



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

III квартал 2025



Внешний контекст



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Пересмотр прогнозов и траектории роста 2025-2028

Внешний контекст

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Складская недвижимость Санкт-Петербурга

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

В III квартале 2025 года замедление экономики продолжилось. Прирост ВВП за январь-август составил 1,0% после 4,3% за 2024 год в целом. Причинами охлаждения стали замедление деловой и потребительской активности.

С начала 2025 года фиксируется тенденция на замедление темпов роста заработных плат – на фоне снижения спроса на кадры в экономике и общего уровня напряженности на рынке труда. При этом совокупный показатель денежных доходов населения продолжает расти высокими темпами, в первую очередь, ввиду сохранения высоких ставок по банковским вкладам.

Стабилизация инфляции производителей – 3,4% за январь-август 2025 года – способствовала **замедлению темпа роста стоимости строительства и, как следствие, сохранению высокой девелоперской активности на рынке.**

В 2026 темп роста ВВП будет сохраняться сдержаным, продемонстрировав восстановление не ранее 2027 года.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.

* Ключевая ставка указана на 15.10.2025 в % годовых.

Ключевые индикаторы

| | 2022 | 2023 | 2024 | Янв.-авг. 2025 | 2025П | 2026П | 2027П | 2028П |
|---|------|------|------|-------------------|-----------|-----------|---------|---------|
| Темп роста ВВП % г/г | -1,4 | 4,1 | 4,3 | 1,0 | 1,0 | 1,3 | 2,8 | 2,5 |
| Ключевая ставка в среднем по году, % | 10,6 | 9,9 | 17,5 | 17,0* | 18,8-19,6 | 12,0-13,0 | 7,5-8,5 | 7,5-8,5 |
| Индекс потребительских цен % дек./дек. | 11,9 | 7,4 | 9,5 | 9,6 | 6,8 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| Индекс цен производителей % дек./дек. | 11,4 | 4,0 | 12,1 | 3,4 | 3,0 | 6,1 | 5,1 | 4,3 |
| Оборот розничной торговли % г/г | -6,5 | 8,0 | 7,7 | 2,2 | 2,5 | 1,1 | 3,9 | 3,6 |
| Уровень безработицы % г/г | 4,0 | 3,2 | 2,5 | 2,3 | 2,3 | 2,6 | 2,5 | 2,3 |

Сохранять **умеренный оптимизм** относительно деловой и потребительской активности и, как следствие, спроса на коммерческую недвижимость позволяют два фактора:

1 Начиная с июля 2025 фиксируется **рост корпоративного кредитования**, что будет способствовать сохранению уровня деловой активности в среднесрочной перспективе.

2 По мере снижения ключевой ставки **потребительская активность** будет демонстрировать стремительное **восстановление** ввиду реализации накопленного потенциала.

Высокие объемы ввода в условиях стабилизации спроса

Объемы ввода в эксплуатацию во всех сегментах демонстрируют рост, новые проекты продолжают активно заявляться на рынок. Однако **спрос стабилизировался во всех сегментах:** как со стороны бизнеса, так и со стороны потребителей. **2026 год станет годом дальнейшего снижения спроса** и перехода «часов рынка» в красную зону по всем сегментам

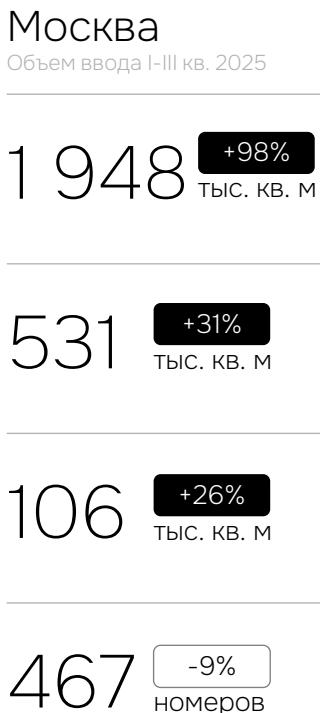
Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Изменение для всех индикаторов указано за аналогичный период прошлого года.

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

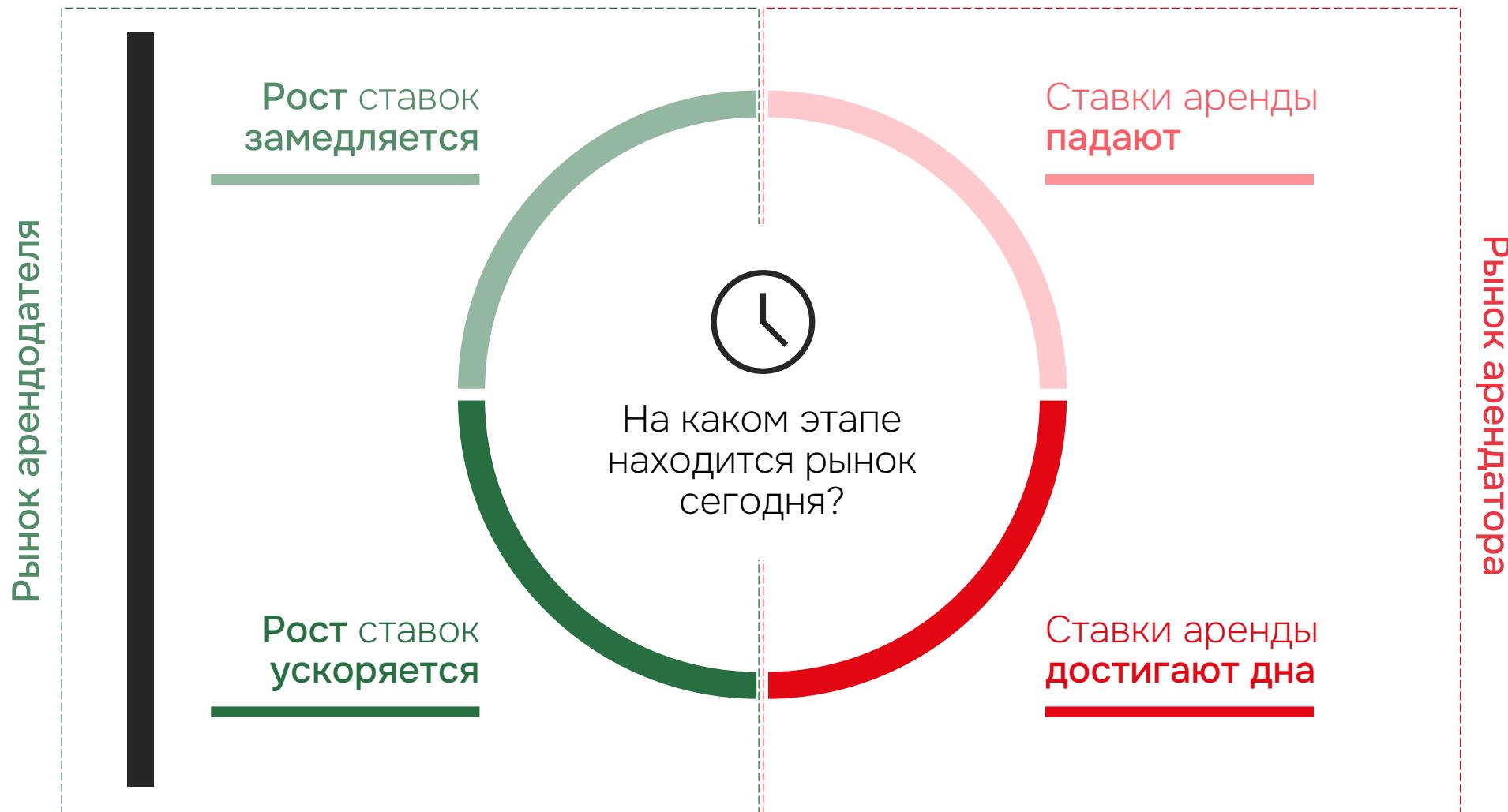
Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

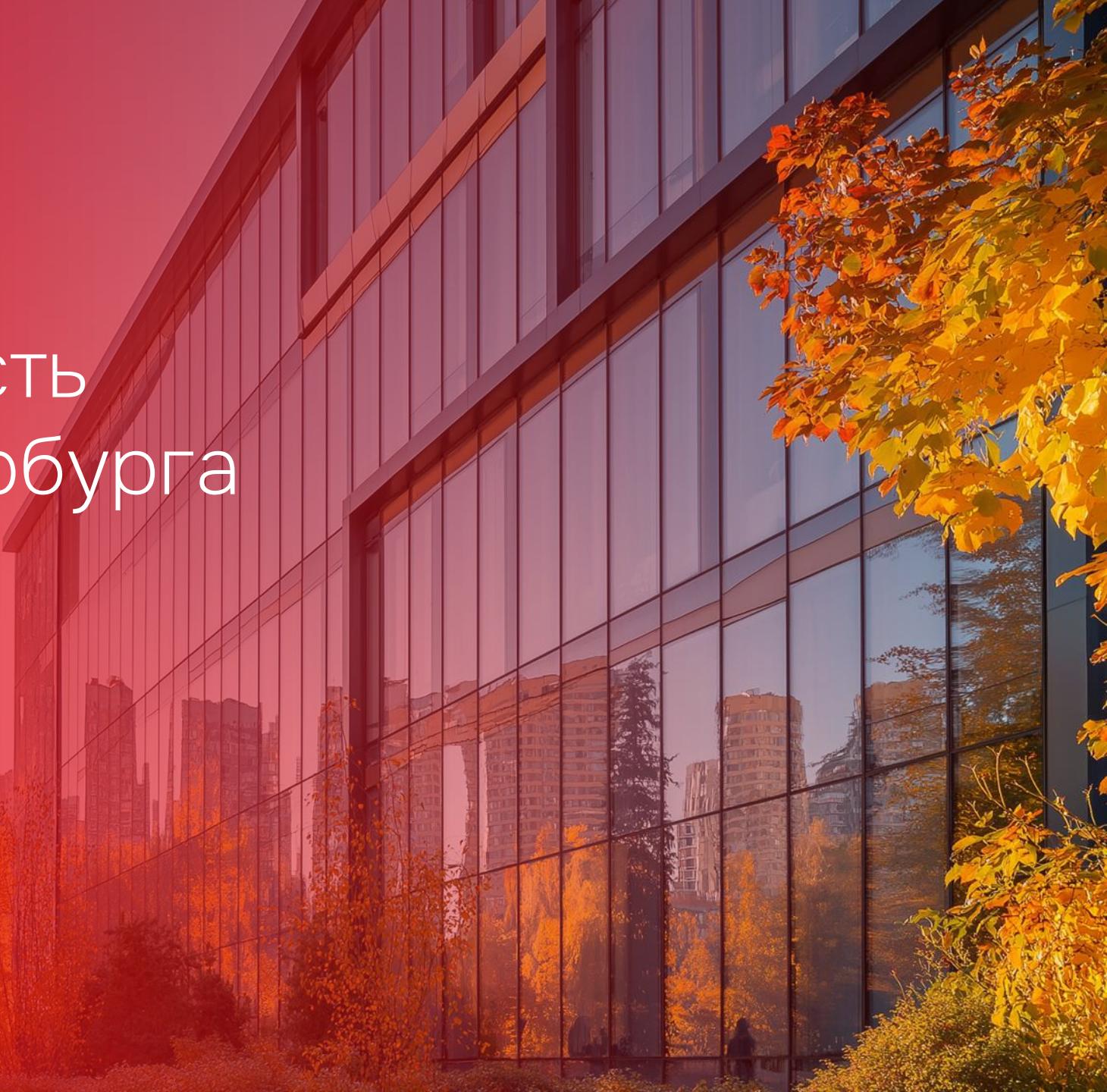
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

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 | III кв. 2025 | 2025П |
|--|-------|-------|--------------|-------|
| Общее предложение¹ | 4 688 | 4 752 | 4 856 | 4 908 |
| Класс А | 1 633 | 1 635 | 1 730 | 1 736 |
| Класс В | 3 055 | 3 117 | 3 126 | 3 172 |
| Новое строительство¹ | 141 | 64 | 104 | 156 |
| Класс А | 79 | 2 | 95 | 101 |
| Класс В | 62 | 62 | 9 | 55 |
| Объем сделок¹ | 397 | 506 | 155 | 250 |
| Класс А | 108 | 372 | 69 | 150 |
| Класс В | 289 | 134 | 86 | 100 |
| Уровень вакантности | 7,4% | 3,6% | 5,0% | 4,4% |
| Класс А | 8,7% | 3,7% | 5,3% | 4,5% |
| Класс В | 6,6% | 3,5% | 4,9% | 4,0% |
| Ставка аренды² | | | | |
| Класс А | 2 429 | 2 892 | 2 862 | 2 900 |
| Класс В | 1 589 | 1 805 | 1 916 | 1 950 |

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 III кв. 2025

Объем нового строительства продолжает увеличиваться

В III квартале 2025 года в эксплуатацию было введено два бизнес-центра: «Atlas City II» и «Гринхаус» на **9,6 тыс. кв. м и 2,5 тыс. кв. м** соответственно. Совокупный объем нового строительства за 2025 год составил **104 тыс. кв. м офисов**, что **в 2 раза выше** аналогичного показателя относительно III квартала 2024 года.

Уровень деловой активности продолжает стабилизироваться

После рекордных показателей 2024 года **уровень спроса постепенно стабилизировался** и держится на умеренном уровне. По итогам III квартала 2025 года показатель составил **155 тыс. кв. м**, что **в 2 раза ниже** год к году. При этом повышенный спрос по-прежнему сохраняется в центральных локациях.

Темпы роста запрашиваемых ставок замедлились

По итогам III квартала 2025 года повышение запрашиваемых ставок становится **более точечным** и сохраняется только на премиальные опции.

Объем нового строительства продолжает расти

78% из 156 тыс. кв. м общего объема нового строительства за 2025 год уже реализовано

В III квартале 2025 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено в эксплуатацию два офисных объекта «Atlas City II» и «Гринхаус», суммарная офисная площадь которых составляет **12 тыс. кв. м** офисов. Совокупный объем введенных площадей с начала 2025 года составил **104 тыс. кв. м** офисов, что **в 2 раза выше** аналогичного показателя год к году. Резкий рост показателя связан с **эффектом низкой базы** и пониженной девелоперской активностью в 2024 году.

В IV квартале 2025 года планируется ввести еще **52 тыс. кв. м** офисов. Таким образом, суммарно за 2025 год объем нового строительства может составить **156 тыс. кв. м офисов**. При этом в открытый рынок выйдет лишь 35 тыс. кв. м, так как остальные **78% уже арендованы или проданы** до ввода в эксплуатацию.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



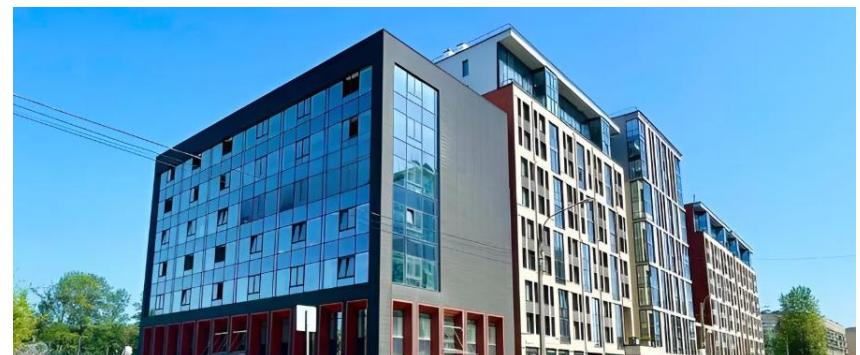
Объекты, введенные в III квартале 2025 года



Atlas City II

9,6 тыс. кв. м офисов · Класс А · Вакантно 0%

 м. Московские ворота



Гринхаус

2,5 тыс. кв. м офисов · Класс В · Вакантно 80%

 м. Лесная

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 | Гринхаус | B | 2,5 | Север | Введен | 2,0 |
| 8 | Сенатор (Московский 56) | B | 0,8 | Обводный | Введен | - |
| 9 | Орими Центр | B | 30,0 | Набережные | Строится | - |
| 10 | Smart Светлановский | A | 5,9 | Север | Строится | 0,7 |
| 11 | INSIDE | B | 4,5 | Васильевский Остров | Строится | 4,5 |
| 12 | Реформа Предпортовая, 3 к3 | B | 1,6 | Московский | Строится | 1,6 |
| 13 | Императорская карточная фабрика | B | 4,6 | Левый берег | Строится | 4,6 |
| 14 | Заводоуправление | B | 2,9 | Васильевский Остров | Строится | - |
| 15 | Петровский пр-кт, 26Д | B | 1,8 | Петроградская сторона | Строится | - |
| 16 | Особняк Веге | B | 1,0 | Правый берег | Строится | - |
| 17 | Октябрьская наб., 34к6А ⁴ | B | 2,5 | Правый берег | Строится | - |

158,3

34,7

1. Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м.
2. Статус объектов указан по данным на конец сентября 2025 года.
3. Прочеркками указаны объекты без вакантных предложений на конец сентября 2025 года.
4. Ввод объекта запланирован на начало 2026 года.

Внешний контекст

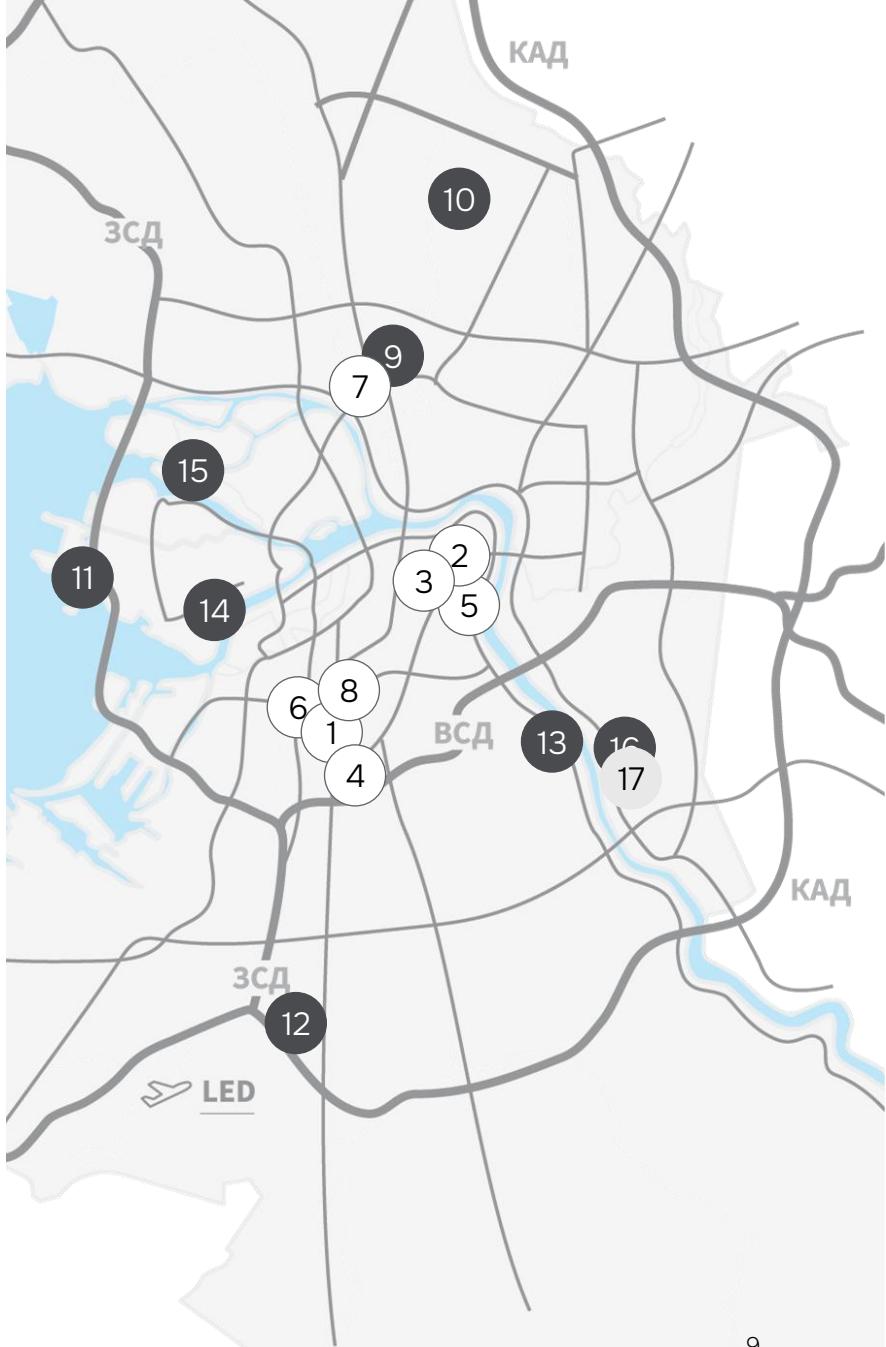
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Доля свободных площадей постепенно стабилизируется

Опции от 1 тыс. кв. м составляют менее 11% от общего количества вакантных площадей

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

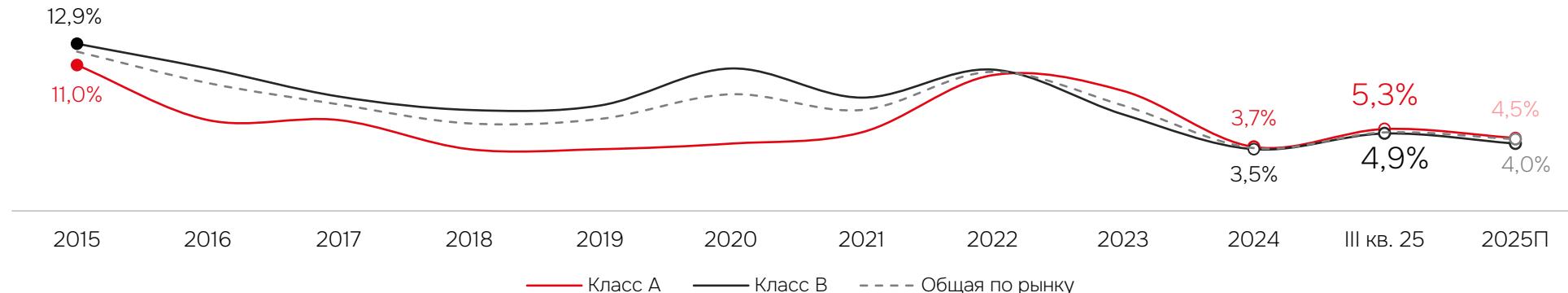
Приложение

По результатам III квартала 2025 года доля свободных площадей на офисном рынке Северной столицы составила **5,0%** или **245 тыс. кв. м** качественных площадей, что **на 1,4 п.п. выше** аналогичного показателя по итогам III квартала 2024 года. Рост значения во многом связан с тем, что на рынке активно появляются вакантные предложения в классе В – их доля составляет **62% от общего объема** вакантных офисных площадей. Год к году доля свободных площадей по классу В увеличилась **на 1,2 п.п.** В классе А показатель также вырос **на 2,0 п.п.** и составил **5,3%** или **92 тыс. кв. м** качественных площадей.

Примечательно, что вакантные площади в основном представлены мелкими блоками. Клиенты, заинтересованные в помещениях от 1 тыс. кв. м, сталкиваются с трудностями поиска – такие опции составляют **менее 11% от общего количества** вакантных предложений. К концу 2025 года доля свободных площадей может снизиться на фоне того, что некоторые лоты находятся под бронью и могут уйти с рынка.

| | 2015 | III кв. 2025 | 2025П |
|----------------|-------|--------------|-------|
| A | 11,0% | 5,3% | 4,5% |
| B | 12,9% | 4,9% | 4,0% |
| Общая по рынку | 12,2% | 5,0% | 4,4% |

Динамика доли свободных площадей, %



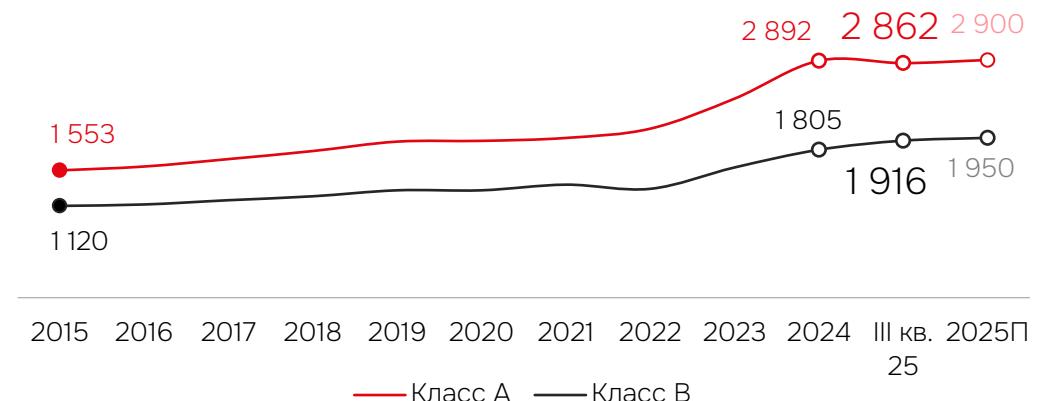
Темп роста запрашиваемых ставок аренды замедлился

Наибольший рост зафиксирован в классе В – показатель увеличился на 17% год к году

По итогам III квартала 2025 года в классе А отмечается незначительный рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – показатель составил **2 862 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **менее чем на 1% выше** относительно результатов III квартала 2024 года и на 1% ниже итогов 2024 года. Так, на фоне общей стабилизации деловой активности было зафиксировано **точечное снижение по некоторым опциям**. При этом в условиях продолжающегося роста цен, ожидается, что средневзвешенный показатель продолжит расти, но более умеренными темпами.

В классе В зафиксирован более умеренный рост значения – по итогам III квартала 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **1 916 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 17% выше** относительно итогов III квартала 2024 года и на 6% превышает результат 2024 года.

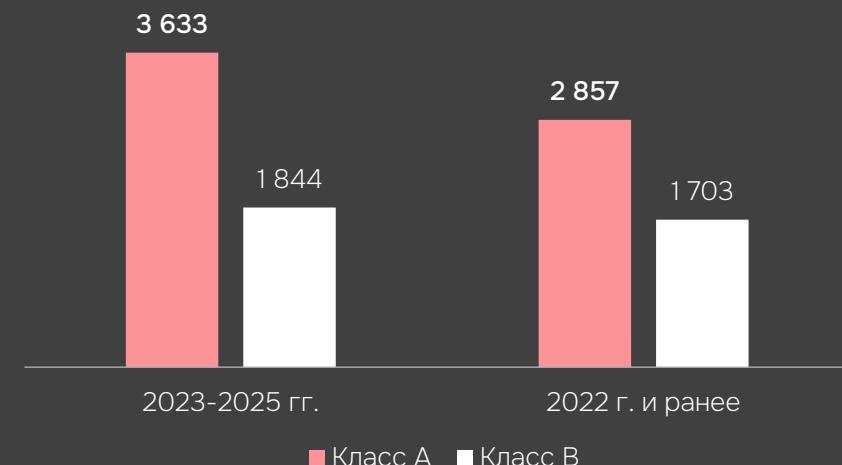
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



Ставки аренды преимущественно выше на **офисы с качественной отделкой в новых зданиях**¹, введенных в эксплуатацию в последние два года – показатель выше на 27% и 8% 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 спроса продолжает стабилизироваться

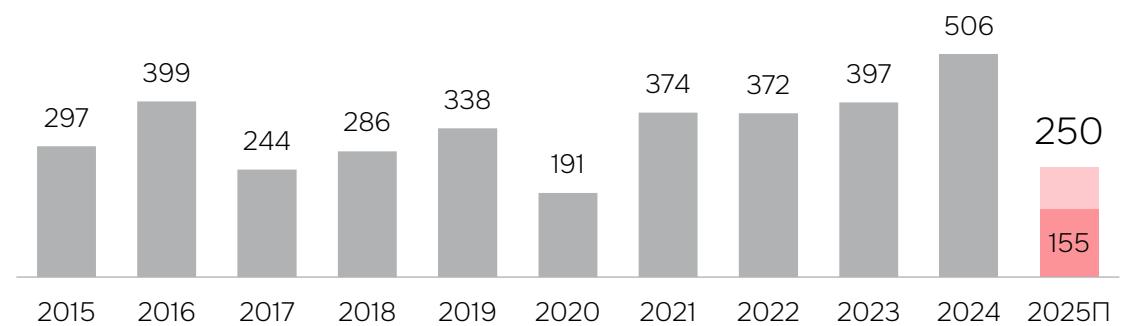
Доля аренды в общем объеме сделок составила 88%

По итогам III квартала 2025 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **155 тыс. кв. м**, что **в 2 раза ниже** аналогичного показателя по итогам III квартала 2024 года. Так, после рекордных значений 2024 года деловая активность продолжает стабилизироваться и держится на умеренно высоком уровне.

По итогам III квартала 2025 года сделки аренды составляют **88%** от общего объема (136 тыс. кв. м), в то время как за аналогичный период прошлого года значение составляло 80% (291 тыс. кв. м). За девять месяцев 2025 года сделки по продаже составили **12%** (19 тыс. кв. м) – по итогам III квартала 2024 года индикатор был равен 20% или 75 тыс. кв. м. Снижение доли продаж относительно 2024 года связано с **уменьшением объема сделок по приобретению зданий целиком**.

Суммарно по классу А было реализовано 69 тыс. кв. м, по классу В – 86 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета сделок более 5 тыс. кв. м составил 347 кв. м. Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок, где известен покупатель и арендатор, стали **финансовый сектор (20%), IT (17%) и строительство / недвижимость (14%)**.

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



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

«Сенатор Медиков пр. 7»
7,1 тыс. кв. м / Аренда



«ICON Fontanka»
4,9 тыс. кв. м / Продажа

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



«Space»
4,8 тыс. кв. м / Аренда

«Фабрика Бебеля»
3,3 тыс. кв. м / Аренда



Государственная
жилищная инспекция
Санкт-Петербурга

Структура сделок по секторам

2024

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

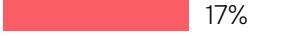
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

По секторам

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 продажа
72 тыс. кв. м
«Спейс»



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

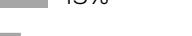
Итоги I-III кварталов 2025

По секторам

Финансовый сектор  20%

IT  17%

Строительство / Недвижимость  14%

Нефть и газ  13%

Государственный сектор  8%

Производство  8%

E-commerce  7%

Бизнес-услуги  4%

Энергетика  2%

Логистика  2%

Медицина / Фармацевтика  1%

Телекоммуникации  1%

Другие секторы в совокупности составляют 3%

Альфа-Банк Крупнейшая продажа
12,4 тыс. кв. м
«Толстой сквер»



Крупнейшая аренда
7,1 тыс. кв. м
«Сенатор Медиков пр. 7»

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 | 454 | 3,6% | 16 | 3 646 |
| B | 472 | 9,3% | 44 | 1 927 |

02 | Петроградская сторона

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия, тыс. кв. м | Ставка аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A | 204 | 0,3% | 1 | 2 770 |
| B | 364 | 2,2% | 8 | 2 524 |

03 | Васильевский остров

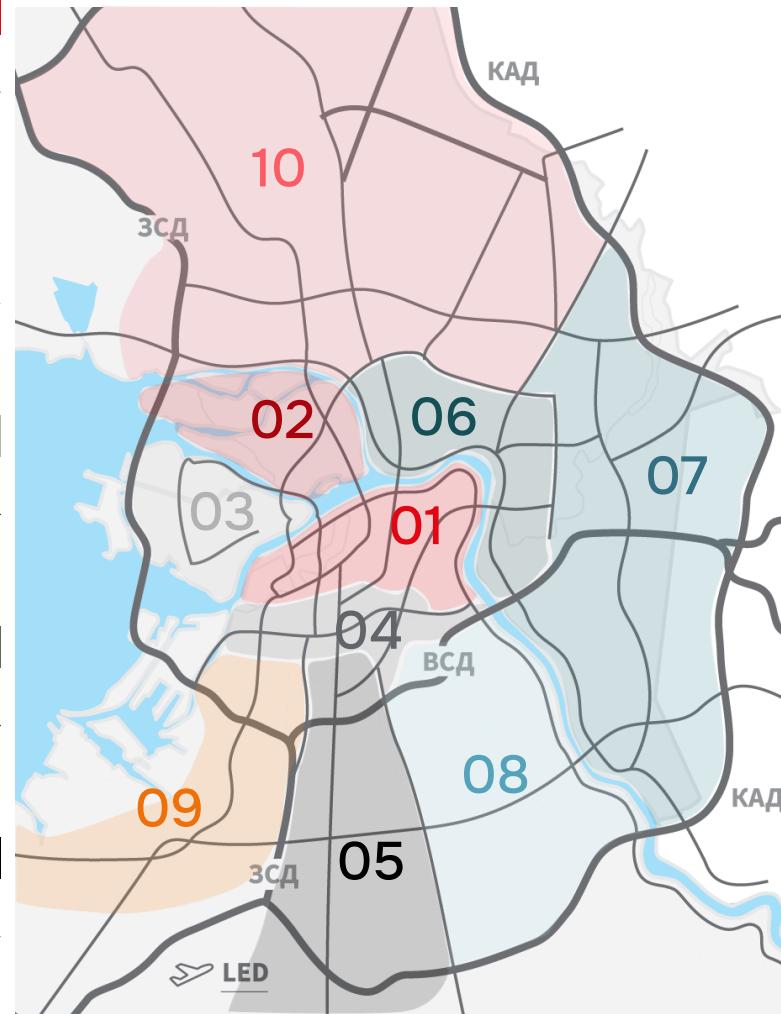
| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия, тыс. кв. м | Ставка аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A | 91 | 5,5% | 5 | 2 308 |
| B | 288 | 1,6% | 5 | 1 955 |

04 | Обводный

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия, тыс. кв. м | Ставка аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A | 40 | 3,1% | 1 | 2 265 |
| B | 264 | 4,4% | 12 | 2 310 |

05 | Московский

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия, тыс. кв. м | Ставка аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A | 351 | 16,3% | 57 | 2 606 |
| B | 456 | 4,0% | 18 | 1 961 |



06 | Набережные

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия, тыс. кв. м | Ставка аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A | 197 | 2,0% | 4 | 2 543 |
| B | 381 | 2,8% | 11 | 1 742 |

07 | Правый берег

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия, тыс. кв. м | Ставка аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A | 27 | 2,0% | 1 | 1 949 |
| B | 96 | 11,9% | 12 | 1 593 |

08 | Левый берег

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия, тыс. кв. м | Ставка аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A | - | - | - | - |
| B | 188 | 4,6% | 9 | 1 378 |

09 | Юго-Запад

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия, тыс. кв. м | Ставка аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A | - | - | - | - |
| B | 88 | 0,2% | 0,2 | 1 191 |

10 | Север

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия, тыс. кв. м | Ставка аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A | 345 | 2,2% | 8 | 2 949 |
| B | 529 | 6,6% | 35 | 1 916 |

Здесь и далее 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

| | 2023 | 2024 | I кв. 2025 | II кв. 2025 | III кв. 2025 | 2025П |
|---|-------|--------|---------------|----------------|-------------------------|--------|
| Внешний контекст | | | | | | |
| Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В | 5 810 | 6 589 | 6 640 | 6 857 | 7 071 | 7 139 |
| Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В | 417 | 779 | 51 | 267 | 482 | 550 |
| Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В | 922 | 528 | 31 | 70 | 206 | 250 |
| Доля свободных площадей, %, классы А и В | 0,9% | 1,5% | 3,2% | 4,1% | 3,2% | 4,0% |
| Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А | 8 500 | 11 500 | 11 000 | 11 000 | 10 500 | 10 000 |
| Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А | 8 600 | 11 600 | 11 100 | 11 100 | 10 600 | 10 200 |

Основные изменения за III квартал 2025 года

□ **Крупнейшие новые объекты:**

1. Wildberries Шушары 106 тыс. кв. м
2. RAUM 29 тыс. кв. м
3. Sotrans 20 тыс. кв. м
4. Тривес Бадаевский 20 тыс. кв. м
5. Элком Мурино 18 тыс. кв. м

▽ **Снижение спроса на 46% г/г**

По итогам I-III кварталов 2025 объем сделок в регионе составил 206 тыс. кв. м, снизившись год к году на 46%. Однако результат III квартала этого года почти в 3 раза превышает показатель III квартала 2024, этому способствовала активность со стороны представителей многоканального ритейла.

▽ **Ставка аренды продолжает снижаться**

По итогам I -III кварталов 2025 года запрашиваемая ставка аренды на существующие объекты составила 10,5 тыс. рублей за кв. м в год. За квартал показатель снизился на 5%, а с начала 2025 года – на 9%.

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

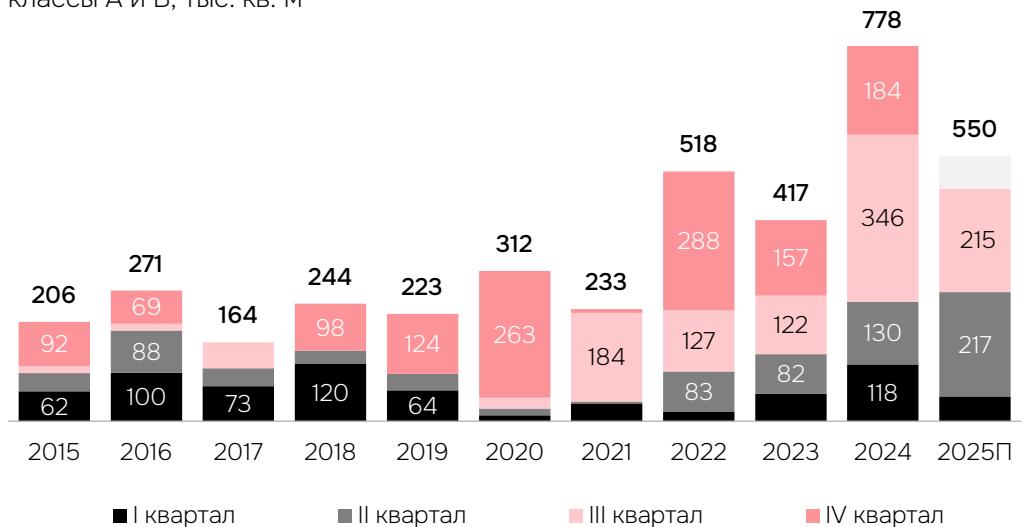
** Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Новое строительство

По итогам I-III кварталов 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области введено в эксплуатацию 482 тыс. кв. м складских площадей, что на 19% ниже уровня аналогичного периода прошлого года. Относительно динамики прошлых лет индикатор остается на повышенном уровне, что обусловлено реализацией крупных собственных объектов, доля которых от общего объема ввода за январь-сентябрь составила 51%. На объекты, построенные по схеме BTS, пришлось 31% нового ввода, и 18% построены спекулятивно.

Также на этапе строительства находится более 224 тыс. кв. м, заявленных к вводу до конца 2025 года. На фоне значительного замедления темпов спроса и сохраняющегося роста стоимости строительства существуют риски переноса сроков ввода ряда объектов на 2026 год, в связи чем прогнозируемый объем ввода в регионе в 2025 году составляет 550 тыс. кв. м.

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



Крупнейшие объекты, введенные в III кв. 2025



Wildberries Шушары
106 тыс. кв. м



RAUM Бугры
28 тыс. кв. м



Sotrans
20 тыс. кв. м

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Спрос

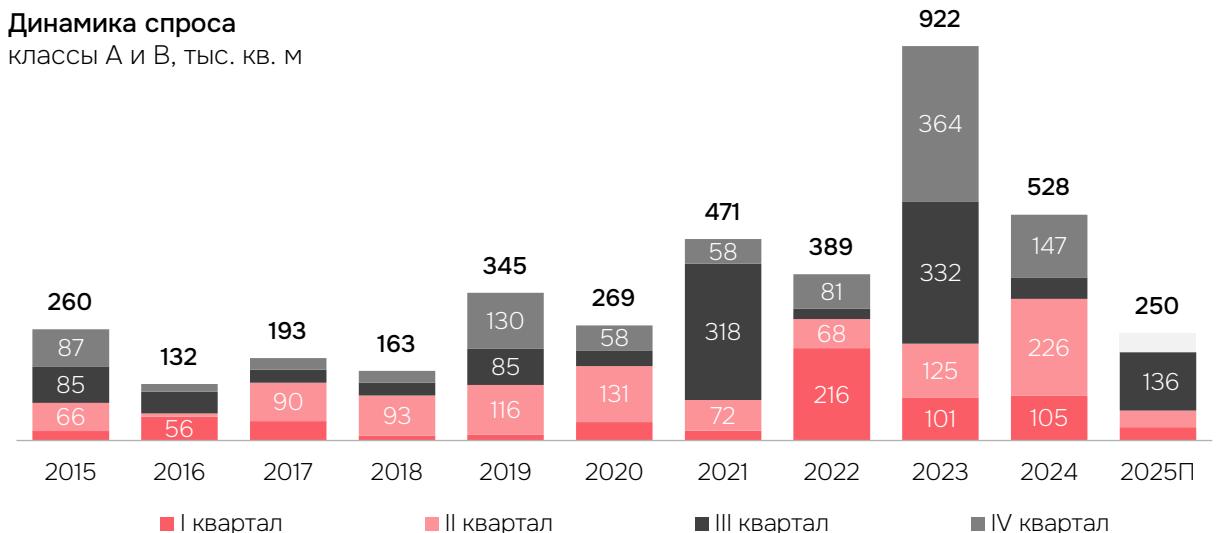
По итогам I-III кварталов 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 206 тыс. кв. м, что является **минимальным показателем среди аналогичных периодов с 2018 года** и на 46% ниже показателя аналогичного периода прошлого года.

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. Так, за январь-сентябрь 2025 года доля их сделок составила в общей структуре спроса 12%. Наибольшая доля пришлась на многоканальный ритейл (32%) и производственные компании (28%), на логистических операторов и дистрибуторов - 10% и 8% соответственно. С точки зрения типа сделки максимальная доля (42%) пришлась на аренду, 31% - на BTS аренду и 27% - на продажу. Крупнейшей сделкой за три квартала стала BTS аренда многоканальным ритейлером Магнит площадью 44 тыс. кв. м складских площадей в Буграх.

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



* Также по итогам I-III кварталов 2025 года было реализовано 20 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к типу «другое».

Структура спроса*

Онлайн-операторы

150

тыс.
кв. м

-83%

25

тыс.
кв. м

Объем сделок
I-III кв. 2024



Объем сделок
I-III кв. 2025

Многоканальные ритейлеры

28

тыс.
кв. м

+136%

66

тыс.
кв. м

Объем сделок
I-III кв. 2024



Объем сделок
I-III кв. 2025

Производители

85

тыс.
кв. м

-33%

57

тыс.
кв. м

Объем сделок
I-III кв. 2024



Объем сделок
I-III кв. 2025

Логисты, дистрибуторы

96

тыс.
кв. м

-60%

38

тыс.
кв. м

Объем сделок
I-III кв. 2024



Объем сделок
I-III кв. 2025

Ставки аренды и вакантность

По итогам I-III кварталов 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксирован рост вакантного предложения в готовых объектах. Индикатор достиг 3,2%, год к году увеличившись на 2,4 п.п.

Ключевой составляющей вакансии стали **опции, предлагаемые в субаренду** (49% от общего объема вакантных площадей) 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 составлял не более 1-2 месяцев, то на данный момент он может превышать 5 месяцев.

Текущая динамика ставок аренды – результат значительного роста доли свободных площадей в регионе и снижения объемов спроса. По итогам 9 месяцев 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 10 500 рублей за кв. м в год, снизившись с начала года на 9%.

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).

Внешний контекст

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

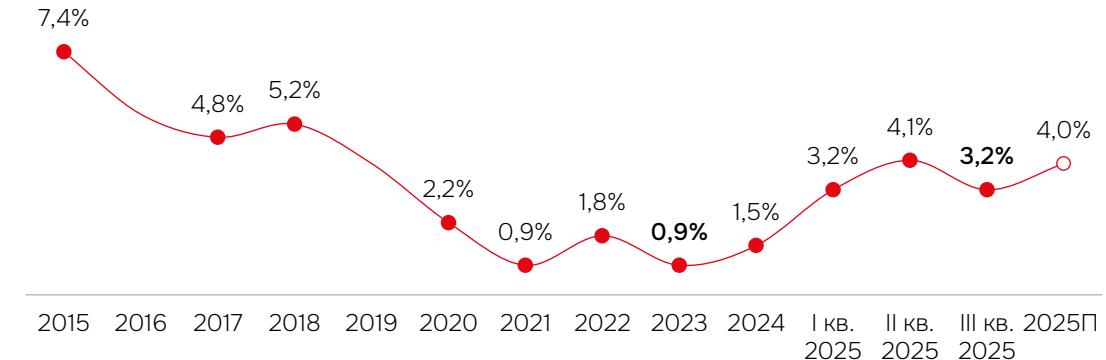
Складская недвижимость Санкт-Петербурга

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложение

Доля свободных площадей
классы А и В, %



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



* 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

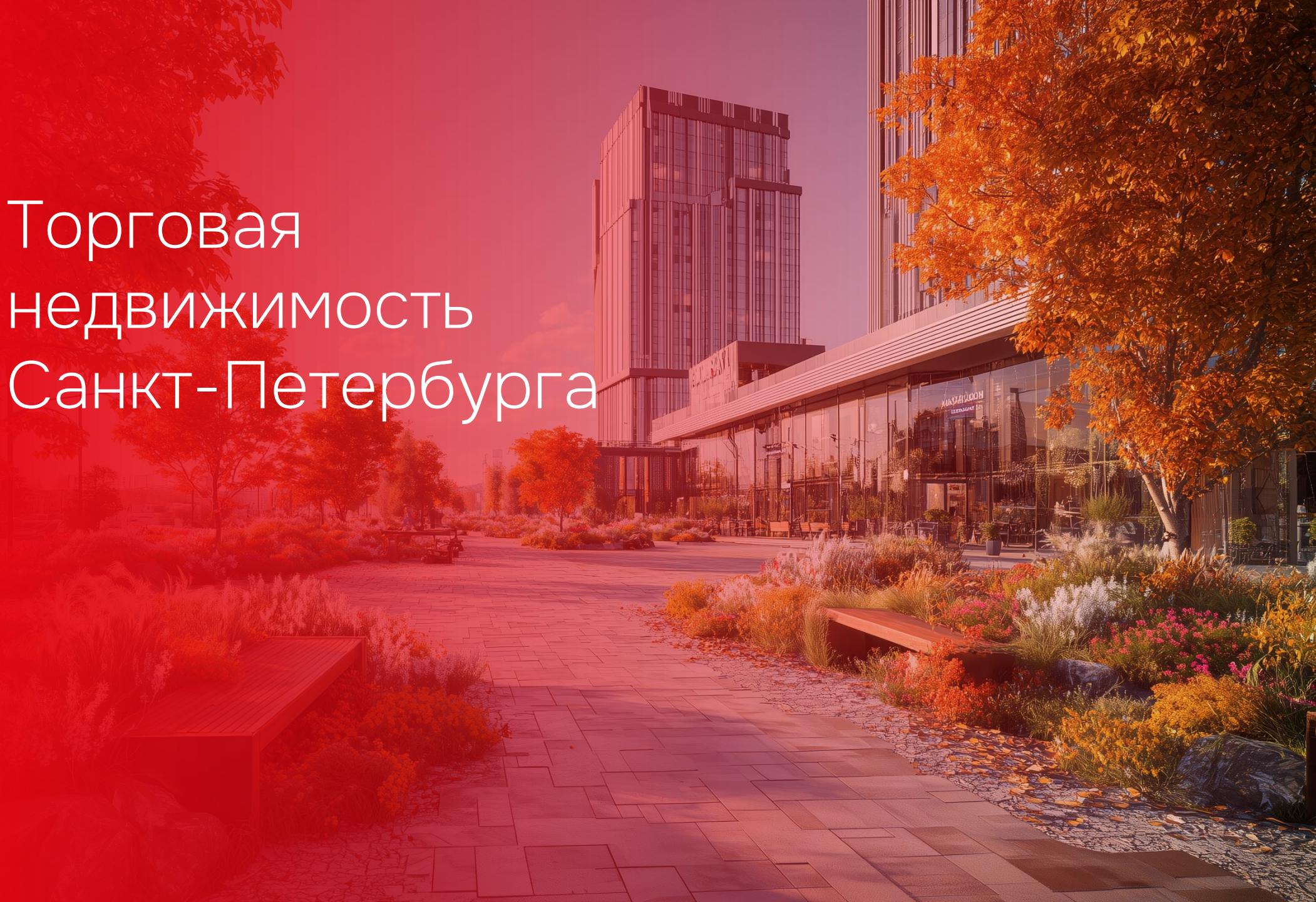
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга



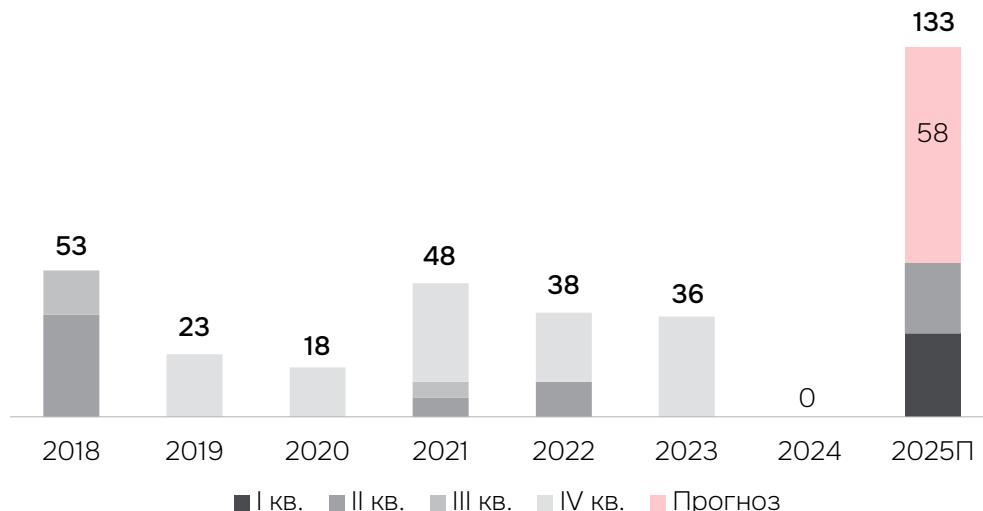
Новые торговые центры

В Санкт-Петербурге в III кв. 2025 года не было открыто ни одного ТЦ.

Однако за первые 6 месяцев 2025 года в городе состоялось открытие двух объектов: Лондон Парк (GLA: 32,0 тыс. кв. м) в I квартале и NEBO (GLA: 25,7 тыс. кв. м) во II квартале.

Самое ожидаемое открытие этого года – HOLLYWOOD (GLA: 60,0 тыс. кв. м), ввод которого запланирован на IV квартал. Также к концу 2025 года ожидается ввод двух объектов Kronung Group – в Новогорелово (GLA: 11,8 тыс. кв. м) и в ЖК Солнечный город (GLA: 3,8 тыс. кв. м). **По итогам 2025 года мы ожидаем, что уровень нового строительства в Санкт-Петербурге составит 133 тыс. кв. м и станет новым рекордом с 2013 года,** когда показатель достиг 205 тыс. кв. м.

Динамика нового строительства в Санкт-Петербурге, 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 | 2 474,7 |
| Объем ввода в III кв. 2025, тыс. кв. м | 0 |
| Прогнозируемый объем ввода в 2025, тыс. кв. м | 133,3 |
| Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей | 437,8 |

ТЦ, запланированные к вводу в 2025

HOLLYWOOD



Kronung Новогорелово



ТЦ в ЖК Солнечный город



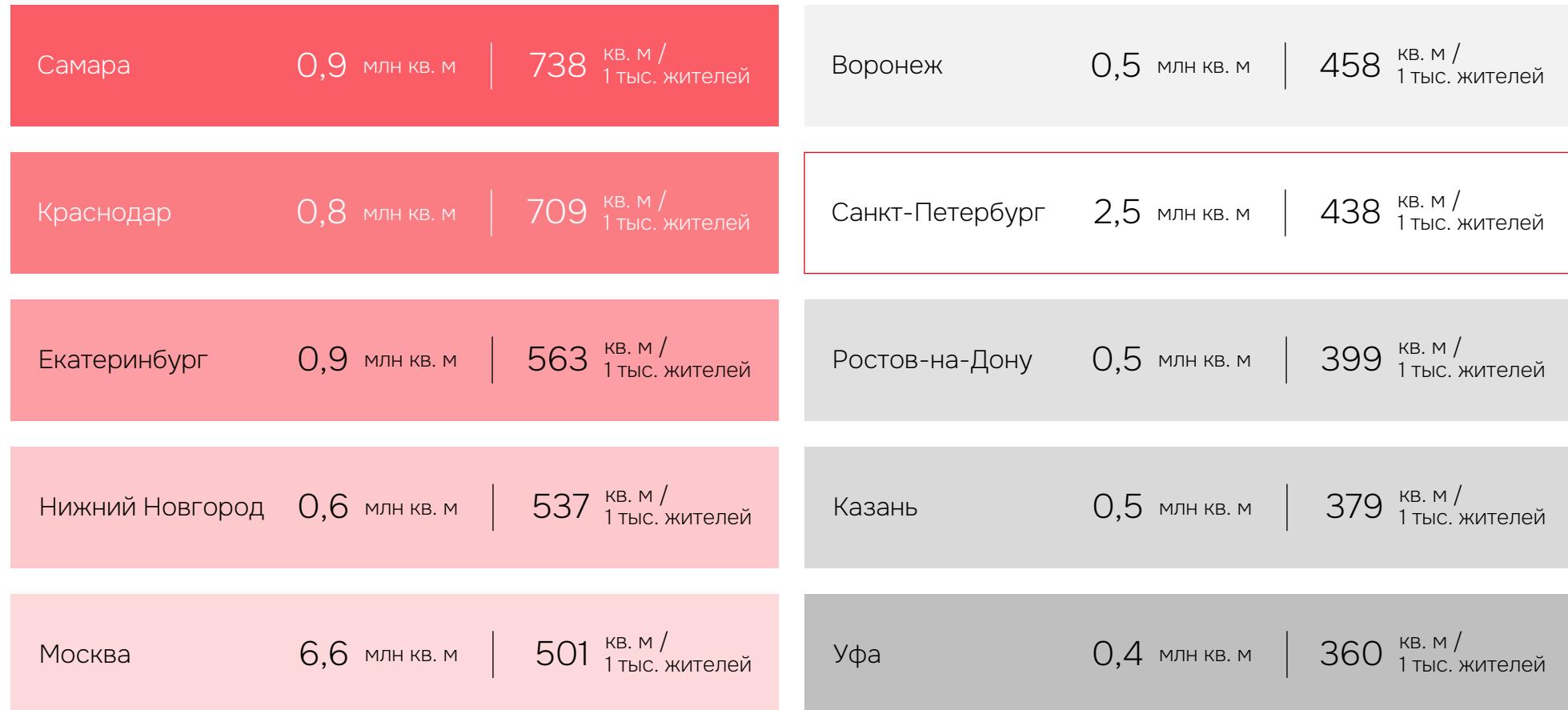
76
тыс.
кв. м

Запланировано
к вводу в IV кв. 2025 года

Обеспеченность торговыми площадями: Россия

Топ-10 регионов России по обеспеченности качественными торговыми площадями

Общее предложение и обеспеченность качественными торговыми площадями GLA, млн кв. м | кв. м / 1 тыс. жителей



Источник: Росстат.

Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями рассчитан, исходя из численности населения городов на 01.01.2025.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Обеспеченность торговыми площадями: Санкт-Петербург

Внешний контекст

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Складская недвижимость Санкт-Петербурга

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложение

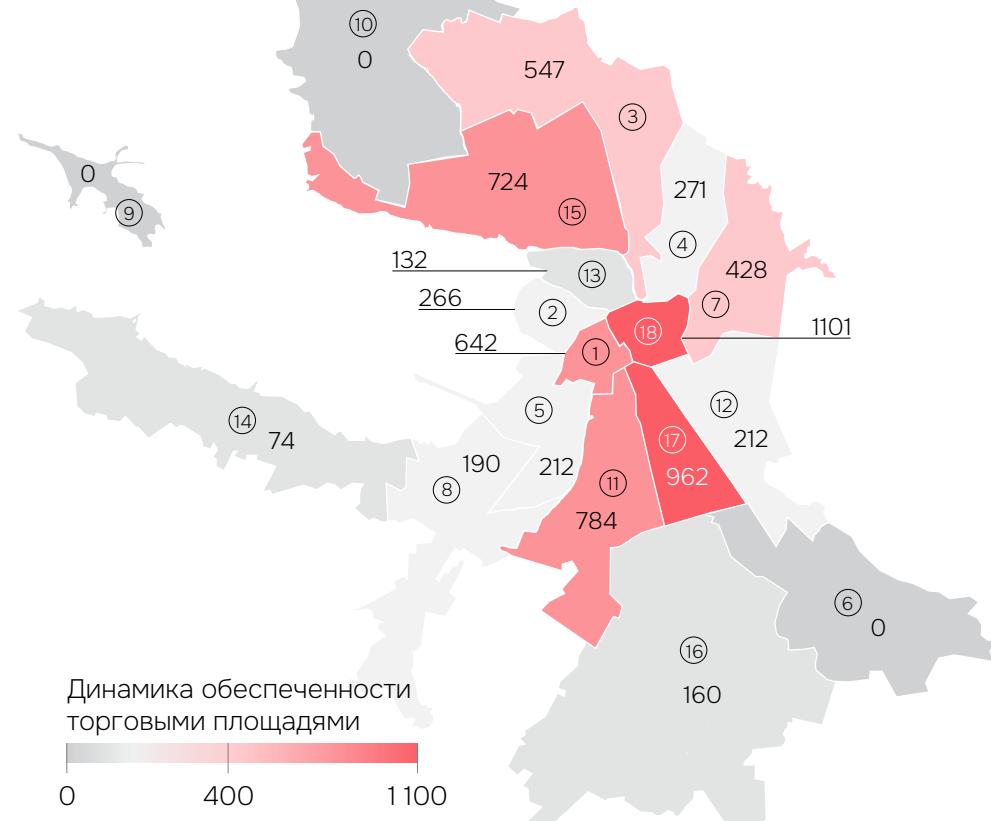
Показатель обеспеченности торговыми площадями жителей Санкт-Петербурга составляет 438 кв. м / 1 тыс. жителей. Так, самыми обеспеченными районами являются Центральный (1 101 кв. м / 1 тыс. жителей), Фрунзенский (962 кв. м / 1 тыс. жителей), Московский (784 кв. м / 1 тыс. жителей) и Приморский (724 кв. м / 1 тыс. жителей). Самые обеспеченные районы находятся преимущественно в центре города, поэтому именно в них расположены самые крупные торговые центры, а показатель численности постоянного населения ниже среднего уровня.

Колпинский, Кронштадтский и Курортный – районы с самым низким показателем обеспеченности торговыми площадями жителей, в этих районах нет ни одного качественного торгового объекта. Также невысокие показатели обеспеченности торговыми площадями у Петродворцового (74 кв. м / 1 тыс. жителей) и Петроградского (132 кв. м / 1 тыс. жителей) районов, в которых расположены 1 и 2 качественных объекта соответственно.

Новое строительство

На ближайшие 3 года в Санкт-Петербурге на стадии строительства находится всего 103 тыс. кв. м арендопригодных площадей. **Наибольший объем торговых площадей в ТЦ, запланированных к открытию в эти 3 года, расположен в Приморском районе – 60 тыс. кв. м (58%).** После реализации этих проектов показатель обеспеченности торговыми площадями жителей района превысит 800 кв. м / 1 тыс. жителей. Кроме того, ни в одном из районов с низким показателем обеспеченности торговыми площадями не запланирован ввод новых объектов в перспективе ближайших трех лет.

Обеспеченность торговыми площадями жителей районов Санкт-Петербурга, кв. м / 1 тыс. жителей



Динамика обеспеченности торговыми площадями

| | | |
|---------------------|----------------------|--------------------|
| 0 | 400 | 1100 |
| 1. Адмиралтейский | 7. Красногвардейский | 13. Петроградский |
| 2. Василеостровский | 8. Красносельский | 14. Петродворцовый |
| 3. Выборгский | 9. Кронштадтский | 15. Приморский |
| 4. Калининский | 10. Курортный | 16. Пушкинский |
| 5. Кировский | 11. Московский | 17. Фрунзенский |
| 6. Колпинский | 12. Невский | 18. Центральный |

Аутлеты Москвы и Санкт-Петербурга

В Москве и Санкт-Петербурге функционируют 7 аутлетов, общая арендопригодная площадь которых составляет 180 тыс. кв. м. В Москве открыто 5 аутлетов (GLA: 135 тыс. кв. м), в Санкт-Петербурге – 2 объекта (GLA: 45 тыс. кв. м). В перспективе 3–5 лет открытие новых аутлетов в Москве и Санкт-Петербурге не прогнозируется.

Свободные площади в аутлетах

Вакантность в аутлетах Москвы ниже показателей в Санкт-Петербурге. При этом уровень вакансии значительно варьируется в зависимости от объекта: минимальный индикатор составляет 1%, максимальный – 16%. Уровень индикатора зависит от качества управления и продвижения объекта в СМИ и социальных сетях. Совокупный объем вакантных площадей в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга составляет 13 тыс. кв. м.

Количество свободных пространств в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга составляет 90 блоков. Средняя площадь свободного блока – 222 кв. м. В структуре вакантных площадей преобладают блоки от 50 до 200 кв. м (43%), также именно такие блоки наиболее популярны среди арендаторов.

6,8 %

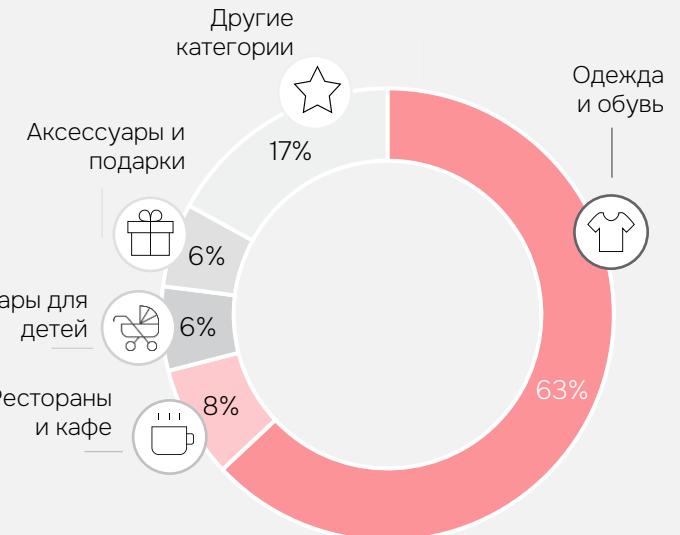
Доля свободных площадей
в аутлетах **Москвы**

9,6 %

Доля вакантных площадей
в аутлетах **Санкт-Петербурга**

После массового исхода международных брендов в 2022 году структура арендаторов значительно не изменилась. **Fashion-ритейлеры продолжают занимать больше половины торговых площадей** (63%) в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга.

Структура арендаторов в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга



Узнать больше об аутлетах Москвы
и Санкт-Петербурга в отчете



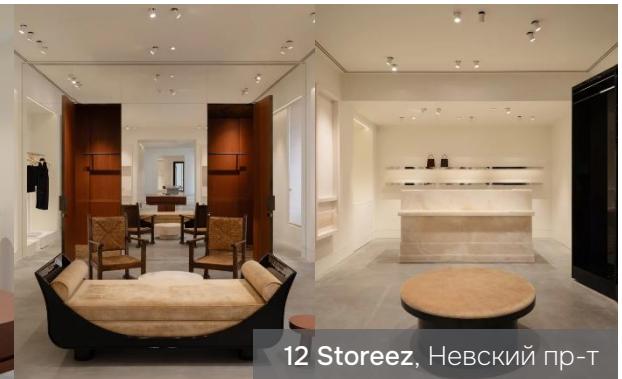
Стратегии развития ритейлеров

Российские ритейлеры

Сегодня рынок характеризуется не только низким уровнем вакансии, но и трансформацией с акцентом на развитие омниканальности, что ведет к замедлению темпов экспансии игроков. Несмотря на это, российские ритейлеры продолжают открывать флагманы, поскольку онлайн-розница по-прежнему востребована среди потребителей, которые хотят получить уникальный опыт и качественное обслуживание.

Так, в июле открылся магазин **Ekonika** (135 кв. м) на Невском пр-те. Также на Невском пр-те в августе начал работу трехэтажный флагман **12 Stoorez**. Магазин площадью более 1,2 тыс. кв. м открылся на месте бывшего бутика Louis Vuitton. В сентябре **Miuz Diamonds** запустил новый премиальный салон (82 кв. м) с расширенным ассортиментом на Большом пр-те Петроградской стороны.

Кроме того, к открытию до конца года готовятся женский fashion-ритейлер **Ushatava** в Галерее и бренд премиальной мужской одежды **Cerca Trova** на ул. Моисеенко.



Внешний контекст

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Складская недвижимость Санкт-Петербурга

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложение



Международные бренды

В III квартале не вышел ни один новый международный бренд. Однако о планах по открытию фирменных магазинов в Санкт-Петербурге до конца года заявили китайский ритейлер техники и электроники **Dreame**, у которого уже работает 10 магазинов по России, и белорусский fashion-ритейлер **Conte**.

DREAME **CONTE**

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

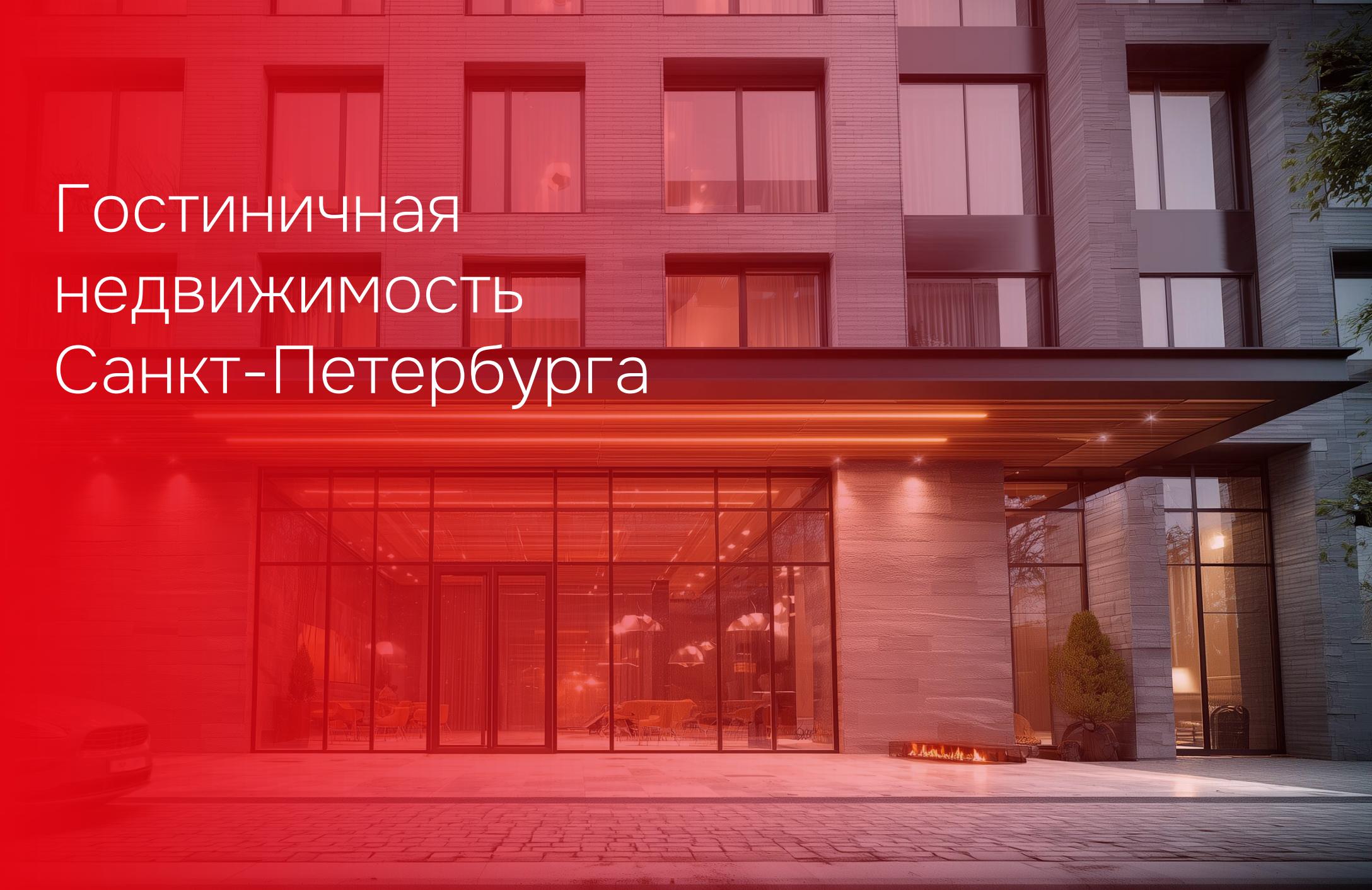
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

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

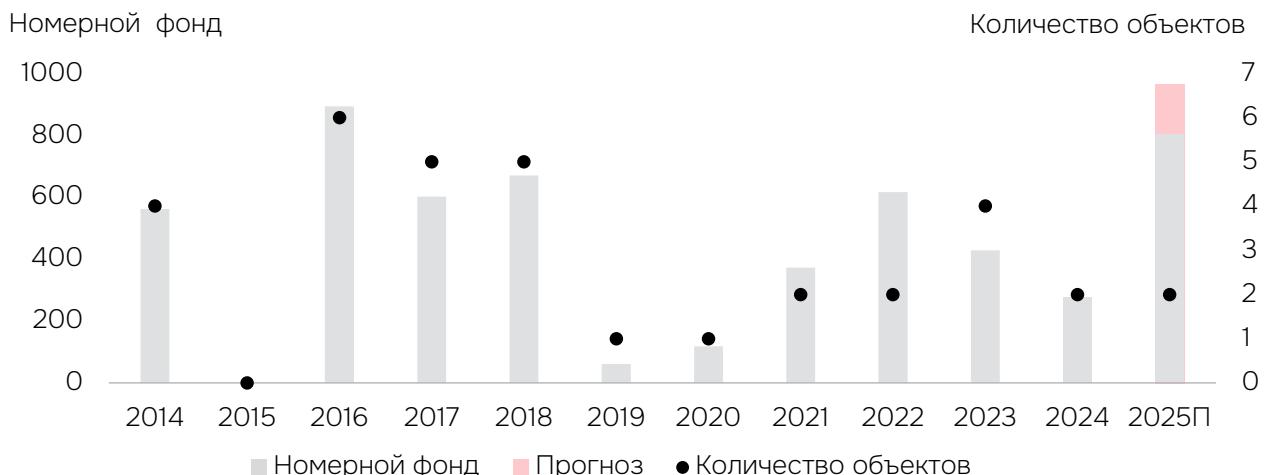
**Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга**

Приложение

По итогам 8 месяцев 2025 года в Санкт-Петербурге зафиксировано снижение числа турпоездок на 3% – индикатор составил 8,6 млн туристских поездок против 8,9 млн в прошлом году. Тем не менее, как и в Москве, наблюдается положительная динамика размещенных в КСР – 4,8 млн человек за январь-август 2025 года (+16% г/г).

В III кв. 2025 в Санкт-Петербурге состоялось открытие крупного трехзвездочного отеля *Svet* (802 номера) – гостиница является четвертой по объему номерного фонда среди всех отелей Санкт-Петербурга. По итогам трех кварталов объем нового строительства практически втрое превысил результат за 2024 год. До конца года также ожидается открытие отеля *Lahta Towers* (302 номера). Оба объекта имеют децентрализованное расположение – *Svet* находится в Калининском районе Санкт-Петербурга рядом с метро Гражданский проспект, гостиница *Lahta Towers* – на территории Лахта-центра рядом с метро Беговая. **Запланированный объем нового строительства (1,1 тыс. номеров)** является рекордным с 2009 года.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Росстат.

19,4 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 III квартале 2025 года
в Санкт-Петербурге открылся
отель *Svet*

8,6 -3% г/г млн поездок

Туристский поток
в Санкт-Петербурге
Январь-август 2025 года

Структура предложения

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

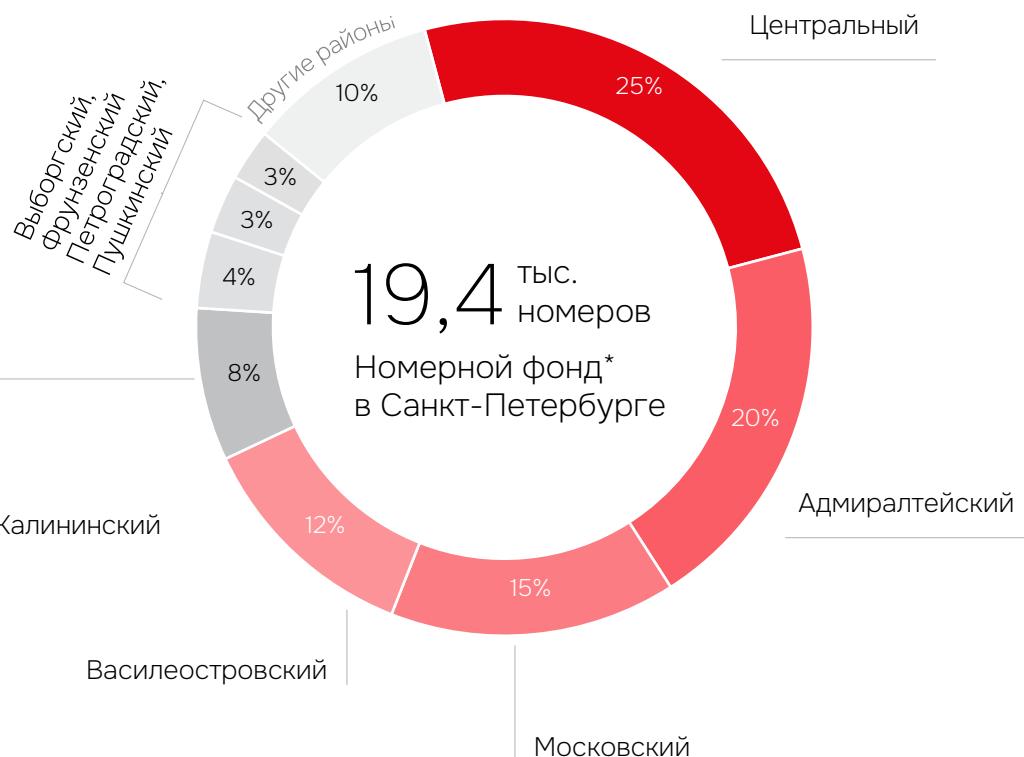
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

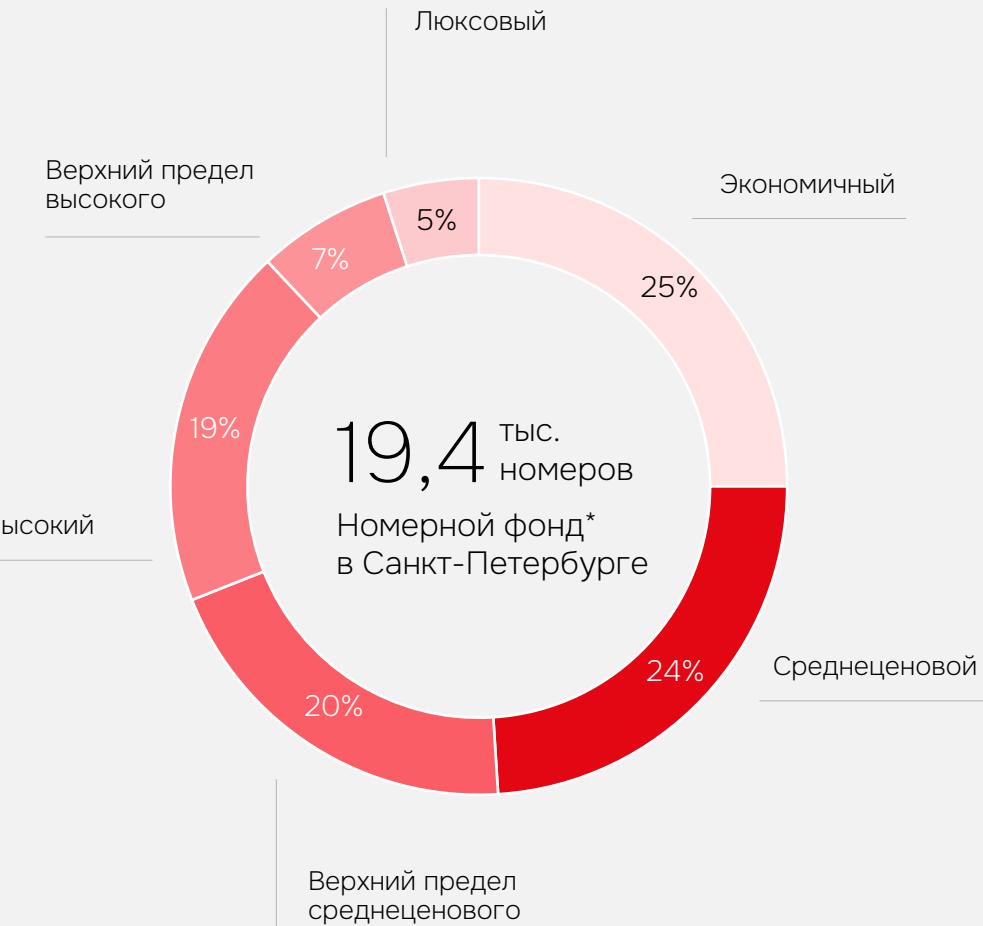
**Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга**

Приложение

По местоположению,
районы



По ценовому сегменту



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

Новые проекты к вводу в 2025 году

По итогам 2025 года номерной фонд Санкт-Петербурга пополнится на 1 104 номера

Внешний контекст

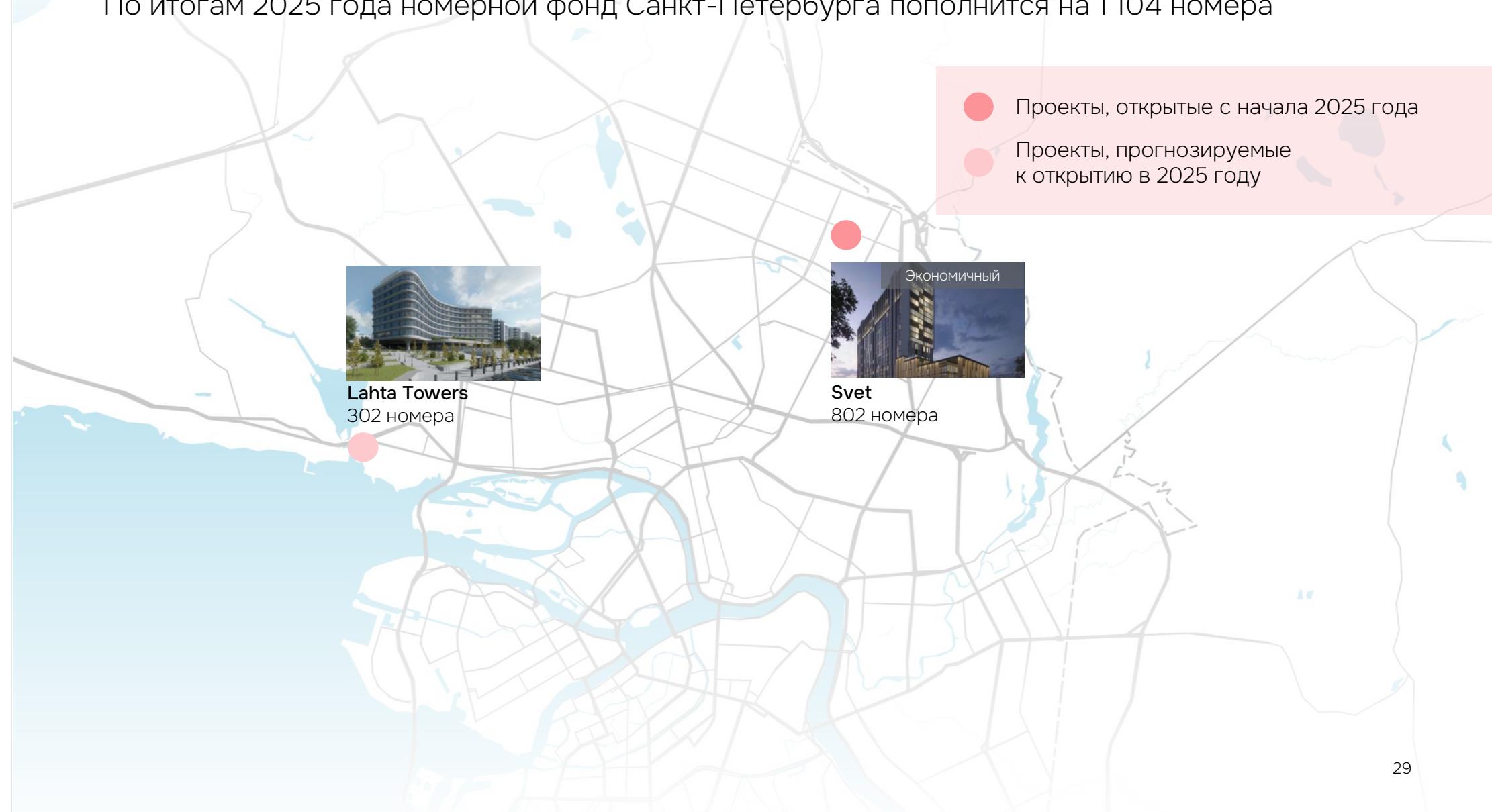
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Рост средней цены на номер в отелях

Увеличение ADR на 17% г/г

По итогам I-III кв. 2025 года **средняя цена на номер достигла рекордных показателей и составила 9,8 тыс. руб. (+17% г/г)** в среднем по всем ценовым сегментам. Рост тарифов наблюдается в гостиницах всех ценовых сегментов в диапазоне от 11% г/г до 21% г/г – наименее стремительный – в отелях верхнего предела среднеченового сегмента, а наиболее активный рост – в гостиницах люксового и среднеченового сегментов.

Как и в Москве, в гостиницах северной столицы с июня **зафиксировано незначительное охлаждение спроса на размещение в классических гостиничных объектах**. По итогам 9 месяцев 2025 года загрузка в гостиницах Санкт-Петербурга находится на уровне 65% (-1 п.п. г/г). Снижение индикатора наблюдается в люксовых отелях (-1 п.п. г/г), а также в гостиницах среднеченового (-3 п.п. г/г) и экономичного (-4 п.п. г/г) ценовых сегментов.

Доходность на номер продемонстрировала рост во всех ценовых сегментах (+11% г/г) и составила 6,4 тыс. руб. Снижение загрузки незначительно отразилось на доходности на номер вследствие активного роста тарифов в отелях.

Внешний контекст

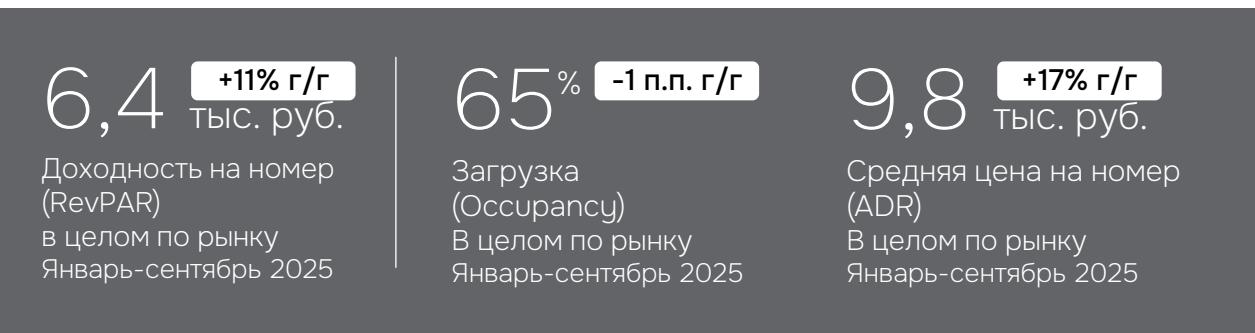
Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Складская недвижимость Санкт-Петербурга

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложение



Загрузка, янв-сент, %

| Ценовой сегмент | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------------|------|------|------|
| Экономичный | 62% | 64% | 61% |
| Среднеченовой | 72% | 73% | 69% |
| Верхний предел среднеченового | 54% | 63% | 66% |
| Высокий | 64% | 68% | 70% |
| Верхний предел высокого | 40% | 59% | 60% |
| Люксовый | 43% | 51% | 50% |
| Среднее, все сегменты | 61% | 66% | 65% |

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

| Ценовой сегмент | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------------|------|------|------|
| Экономичный | 3,2 | 3,5 | 4,0 |
| Среднеченовой | 4,8 | 5,6 | 6,8 |
| Верхний предел среднеченового | 4,8 | 5,0 | 5,6 |
| Высокий | 7,7 | 8,9 | 9,9 |
| Верхний предел высокого | 9,9 | 14,3 | 16,7 |
| Люксовый | 36,5 | 36,8 | 44,4 |
| Среднее, все сегменты | 7,6 | 8,4 | 9,8 |

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

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



Среднценовой
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
Англтерр Санкт-Петербург



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



Среднценовой
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

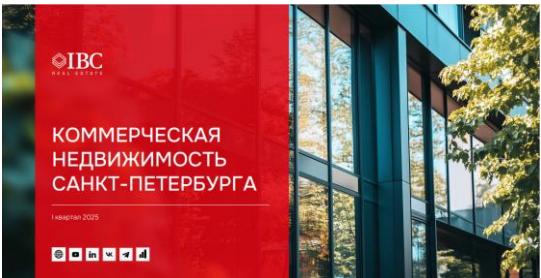
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

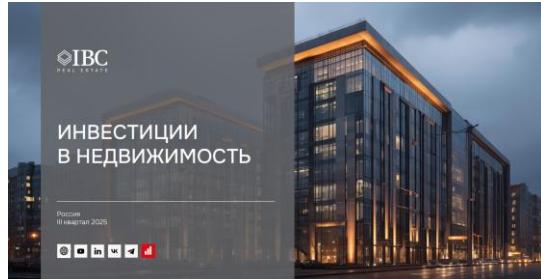
Приложение



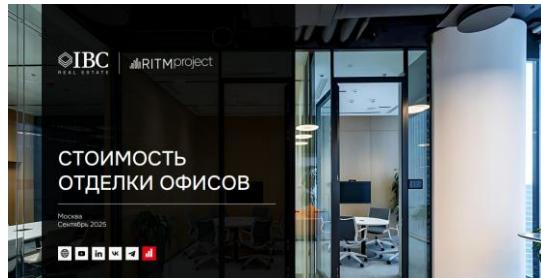
Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга
II квартал 2025



Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга
I квартал 2025



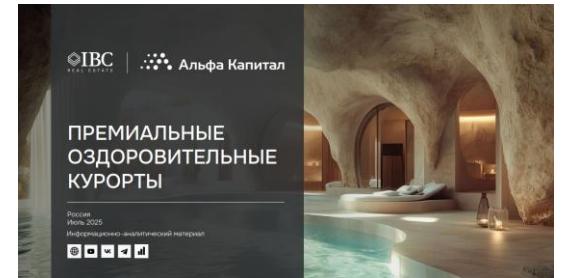
Инвестиции в недвижимость России
III квартал 2025



Стоимость отделки офисов
Сентябрь 2025



Аутлеты Москвы и Санкт-Петербурга
Сентябрь 2025



Премиальные оздоровительные курорты
Июль 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