



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

IV квартал 2025



Внешний контекст



Внешний контекст

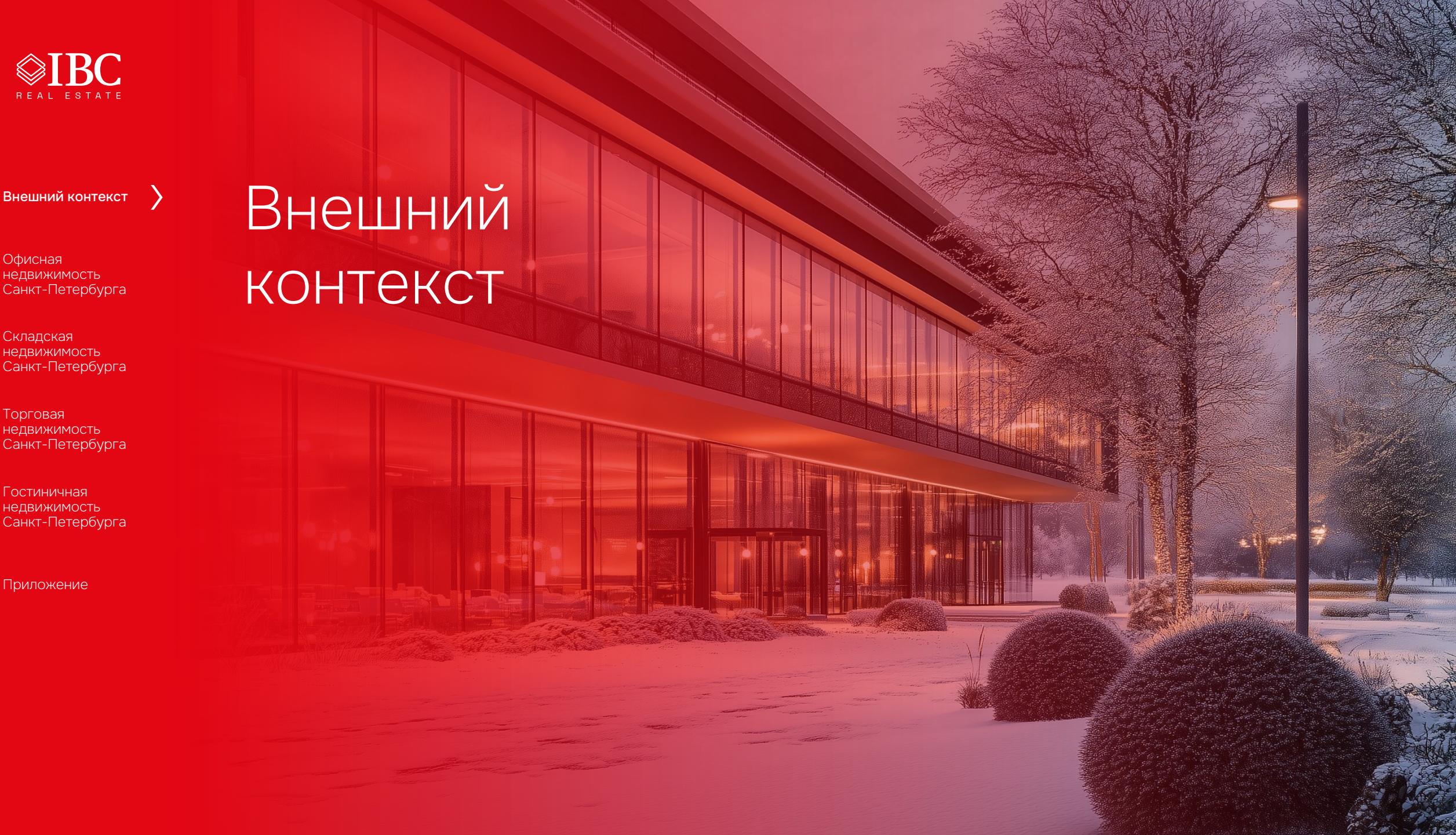
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОД ДАВЛЕНИЕМ

Внешние факторы, оказывающие влияние на развитие сегментов:

1 Минимальные темпы роста экономики –

прогнозы ВВП в 2026 году – на уровне 1,3% г/г*. Автомобильная отрасль, производство минеральной продукции, деревообрабатывающий комплекс и ряд других крупных отраслей демонстрировали отрицательную динамику на протяжении 2025 года и сохранят ограниченный выпуск в 2026.

2 Конкуренция за работников на рынке труда ослабевает, что отражается

в замедление роста заработных плат. Несмотря на сохранение рекордно низкого уровня безработицы (2,1%), индекс hh.ru вырос в 2 раза г/г, что говорит о трансформации рынка в пользу работодателя.

3 Потребители переходят к экономии

на фоне сохраняющегося роста цен, замедления темпов роста доходов и общем сокращении социальных настроений и ожиданий.

4 Рост налоговой нагрузки будет ограничивать возможности бизнеса

для инвестиций, а также поддержит дальнейший рост цен на товары и услуги. Как результат, цикл снижения ключевой ставки замедлится и высокая стоимость заемного финансирования сохранится на протяжении года.

5 Пересмотр кадастровой стоимости

и увеличение количества проектов, для которых налоговая база на имущество определяется от кадастровой стоимости ведут к росту операционных расходов.

6 Рост стоимости строительных материалов

стабилизировался на фоне охлаждения экономики, однако дефицит рабочих и линейных специалистов сохраняется.

Внешний контекст

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Складская недвижимость Санкт-Петербурга

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложение

*По прогнозу Минэкономразвития.

→ Способствуют снижению спроса во всех сегментах в 2026 году

→ Ведут к росту издержек собственников и девелоперов

Стабилизация во всех сегментах

В 2026 году рынок коммерческой недвижимости будет находиться в условиях поиска путей оптимизации на фоне сдержанного спроса во всех сегментах. В подобной конъюнктуре рынка особенно возрастает важность различных мер государственной поддержки, доступа к оперативной аналитике, а также стоимости управления и эксплуатации объектов, возможности ее оптимизации.

Гибкость, готовность собственников и девелоперов быстро принимать решения и реагировать на представляющиеся возможности – ключевой фактор успеха в 2026 году.

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	Россия Существующие площади	Москва Существующие площади	Цикл рынка 2025 → 2026 Изменение цикла рынка IV кв. 2025 / IV кв. 2026 – прогноз
Склады ¹	75 060 тыс. кв. м	37 099 тыс. кв. м	 → 
Офисы ²	31 095 тыс. кв. м	21 167 тыс. кв. м	 → 
Торговые центры ³	26 982 тыс. кв. м	6 817 тыс. кв. м	 → 
Гостиницы ⁴	183 тыс. номеров	34 тыс. номеров	 → 

1. В расчет входят объекты классов А и В. В индикатор по Москве также включены цифры Московской области.

2. В расчет входят объекты классов Prime, А, В+ и В-.

3. Учитываются качественные торговые площади.

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

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2023	2024	2025	2026П
Общее предложение¹	4 743	4 807	4 917	5 022
Класс А	1 654	1 656	1 757	1 775
Класс В	3 089	3 151	3 160	3 247
Новое строительство¹	141	64	110	111
Класс А	79	2	101	18
Класс В	62	62	9	93
Объем сделок¹	397	506	246	300
Класс А	108	372	86	100
Класс В	289	134	160	200
Уровень вакантности	7,4%	3,6%	5,8%	5,0%
Класс А	8,7%	3,7%	6,7%	6,0%
Класс В	6,6%	3,5%	5,4%	4,5%
Ставка аренды²				
Класс А	2 429	2 892	2 900	3 250
Класс В	1 589	1 805	1 950	2 200

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

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

Основные изменения за 2025 год

Объем введенных площадей остается умеренным

В 2025 году в эксплуатацию было введено 110 тыс. кв. м офисов, что **на 44% ниже** относительно аналогичного среднегодового значения за 2015-2023 гг. Примечательно, что низкий объем нового строительства за 2025 год **в 2 раза выше** результата год к году, когда был зафиксирован исторический минимум объема ввода на рынке Санкт-Петербурга.

Уровень деловой активности стабилизировался

После рекордных показателей 2024 года уровень деловой активности стабилизировался. По итогам 2025 года объем спроса составил **246 тыс. кв. м**, что **в 2 раза ниже** результата прошлого года.

Темпы роста запрашиваемых ставок замедлились

В условиях стабилизации уровня спроса многие собственники **начинают проявлять гибкость**, а рост запрашиваемых ставок аренды **становится более точечным**.

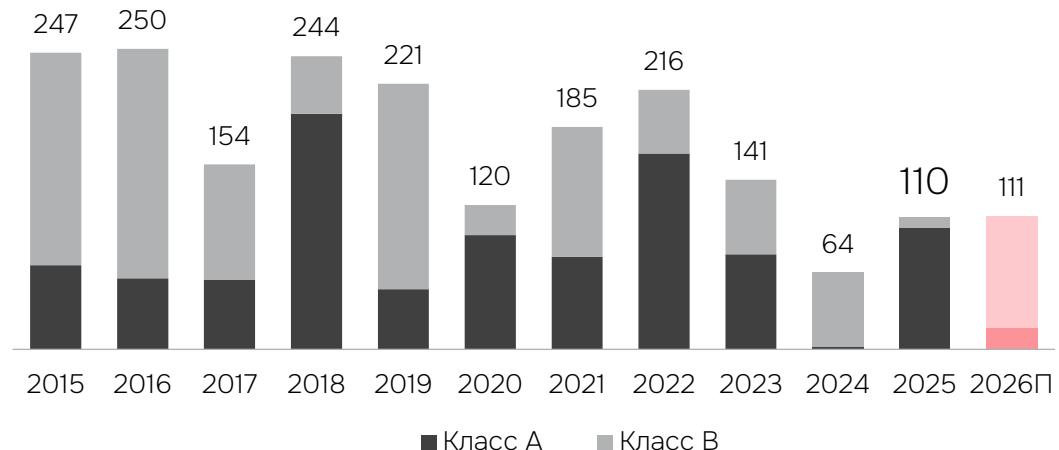
Объем нового строительства остается умеренным

92% от общего объема введенных площадей приходится на класс А

В 2025 году на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено в эксплуатацию **110 тыс. кв. м** офисов, что в 2 раза выше результата год к году. Примечательно, что **92% от общего показателя или 101 тыс. кв. м** представлено объектами класса А во многом за счет ввода новых очередей в составе существующих офисных комплексов.

Существенный рост показателя год к году связан с тем, что в 2024 году был зафиксирован рекордно низкий объем введенных офисных площадей на рынке Северной столицы. При этом **относительно предыдущих лет объем нового строительства остается умеренным**. Так, средний объем введенных площадей в период с 2015-2023 гг. составляет 198 тыс. кв. м офисов, что **на 44% ниже** относительно итогов 2025 года.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Крупнейшие объекты, введенные в 2025 году



Северная Пальмира

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

М м. Московские Ворота



Невская Ратуша III-8 и III-9

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

М м. Чернышевская

Новое строительство: 2025

В 2025 году объем ввода составил **110 тыс. кв. м** офисов. В условиях дефицита земельных участков, доступных под новое строительство, на офисном рынке Санкт-Петербурга преобладает реконструкция исторических зданий под офисные помещения – **56% от общего количества введенных объектов** за 2025 год. Примечательно также, что все объекты введенные в эксплуатацию в 2025 году, где остались не реализованными офисные помещения, предлагаются в аренду. При этом в 2026 году ожидается рост числа проектов, строящихся на продажу.

При этом в открытый рынок вышло лишь 25 тыс. кв. м, так как остальные **78% были реализованы** до ввода в эксплуатацию. Крупнейшими сделками, законтрактованными на этапе строительства в данных объектах, является аренда структурами Газпрома 67% офисных площадей в Северной Пальмире и приобретение Правительством Санкт-Петербурга двух корпусов Невской Ратуши.

№	Название	Класс	Тип	Состояние ¹	Площадь ²	Локация	Вакантность ³
1	Северная Пальмира	A	Новое стр-во	Без отделки	47,8	Московский	15,6
2	Невская Ратуша III-9	A	Новое стр-во	С отделкой	18,9	Центр	-
3	Невская Ратуша III-8	A	Новое стр-во	С отделкой	14,0	Центр	-
4	Atlas City II	A	Новое стр-во	С отделкой	9,6	Московский	-
5	Сенатор (Малая Морская 4)	A	Реконструкция	С отделкой	6,5	Центр	6,5
6	На Обводном	A	Реконструкция	С отделкой	4,4	Обводный	-
7	Мануфактура 10/12	B	Реконструкция	Без отделки	5,5	Центр	2,4
8	Деловой центр 9М	B	Реконструкция	С отделкой	2,5	Север	-
9	Сенатор (Московский 56)	B	Реконструкция	С отделкой	0,8	Обводный	-

110,0

24,5

1. Указано состояние офисных объектов на момент ввода в эксплуатацию.

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

3. Прочеркками указаны объекты без вакантных предложений на конец 2025 года.

Внешний контекст

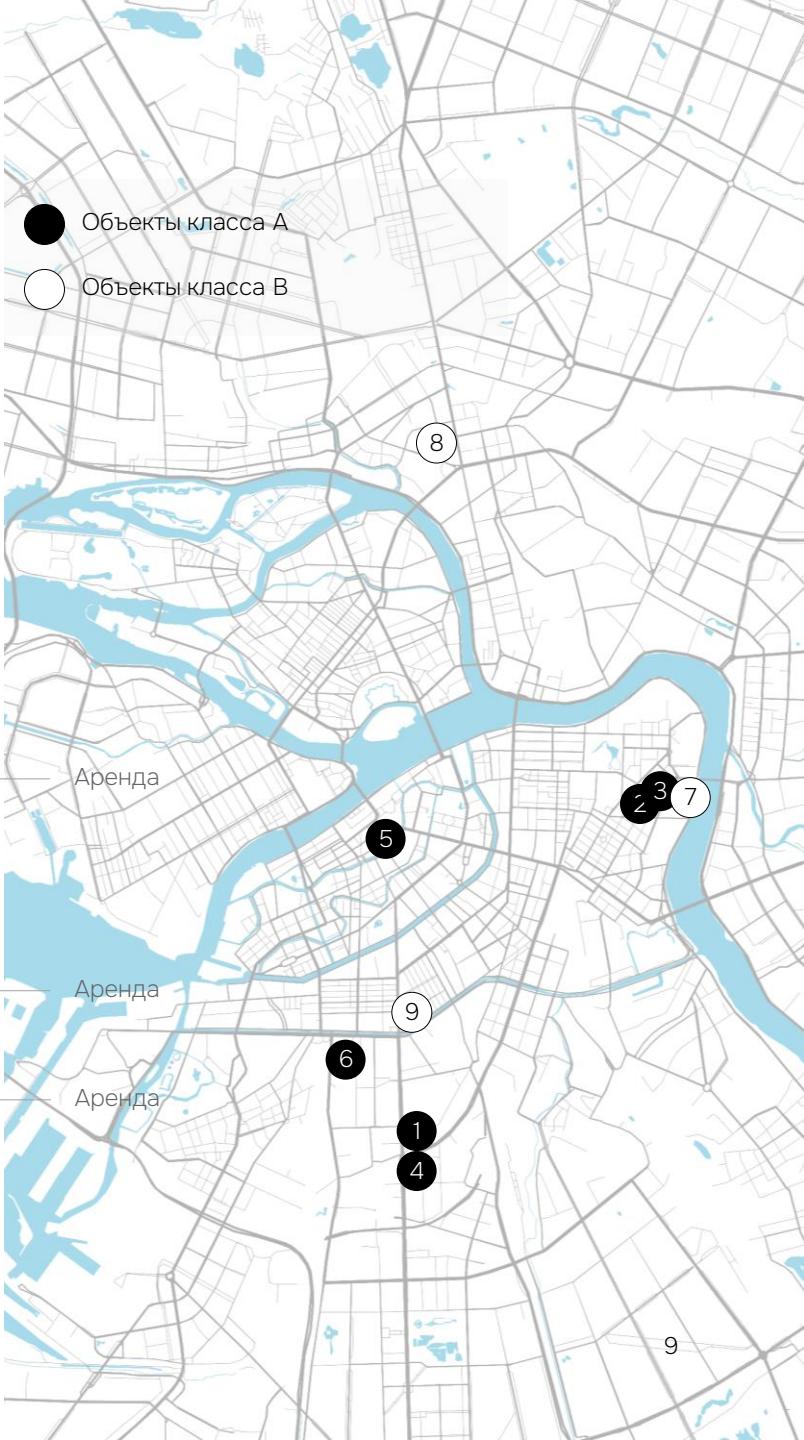
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



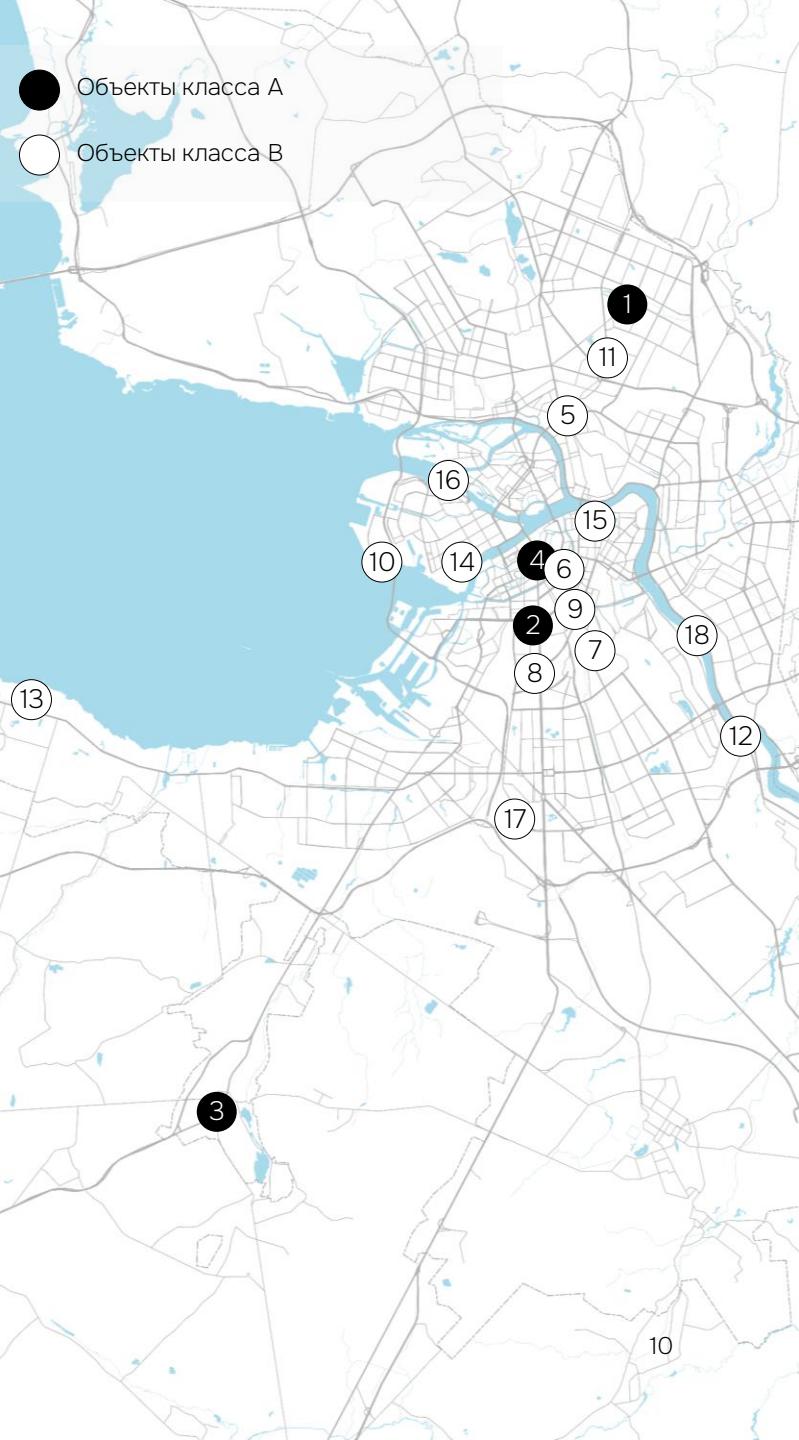
Новое строительство: 2026

№	Название	Класс	Тип	Площадь ¹	Локация	Вакантность ²	Схема реализации ³
1	Smart Светлановский	A	Новое стр-во	5,9	Север	0,8	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	Орими Центр	B	Новое стр-во	30,0	Набережные	-	-
6	БЦ на Фонтанке 57	B	Реконструкция	12,8	Центр	6,0	Аренда
7	Радиус	B	Реконструкция	9,0	Левый берег	8,9	Аренда
8	Скороход стр. 4	B	Новое стр-во	6,7	Московский	3,8	Продажа
9	Холландер	B	Новое стр-во	6,2	Центр	2,7	Продажа
10	INSIDE	B	Новое стр-во	5,8	В.О.	5,8	Продажа
11	Политехническая 24Б	B	Реконструкция	5,0	Север	5,0	Продажа
12	Императорская карточная фабрика	B	Реконструкция	4,6	Левый берег	4,6	Аренда
13	Реформа Ломоносов	B	Реконструкция	3,1	Юго-Запад	0,7	Аренда
14	Заводоуправление	B	Реконструкция	2,9	В.О.	-	-
15	Чернышевского 14	B	Реконструкция	2,0	Центр	2,0	Аренда
16	Петровский пр-кт 26Д	B	Реконструкция	1,8	Петроградская	-	-
17	Реформа Предпортовая 3	B	Новое стр-во	1,6	Московский	0,3	Аренда
18	Особняк Веге	B	Реконструкция	1,0	Правый берег	-	-

110,9

49,9

1. Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м.
2. Прочеркками указаны объекты без вакантных предложений на конец 2025 года – реализованные или которые не выйдут в открытый рынок.
3. Прочеркками указаны объекты, которые не выйдут в открытый рынок и будут реализованы для собственного использования.



Внешний контекст

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Складская недвижимость Санкт-Петербурга

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложение

Доля свободных площадей стабилизируется

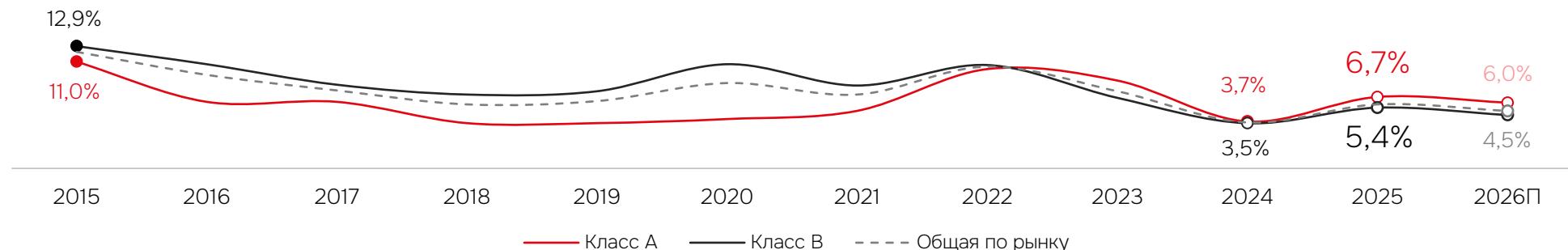
Крупные блоки по-прежнему составляют менее 11% от общего количества вакантных площадей

По результатам 2025 года доля свободных площадей на офисном рынке Северной столицы составила **5,8% или 287 тыс. кв. м** качественных площадей, что **на 2,2 п.п. выше** аналогичного показателя по итогам 2024 года. Рост показателя во многом связан со стабилизацией уровня деловой активности после рекордных значений 2024 года, в связи с чем на рынке постепенно растет объем нереализованных офисных помещений. Год к году доля свободных площадей по классу В **увеличилась на 1,9 п.п.** и составила **5,4% или 169 тыс. кв. м** качественных площадей. По классу А аналогичный показатель **вырос на 3,0 п.п.** год к году и составил **6,7% или 117 тыс. кв. м** качественных площадей.

Примечательно, что вакантные помещения **представлены мелкими блоками**. Клиенты, заинтересованные в помещениях от 1 тыс. кв. м сталкиваются с трудностями поиска – такие опции ограничены и в основном выходят на рынок по мере освобождения офисов компаниями, переезжающими в другие локации. Так, в условиях переезда ПАО «Газпром» в новую штаб-квартиру в Лахта-Центр высвобождаются крупные блоки в деловой районе Пулково.

	2024	2025	2026П
A	3,7%	6,7%	6,0%
B	3,5%	5,4%	4,5%
Общая по рынку	3,6%	5,8%	5,0%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

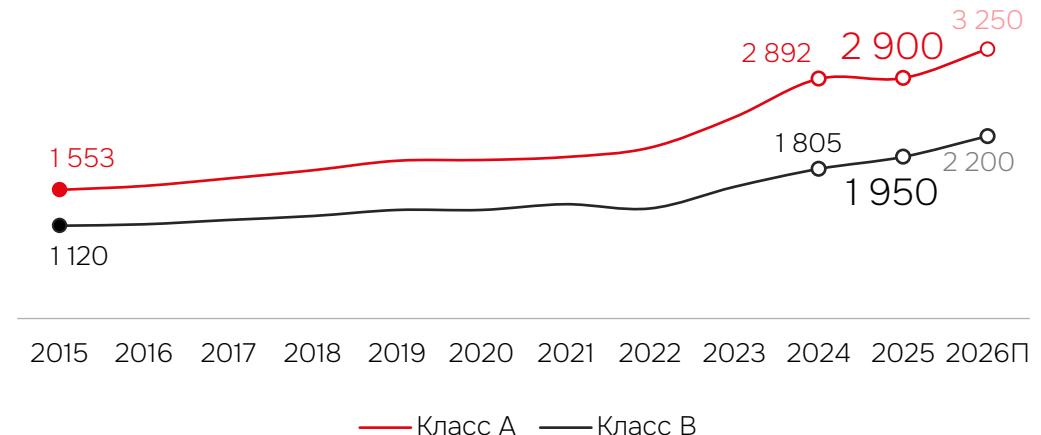
Темп роста запрашиваемых ставок аренды замедлился

Наибольший рост зафиксирован в классе В – показатель увеличился на 8% год к году

По итогам 2025 года в классе А отмечается незначительный рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды год к году. Так, показатель составил **2 900 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 1% выше** относительно результатов 2024 года и **на 87% превышает** значение 2015 года. Незначительный рост показателя во многом связан с тем, что в 2024 году многие собственники уже существенно повысили запрашиваемые ставки аренды на фоне повышенного спроса.

В классе В зафиксирован более умеренный рост значения – средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **1 950 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 8% выше** относительно итогов 2024 года и на 74% превышает результат 2015 года.

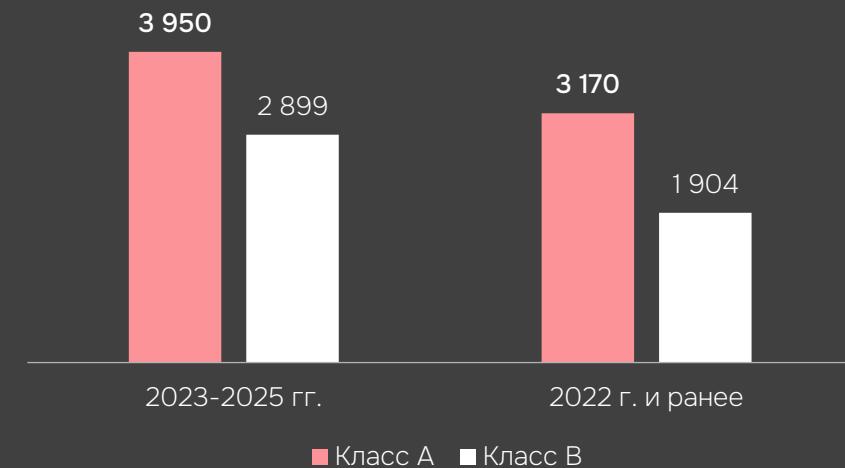
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



Ставки аренды преимущественно выше на **офисы с качественной отделкой в новых зданиях**¹, введенных в эксплуатацию в последние два года – показатель выше на 25% и 52% 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 ОРЕХ, без учета КУ



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

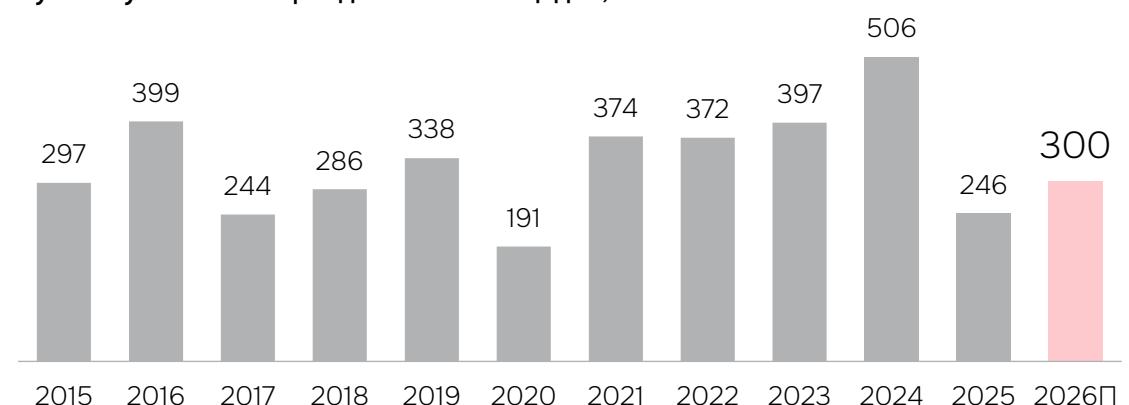
Уровень деловой активности стабилизировался

Доля аренды в общем объеме сделок составила 82%

По итогам 2025 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **246 тыс. кв. м**, что **в 2 раза ниже** аналогичного показателя по итогам 2024 года, когда был достигнут исторический максимум по объему сделок в Северной столице. При этом относительно предыдущих лет снижение показателя остается умеренным – объем спроса за 2025 год **на 28% ниже** по сравнению со среднегодовым значением за 2015-2023 гг.

Сделки аренды составляют 82% от общего объема (202 тыс. кв. м), в то время как по продаже¹ – 18% (44 тыс. кв. м). Суммарно по классу А было реализовано 86 тыс. кв. м, по классу В – 160 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета сделок более 5 тыс. кв. м составил **314 кв. м**. Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок, где известен покупатель или арендатор стали **производственный сектор** (21%), **IT** (20%) и **финансовый сектор** (16%).

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



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

2. Офисные помещения в Северной Пальмире арендовала дочерняя компания Газпромбанка.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Крупнейшие сделки 2025 года



Альфа-Банк

«Толстой сквер»

12,4 тыс. кв. м / Продажа



**ТЕХНОПАРК
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

«Ростра»

11,4 тыс. кв. м / Продажа



«Сенатор Медиков пр. 7»

7,1 тыс. кв. м / Аренда

«Северная Пальмира»²
6,4 тыс. кв. м / Аренда



«ICON Fontanka»

4,9 тыс. кв. м / Продажа

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

Структура сделок по секторам

2024

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

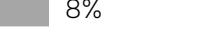
Приложение

Торговля  24%

IT  17%

Финансовый сектор  17%

Нефть и газ  12%

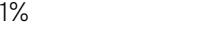
Образование  8%

Государственный сектор  6%

Производство  5%

Строительство /
Недвижимость  4%

СМИ / Маркетинг / PR  2%

Логистика  1%

Другие секторы в совокупности составляют 3%

ПЕТРОВИЧ

Крупнейшая сделка

72 тыс. кв. м

Спейс · Продажа

2025

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%

Другие секторы в совокупности составляют 3%



Альфа-Банк

Крупнейшая сделка

12 тыс. кв. м

Толстой сквер · Продажа

Доли рассчитаны от объема сделок новой аренды, расширения и продажи, по которым известна компания-арендатор/покупатель.

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	477	6,8%	33	3 719
B	473	10,7%	51	2 113

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	210	2,9%	6	3 156
B	390	3,0%	12	2 745

03 | Васильевский остров

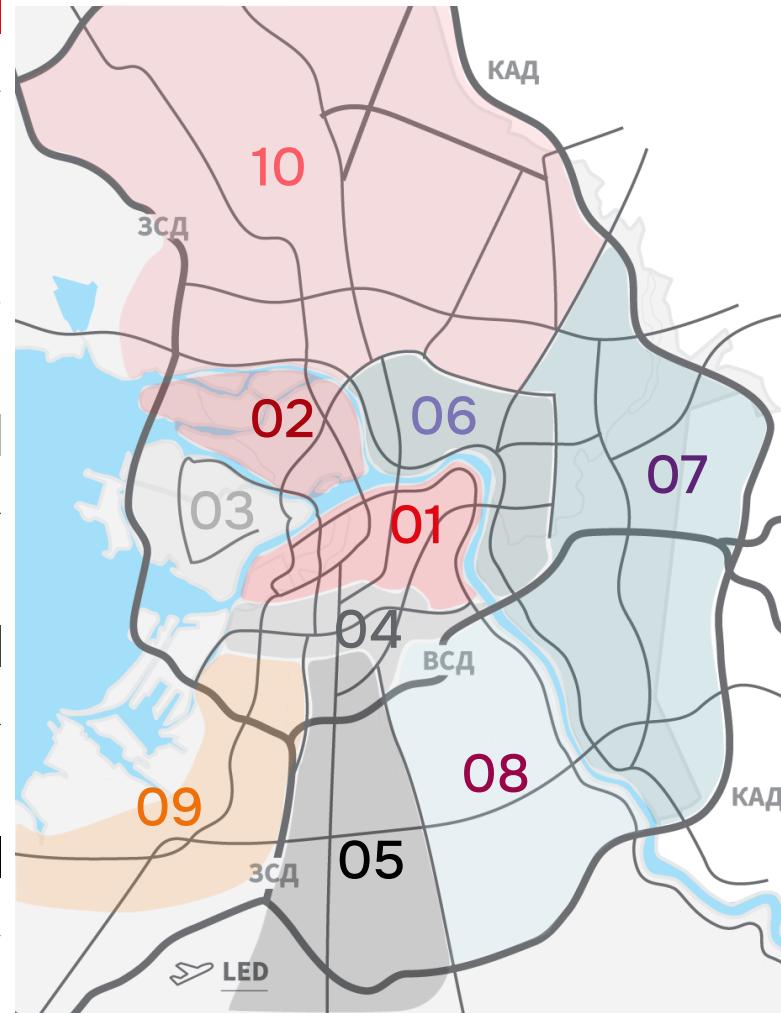
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	0,5%	0,5	2 939
B	288	4,6%	13	1 888

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	40	3,5%	1	2 160
B	264	3,4%	9	2 239

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	351	18,0%	63	2 991
B	456	3,3%	15	1 992



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	196	2,0%	4	2 558
B	388	2,1%	8	2 059

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	27	12,8%	3	1 952
B	97	12,5%	12	1 332

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	184	6,1%	11	1 281

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	85	1,9%	2	1 312

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	345	1,9%	7	2 584
B	536	6,8%	37	1 572

На слайде сток приведен в тыс. кв. м, а средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м./мес., вкл. НДС и ОРЕХ, не включая КУ.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

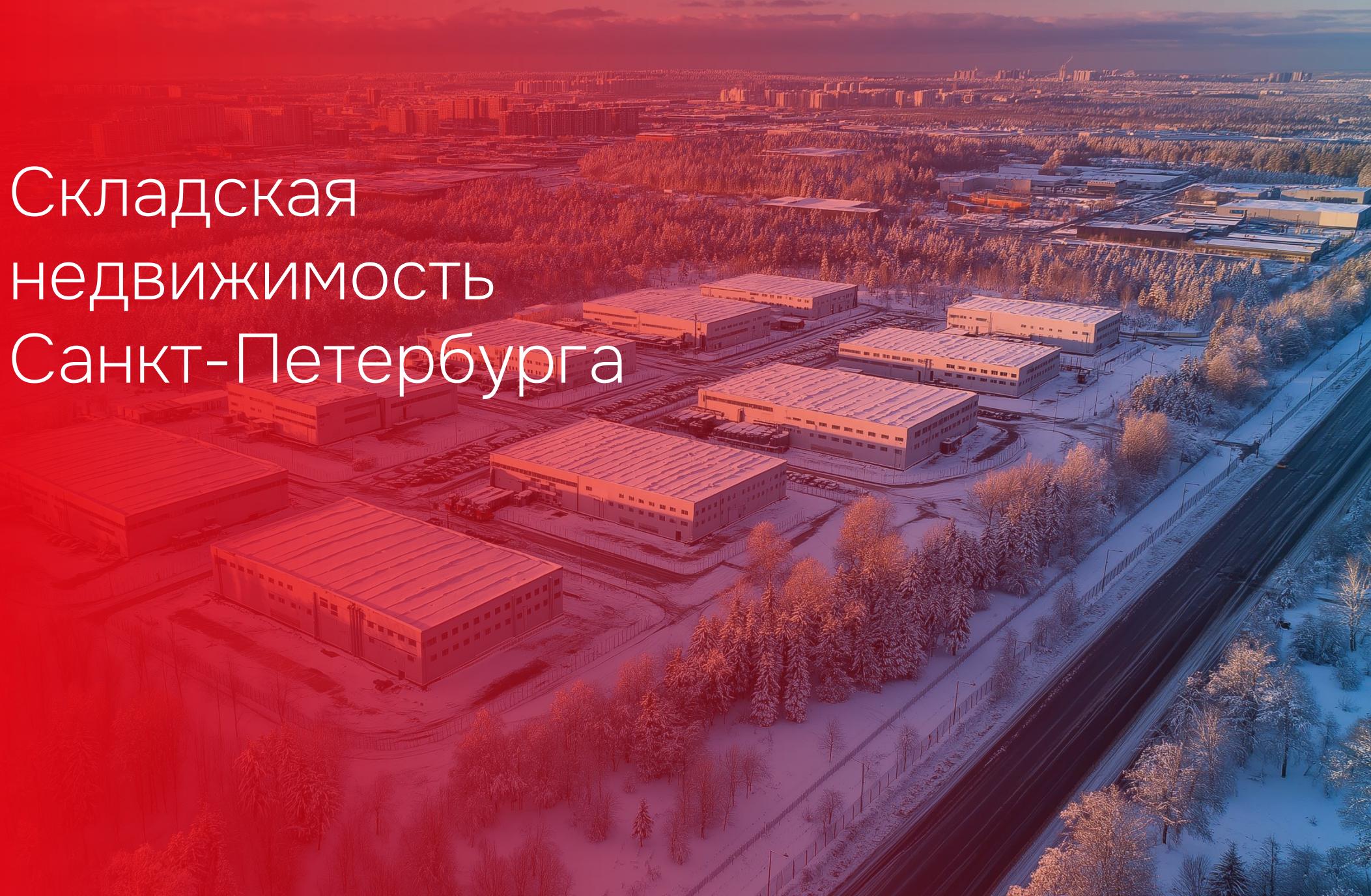


Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

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

	2023	2024	I кв. 2025	II кв. 2025	III кв. 2025	IV кв. 2025	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	5 858	6 625	6 680	6 896	7 118	7 266	7 766
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	417	767	55	271	493	641	500
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	925	525	31	51	199	272	250
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,9%	1,5%	3,2%	4,1%	3,2%	3,8%	4,7%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	11 500	11 000	11 000	10 500	10 000	9 500
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 600	11 600	11 100	11 100	10 600	10 400	9 800

*Индикатор за I-IV кварталы 2025 года представлен накопленным итогом.

**Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Основные изменения
за 2025 год

☐ Крупнейшие новые объекты:

1. Ozon Порошконо 120 тыс. кв. м
2. Wildberries Шушары 106 тыс. кв. м
3. Wildberries M10 95 тыс. кв. м
4. Плаэр Интернэшнл 38 тыс. кв. м
5. RAUM Бугры 29 тыс. кв. м

▼ Сохранение темпов ввода

Объем нового строительства в 2025 году составил 641 тыс. кв. м (-16% год к году), что является вторым по величине результатом ввода складских площадей

▼ Снижение спроса в 2 раза

Спрос на склады по итогам 2025 года составил 272 тыс. кв. м, показатель снизился на 48% за год и вернулся к уровню 2020 года. Многоканальные ритейлеры стали ключевыми драйверами спроса в регионе.

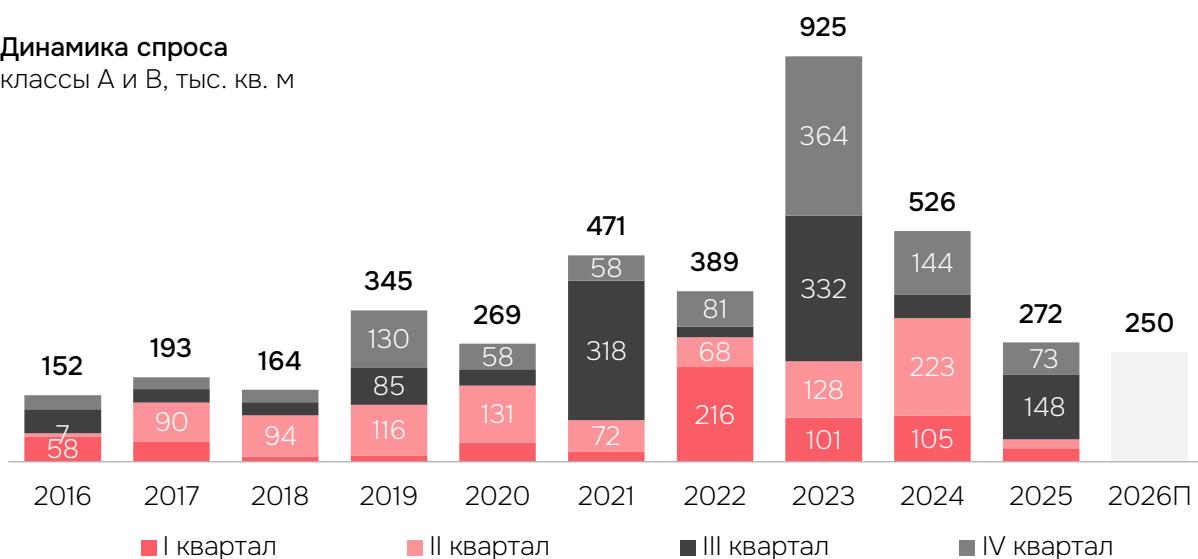
Спрос

По итогам 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 272 тыс. кв. м, что является **минимальным показателем с 2020 года** и на 48% меньше прошлогоднего результата.

Представители многоканального ритейла стали единственными игроками рынка, со стороны которых объем спроса увеличился (более чем в 3 раза) по сравнению с результатами 2024 года. Остальные категории арендаторов и покупателей перешли от стратегии наращивания площадей к оптимизации использования существующих под влиянием высокой ключевой ставки, снижения деловой активности и общей экономической ситуации.

В 2026 году существенный рост деловой активности не ожидается, драйвером спроса для наиболее активных игроков может послужить значительный объем свободных площадей при условии дальнейшего снижения ставок аренды складов и ключевой ставки. Общий объем спроса составит 250 тыс. кв. м.

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



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга



Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Структура спроса

Многоканальные ритейлеры

36 тыс.
кв. м
Объем сделок
I-IV кв. 2024

+222%
→ 116 тыс.
кв. м
Объем сделок
I-IV кв. 2025

Производители

108 тыс.
кв. м
Объем сделок
I-IV кв. 2024

-30%
→ 76 тыс.
кв. м
Объем сделок
I-IV кв. 2025

Онлайн-операторы

210 тыс.
кв. м
Объем сделок
I-IV кв. 2024

-88%
→ 26 тыс.
кв. м
Объем сделок
I-IV кв. 2025

Логисты, дистрибуторы

124 тыс.
кв. м
Объем сделок
I-IV кв. 2024

-56%
→ 54 тыс.
кв. м
Объем сделок
I-IV кв. 2025

Новое строительство

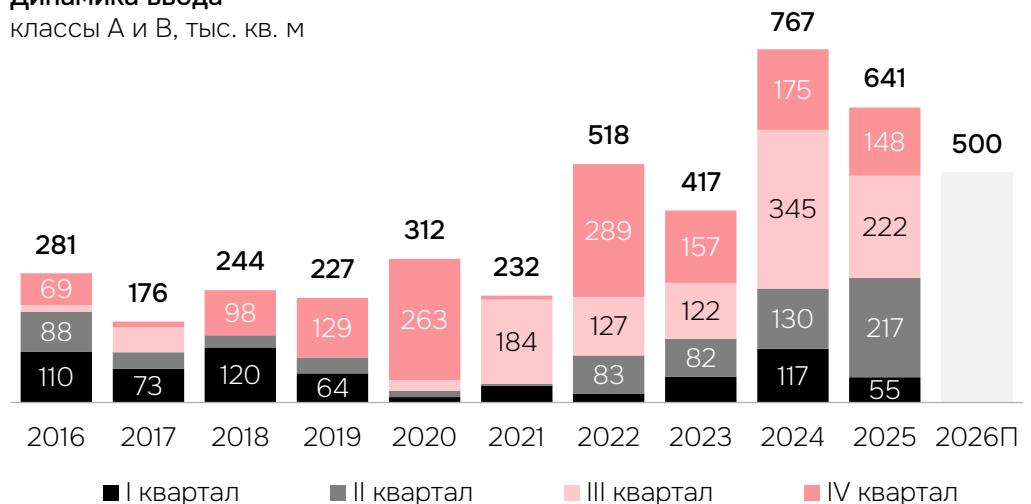
По итогам 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем нового строительства составил 641 тыс. кв. м, **второй результат за всю историю наблюдений**, уступивший 16% только рекордному 2024 году.

Доля спекулятивных объектов составила 16% (102 тыс. кв. м), основной объем ввода пришелся на собственные (54% или 346 тыс. кв. м) и BTS объекты (30% или 192 тыс. кв. м), реализованные преимущественно для онлайн-операторов и многоканальных ритейлеров.

На этапе строительства находится более 0,7 млн кв. м, заявленных к вводу в 2026 году. Более половины из этого объема представляют спекулятивные объекты. Однако в условиях, когда спрос уже стабилизировался, риски переносов сроков ввода объектов остаются высокими. **В связи с этим прогнозируемый объем ввода составляет порядка 0,5 млн кв. м.**

Динамика ввода

классы А и В, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, введенные в IV кв. 2025 года



Wildberries M10

95 тыс. кв. м



Ozon Порошкино (к. 2)

30 тыс. кв. м



NK Парк Колпино (к. 3)

11 тыс. кв. м

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Ставки аренды и вакантность

По итогам 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксирован рост вакантного предложения в готовых объектах. Индикатор достиг 3,8%, увеличившись за год на 2,3 п.п.

Ключевой составляющей вакансии стали **опции, освобожденные онлайн-операторами** (43% от общего объема вакантных площадей), предлагаемые как в аренду, так и в субаренду.

Сроки экспозиции вакантных блоков в среднем составляют 3-5 месяцев, но по отдельным опциям достигают года.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие объекты класса А в Санкт-Петербурге и ЛО по итогам 2025 года составила 10 000 рублей за кв. м в год, снизившись с конца 2024 года на 13%. Текущая динамика ставок аренды – результат снижения деловой активности на рынке и роста доли вакантных площадей.

На фоне снижения потребительского спроса и высокой стоимости заемного финансирования в 2026 году ожидается дальнейшее снижение индикатора на существующие объекты до 9 500 рублей за кв. м в год (-5% год к году), на строящиеся – до 9 800 рублей за кв. м в год (-6% год к году).

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

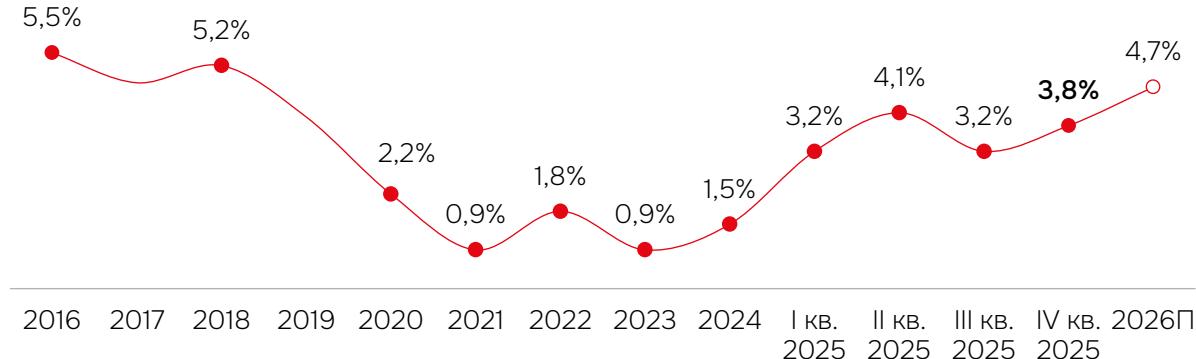
Складская недвижимость Санкт-Петербурга

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложение

Доля свободных площадей
классы А и В, %



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



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

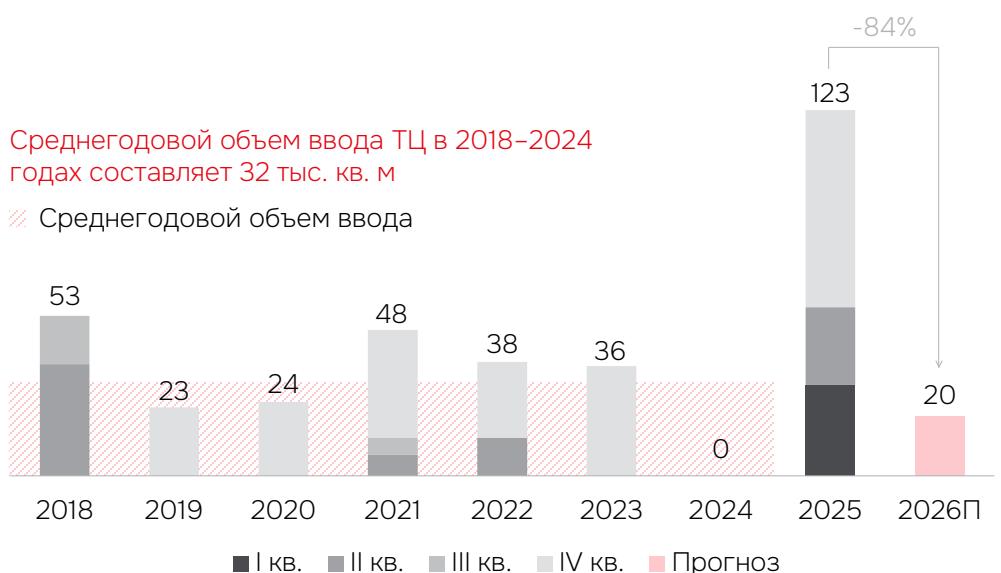


Новые торговые центры

В 2025 году объем ввода в Санкт-Петербурге стал рекордным, достигнув 122,7 тыс. кв. м. В IV квартале 2025 года начали работать сразу 2 объекта: Голливуд (GLA: 60,0 тыс. кв. м) и Астрамолл (GLA: 5,0 тыс. кв. м).

Ключевым событием в 2025 году стало открытие ТЦ Голливуд, который входит в топ-10 крупнейших торговых центров Санкт-Петербурга. Ранее объект такого масштаба был открыт в 2016 году - Охта Молл (GLA: 78,0 тыс. кв. м). Учитывая количество анонсированных девелоперами проектов, **в перспективе ближайших пяти лет объемы нового строительства будут соответствовать среднегодовому значению 2018–2024 годов, не превышая 30–40 тыс. кв. м.**

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Ключевые цифры

Общее предложение, тыс. кв. м	2 539,7
Объем ввода в IV кв. 2025, тыс. кв. м	65,0
Прогнозируемый объем ввода в 2026, тыс. кв. м	19,8
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	446,9

ТЦ открывшиеся в IV квартале 2025 года

Голливуд



Kronung Новогорелово



Астрамолл



Ожидается открытие в 2026 году

Kronung Солнечный



Развитие ритейла

Индустрия развлечений в ТЦ

Сегодня потребители приходят в ТЦ за впечатлениями и эмоциями, которые можно получить не только от покупки товаров, но и от различных способов времяпрепровождения. Для этого **собственники ТЦ ставят акцент на усилении развлекательного компонента**. В октябре в ТРК Лето запустился термальный комплекс Термолэнд (9,6 тыс. кв. м), больше половины территории которого – уличная зона под открытым небом. Кроме того, после успешного эксперимента с переоборудованием части паркинга ТРК Лето в падел-арену в летний период было принято решение построить в 2026 году круглогодичный падел-комплекс на 10 кортов (3,5 тыс. кв. м) рядом с ТЦ.



Флагманские пространства

Ритейлеры продолжают фокусироваться на развитии флагманов, повышая узнаваемость бренда и привлекая новую аудиторию. LIMÉ открыл самый крупный магазин (4,0 тыс. кв. м) в Санкт-Петербурге – в ТРЦ Галерея.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

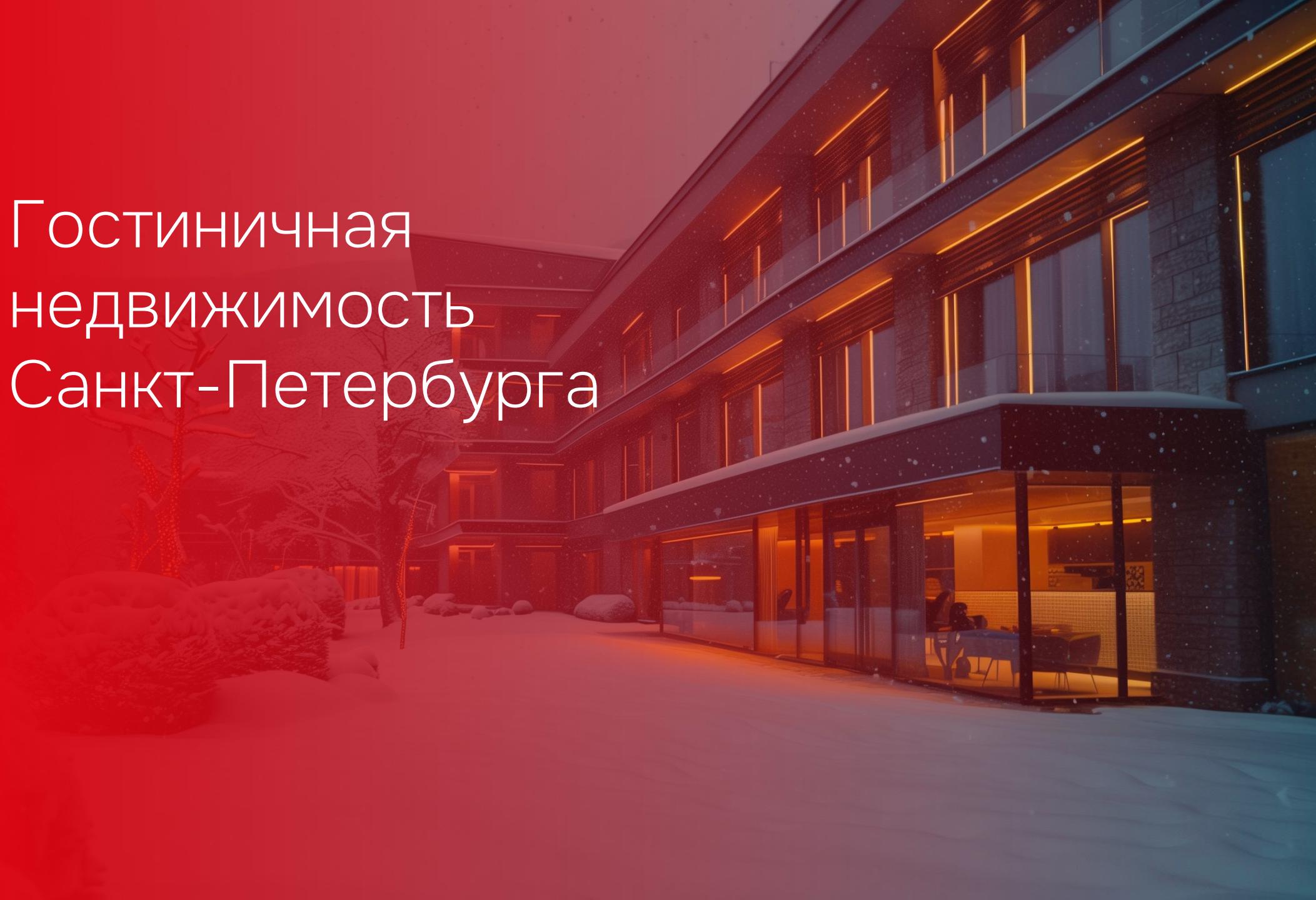
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

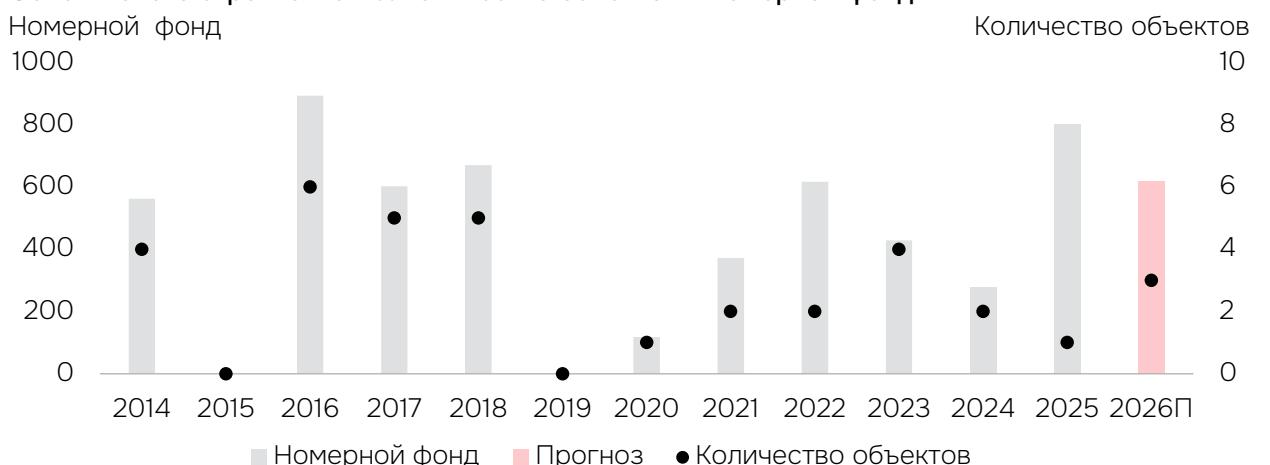
Приложение

По итогам 11 месяцев 2025 года численность размещенных лиц в КСР в Санкт-Петербурге составила 6,5 млн человек (+12% г/г). Положительная динамика обусловлена двумя ключевыми факторами. Во-первых, регион исторически пользуется высокой популярностью среди российских и иностранных туристов. Во-вторых, по сравнению с Москвой, северная столица является более бюджетным направлением для туристов.

В 2025 году в Санкт-Петербурге состоялось открытие одного крупного отеля категории 3* *Svet* на 802 номера (+190% г/г) – гостиница является четвертой по объему номерного фонда среди всех отелей Санкт-Петербурга.

Открытие отеля *Lahta Towers* (302 номера) было перенесено на 2026 год. Также в следующем году в регионе ожидается запуск еще двух гостиничных проектов – *House of Faith 5** на 144 номера и гостиницы *Saga 4** на 170 номеров. Совокупный объем нового строительства может составить 616 номеров (-23% г/г).

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



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

19,2 тыс. номеров

Номерной фонд*
в Санкт-Петербурге

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

+ 802 новых номера

В IV квартале 2025 года
в Санкт-Петербурге
не открылся ни один
гостиничный проект

6,5 +12% г/г млн человек

Численность размещенных лиц
в КСР в Санкт-Петербурге
Январь–ноябрь 2025 года

Структура предложения

Внешний контекст

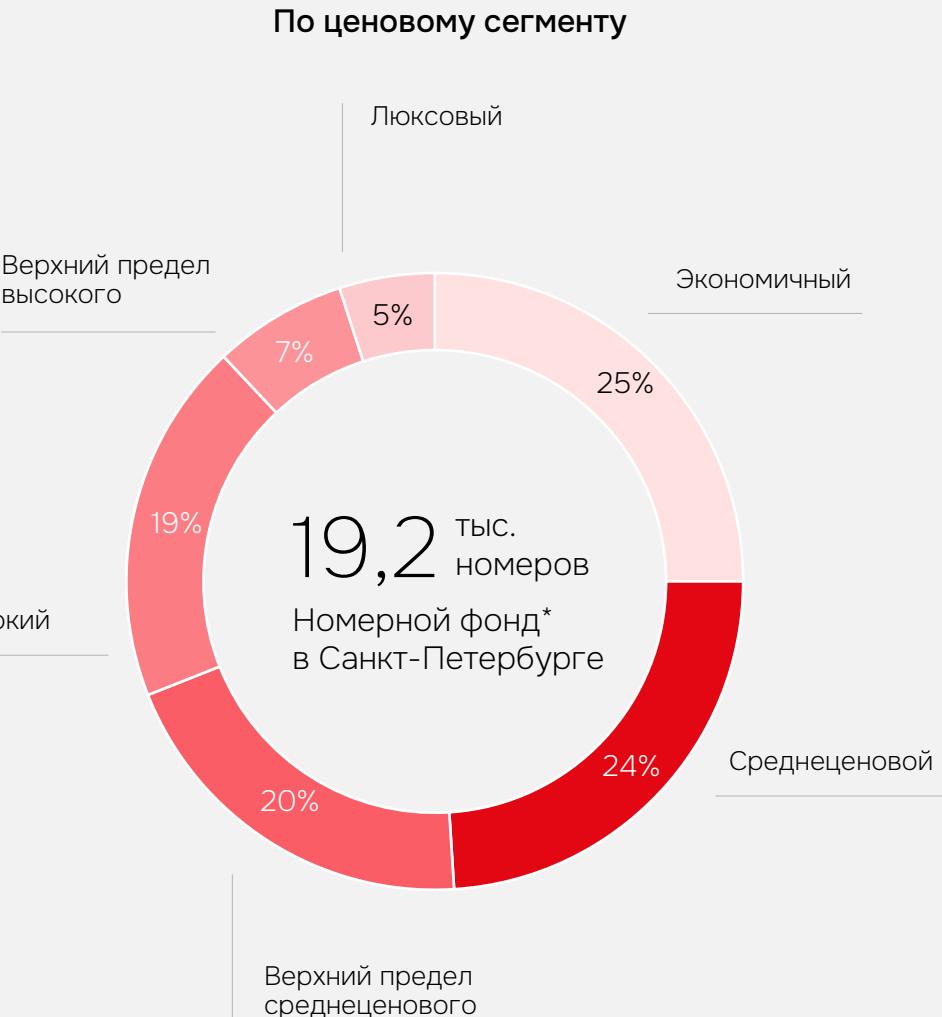
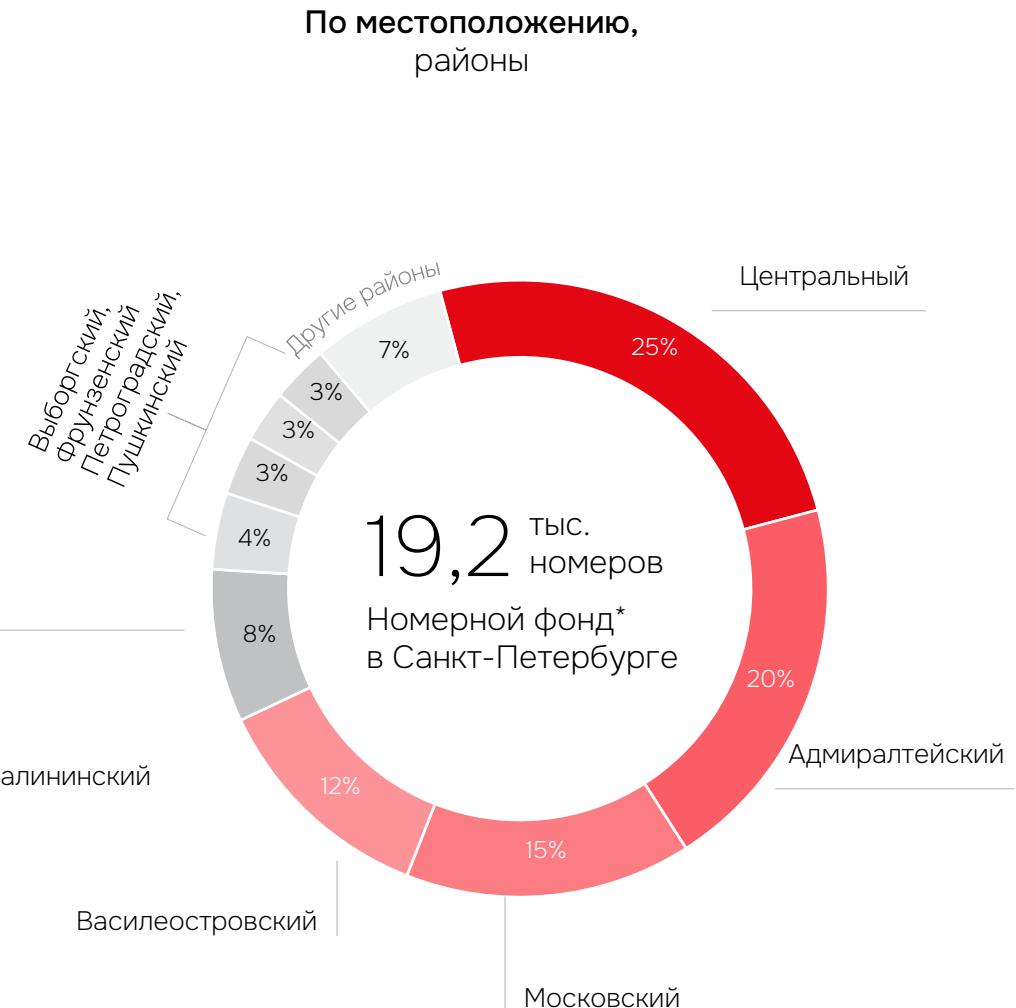
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



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

Новые проекты 2025–2026

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Lahta Towers
302 номера



Svet
802 номера



Гостиница Saga
170 номеров



House of Faith
144 номера

- Проекты, открытые в 2025 году
- Проекты, прогнозируемые к открытию в 2026 году

Операционные показатели

Точечная корректировка загрузки

По итогам 2025 года загрузка отелей Санкт-Петербурга сохранилась на уровне 2024 года благодаря росту числа размещенных лиц в КСР. Однако в отдельных ценовых сегментах произошла точечная корректировка показателя. Снижение было зафиксировано в отелях среднценового и экономичного сегментов (-4 п.п. г/г). Это вызвано тем, что часть туристов стала отдавать предпочтение альтернативным форматам размещения (например, аренда квартир посуточно и хостелы).

Продолжающийся рост тарифов

Средняя цена на номер выросла на 12% г/г. Рост тарифов наблюдается в гостиницах всех ценовых сегментов в диапазоне от 5% г/г до 16% г/г.

Рост доходности на номер продолжается. Однако это связано с продолжающимся увеличением цен на гостиничные услуги, а не увеличением числа гостей.

В 2026 году в Северной столице прогнозируется тенденция на замедление роста операционных показателей гостиничного рынка.

Внешний контекст

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

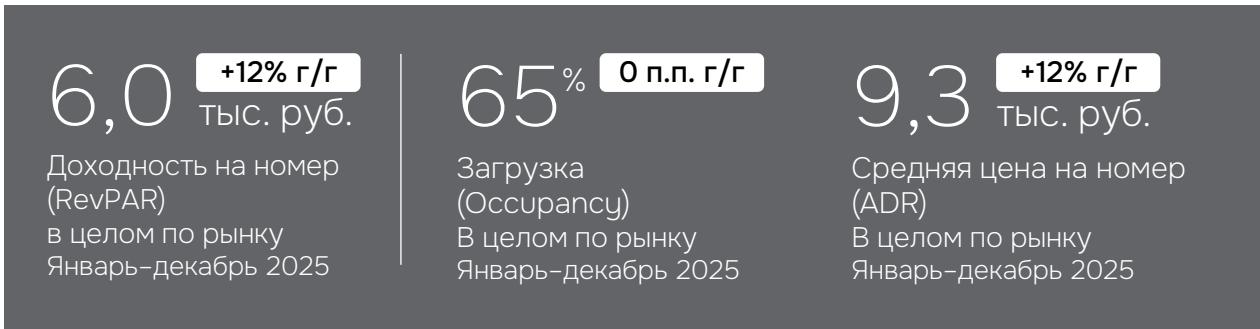
Складская недвижимость Санкт-Петербурга

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложение

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.



	Загрузка, янв.-дек., %			Средняя цена на номер, янв.-дек., тыс. руб.			
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	
Экономичный	61%	64%	60%	Экономичный	3,2	3,4	4,0
Среднценовой	71%	72%	68%	Среднценовой	4,8	5,1	5,4
Верхний предел среднценового	55%	62%	64%	Верхний предел среднценового	4,8	5,5	6,3
Высокий	64%	68%	70%	Высокий	7,7	8,7	9,4
Верхний предел высокого	56%	61%	61%	Верхний предел высокого	13,2	14,1	15,3
Люксовый	44%	51%	50%	Люксовый	35,0	36,9	40,5
Рынок в целом	61%	65%	65%	Рынок в целом	7,5	8,3	9,3

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Приложение

Обеспеченность торговыми площадями: Россия

Топ-10 городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



№	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	537	645,0
5	Москва	513	6 817,3
6	Воронеж	458	477,3
7	Санкт-Петербург	447	2 539,7
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	1101	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

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Москва

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Люксовый
The Carlton
Ранее The Ritz-Carlton



Верхний предел высокого
Radisson Collection Hotel Moscow



Высокий
Сафмар Тверская Москва
Ранее Marriott Tverskaya Hotel



Верхний предел среднего
Radisson Slavyanskaya Hotel & Business Center
Moscow



Среднекеневой
Cosmos Smart Dubininskaya,
Ранее Holiday Inn Express Moscow – Paveletskaya



Экономичный
Ibis budget Moscow Panfilovskaya

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 Pribaltiyskaya Hotel
Ранее Park Inn by Radisson Pribaltiyskaya, St. Petersburg



Среднекеневой
Express Sadovaya Hotel
Ранее Holiday Inn Express St. Petersburg Sadovaya



Экономичный
А-ОТЕЛЬ Фонтанка Санкт-Петербург

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

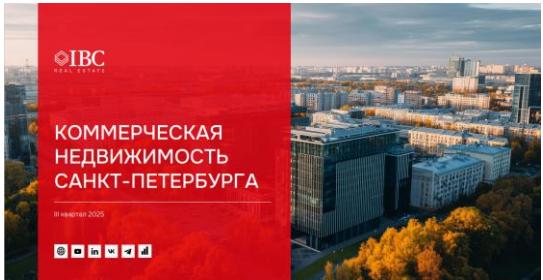
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

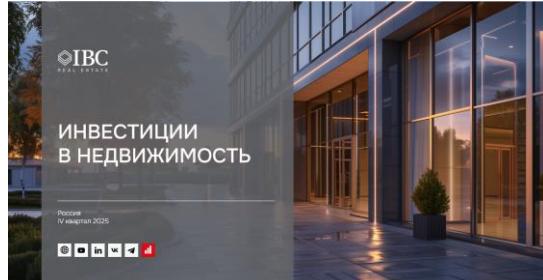
Приложение



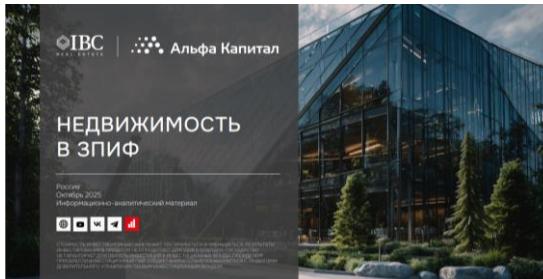
Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга
III квартал 2025



Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга
II квартал 2025



Инвестиции в недвижимость России
IV квартал 2025



Недвижимость в ЗПИФ
Октябрь 2025



Новые международные
бренды
Декабрь 2025



Рынок онлайн-торговли
III квартал 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