

ОБЪЕКТЫ

Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга

Предварительные итоги III квартала 2026

Что такое



СЕЗОНЫ IBC ?

Каждый квартал мы делимся с вами
самой оперативной и ранней аналитикой
по всем сегментам коммерческой недвижимости
еще до выхода наших квартальных отчетов.

Каждый отчет приурочен ко времени года и периоду выпуска,
содержит предварительные оценки результатов прошедшего квартала
и уже в полной мере позволяет использовать приведенную
статистику в ваших моделях и расчетах.

Инвестиции в недвижимость

Данные представлены на 30 сентября 2026 года



	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Объем инвестиционных сделок, млрд руб.	151	201	160	101	120-130
Офисная недвижимость, млрд руб.	14	23	37	13	20-25
Жилая недвижимость, млрд руб.	64	106	44	46	60-70
Складская недвижимость, млрд руб.	29	37	19	17	30-40
Торговая недвижимость, млрд руб.	26	3	39	1	5-10
Гостиничная недвижимость, млрд руб.	18	21	11	16	20-25
МФК, млрд руб.	0	11	10	8	10-15

Основные тенденции по итогам III квартала 2026 года

Инвестиционная привлекательность недвижимости сохраняется

Рынок сохраняет высокую инвестиционную активность: несмотря на снижение, объем вложений за январь–сентябрь 2026 года остается существенно выше значений до 2020 года.

Девелоперы – ключевые покупатели

На девелоперов приходится 56% совокупного объема инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, при этом основную активность формируют компании из сегмента жилой недвижимости.

Сергей Владимиров

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге



Складская недвижимость



Данные представлены на 30 сентября 2026 года

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	6 229	6 996	7 652	7 843	7 996
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В	426	767	656	543	700
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В	927	527	292	163	180
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,9%	1,5%	3,8%	4,0%	5,0%
Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год*, класс А	8,5	11,5	10,0	9,0	9,5

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.

Основные тенденции по итогам III квартала 2026 года

Снижение уровня вакантности

По итогам III квартала 2026 года доля свободных площадей составила 4,0%, продемонстрировав снижение на 2,8 п.п. за последние 3 месяца. Изменение индикатора связано с приостановкой маркетингования крупных опций, ранее предлагаемых в субаренду. В абсолютном выражении объем вакантного предложения составил 313 тыс. кв. м.

Высокие объемы девелопмента

Суммарный объем ввода за 9 месяцев 2026 года составил 543 тыс. кв. м, что является вторым по величине показателем среди аналогичных периодов за всю историю наблюдений.

Евгений Бумагин

Член совета директоров, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями



Офисная недвижимость



Данные представлены на 30 сентября 2026 года

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	5 004	5 067	5 178	5 216	5 267
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В	141	63	111	38	89
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В	397	506	246	122	180
Доля свободных площадей, %, классы А, В	7,4%	3,6%	5,8%	7,5%	8,0%
Ставка аренды*, руб./кв. м/мес., класс А	2 429	2 892	2 900	2 988	3 100
Ставка аренды*, руб./кв. м/мес., класс В	1 589	1 805	1 950	1 975	2 100

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

Основные тенденции по итогам III квартала 2026 года

Запрашиваемые ставки аренды начали снижаться

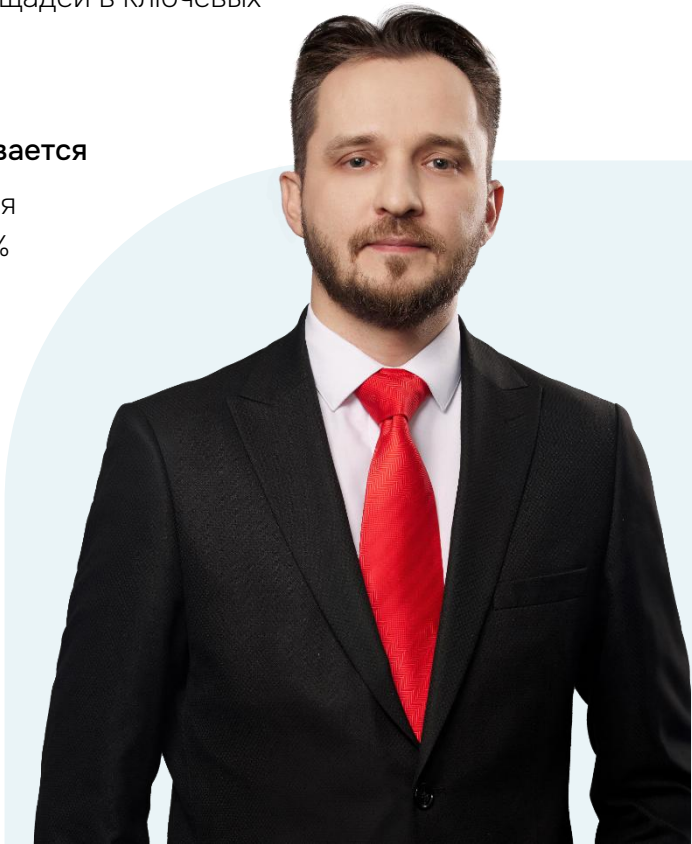
На фоне снижения деловой активности и увеличения свободного предложения собственники начали снижать запрашиваемые ставки аренды. Арендные ставки снизились в среднем по рынку Санкт-Петербурга на 5–10%. При этом до конца года сохраняется вероятность повышения ставок аренды в случае реализации свободных площадей в ключевых бизнес-центрах.

Доля свободных площадей увеличивается

По итогам III квартала 2026 года доля свободных площадей составила 7,5% (+2,9 п.п. г/г), или 392 тыс. кв. м. Примечательно, что индикатор стремительно вырос именно за последний квартал – на 1,2 п.п., или 67 тыс. кв. м.

Максим Мартынов

Руководитель проектов
в департаменте по работе
с офисными помещениями



Торговая недвижимость



Данные представлены на 30 сентября 2026 года

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение, GLA тыс. кв. м	2 404	2 404	2 524	2 539	2 556
Новое строительство, GLA тыс. кв. м	36	0	120	16	32
Обеспеченность торговыми площадями кв. м / 1 тыс. человек	431	431	448	450	453
Новые международные бренды*	12	4	2	0	0

Основные тенденции по итогам III квартала 2026 года

Предложение остается ограниченным

С начала года в городе открылось 2 ТЦ. До конца года ожидается запуск еще одного объекта. Рост предложения обеспечивают только торговые центры районного формата, которые характеризуются децентрализованным расположением. На этапе строительства нет ни одного ТЦ арендопригодной площадью более 25 тыс. кв. м.

Низкая активность игроков

Ритейлеры продолжают сокращать неприбыльные магазины, фокусируясь на развитии флагманов и усилении онлайн-каналов продаж.

Дмитрий Садовников

Руководитель проектов
в департаменте
стратегического консалтинга



*Учитываются открытия первых собственных офлайн-магазинов.

Гостиничная недвижимость



Данные представлены на 30 сентября 2026 года

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. номеров	18,2	18,5	19,3	19,9	20,0
Новое строительство, тыс. номеров	0,4	0,3	0,8	0,6	0,7
Загрузка ¹ , %	61%	66%	65%	63% ²	61% ³
Средняя цена на номер ¹ , тыс. руб.	7,5	8,4	9,3	10,3 ²	9,1 ³
Выручка на доступный номер ¹ , тыс. руб.	4,6	5,5	6,0	6,4 ²	5,6 ³

Основные тенденции по итогам III квартала 2026 года

Замедление темпов роста тарифов при снижении загрузки

Загрузка продемонстрировала рост в летний сезон, однако по итогам января-августа снизилась на 3 п.п. относительно аналогичного периода прошлого года. Поскольку в этих условиях темпы роста средней цены на номер снижаются (+6% г/г против +15% г/г за 8 мес. 2025), на рынке также фиксируется снижение выручки (-3% г/г).

Умеренные объемы ввода

В третьем квартале в регионе состоялось открытие двух отелей совокупным номерным фондом 273 номера. До конца года к вводу заявлен еще один объект на 144 номера.

Екатерина Ногай

Руководитель департамента исследований и аналитики



Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.
1. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate. 2. Данные представлены за январь-август 2026 года. 3. Прогноз IBC Real Estate.

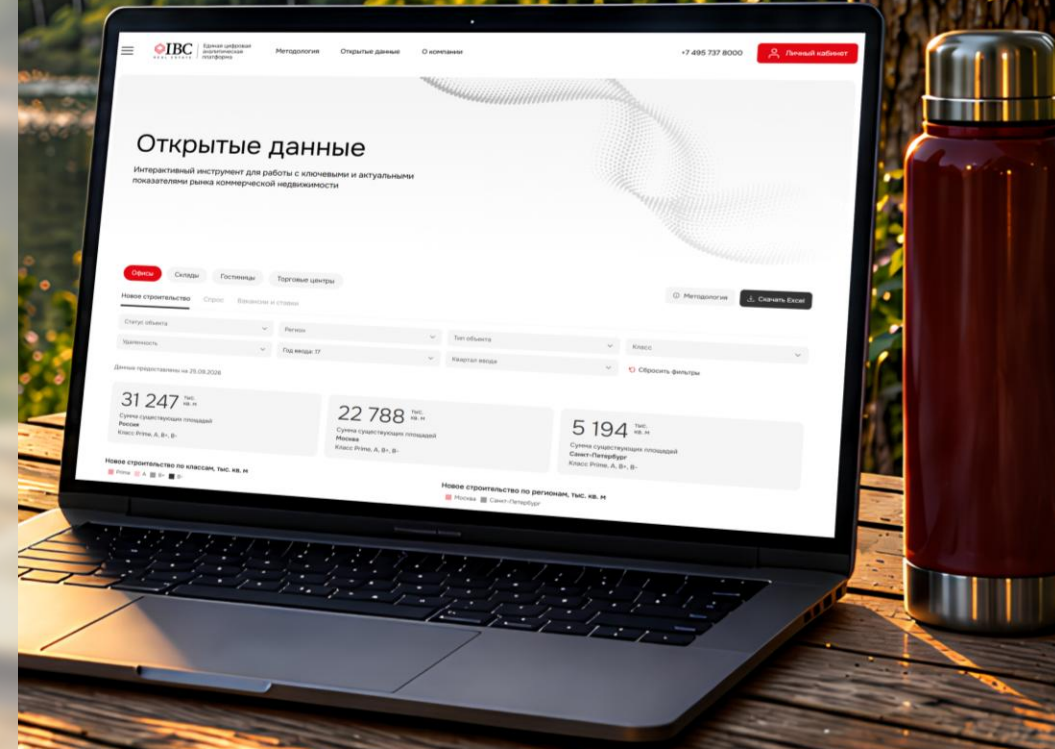
Платформа данных

Первая в России **цифровая аналитическая платформа** и база знаний о рынке коммерческой недвижимости

- **Интерактивные таблицы со всеми зданиями:** существующие, строящиеся, планируемые объекты
- **Характеристики зданий и возможность фильтрации и поиска:** класс, площадь, текущая вакансия, тип здания, стратегия реализации, год ввода и другие
- **Карты объектов** с возможностью выделения отдельных зон и фильтрации
- **Все актуальные коммерческие условия и вакантные опции в интерактивной таблице:** как текущие вакансии, так и будущее освобождение

А также агрегированная статистика за всю историю рынка коммерческой недвижимости России

Попробовать



ОТРАЖЕНИЕ

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



Свяжитесь с нами



Платформа данных