



Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга

Россия
II квартал 2026



Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

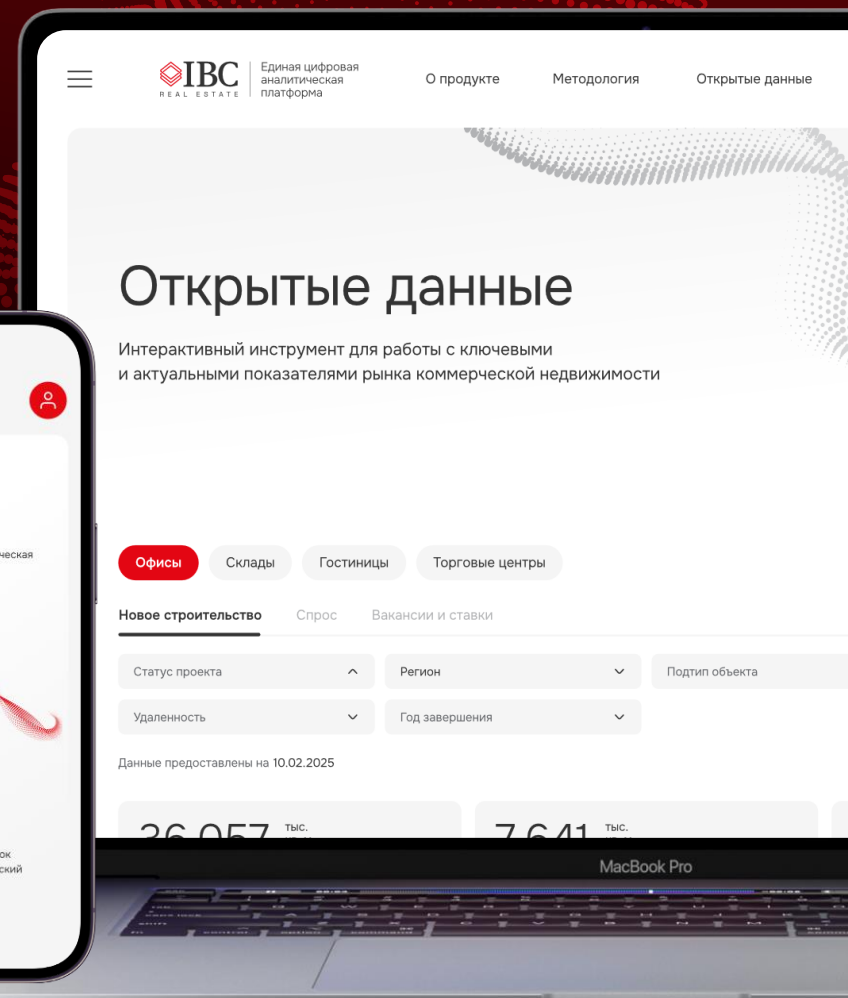
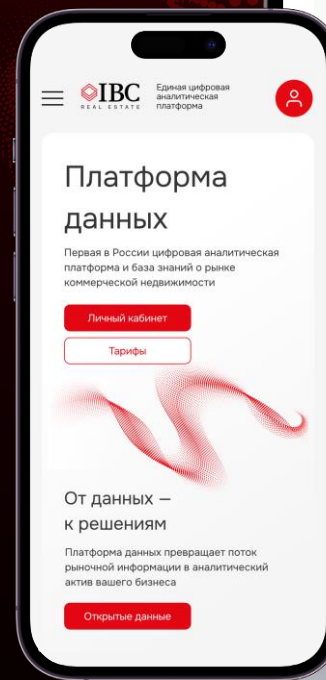
Приложение

Платформа данных

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

Для ваших управленческих решений

Перейти





Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Внешний контекст



Деловая активность остается под давлением внешних факторов

По итогам первого полугодия 2026 года **русская экономика демонстрирует признаки стабилизации после периода замедления в конце 2025 и начале текущего года**. По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам января-мая составил 0,2% г/г. Ключевой особенностью текущего этапа становится выраженная неоднородность развития отдельных отраслей.

Основным драйвером экономики остается внутренний потребительский спрос. За первые пять месяцев 2026 года оборот розничной торговли вырос на 5,0% г/г, общественного питания – на 6,5%. Поддержку потребительскому спросу продолжают оказывать рост доходов населения, сохраняющийся низкий уровень безработицы и рекордный объем средств на банковских депозитах. При этом рынок труда постепенно становится менее напряженным, а темпы роста заработных плат замедляются по сравнению с предыдущими годами. В то же время индекс промышленного производства по итогам января-мая вырос лишь на 0,4%, а обрабатывающая промышленность – на 0,3%, что фактически **свидетельствует о стагнации в значительной части производственного сектора**.

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	Янв.-май 2026	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,2	1,3	2,8
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	5,7	4,0	4,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	4,0	12,1	1,9	0,5	6,1	5,1
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,0	1,1	3,9
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,6	2,5

Улучшение макроэкономических показателей во II квартале 2026 года стало первым сигналом стабилизации экономики после периода охлаждения, однако рынок коммерческой недвижимости реагирует на подобные изменения с временным лагом.

В условиях сохраняющейся осторожности бизнеса и умеренных прогнозов экономического роста на II полугодие **восстановление спроса на коммерческую недвижимость будет постепенным и сместится на 2027 год**.

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.
*Ключевая ставка указана с 27.07.2026 в % годовых.

Коммерческая недвижимость перешла в фазу снижения ставок аренды и тарифов

На фоне замедления экономики и, как следствие, снижения спроса коммерческие условия демонстрируют отрицательную динамику практически во всех сегментах.

	Изменение ставок аренды и тарифов с начала года	Текущий цикл рынка	
Склады ¹ Москва и МО Класс А	-9,5%		Стремительный рост вакантности в условиях высокого объема девелопмента. Снижение ставок аренды наблюдается на протяжении последних 5 кварталов и продолжится до конца года, однако более медленными темпами.
Офисы ² Москва Классы Prime, А, В+, В-	+5,0%		Рост обусловлен вводом в эксплуатацию новых премиальных объектов, а также вымыванием из вакантного предложения недорогих опций, пользующихся спросом со стороны арендаторов. При этом во многих объектах с длительным сроком экспозиции начались снижения ставок аренды.
Торговые центры ³ Москва Качественные объекты	0,0%		Коммерческие условия в торговых центрах остаются без изменений, однако фиксируется значительное сокращение количества новых подписанных договоров аренды. На фоне роста доли вакантных площадей в связи с замедлением развития ритейлеров до конца года прогнозируется точечное снижение ставок аренды в объектах.
Гостиницы ⁴ Москва Все ценовые сегменты	-8,0%		Снижение тарифов обусловлено сокращением потребительской и деловой активности, ростом ценовой чувствительности путешественников, а также перераспределением значительной части туристов в пользу альтернативных форматов размещения, которые предлагают более низкие цены и гибкие условия для проживания.

1. Изменение запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды на сухие складские объекты класса А без операционных расходов, НДС и КУ.

2. Изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на офисные объекты класса Prime, А, В+, В-, без НДС, ОРЕХ и КУ.

3. Изменение средней ставки аренды в качественных торговых центрах.

4. Изменение средней цены на номер в отелях всех ценовых сегментов. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

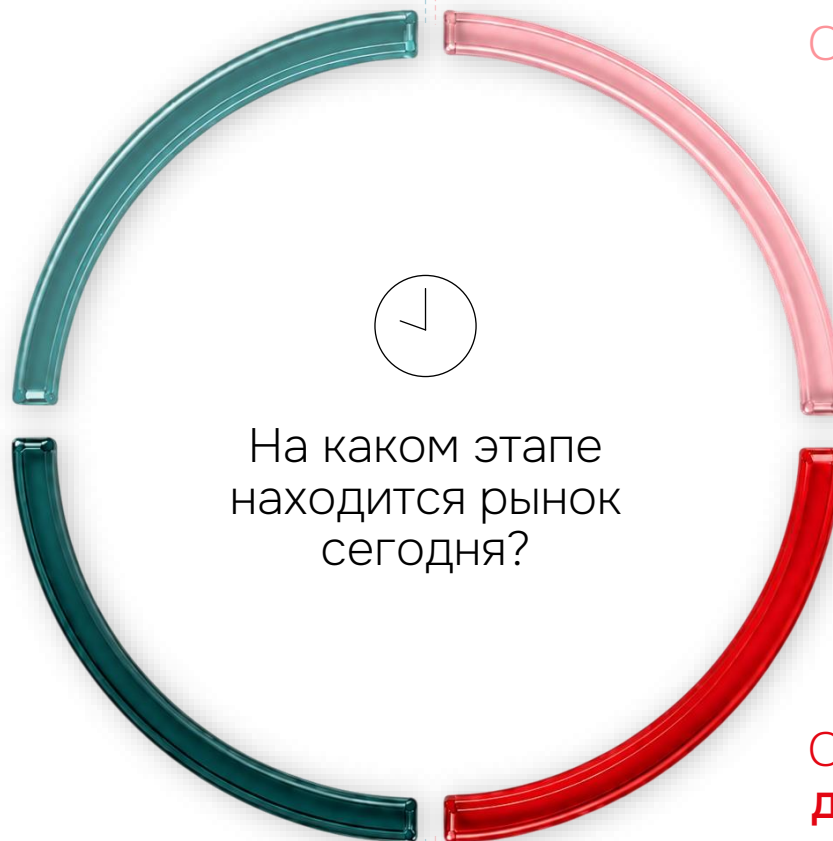


Платформа данных

Рынок арендодателя

Рост ставок
замедляется

Рост ставок
ускоряется



Ставки аренды
падают

Ставки аренды
достигают дна

Рынок арендатора

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Инвестиции в недвижимость



Ключевые показатели · Россия

Объем транзакций

Москва

286 млрд руб.
I пол. 2026

89 млрд руб.
I кв. 2026

Санкт-Петербург

43 млрд руб.
I пол. 2026

34 млрд руб.
I кв. 2026

Регионы РФ

44 млрд руб.
I пол. 2026

34 млрд руб.
I кв. 2026

Россия

373 млрд руб.
I пол. 2026

157 млрд руб.
I кв. 2026

-12% г/г

Ставки капитализации

Москва

Офисная
недвижимость

11,0 – 12,5 %

Торговая
недвижимость

11,5 – 13,0 %

Складская
недвижимость

11,25 – 12,75 %

Гостиничная
недвижимость

10,75 – 12,25 %

Санкт-Петербург

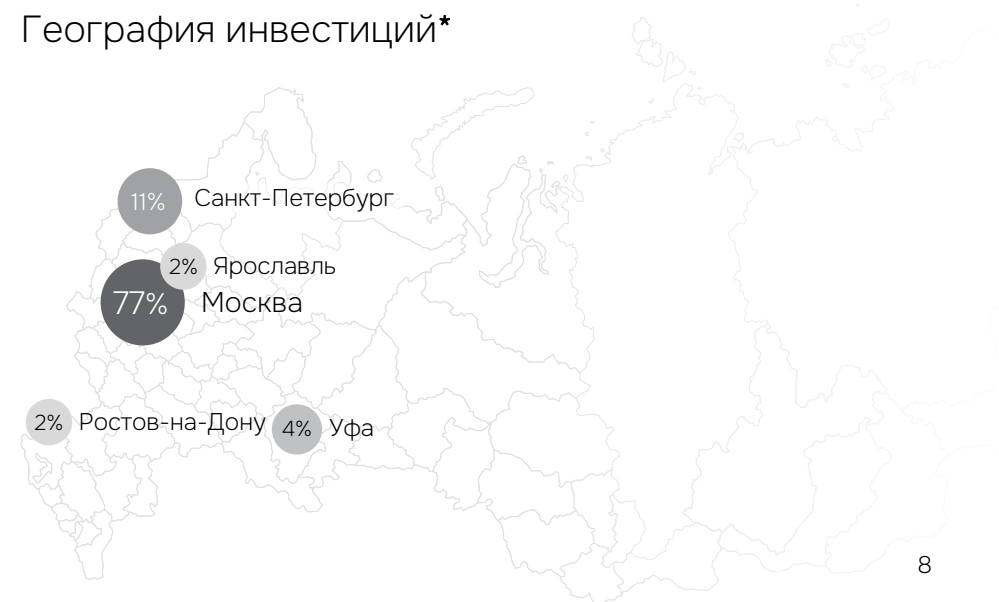
11,25 – 12,75 %

12,0 – 13,5 %

11,5 – 13,0 %

11,0 – 12,5 %

География инвестиций*



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

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 · Санкт-Петербург

43 млрд руб.

Объем инвестиций
Санкт-Петербург
I пол. 2026

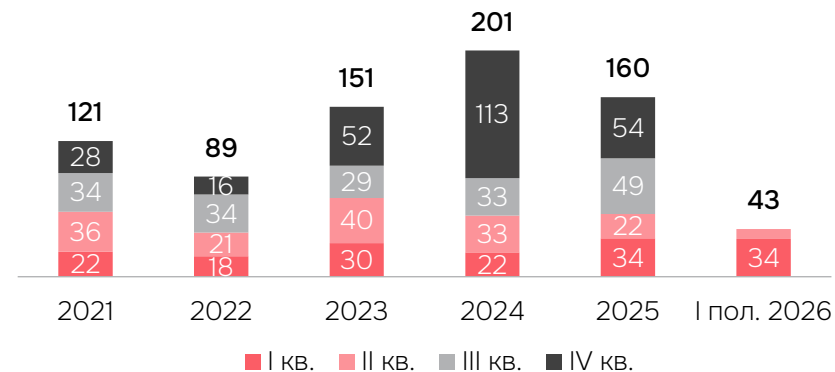
29 шт.

Количество транзакций
Санкт-Петербург
I пол. 2026

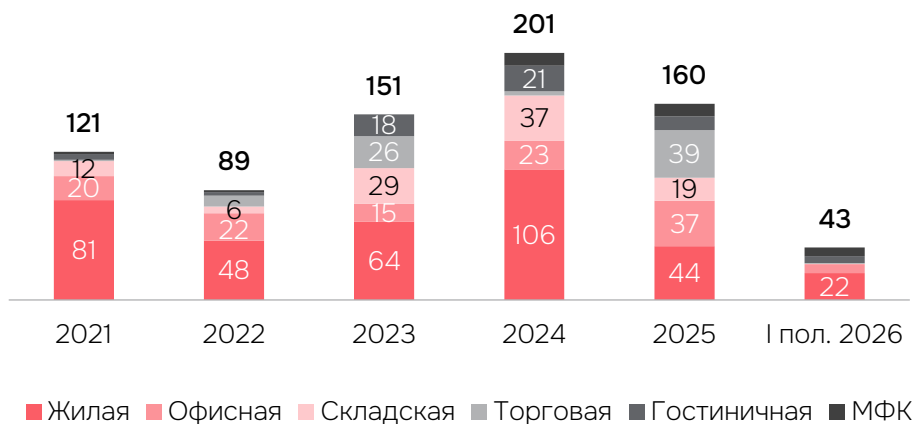
90-100 млрд руб.

Объем вложений
в недвижимость Санкт-Петербурга
Прогноз на 2026

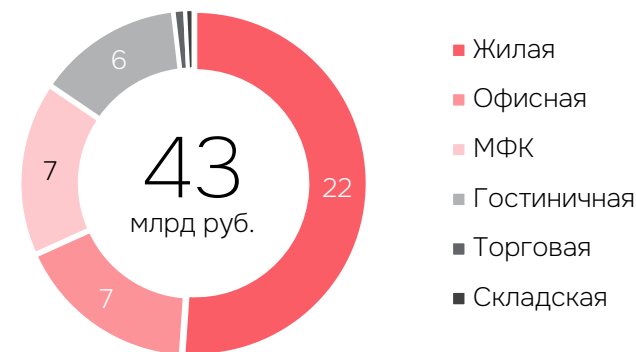
Структура инвестиционных сделок по кварталам, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости в I полугодии 2026, млрд руб.



Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Офисная недвижимость



Ключевые индикаторы

	2024	2025	II кв. 2026	2026П
Общее предложение ¹	5 046	5 157	5 167	5 281
Класс А	1 626	1 727	1 727	1 745
Класс В	3 420	3 430	3 440	3 536
Новое строительство ¹	63	111	10	124
Класс А	1	101	0	18
Класс В	62	10	10	106
Объем сделок ¹	491	262	91	225
Класс А	359	90	25	75
Класс В	132	172	66	150
Уровень вакантности	3,6%	5,8%	6,3%	6,5%
Класс А	3,7%	6,7%	6,2%	6,4%
Класс В	3,5%	5,4%	6,4%	6,7%
Ставка аренды ²				
Класс А	2 892	2 900	3 068	3 160
Класс В	1 805	1 950	2 050	2 180

1. Итого по классам А и В в тыс. кв. м.

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, не включая КУ.

Основные изменения за II квартал 2026 года

Ввод офисных площадей остается ограниченным

По прогнозам на 2026 год рынок пополнится **124 тыс. кв. м (+12% г/г)**. В последние года доля проектов реализуемых в аренду снизилась – только 38% от общего объема нового строительства. Тогда как **проекты на продажу блоками и этажами стали занимать рекордные 23% от общего объема (29 тыс. кв. м)**.

Доля свободных площадей продолжает расти

Уровень свободных площадей за I полугодие 2026 года составил **6,3% (+2,4 п.п. г/г)**. В условиях замедления деловой активности ожидается, что уровень вакантности продолжит расти во второй половине 2026 года и может достигнуть **6,5% (+0,7 п.п. г/г)**.

Рост запрашиваемых арендных ставок замедлился

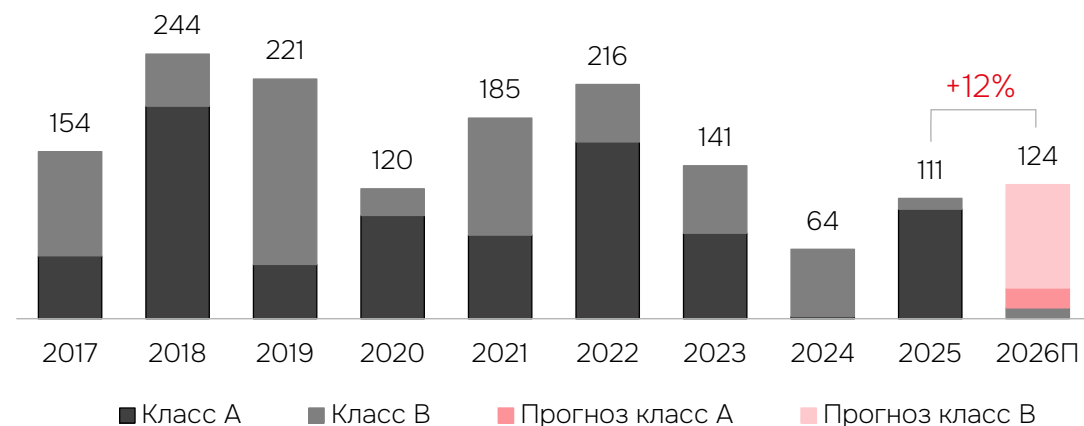
Запрашиваемые арендные ставки не изменились за квартал на фоне снижения деловой активности и платежеспособности арендаторов. При этом на индикатор продолжают оказывать давление **высокая себестоимость строительства и рост операционных расходов**.

Новое строительство

По итогам I полугодия на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено 4 бизнес-центра класса В с суммарной офисной площадью 10 тыс. кв. м. До конца 2026 года ввод может составить 124 тыс. кв. м офисов. 85% от совокупного объема нового строительства составляют офисные объекты класса В. Половина объема нового строительства приходится на реконструкцию – 63 тыс. кв. м или 51%.

3 проекта (44 тыс. кв. м офисов, или 35% от общего объема строительства) из 21 будут реализованы для **собственных нужд компаний**. 13 проектов пополняют **рынок аренды** в этом году: их суммарная площадь составляет 50 тыс. кв. м, или 41% от общего объема. Один проект реализуется на **продажу целиком** – 5 тыс. кв. м, или 4% от общего объема. Оставшиеся 4 проекта (25 тыс. кв. м, или 20% от общего объема) реализуются **на продажу блоками и этажами**. **Примечательно, что в 2027–2029 годах доля таких проектов в общем объеме строительства увеличится до 36%.**

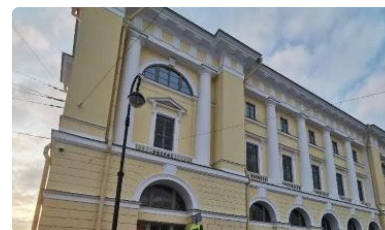
Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, планируемые к вводу в 2026 году



Орими Центр
Класс В
30 тыс. кв. м офисов
 м. Лесная



БЦ на Фонтанке 57
Класс В
13 тыс. кв. м офисов
 м. Достоевская



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



Скороход стр. 4
Класс А
8 тыс. кв. м офисов
 м. Московские ворота

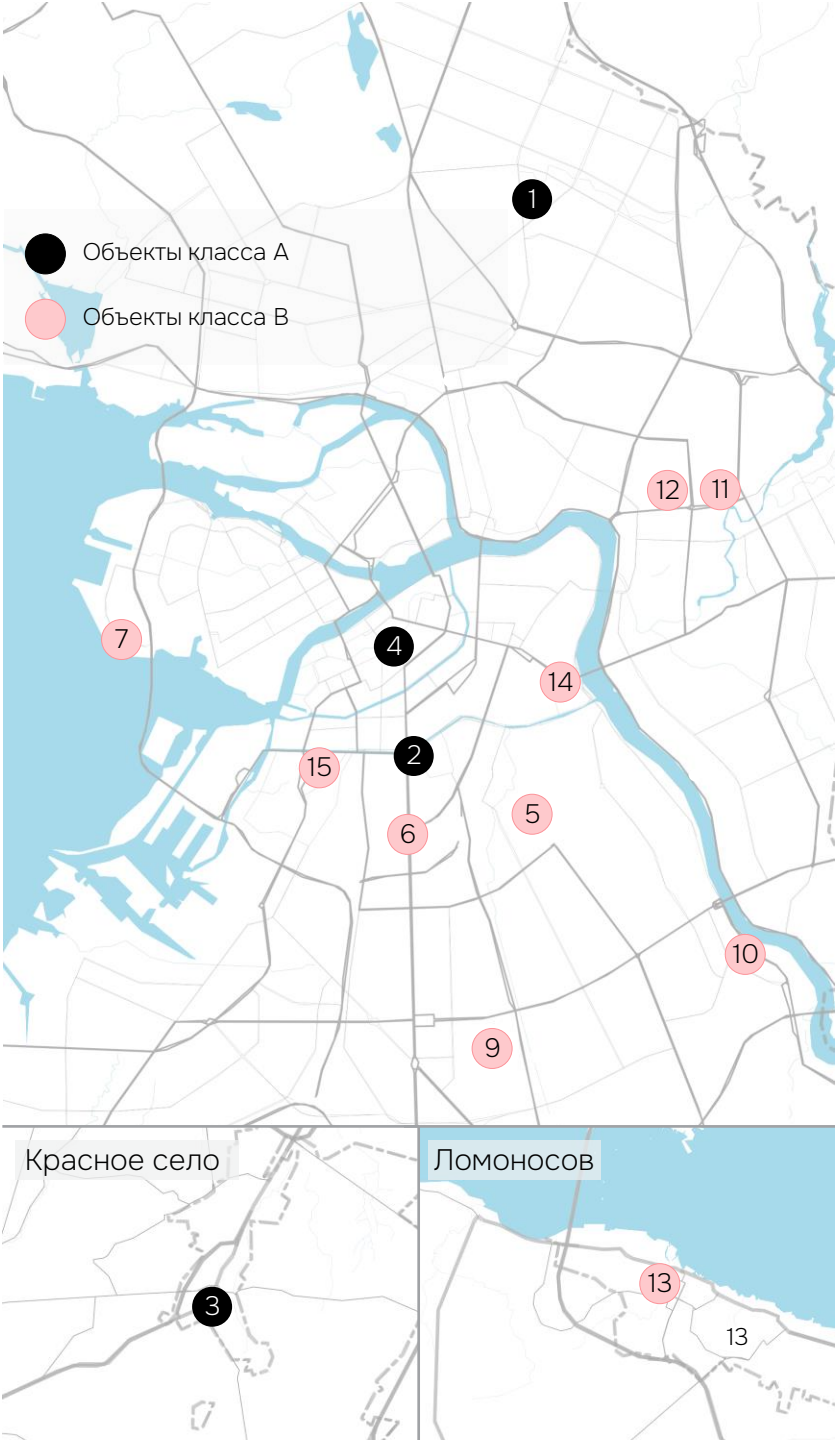
Новое строительство: 2026

Строящиеся и введенные в эксплуатацию проекты,
доступные для приобретения или аренды

№	Название	Класс	Площадь*	Стратегия реализации
1	Smart Светлановский	A	5,9	Продажа блоками
2	LOCUS	A	4,9	Продажа целиком
3	Smart Восстановления	A	4,5	Продажа блоками
4	Сенатор (Садовая д. 34)	A	3,1	Аренда
5	Радиус	B	9,0	Аренда
6	Скороход стр. 4	B	8,4	Продажа блоками
7	INSIDE	B	5,8	Продажа блоками
8	Реформа Предпортовая, 3	B	5,5	Аренда
9	Пулковская 4к1	B	5,1	Аренда
10	Императорская карточная фабрика	B	4,6	Аренда
11	Реформа на шоссе Революции	B	4,0	Аренда
12	БЦ Ай-Ти Лофт Крюкова	B	3,9	Аренда
13	Реформа Ломоносов	B	3,1	Аренда
14	Достоевского 15	B	3,0	Аренда
15	MG52	B	2,7	Аренда

73,5

Серым выделены введенные в эксплуатацию объекты. Все представленные на слайде объекты реализуются в состоянии без отделки.
*Приведена офисная площадь в тыс. кв. м.





Новое строительство: 2026

Строящиеся и введенные в эксплуатацию проекты,
которые **не выйдут в открытый рынок**

№	Название	Класс	Площадь*	Статус
1	Орими Центр	B	30,0	Собств. нужды
2	БЦ на Фонтанке 57	B	12,7	Собств. нужды
3	Заводоуправление	B	2,9	Сдан в аренду
4	Чернышевского 14	B	2,0	Сдан в аренду
5	Петровский пр-кт, 26Д	B	1,3	Сдан в аренду
6	Лапнинский 13	B	1,2	Собств. нужды

50,1

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



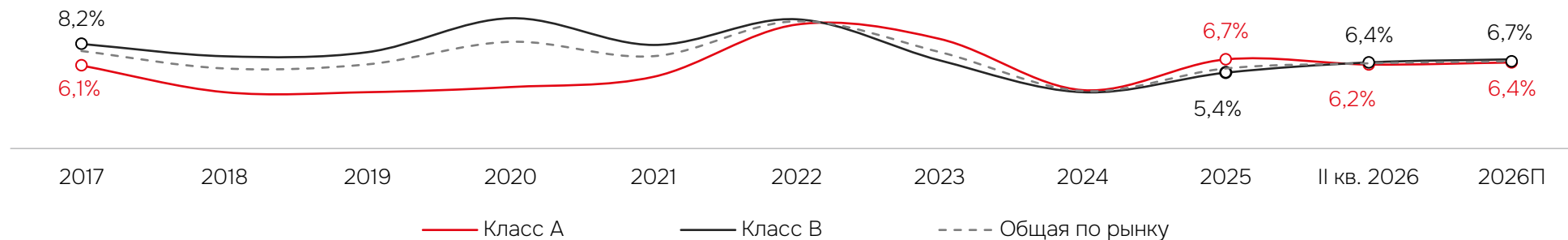
Доля свободных площадей постепенно увеличивается

По результатам первых шести месяцев 2026 года уровень вакантности на офисном рынке Санкт-Петербурга составил **6,3% (+2,4 п.п.)**. Рост показателя связан со снижением спроса после рекордных значений 2023–2024 гг. и возвращением к среднему историческому уровню индикатора.

Доля свободных площадей в классе В продолжила рост и достигла 6,4% (+3,0 п.п. г/г), что обусловлено ротацией арендаторов и общим снижением спроса на рынке. При этом, несмотря на охлаждение деловой активности, вакансии в классе А снизилась на 0,5 п.п. с конца 2025 года и **составила 6,2%**, что связано со стабилизацией недавно введенных объектов.

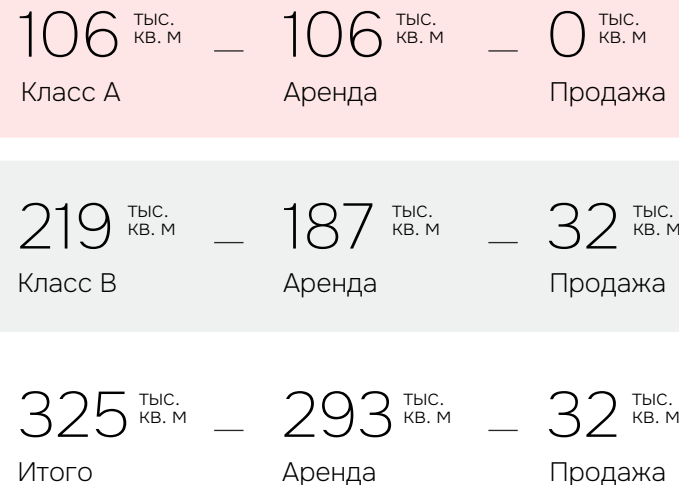
Ключевыми факторами, влияющими на рост вакансии, являются растущие, но более медленными темпами, ставки аренды, а также выход на рынок объектов без отделки. Арендаторы не готовы нести дополнительные расходы на выполнение отделочных работ и заключать договоры по высоким ставкам, в то время как собственники не проявляют гибкости в переговорах, что ведет к разрыву в ожиданиях. Таким образом, арендодатели и арендаторы заняли выжидательную позицию.

Динамика доли свободных площадей, %



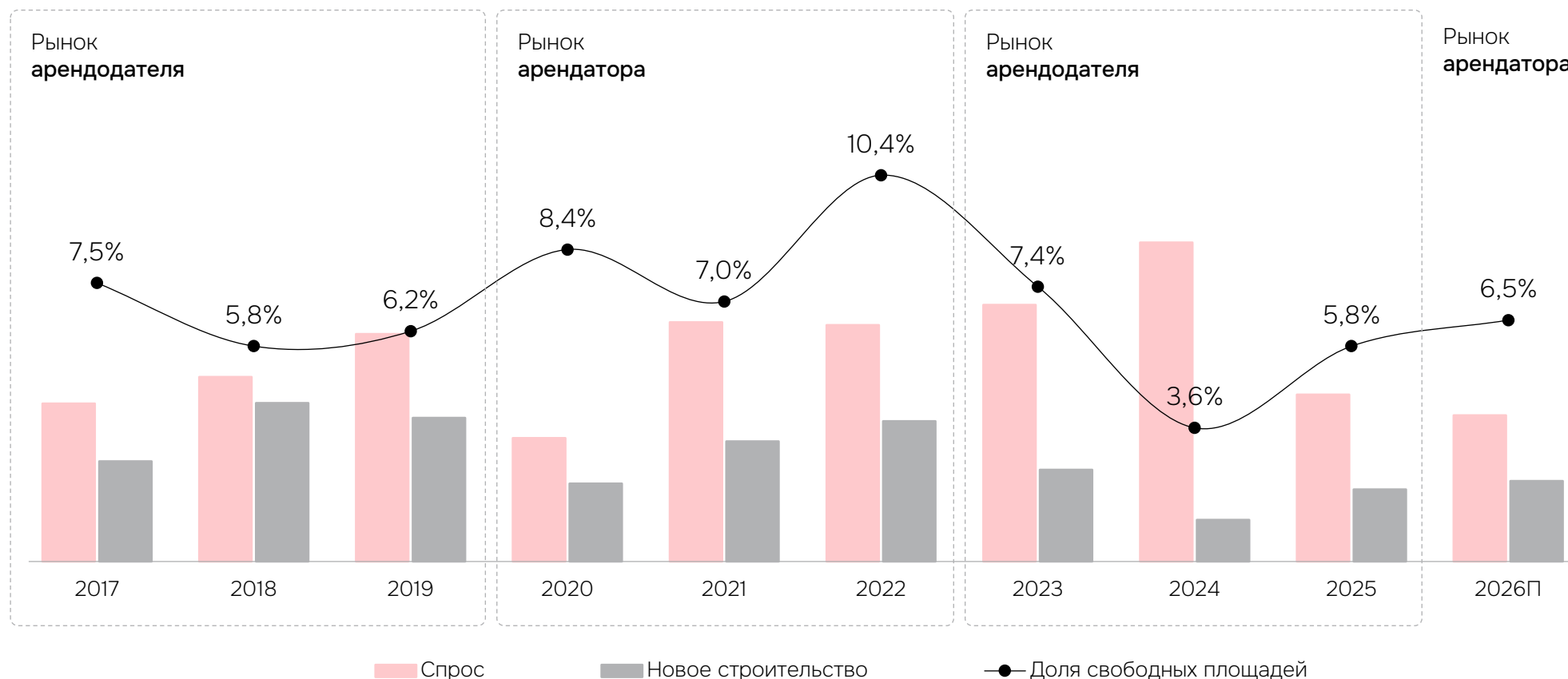
*Структура и объем свободного предложения приведены по существующим объектам.

Структура свободного предложения по типу сделки*



Цикл рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

В условиях ограниченного спроса и возможностей арендаторов, а также с учетом объемов нового строительства доля свободных площадей продолжит расти. На конец июня 2026 года объем нереализованных площадей составляет 41% от всего запланированного до конца года ввода. Таким образом, **баланс рынка смещается в пользу арендатора.**



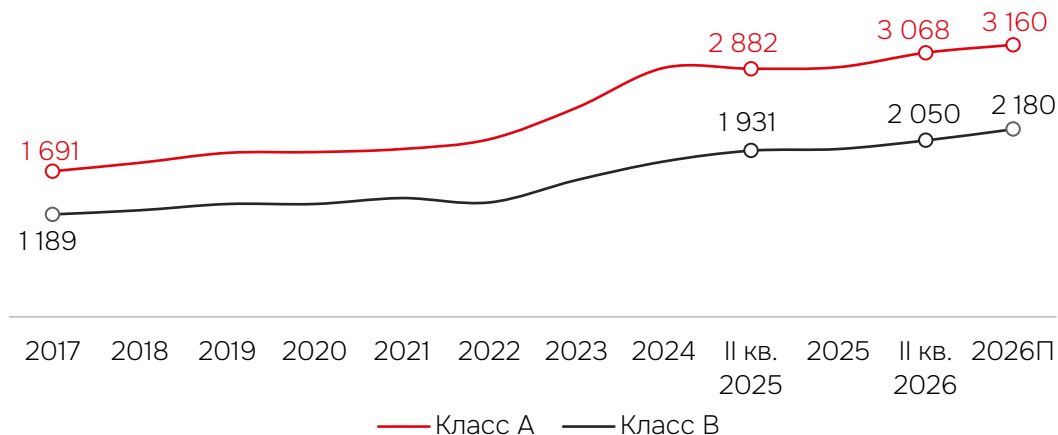
Рост ставок аренды замедлился

По итогам I полугодия 2026 года в классах А и В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 3 068 руб./кв. м (+6% г/г) и 2 050 руб./кв. м (+6% г/г) в месяц, включая НДС и ОПЕХ, но не включая КУ. Год к году рост средневзвешенной арендной ставки сопоставим с темпами инфляции*.

Капитальные и операционные расходы продолжают расти, что удерживает арендодателей от уменьшения арендных ставок, однако **по отдельным опциям с длительным сроком экспозиции снижения уже начались**.

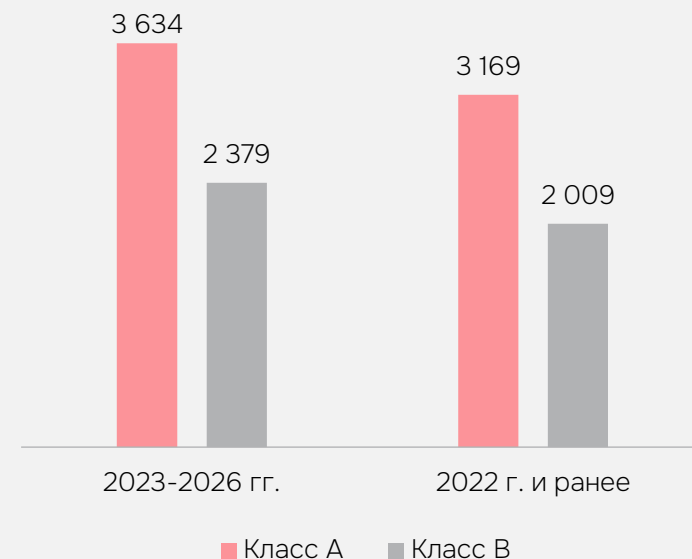
Платежеспособность арендаторов, наоборот, сокращается на фоне высокой инфляции, снижения прибыли и общем замедлении темпов экономического роста. **Таким образом, арендаторы отдают предпочтение более доступным опциям или отказываются от планов по переезду**.

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



Ставки аренды на **офисы**, введенные в эксплуатацию в последние три года, преимущественно выше – на 15% и 18% по классам А и В соответственно.

Ставки аренды с учетом даты ввода БЦ,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без учета КУ



Данные приведены по офисным помещениям с отделкой.

*По данным Росстата на 29.06.2026, годовая инфляция в России достигла 6,01%.

Продажа офисов блоками и этажами: 2026–2029

В структуре нового строительства в 2026–2029 годах доля проектов на продажу блоками и этажами достигает 36%.

93 тыс.
кв. м

Совокупный объем офисной
площади в проектах

423 тыс. руб./
кв. м

Средневзвешенная цена
экспонирования

34 тыс.
кв. м

Совокупный экспонируемый
объем в проектах

60%

Доля класса А в общем
объеме проектов

По итогам I полугодия 2026 года совокупный экспонируемый объем в строящихся и проектируемых проектах, реализуемых на продажу блоками и этажами, составил 34 тыс. кв. м. **Примечательно, что половина этого объема приходится на небольшие блоки до 500 кв. м.**

Все строящиеся и проектируемые проекты, экспонируемые на продажу блоками и этажами, реализуются без отделки. Основной схемой сделки является договор купли-продажи будущей недвижимости (ДКБН). Только 2 проекта реализуются по договору долевого участия (ДДУ).

	Проект	Девелопер	Класс	Общая площадь	Экспонируемая площадь
2026					
1	Smart Восстановления	Smart Commerce	A	4 480	1 303
2	Smart Светлановский	Smart Commerce	A	5 897	1 063
3	Скороход Стр. 4	Охта Групп	B	8 377	2 841
2027					
4	Smart Гранитная	Smart Commerce	A	4 760	1 173
5	Московский 114	М-Девелопмент	A	3 649	2 776
6	Smart Ириновский	Smart Commerce	A	3 640	3 640
7	Avenue на Карповке	БестЪ	B	14 500	690
8	Скороход стр.1	Охта Групп	B	8 200	6 689
9	Холландер	Диметра	B	6 230	2 558
2028					
10	Проф. Попова 38 (2 оч.)	ГК Трест	A	5 629	5 312
2029					
11	Element	Element	A	27 725	5 857

В расчетах учтены строящиеся и проектируемые проекты классов А и В, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 15.07.2026. 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.

Деловая активность снижается после пиковых лет

По итогам I полугодия 2026 года сумма купленных и арендованных площадей составила **91 тыс. кв. м**, что **на 12% ниже** результата год к году. В условиях снижения платежеспособности арендаторы предпочли аренду вместо покупки, а также бизнес-центры класса В.

Структура спроса
в целом по Санкт-Петербургу



Класс В
73% от общего
объема сделок

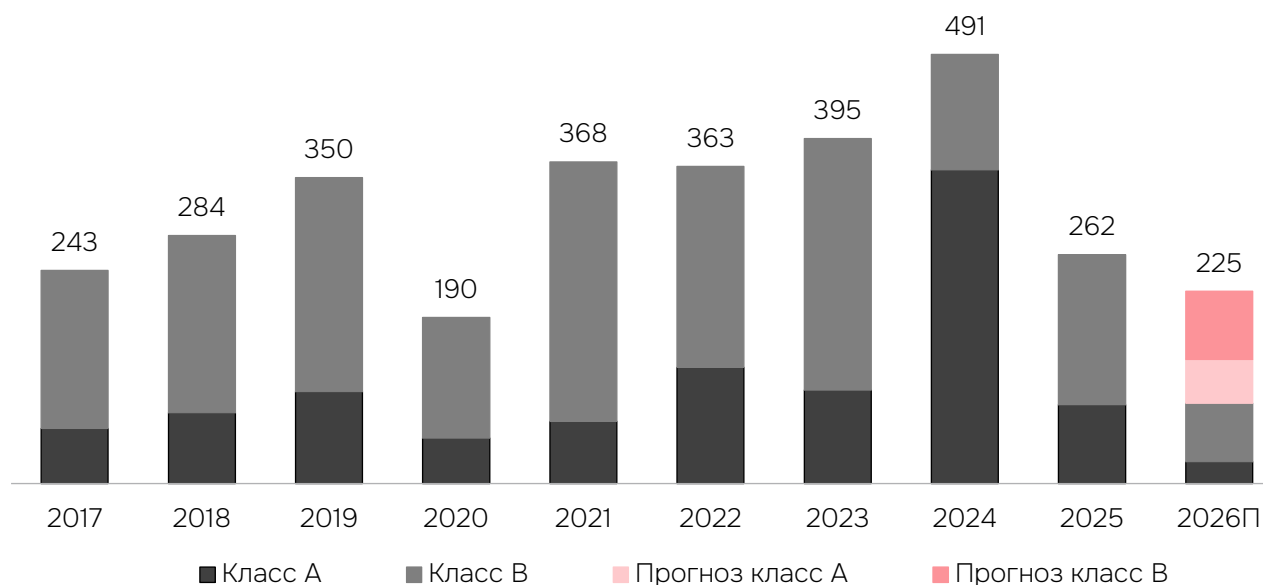


Аренда
86% от общего
объема сделок



Субырки Московский и Центр
Более 50% от общего объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки I полугодия 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.

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Структура сделок по секторам

2025

I полугодие 2026

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%

Альфа Банк

Крупнейшая сделка

12 ТЫС. КВ. М

Толстой сквер · Продажа

Финансовый сектор 33%

E-commerce 11%

Логистика 10%

СМИ / Маркетинг / PR 10%

Строительство / Недвижимость 9%

Телекоммуникации 7%

Производство 6%

Государственный сектор 6%

IT 4%

Торговля 2%

Услуги для населения 1%

Нефть и газ 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.

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

01 | Центр

Класс	Сток ¹	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	474	6,2%	31	3 535
B	433	9,0%	39	2 268

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	224	6,7%	15	3 007
B	392	4,6%	18	2 862

03 | Васильевский остров

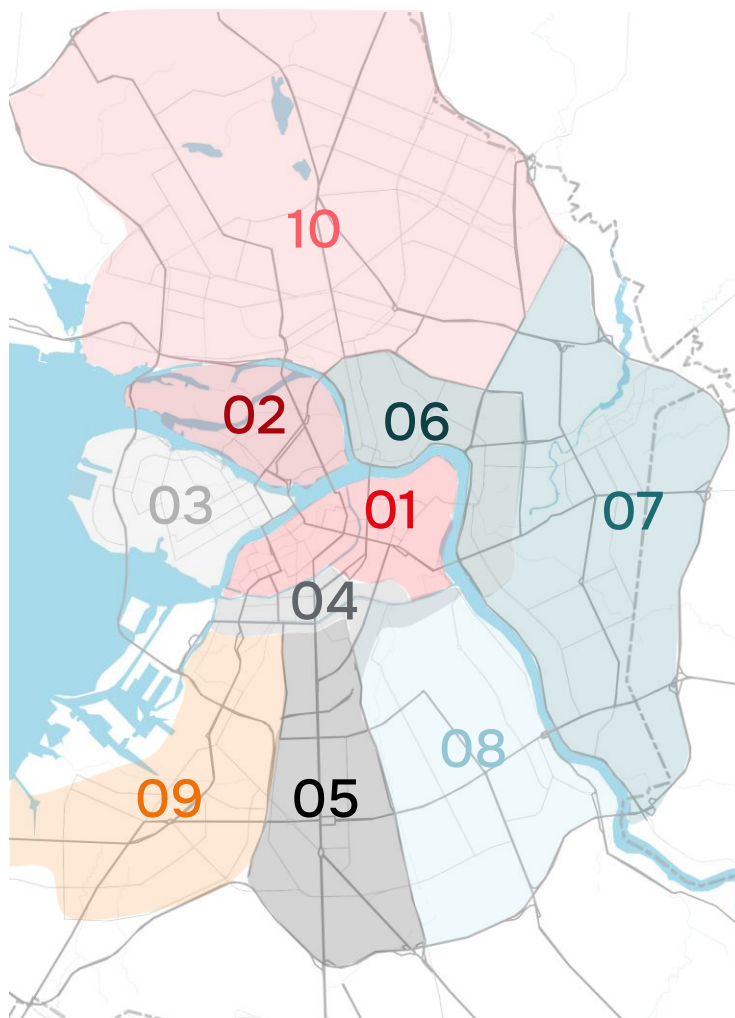
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	2,5%	2	2 470
B	318	3,1%	10	2 384

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	40	3,5%	1	2 763
B	341	5,3%	18	2 301

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	336	12,7%	43	2 967
B	536	3,3%	18	1 941



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	190	0,5%	1	–
B	480	4,3%	21	2 216

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	26	17,1%	5	1 951
B	115	12,5%	14	1 392

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	–	–	–	–
B	198	5,9%	12	1 380

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	–	–	–	–
B	106	2,1%	2	1 342

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	345	2,4%	8	2 323
B	521	6,8%	35	2 125



Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

**Складская
недвижимость**

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Складская недвижимость



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	5 975	6 742	7 400	7 895	8 100
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	417	767	657	496	700
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	927	527	378	82	180
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,9%	1,5%	3,8%	6,8%	7,5%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	11 500	10 000	8 100	8 000

Основные изменения за II квартал 2026 года

- Крупнейшие новые объекты:
 - Central Properties Янино 118 тыс. кв. м
 - Индустриальный Парк Ломоносовский 16 тыс. кв. м
 - Цитомед (ЦПТ) Летчика Паршина 7 12тыс. кв. м
 - СК 3-й Бадаевский 7к2 9 тыс. кв. м
- Сдержанный спрос

По итогам I полугодия 2026 года спрос составил 82 тыс. кв. м, что на 61% больше индикатора за аналогичный период прошлого года, однако относительно значений предыдущих лет спрос остается пониженным.
- Продажа строящихся складов

Основную часть маркируемого предложения складов на стадии строительства составляют объекты класса В (39%), а также склады класса А, предлагаемые на продажу (39%). Объем строящихся складов класса А, предлагаемых в аренду, остается минимальным второй квартал подряд.

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

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:



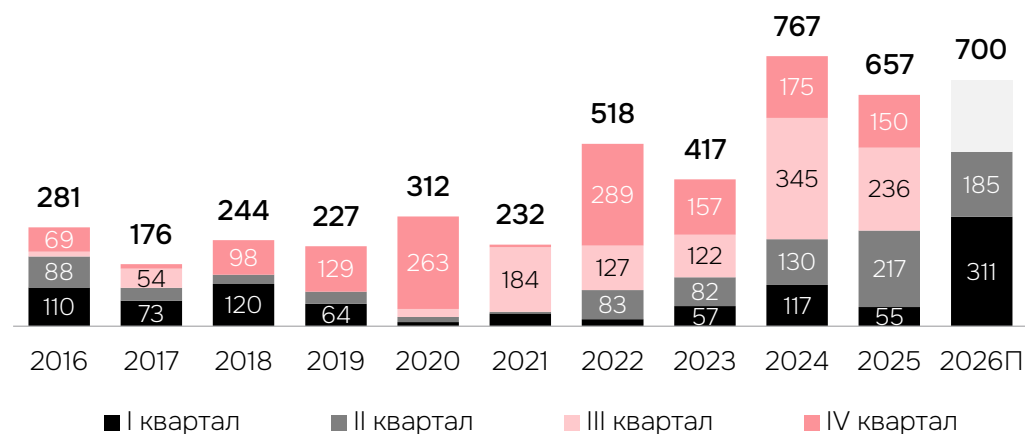
Платформа данных

Рекордные объемы нового строительства

За январь-июнь 2026 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем ввода составил **496 тыс. кв. м (x1,7 г/г)** – максимальный показатель для I полугодия за всю историю наблюдений. На спекулятивное строительство пришлось 33% от общего объема ввода. Во II квартале в эксплуатацию введено 185 тыс. кв. м, из которых более трети (38%) пришлось на один крупный объект Central Properties Янино, построенный в формате BTS для Ozon.

На этапе строительства находится еще 352 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 во II кв. 2026 года



Central Properties Янино
118 тыс. кв. м



Индустриальный Парк Ломоносовский
16 тыс. кв. м



Цитомед на Летчика Паршина 7
12 тыс. кв. м

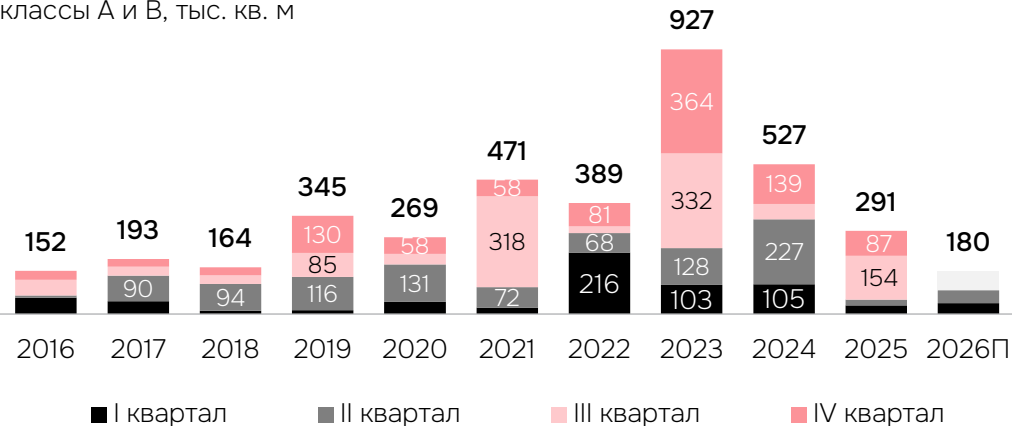
Ограниченный спрос второй год подряд

По итогам I полугодия 2026 года спрос составил 82 тыс. кв. м, что на 61% больше индикатора прошлого года. На логистические компании пришлось 48% спроса, 30% на производственные, 14% – на дистрибьютерские, доли остальных категорий минимальны.

Спрос остается сдержанным, реализуются только точечные сделки, поскольку ключевые покупатели и арендаторы в предыдущие годы полностью закрыли свои потребности в складских площадях и в ближайшее время не планируют расширения в регионе.

На фоне отсутствия отложенного спроса со стороны крупных клиентов увеличения количества сделок во II полугодии не ожидается даже при условии продолжения цикла снижения ключевой ставки. Прогнозируемый **совокупный объем спроса по итогам года составит 180 тыс. кв. м (-38% г/г)**.

Объем спроса
классы А и В, тыс. кв. м



Структура спроса*

	Объем спроса II кв. 2025	Объем спроса II кв. 2026	
Логисты	0 тыс. кв. м	40 тыс. кв. м	+40 тыс. кв. м
Производители	19 тыс. кв. м	25 тыс. кв. м	+32%
Дистрибьюторы	6 тыс. кв. м	11 тыс. кв. м	+83%
Многоканальные ритейлеры	0 тыс. кв. м	4 тыс. кв. м	+4 тыс. кв. м
Онлайн- операторы	26 тыс. кв. м	2 тыс. кв. м	-92%

Ставки аренды и вакантность

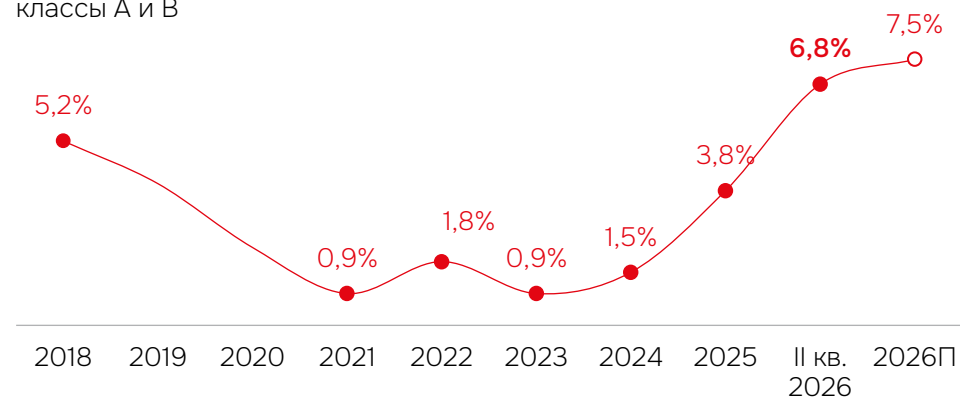
По итогам II квартала 2026 года в Санкт-Петербурге и ЛО доля вакантного предложения в готовых объектах **выросла до 6,8%**, увеличившись за год на 2,7 п.п.

Ключевой составляющей прироста вакантности стали **объекты, введенные в эксплуатацию в 2026 году: они составляют 29% свободных складов**. Доля площадей, предлагаемых в субаренду, снизилась с 52% во II квартале 2025 до 30% во II квартале 2026 ввиду того, что ряд крупных блоков, предлагаемых онлайн-операторами, перестал маркироваться.

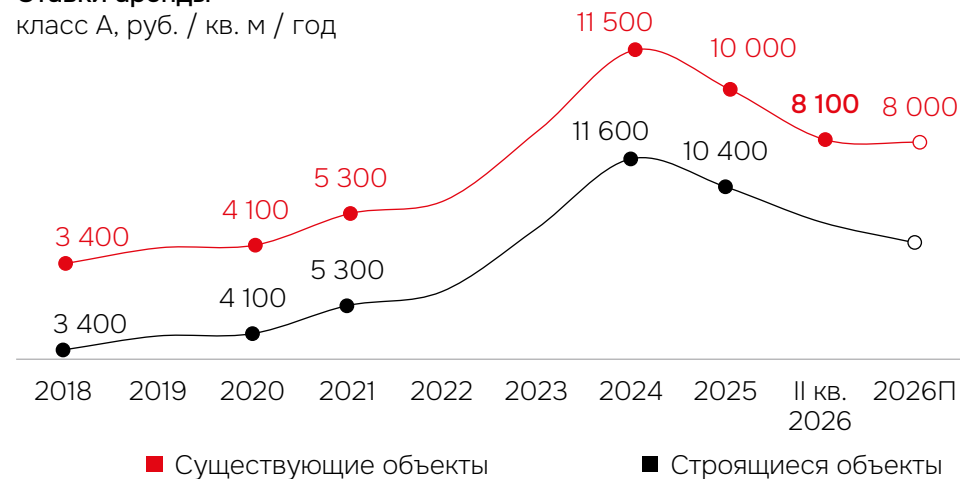
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие объекты класса А продемонстрировала снижение до **8 100 рублей за кв. м в год (-26% г/г)**. Текущая динамика ставок аренды – результат значительного роста доли свободных площадей в регионе и снижения объемов спроса. В строящихся объектах объем маркируемого предложения остается минимальным второй квартал подряд, что не позволяет привести репрезентативный индикатор запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды. На фоне низкого спроса девелоперы предпочитают откладывать ввод спекулятивных объектов в эксплуатацию, не маркируя коммерческие условия.

До конца 2026 года ожидается дальнейшее снижение запрашиваемых ставок аренды на существующие объекты до 8 000 рублей за кв. м в год, что на 25% ниже аналогичных значений прошлого года.

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.

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

**Торговая
недвижимость**

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Торговая недвижимость



Новые торговые центры

За январь-июнь открылся только 1 ТЦ – Kronung Новогорелово (GLA: 11,8 тыс. кв. м). До конца года ожидается открытие еще трех объектов: Экопарк Парнас (GLA: 16,7 тыс. кв. м) от STEIT, еще один объект Kronung Group – Kronung Солнечный (GLA: 3,8 тыс. кв. м), а также ТЦ на улице Володарского (GLA: 2,3 тыс. кв. м) на месте исторического здания.

После рекордного по объему ввода 2025 года, когда открылось 2 окружных и 1 региональный ТЦ, **в Санкт-Петербурге на этапе строительства отсутствуют объекты арендопригодной площадью более 20 тыс. кв. м.**

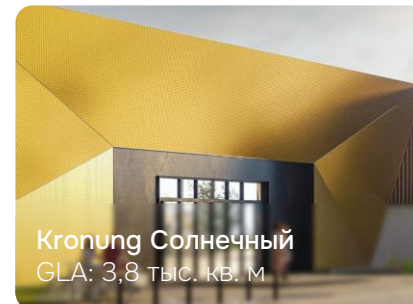
Динамика нового строительства в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м

Предложение в Санкт-Петербурге остается **ограниченным**. На рынок продолжают выходить мелкоформатные объекты



Общее предложение, тыс. кв. м	2 538
Объем ввода I-II кв. 2026, тыс. кв. м	12
Прогнозируемый объем ввода 2026, тыс. кв. м	35
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, кв.м 1 тыс. жит.	449

ТЦ, заявленные к открытию в 2026



Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

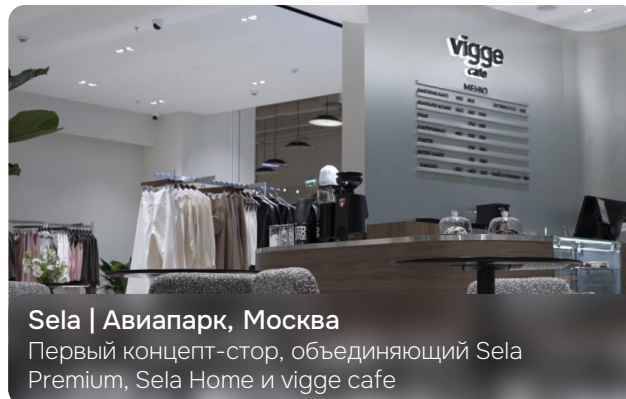


Платформа данных

Кто открывает магазины в ТЦ и на торговых улицах?

Офлайн-розницу развивают единичные игроки

Крупнейшие **российские игроки**, хоть и снизили темпы открытий, **от развития офлайна не отказываются**. Форма может отличаться, однако цель одна – создавать места притяжения, где потребитель может получить уникальные впечатления.



Sela | Авиапарк, Москва

Первый концепт-стор, объединяющий Sela Premium, Sela Home и vigge cafe



IDOL | Большая Конюшенная, Санкт-Петербург

Флагман в историческом здании с расширенным персонализированным сервисом для покупателей

Новые **международные бренды** **перестали открывать офлайн-магазины и продолжают закрывать неприбыльные точки**. Их выход и развитие происходит преимущественно через маркетплейсы (OZON, Wildberries и др.).

0

Количество новых международных брендов **в России**
Январь-июнь 2026

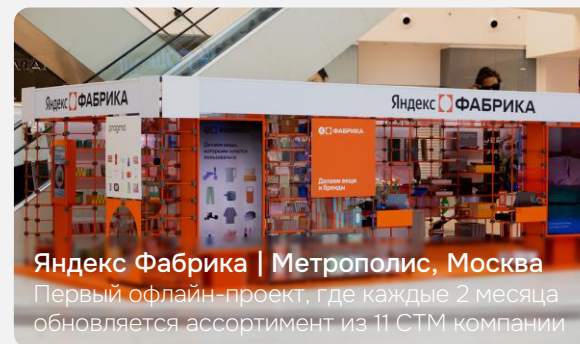
7,0 тыс.
кв. м

Объем высвобожденных площадей **в Москве и Санкт-Петербурге**
Январь-июнь 2026

Международные бренды, вышедшие на рынок в 2023–2025

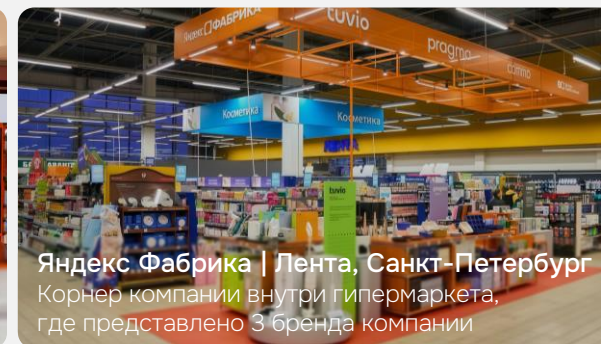
Учитываются международные бренды, открывающие первые собственные офлайн-магазины в России.

Пока классический ритейл замедляется, в офлайн выходит онлайн



Яндекс Фабрика | Метрополис, Москва

Первый офлайн-проект, где каждые 2 месяца обновляется ассортимент из 11 СТМ компании



Яндекс Фабрика | Лента, Санкт-Петербург

Корнер компании внутри гипермаркета, где представлено 3 бренда компании

В 2026 году также ожидается открытие Яндекс-01 (3 этажа, 10 тыс. кв. м) в Доме Chkalov. В рамках проекта будет запущен первый полноформатный магазин Яндекс Фабрики с коллекциями СТМ. Другие сервисы Яндекса совместно с партнерами будут отвечать за развлекательное и образовательное наполнение пространства.

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

**Гостиничная
недвижимость**

Приложение

Гостиничная недвижимость



Ключевые индикаторы

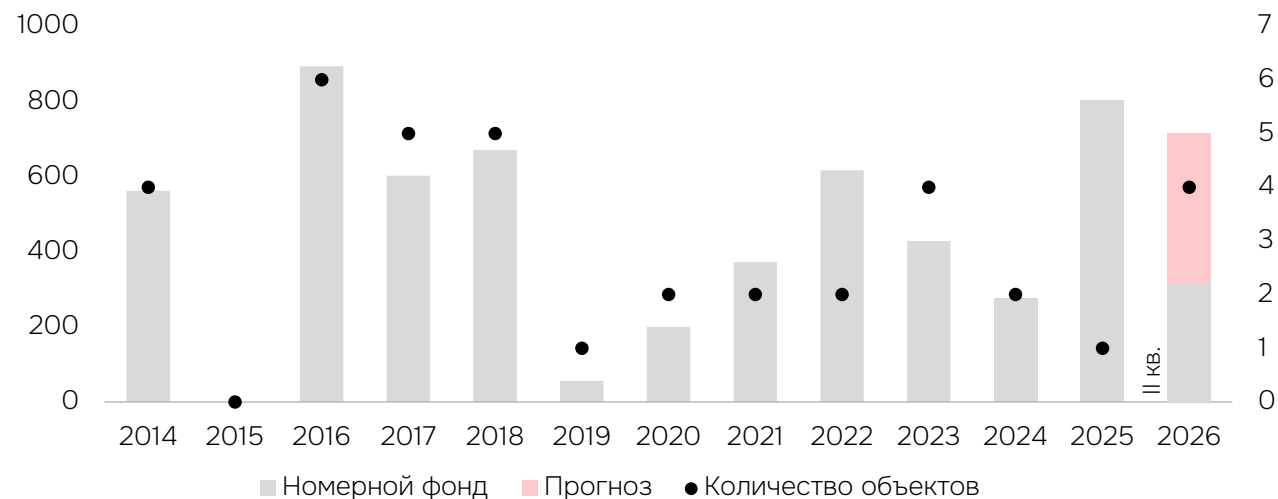
За январь–май 2026 года численность размещенных лиц в средствах размещения составила 2,6 млн человек, что соответствует уровню аналогичного периода прошлого года. Основной причиной по-прежнему остается переток значительной части туристов в сегмент посуточной аренды квартир, который привлекает гостей более низкими ценами и гибкими условиями проживания. Конкуренция со стороны альтернативных форматов размещения на рынке гостиничных услуг Санкт-Петербурга становится более выраженной.

В мае в Санкт-Петербурге состоялось официальное открытие гостиницы Лахта Тауэрс категории 4* на 301 номер. Объект входит в портфель гостиничной сети ZONT Hotel Group. Открытие гостиницы ожидалось еще в 2024 году, однако дата ввода неоднократно переносилась.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд

Номерной фонд

Количество объектов



19,6 тыс. номеров

Номерной фонд*
в Санкт-Петербурге

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

301 новый номер

Во II квартале 2026 года
был открыт один новый
гостиничный объект

2,6 млн человек

Численность размещенных
лиц в средствах размещения
Январь–май 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.

Структура предложения

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

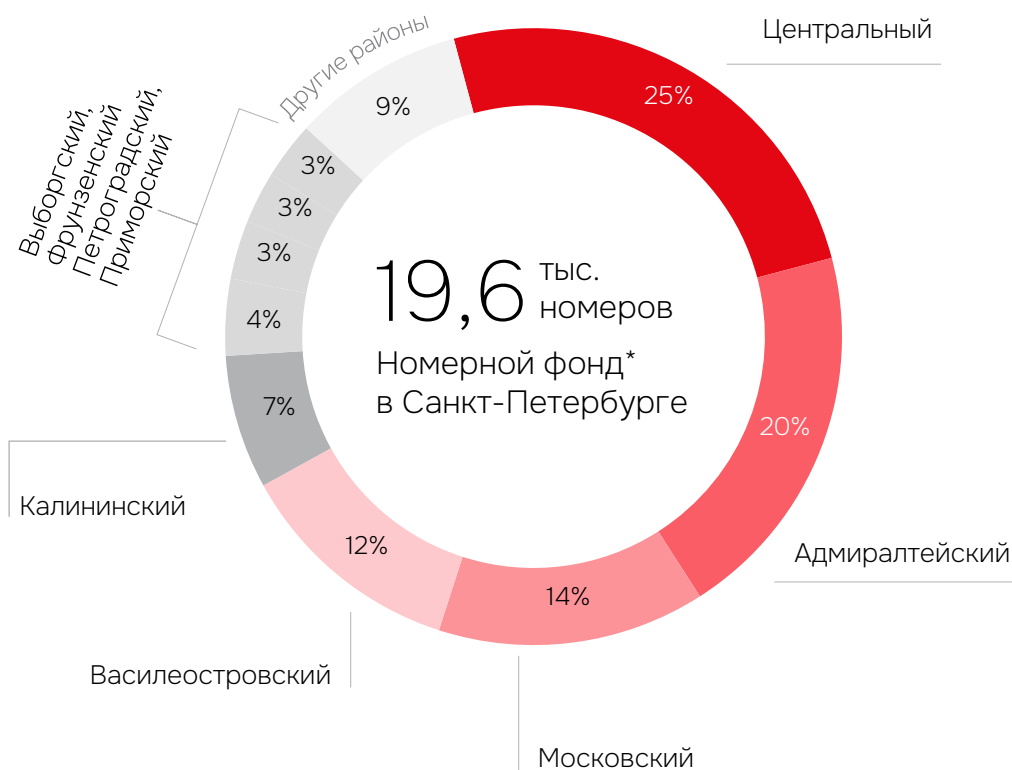
Гостиничная
недвижимость

Приложение

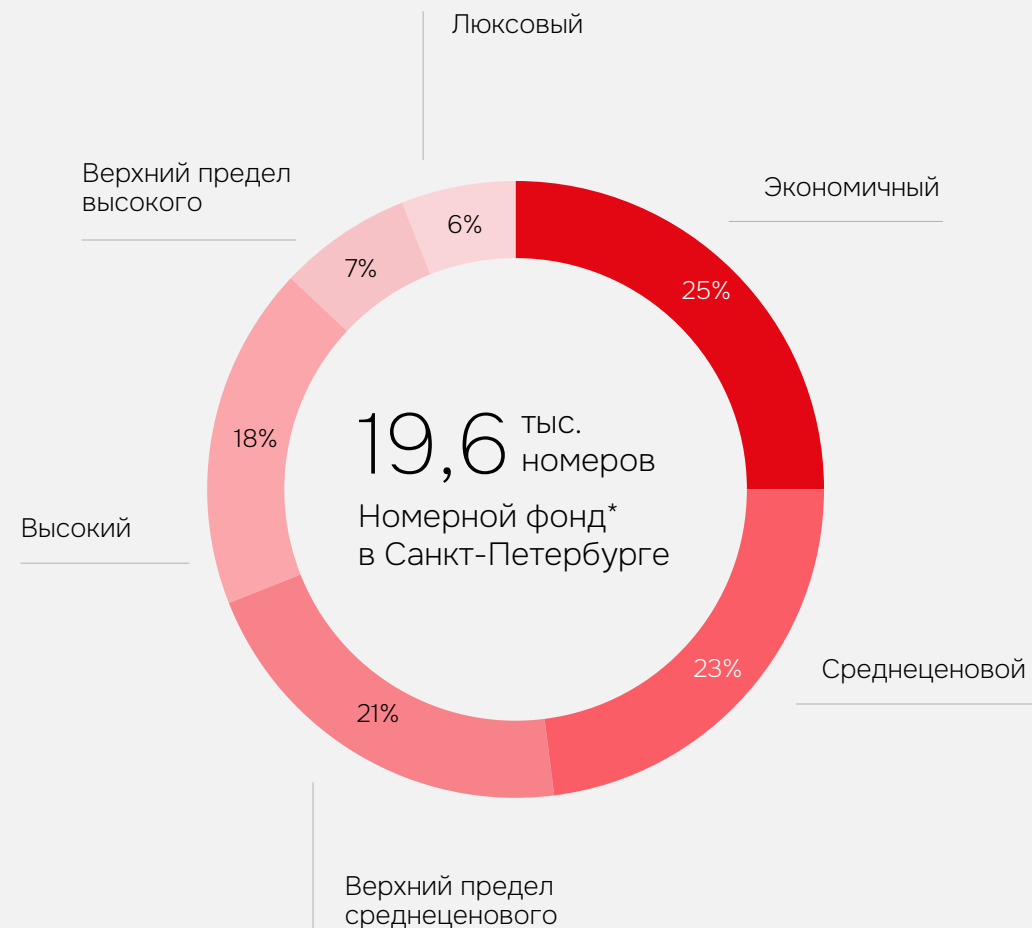
Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

По местоположению,
районы



По ценовому сегменту



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

Новые проекты 2026

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

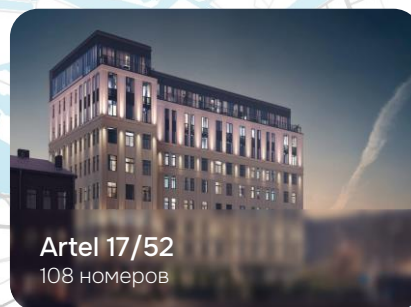
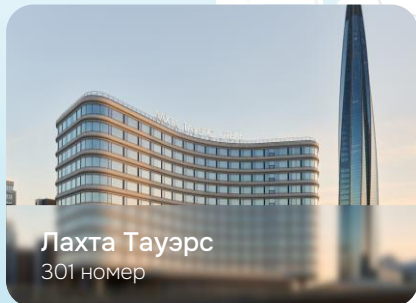
Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

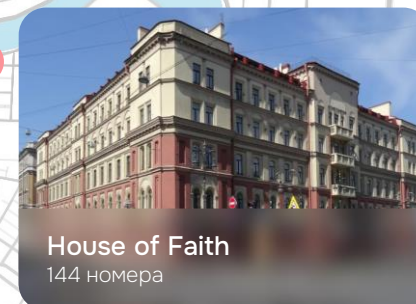
Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных



Проекты, открывшиеся
во II квартале 2026 года

Проекты, заявленные
к открытию в 2026 году



По итогам I квартала 2026 года в Санкт-Петербурге не было открыто гостиничных объектов.

Операционные показатели

Спрос на альтернативные форматы размещения растет

По итогам первого полугодия загрузка снизилась на 3 п.п. г/г. Наиболее значительное снижение зафиксировано в экономичном сегменте (-9 п.п. г/г) на фоне сокращения доходов населения и перераспределения значительной части спроса в пользу апартментов и посуточной аренды как более доступных по цене форматов. По прогнозу IBC Real Estate, по итогам года загрузка в целом по рынку снизится до 61% (-4 п.п. г/г). Это связано с ростом рациональности при выборе средств размещения, что также подтверждает смещение спроса в сторону альтернативных форматов размещения.

Темпы роста тарифов на проживание замедляются

Тарифы на проживание демонстрируют положительную динамику, однако темпы роста снижаются (+8% г/г против +17% за январь-июнь 2025). Это во многом связано с достижением предельной стоимости проживания в гостиницах для туристов. Выручка на доступный номер при этом снизилась на 1% г/г.

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Операционные показатели в целом по рынку, янв.-июнь 2026

6,1 тыс. руб.

-1% г/г

Выручка на доступный
номер (RevPAR)

59 %

-3 п.п. г/г

Загрузка
(Occupancy)

10,3 тыс. руб.

+8% г/г

Средняя цена
на номер (ADR)

Загрузка, янв.-июнь, %

	2024	2025	2026
Экономичный	61%	61%	52%
Среднеценовой	60%	63%	60%
Верхний предел среднеценового	67%	64%	63%
Высокий	62%	66%	64%
Верхний предел высокого	51%	56%	54%
Люксовый	48%	46%	48%

Рынок в целом

60%

62%

59%

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

	2024	2025	2026
Экономичный	3,3	3,5	4,1
Среднеценовой	4,4	5,0	5,4
Верхний предел среднеценового	6,2	7,3	7,4
Высокий	8,5	9,6	10,0
Верхний предел высокого	14,2	16,8	17,3
Люксовый	38,1	45,3	48,8

Рынок в целом

8,1

9,5

10,3

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

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	715	826
3	Екатеринбург	563	872
4	Нижний Новгород	538	645
5	Москва	520	6 867
6	Воронеж	461	480
7	Санкт-Петербург	449	2 539
8	Ростов-на-Дону	405	463
9	Казань	379	504
10	Уфа	367	428

Обеспеченность торговыми площадями: Санкт-Петербург

Районы по обеспеченности качественными торговыми площадями

№	Административный округ	Обеспеченность, кв. м / 1 тыс. жителей	Количество ТЦ
1	Центральный	1 101	7
2	Фрунзенский	962	9
3	Приморский	808	19
4	Московский	799	8
5	Адмиралтейский	642	5
6	Выборгский	547	7
7	Красногвардейский	428	5
8	Калининский	271	7
9	Василеостровский	266	1
10	Красносельский	217	5
11	Кировский	212	4
12	Невский	212	5
13	Пушкинский	160	4
14	Петроградский	132	4
15	Петродворцовый	74	1
16	Колпинский	0	0
17	Кронштадтский	0	0
18	Курортный	0	0

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Москва



Люксовый
The Carlton
Панее The Ritz-Carlton



Верхний предел высокого
Radisson Collection Hotel Moscow



Высокий
Plaza Garden Moscow WTC



Верхний предел среднего
Palmira Business Club



Среднеценовой
Cosmos Smart Moscow Dubininskaya Hotel
Панее Holiday Inn Express Moscow – Paveletskaya



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
Панее Courtyard by Marriott St. Petersburg Center



Верхний предел среднего
Cosmos St. Petersburg Olympia Garden Hotel



Среднеценовой
Отель Октябрьская



Экономичный
А-ОТЕЛЬ Фонтанка Санкт-Петербург

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Торговая
недвижимость

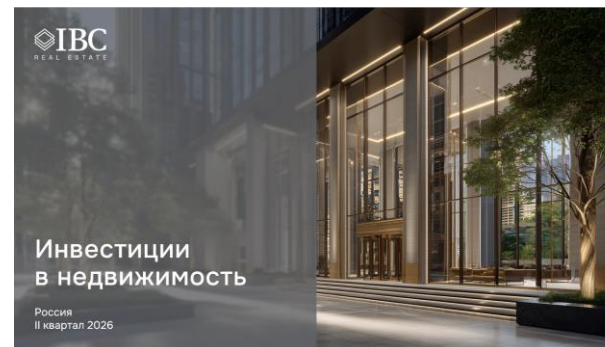
Гостиничная
недвижимость

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



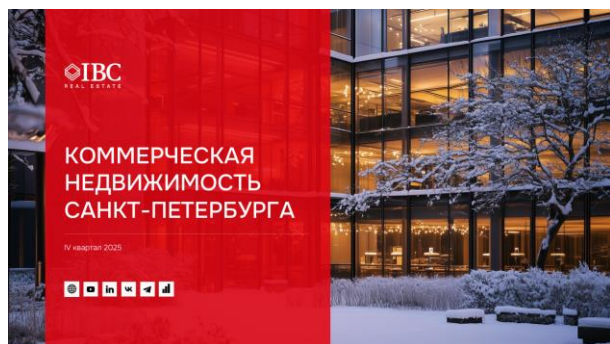
**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга**
I квартал 2026



Инвестиции в недвижимость
II квартал 2026



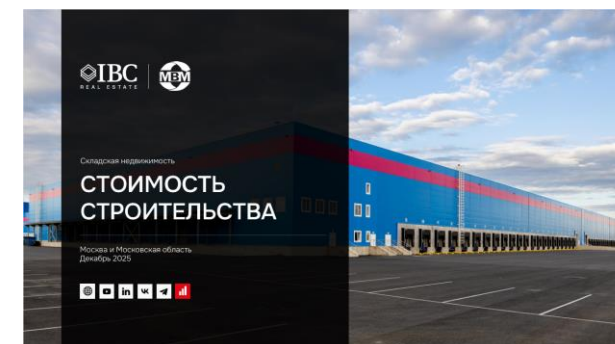
Стоимость строительства офисов
Апрель 2026



**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга**
IV квартал 2025



Универсальные маркетплейсы и магазины
Март 2026



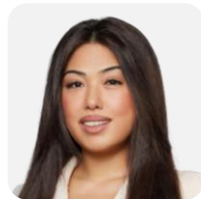
Стоимость строительства складов
Декабрь 2025



Сергей Владимиров

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге

Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

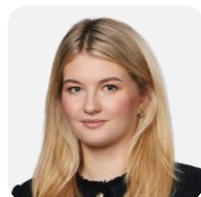
Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



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. Валуевская, 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

