



Рынок коммерческой недвижимости
Санкт-Петербурга
Предварительные итоги I полугодия 2026

Пресс-мероприятие
11 июня 2026


РЫНОК НА ПЕРЕПРАВЕ

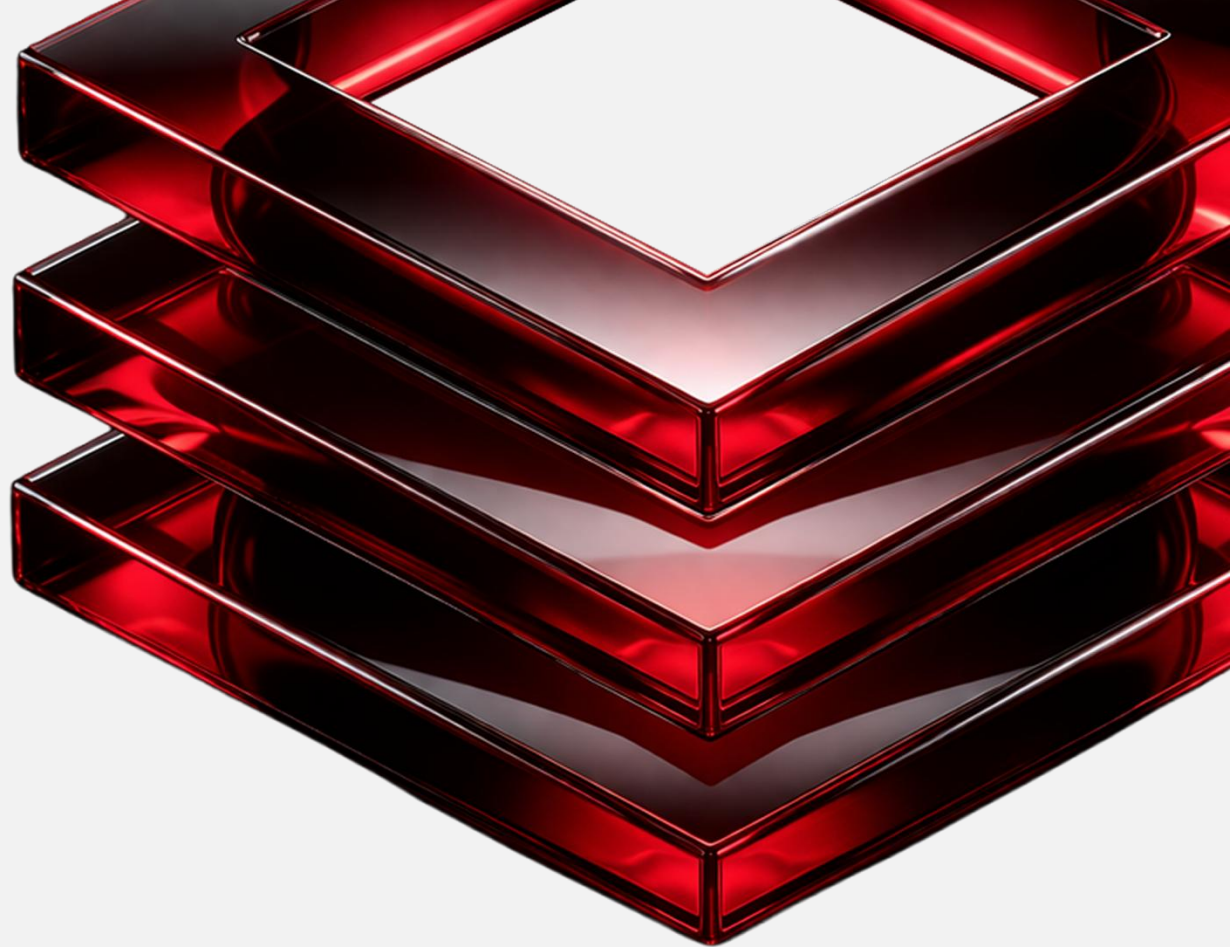


РЫНОК НА ПЕРЕПРАВЕ

Содержание

01	Алексей Ефимов	Приветственное слово	10:30-10:40
02	Сергей Владимиров	Макроэкономика	10:40-11:00
03	Алексей Ефимов	Складская недвижимость	11:00-11:20
04	Максим Мартынов	Офисная недвижимость	11:20-11:40
05	Дмитрий Садовников	Торговая недвижимость	11:40-12:00
06	Алексей Ефимов	Гостиничная недвижимость	12:00-12:20
07	Сергей Владимиров	Инвестиции	12:20-12:40

	Квиз & Нетворкинг	_____	12:40-14:00
---	-------------------	-------	-------------



МАКРОЭКОНОМИКА



Макроэкономика · Банковский Мост

Сергей Владимиров, руководитель филиала IBC Real Estate в Санкт-Петербурге

Макро: охлаждение российской экономики

	2023	2024	2025	I кв. 2026	2026П	2027П	2028П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	-0,3	1,3	2,8	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,5*	14,0-14,5	8,0-10,0	7,5-8,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,9	4,0	4,0	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	12,1	1,9	-4,0	6,1	5,1	4,3
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	3,6	1,1	3,9	3,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения % г/г	6,1	8,2	7,4	1,5	2,1	3,5	3,0
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,6	2,5	2,3



Охлаждение экономической активности

С начала 2026 года **экономика продемонстрировала признаки замедления** на фоне растущей налоговой нагрузки и дорогого кредитования



Сохранение жесткой ДКП

Несмотря на снижение ключевой ставки, **высокая стоимость финансирования продолжает сдерживать инвестиционную активность** на рынке



Сдержанный рост кредитования

Кредитная активность постепенно восстанавливается, в том числе за счет ипотечного сегмента и ожиданий по дальнейшему снижению ставок в экономике



Высокая склонность населения к сбережению

Общая неопределенность и дорогое кредитование обусловили защитную стратегию домохозяйств, которые не спешат расставаться с деньгами



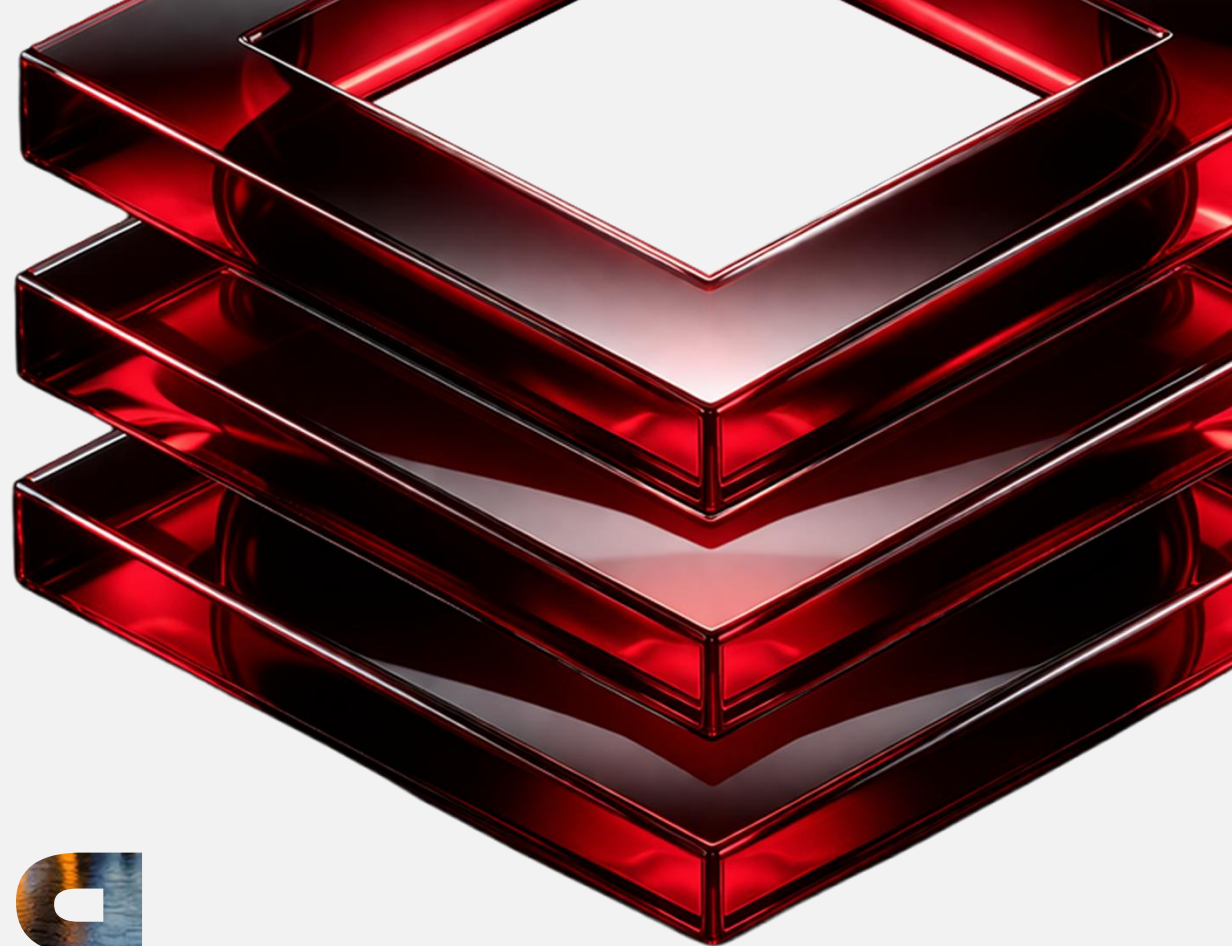
Волатильность финансовых рынков и курса валют

Внешние факторы и геополитическая повестка поддерживают повышенную волатильность валютного курса и долгосрочных ожиданий



Рост дефицита государственного бюджета

Высокий уровень дефицита бюджета (5,877 трлн руб., или **2,5% ВВП** по итогам января-апреля 2026 года) обусловлен опережающим финансированием расходов



СКЛАДСКАЯ

НЕДВИЖИМОСТЬ

Складская недвижимость · Большой Обуховский Мост
Алексей Ефимов, генеральный директор IBC Real Estate

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости



Ключевые индикаторы

Данные представлены на 11.06.2026

	2023	2024	2025	2026 июнь	2026 прогноз
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А и В	5 936	6 703	7 360	7 815	7 960
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	417	767	657	455	600
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А и В	927	521	288	45	250
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,9	1,5	3,8	6,7	6,0
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	11 500	10 000	9 500	9 000

Основные тенденции

- **Объем нового строительства достиг максимального значения** за всю историю наблюдений (x3 г/г) за счет ввода ряда крупных BTS и собственных объектов
- **Спрос продолжает стабилизироваться, сохраняя умеренные значения (-10% г/г).** Лидером в структуре спроса стали логистические операторы (68%)
- **Снижение ставок аренды** до 9 500 руб./кв. М в год (-14% г/г) ввиду **роста объема маркетируемого предложения**

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие объекты класса А без учета НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей.

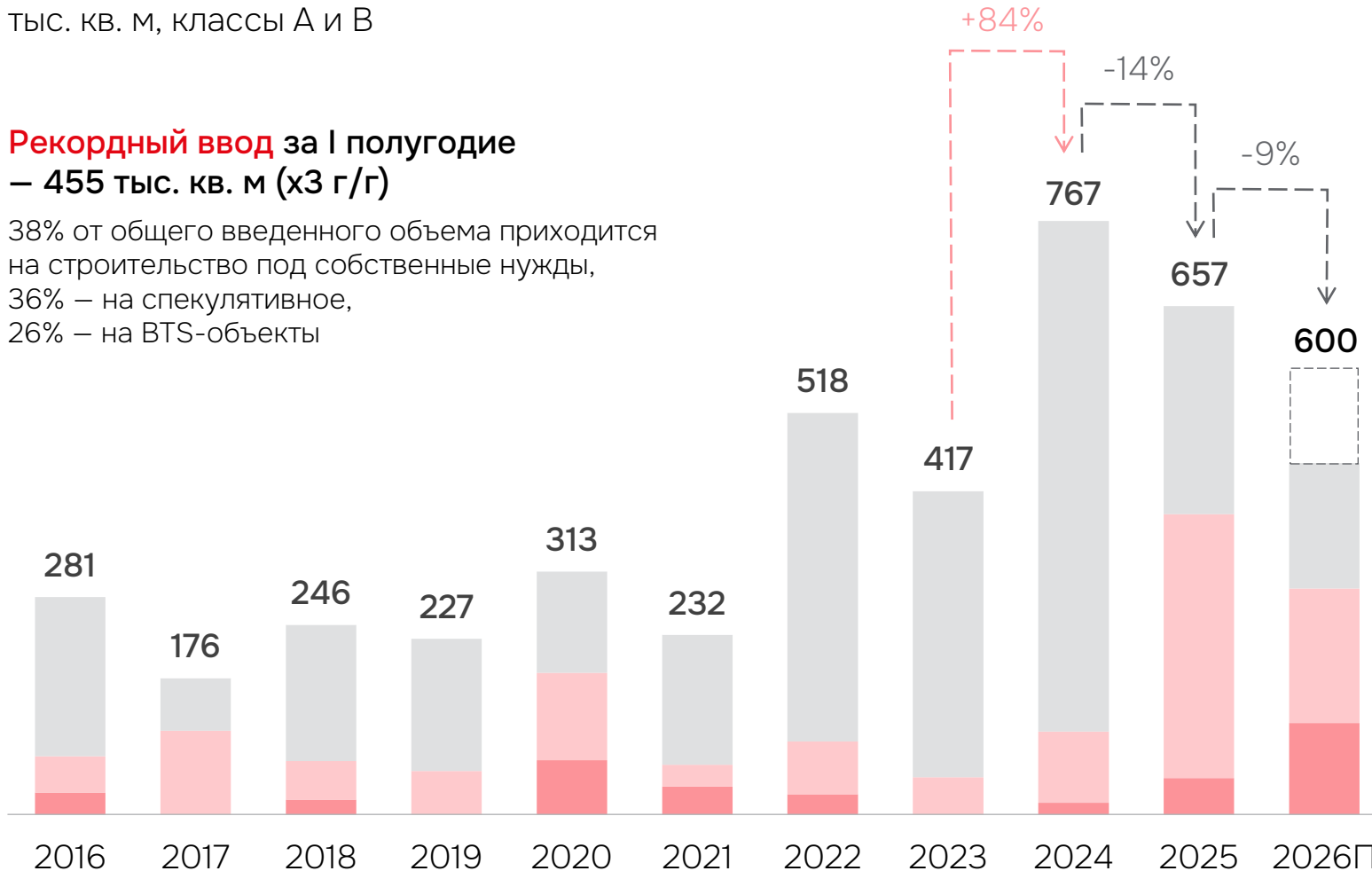
Новое строительство

Данные представлены на 11.06.2026

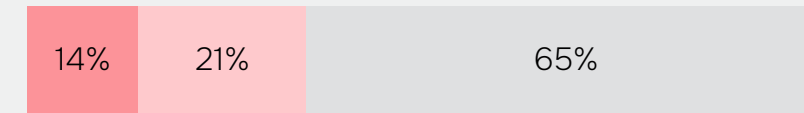
Динамика объема ввода
тыс. кв. м, классы А и В

Рекордный ввод за I полугодие
– 455 тыс. кв. м (x3 г/г)

38% от общего введенного объема приходится на строительство под собственные нужды,
36% – на спекулятивное,
26% – на BTS-объекты



Прогнозируемая структура ввода по итогам 2026 года
%, Классы А и В



- BTS-объекты
- Собственные объекты
- Спекулятивные объекты
- Прогноз

Третий год подряд ожидается повышенные объемы нового строительства – прогнозируемое значение может превысить среднегодовой уровень 2016–2023 (301 тыс. кв. м) **в 2 раза**

Спрос

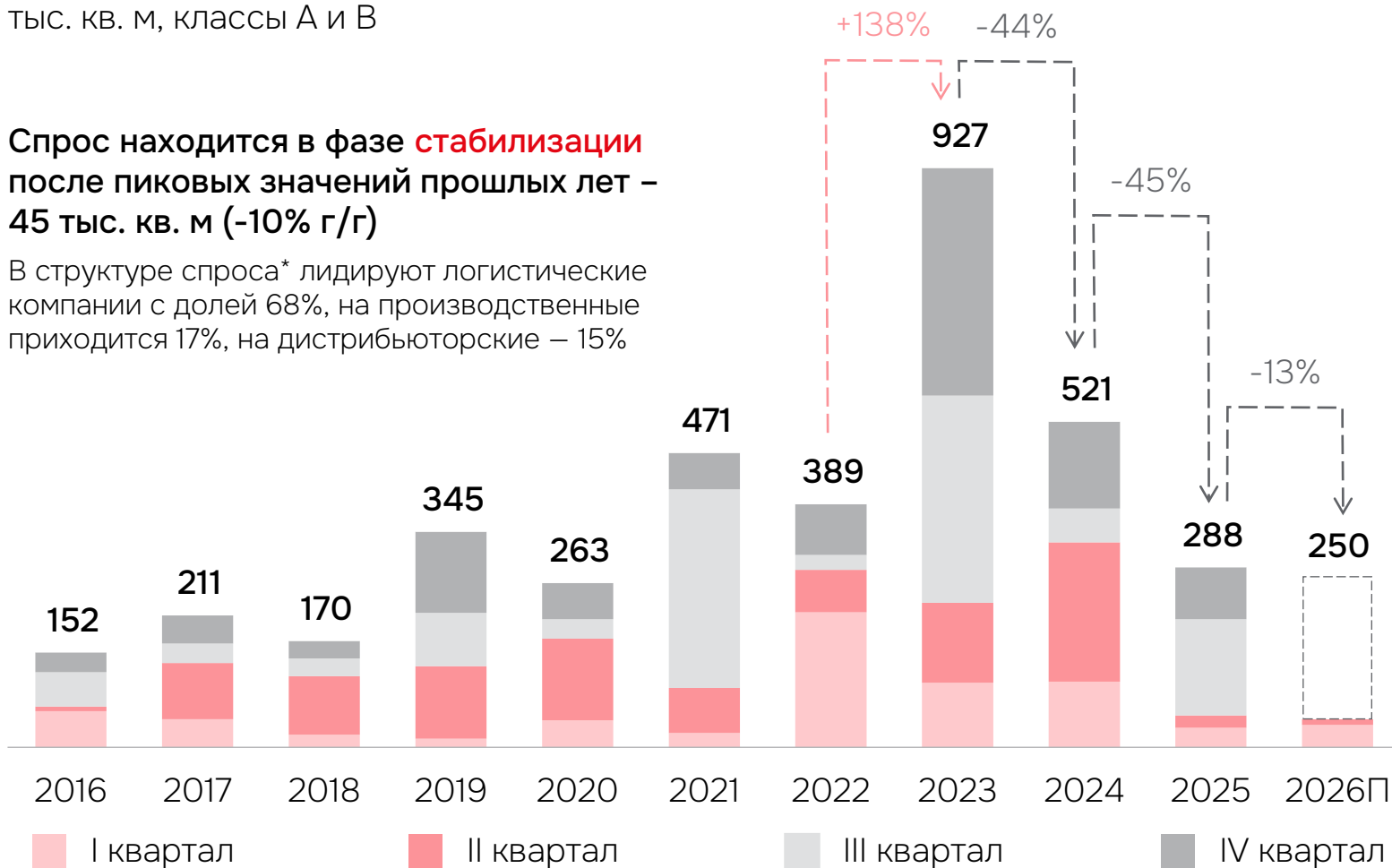
Данные представлены на 11.06.2026

Динамика объема спроса

тыс. кв. м, классы А и В

Спрос находится в фазе **стабилизации** после пиковых значений прошлых лет – 45 тыс. кв. м (-10% г/г)

В структуре спроса* лидируют логистические компании с долей 68%, на производственные приходится 17%, на дистрибьюторские – 15%



Крупнейшие сделки 2026 года



ЛП Гориго к1
Конфиденциально · Аренда
8,6 тыс. кв. м



Салова 45
Деловые Линии · Аренда
8,2 тыс. кв. м

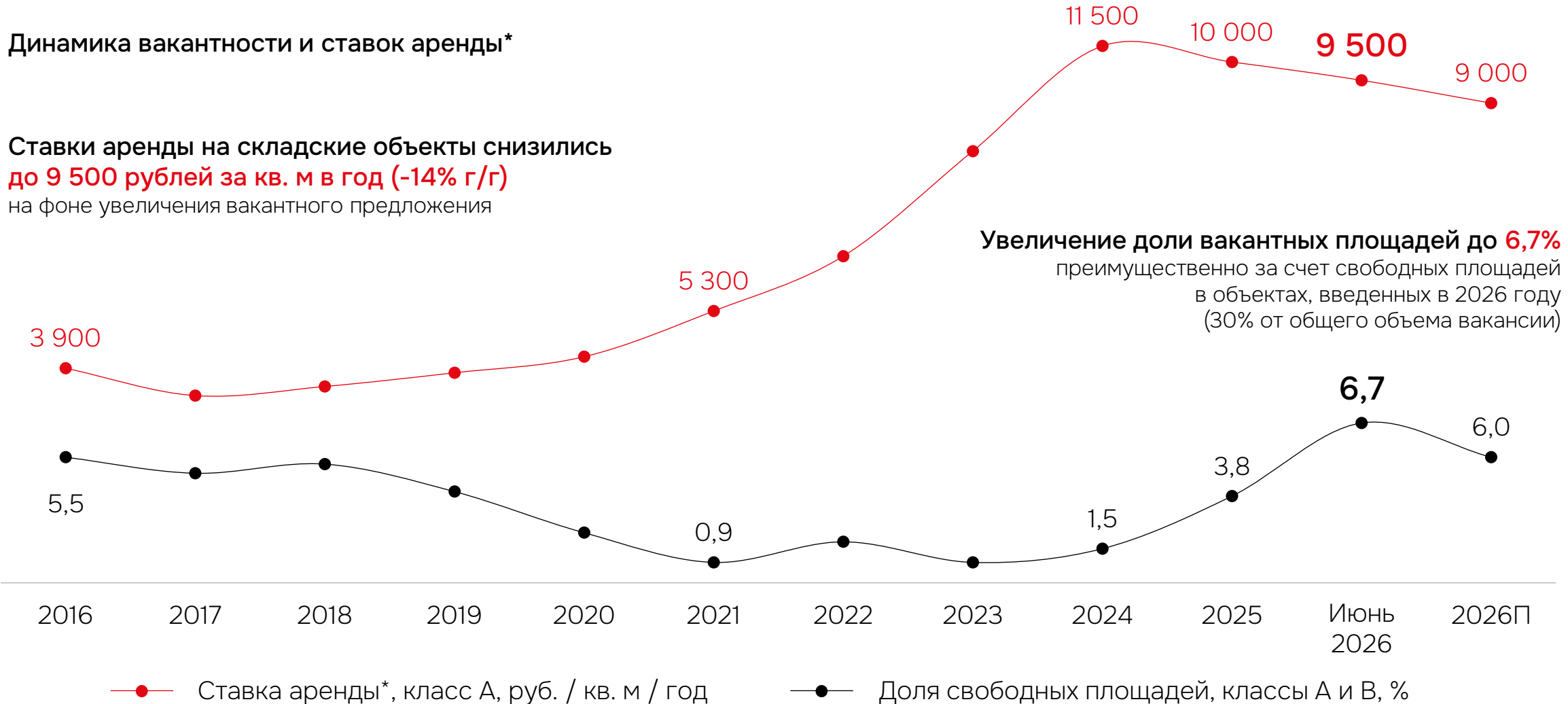
*Доли рассчитаны от объема сделок аренды, продажи и генерального подряда, по которым известна компания-арендатор/покупатель.

Ставки аренды и вакантность

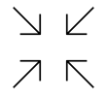
Данные представлены на 11.06.2026

Динамика вакантности и ставок аренды*

Ставки аренды на складские объекты снизились до **9 500 рублей за кв. м в год (-14% г/г)** на фоне увеличения вакантного предложения



*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие объекты класса А без учета НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей.



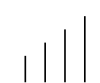
Стабилизация уровня спроса на рынке

Спрос стабилизируется после рекордных значений 2023–2024 годов. По итогам 2026 **объем спроса может составить 250 тыс. кв. м (-13% г/г)**. Динамика показателя будет связана со снижением деловой активности



Повышенные объемы нового строительства

Несмотря на риски переноса сроков, по итогам года **будет введено порядка 600 тыс. кв. м** – снижение составит лишь 9% относительно 2025 года



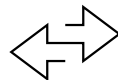
Рекордное значение уровня вакантности

Рынок перешел от дефицита к профициту: **впервые за 10 лет доля свободных площадей выросла до 6,7%** (+3,1 п.п. г/г) на фоне повышенного ввода новых объектов и снижения спроса



Снижение доли субаренды

Доля субаренды в общем объеме **сократилась** с 57% до 31% после ухода с рынка крупных блоков онлайн-операторов, ранее формировавших предложение



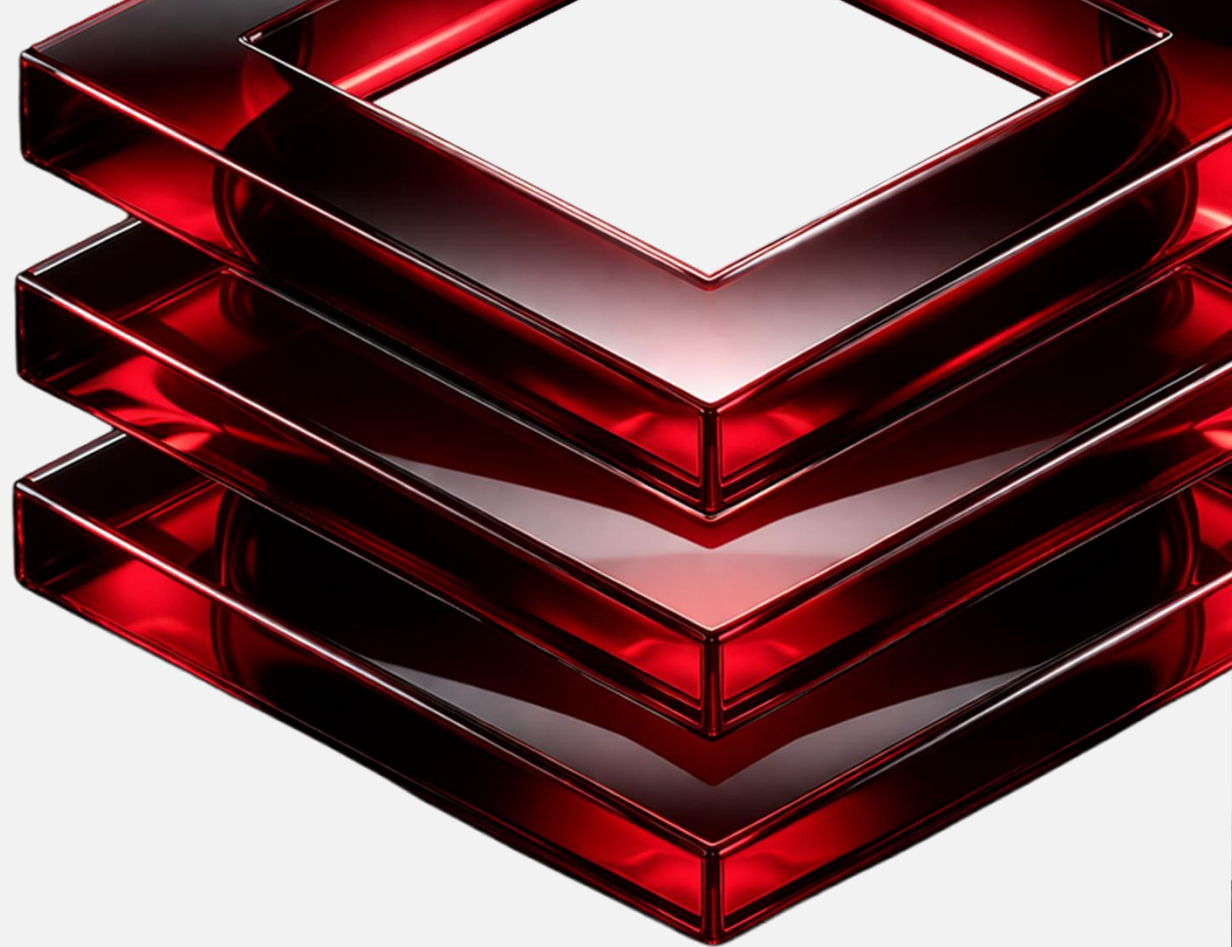
Снижение запрашиваемых ставок аренды

На фоне роста вакантности и сдержанного спроса средневзвешенная **ставка аренды снизилась до 9 500 руб. / кв. м в год**. По итогам года показатель составит 8 500 – 9 000 руб. / кв. м/ год



Консервативная позиция по запуску новых проектов

Девелоперы заняли выжидательную позицию по новым проектам. В перспективе строительство будет вестись точно – только под запрос конкретного арендатора



ОФИСНАЯ

НЕДВИЖИМОСТЬ



Офисная недвижимость · Троицкий Мост

Максим Мартынов, руководитель проектов в департаменте по работе с офисными помещениями IBC Real Estate в Санкт-Петербурге

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости



Ключевые индикаторы

Данные представлены на 11.06.2026

	2023	2024	2025	2026 июнь	2026 прогноз
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А и В	4 951	5 015	5 126	5 135	5 243
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	141	64	111	9	117
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А и В	395	491	257	68	225
Доля свободных площадей, %	7,4%	3,6%	5,8%	5,6%	6,0%
Ставка аренды*, руб./кв. м/мес., класс А	2 429	2 892	3 084	3 062	3 160
Ставка аренды*, руб./кв. м/мес., класс В	1 589	1 805	2 073	2 039	2 180

Основные тенденции

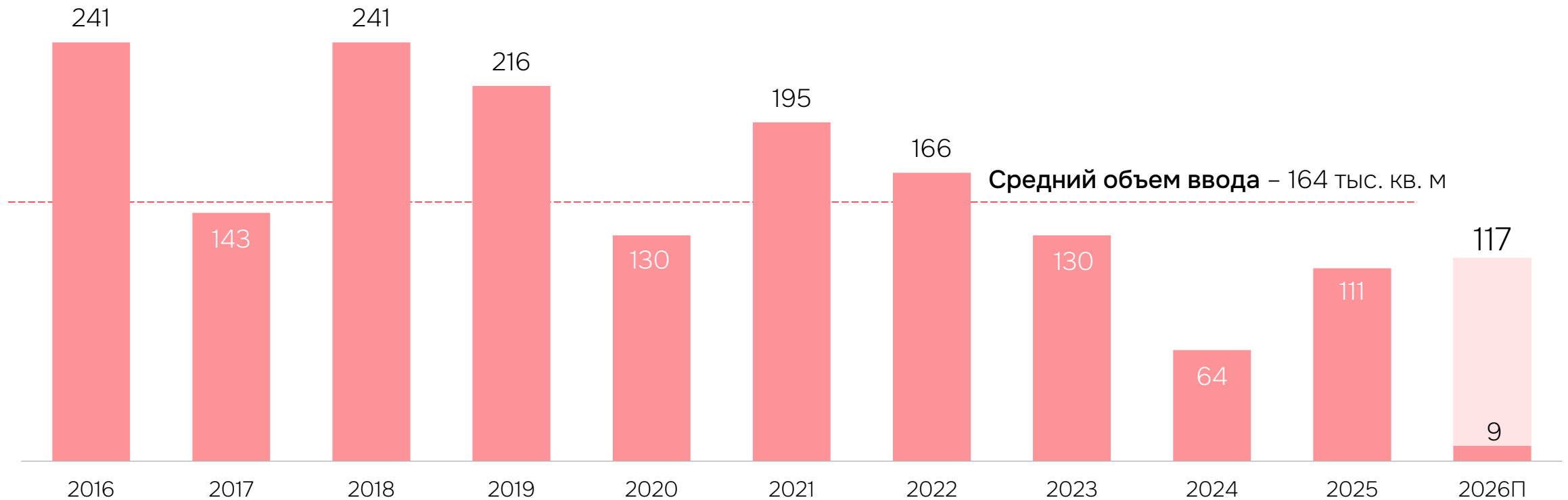
- **Ввод офисных площадей остается ограниченным.** До конца 2026 года рынок может пополниться 117 тыс. кв. м (+5% г/г), что на 29% ниже среднегодовых объемов ввода за последние 10 лет
- **Разрыв в ожиданиях арендодателей и арендаторов увеличивается.** Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти, но более медленными темпами
- **Доля свободных площадей стабилизировалась.** До конца года прогнозируется незначительный рост до 6,0% ввиду снижения спроса

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды вкл. НДС и ОПЕХ, но не включая КУ.

Ввод офисных площадей остается ограниченным

Данные представлены на 11.06.2026

Динамика объема введенных площадей,
классы А, В, тыс. кв. м



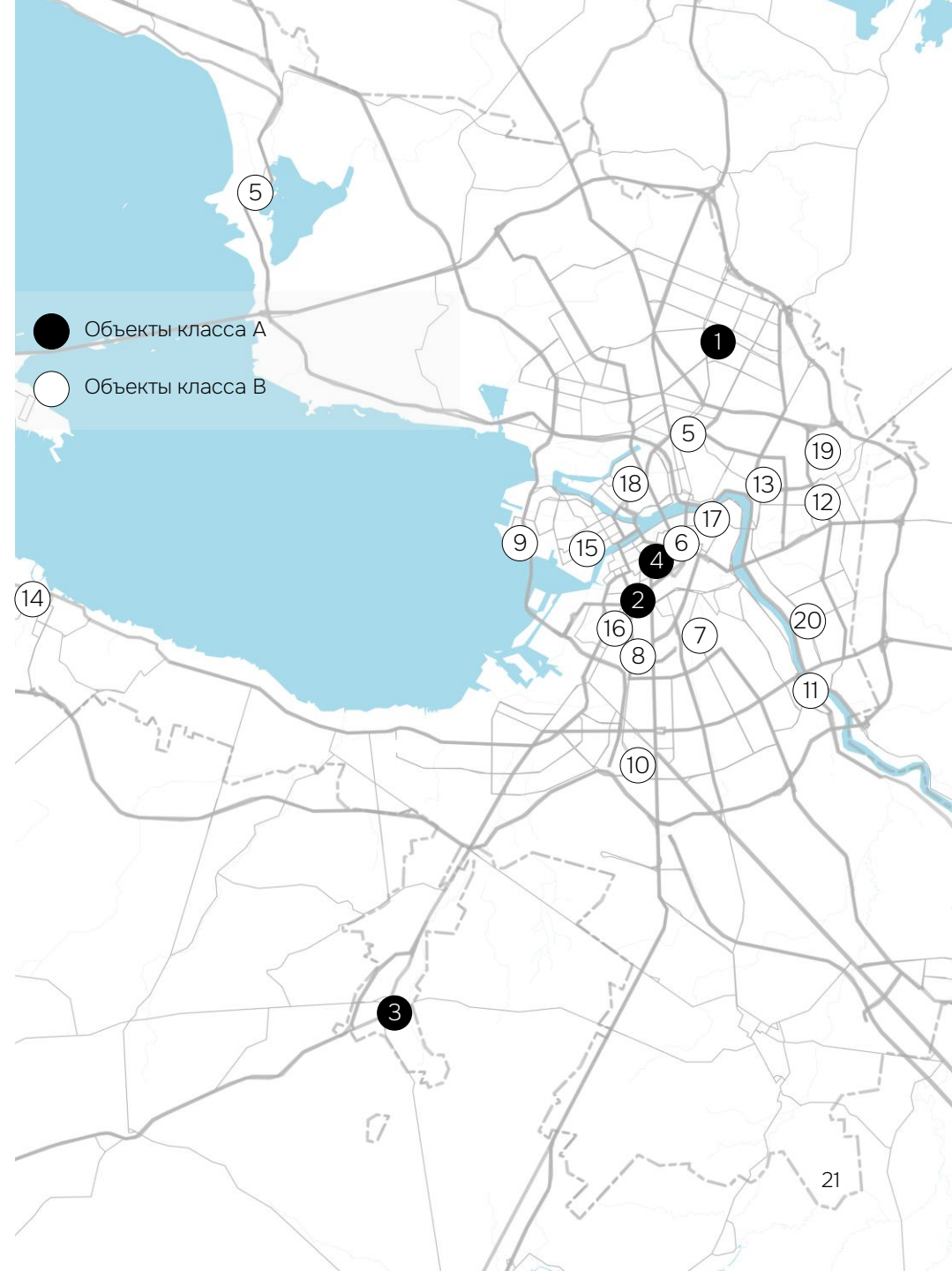
Новое строительство 2026

Данные представлены на 11.06.2026

№	Название	Класс	Площадь*	Доступно для аренды/продажи*	Стратегия реализации
1	Smart Светлановский	A	5,9	1,0	Продажа блоками
2	LOCUS	A	4,9	4,9	Продажа целиком
3	Smart Восстановления	A	4,5	1,3	Продажа блоками
4	Сенатор (Садовая д. 34)	A	3,1	3,1	Аренда
5	Орими Центр	B	30,0	0	Собств. нужды
6	БЦ на Фонтанке 57	B	12,7	0	Собств. нужды
7	Радиус	B	9,0	9,0	Аренда
8	Скороход стр. 4	B	8,4	2,8	Продажа блоками
9	INSIDE	B	5,8	5,0	Продажа блоками
10	Реформа Предпортовая, 3	B	5,5	5,5	Аренда
11	Императорская карточная фабрика	B	4,6	4,6	Аренда
12	Реформа на шоссе Революции	B	4,0	0,3	Продажа блоками
13	БЦ Ай-Ти Лофт Крюкова	B	3,9	3,9	Аренда
14	Реформа Ломоносов	B	3,1	3,1	Аренда
15	Заводоуправление	B	2,9	0	Аренда
16	MG52	B	2,7	2,7	Аренда
17	Чернышевского 14	B	2,0	2,0	Аренда
18	Петровский пр-кт., 26Д	B	1,8	0	Аренда
19	Лапнинский 13	B	1,1	1,1	Аренда
20	Особняк Вега	B	1,0	0	Собств. нужды

116,9 **50,3**

*Приведены арендопригодная офисная площадь и свободная площадь в тыс. кв. м
Серым выделены объекты, введенные в эксплуатацию в 2026 году.



Продажа офисов блоками и этажами

Данные представлены на 11.06.2026

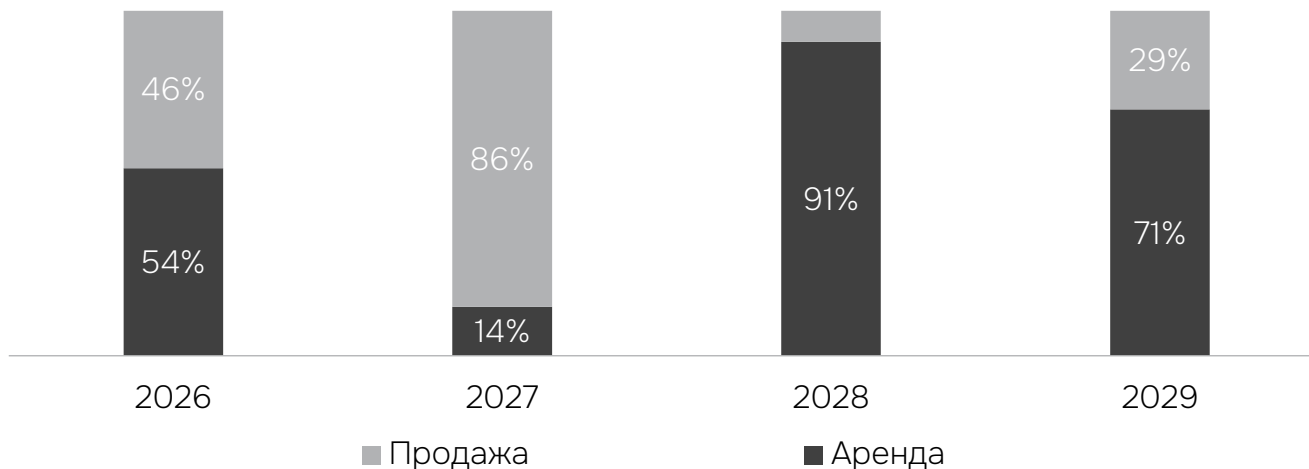
27,6 ТЫС.
КВ. М

Совокупная офисная площадь объектов, которые реализуются на продажу блоками и этажами в 2026 году

10,3 ТЫС.
КВ. М

Экспонируемый объем в объектах, которые реализуются на продажу блоками и этажами в 2026 году

Динамика нового предложения, %



Крупнейшие объекты на продажу блоками в 2026 году



Smart Светлановский

5,9 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Академическая



Smart Восстановления

4,5 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Проспект Ветеранов



Скороход стр. 4

8,4 тыс. кв. м офисов · Класс В

м. Московские ворота



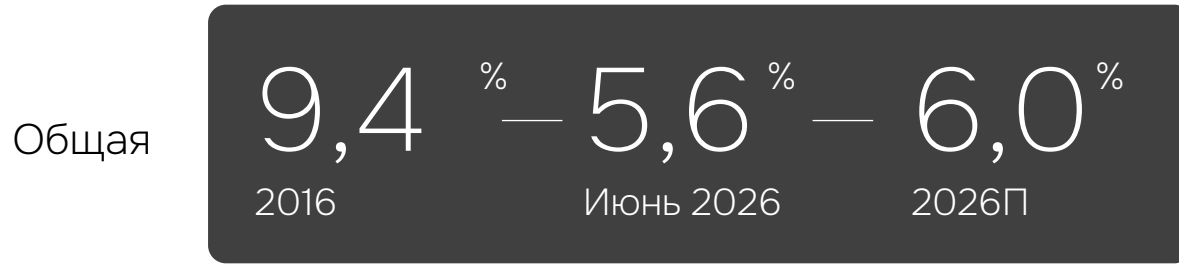
INSIDE

5,8 тыс. кв. м офисов · Класс В

м. Приморская

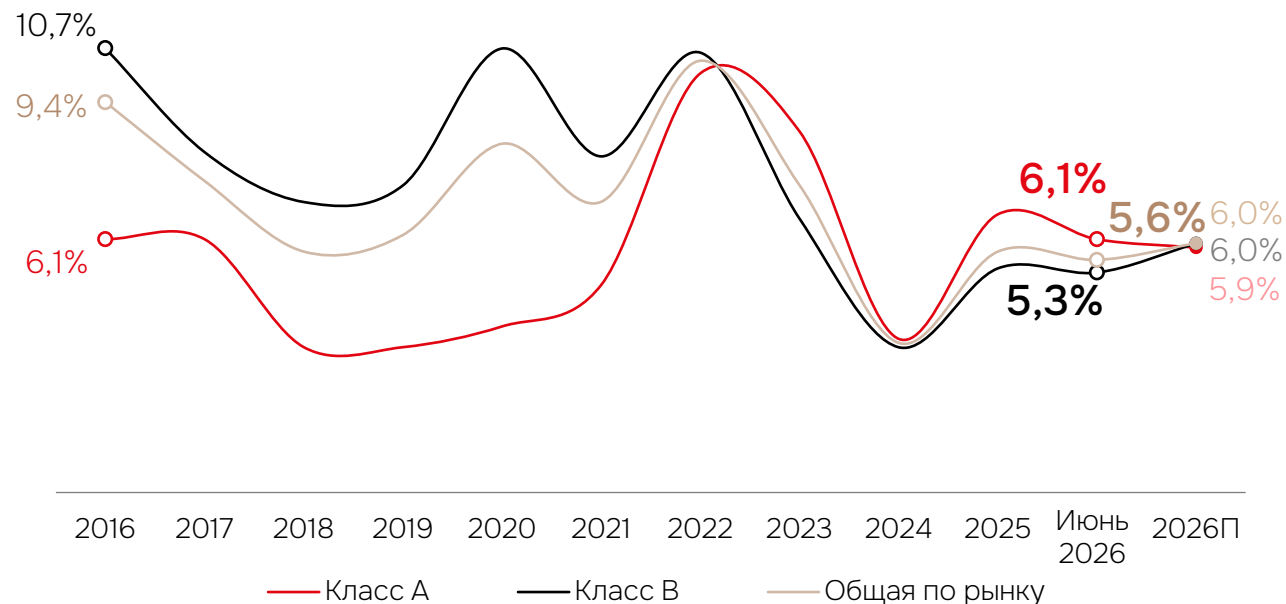
Уровень вакантности стабилизировался

Данные представлены на 11.06.2026



Наиболее дефицитными остаются **крупные блоки** – в готовых зданиях предложения площадью от 1 тыс. кв. м составляют **менее 12%** от общего количества вакансий

Динамика доли свободных площадей, %



29% Центральный субрынок
доля от общего объема вакантных площадей

22% Московский субрынок
доля от общего объема вакантных площадей

15% Северный субрынок
доля от общего объема вакантных площадей

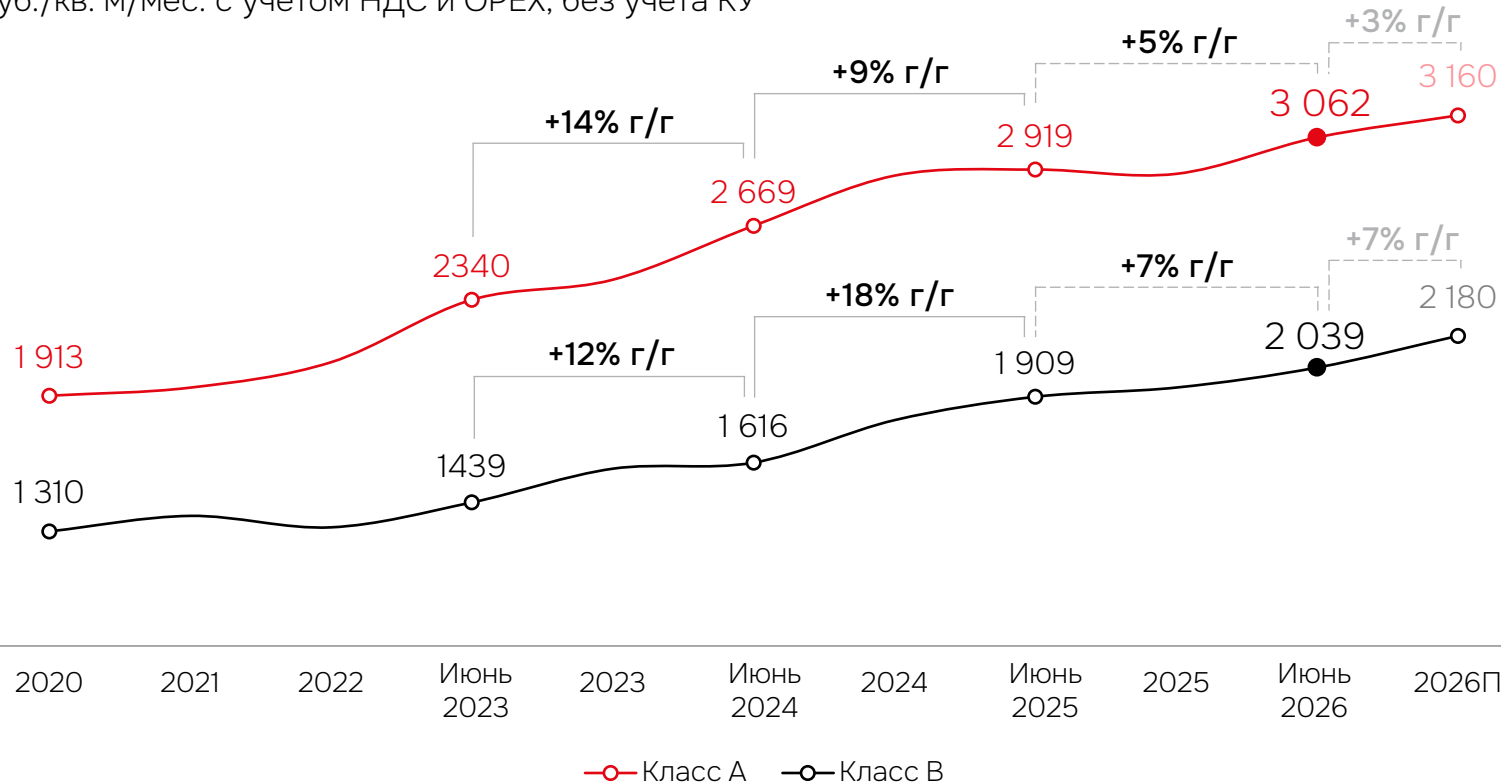
Темпы роста ставок аренды замедлились

Данные представлены на 11.06.2026

В первом полугодии 2026 года **запрашиваемые арендные ставки продолжают расти** на фоне увеличения стоимости строительства и дефицита предложения, **но более медленными темпами** ввиду снижения спроса и покупательской способности арендаторов

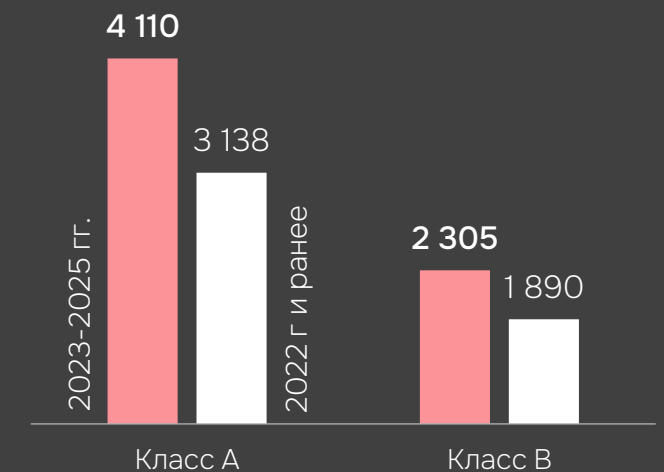
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды

руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



Средневзвешенные ставки аренды в зависимости от даты ввода в эксплуатацию БЦ

руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



Данные приведены по офисным помещениям с отделкой

Деловая активность снижается

Данные представлены на 11.06.2026

68 **-4% г/г**
тыс. кв. м

Объем сделок по итогам первого полугодия 2026

Средний размер сделки составляет **270 кв. м**

56 тыс. кв. м

Доля сделок аренды 82%

12 тыс. кв. м

Доля сделок продажи 18%

Лидирующие сектора

Финансовый сектор (40%)

E-commerce (13%)

Строительство (11%)

Крупнейшие сделки с начала 2026 года



«Green Yard»
8,4 тыс. кв. м / Продажа

giper.fm

«Аэроплаза»
2,7 тыс. кв. м / Аренда

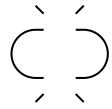


ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ГРУППА АСТ

«Regul»
1,7 тыс. кв. м / Аренда



«Стокгольм»
1,0 тыс. кв. м / Аренда



Рост доли проектов на продажу блоками и этажами

Экспонируемый объем проектов, реализуемых на продажу блоками и этажами, достиг **20% от общего вакантного предложения** в объектах, ввод которых заявлен на 2026 год



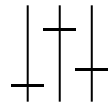
Дефицит крупных блоков сохраняется

Наиболее остро ощущается дефицит качественных помещений крупными блоками от **5 тыс. кв. м офисов** – предложение представлено единичными лотами



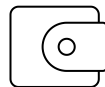
Высокая доля реализации в строящихся объектах

Порядка 57% из общего объема нового строительства в 2026 году уже реализовано или будет использовано для собственных нужд



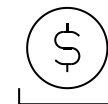
Уровень свободных площадей стабилизировался

После стремительного роста доли свободных площадей в 2025 году **индикатор стабилизировался и составляет 5,6%** в июне 2026 года



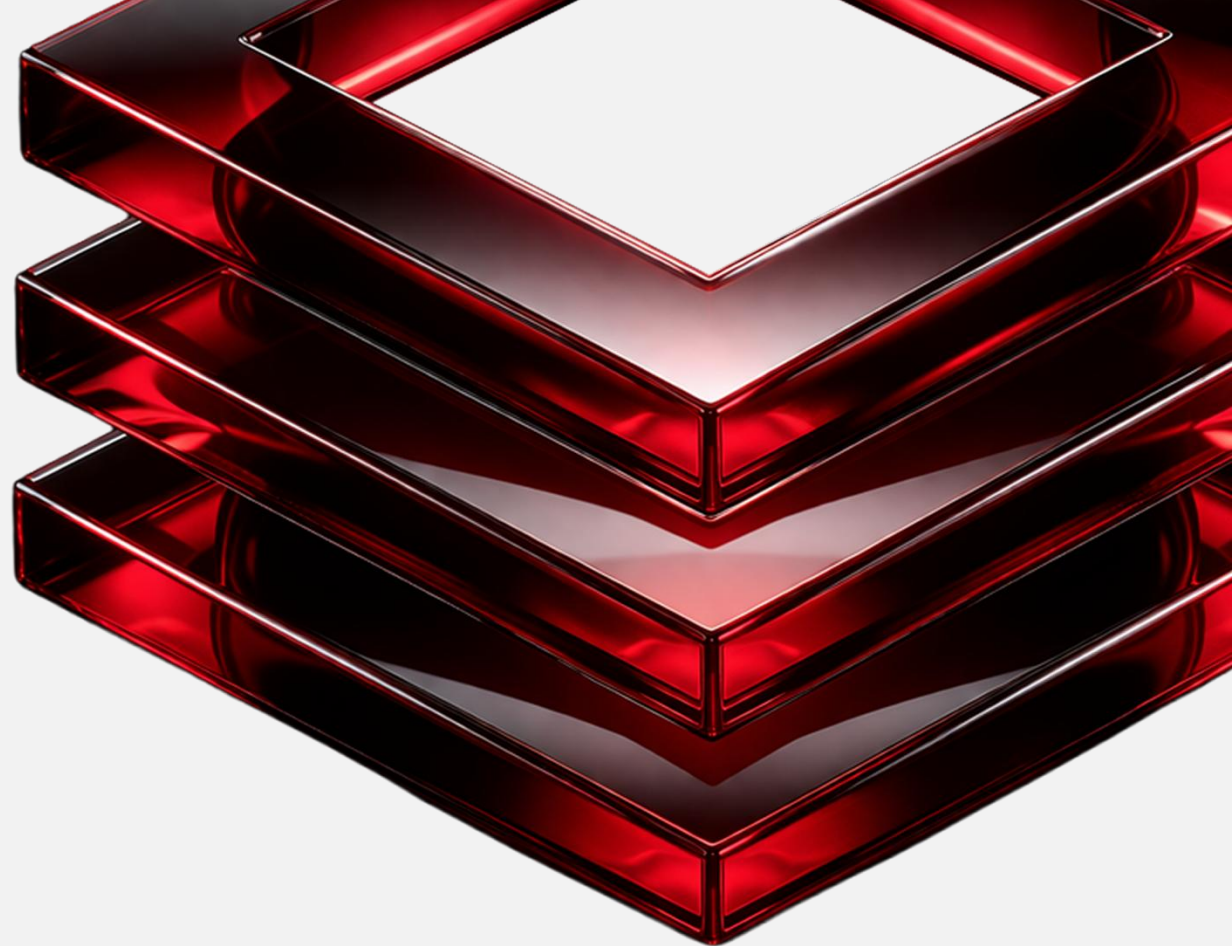
Темпы роста ставок аренды снизились

Формируется разрыв в ожиданиях арендодателей, которые ориентируются на **растущие затраты и себестоимость строительства**, и арендаторов, занявших **выжидательную позицию**



Финансовый сектор остается самым активным игроком

Крупнейшие сделки в 2025–2026 годах заключаются компаниями из финансового сектора, причем преимущественно это – сделки продажи



ТОРГОВАЯ

НЕДВИЖИМОСТЬ

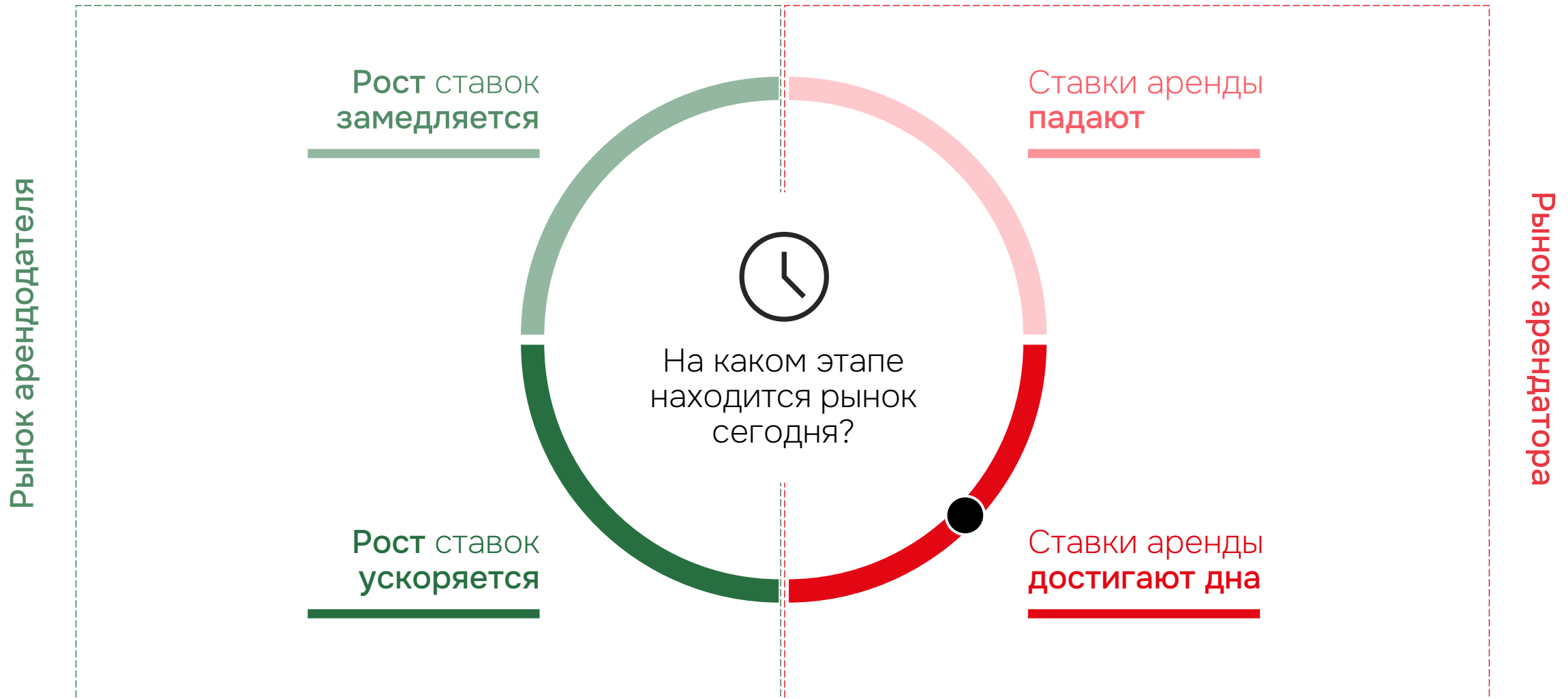


Торговая недвижимость · Большеохтинский Мост

Дмитрий Садовников, руководитель проектов в департаменте стратегического консалтинга IBC Real Estate в Санкт-Петербурге

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости



Ключевые индикаторы

Данные представлены на 11.06.2026

	2023	2024	2025	2026 июнь	2026 прогноз
Общее предложение, GLA, тыс. кв. м	2 403	2 403	2 526	2 538	2 544
Новое строительство, GLA, тыс. кв. м	36	0	123	12	18
Ср. арендопригодная площадь новых ТЦ, тыс. кв. м	12	0	39	12	6
Обеспеченность торговыми площадями, кв. м / 1 тыс. человек	432	432	448	449	450
Новые международные бренды*	13	3	3	0	0

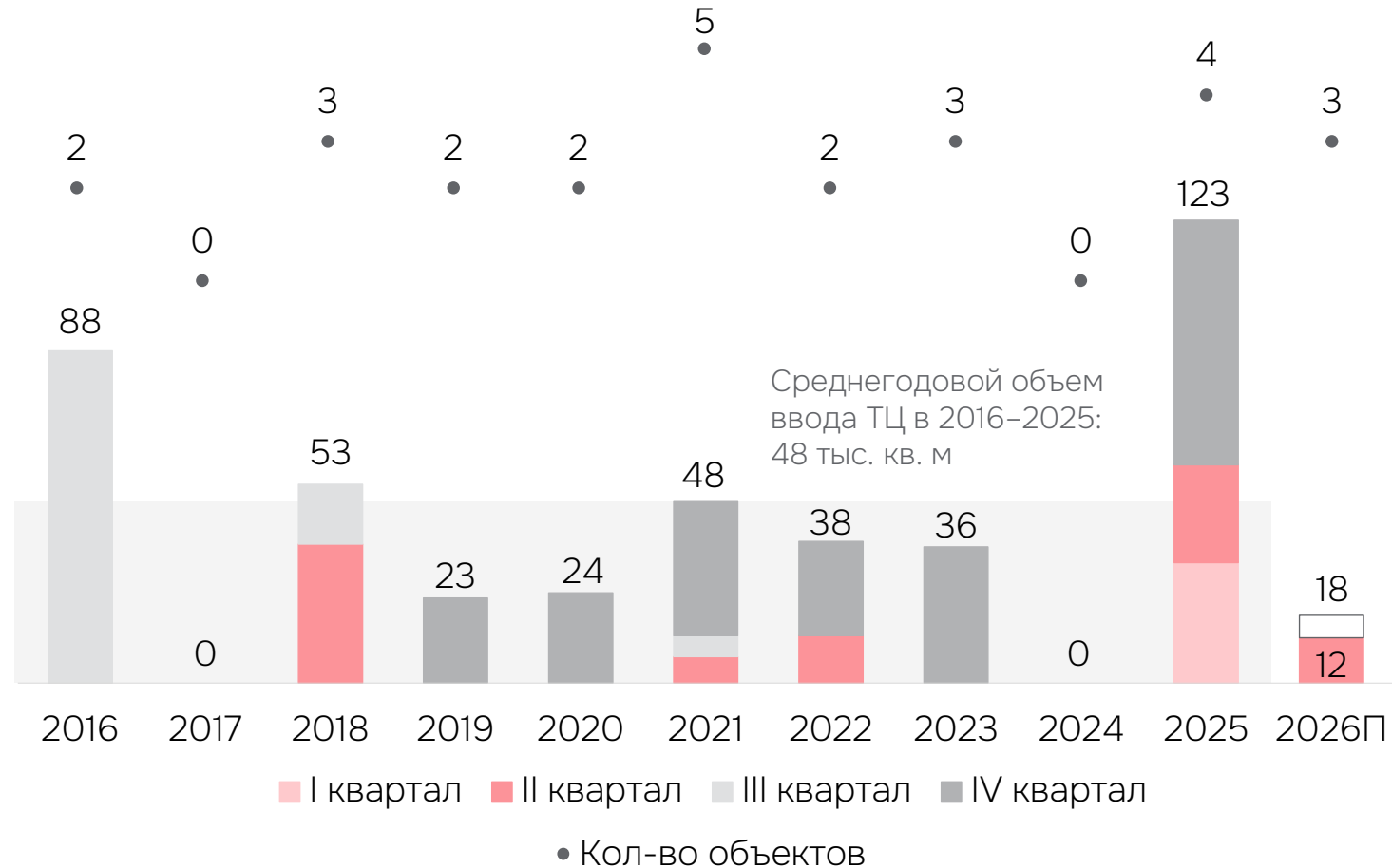
Основные тенденции

- За январь-июнь 2026 года **был введен всего 1 ТЦ**, до конца года ожидается запуск еще двух. По итогам года объем нового строительства будет ниже среднегодового значения за последние 10 лет (48 тыс. кв. м) в 2,5 раза
- Новое строительство обеспечено только объектами **районного формата**, которые расположены децентрализованно
- **Ритейлеры** не развивают офлайн-розницу, а **сокращают свое присутствие**. На рынке закрываются как отдельные магазины в рамках оптимизации, так и целые сети российских и международных брендов

*Новые международные бренды – иностранные ритейлеры, открывавшие первые собственные офлайн-магазины в Санкт-Петербурге с 2023 года.

Новое строительство

Динамика нового строительства ТЦ в Санкт-Петербурге, 2016–2026,
тыс. кв. м | шт.

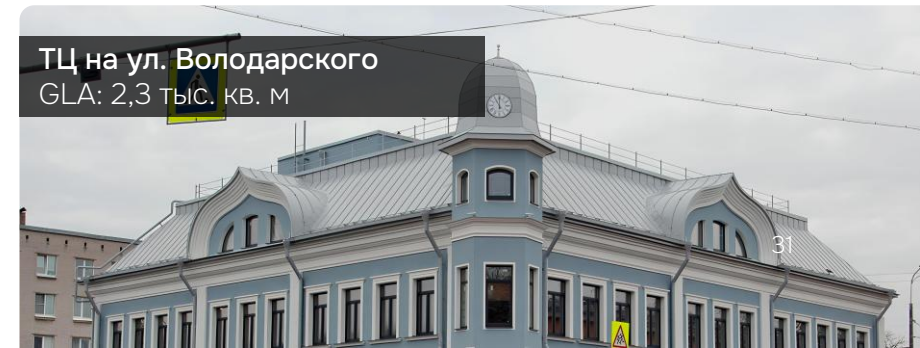


Kronung Новогорелово
GLA: 11,8 тыс. кв. м
Ввод: II квартал 2026

ТЦ, запланированные к открытию в 2026



Kronung Солнечный
GLA: 3,8 тыс. кв. м



ТЦ на ул. Володарского
GLA: 2,3 тыс. кв. м

Что происходит в крупнейших ТЦ?

Крупнейшие ТЦ

0,8 МЛН
КВ. М

Совокупная
арендопригодная
площадь

30%

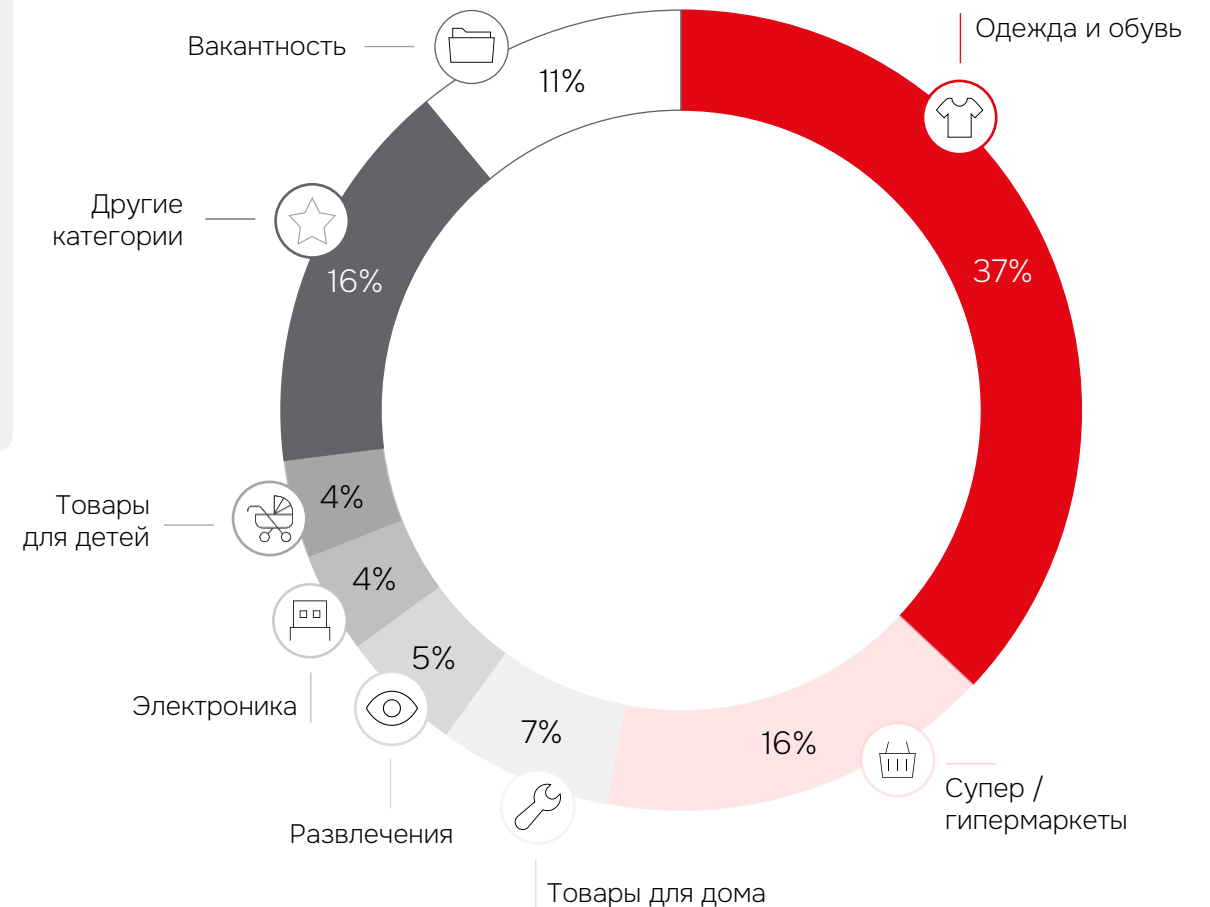
Доля крупнейших ТЦ
в общем объеме
качественных торговых
площадей Санкт-Петербурга

11%

Доля вакантных
площадей
в крупнейших ТЦ

**Уровень вакантности
не однороден: доля
свободных площадей
в крупнейших объектах
варьируется от 4% до 43%**

Структура арендаторов в крупнейших ТЦ Санкт-Петербурга



В мониторинг крупнейших ТЦ Санкт-Петербурга вошли объекты, арендопригодная площадь которых составляет более 70 тыс. кв. м. Общее количество таких объектов – 8: Балкания NOVA, Галерея, Лето, МЕГА Дыбенко, МЕГА Парнас, Охта Молл, Питер Радуга, Питерлэнд. К другим категория относятся: аптеки, зоотовары, косметика и парфюмерия, рестораны и кафе, сервисы и услуги, спортивные товары, спортзалы, ювелирные изделия.

Кто арендует пространства в крупнейших ТЦ?

Международные бренды

119

Игроков

70 ТЫС.
КВ. М

Объем занятых
площадей

21%

Российские бренды

380 — 171 ТЫС.
КВ. М

Игроков

Объем занятых
площадей

Бренды, представленные во всех крупнейших ТЦ

LOVE REPUBLIC

modi

SOKOLOV

Бренды, занимающие больше всего площадей

RE

Hoff

sela.

СЦН

СНЕЖНАЯ
КОРОЛЕВА

52%

Мультибрендовые магазины

46

Игроков

89 ТЫС.
КВ. М

Объем занятых
площадей

27%

Какие международные бренды представлены в крупнейших ТЦ?

Топ-5 стран, занимающих больше всего торговых площадей

 ОАЭ – 15 тыс. кв. м	MAAG	ECRU	VILET
 Турция – 15 тыс. кв. м	LC WAIKIKI	COLIN'S	КТОП
 Италия – 11 тыс. кв. м	TEZENIS	TERRANOVA	INCANTO
 Германия – 10 тыс. кв. м	NEWYORKER	TOM TAILOR	MUSTANG
 США – 4 тыс. кв. м	U.S. POLO ASSN.	GUESS	TOMMY HILFIGER

Только 1 международный ритейлер представлен во всех 8 крупнейших ТЦ

intimissimi

Международные ритейлеры, как правило, открывают единичные небольшие магазины

81 %

Доля брендов, у которых работает 1-3 магазина

261 тыс. кв. м

Средняя площадь магазинов

В крупнейших ТЦ представлена большая часть новых международных брендов, открывавшихся в городе – 15 из 19 игроков

19 тыс. кв. м

Площадь, занимаемая новыми международными игроками в крупнейших ТЦ

27 %

Доля от общего объема площадей, занятого иностранными ритейлерами

Новые международные бренды

Ритейлеры выходят на рынок северной столицы сдержанными темпами: всего 25 из 62 брендов открывали свои первые магазины в Санкт-Петербурге

19

Новые международные бренды
2023-2026

27 ТЫС.
КВ. М

Объем занимаемых площадей
2026

5 ТЫС.
КВ. М

Объем освободившихся площадей
2023-2026

С начала 2026 года на рынок Санкт-Петербурга **не вышел ни один** новый международный бренд

Новые международные ритейлеры, выходящие на рынок с 2023 года, **продолжают отказываться** от площадей

1,5 ТЫС.
КВ. М

Объем освободившихся площадей
2026

0 ТЫС.
КВ. М

Объем новых открытий
2026

Стратегии развития после сокращения площадей

Полное закрытие сети

MUDO

Частичное сокращение занятых площадей

DUB

REPLAY

VILET

Закрытие офлайн и развитие онлайн

2XU



Низкие темпы строительства

Объем ввода по итогам года будет ниже среднегодовых значений в 3 раза. На этапе строительства со сроком ввода до 2028 года находятся объекты совокупной арендопригодной площадью всего 50 тыс. кв. м



Снижение темпов экспансии и закрытие магазинов

Как российские, так и международные **ритейлеры** не только отказываются от открытия новых магазинов, но и **продолжают сокращать количество неприбыльных магазинов**



Усиление влияния онлайн-торговли

Приобретение товаров онлайн – новая норма. Маркетплейсы становятся аналогом соцсетей, где потребители проводят свободное время, выбирая товары по низким ценам



Вакантность в крупнейших ТЦ неоднородна

Доля вакантных площадей в крупнейших объектах варьируется в диапазоне от 4 до 43%. При этом в среднем по рынку индикатор удерживается на уровне 11%



Fashion все еще лидирует в крупнейших ТЦ

Несмотря на тенденцию на усиление доли развлечений и спорта в ТЦ, **fashion продолжает занимать больше трети (37%) в крупнейших объектах** – за счет крупнейших российских игроков



Рост издержек для собственников ТЦ

Рост налоговой ставки и актуализация кадастровой стоимости объектов ведут к увеличению налоговой нагрузки на собственников, что сказывается на росте операционных расходов



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Гостиничная недвижимость · Семимостье

Алексей Ефимов, генеральный директор IBC Real Estate

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости



Ключевые индикаторы

Данные представлены на 11.06.2026

	2023	2024	2025	2026 июнь	2026 прогноз
Общее предложение, тыс. номеров	18,2	18,5	19,3	19,6	20,0
Новое строительство, тыс. номеров	0,4	0,3	0,8	0,3	0,7
Численность размещенных лиц в КСР ¹ , млн чел.	5,2	6,4	7,0	2,8 ²	7,5 ²
Загрузка ³ , %	61%	66%	65%	56% ⁴	64% ⁵
Средняя цена на номер ³ , тыс. руб.	7,5	8,4	9,3	8,0 ⁴	10,0 ⁵
Выручка на номер ³ , тыс. руб.	4,6	5,5	6,0	4,5 ⁴	6,4 ⁵

Основные тенденции

- Прирост номерного фонда благодаря **открытию одного объекта** на 0,3 тыс. номеров
- **Количество размещенных лиц в КСР растет, однако темпы роста замедляются.** В среднем в 2023–2025 индикатор увеличивался на 22%. По итогам 2026 рост может составить 7%
- Незначительное **снижение загрузки** и **замедление темпов роста тарифов** на проживание

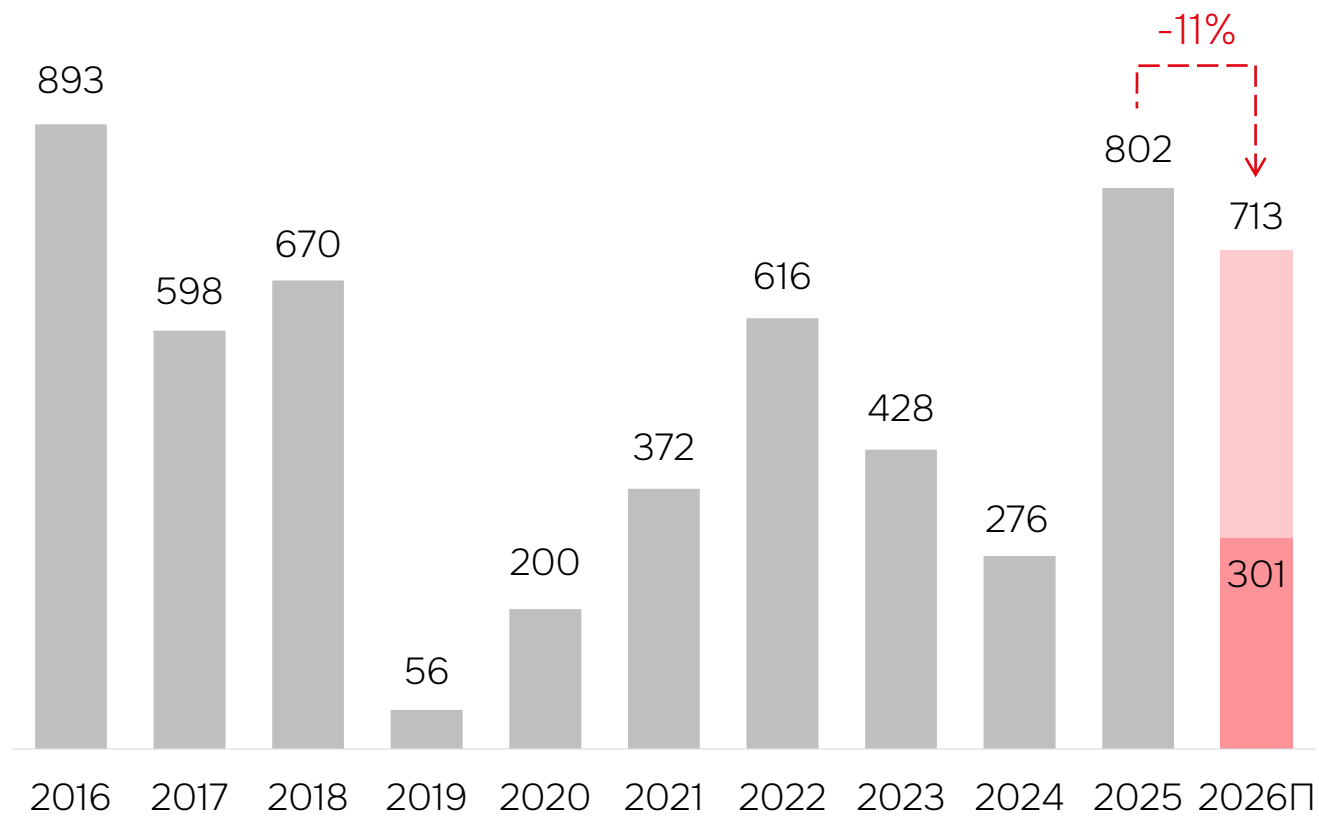
Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3–5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

1. Источник: Росстат. 2. Оценка IBC Real Estate на основе данных Росстат. 3. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate. 4. Данные представлены за январь–май 2026 года.

5. Прогноз IBC Real Estate на основе данных Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Новое строительство

Динамика нового строительства,
количество номеров



301 номер

Новое строительство
Январь–июнь 2026

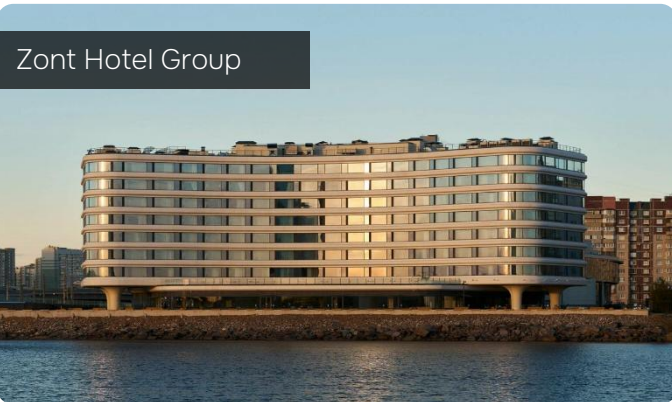
713 номеров

Новое строительство
2026П

Сохраняются **высокие риски переноса сроков ввода** для объектов на стадии готовности ввиду удорожания этапа предоткрытия

Именно данный этап требует значительных финансовых вложений. Перед отелем стоят 3 ключевые задачи: закупка оборудования, формирование запаса расходных материалов и обучение персонала.

Ввод новых объектов 2026



Zont Hotel Group

Лахта Тауэрс

301 номер

М м. Беговая

★★★★★

Объект, построенный
в рамках Постановления №141



Saga

160 номеров

М м. Невский Проспект

★★★★★

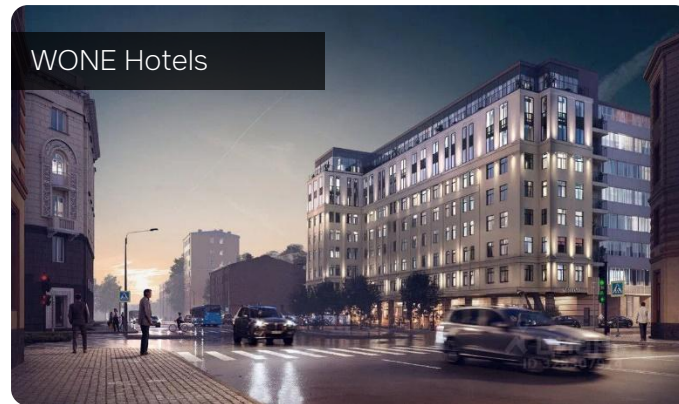


House of Faith

144 номера

М м. Чернышевская

★★★★★



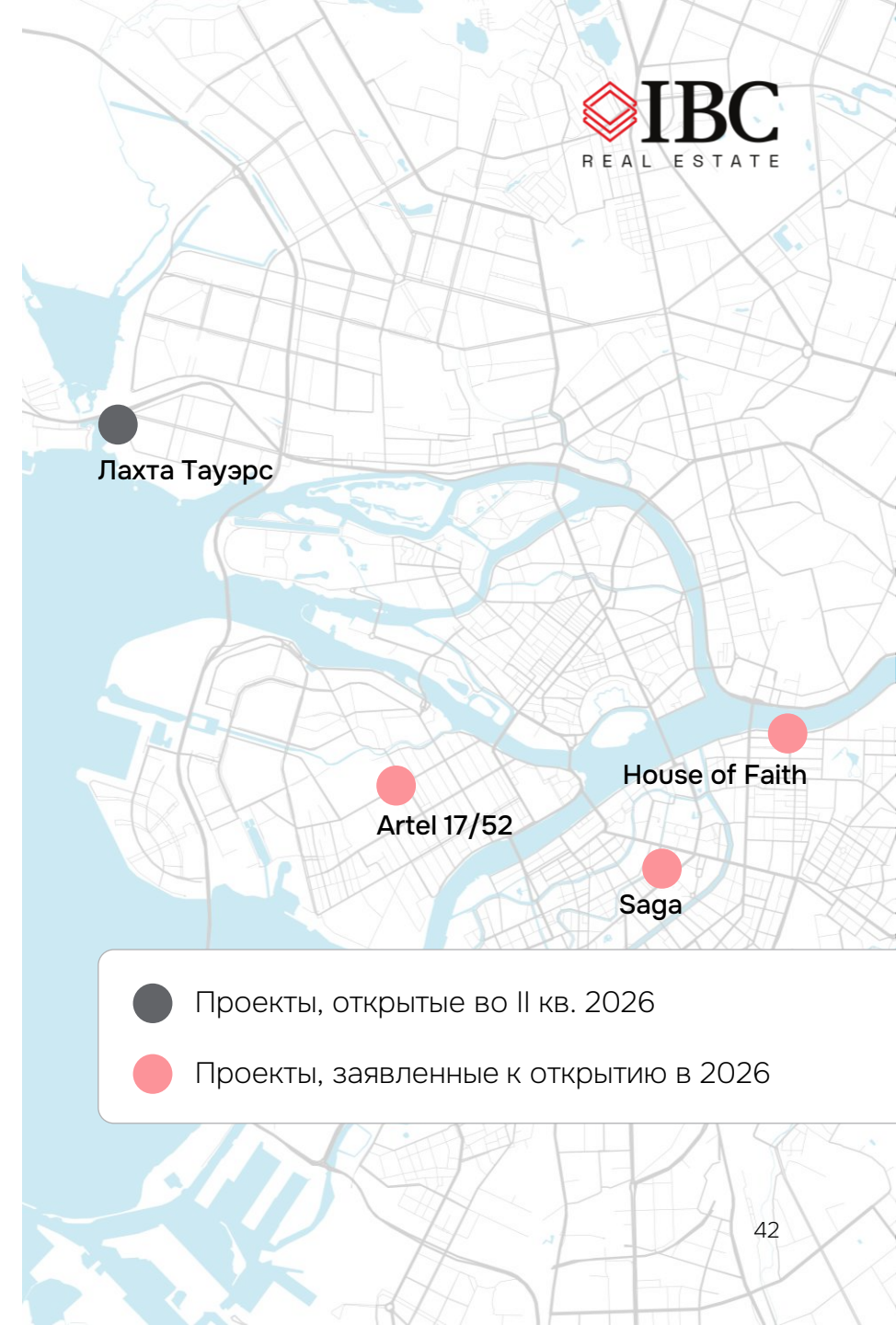
WONE Hotels

Artel 17/52

108 номеров

М м. Василеостровская

★★★★★



● Проекты, открытые во II кв. 2026

● Проекты, заявленные к открытию в 2026

Операционные показатели

2024 январь–май

В целом по рынку

56 %

Загрузка

6,5 тыс.
руб.

Средняя цена на номер

3,7 тыс.
руб.

Выручка на номер

2025 январь–май

В целом по рынку

59 % +3 п.п. г/г

Загрузка

7,6 тыс. руб. +17% г/г

Средняя цена на номер

4,5 тыс. руб. +22% г/г

Выручка на номер

2026 январь–май

В целом по рынку

56 % -3 п.п. г/г

Загрузка

8,0 тыс. руб. +5% г/г

Средняя цена на номер

4,5 тыс. руб. 0% г/г

Выручка на номер

Тарифы на проживание находятся в положительной зоне, однако темпы роста снижаются. Это связано с увеличением операционных издержек ввиду высокой стоимости эксплуатации гостиничных объектов, а также роста расходов на обучение персонала.

Снижение загрузки в целом по рынку преимущественно обеспечено экономичным сегментом (-9 п.п. г/г) за счет перетока туристов в альтернативные форматы размещения.

Дальнейшее повышение тарифов может привести к существенному снижению загрузки. **Сегодня ключевой инструмент борьбы за гостя – гибкая ценовая политика**

Влияние сезонности на спрос

Санкт-Петербург является одним из ключевых туристических направлений. Несмотря на то, что **город привлекает миллионы туристов круглогодично**, он также **подвержен фактору сезонности**, что сказывается на динамике операционных показателей

Сезонные изменения загрузки и средней цены на номер в гостиницах Санкт-Петербурга

Лето

+14 п.п.

Динамика загрузки

+41%

Динамика **средней** цены на номер

Осень

+3 п.п.

Динамика загрузки

-17%

Динамика **средней** цены на номер

Весна

-3 п.п.

Динамика загрузки

-19%

Динамика **средней** цены на номер

Зима

-14 п.п.

Динамика загрузки

-15%

Динамика **средней** цены на номер

- **Лето** – наиболее востребованный период среди туристов, который сопровождается **стремительным увеличением загрузки и средней цены на номер**.
- **Зима** – цены на проживание сопоставимы с уровнем в межсезонье, однако загрузка снижается до минимальных значений – от 49% до 67% в зависимости от ценового сегмента.
- **Весна и осень** – межсезонье. Цена на номер снижается, а загрузка держится на уровне среднегодовых значений.

ПМЭФ – драйвер роста цен на размещение

Деловой туризм стимулирует туристический поток в регион

> 900 тыс.
руб.

Стоимость проживания в сутки в самом дорогом номере

46,2 тыс.
руб.

Средняя стоимость проживания в сутки*
3–6 июня 2026

Санкт-Петербург – один из ведущих деловых центров России. Город привлекает туристов развитой инфраструктурой и крупными международными событиями. **Одним из таких событий является ПМЭФ, который проводится с 1997 года.**

Стоимость проживания в ключевых гостиницах северной столицы в 4,5 раза выше, чем за неделю до и через 2 недели после проведения ПМЭФ

Выборка сформирована из 20 сетевых и несетевых отелей категории 4-5. Включены объекты со специальными тарифами ПМЭФ-2026 (по данным официального сайта форума), а также крупнейшие гостиницы Санкт-Петербурга, доступные для бронирования в даты форума.



Снижение темпов роста размещенных лиц в КСР

Замедление динамики закономерно в условиях **общего охлаждения потребительской активности**: туристы становятся более рациональными и экономными



Рост спроса на альтернативные форматы размещения

На фоне перетока значительной части туристов в альтернативные форматы размещения **в экономическом сегменте загрузка** за январь–май 2026 **сократилась на 9 п. п. г/г до 49%**



Замедление темпов роста тарифов на проживание

По итогам 2026 тарифы продолжат расти, но более низкими темпами: **средняя цена увеличится на 8%, выручка на номер – на 7% г/г**. В 2025 темп роста индикаторов составил 11% и 10% г/г соответственно



Ограниченные объемы девелопмента

Ключевой сдерживающий фактор, определяющий низкие темпы ввода новых номеров – **высокая стоимость строительства и эксплуатации объектов**



Запуск объектов по Постановлению №141

На рынок выходят проекты, реализуемые в рамках Постановления № 141. В 2025–2026 было запущено по одному объекту. **На этапе строительства со сроком ввода до 2028 года находится еще 5 гостиниц**



Расширение номерного фонда за счет долевого участия

Строительство новых объектов в рамках долевого участия по 214-ФЗ способствует привлечению инвесторов на раннем этапе. **В 2026–2027 заявлено открытие двух объектов на 778 номеров**

Коринтия Санкт-Петербург



Премиальный отель 5* на Невском пр.

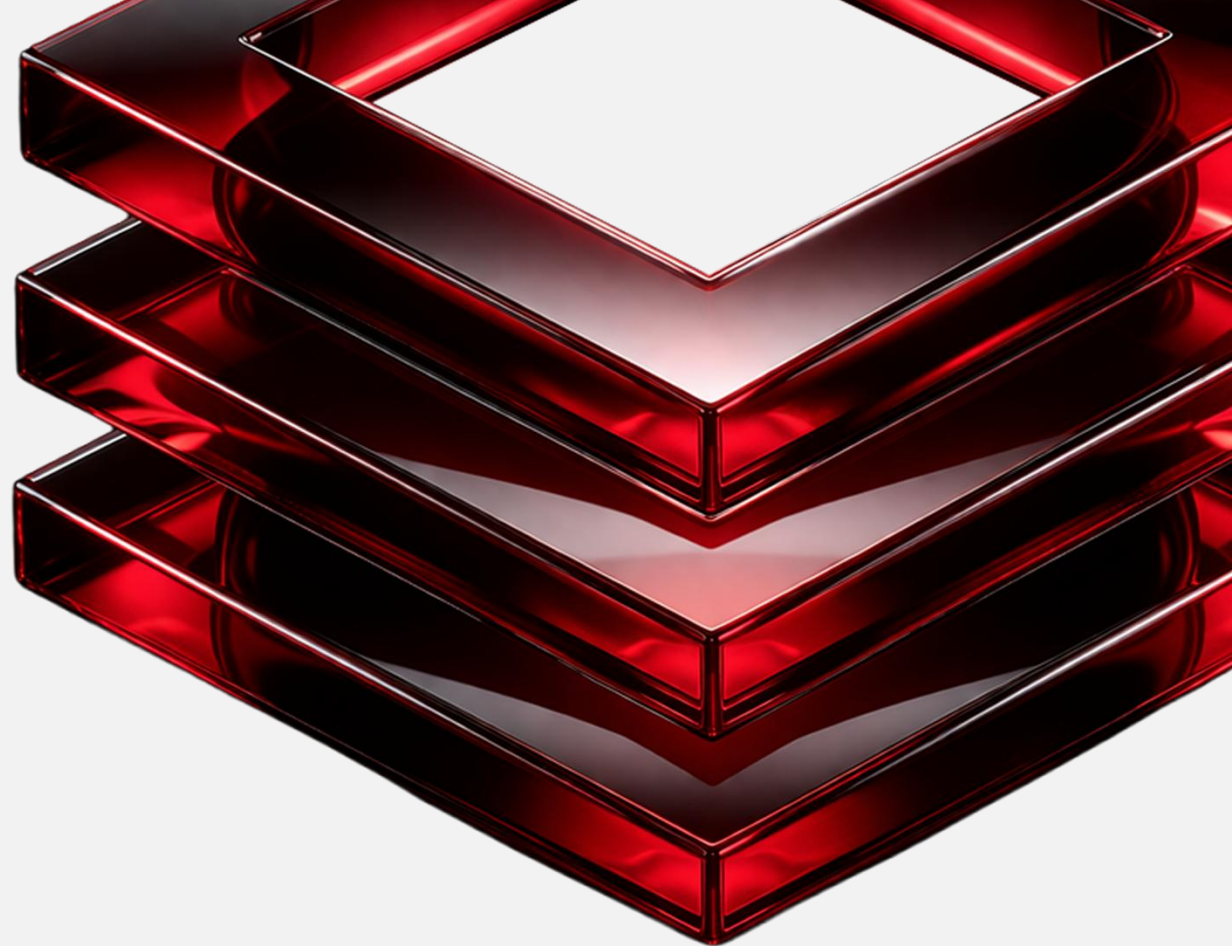
388 номеров

Год ввода: 2009



Фернандо Рохо

Генеральный менеджер отеля Коринтия Санкт-Петербург



ИНВЕСТИЦИИ



Инвестиции · Мост Александра Невского

Сергей Владимиров, руководитель филиала IBC Real Estate в Санкт-Петербурге

Ключевые цифры

Данные представлены на 11.06.2026

Снижение объема инвестиций в 2026 году **отражает нормализацию** рынка после пиковых значений последних лет

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.

Среднегодовой объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга с 2016 по 2021 год составлял **60 млрд руб.**



43 **-24% г/г**
млрд руб.

Объем транзакций
Январь-июнь 2026
Санкт-Петербург



90-100 млрд руб.

Объем инвестиционных сделок
на рынке недвижимости
Санкт-Петербурга
Прогноз по итогам 2026

Структура инвестиций в недвижимость

Жилая недвижимость удерживает лидерство в структуре инвестиций

Жилая
недвижимость

22 млрд руб. -22% г/г

13 сделок

Офисная
недвижимость

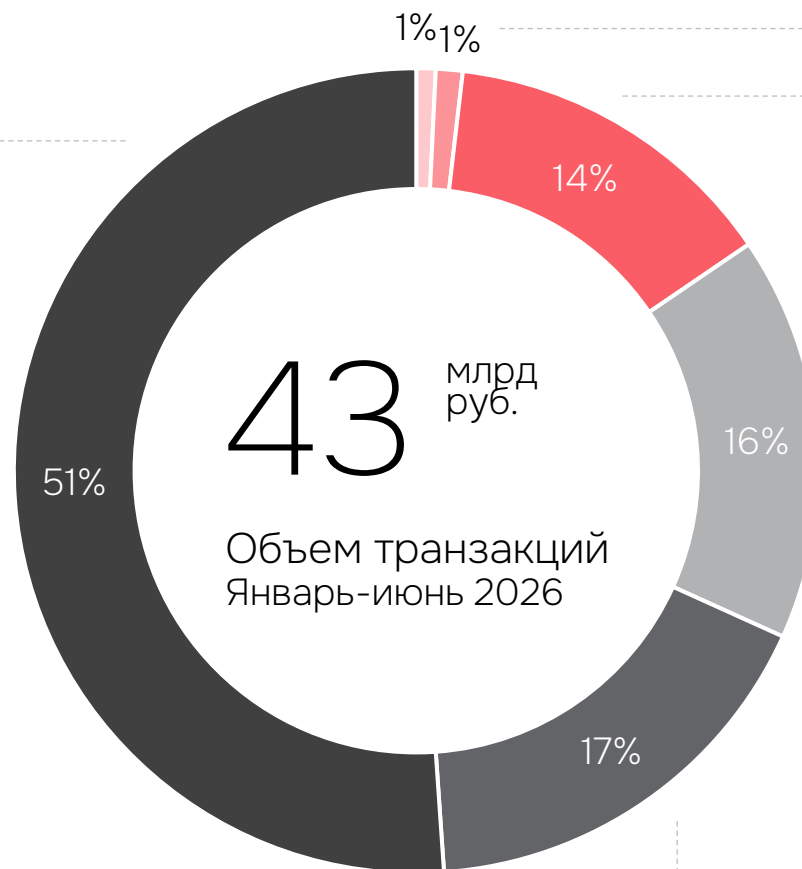
7 млрд руб. +3% г/г

5 сделок

МФК

7 млрд руб. +78% г/г

5 сделок



Складская
недвижимость

330 млн руб. -94% г/г

1 сделка

Торговая
недвижимость

460 млн руб. -95% г/г

1 сделка

Гостиничная
недвижимость

6 млрд руб. -3% г/г

4 сделки

Структура спроса

43 млрд руб.

Объем вложений в недвижимость Санкт-Петербурга Январь-июнь 2026

133 тыс. кв. м.

Общая площадь приобретенной коммерческой недвижимости

+

95 га

Площадь ЗУ под жилую и коммерческую застройку

Структура вложений в недвижимость Санкт-Петербурга по целям приобретения в январе-июне 2026 году, млрд руб.

42 млрд руб.

97%

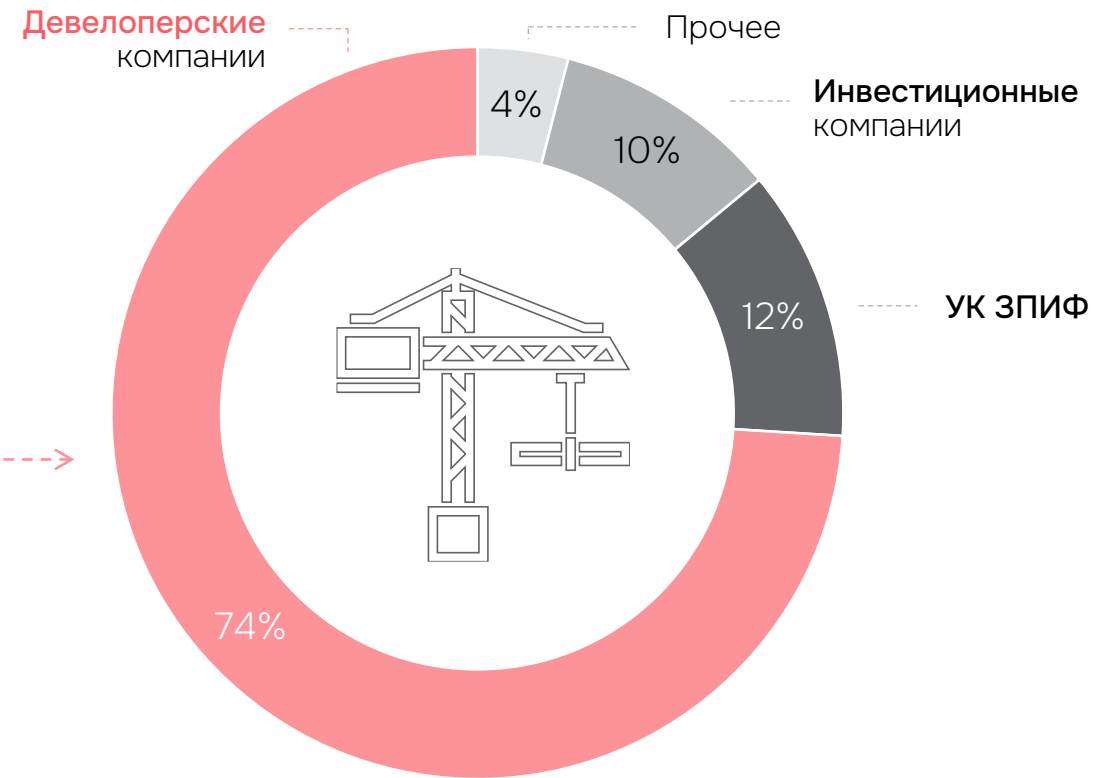
Инвестиционные покупки

1 млрд руб.

3%

Приобретения под собственные нужды

Отрасли компаний, приобретавшие недвижимость в инвестиционных целях в Санкт-Петербурге в январе-июне 2026, %





Отложенный спрос инвесторов сохраняется

Высокая ключевая ставка сдерживает часть инвесторов, формируя отложенный спрос на рынке недвижимости



Фокус инвесторов на качестве активов

Инвесторы отдают приоритет качественным активам с устойчивым денежным потоком



Новая экономика сделок

Покупатели хотят приобрести актив по стоимости замещения или ниже. В условиях инфляции и сложности прогнозирования данный показатель становится основополагающим



Приоритет девелоперов — покупка площадок с ИРД*

Предпочтение отдается участкам с разрешительной документацией, что **позволяет ускорить запуск проектов и снизить риски**



Завершение активной фазы продаж активов иностранными компаниями

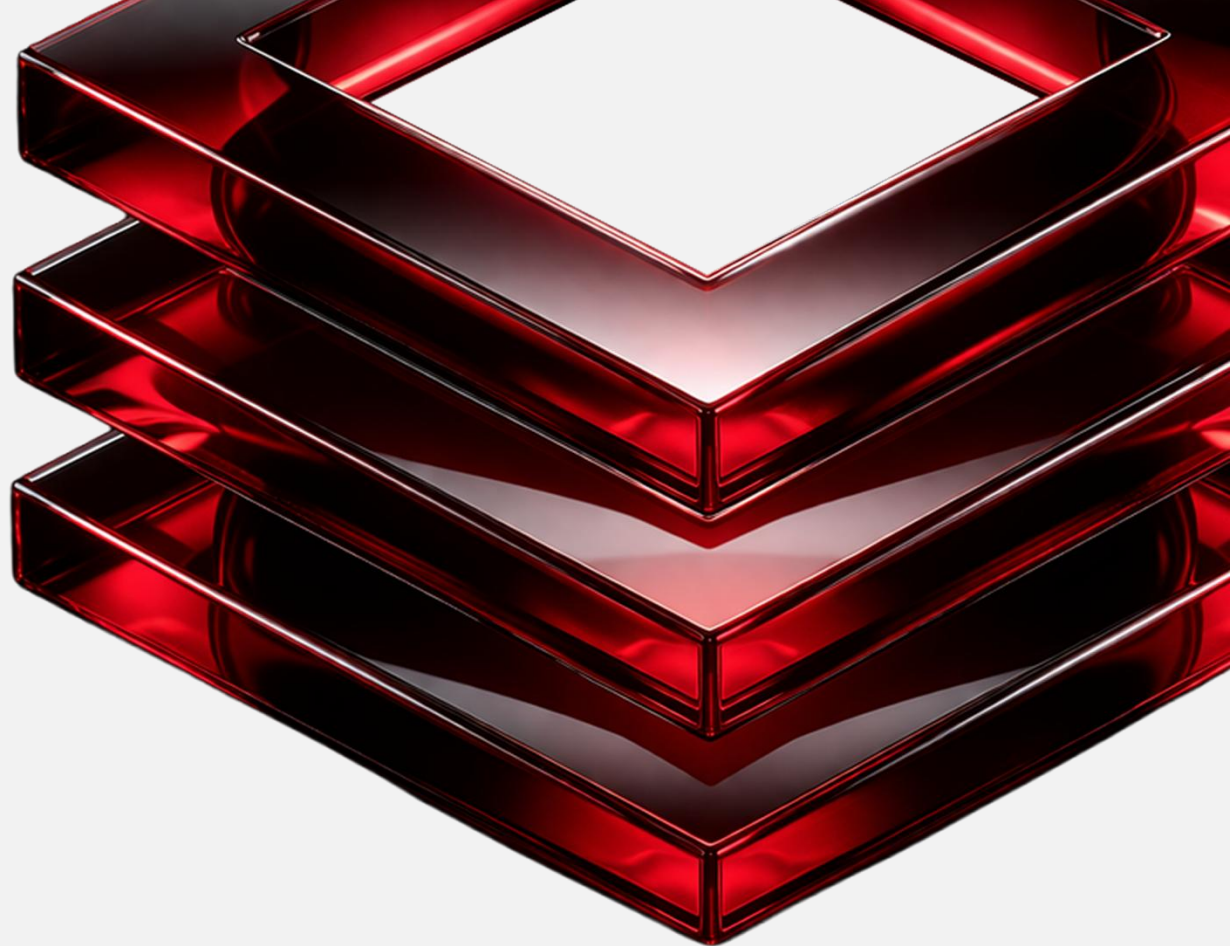
Практически все иностранные компании, которые планировали продажу своих объектов, **уже реализовали их**



Портфели УК ЗПИФ пополняются

Управляющие компании готовятся к ожидаемому перетоку средств с депозитов и росту числа инвесторов в ближайшие годы

*ИРД – исходно-разрешительная документация.



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