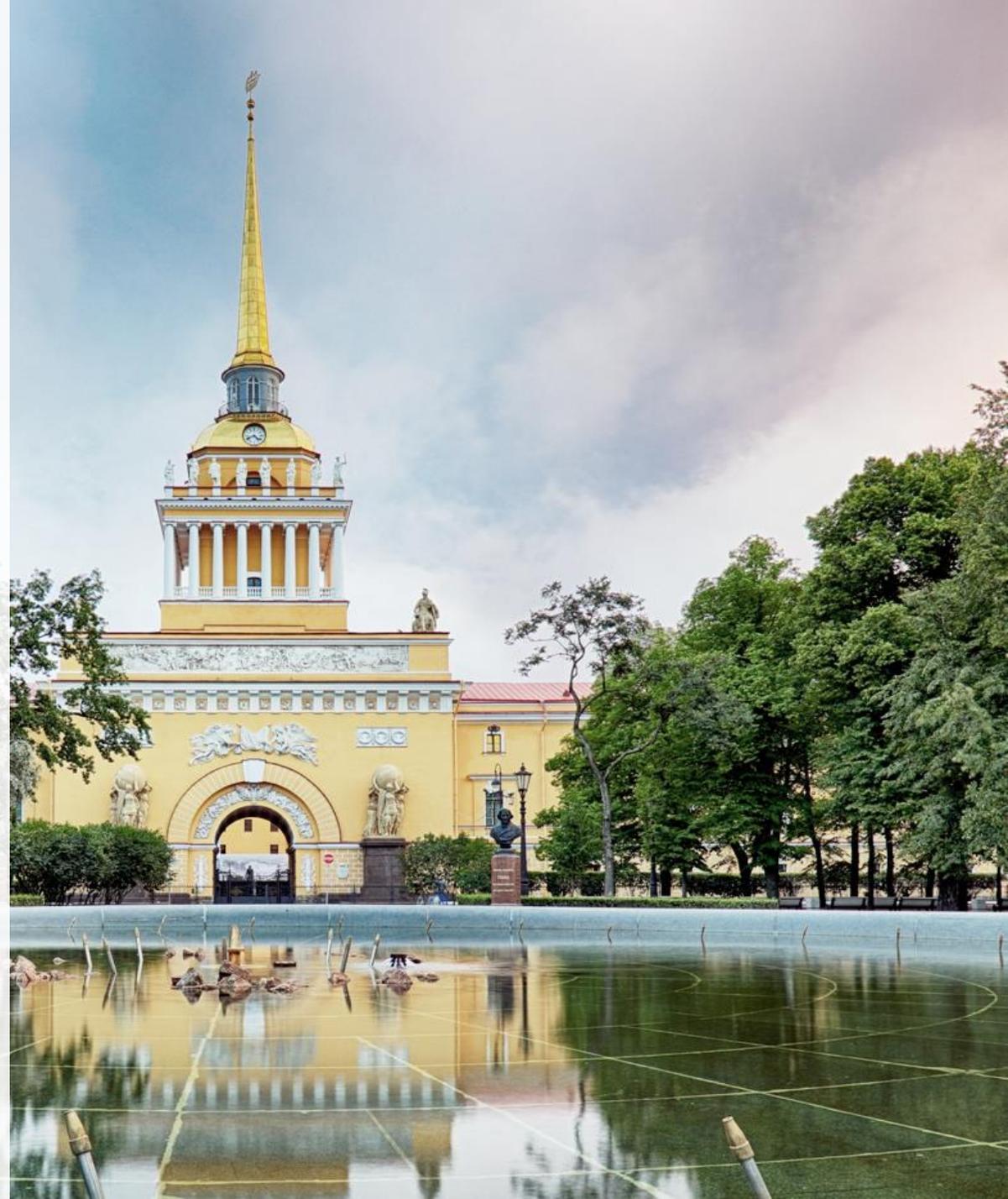




КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

I квартал 2024 года



Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Внешний контекст



Восстановление экономики продолжается

Итоги I квартала 2024 года

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре – декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.

Несмотря на замедление розничного кредитования и увеличение сбережений населения в банках, потребительская активность оставалась высокой. Она опирается на продолжающийся рост располагаемых доходов и высокую потребительскую уверенность в условиях острой конкуренции за работников.

Ужесточение денежно-кредитной политики в полной мере еще не отразилось на динамике потребительского спроса. Индексы потребительских настроений в феврале вновь обновили исторические максимумы, ввиду чего проинфляционные риски остаются высокими. Как результат, Банк России сохраняет ключевую ставку на уровне 16%, в очередной раз повышая прогноз среднего уровня КС на 2024-2025 гг., что может говорить о том, что снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось.

Источник: ЦБ РФ, Росстат

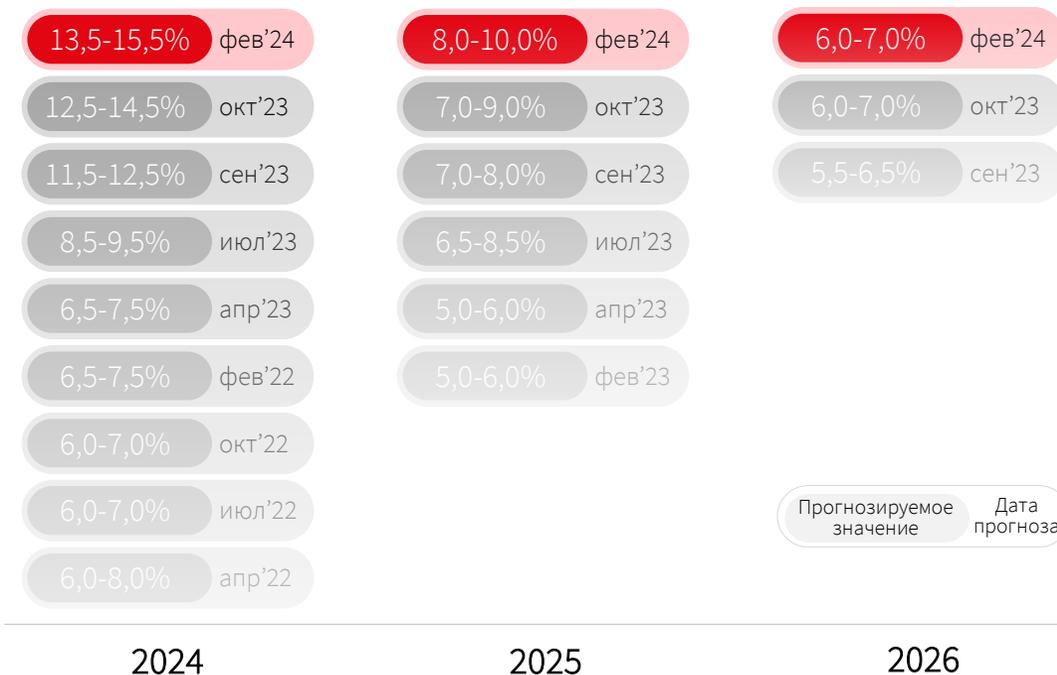
Банк России в очередной раз **повысил прогноз средней ключевой ставки** на 2024-2025 гг.



Снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось

Динамика пересмотра прогнозов ЦБ РФ по ключевой ставке

Индикатор прогнозируется в среднем за год, %



Внешний контекст

**Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Офисная недвижимость



Ленстрой

Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
Общее предложение, тыс. кв. м	3 949	4 061	4 095	4 153
Класс А	1 451	1 506	1 506	1 548
Класс В	2 497	2 556	2 590	2 604
Объем ввода, тыс. кв. м	158	113	34	91
Класс А	88	55	0	43
Класс В	70	58	34	49
Объем сделок, тыс. кв. м	370	396	187	375
Класс А	133	98	145	170
Класс В	235	297	41	205
Доля свободных площадей, %	10,4%	7,4%	5,6%	5,0%
Класс А	10,1%	8,7%	4,7%	4,0%
Класс В	10,6%	6,6%	6,1%	5,8%
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.*				
Класс А	2 062	2 429	2 478	2 525
Класс В	1 328	1 589	1 596	1 655

Основные изменения за I кв. 2024

∨ **Дефицит офисов – прогноз ввода менее 100 тыс. кв. м**

Показатель может стать **минимальным с 2003 года**. Арендаторы активно рассматривают объекты еще на этапе стройки. Таким образом, практически весь объем нового потенциального предложения 2024 года **реализован до ввода в эксплуатацию**, что усиливает сложившийся дефицит предложения.

∨ **Вакансия в качественных бизнес-центрах класса А составляет менее 5%**

∧ **Рекордные показатели спроса**

Общий объем сделок за I квартал 2024 года **на историческом максимуме** в сравнении с первыми тремя месяцами каждого года, объем сделок по классу А – рекордный за последние девять лет.

∧ **Рост запрашиваемых ставок аренды до 2%** по сравнению с итогами 2023

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОРЕХ, коммунальные платежи по факту

В ожидании рекордно низких объемов ввода

По итогам I квартала 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга **в эксплуатацию были введены 34 тыс. кв. м офисов**. Все новые бизнес-центры относятся к классу В. Крупнейшими из них стали бизнес-центры «Реформа на Придорожной аллее», офисной площадью 15,6 тыс. кв. м и «К-37», площадь офисов которого составляет 14,0 тыс. кв. м. В списке введенных зданий также представлены БЦ «Лахта-Плаза» и БЦ на Обуховской обороны, 110Н офисной площадью 3,5 и 0,9 тыс. кв. м соответственно.

Таким образом, объем офисного рынка Санкт-Петербурга по результатам первых трех месяцев 2024 года составил **около 4,1 млн кв. м качественных площадей**.

По итогам 2024 года объем ввода может составить **менее 100 тыс. кв. м** и стать **минимальным за 21 год**.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Проекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2024 года:



Реформа на Придорожной аллее
15,6 тыс. кв. м офисов / класс В



К-37
14,0 тыс. кв. м офисов / класс В



Лахта-Плаза
3,5 тыс. кв. м офисов / класс В



Обуховской обороны, 110Н
0,9 тыс. кв. м офисов / класс В

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Новое предложение не повлияет на дефицит рынка

В связи с дефицитом качественного предложения на рынке, арендаторы готовы рассматривать объекты на этапе строительства.

Таким образом, **практически весь объем нового потенциального предложения 2024 года реализован еще до ввода в эксплуатацию** и не выйдет в открытый рынок.

Проекты, планируемые к вводу во II-IV кварталах 2024 года:

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Вакантность
1	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	0 %
2	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	0 %
3	Atlas City II	A	9,6	Московский	0 %
4	Авангард	B	9,0	Набережные	0 %
5	11-ая Красноармейская 18-20	B	5,8	Обводный	72 %

57,4



* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

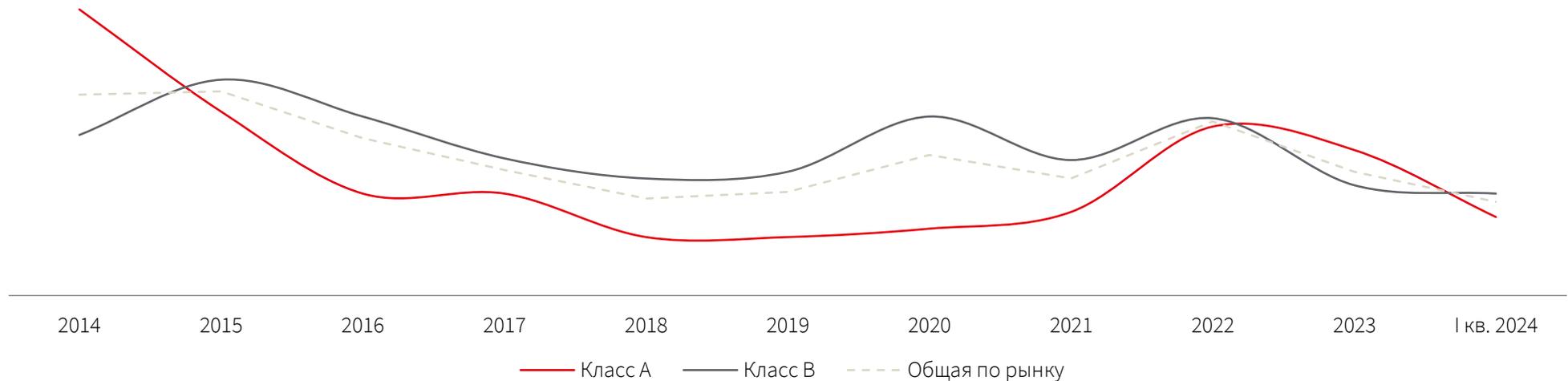
Вакансия в бизнес-центрах класса А – менее 5%

По результатам первых трех месяцев 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга вновь зафиксировано **уменьшение доли вакантных площадей**. Наиболее значительное снижение наблюдается среди офисов класса А – с 8,7% в IV квартале 2023 года до 4,7% в I квартале 2024 года, то есть на 4,0 п.п. В абсолютных значениях вакансия упала с 132 тыс. кв. м до 71 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что является **минимальным значением за последние три года наблюдений**. Доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса В также снизилась на 0,5 п.п. за квартал – с 6,6% (167 тыс. кв. м) до 6,1% (158 тыс. кв. м). В целом по рынку офисной недвижимости Санкт-Петербурга, доля свободных площадей составила 5,6%, что на 1,8 п.п. ниже итоговых значений за 2023 год – 7,4%.

Можно заключить, что офисный рынок Санкт-Петербурга в полной мере преодолел неопределенности последних двух лет – доля свободных площадей по ключевым бизнес-центрам класса А приближается к привычным значениям 2018-2021 годов – 3,5-5%. Низкий уровень девелоперской активности и высокая заполняемость бизнес-центров еще на этапе стройки позволяют прогнозировать на последующие девять месяцев 2024 года **дальнейшее снижение доли вакантных площадей**.

	2023	I кв. 2024	2024П
A	8,7%	4,7%	4,0%
B	6,6%	6,1%	5,8%
Общая по рынку	7,4%	5,6%	5,0%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

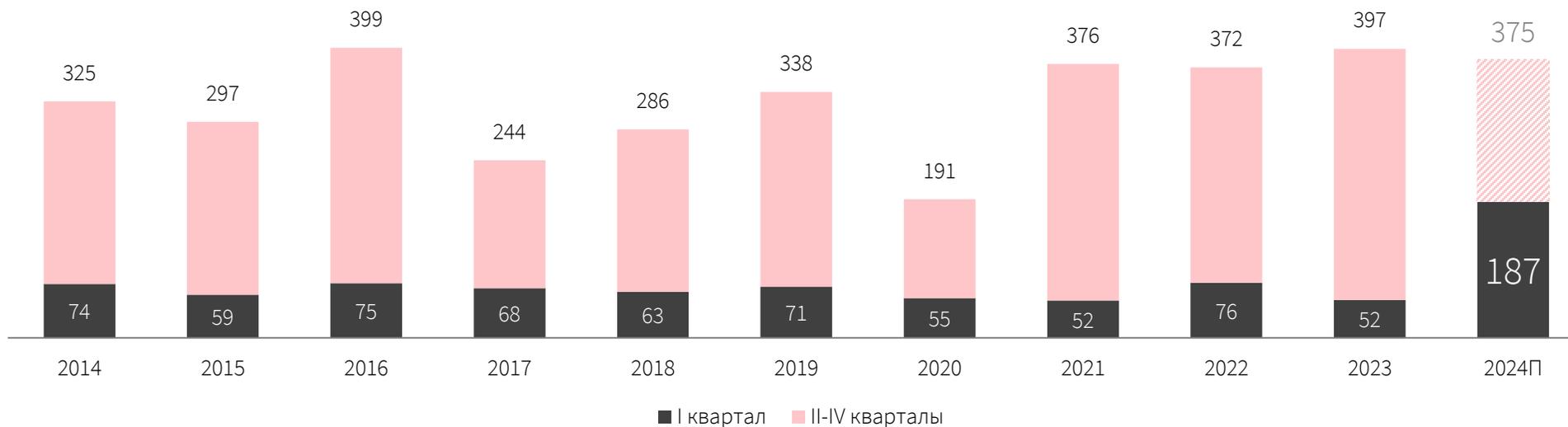
Рекорды первого квартала

По итогам I квартала 2024 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **187 тыс. кв. м.** Данный показатель является **крупнейшим за всю историю наблюдений** за первые три месяца каждого года, главным образом за счет закрытия ряда крупных сделок.

По классу А было реализовано 145 тыс. кв. м офисов, что стало **рекордом за последние девять лет** на рынке офисной недвижимости северной столицы. Необходимо отметить, что также **впервые показатель по классу А превысил значение по классу В** – 41 тыс. кв. м офисных площадей.

Необходимо отметить, что по результатам I квартала 2024 года **спрос был сосредоточен на больших объемах от 500 кв. м** – средняя площадь сделки без учета ТОП-5 крупнейших сделок составила 560 кв. м, что 82% выше среднего показателя по итогам 2023 года – 307 кв. м.

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки I кв. 2024 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
ПЕТРОВИЧ	71 618	Продажа	Спейс
ТИНЬКОФФ	29 944	Аренда	Феррум II
СГУ	14 000	Аренда	К-37
СОВКОМБАНК	8 190	Аренда	Фландрия Плаза
СТРОЙЭКСПЕРТ	4 509	Аренда	Морская Столица
Прочие сделки (105 шт., средняя площадь – 560 кв. м)	58 777	Аренда / Продажа	–

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Структура сделок по секторам

2023

I кв. 2024

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 0,5%

По типу компании



Крупнейшая сделка – Аренда
25 тыс. кв. м
Максидом

По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 1,2%

По типу компании



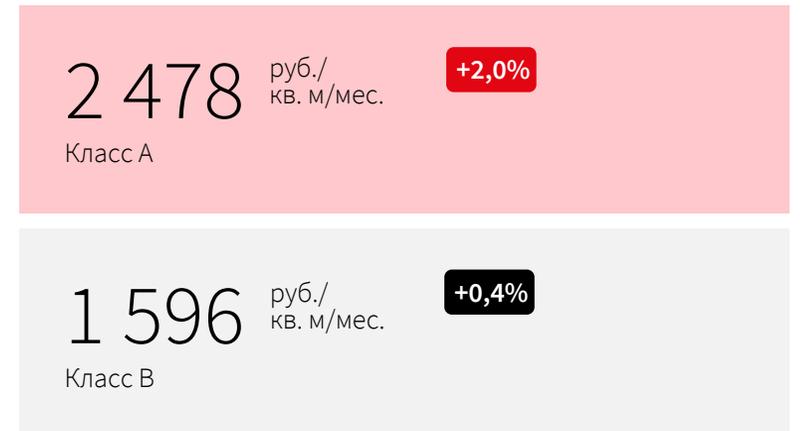
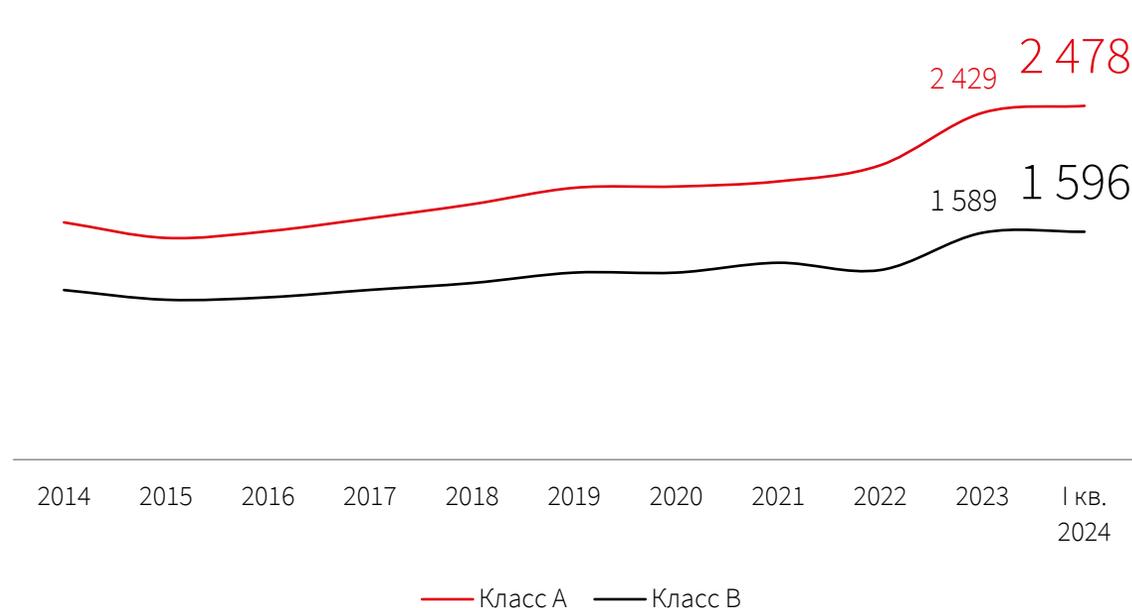
Крупнейшая сделка – Продажа
72 тыс. кв. м
Спейс

Ставки аренды продолжают рост

По итогам I квартала 2024 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга продолжает фиксироваться **рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды**. Так, в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 478 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ, что на 2,0% выше значения на конец 2023 года (2 429 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ). По классу В показатель зафиксировался на уровне 1 596 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ и операционные расходы, что на 0,4% превышает результат предыдущего года (1 589 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ).

Высокая востребованность качественных площадей на рынке отмечается также и в **различии показателя средневзвешенных арендных ставок** в новых зданиях и в бизнес-центрах, введенных до 2021 года включительно. По результатам I квартала 2024 года в офисных зданиях класса А, введенных в эксплуатацию в 2022-2024 годах средний показатель арендной ставки – 2 622 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ – на 11% выше ставок аренды в бизнес-центрах, введенных в 2021 году и ранее – 2 361 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ. Похожая ситуация и в классе В: средневзвешенные ставки аренды в бизнес-центрах 2022-2024 гг. – 1 932 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ – на 30% выше показателя в офисных зданиях 2021 года и ранее – 1 482 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ. На 2024 год **прогнозируется дальнейшее увеличение средневзвешенных арендных ставок** в пределах 5%.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды*, руб./кв. м/мес.



Динамика по сравнению с итогами 2023 года

* Ставка включает НДС и ОПЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

01 | Центр

Класс	Сток*	Вакантность	Ставка аренды
A	401	11,3%	2 480
B	360	5,9%	1 667

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	184	4,2%	2 372
B	261	1,8%	1 782

03 | Васильевский остров

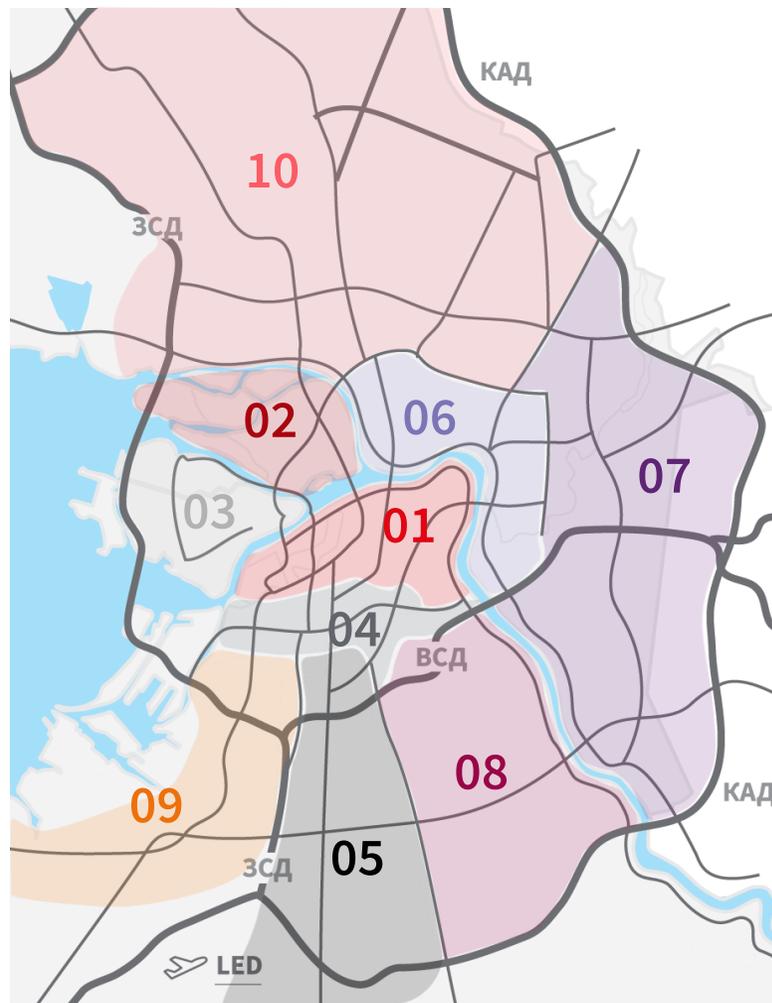
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	83	12,9%	2 321
B	313	8,7%	2 122

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	11	0,5%	2 413
B	188	3,4%	1 721

05 | Московский

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	308	2,0%	2 128
B	443	7,8%	1 325



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	192	-	-
B	225	8,6%	1 913

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	184	14,6%	1 228

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	154	2,7%	1 438

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	48	2,2%	970

10 | Север

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	327	0,4%	1 850
B	414	2,9%	1 259

* Здесь и далее: сток – в тыс. кв. м, вакантность в %, средневзвешенная ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Складская недвижимость



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

	2021	2022	2023	И кв. 2024	2024п
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	4 181	4 670	5 046	5 187	5 596
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	230	489	376	141	550
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	472	389	1 050	70	500
Доля свободных площадей, % Классы А и В	0,9%	1,8%	0,9%	0,5%	<1,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 300	5 800	8 500	9 500	9 700
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 500	5 900	8 600	9 600	9 800

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

Основные изменения за I квартал 2024 года

Крупнейшие новые объекты:

1. Адмирал Вохонское I 69 тыс. кв. м
2. SKRAP Бугры 27 тыс. кв. м
3. Grando Зебра I 25 тыс. кв. м
4. Grando Снежанна II 12 тыс. кв. м
5. Эллипсоид 5 тыс. кв. м

Снижение уровня вакантности

По сравнению с IV кварталом 2023 года вакантность снизилась на 0.4 п.п.

Рост ставок аренды продолжается

По сравнению с IV кварталом 2023 года средневзвешенная ставка выросла на 12%. Мы наблюдаем технический рост ставок аренды, связанный с уходом с рынка наименее дорогих площадей. На текущий момент индикатор ставок аренды является достаточно волатильным ввиду отсутствия предложения на рынке. Мы ожидаем, что ставка к концу года составит 9 700 рублей за кв. м в год.

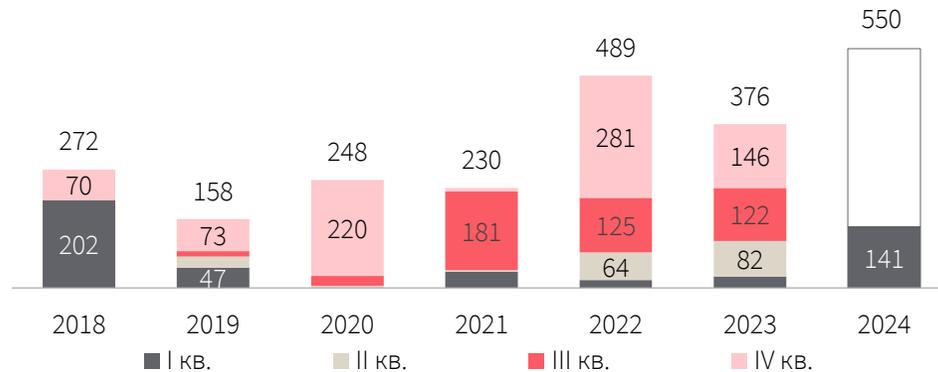
Высокие объемы ввода

В I квартале 2024 года в северной столице и области в эксплуатацию было введено 141 тыс. кв. м складских площадей, что выше аналогичного показателя прошлого года в 5,4 раза. В последний раз такой высокий показатель ввода за первые три месяца наблюдался в 2018 году, на тот момент он составил 202 тыс. кв. м.

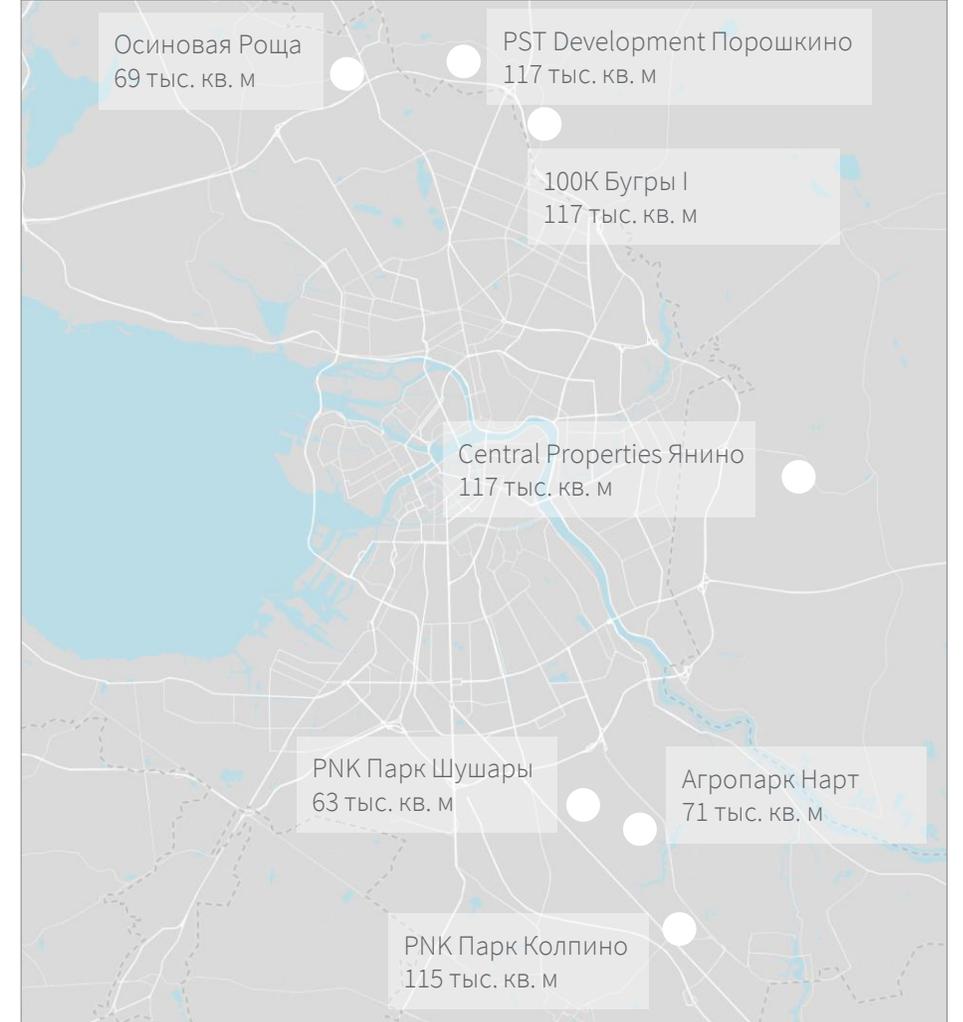
Крупнейшими новыми объектами этого года стали Адмирал-Волхонское I – 69 тыс. кв. м, SKRAP Бугры – 27 тыс. кв. м, 2 объекта Grando – 25 тыс. кв. м и 12 тыс. кв. м, Эллипсоид – 5 тыс. кв. м и, единственный склад формата Light Industrial, индустриальный парк Малое Карлино I (корп. 4, 5) – 3 тыс. кв. м. Все объекты были построены спекулятивно.

Мы ожидаем, что совокупно по итогу 2024 года темпы нового строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области увеличатся по сравнению с прошлым годом на 33% и составят 550 тыс. кв. м. Увеличение объема ввода связано с будущей реализацией проектов BTS формата, на которые наблюдался высокий спрос в 2023 году. Самыми крупными строящимися объектами, которые ожидаются к вводу в этом году, являются распределительные центры OZON: Central Properties Янино, PST Development Порошкино и PNK Парк Колпино.

Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты на стадии строительства



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

54% спроса составили сделки Wildberries

В I квартале 2024 года сумма купленных и арендованных площадей составила 70 тыс. кв. м, что на 44% меньше показателя того же периода прошлого года. Большая часть спроса прилась на переезд компании Wildberries в два новых объекта совокупной площадью 37,5 тыс. кв. м.

В перспективе в 2024 году мы ожидаем снижение спроса на 52,4% по сравнению с рекордным показателем 2023 года. Первые признаки охлаждения деловой активности в регионе заметны уже на текущий момент.

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки, подписанные в I квартале 2024 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь
Wildberries WILDBERRIES	Субаренда	Парк Шушары 3	28 тыс. кв. м
OZON	Аренда	Адмирал-Марьино	21 тыс. кв. м
WILDBERRIES	Аренда	Лента Шушары	9,5 тыс. кв. м
AK АвтоКонтинент	Аренда	Эллипсоид	5 тыс. кв. м
S.log	Аренда	Склад на Московском шоссе	5 тыс. кв. м

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Торговая недвижимость

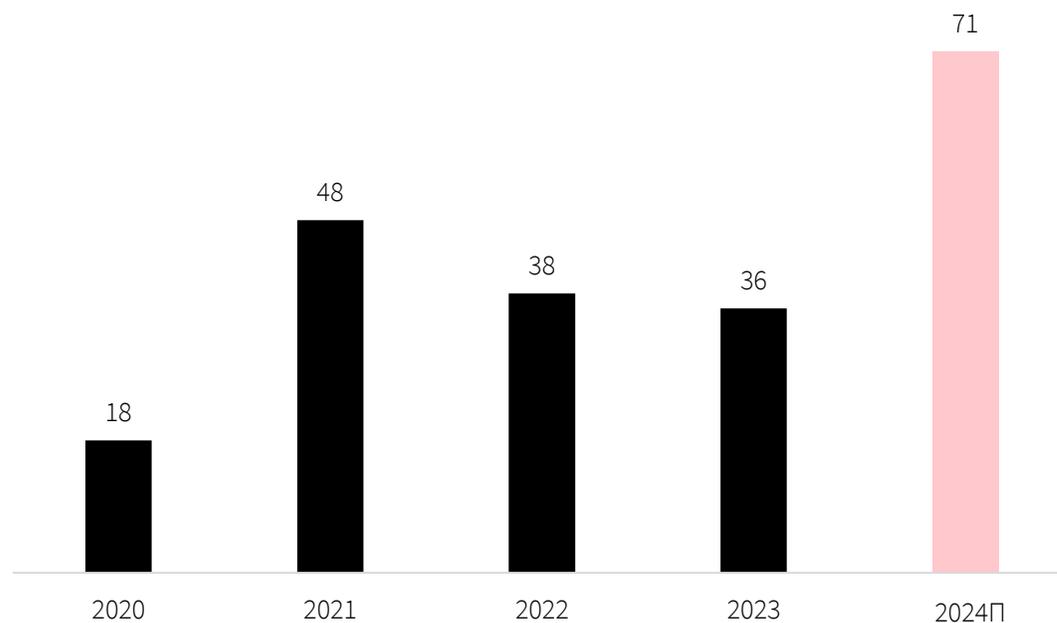


Ожидаемый рост ввода новых торговых площадей

В первом квартале 2024 года в Санкт-Петербурге не открылся ни один качественный торговый объект. Таким образом, общий объем качественных торговых площадей Санкт-Петербурга составляет 2,4 млн кв. м, обеспеченность торговыми площадями находится на уровне 429 кв. м на 1 тыс. жителей.

В 2024 году ожидается ввод 3 качественных объектов, общая арендопригодная площадь которых составляет 71 тыс. кв. м, что более чем в 2 раза больше результата прошлого года. В 2024 году готовится открытие ТРК Парк Молл (GLA: 35 тыс. кв. м), ТРК Небо (GLA: 25,7 тыс. кв. м) и ТЦ районного формата Лунапарк (GLA: 10,7 тыс. кв. м) в Новогорелово.

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Крупнейшие ТЦ, запланированные к открытию в 2024 году

ТРК Парк Молл



ТРК Небо



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

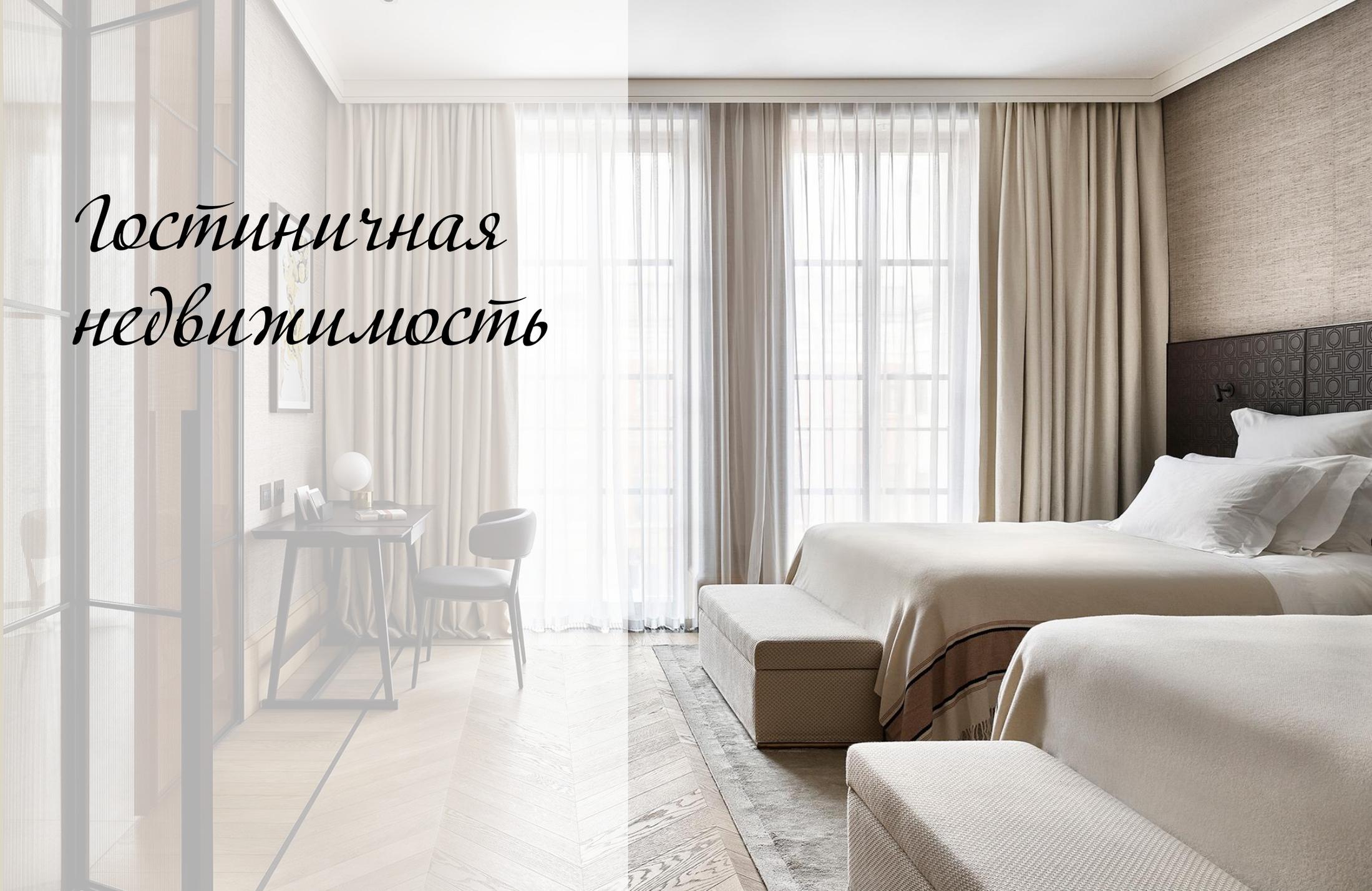
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Приложения

Гостиничная недвижимость



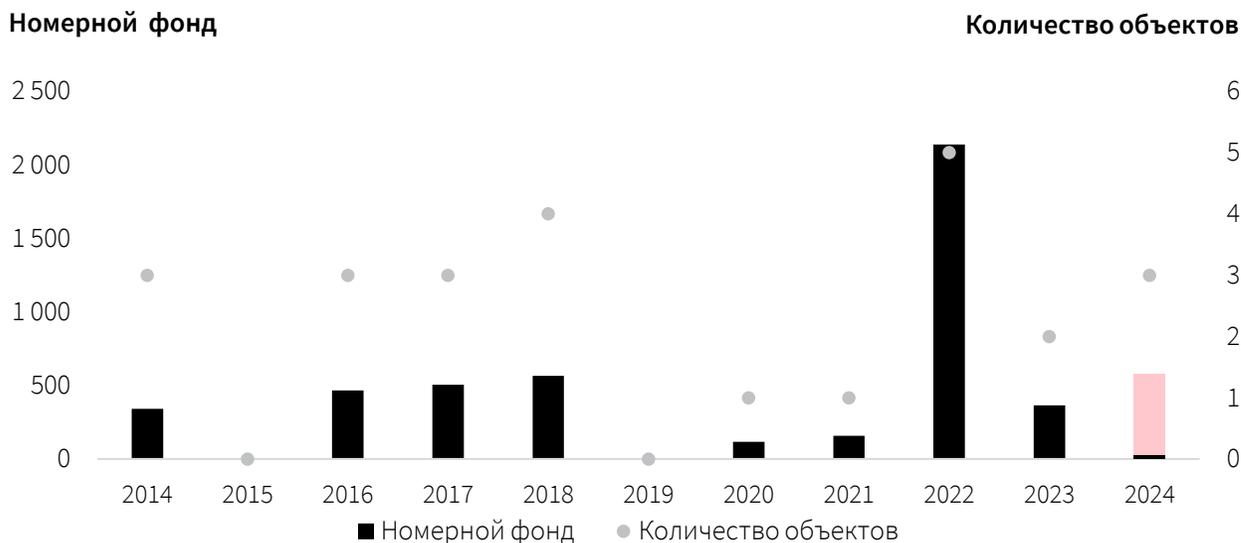
Ключевые индикаторы

В I квартале 2024 года в Санкт-Петербурге открылся 1 качественный гостиничный объект – Cosmos Selection Italyanskaya. Таким образом, за первые три месяца качественный номерной фонд города увеличился всего на 23 номера.

Турпоток в Санкт-Петербург за первые два месяца 2024 года превысил показатели аналогичного периода 2023 года на 13% и **составил более 1,5 млн поездок**. Динамичный рост туристического потока культурной столицы обусловлен оживлением внутреннего туризма. Так, по итогам 2023 года Санкт-Петербург занял первое место в рейтинге устойчивого развития туризма и индустрии гостеприимства среди других регионов России.

До конца года в Санкт-Петербурге запланировано открытие еще 2 качественных гостиничных объектов – Лахта Тауэрс и Domina Пулковое (часть с гостиничными номерами). **В случае реализации всех запланированных проектов номерной фонд города увеличится на 576 номеров**, что в 1,5 раза больше, чем объем нового строительства в 2023 году.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Администрация Санкт-Петербурга, Национальное Рейтинговое Агентство

17 тыс. номеров

Качественный номерной фонд в Санкт-Петербурге с учетом качественных сетевых и несетевых гостиничных объектов

+23 новых номера

В I квартале 2024 года в Санкт-Петербурге открылся 1 качественный гостиничный объект

48%

Загрузка отелей в Санкт-Петербурге в I квартале 2024 года по данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

Внешний контекст

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Складская недвижимость Санкт-Петербурга

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложения

Новые проекты к вводу в 2024 году

В случае реализации всех проектов по итогу года номерной фонд увеличится на 576 номеров, что на 57% больше, чем в 2023 году

Открыт в I кв. 2024

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения



Cosmos Selection Italyanskaya

23 номера

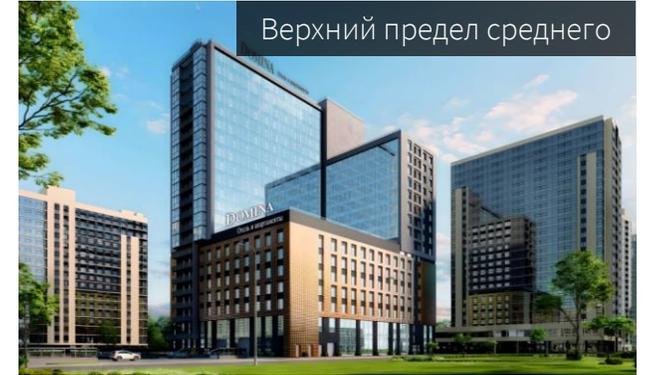
м. Невский проспект



Lahta Towers

300 номеров

м. Беговая



Domina Пулково (отель)

253 номера

Международный Аэропорт Пулково

Доходность гостиниц Санкт-Петербурга выросла на 28%

Постепенный рост доходности гостиниц Санкт-Петербурга

Рост загрузки и средней цены на номер позитивно отражается на индикаторе доходности на номер (+28% г/г). Средняя цена на номер зависит от двух факторов: ситуации на рынке, балансе спроса и предложения и операционных расходов на содержание объектов. В то же время изменение уровня загрузки на 5 п.п. г/г до 48% демонстрирует, что **Санкт-Петербург ежегодно привлекает большее число туристов.**

Наиболее высокий рост доходности на номер зафиксирован в люксовом сегменте: за первые три месяца 2024 года показатель увеличился на 45% г/г и составил 9,7 тыс. руб. при средней цене на номер – 23,8 тыс. руб. и загрузке – 41%. Самое высокое повышение загрузки (+9 п.п. г/г) произошло именно в люксовом сегменте. Это означает оживление интереса со стороны иностранных туристов, которые исторически являлись основными потребителями этих объектов, и растущий спрос со стороны внутренних туристов, желающих путешествовать с высоким комфортом.



Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Приложения

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения



Приложения

Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения



Москва



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



Среднеценовой
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
Англетер 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



Среднеценовой
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

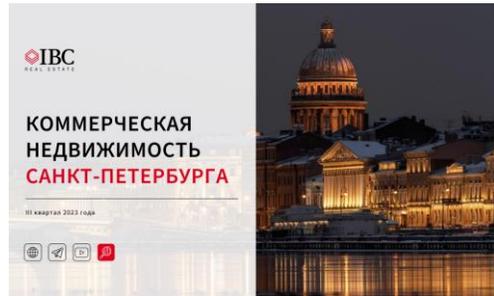
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

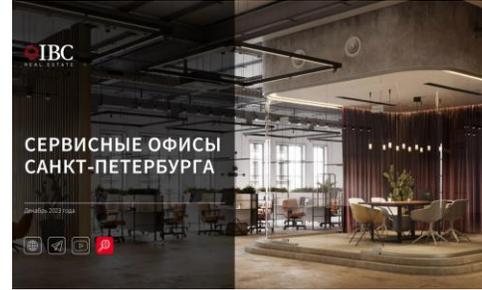
Приложения



**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга**
IV квартал 2023



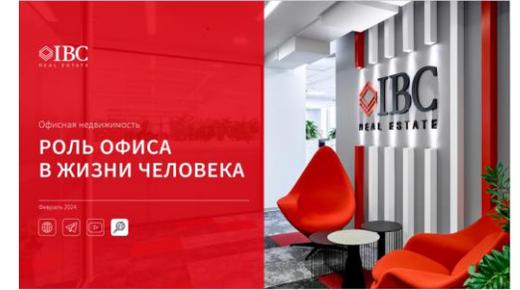
**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга**
III квартал 2023



**Сервисные офисы
Санкт-Петербурга**
Декабрь 2023



**Инвестиции в недвижимость
России**
I квартал 2024



**Роль офиса в жизни человека.
Офисная недвижимость**
Февраль 2024



**Стоимость строительства.
Складская недвижимость**
IV квартал 2023



*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