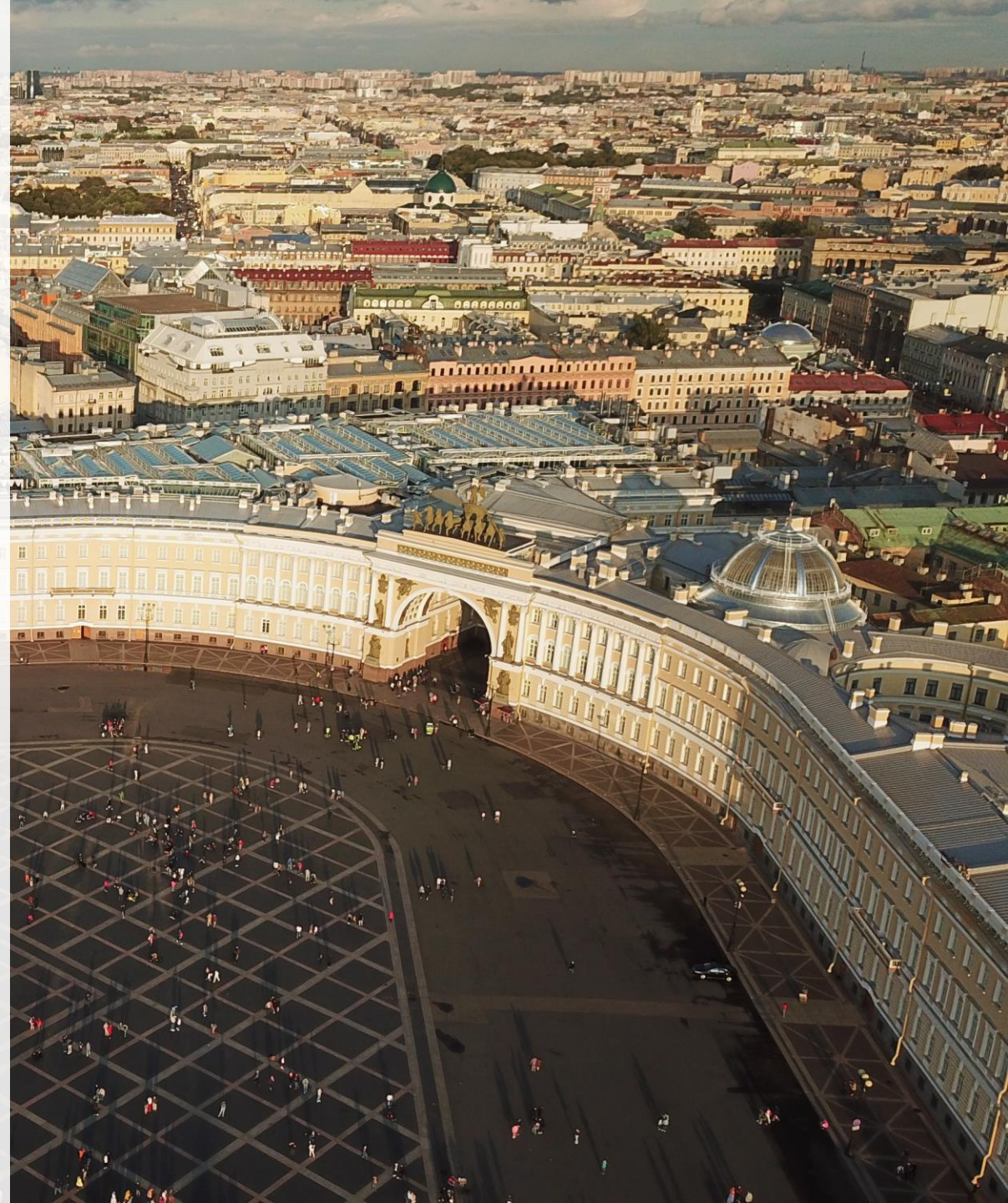




КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

II квартал 2024 года



Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Внешний контекст



Высокие темпы восстановления экономики и роста цен

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Первая оценка ВВП¹ по итогам I квартала составила в текущих ценах 43 240 млрд рублей, темпы роста превысили значения IV квартала 2023 года и достигли 5,4% г/г. Предварительные данные II квартала свидетельствуют о сохранении повышенной динамики восстановления экономики и, как следствие, усилении ценового давления. Так, индекс потребительских цен за январь-май г/г составил 7,8% и индекс цен производителей² 18,5%.

Наблюдаемую динамику экономической активности и спроса поддерживают рост бюджетных расходов, сохраняющиеся высокие темпы роста доходов населения, значительные темпы роста кредитования и государственного спроса.

Рынки коммерческой недвижимости на текущую ситуацию реагируют повышенным спросом и дефицитом предложения, а также высокими темпами роста цен и тарифов. Высокая инфляция производителей сказывается на стоимости строительства объектов, однако объем строительства и темпы старта новых проектов на текущий момент еще не начали снижаться.

Источники: ЦБ РФ, Росстат, IBC Real Estate.

1. Актуальная оценка ВВП по итогам I кв. 2024 года, опубликованная 05.07.2024.

2. ИЦП – показатель изменения цен производителей на отгруженные товары (сырье, материалы и товары промежуточного потребления), предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

3. Рост ставок на существующие сухие склады класса А в Москве и МО. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

4. Изменение цен без учета ЗУ и ТУ для складского объекта класса А в ЦФО.

5. Рост средней цены на гостиничный номер в Москве за январь-май 2024 года к январю-маю 2023 года. Учтены гостиницы всех ценовых сегментов.

6. Рост совокупной арендной платы, включая фиксированные платежи и плату от товарооборота, где применимо, в качественных ТЦ Москвы. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

7. Изменение цен без учета ЗУ для качественных объектов в Москве. Для гостиниц – 4-5*.

8. Рост ставок на существующие офисы классов А, В+, В- в Москве. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

9. Изменение цен без учета ЗУ для офисного объекта класса А в Москве без учета внутренней отделки офисов. [Узнать подробнее в новом отчете IBC Real Estate.](#)

7,8 % составил индекс цен **потребителей** за 5 мес. 2024 г/г

18,5 % составил индекс цен **производителей** за 5 мес. 2024 г/г

71 % рост ставок аренды на **склады**³ г/г

28 % рост стоимости **строительства складов**⁴ г/г

40 % рост стоимости **гостиничного номера**⁵ г/г

17 % рост стоимости **строительства гостиниц**⁷ г/г

7 % рост ставок аренды на **ТЦ**⁶ г/г

16 % рост стоимости **строительства ТЦ**⁷ г/г

6 % рост ставок аренды на **офисы**⁸ г/г

18 % рост стоимости **строительства офисов**⁹ г/г

Внешний контекст

**Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Офисная недвижимость



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	II кв. 2024	2024П
Общее предложение, тыс. кв. м	4 067	4 180	4 214	4 215	4 318
Класс А	1 458	1 513	1 513	1 514	1 602
Класс В	2 609	2 667	2 701	2 701	2 716
Объем ввода, тыс. кв. м	158	113	34	35	138
Класс А	88	55	0	1	89
Класс В	70	58	34	34	49
Объем сделок, тыс. кв. м	372	397	187	270	400
Класс А	133	98	145	188	220
Класс В	235	297	41	80	180
Доля свободных площадей, %	10,4%	7,4%	5,6%	4,8%	4,0%
Класс А	10,1%	8,7%	4,7%	3,7%	3,0%
Класс В	10,6%	6,6%	6,1%	5,4%	5,0%
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.*					
Класс А	2 062	2 429	2 478	2 668	2 700
Класс В	1 328	1 589	1 596	1 596	1 675

Основные изменения за II кв. 2024

Ввод новых офисных площадей не повлияет на дефицит офисов

По итогам II квартала 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга в эксплуатацию был введен один БЦ класса А Crystal 72 – 1,3 тыс. кв. м. По результатам года объем нового строительства в Северной столице может составить 138 тыс. кв. м, однако более половины этих площадей уже реализованы и не выйдут в открытый рынок.

Рекордные показатели спроса по итогам первых шести месяцев – 270 тыс. кв. м

Исторически низкий уровень вакансии на офисном рынке

На рынке офисов Санкт-Петербурга вакантными остаются 4,8% или 201 тыс. кв. м качественных площадей – минимум за всю историю наблюдений.

Рост запрашиваемых ставок аренды в классе А на 8% по сравнению с I кв. 2024

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, не включая коммунальные платежи

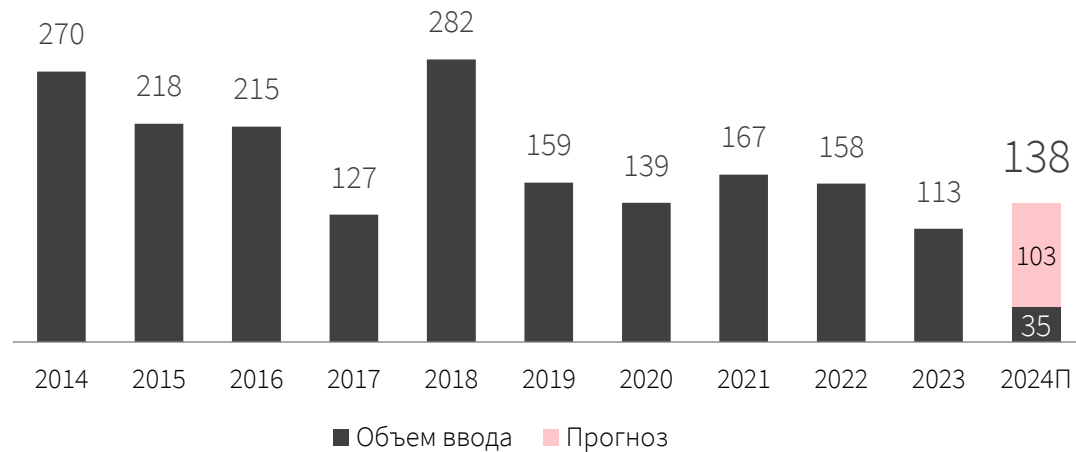
Ввод за полугодие не превысил 40 тыс. кв. м

По итогам II квартала 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга **в эксплуатацию был введен один бизнес-центр класса А Crystal 72** офисной площадью 1,3 тыс. кв. м. По результатам I полугодия 2024 года суммарный объем нового строительства в СПб составил 35,2 тыс. кв. м. К числу новых офисных зданий 2024 года относятся также такие БЦ класса В, как «Реформа на Придорожной аллее» – 15,6 тыс. кв. м офисов, «К-37» – 14,0 тыс. кв. м офисов, «Лихта-Плаза» – 3,5 тыс. кв. м офисов и БЦ на Обуховской обороны, 110Н – 0,9 тыс. кв. м офисов. Таким образом, объем офисного рынка Санкт-Петербурга по результатам I полугодия 2024 года составил **4,2 млн кв. м качественных площадей**.

По результатам года объем нового строительства в Северной столице может составить **137,6 тыс. кв. м**, а суммарный объем офисного стока – **4,3 млн кв. м офисов**.

Планируемый объем нового строительства в 2024 году составляет **137,6 тыс. кв. м**, однако уже более половины этих площадей реализованы и не выйдут в открытый рынок.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Объект, введенный во II квартале 2024 года:



Crystal 72

1,3 тыс. кв. м офисов · Класс А · Вакантно 100%

м. Маяковская

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Новое предложение 2024

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Статус	Вакансия
1	Реформа на Придорожной аллее	B	15,6	Север	Введен	0,6
2	К-37	B	14,0	Набережные	Введен	Сдано целиком
3	Лахта Плаза	B	3,5	Север	Введен	1,4
4	Crystal 72	A	1,3	Центр	Введен	1,3
5	Обуховской обороны, 110Н	B	0,9	Левый берег	Введен	Сдано целиком
6	Северная Пальмира	A	43,7	Московский	Строится	43,7
7	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	Строится	Сдано целиком
8	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Строится	Сдано целиком
9	Atlas City II	A	9,6	Московский	Строится	Сдано целиком
10	Glorax Premium Василеостровский	A	1,3	Васильевский остров	Строится	0,2
11	Авангард	B	9,0	Набережные	Строится	Сдано целиком
12	11-ая Красноармейская 18-20	B	5,8	Обводный	Строится	4,2

137,6

51,4

* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м

Внешний контекст

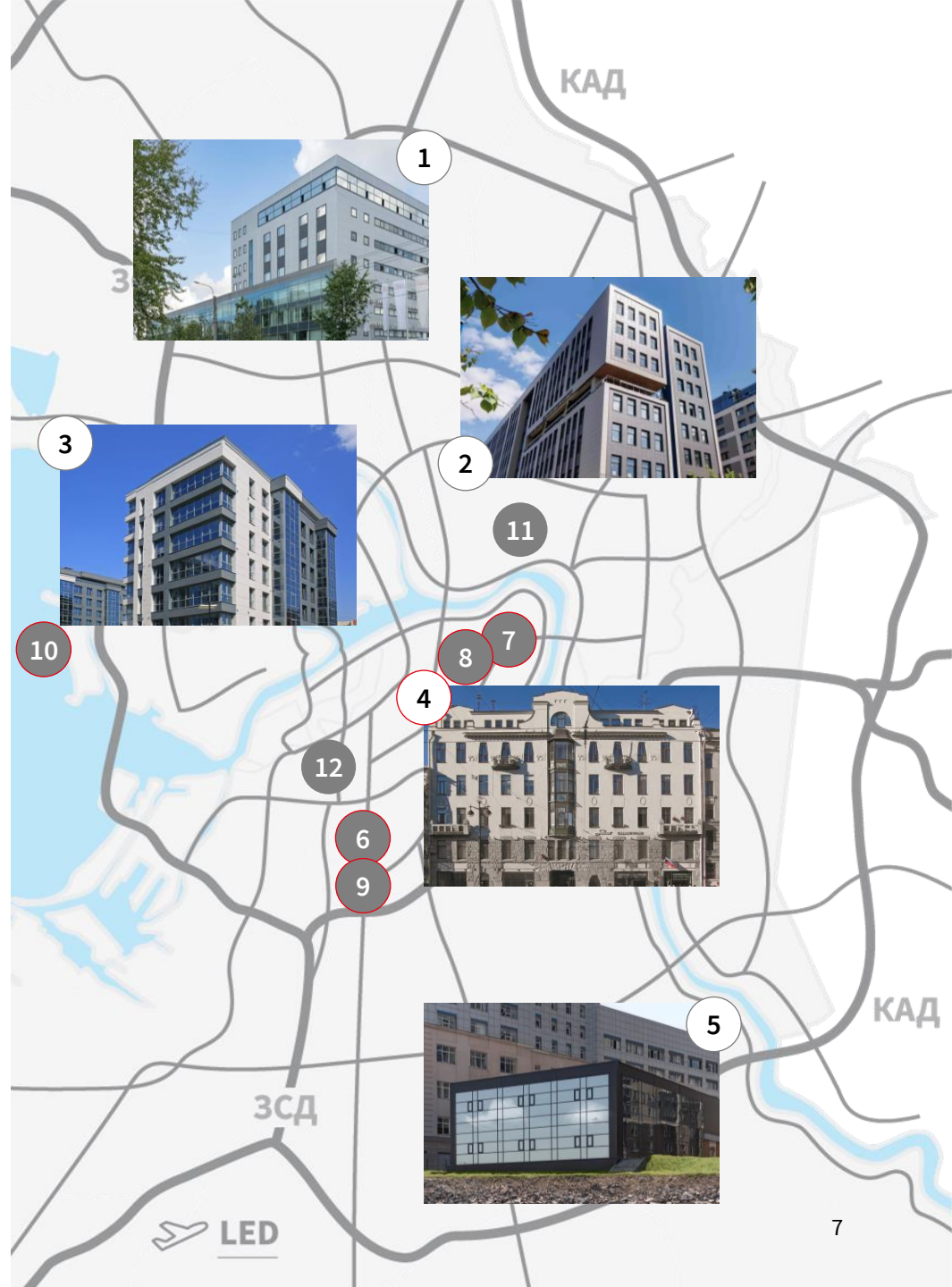
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения



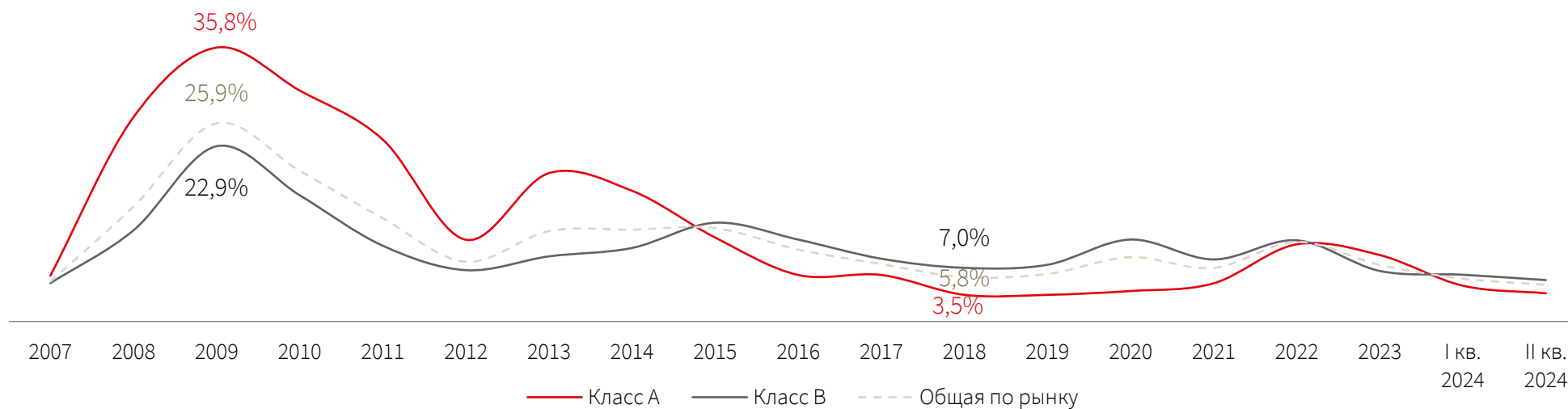
Исторический минимум качественных вакантных офисов

По результатам II квартала 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга вакантными остаются **4,8% или 201 тыс. кв. м** офисных площадей. Данный показатель – **рекордно низкий за всю историю наблюдений**. По классу А вакантность офисов составляет 3,7% или 56 тыс. кв. м, что является минимальным показателем за последние четыре года, а в классе В уровень вакансии зафиксировался на уровне 5,4% или 145 тыс. кв. м – самый низкий показатель с 2007 года. В целом, можно заключить, что офисный рынок Санкт-Петербурга **преодолеет период неопределенности и вернулся к допандемийным показателям** в разрезе доли вакантных офисных площадей.

На рынке Северной столицы фиксируется **острый дефицит крупных вакантных блоков**. Вакансия сформирована преимущественно предложениями до 5 тыс. кв. м – 91% из числа всех вакантных офисов (121 офисное здание). Менее 10% вакантных блоков (12 бизнес-центров) представляют собой свободные площади от 5 тыс. кв. м и более. В связи со стремительным темпом уменьшения доли вакантных офисных площадей, прогноз вакансии по итогам года – **4% в целом по рынку**.

	I кв. 2024	II кв. 2024	2024П
A	4,7%	3,7%	3,0%
B	6,1%	5,4%	5,0%
Общая по рынку	5,6%	4,8%	4,0%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

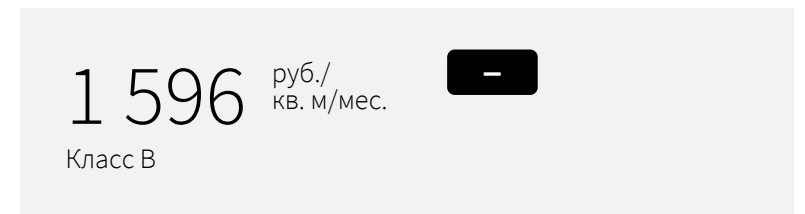
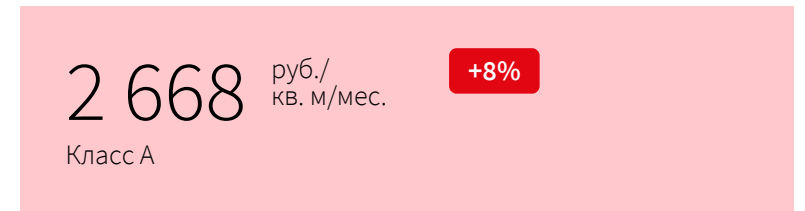
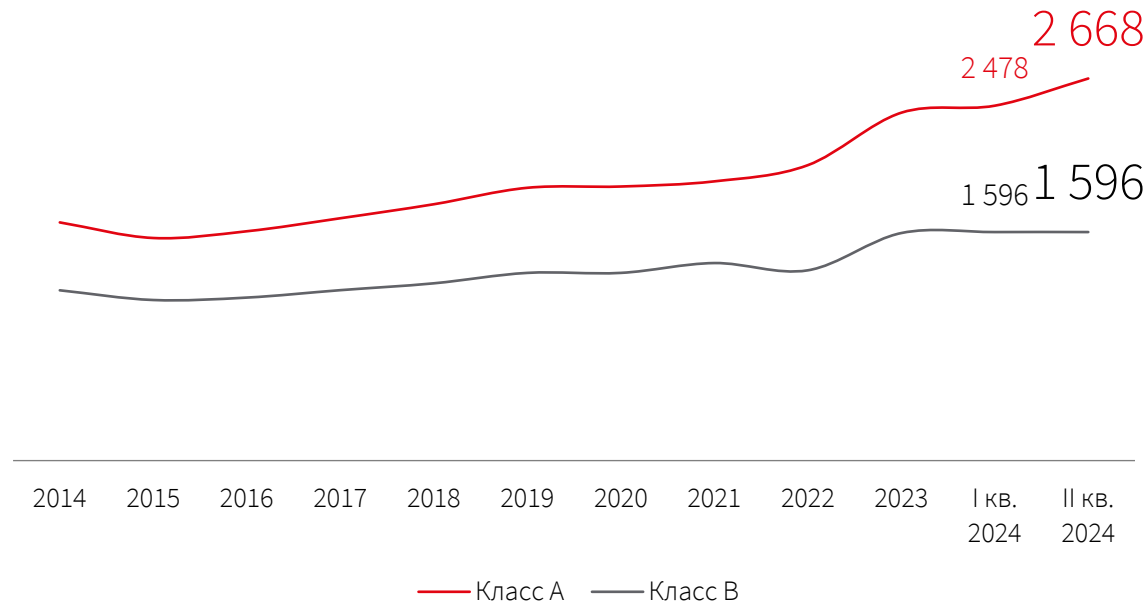
Приложения

За 10 лет ставки аренды в классе А выросли на 61%

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды **стремительно растут** главным образом **за счет ряда дорогих предложений с качественной отделкой**. Так, по итогам II квартала 2024 года ставка аренды в классе А зафиксировалась на уровне 2 668 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ. В сравнении с I кварталом 2024 года (2 478 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ) рост средневзвешенного показателя составил 8%, а в перспективе десятилетия, то есть **с 2014 года ставки по классу А выросли более чем на 60%** – с 1 662 руб./кв. м/мес. до 2 668 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ. К числу крупных дорогих вакансий можно отнести предложения в новом БЦ Crystal 72 и БЦ «Спейс», ставки аренды в которых варьируются от 4 200 до 5 000 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ.

В классе В изменения показателя за квартал зафиксировано не было: на июль 2024 года средневзвешенная ставка аренды составляет 1 596 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ. Однако **по прошествию 10 лет рост средних ставок в классе В составил 34%**: с 1 188 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ в 2014 году до 1 596 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ в 2024 году. Сегодня по офисному рынку Санкт-Петербурга в целом средняя арендная ставка – 1 937 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ. По прогнозам, до конца года в Северной столице **средневзвешенная ставка аренды будет продолжать расти в пределах 2%**.

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



Динамика по сравнению с итогами I кв. 2024

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, не включая коммунальные платежи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

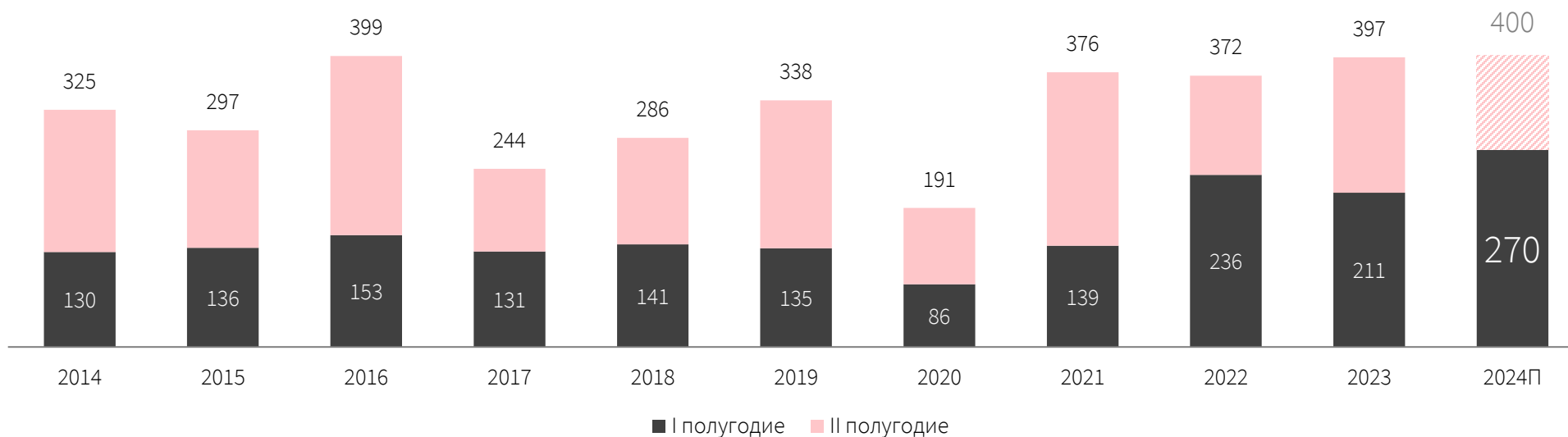
Спрос по итогам года может стать рекордным за всю историю

По итогам I полугодия 2024 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **270 тыс. кв. м.** Данный показатель является **рекордным за всю историю наблюдений** за первые шесть месяцев, главным образом за счет закрытия ряда крупных сделок. Так, объем ТОП-5 сделок за два квартала 2024 года равен 48% от общей суммы купленных и арендованных площадей в текущем году.

По классу А за первые полгода 2024 года было реализовано **188 тыс. кв. м** офисов, по классу В – **80 тыс. кв. м** офисов. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета крупнейших ТОП-5 составил **456 кв. м.**

На I полугодие 2024 года фиксируется высокая деловая активность на рынке Северной столицы, что позволяет **прогнозировать рекордные за всю историю наблюдений показатели спроса** по итогам года – **400 тыс. кв. м.**

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки I полугодия 2024 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
ПЕТРОВИЧ	71 618	Продажа	Спейс
Т БАНК	29 944	Аренда	Феррум II
СГУ	14 000	Аренда	К-37
СОВКОМБАНК	8 190	Аренда	Фландрия Плаза
Конфиденциально	5 029	Аренда	Электро
Прочие сделки (310 шт., средняя площадь – 456 кв. м)	141 413	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

По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 0,5%

По типу компании



Крупнейшая сделка – Аренда
25 тыс. кв. м
БЦ «Максидом»

I полугодие 2024

По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 1,6%

По типу компании



Крупнейшая продажа
72 тыс. кв. м
БЦ «Спейс»



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

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*	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	391	4,3%	17	2 466
B	364	2,6%	10	1 852

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	195	3,6%	7	1 919
B	337	1,7%	6	1 664

03 | Васильевский остров

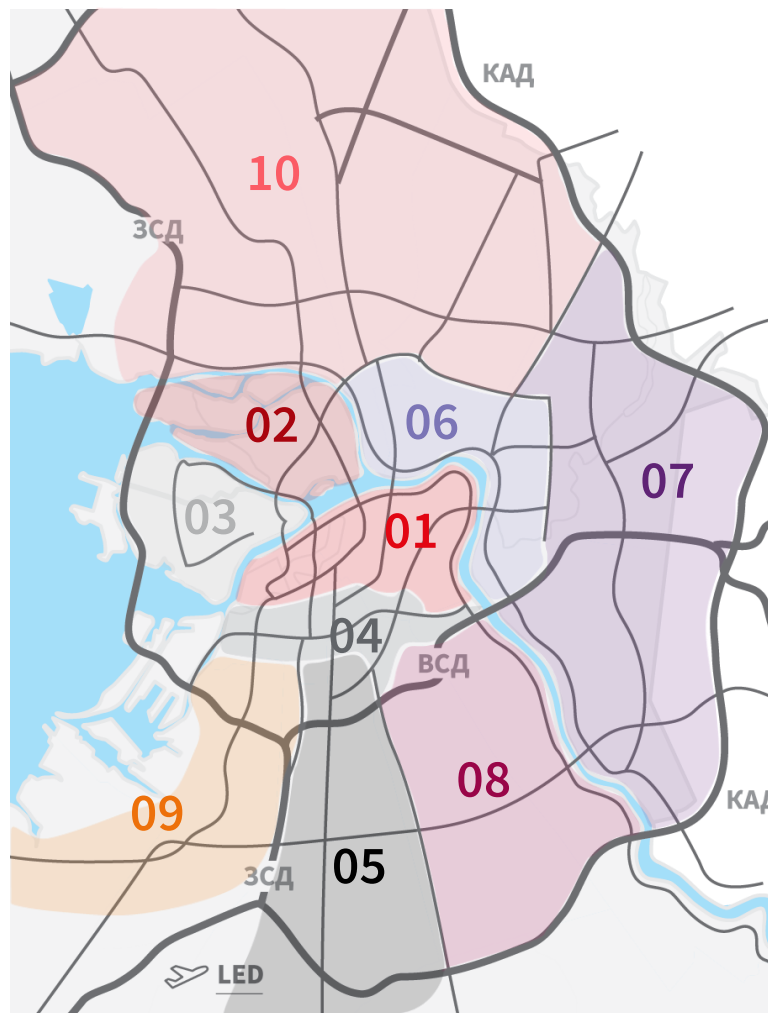
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	83	13,3%	11	2 238
B	305	8,7%	27	2 082

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	11	5,2%	1	1 000**
B	232	2,4%	6	1 449

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	305	1,3%	4	2 092
B	429	7,9%	34	1 249



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	187	2,9%	5	3 499***
B	309	5,1%	16	1 600

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	131	12,5%	16	1 448

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	144	2,8%	4	1 392

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	48	0,5%	0,3	877

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	340	3,1%	11	3 664
B	403	6,9%	28	1 508

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

** Показатель сформирован единичным предложением в классе А Обводного района, доступным к аренде на 01.07.2024 – БЦ «Сенатор» (Московский пр., д. 60).

*** Показатель сформирован единичным предложением в классе А района Набережные, доступным к аренде на 01.07.2024 – БЦ Gregory's Palace.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

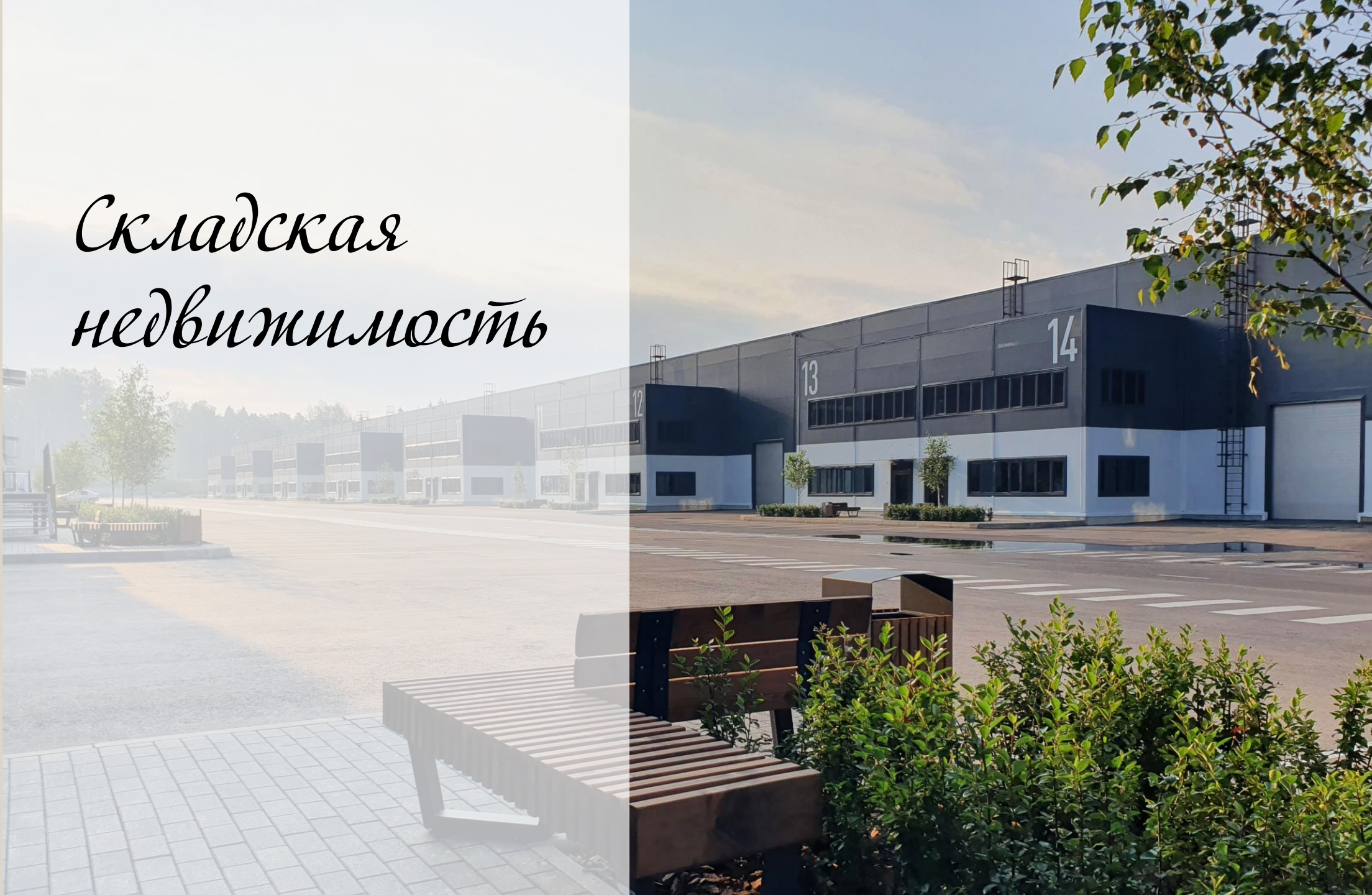
**Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

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	I кв. 2024	II кв. 2024	2024п
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	4 296	4 788	5 178	5 319	5 426	5 678
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	230	492	390	141	248	550
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	472	389	1 050	70	192	350
Доля свободных площадей, % Классы А и В	0,9%	1,8%	0,9%	0,5%	0,4%	<1,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 300	5 800	8 500	9 500	10 500	11 000
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 500	5 900	8 600	9 600	10 600	11 100

Основные изменения за II квартал 2024 года

Крупнейшие новые объекты:

1. Агропарк Нарт 38 тыс. кв. м
2. ПСК Карлино 23 тыс. кв. м
3. Адмирал Волхонское II 20 тыс. кв. м
4. Первая мебельная фабрика 15 тыс. кв. м
5. Ладога 6 тыс. кв. м

Сдержанный спрос

Ввиду низких объемов новых сделок прогноз по спросу в регионе на конец 2024 года был пересмотрен в сторону понижения: до 350 тыс. кв. м совокупно к декабрю 2024 (ранее – 500 тыс. кв. м). Объем ввода в эксплуатацию по итогу года превысит текущий спрос, однако практически полностью будет представлен законтрактованными объектами.

Рост средневзвешенной ставки аренды на 11%

по сравнению с I кв. 2024 г.
Индикатор показывает значительный рост ввиду ограниченного предложения и ухода с рынка наименее дорогих опций.

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

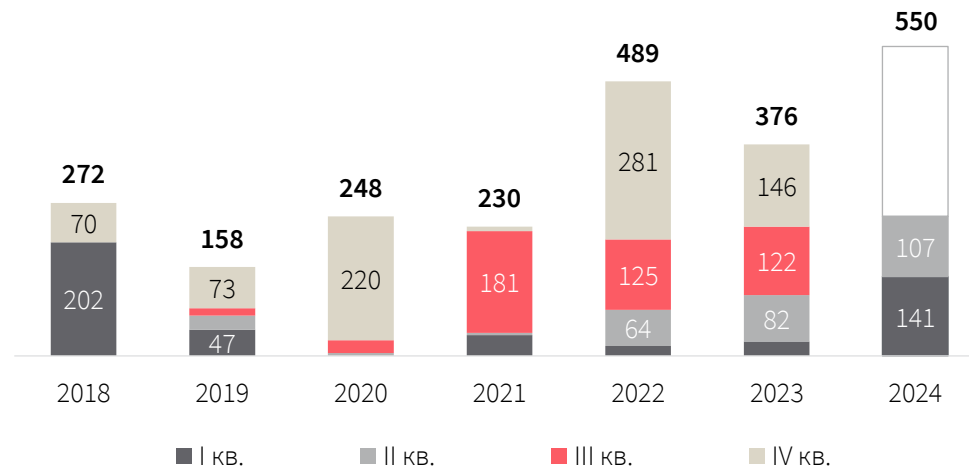
Высокие темпы нового строительства

По итогам первых II кварталов 2024 года в северной столице и Ленинградской области введено в эксплуатацию 248 тыс. кв. м складских площадей, что на 130% больше, чем за аналогичный период 2023 года, и рекордно за всю историю наблюдений.

Крупнейшими новыми объектами, введенными с начала 2024 года, стали 2 очереди объекта Адмирал-Волхонское (совокупно 89 тыс. кв. м), полностью арендованные на начальном этапе строительства компанией Ozon, Агропарк Нарт (38 тыс. кв. м), а также SKARP Бугры (27 тыс. кв. м).

К концу года мы ожидаем, что высокие темпы ввода объектов в эксплуатацию сохранятся и совокупный объем нового строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составит более 500 тыс. кв. м, что превысит рекордный показатель ввода в 2014 году (513 тыс. кв. м). При этом около 70% спекулятивных объектов, заявленных к вводу в эксплуатацию в 2024 году, уже законтрактованы.

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



Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2024 года

Объект	Площадь, кв. м	Локация
Адмирал Волхонское	89 000	Волхонское шоссе
Агропарк Нарт	38 000	Московское шоссе
SKRAP Бугры	27 000	Выборгское шоссе
Grando Зебра	25 000	Ям-Ижорское шоссе
ПСК Карлино	23 500	Пушкинское шоссе

Крупнейшие спекулятивные объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию до конца 2024 года

Объект	Площадь, кв. м	Девелопер
100К Бугры	117 000	100К
Агропарк Нарт	34 000	Нарт
Осиновая Роща	28 400	Стерх
Новоселье	18 000	Аэропортстрой+

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Пониженные объемы спроса

За I полугодие 2024 года сумма купленных и арендованных площадей составила 192 тыс. кв. м, что на 155% или в 2,5 раза меньше рекордного показателя 2023 года. С начала года большая часть спроса приходится на сделки Ozon (50 тыс. кв. м) и Wildberries в рамках переезда компании в 2 новых объекта (37,5 тыс. кв. м). При этом зафиксировано восстановление доли в спросе со стороны исторических категорий арендаторов в северной столице: производителей (+4 п.п. г/г) и логистов (+16 п.п. г/г).

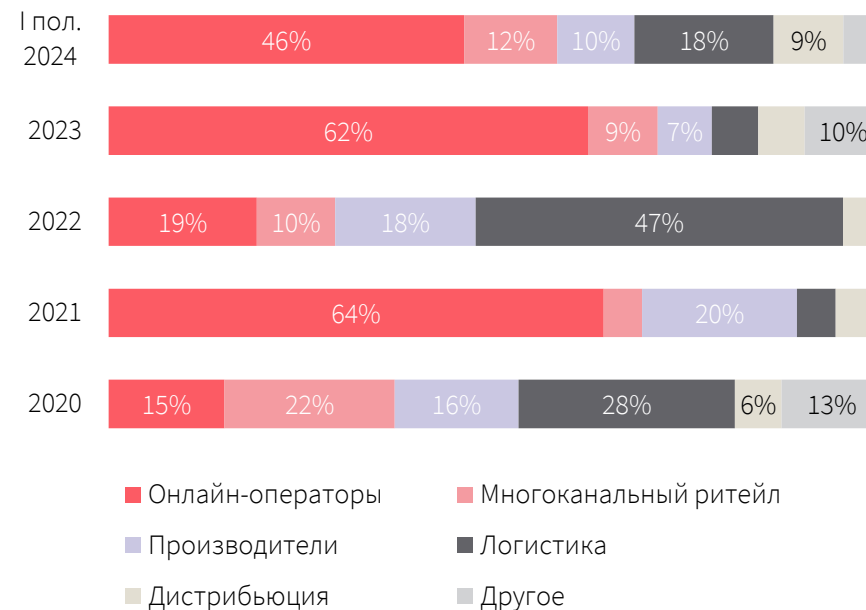
Ввиду текущих пониженных темпов подписания сделок к концу 2024 году, по нашим прогнозам, объем спроса составит не более 400 тыс. кв. м. и будет на уровне 2019 и 2022 годов.

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

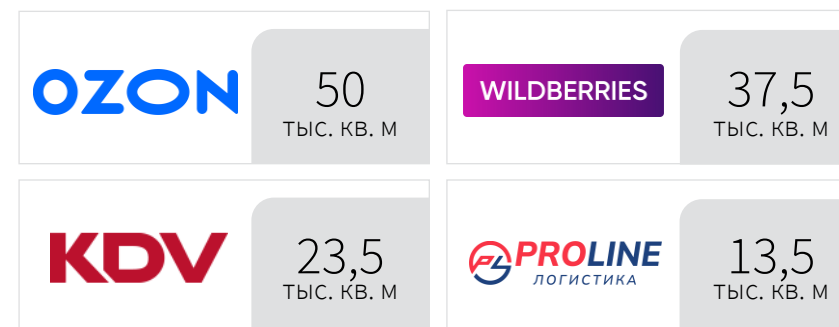


* Индикатор реализованных площадей за I и II квартал 2024 года.

Структура спроса, классы А и В



Объем сделок ключевых компаний в I полугодии 2024 года



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

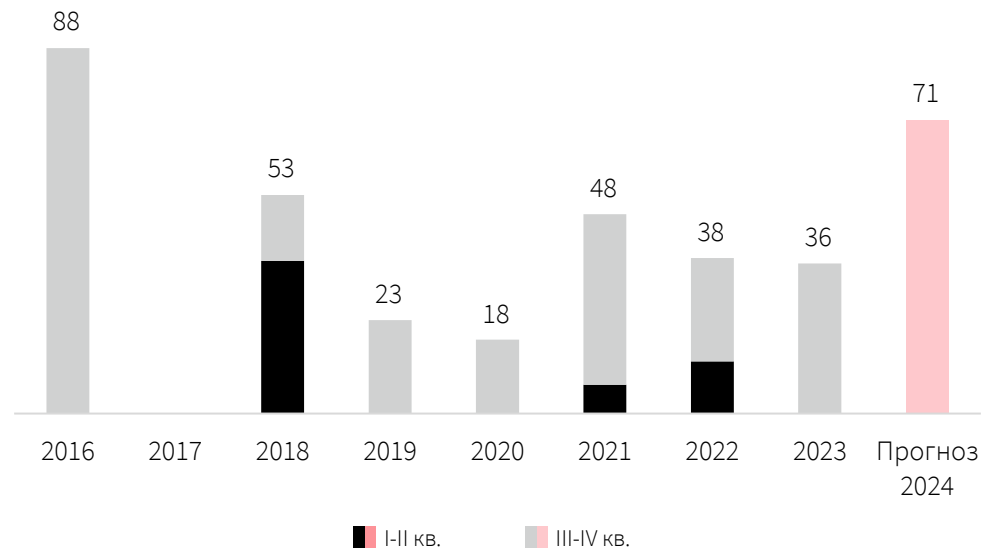
Новые торговые центры

За 6 месяцев 2024 года в Санкт-Петербурге не открылось ни одного качественного торгового объекта.

Во второй половине года ожидается ввод 3 качественных ТЦ, общая арендопригодная площадь которых составляет 71,4 тыс. кв. м, что в случае реализации почти в 2 раза превысит показатель прошлого года. К открытию готовятся Парк Молл (GLA: 35 тыс. кв. м), Небо (GLA: 25,7 тыс. кв. м) и ТЦ районного формата Лунапарк в Новогорелово (GLA: 10,7 тыс. кв. м).

Открытие крупнейшего торгового объекта Hollywood было перенесено на 2025 год. После реализации ТРЦ Hollywood общее предложение города увеличится на 60 тыс. кв. м. Последний объект подобного масштаба – Охта Молл (GLA: 75 тыс. кв. м) открылся в Санкт-Петербурге в 2016 году.

Динамика нового строительства в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м



Ключевые цифры

Общее предложение, млн. кв. м	2,4
Объем ввода в первых двух кварталах 2024 года, тыс. кв. м	0
Прогнозируемый объем ввода в 2024 году, тыс. кв. м	71,4
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, GLA кв. м/1000 жителей	431

Парк Молл



Небо



Hollywood



Лунапарк



Перенос открытия на 2025

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

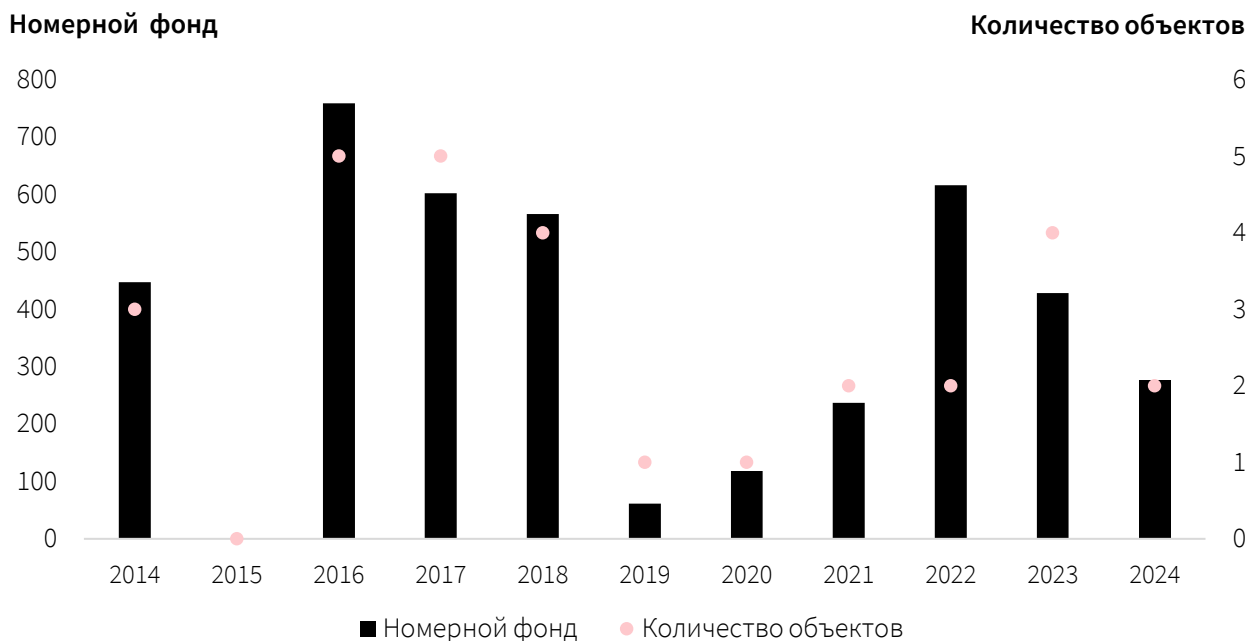


Ключевые индикаторы

Во II квартале 2024 года в Санкт-Петербурге открылся 1 качественный гостиничный объект – Domina Pulkovo Hotel. За первые 6 месяцев 2024 года номерной фонд Санкт-Петербурга увеличился на 276 номеров. Ввода новых гостиниц в северной столице до конца года не ожидается – открытие четырехзвездочного отеля Lahta Towers перенеслось на I кв. 2025 года.

С января по май 2024 года было совершено 4,8 млн туристских поездок (+36% г/г). С 1 апреля в городе начал действовать курортный сбор в размере 100 руб./сутки. По состоянию на 21 июня за три месяца доход от сбора составил 132 млн руб., – за этот период город посетили около 16 тыс. человек ежедневно. Повышенная туристическая активность связана в том числе и с прошедшим в Санкт-Петербурге деловым мероприятием – Петербургским международным экономическим форумом, в котором приняли участие более 21 тыс. человек.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Администрация Санкт-Петербурга, Национальное Рейтинговое Агентство

16,4 тыс. номеров

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

+253 новых номеров

Во II квартале 2024 года в Санкт-Петербурге открылся 1 качественный гостиничный объект

58% +5 п.п. г/г

Загрузка отелей в Санкт-Петербурге Январь-июнь 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

Все запланированные на 2024 год объекты открылись за первые два квартала.
Ввод гостиницы Lahta Towers был перенесен на начало 2025 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

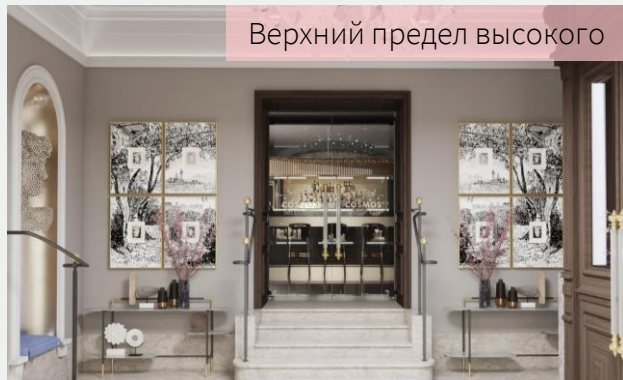
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложения

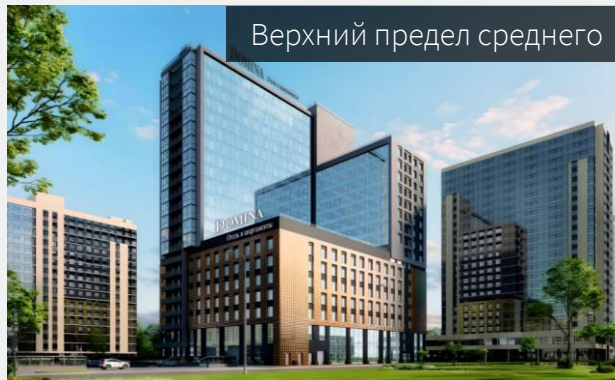
Открылись в I-II кв.



Cosmos Selection Itlyanskaya

23 номера

м. Невский проспект



Domina Пулково (отель)

253 номера

Международный Аэропорт Пулково

Перенос открытия на I кв. 2025 года



Lahta Towers

300 номеров

м. Беговая

Рост операционных показателей

По итогам I полугодия 2024 года в гостиницах Санкт-Петербурга зафиксирован рост операционных показателей.

По результатам января-июня 2024 года в гостиницах Санкт-Петербурга произошел рост показателя доходности на номер на 19% г/г. Загрузка увеличилась во всех ценовых сегментах кроме объектов, относящихся к верхнему пределу высокого сегмента. Самый высокий прирост зафиксирован в объектах верхнего предела среднеценового сегмента (+12 п.п.) и люксового (+8 п.п.) сегментов. Увеличение заполняемости гостиниц обусловлено как и продолжающимся трендом на увеличение внутреннего турпотка (81% поисковых запросов в сфере гостиничных услуг приходится на внутренний туризм), так и проведением ПМЭФ и праздником выпускников «Алые паруса», который посетили более 1 млн человек из 16 стран.

Показатель средней цены на номер за 6 месяцев 2024 года также демонстрирует положительную динамику (+18% г/г). Наибольший прирост показателя произошел в сегменте верхнего предела среднего (+27% г/г).

4,9 ^{+19% г/г}
тыс. руб.

Доходность на номер
В целом по рынку
Январь-июнь 2024

58% ^{+5 п.п. г/г}

Загрузка
В целом по рынку
Январь-июнь 2024

8,4 ^{+18% г/г}
тыс. руб.

Средняя цена на номер
В целом по рынку
Январь-июнь 2024

Загрузка, янв-июнь, %

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный сегмент	58%	55%	57%
Среднеценовой сегмент	56%	63%	65%
Верхний предел среднеценового сегмента	35%	46%	57%
Высокий сегмент	47%	58%	61%
Верхний предел высокого сегмента	42%	52%	52%
Люксовый сегмент	29%	37%	45%
OCC, все сегменты	46%	53%	58%

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

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный сегмент	2,4	3,0	3,5
Среднеценовой сегмент	3,6	4,1	5,0
Верхний предел среднеценового сегмента	3,7	4,3	4,9
Высокий сегмент	6,8	7,3	8,7
Верхний предел высокого сегмента	10,8	11,7	14,9
Люксовый сегмент	26,6	36,1	42,0
ADR, все сегменты	5,5	7,1	8,4

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate, Яндекс

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

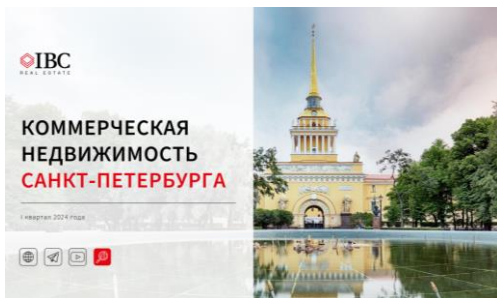
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

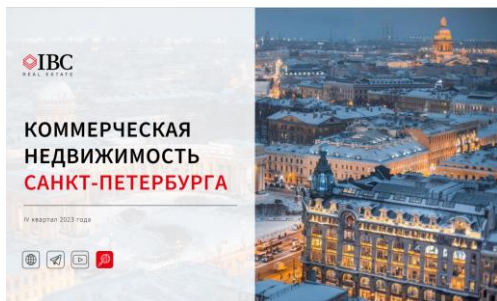
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

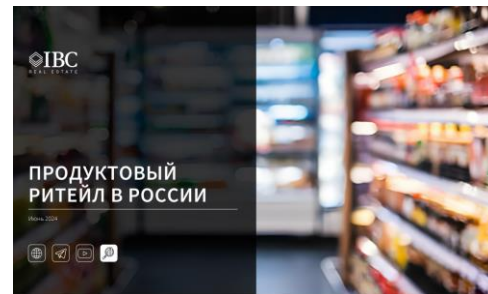
Приложения



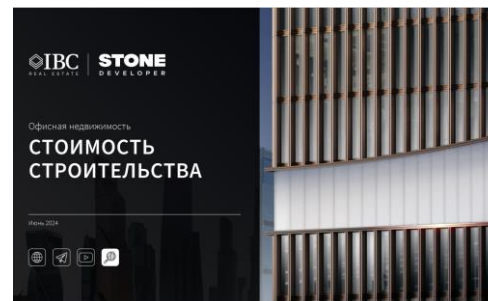
**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга**
I квартал 2024



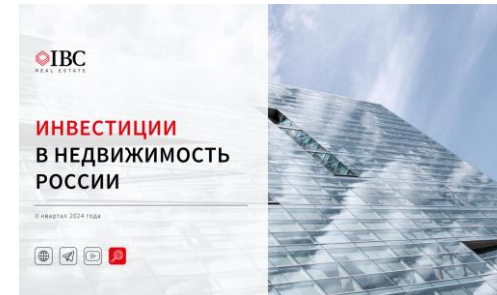
**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга**
IV квартал 2023



Продуктовый ритейл в России
Июнь 2024



**Офисная недвижимость.
Стоимость строительства**
Июнь 2024



**Инвестиции в недвижимость
России**
II квартал 2024



Инвестиции в Light Industrial
Март 2024



*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