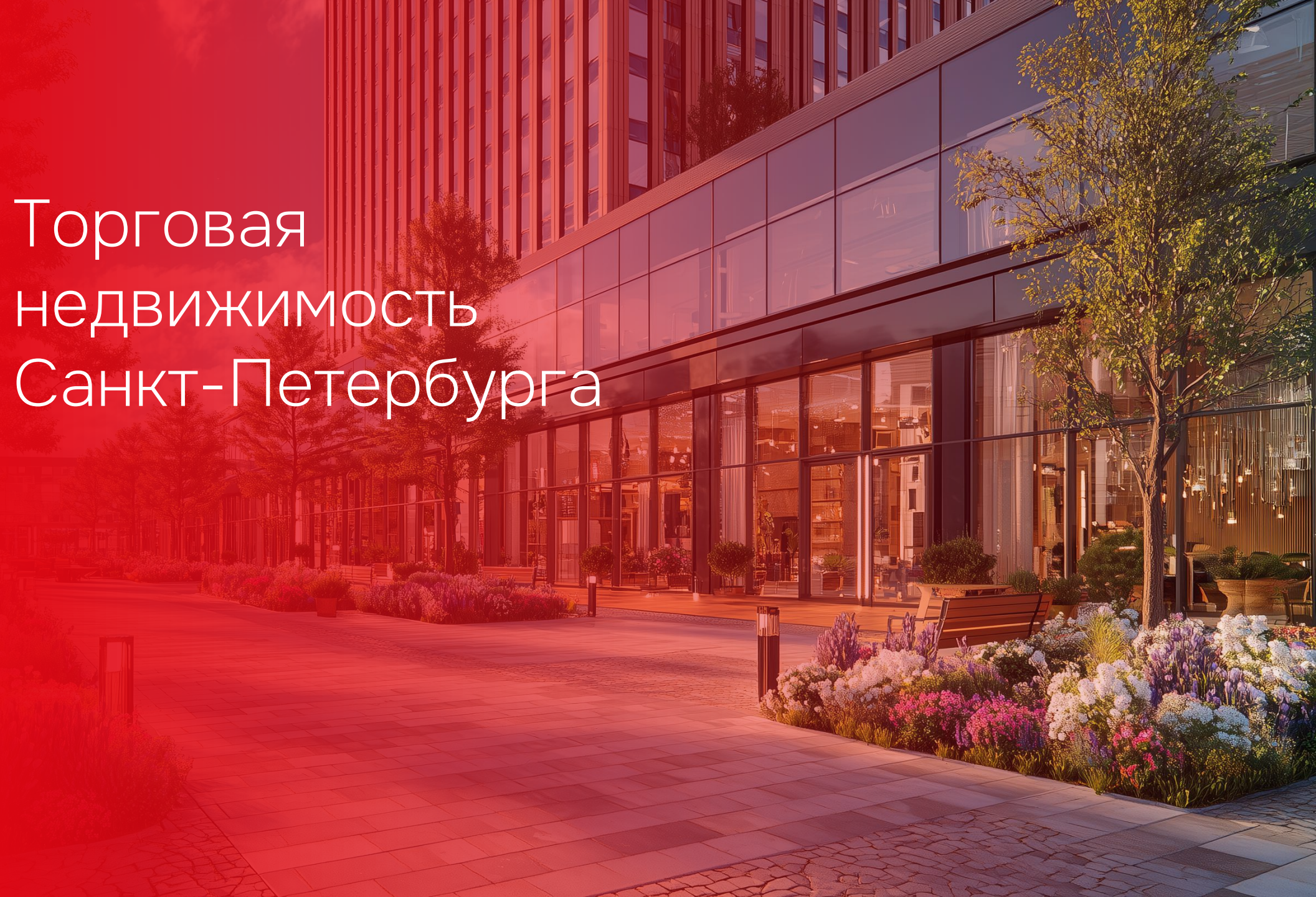
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

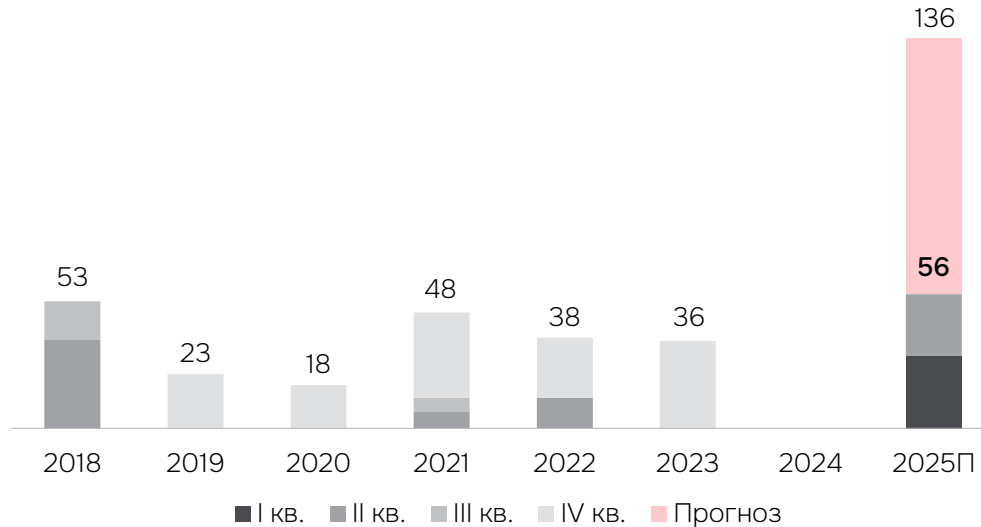


Новые торговые центры

Во II квартале в Санкт-Петербурге открылся ТЦ Небо (GLA: 25,7 тыс. кв. м). В 2025 году ожидается ввод еще 4 объектов: HOLLYWOOD (GLA: 60 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.**

Уровень вакансии в торговых центрах в Санкт-Петербурге, открытых в 2025 году, находится на уровне 30%. Доля вакантных площадей варьируется в зависимости от объекта. Высокий уровень вакансии в новых ТЦ обусловлен ростом стоимости отделки, снижением динамики выхода новых брендов, а также их расположением.

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



Ключевые цифры

Общее предложение, тыс. кв. м	2 474,7
Объем ввода во II кв. 2025, тыс. кв. м	25,7
Прогнозируемый объем ввода в 2025, тыс. кв. м	136,3
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	437,8

Примеры ТЦ, запланированных к вводу в 2025

HOLLYWOOD



ЭкоПарк (2-я очередь)



Небо



Парк Молл



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Стратегии развития ритейлеров

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Открытия новых магазинов и выход новых брендов

Продолжая свое развитие на рынке Санкт-Петербурга, ритейлеры запускают яркие флагманские и поп-ап пространства, которые позволяют не только более транслировать айдентику бренда, но и способствуют близкому взаимодействию с потребителем. Так, во II квартале состоялось открытие первого в городе бутика **Namelazz** – ритейлер открыл двухэтажный магазин в Галерее. Также в апреле-мае в Галерее функционировал поп-ап **Ushatava**, где были представлены новинки и уникальные позиции бренда. На Большом проспекте свой первый бутик в Санкт-Петербурге открыл бренд **Eighteen One One**, который специализируется на создании коллекций одежды в сегменте выше среднего.

Кроме того, в Санкт-Петербург вышел новый международный бренд. Итальянский ритейлер **Kappa** открыл первые магазины в Галерее и Балкания Nova.



Флагманские и поп-ап
пространства



Namelazz, Галерея



Ushatava, Галерея



Eighteen One One, Большой пр-т

Развитие онлайн-ритейла

Омниканальные и онлайн-игроки выстраивают свои стратегии на фоне продолжающегося развития онлайн-ритейла. Во II квартале 2025 года открылись первые фирменные ПВЗ **Золотого Яблока** в Санкт-Петербурге – на Московском проспекте и на Среднем проспекте. Город стал третьим после Москвы и Тюмени, где ритейлер начал развитие в этом направлении.



В апреле **OZON fresh** запустил экспресс-доставку в городе. До конца года сервис заработает по всему городу и в части Ленобласти. Также в рамках пилотного проекта, который был запущен в Москве и Санкт-Петербурге, на **OZON fresh** появились товары сетей **X5 Group** (Перекресток, Пятерочка, Чижик).



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга



Санкт-Петербург: ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

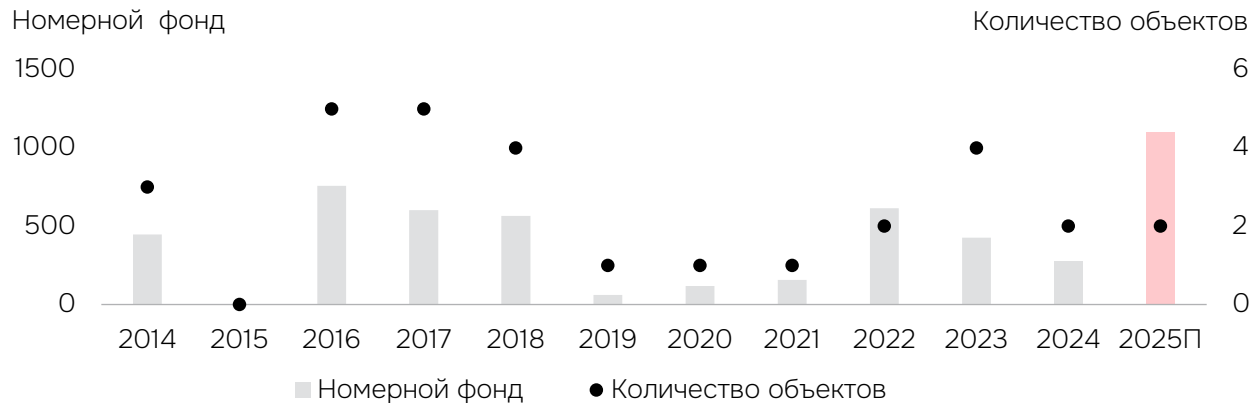
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Туристский поток в Санкт-Петербург по итогам I полугодия 2025 года сократился на 9% по сравнению с результатом за аналогичный период прошлого года и составил **4,3 млн турпоездов**. Однако, как и в Москве, мы наблюдаем положительную динамику показателя размещенных в коллективных средствах размещения лиц* – индикатор достиг 2,6 млн человек, что на 17% больше значения, зафиксированного в прошлом году. Таким образом, несмотря на сокращение турпотока, все большее количество туристов выбирают размещения в КСР, а не в альтернативных вариантах размещения.

С начала года в северной столице не произошло открытий новых гостиничных объектов. В 2025 году к открытию запланированы две гостиницы совокупным номерным фондом более 1 тыс. номеров: гостиница Svet (802 номера) от гостиничного девелопера АО «СЗ «Отель Введенский», открытие которого планируется в июле 2025 года, а также четырехзвездочный отель, расположенный рядом с «Лахта центром» (302 номера). Таким образом, в случае ввода двух запланированных объектов, объем нового строительства станет рекордным с 2008 года.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



*КСР – коллективные средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг размещения
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

Во II квартале 2025 года в Санкт-Петербурге не было открыто гостиничных объектов

4,3 -9% г/г
млн поездов

Туристский поток
в Санкт-Петербурге
Январь-май 2025 года

Санкт-Петербург: структура предложения

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга**

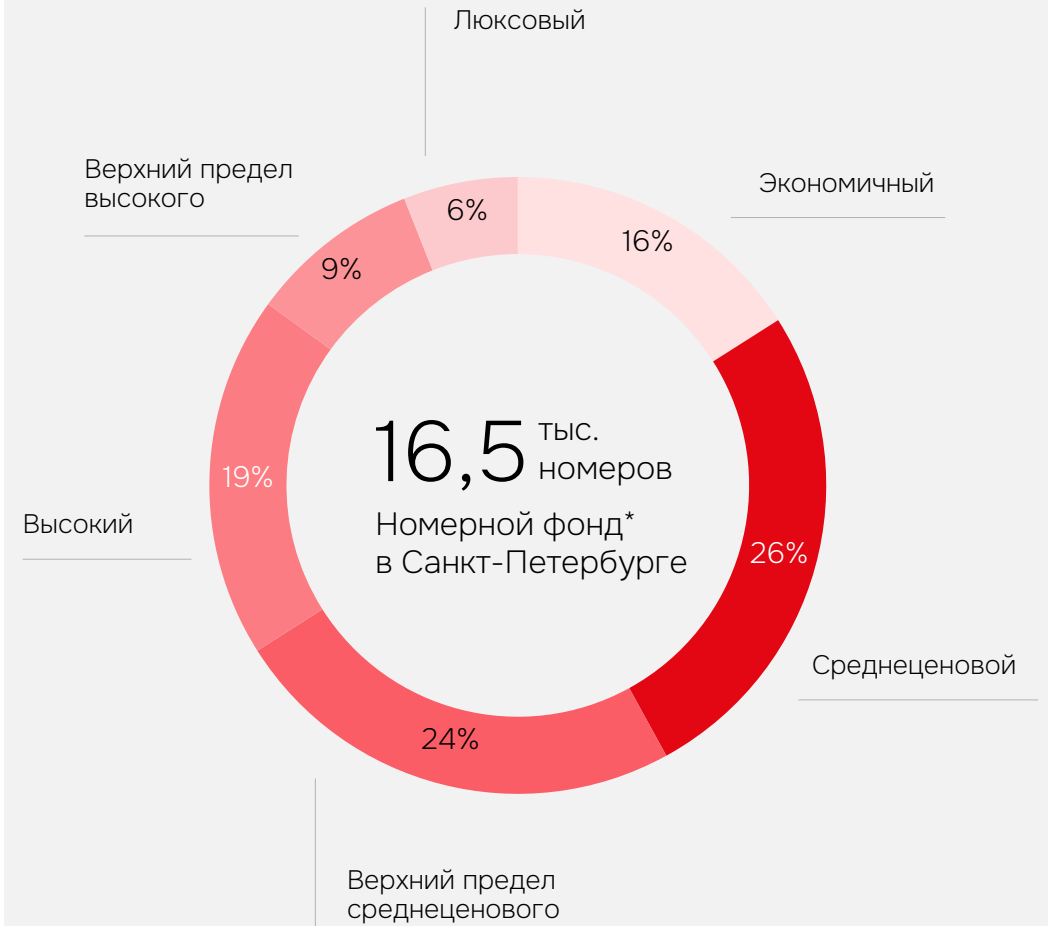
Приложение



По местоположению,
районы



По ценовому сегменту



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

Санкт-Петербург: 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

Проекты, прогнозируемые
к открытию в 2025 году



Lahta Towers
302 номера



Svet
802 номера

Рост операционных показателей в Санкт-Петербурге

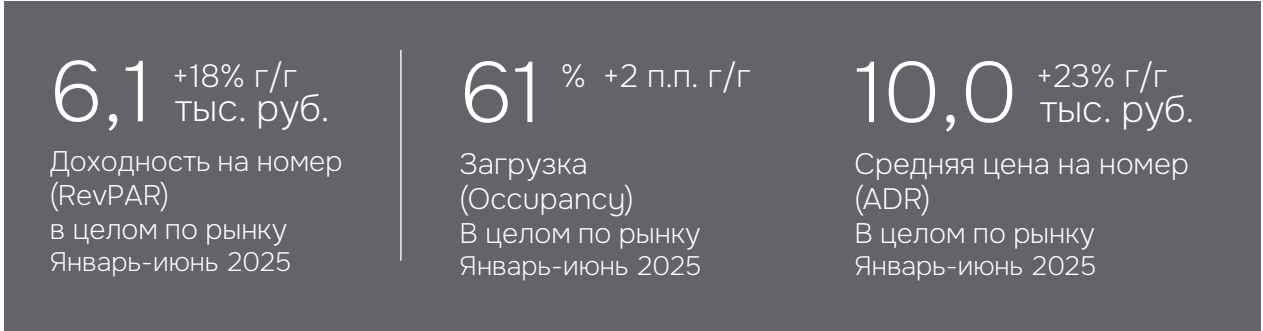
Рост RevPAR на 18% г/г

По итогам I полугодия 2025 года операционные показатели гостиниц Санкт-Петербурга продемонстрировали рост во всех ценовых сегментах.

За январь-июнь 2025 года **доходность на номер в северной столице составила 6,1 тыс. руб. в среднем по рынку.** Индикатор показал более стремительный рост, чем в московских гостиницах, - на 18% г/г. Наибольший рост доходности на номер зафиксирован в верхнем пределе высокого и люксовом сегментах - на 23% г/г и 19% г/г соответственно.

Загрузка увеличилась на 2 п.п. г/г и составила 61%. Наиболее высокий показатель заполняемости зафиксирован в высоком ценовом сегменте - 67% (+4,4 п.п. г/г).

Средняя цена на номер достигла 10,0 тыс. руб., продемонстрировав прирост на 23% по сравнению с результатом за аналогичный период прошлого года. Наибольший рост тарифов произошел в люксовом сегменте - индикатор увеличился на 34% г/г.



Загрузка, янв-июнь, %

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	55%	57%	57%
Среднеценовой	66%	68%	65%
Верхний предел среднеценового	46%	57%	61%
Высокий	58%	62%	67%
Верхний предел высокого	40%	51%	56%
Люксовый	37%	46%	46%
Среднее, все сегменты	55%	59%	61%

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

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	3,0	3,4	3,7
Среднеценовой	4,4	5,2	6,5
Верхний предел среднеценового	4,4	4,8	5,4
Высокий	7,3	8,5	9,8
Верхний предел высокого	9,9	14,2	17,7
Люксовый	36,1	37,0	49,5
Среднее, все сегменты	7,2	8,1	10,0

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

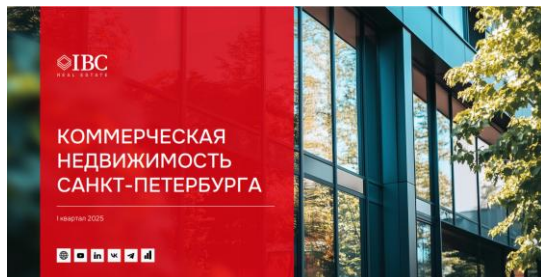
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

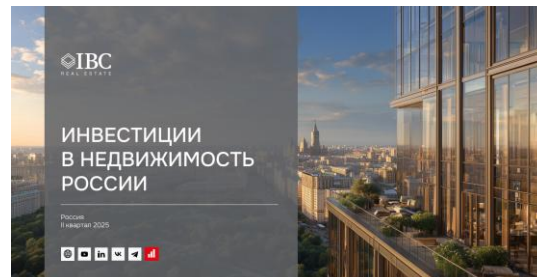
Приложение



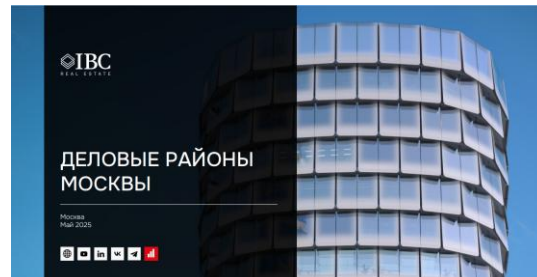
**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга**
I квартал 2025



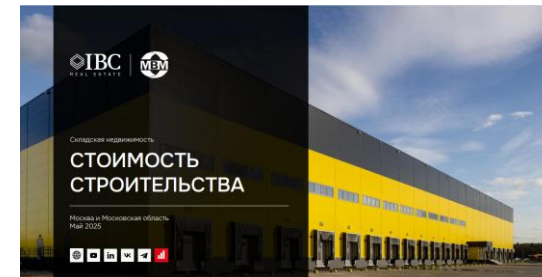
**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга**
IV квартал 2024



Инвестиции в недвижимость России
II квартал 2025



Деловые районы Москвы
Май 2025



Стоимость строительства складов
Май 2025



Стоимость строительства офисов
Апрель 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