IBC
REAL ESTATE

Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга

Россия
III квартал 2026



IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

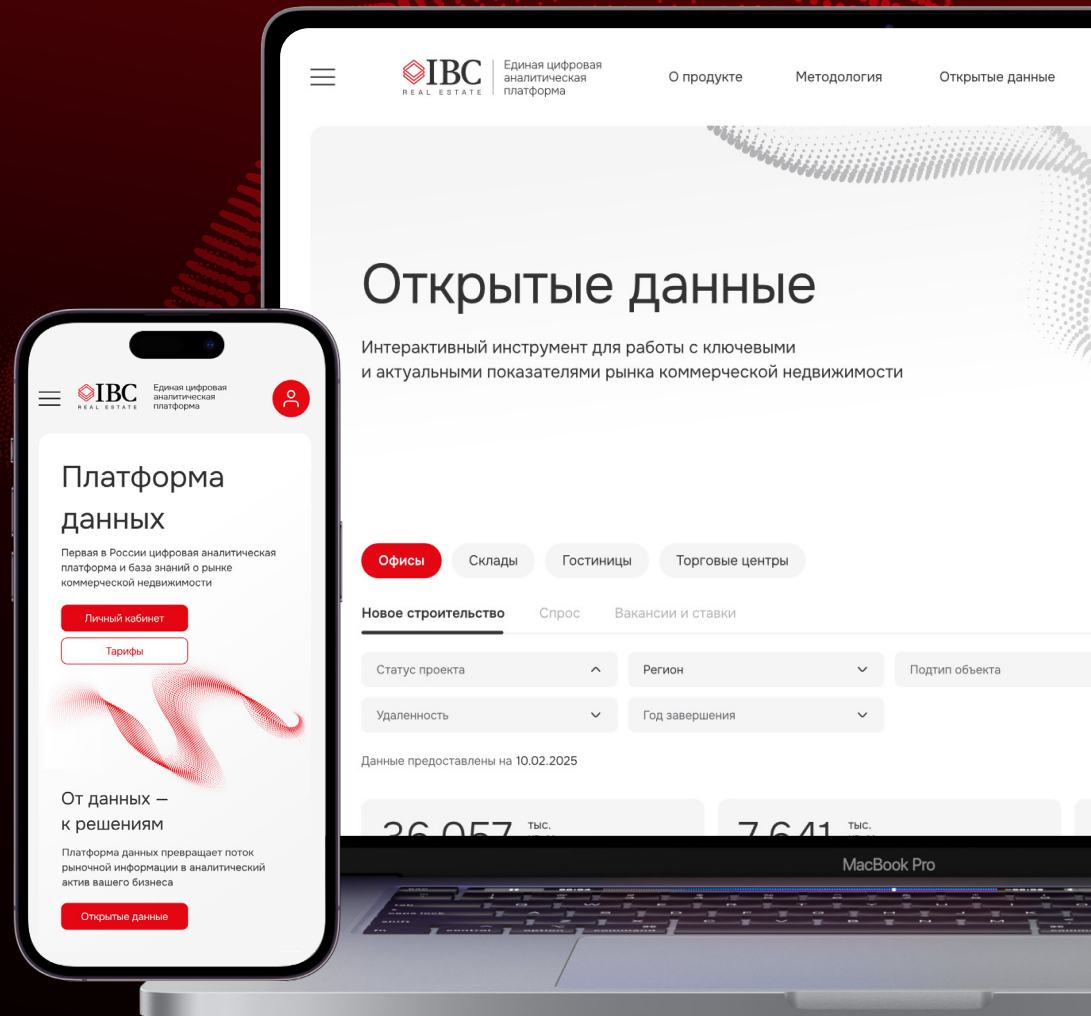
Приложение

Платформа данных

- Все сегменты коммерческой недвижимости
- Более 60 фильтров и индикаторов
- Ежедневное обновление

Для ваших управленческих решений

Перейти



IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение



Экономика сохраняет сдержанные темпы роста

По итогам января-августа 2026 года рост ВВП составил 0,6%. Потребительский сектор и отдельные отрасли промышленности остаются основными драйверами экономики. Наиболее устойчивую динамику демонстрируют обрабатывающие производства, ориентированные на государственный заказ.

Потребительская активность сохраняется на высоком уровне (5,1% г/г), несмотря на дальнейшее снижение напряженности на рынке труда и замедление роста заработных плат. Во многом рост потребительской активности связан с ростом кредитования на фоне снижения процентных ставок. Однако сохраняющееся инфляционное давление ограничивает дальнейшее смягчение денежно-кредитных условий.

Ключевые индикаторы

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

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.
*Ключевая ставка указана с 30.09.2026.
**Индекс потребительских цен указан в % к соответствующему периоду предыдущего года.

Ключевые тенденции на рынке коммерческой недвижимости России

- В условиях замедления экономического роста спрос на коммерческую недвижимость остается неравномерным.
- Рост налоговой нагрузки ввиду переоценки кадастровой стоимости влечет значительный рост издержек для собственников офисов и торговых центров, ужесточение регулирования в части критической инфраструктуры и рост стоимости страхования – для собственников складских объектов. Эти факторы будут способствовать росту стоимости эксплуатации для конечных пользователей в среднесрочной перспективе.
- В 2027 году ожидаемое ускорение экономического роста и постепенное снижение стоимости финансирования могут способствовать стабилизации баланса спроса и предложения во всех сегментах. Однако влияние внешних рисков сохраняется высоким.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Приложение

Инвестиции в недвижимость



Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Платформа данных

Ключевые показатели · Россия

Объем транзакций

Москва

414 млрд руб. I-III кв. 2026

214 млрд руб. III кв. 2026

Санкт-Петербург

101 млрд руб. I-III кв. 2026

44 млрд руб. III кв. 2026

Регионы РФ

82 млрд руб. I-III кв. 2026

38 млрд руб. III кв. 2026

Россия

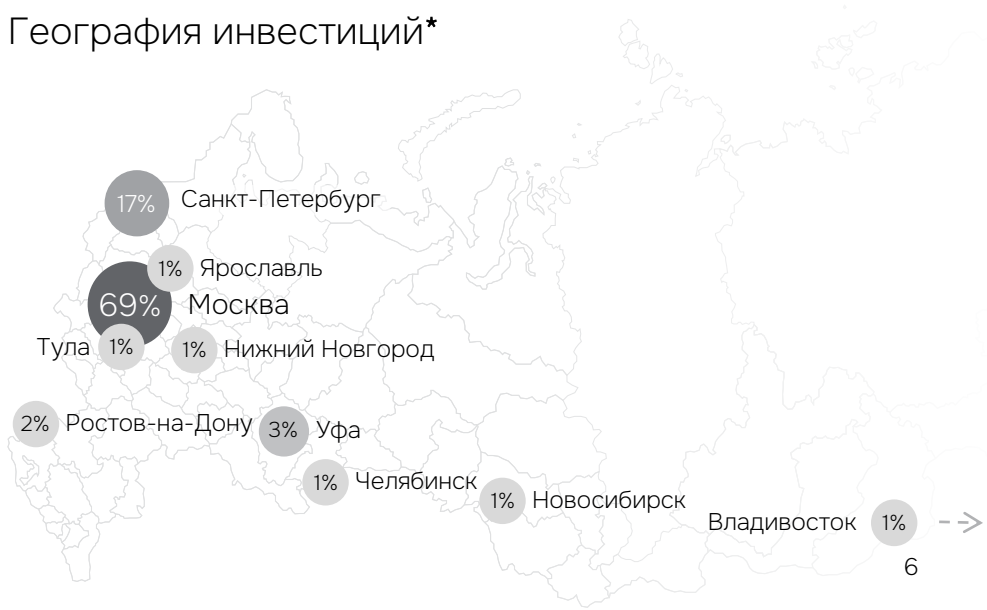
597 млрд руб. I-III кв. 2026 -29% г/г

296 млрд руб. III кв. 2026

Ставки капитализации

	Москва	Санкт-Петербург
Офисная недвижимость	11,0 – 12,5 %	11,25 – 12,75 %
Торговая недвижимость	11,5 – 13,0 %	12,0 – 13,5 %
Складская недвижимость	11,25 – 13,0 %	11,5 – 13,0 %
Гостиничная недвижимость	10,75 – 12,25 %	11,0 – 12,5 %

География инвестиций*



*На карте не отмечены города, в которых доля вложений от общего объема инвестиций составляет менее 0,5%.

Ключевые показатели · Санкт-Петербург

101 млрд руб.

Объем инвестиций Санкт-Петербург **I-III кв. 2026**

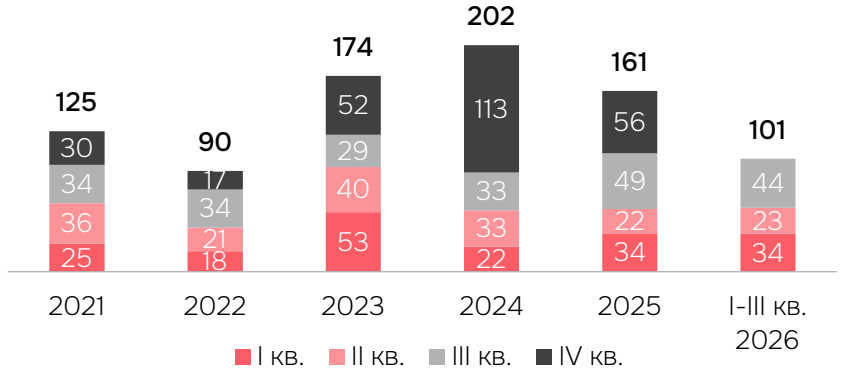
46 шт.

Количество транзакций Санкт-Петербург **I-III кв. 2026**

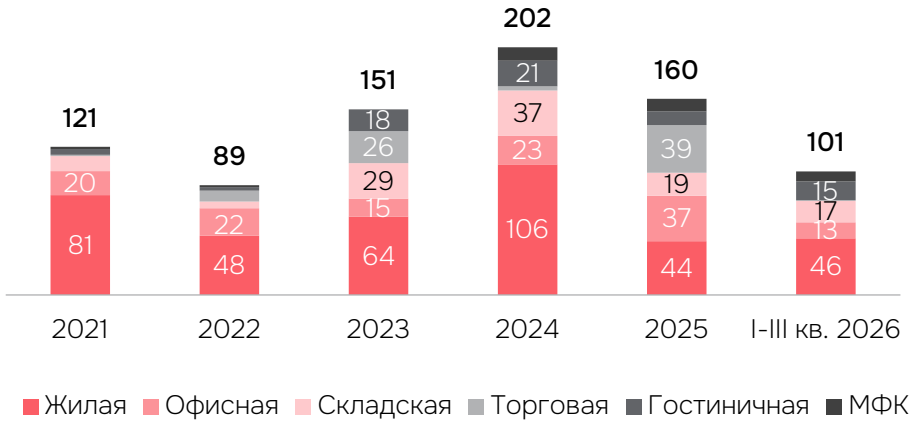
120-130 млрд руб.

Объем вложений в недвижимость Санкт-Петербурга
Прогноз на 2026

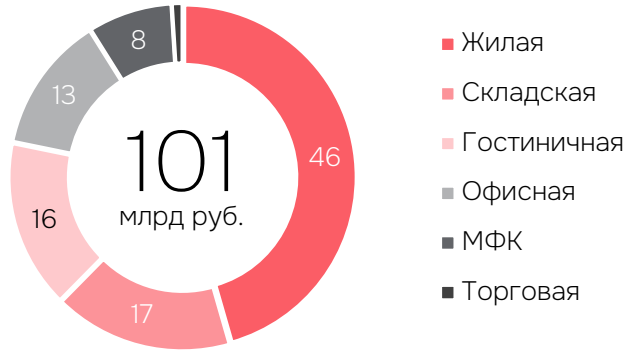
Структура инвестиционных сделок по кварталам, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости в I-III квартале 2026, млрд руб.



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

**Офисная
недвижимость**

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Офисная недвижимость



Ключевые индикаторы

	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение [1]	5 070	5 181	**5 216**	5 268
Класс А	1 622	1 723	1 732	1 736
Класс В	3 448	3 458	3 484	3 532
Новое строительство [1]	63	111	**35**	87
Класс А	1	101	9	13
Класс В	62	10	26	74
Объем сделок [1]	513	262	**128**	180
Класс А	372	88	31	50
Класс В	141	174	97	130
Уровень вакантности	3,6%	5,8%	**7,5%**	8,0%
Класс А	3,7%	6,7%	8,6%	9,0%
Класс В	3,5%	5,4%	7,0%	7,5%
Ставка аренды [2]				
Класс А	2 892	2 900	**2 988**	3 100
Класс В	1 805	1 950	**1 975**	2 100

1. Итого по классам А и В в тыс. кв. м.
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и OPEX, не включая КУ.

Основные изменения за III квартал 2026 года

Ввод офисных площадей остается ограниченным

По прогнозам в 2026 году рынок пополнится **87 тыс. кв. м (-22% г/г)**. Ключевой стратегией реализации новых объектов является **аренда** – 54% от прогнозируемого объема нового строительства.

Доля свободных площадей продолжает расти

Уровень свободных площадей за III квартал 2026 года составил **7,5% (+2,5 п.п. г/г)**. В условиях замедления деловой активности ожидается, что уровень вакантности продолжит расти во второй половине 2026 года и может достигнуть **8,0% (+2,2 п.п. г/г).**

Запрашиваемые арендные ставки начали снижаться

На фоне снижения деловой активности и увеличения свободного предложения собственники начали снижать **запрашиваемые ставки аренды – в среднем на 5–10%.** При этом сохраняется вероятность роста ставок аренды в случае реализации свободных площадей в ключевых бизнес-центрах.

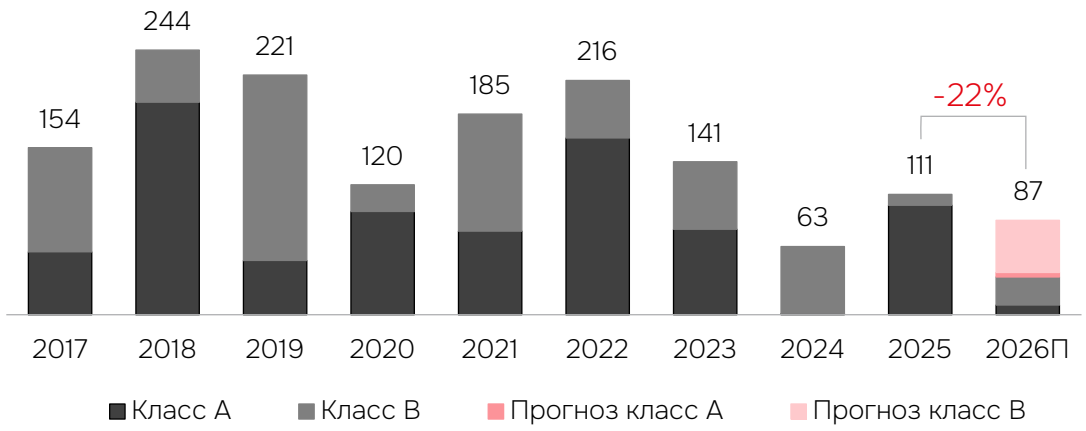
Новое строительство

По итогам III квартала 2026 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено 8 бизнес-центров с суммарной офисной площадью 35 тыс. кв. м (на бизнес-центры класса В приходится 26 тыс. кв. м или 74%). **До конца 2026 года ввод может составить 87 тыс. кв. м офисов.**

По-прежнему ключевой стратегией реализации новых объектов является аренда – 47 тыс. кв. м, или 54% от прогнозируемого объема нового строительства. Для собственных нужд компаний реализуется один крупный проект с суммарной офисной площадью 30 тыс. кв. м (34%).

На продажу блоками и этажами экспонируются два проекта с совокупной офисной площадью 10 тыс. кв. м (12%). **При этом доля проектов на продажу блоками и этажами в структуре нового строительства 2027-2029 достигает 30%.**

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Новое строительство: 2026

Уже введены в эксплуатацию



Сенатор на Садовой 34
Класс А
3 тыс. кв. м офисов
м. Сенная площадь



Кантемировский
Класс А
9,4 тыс. кв. м офисов
м. Петроградская



Радиус
Класс В
9 тыс. кв. м офисов
м. Волковская



INSIDE
Класс В
5,8 тыс. кв. м офисов
м. Приморская

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

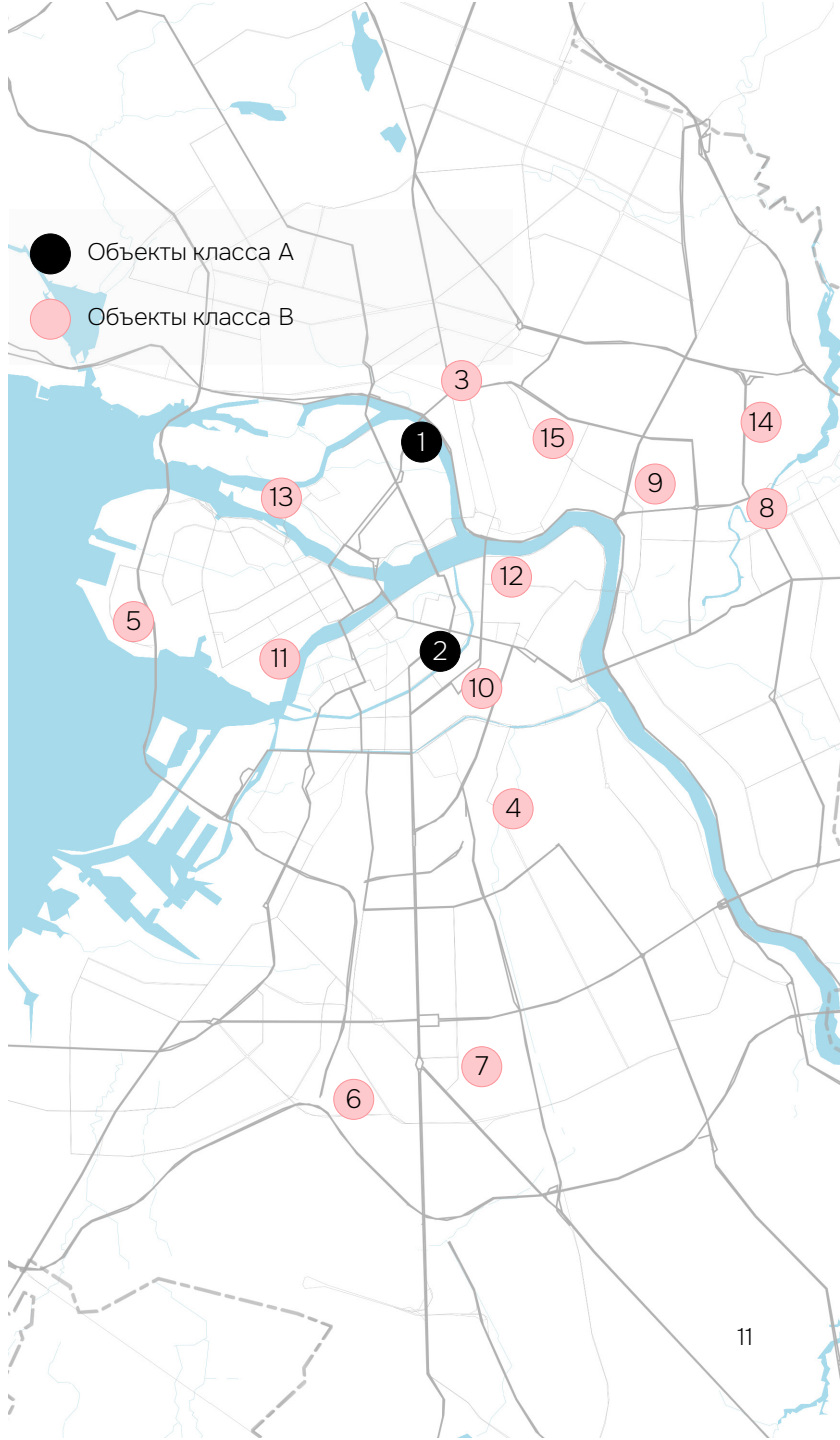
Платформа данных

Новое строительство: 2026

Введенные в эксплуатацию и строящиеся проекты, ввод которых прогнозируется в 2026 году

№	Название	Класс	Площадь*	Стратегия реализации
1	Кантемировский	A	9,4	Аренда
2	Сенатор на Садовой 34	A	3,1	Аренда
3	Орими Центр	B	30,0	Собств. нужды
4	Радиус	B	9,0	Аренда
5	INSIDE	B	5,8	Продажа блоками
6	Reforma на Предпортовой	B	5,5	Аренда
7	Пулковская 4к1	B	5,1	Аренда
8	Reforma на шоссе Революции	B	4,0	Продажа блоками
9	Ай-Ти Лофт Крюкова	B	3,9	Аренда
10	Достоевского 15	B	3,0	Аренда
11	Здание Заводоуправления	B	2,9	Аренда
12	Чернышевского 14	B	2,0	Аренда
13	Петровский проспект 26Д	B	1,3	Аренда
14	Лапнинский 13	B	1,2	Аренда
15	Металлистов 122а	B	0,6	Аренда
			86,7	

Серым выделены введенные в эксплуатацию объекты.
*Приведена офисная площадь в тыс. кв. м.



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Доля свободных площадей постепенно увеличивается

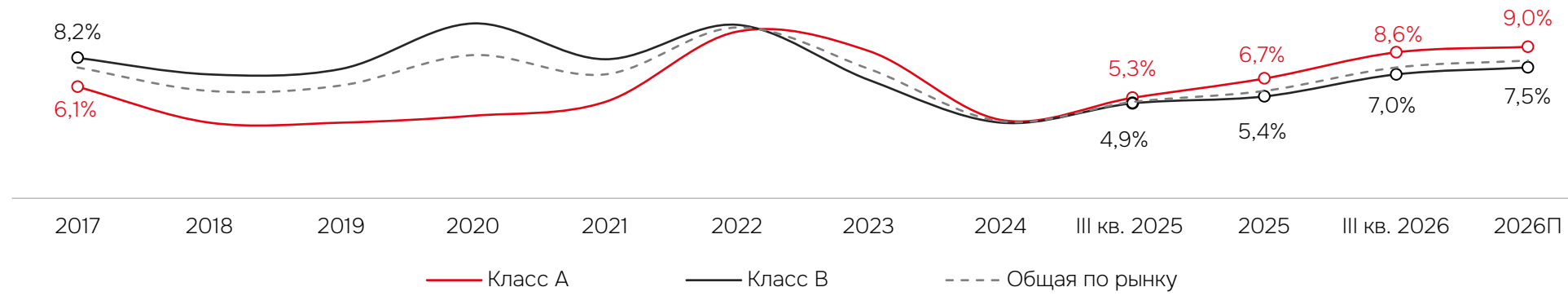
По результатам девяти месяцев 2026 года уровень вакантности на офисном рынке Санкт-Петербурга составил **7,5% (+2,5 п.п. г/г)**. Рост показателя связан со снижением спроса после рекордных значений 2023–2024 гг. и возвращением к среднему историческому уровню индикатора, а также с отсутствием планов компаний по расширению офисных площадей и ухудшением финансово-экономических показателей бизнеса.

Доля свободных площадей в классе В продолжила рост и достигла 7,0% (+2,1 п.п. г/г), что обусловлено ротацией арендаторов и общим снижением спроса на рынке. В качественных объектах класса А вакансия стремительно выросла и достигла 8,6% – на 2,5 п.п. квартал к кварталу или 3,3 п.п год к году, что связано с вводом в эксплуатацию объектов с нереализованными площадями, а также большим объемом освобождающихся блоков в центральных районах (Центр, Васильевский остров, Обводный, Петроградская сторона, Набережные – более 66% от всех новых свободных опций за квартал) на фоне снижения платежеспособности арендаторов.

Структура свободного предложения по типу сделки*

149 тыс. кв. м	149 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Класс А	Аренда	Продажа
244 тыс. кв. м	205 тыс. кв. м	39 тыс. кв. м
Класс В	Аренда	Продажа
393 тыс. кв. м	354 тыс. кв. м	39 тыс. кв. м
Итого	Аренда	Продажа

Динамика доли свободных площадей, %



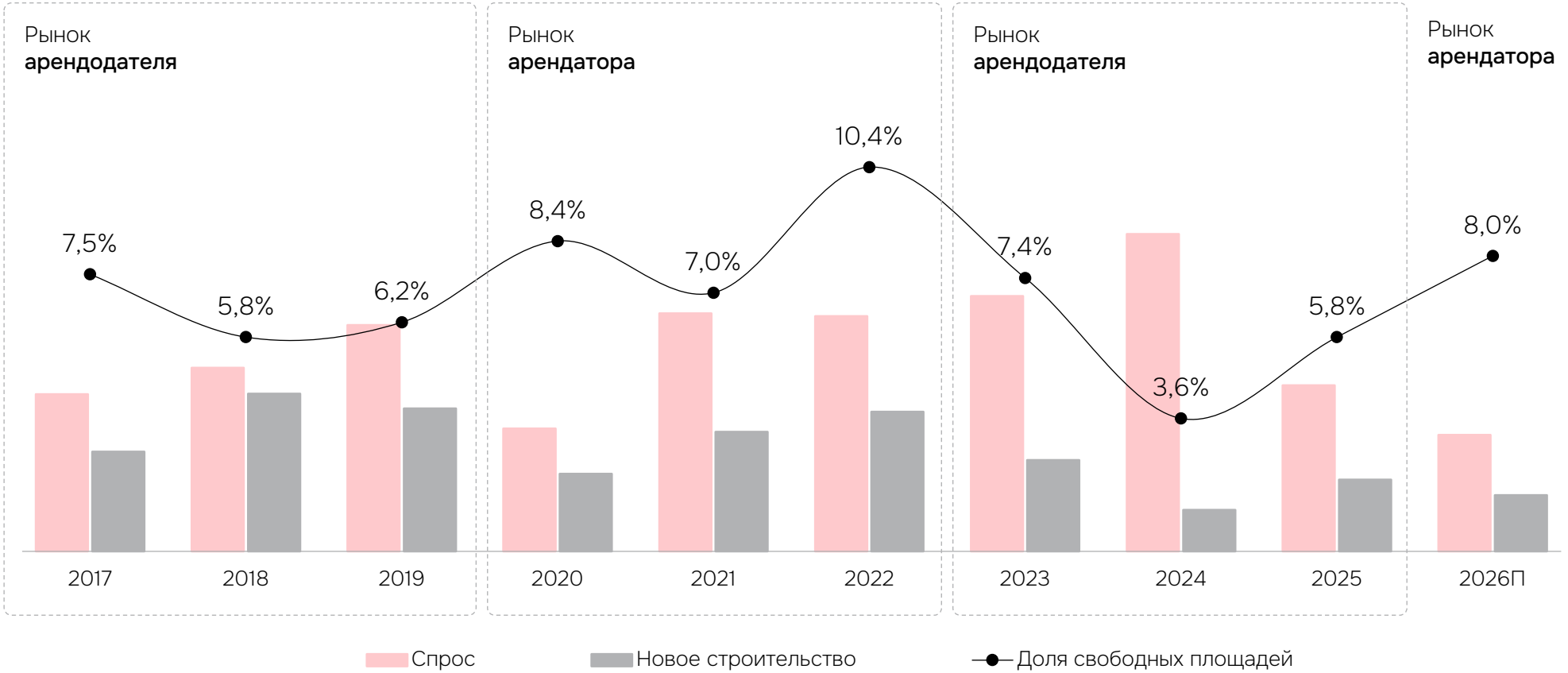
*Структура и объем свободного предложения приведены по существующим объектам.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Цикл рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

В условиях ограниченного спроса и возможностей арендаторов доля свободных площадей продолжит расти. Арендодатели начинают проявлять больше гибкости в переговорах и условиях, а также предлагать дополнительные возможности для арендаторов. Таким образом, **баланс рынка смещается в пользу арендатора.**



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

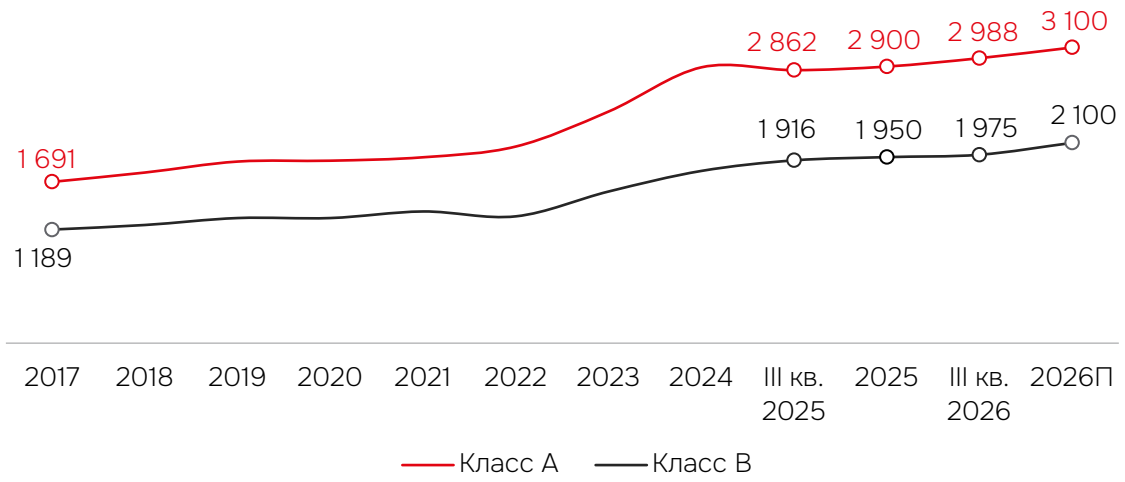
Платформа данных

Запрашиваемые ставки аренды начали снижаться

По итогам III квартала 2026 года в классах А и В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 988 руб./кв. м (+4% г/г) и 1 975 руб./кв. м (+3% г/г) в месяц, включая НДС и OPEX, но не включая КУ.

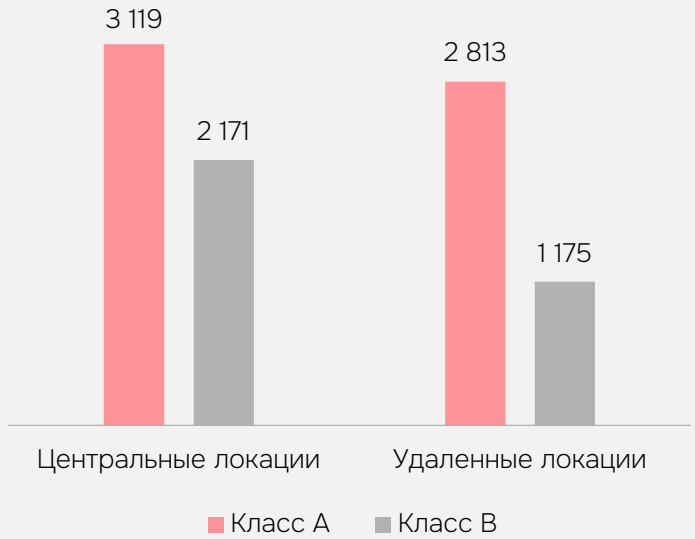
Капитальные и операционные расходы продолжают расти, что удерживает арендодателей от значительного уменьшения арендных ставок, однако в целом по рынку начались снижения в среднем на 5–10%. При этом до конца года сохраняется вероятность повышения индикатора в случае реализации свободных площадей в ключевых бизнес-центрах.

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



Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на **офисы в центральных локациях** в среднем на 20% выше, чем в удаленных локациях. По классу А индикатор больше на 11%, по классу В – на 22%

Ставки аренды с учетом расположения БЦ,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и OPEX, без учета КУ



К центральным локациям относятся субрынки Центр, Петроградская сторона, Васильевский остров, Обводный и Набережные. К удаленным – все остальные

Деловая активность снижается после пиковых лет

По итогам III квартала 2026 года сумма купленных и арендованных площадей составила **128 тыс. кв. м**, что **на 17% ниже** результата год к году. В условиях снижения платежеспособности для конечных пользователей предпочтительной стратегией остается аренда, а доля класса В в структуре сделок растет.

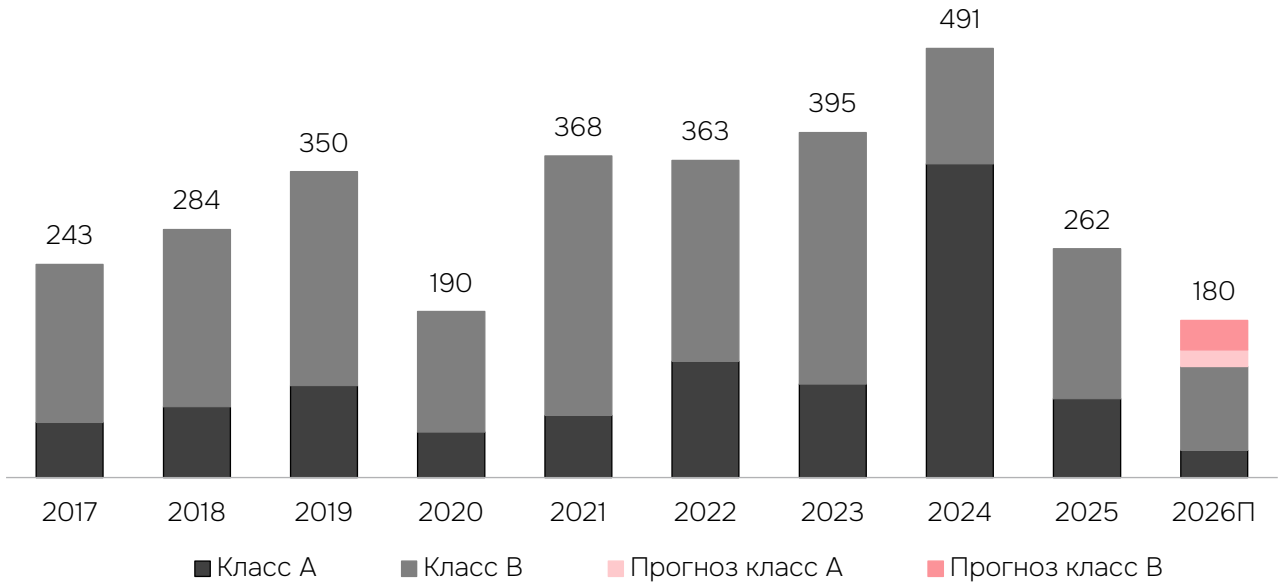
Структура спроса
в целом по Санкт-Петербургу

Класс В
75% от общего объема сделок

Аренда
87% от общего объема сделок

Субрынки Центр и Московский
46% от общего объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки 2026 года

«Green Yard»
8,4 тыс. кв. м / Продажа

«Аэроплаза»
2,7 тыс. кв. м / Аренда

«Regul»
1,7 тыс. кв. м / Аренда

«Москва»
1,6 тыс. кв. м / Аренда

1. В расчете сделок купли-продажи указана продажа офисных зданий целиком.

Структура сделок по секторам

2025

Производство	**19%**
IT	**18%**
Нефть и газ	**17%**
Финансовый сектор	15%
Строительство / Недвижимость	10%
Государственный сектор	6%
Бизнес-услуги	4%
Энергетика	2%
Логистика	2%
Медицина / Фармацевтика	1%
Телекоммуникации	1%

Другие секторы в совокупности дают 5%, однако доля каждого из них не превышает 1%

Альфа Банк

Крупнейшая сделка
12 тыс. кв. м
Толстой сквер · Продажа

I-III квартал 2026

Производство	**29%**
Финансовый сектор	**22%**
E-commerce	**8%**
Логистика	7%
СМИ / Маркетинг / PR	7%
Строительство / Недвижимость	6%
IT	5%
Телекоммуникации	4%
Бизнес-услуги	4%
Государственный сектор	4%
Торговля	3%
Юриспруденция	1%

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Крупнейшая сделка
8 тыс. кв. м
Green Yard · Продажа

Доли рассчитаны от объема сделок новой аренды, расширения и продажи, по которым известна компания-арендатор/покупатель.

Продажа офисов блоками и этажами: 2026–2029

В структуре нового строительства в 2026–2029 годах доля проектов на продажу блоками и этажами достигает 30%.

116 тыс. кв. м
Совокупный объем офисной площади в проектах

407 тыс. руб./ кв. м
Средневзвешенная цена экспонирования

52 тыс. кв. м
Совокупный экспонируемый объем в проектах

53 %
Доля класса В в экспонируемом объеме

По итогам III квартала 2026 года совокупный экспонируемый объем в строящихся и проектируемых проектах, реализуемых на продажу блоками и этажами, составил 52 тыс. кв. м. **Примечательно, что 44% этого объема приходится на большие блоки и этажи от 1 тыс. кв. м**.

Только в одном маркетируемом проекте на продажу блоками и этажами предлагаются лоты с отделкой. Основной схемой сделки является договор купли-продажи будущей недвижимости (ДКБН) – 61% от экспонируемого объема. Только 3 проекта реализуются по договору долевого участия (ДДУ).

	Проект	Девелопер	Класс	Общая площадь	Экспонируемая площадь
	2026				
1	Smart Восстановления	Smart Commerce	A	4 480	1 900
2	Smart Светлановский	Smart Commerce	A	5 897	101
3	Скороход Стр. 4	Охта Групп	B	8 377	1 894
	2027				
4	Smart Гранитная	Smart Commerce	A	4 760	1 815
5	Московский 114	М–Девелопмент	A	3 649	2 280
6	Smart Ириновский	Smart Commerce	A	3 640	3 522
7	Avenue на Карповке	БестЪ	B	14 500	7 386
8	Скороход стр.1	Охта Групп	B	8 200	6 663
9	Холландер	Диметра	B	6 230	3 743
	2028				
10	Проф. Попова 38 (2 оч.)	ГК Трест	A	5 629	5 629
	2029				
11	Element	Element	A	27 725	8 798
12	Траст	Мирамар	B	22 472	7 763

В расчетах учтены строящиеся и проектируемые проекты классов А и В, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 15.10.2026. Без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета помещений под бронью. Средневзвешенная цена в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, где применимо. В случае скидки – даны цены с учетом скидки. Общая офисная и экспонируемая площадь проектов указана в кв. м.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

География офисного рынка Санкт-Петербурга

01 I Центр

Класс	Сток [1]	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	468	11,5%	54	3 283
B	460	12,0%	55	2 220

02 I Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	234	11,1%	26	3 021
B	392	3,4%	13	2 169

03 I Васильевский остров

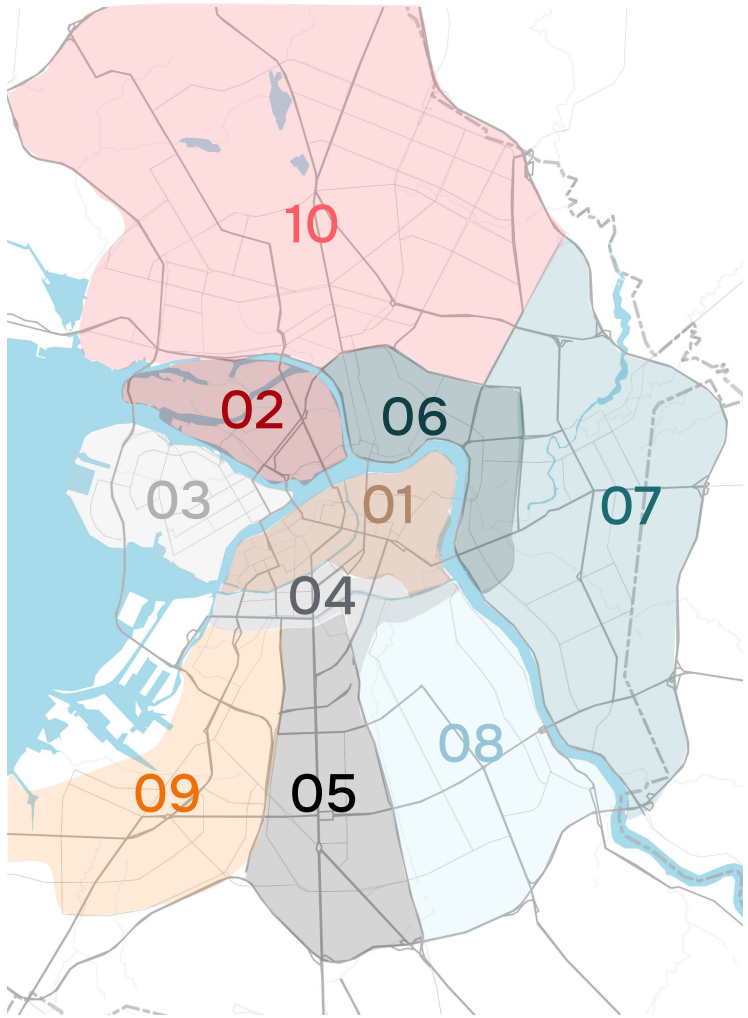
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	3,8%	3	2 267
B	318	4,6%	15	2 236

04 I Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	40	12,9%	5	2 282
B	333	9,4%	31	2 142

05 I Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	336	14,1%	47	2 947
B	536	4,5%	24	1 970



06 I Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	191	0,2%	0,5	3 900
B	480	4,1%	19	2 068

07 I Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	27	10,8%	3	1 971
B	119	13,4%	16	1 427

08 I Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	–	–	–	–
B	219	11,6%	25	1 568

09 I Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	–	–	–	–
B	106	2,1%	2	1 641

10 I Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	345	2,7%	9	2 383
B	521	8,1%	42	1 926

На слайде сток приведен в тыс. кв. м, а средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м./мес., вкл. НДС и OPEX, не включая КУ.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

**Складская
недвижимость**

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Складская недвижимость



Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	6 229	6 996	7 652	**7 843**	7 996
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	426	767	657	**543**	700
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	927	526	292	**280**	400
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,9%	1,5%	3,8%	**4,0%**	5,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	11 500	10 000	**9 000**	9 500

Основные изменения за III квартал 2026 года

Крупнейшие новые объекты:

1. Технопром Лапинский 12 тыс. кв. м
2. Полисан Шушары 9 тыс. кв. м
3. Benovy Бугры 9 тыс. кв. м
4. Альянс Парк I (корп. 1) 6 тыс. кв. м

Активизация спроса

Спрос на склады в Санкт-Петербурге и ЛО также продемонстрировал рост и по итогам I-III кварталов составил 280 тыс. кв. м (+37% г/г). Основную долю спроса составили онлайн-операторы, на них пришлось 55%.

Высокие объемы девелопмента

Суммарный объем ввода за 9 месяцев 2026 года составил 543 тыс. кв. м, что является вторым по величине показателем среди аналогичных периодов за всю историю наблюдений.

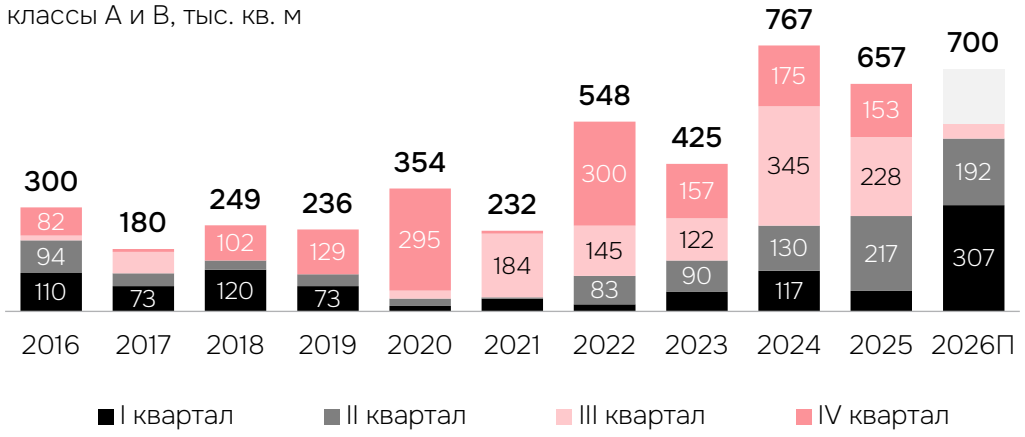
*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Высокая девелоперская активность

За январь-сентябрь 2026 года **в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем ввода составил 543 тыс. кв. м (+8% г/г),** что является вторым по величине показателем за всю историю наблюдений. Основную долю ввода обеспечили спекулятивные объекты – 57% или 309 тыс. кв. м. На собственные склады пришлось 37% (200 тыс. кв. м), на BTS объекты – лишь 6% или 34 тыс. кв. м.

На этапе строительства находится еще 256 тыс. кв. м, заявленных девелоперами к вводу в 2026 году. **Однако ввиду сохраняющихся рисков переноса сроков ввода части объектов, прогнозируемый объем нового строительства по итогам 2026 года составляет 700 тыс. кв. м.**

Объем нового ввода
классы А и В, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, введенные в III кв. 2026 года



Технопром Лапинский
12 тыс. кв. м



Полисан Шушары
9 тыс. кв. м



Альянс Парк I (корп. 1)
6 тыс. кв. м

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

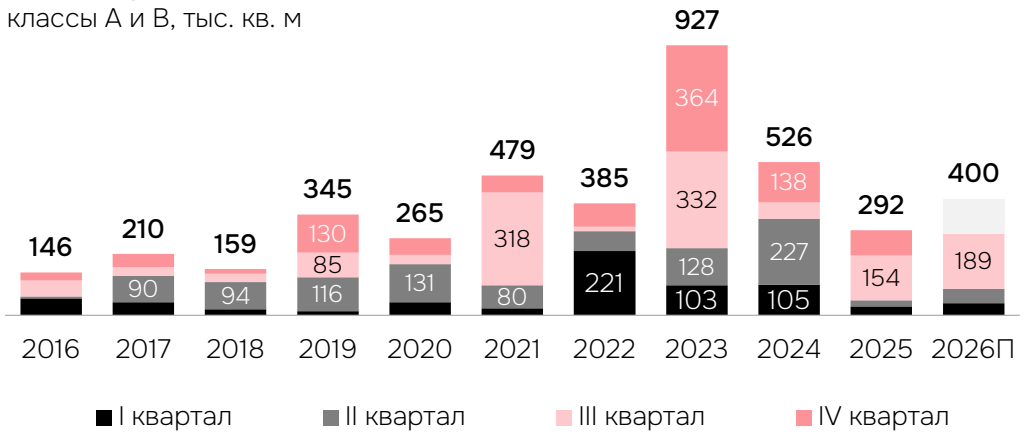
Спрос

По итогам 9 месяцев 2026 года **суммарный объем спроса на складскую недвижимость составил 280 тыс. кв. м, что на 36% больше** аналогичного периода 2025 года. Ключевым фактором такого результата стала **высокая активность арендаторов в III квартале** – суммарная площадь сделок составила 189 тыс. кв. м. 79% сделок от общего объема июля-сентября пришлось на одну крупную компанию онлайн-оператора.

Вторичные площади продолжают оставаться **наиболее востребованными** среди конечных пользователей – на их долю пришлось 65% спроса. Это связано с более близкими датами доступа, возможностью нарезки блоков и более привлекательными коммерческими условиями.

Прогнозируемый **совокупный объем спроса по итогам года составит 400 тыс. кв. м (+40% г/г) за счет реализации вынужденных сделок.**

Объем спроса
классы А и В, тыс. кв. м



Структура спроса

	Объем спроса I-III кв. 2025	Объем спроса I-III кв. 2026	
Онлайн-операторы	26 тыс. кв. м	153 тыс. кв. м	x5,9
Логисты	20 тыс. кв. м	49 тыс. кв. м	x2,4
Дистрибьюторы	17 тыс. кв. м	49 тыс. кв. м	x2,9
Производители	66 тыс. кв. м	29 тыс. кв. м	-56%
Многоканальные ритейлеры	76 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	-76 тыс. кв. м

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Коммерческие условия и вакантность

По итогам III квартала 2026 года в Санкт-Петербурге и ЛО **доля вакантного предложения в готовых объектах составила 4,0% (-0,8 п.п. г/г).** В абсолютном выражении объем свободных площадей составил 313 тыс. кв. м.

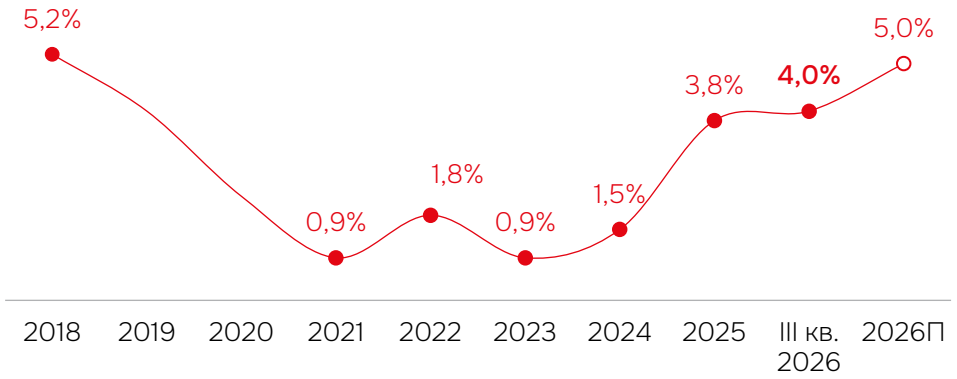
Однако за последние три месяца индикатор стремительно снизился на 2,8 п.п. Это связано в первую очередь с **приостановкой маркетирования крупных опций,** ранее предлагаемых в субаренду (149 тыс. кв. м).

Средневзвешенная **запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие объекты класса А составила 9 000 рублей за кв. м в год (-14% г/г).** На фоне активизации спроса, в том числе со стороны онлайн-ритейлеров, средневзвешенная ставка аренды выросла на 11% за последние три месяца.

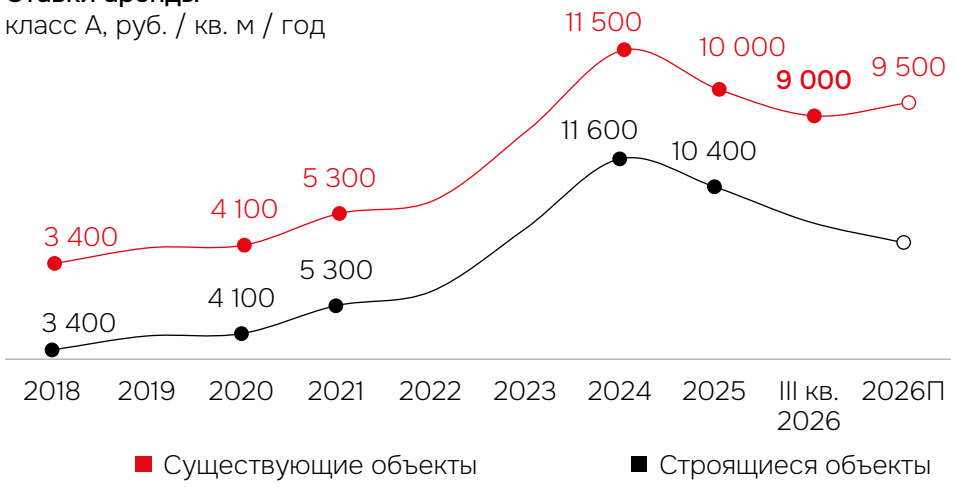
До конца 2026 года ожидается **дальнейший рост ставки до 9 500 рублей за кв. м в год.** При этом, не смотря на постепенное восстановление индикатора, его значение окажется на 5% ниже показателя 2025 года.

В строящихся объектах объем маркетируемого предложения остается минимальным третий квартал подряд, что не позволяет привести репрезентативный индикатор запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды.

Доля свободных площадей
классы А и В



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



Приведены запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.
Доля свободных площадей приведена с учетом опций субаренды.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

**Торговая
недвижимость**

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Торговая недвижимость

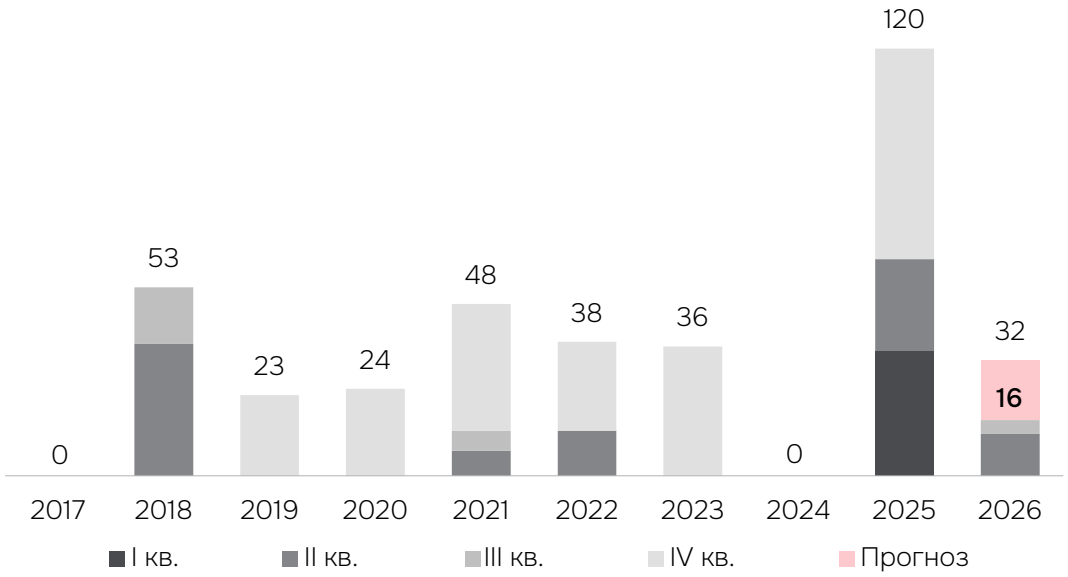


Новые торговые центры

За 9 месяцев в Санкт-Петербурге открылось 2 объекта общей арендопригодной площадью 16 тыс. кв. м (-74% г/г). Оба ТЦ возведены компанией Kronung и располагаются в районах активной жилой застройки на юге Санкт-Петербурга. **Девелоперы строят проекты вблизи новых ЖК,** где отмечается повышенный интерес к товарам повседневного спроса и досуговой инфраструктуре.

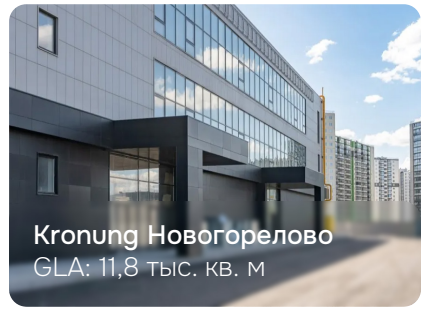
Доля рынка Санкт-Петербурга в общем объеме ввода торговой недвижимости в России по итогам года составит 9%, что в 2 раза ниже рекордного значения 2025.

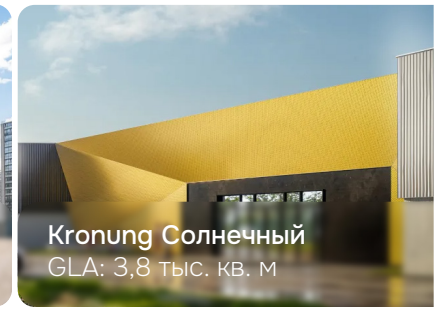
Динамика нового строительства в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м



Общее предложение, тыс. кв. м	2 539
Объем ввода I-III кв. 2026, тыс. кв. м	16
Прогнозируемый объем ввода 2026, тыс. кв. м	32
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, кв. м | 1 тыс. жит.	449

ТЦ, открывшиеся в I-III кв. 2026





Ожидается открытие до конца года



Что происходит в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга?

12,6 % +5,9 п.п. г/г

Доля свободных площадей в аутлетах **Москва**

19,2 % +9,6 п.п. г/г

Доля свободных площадей в аутлетах **Санкт-Петербург**

Доля вакантных площадей в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга за год увеличилась почти в 2 раза. В зависимости от объекта индикатор варьируется от 7% до 39%. С сентября 2025 года в аутлетах двух столиц закрылось 80 магазинов и 2 точки общественного питания. Почти половину (46%) закрывшихся магазинов составили российских ритейлеров.

Структура арендаторов остается неизменной. Ритейлеры, специализирующиеся на одежде и обуви по-прежнему занимают большую часть площадей в аутлетах (67%), что почти в 3 раза превышает среднерыночное значение в ТЦ Москвы (25%).

Структура брендов в разрезе ценовых сегментов

Доля ритейлеров **среднего ценового сегмента** увеличилась до 45% (+5 п.п. г/г). Например, присутствие нарастили такие бренды как Campione, DIGEL, LEE WRANGLER, Pierre Cardin Woman, S.OLIVER.

Представленность брендов **премиум** и **эконом** сегмента осталась на прежнем уровне: 35% (+1 п.п. г/г) и <1% (0 п.п. г/г).

Значительнее всего снизилась доля **мультибрендовых магазинов** – до 15% (-3 п.п. г/г). Сократилось количество магазинов Amazing Red, Estelle Adony, lady & gentleman City Outlet и др.

Доля **люксовых бутиков** за год значительно не изменилась, составив 5% (-2 п.п. г/г).

Только 1 ритейлер представлен во всех аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга – Экран Оптика, магазины еще 16 игроков работают в 6 из 7. Среди них: 13 международных и 4 российских.

Российские: ЭКРАН ОПТИКА, RALF RINGER, HENDERSON

Международные: ALBIONE, ECCO, FURLA, INCANTO ITALY, GLENFIELD, GUESS, KARL LAGERFELD, LACOSTE, M O'P, MEZZATORRE, MUSTANG, TOM TAILOR, U.S. POLO ASSN. SINCE 1890

Исследование проведено в октябре 2026 года. В мониторинг вошло 7 аутлетов Москвы и Санкт-Петербурга, общей арендопригодной площадью 180 тыс. кв. м. В Москве представлено 5 объектов (GLA: 135 тыс. кв. м), в Санкт-Петербурге – 2 аутлета (GLA: 45 тыс. кв. м). Структура арендаторов посчитана без учета доли вакантных площадей.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

**Гостиничная
недвижимость**

Приложение

Гостиничная недвижимость

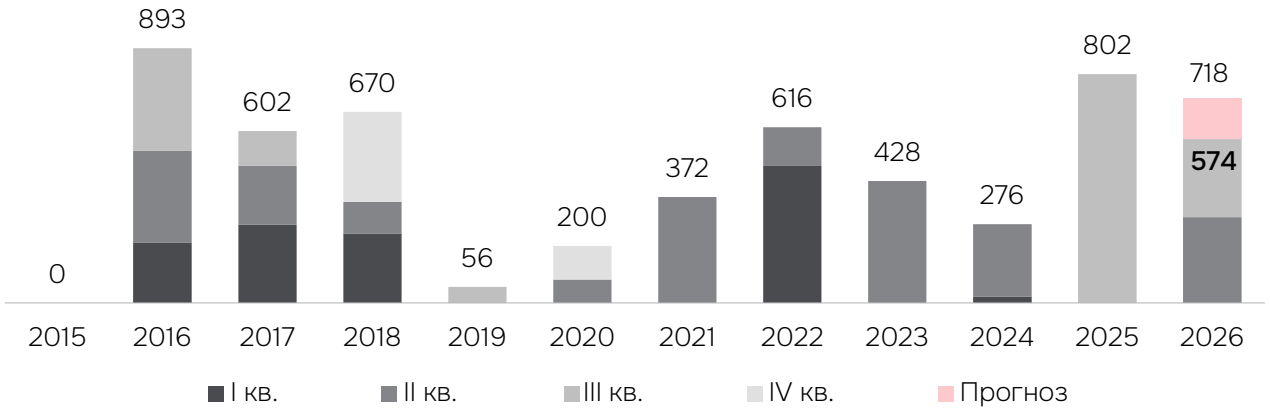


Ключевые индикаторы

По итогам восьми месяцев 2026 года численность размещенных лиц в средствах размещения снизилась на 2% г/г. Для сравнения: в среднем за аналогичный период 2023–2025 годов индикатор демонстрировал рост на 21%. Отрицательная динамика прежде всего связана с усилением тенденции на переток гостей в альтернативные форматы размещения, не попадающие в официальную статистику. Кроме того, сказывается и сдвиг спроса в сторону коротких поездок, при котором Санкт-Петербург все чаще выступает транзитным пунктом для туристов, направляющихся в Мурманскую область или Республику Карелия.

В III квартале 2026 года в Санкт-Петербурге состоялось открытие сразу двух четырехзвездочных гостиниц: Saga (166 номеров) и Artel 17/52 (107 номеров.) В четвертом квартале ожидается открытие еще одного объекта на 144 номера. По итогам года совокупный объем нового строительство в регионе может составить 718 номеров (-10% г/г). Незначительное снижение темпов ввода будет обусловлено эффектом высокой базы.

Динамика нового строительства парк-отелей, количество номеров



19,9 тыс. номеров

Номерной фонд в Санкт-Петербурге

Учитываются классифицированные объекты 3-5 звезд: сетевые – вне зависимости от объема номерного фонда, несетевые – только от 100 номеров

273 новых номера

В III квартале 2026 года было открыто 2 гостиничных объекта

4,7 млн человек -2% г/г

Численность размещенных лиц в средствах размещения Январь-август 2026 года

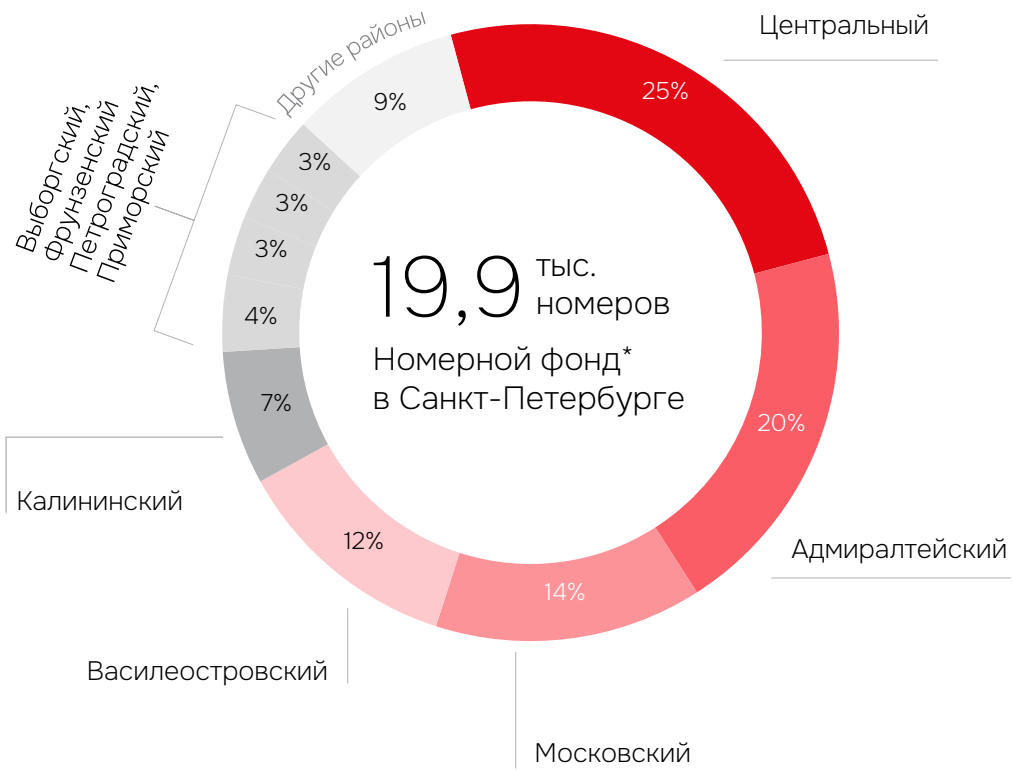
Средство размещения – имущественный комплекс, включающий в себя здание (часть здания) или строение, сооружение, помещение, участок земли, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц. Источник: Росстат.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

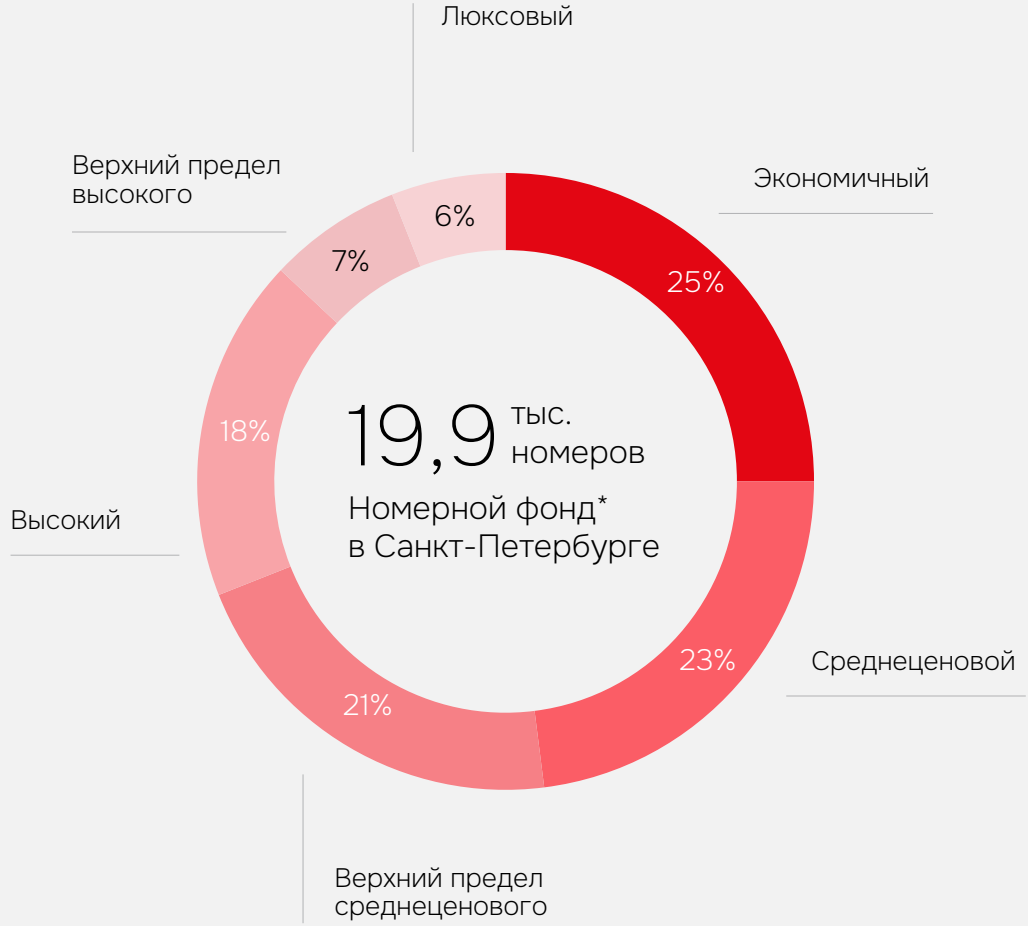
Платформа данных

Структура предложения

По местоположению, районы



По ценовому сегменту



Учитываются классифицированные объекты 3-5 звезд: сетевые – вне зависимости от объема номерного фонда, несетевые – только от 100 номеров.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC REAL ESTATE

Новые проекты 2026

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

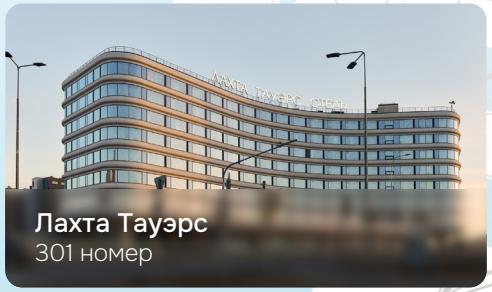
Торговая недвижимость

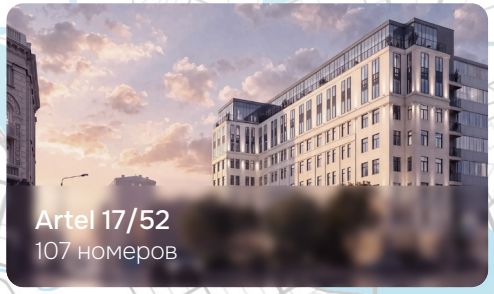
Гостиничная недвижимость

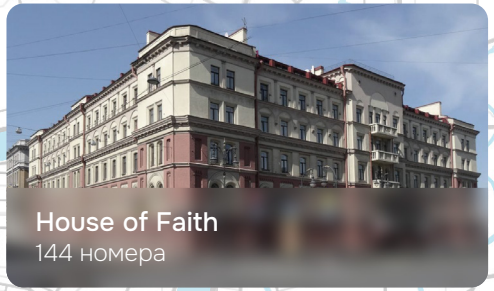
Приложение

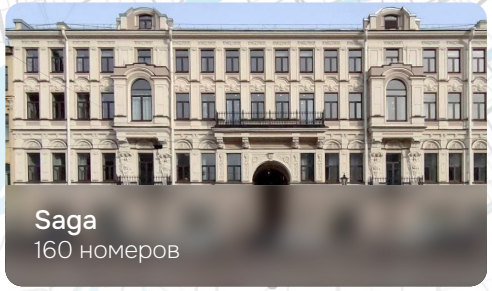
Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных









- Проекты, открывшиеся с начала года
- Проекты, заявленные к открытию до конца 2026 года

По итогам III квартала 2026 года в Санкт-Петербурге было открыто 2 гостиничных объекта.

Операционные показатели

Снижение спроса на размещение в гостиницах сохраняется

По итогам девяти месяцев 2026 года загрузка снизилась на 3 п.п. г/г. Наиболее выраженное снижение вновь зафиксировано в экономичном сегменте (-7 п.п. г/г), что обусловлено перераспределением туристов в пользу посуточной аренды апартаментов.

Тарифы продолжают расти, однако более низкими темпами

Средняя цена на номер продолжает расти, однако темпы снижаются: за январь–сентябрь показатель увеличился на 6% г/г (против +13% г/г годом ранее). В совокупности со снижением загрузки это обусловило отрицательную динамику выручки на доступный номер.

Пересмотр прогноза

На фоне роста издержек на эксплуатацию показатели продолжат снижаться. По оценке IBC Real Estate, по итогам года загрузка составит 61% (-4 п.п. г/г), средняя цена – 9,1 тыс. руб. (-2% г/г), выручка на доступный номер – 5,6 тыс. руб. (-7% г/г).

Операционные показатели в целом по рынку, январь-сентябрь 2026

6,4 тыс. руб. (-2% г/г)	63 % (-3 п.п. г/г)	10,1 тыс. руб. (+6% г/г)
Выручка на доступный номер (RevPAR)	Загрузка (Occupancy)	Средняя цена на номер (ADR)

Загрузка, янв.–сент., %

	2024	2025	2026
Экономичный	68%	64%	57%
Среднеценовой	67%	68%	64%
Верхний предел среднеценового	72%	68%	68%
Высокий	68%	70%	68%
Верхний предел высокого	59%	60%	59%
Люксовый	52%	50%	52%
Рынок в целом	**66%**	**66%**	**63%**

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

	2024	2025	2026
Экономичный	3,5	3,8	4,3
Среднеценовой	4,7	5,3	5,7
Верхний предел среднеценового	6,7	7,6	7,6
Высокий	8,9	9,8	10,1
Верхний предел высокого	14,3	16,2	16,4
Люксовый	37,5	42,2	43,9
Рынок в целом	**8,4**	**9,5**	**10,1**

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC REAL ESTATE

Приложение

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Приложение



Обеспеченность торговыми площадями: Россия

Топ-10 городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями

№	Город	**Обеспеченность,** кв. м / 1 тыс. жителей	**Объем существующих площадей,** тыс. кв. м
1	Самара	738	852
2	Краснодар	732	845
3	Екатеринбург	563	872
4	Нижний Новгород	537	645
5	Москва	519	6 888
6	Воронеж	461	480
7	**Санкт-Петербург**	**449**	**2 539**
8	Ростов-на-Дону	405	463
9	Челябинск	398	469
10	Казань	379	504

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

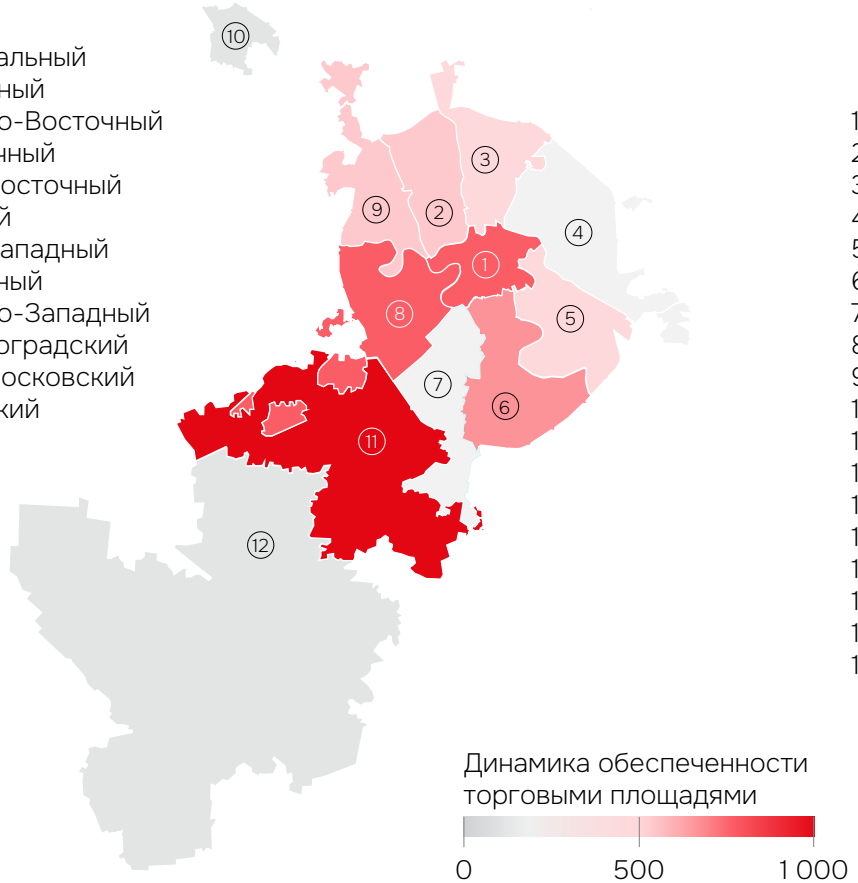
Платформа данных

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

Обеспеченность торговыми площадями: Москва и Санкт-Петербург

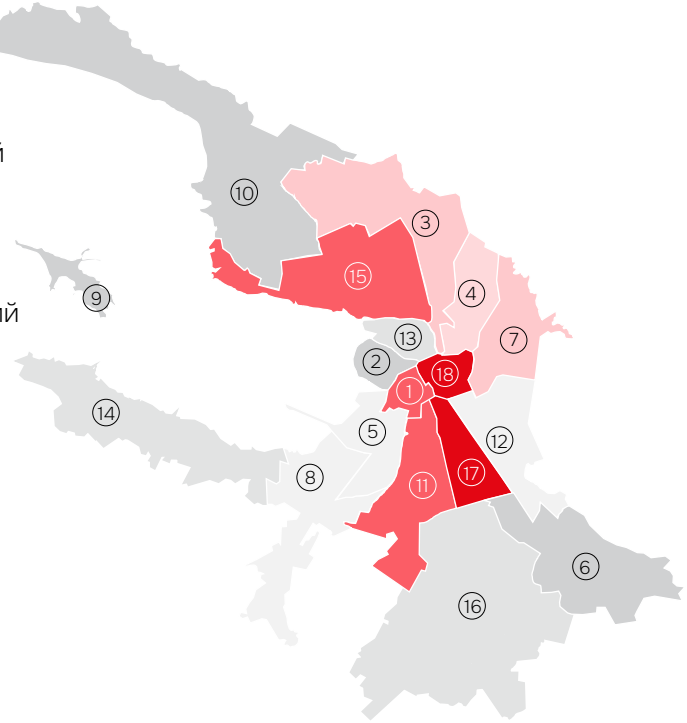
Обеспеченность торговыми площадями по административным округам Москвы, кв. м / 1 тыс. жителей

1. Центральный
2. Северный
3. Северо-Восточный
4. Восточный
5. Юго-Восточный
6. Южный
7. Юго-Западный
8. Западный
9. Северо-Западный
10. Зеленоградский
11. Новомосковский
12. Троицкий



Обеспеченность торговыми площадями по административным округам Санкт-Петербурга, кв. м / 1 тыс. жителей

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



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

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

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Платформа данных

Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Москва

Люксовый
The Carlton
Ранее The Ritz-Carlton

Верхний предел высокого
Radisson Collection Hotel Moscow

Высокий
Mövenpick Москва Таганская

Верхний предел среднего
Palmira Business Club

Среднеценовой
Броско Отель Москва

Экономичный
Sunflower Румянцево

Санкт-Петербург

Люксовый
Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg

Верхний предел высокого
Renartiss Isaakiy St. Petersburg Hotel

Высокий
CORT INN HOTEL & CONFERENCE CENTER
Ранее Courtyard by Marriott St. Petersburg Center

Верхний предел среднего
Cosmos Санкт-Петербург Олимпия Гарден Отель

Среднеценовой
AZIMUT Сити Отель Санкт-Петербург

Экономичный
А-ОТЕЛЬ Фонтанка Санкт-Петербург

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

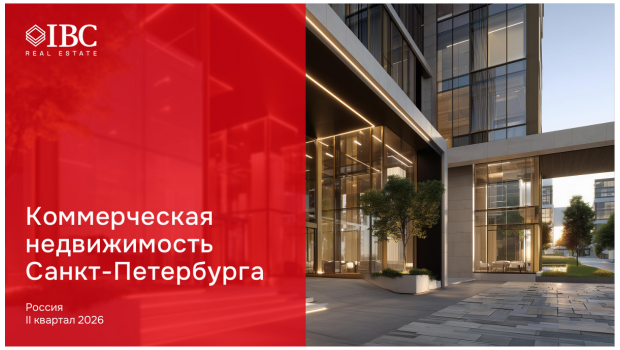
Гостиничная
недвижимость

Приложение

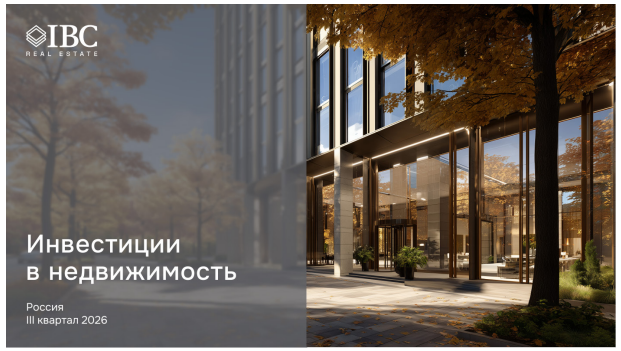
Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Платформа данных

Изданные ранее отчеты



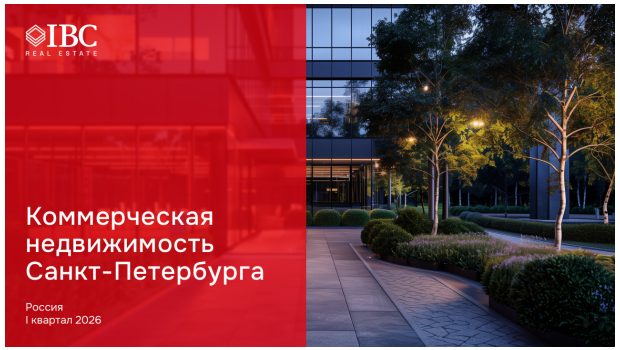
Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга
II квартал 2026



Инвестиции в недвижимость
III квартал 2026



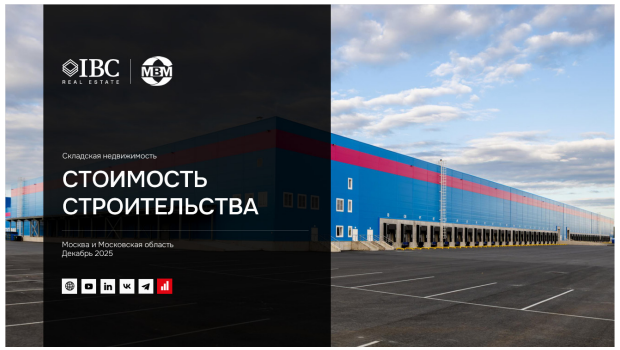
Стоимость строительства офисов
Апрель 2026



Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга
I квартал 2026



Недвижимость в ЗПИФ
Май 2026



Стоимость строительства складов
Декабрь 2025

IBC REAL ESTATE | *Совершенство в деталях*



Сергей Владимиров
Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге

Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай
Руководитель департамента
исследований и аналитики

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Анастасия Захарьева
Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru



Валерия Шураева
Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru

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

Свяжитесь с нами | Платформа данных