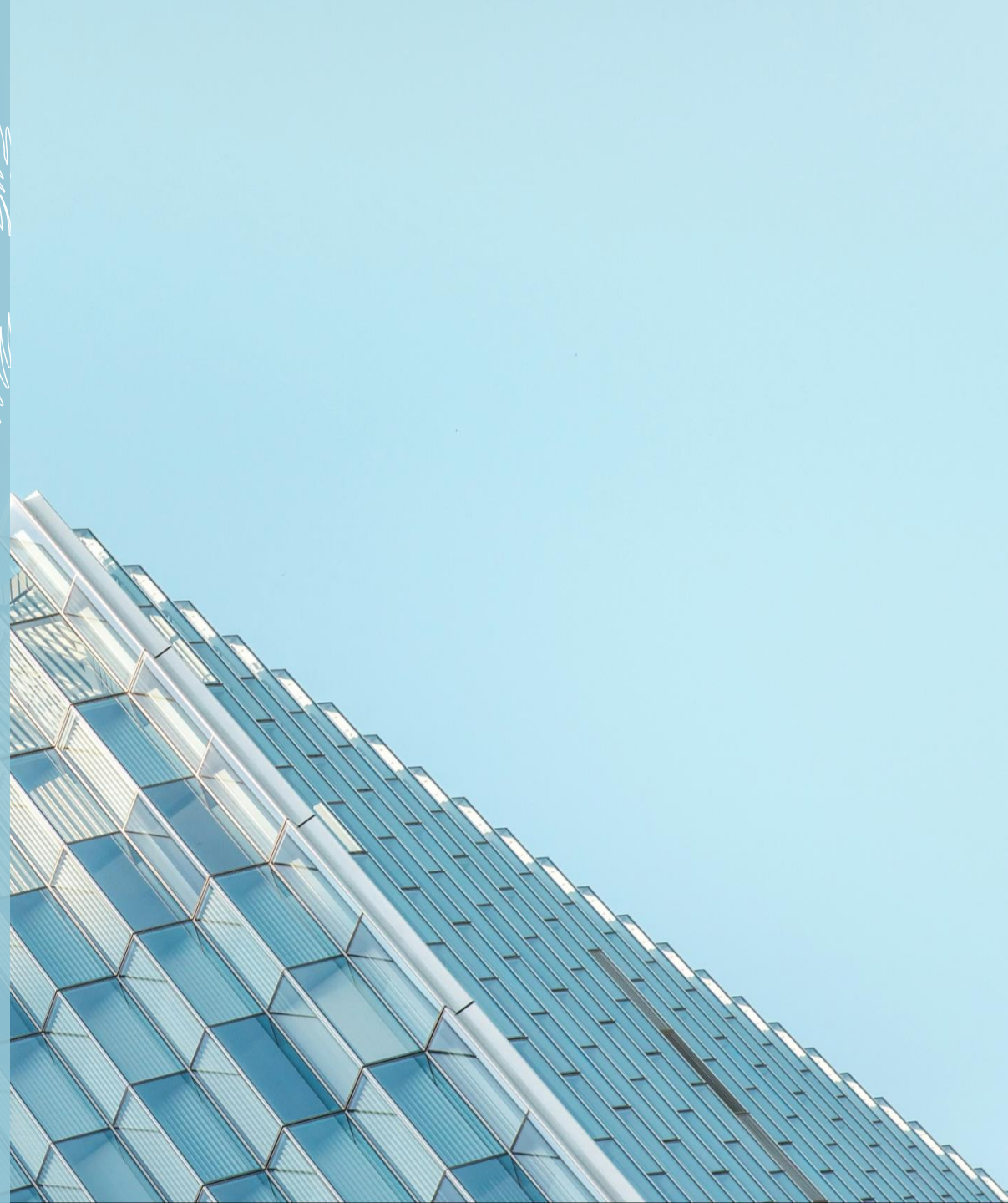




# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург  
Предварительные итоги I полугодия 2025



# Инвестиции в недвижимость

Данные представлены на 20 июня 2025 года



|                              | 2022 | 2023 | 2024 | I пол.<br>2025 | 2025П  |
|------------------------------|------|------|------|----------------|--------|
| Объем инвестиционных сделок* | 79   | 148  | 189  | 38             | 90-100 |
| Офисная недвижимость*        | 26   | 14   | 24   | 2              | 25-35  |
| Жилая недвижимость*          | 38   | 64   | 99   | 10             | 20-25  |
| Складская недвижимость*      | 1    | 22   | 32   | 10             | 25-35  |
| Торговая недвижимость*       | 9    | 30   | 3    | 10             | 15-20  |
| Гостиничная недвижимость*    | 4    | 18   | 20   | 2              | 5-10   |
| МФК*                         | 1    | 0    | 11   | 4              | 5-7    |

\* Объем инвестиций указан в млрд руб.

## Основные тенденции по итогам I полугодия 2025 года

Высокий уровень ключевой ставки – сдерживающий фактор для большинства сделок

Низкая транзакционная активность жилых девелоперов связана с дорогим кредитованием и завершением льготной ипотечной программы

Оставшиеся международные игроки рынка занимают выжидательную позицию, рассчитывая на позитивные изменения в среднесрочной перспективе

## Сергей Владимиров

Руководитель филиала в Санкт-Петербурге



# Складская недвижимость

Данные представлены на 20 июня 2025 года



|                                                    | 2022  | 2023  | 2024  | I пол.<br>2025 | 2025П |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|-------|
| Общее предложение,<br>тыс. кв. м,<br>классы А, В   | 5 074 | 5 491 | 6 242 | 6 400          | 6 693 |
| Новое строительство,<br>тыс. кв. м,<br>классы А, В | 493   | 417   | 751   | 157            | 450   |
| Объем сделок,<br>тыс. кв. м,<br>классы А, В        | 389   | 922   | 486   | 50             | 250   |
| Доля свободных площадей, %                         | 1,8%  | 0,9%  | 1,5%  | 3,6%           | 4,5%  |
| Ставка аренды,<br>тыс. руб./кв. м/год*,<br>класс А | 5,8   | 8,5   | 11,5  | 11,0           | 10,0  |

## Основные тенденции по итогам I полугодия 2025 года

Повышенные объемы нового строительства за счет ввода в эксплуатацию крупных BTS-проектов

Объем спроса показал минимальное значение среди аналогичных периодов за последние 10 лет

Резкий рост доли вакантных площадей за счет появления крупных опций в субаренду

## Евгений Бумагин

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



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



# Офисная недвижимость

Данные представлены на 20 июня 2025 года



|                                                     | 2022  | 2023  | 2024  | I пол.<br>2025 | 2025П |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|-------|
| Общее предложение,<br>тыс. кв. м,<br>классы А, В    | 4 346 | 4 481 | 4 545 | 4 646          | 4 700 |
| Новое строительство,<br>тыс. кв. м,<br>классы А, В  | 166   | 135   | 64    | 101            | 155   |
| Объем сделок,<br>тыс. кв. м,<br>классы А, В         | 362   | 397   | 506   | 77             | 300   |
| Доля свободных площадей,<br>%,<br>классы А, В       | 10,4% | 7,4%  | 3,6%  | 3,8%           | 3,2%  |
| Ставка аренды*,<br>тыс. руб./кв. м/мес.,<br>класс А | 2 062 | 2 429 | 2 892 | 2 919          | 3 300 |
| Ставка аренды*,<br>тыс. руб./кв. м/мес.,<br>класс В | 1 328 | 1 589 | 1 805 | 1 909          | 1 950 |

## Основные тенденции по итогам I полугодия 2025 года

С начала года объем введенных площадей составил 101 тыс. кв. м офисов – **57% сосредоточено в Московском районе**

Уровень вакантных площадей держится **на минимальном уровне**. С начала года по классу А показатель снизился на 0,4 п.п.

В продолжение тенденции 2024 года собственники **продолжают повышать запрашиваемые ставки: до 30%** по некоторым зданиям класса А

## Максим Мартынов

Директор в департаменте по работе с офисными помещениями



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

# Торговая недвижимость

Данные представлены на 20 июня 2025 года



|                                                            | 2022  | 2023  | 2024  | I пол.<br>2025 | 2025П |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|-------|
| Общее предложение, GLA, тыс. кв. м                         | 2 381 | 2 417 | 2 417 | 2 475          | 2 555 |
| Новое строительство, GLA, тыс. кв. м                       | 38    | 36    | 0     | 58             | 138   |
| Обеспеченность торговыми площадями, кв. м / 1 тыс. человек | 425   | 431   | 431   | 442            | 456   |
| Новые международные бренды                                 | 11    | 12    | 4     | 1              | 4     |

## Основные тенденции по итогам I полугодия 2025 года

**Рост ввода новых ТЦ** ввиду завершения проектов, открытие которых неоднократно переносилось

**Продолжающееся снижение средней площади** новых объектов торговой недвижимости

**Открытие ТЦ в новых районах** в условиях усиления децентрализации и развития инфраструктуры города

**Снижение темпа выхода** новых международных брендов

## Дмитрий Садовников

Руководитель проектов в департаменте стратегического консалтинга



# Гостиничная недвижимость

Данные представлены на 20 июня 2025 года



|                                         | 2022  | 2023  | 2024  | I пол.<br>2025 | 2025П |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|-------|
| Общее предложение*, тыс. номеров        | 15,8  | 16,2  | 16,5  | 16,5           | 17,6  |
| Новое строительство*, тыс. номеров      | 0,6   | 0,4   | 0,3   | 0              | 1,1   |
| Загрузка отелей**, %                    | 52,1% | 61,0% | 65,0% | 58,3%          | 66,7% |
| Средняя цена на номер**, тыс. руб./ночь | 5,8   | 7,5   | 8,3   | 7,7            | 9,6   |
| Доходность на номер**, тыс. руб./номер  | 3,0   | 4,6   | 5,4   | 4,5            | 6,4   |

## Основные тенденции по итогам I полугодия 2025 года

За первые шесть месяцев 2025 года не было открыто ни одной гостиницы

Объем нового строительства в 2025 году превысит результат прошлого года в 4 раза

Продолжающийся рост операционных показателей во всех ценовых сегментах

## Екатерина Ногай

Руководитель департамента исследований и аналитики



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

\*\*По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate за январь-май 2025 года

# Спасибо



## Россия

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
[moscow.russia@ibcrealestate.ru](mailto:moscow.russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
[st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru](mailto:st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
[almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz)

