



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРА

IV квартал 2024 года



Внешний контекст >

Внешний КОНТЕКСТ

Офисная
Недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
Недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
Недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
Недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Макро: ключевые цифры

В сравнении с 2024 годом официальные прогнозы предполагают последовательное снижение всех основных макропоказателей на фоне стабильно низкого уровня безработицы. Однако замедление темпов экономического роста может способствовать уменьшению напряженности в вопросе потребности организаций в рабочей силе. Риски отклонения экономической динамики от прогнозируемой траектории в первую очередь будут зависеть от реализации сокращения бюджетного импульса, а также от геополитического фактора.

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2023	2024O	2025П	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	17,0-20,0	12,0-13,0	7,5-8,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,52	4,5	4,0	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	11,7	6,1	3,6	3,5
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	8,6	7,6	6,1	4,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения % г/г	5,8	7,1	6,1	4,6	3,4
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,6	2,6	2,6	2,6

Тенденции 2025

Способствуют **росту** экономики

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

- 1 **Внутренний спрос остается высоким** на фоне сохраняющейся активности в отдельных отраслях экономики, преимущественно связанных с госфинансированием
- 2 **Рост заработных плат продолжится** → в ноябре уровень безработицы в очередной раз преодолел исторический минимум, достигнув 2,3%
- 3 **Высокая потребительская активность продолжится** ввиду роста уровня доходов населения, а также социальных выплат
- 4 **Запуск новых национальных проектов** – определены новые приоритеты и направления госфинансирования
- 5 **Закрытые рынки международного капитала** продолжают поддерживать **тренд на репатриацию капитала**

Способствуют **замедлению** экономики

- 1 **Высокая стоимость заемного финансирования** будет сохраняться на протяжении года и ставит на паузу реализацию многих новых проектов
- 2 **Завершение бюджетного импульса**, постепенное сокращение масштабов стимула по мере укрепления трансформационных процессов
- 3 **Рост налоговой нагрузки**
- 4 **Сохранение высоких темпов роста цен:** как потребительских, так и цен производителей. Инфляция издержек
- 5 **Сокращение инвестпрограмм государственных компаний** – заметный эффект на бизнес подрядчиков в связанных отраслях
- 6 **Дефицит трудовых ресурсов** – долгосрочная проблема на фоне демографического вызова. Решения лежат в плоскости повышения производительности труда, гибкости кадровой политики, расширения «миграционного видения»
- 7 **Ограниченный доступ к инфраструктуре международных расчетов** будет сохраняться, оставляя расходы на их осуществление высокими
- 8 **Волатильность валютного курса** и его влияние на издержки
- 9 **Внешнеполитическое давление на экономику**, его последствия и ограничения

Корпоративное кредитование

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

В ноябре впервые с начала 2024 года темп корпоративного кредитования значительно замедлился, а доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, выросла до 18,0% впервые за 5 лет

Сохранение высокой ключевой ставки, а также ужесточение макроprudенциальной политики привели к увеличению премий, включаемых в кредитные ставки для конечных заемщиков, и, соответственно, к общему существенному росту кредитных ставок. По оценкам ЦБ РФ, разрыв между ключевой и кредитными ставками повысился в последние месяцы 2024 года в среднем с 2-3 до 5-6 п.п. Как результат, кредитование замедляется более существенно, чем предполагалось в октябрьском прогнозе Банка России, и прогнозы общего прироста кредитования по итогам 2025 года корректируются в меньшую сторону

Доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность и ключевая ставка, %



13,0%

Средняя доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность 2020-2022

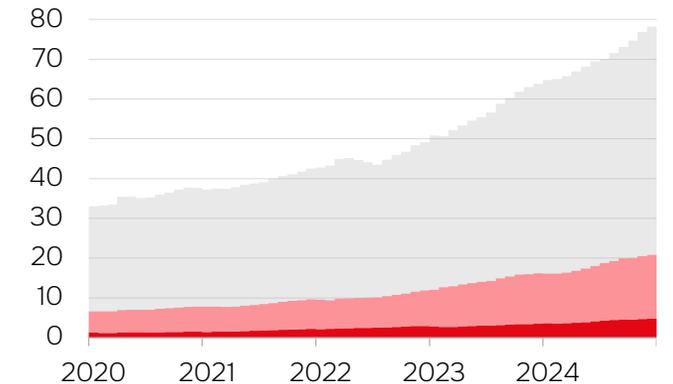
18,0%

Доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность Декабрь 2024

Объем выданных кредитов, трлн руб.



Совокупная задолженность по кредитам, трлн руб.



Коммерческая недвижимость

Темпы старта строительства новых проектов замедляются во всех сегментах на фоне продолжительного периода жесткой денежно-кредитной политики, однако импульс рекордных 2023-2024 гг. обеспечит высокие темпы ввода в эксплуатацию в перспективе 2025-2026. Спрос трансформируется: в офисном сегменте на фоне сокращения инвестпрограмм крупнейших гос. компаний спрос будет представлен преимущественно развивающимися холдингами, связанными с госфинансированием. В отраслях, завязанных на потребительскую активность, спрос продемонстрирует снижение на фоне замедления темпов роста потребительского рынка.

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	Существующие площади, Россия, тыс. кв. м	Существующие площади, Москва, тыс. кв. м	Объем ввода 2024, Москва, тыс. кв. м	Прогноз ввода 2025, Москва, тыс. кв. м	Объем площадей на этапе строительства, Москва, тыс. кв. м	
Склады Классы А, В	58 409	31 505	1 783	2 200	5 391	Начало цикла замедления темпа роста ставок
Офисы Классы Prime, А, В+, В-	30 075	20 694	567	964	2 564	Начало цикла ускорения темпа роста ставок
Торговые Центры Качественные объекты	26 180	6 572	123	200	750	Ставки продолжают снижение
Гостиницы* Данные представлены в тыс. номеров	158,3	30,0	0,6	0,8	4,5	Начало цикла замедления темпа роста ставок

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

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Рынок арендодателя



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

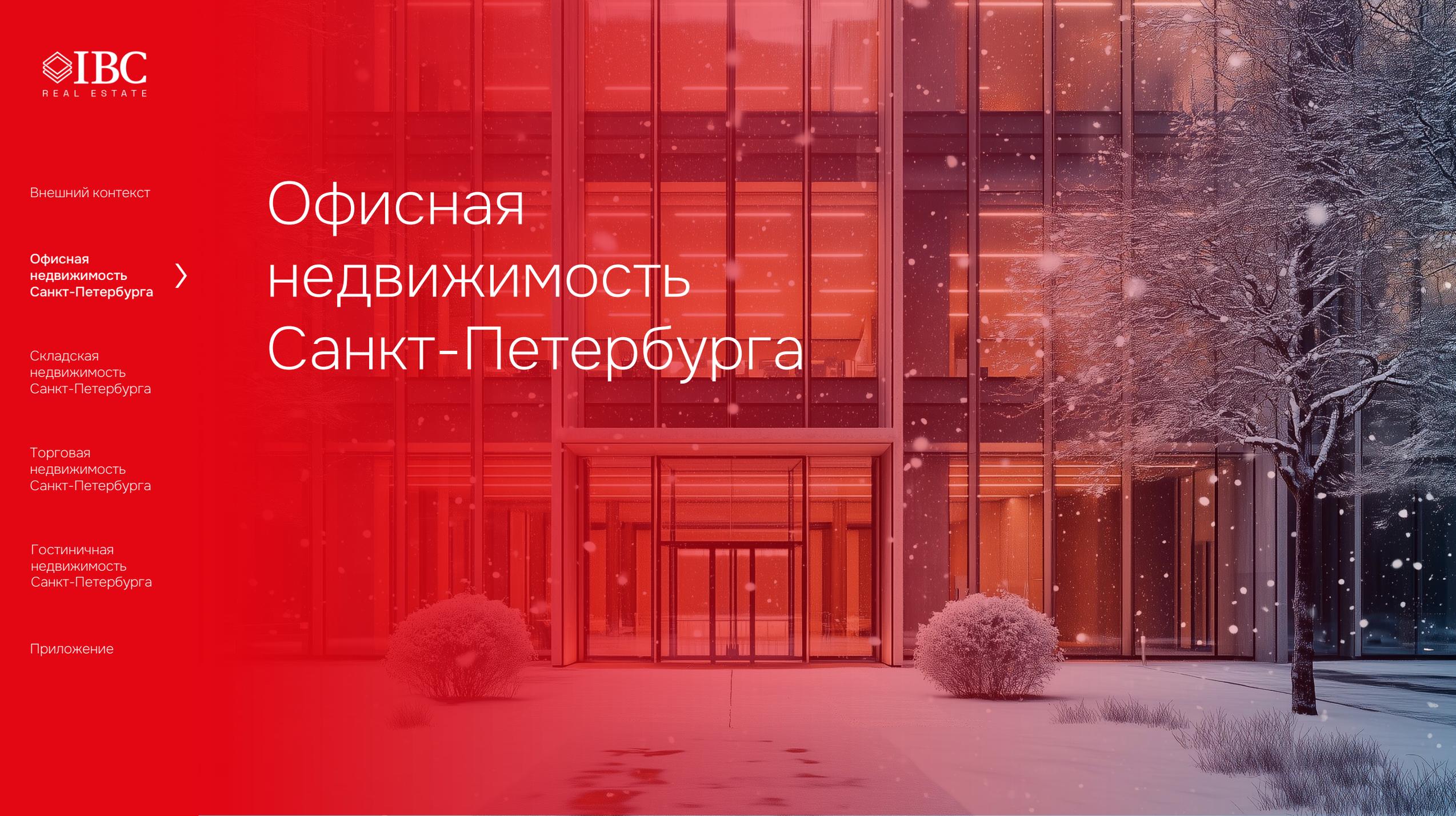
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Офисная недвижимость Санкт-Петербурга



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2022	2023	2024	2025П
Общее предложение ¹	4 197	4 315	4 377	4 535
Класс А	1 488	1 555	1 556	1 657
Класс В	2 709	2 760	2 821	2 878
Новое строительство ¹	168	118	62	158
Класс А	123	67	1	101
Класс В	46	51	61	57
Объем сделок ¹	372	397	506	400
Класс А	134	108	372	300
Класс В	238	289	134	100
Уровень вакантности	10,4%	7,4%	3,6%	3,2%
Класс А	10,1%	8,7%	3,7%	3,0%
Класс В	10,6%	6,6%	3,5%	3,3%
Ставка аренды ²				
Класс А	2 062	2 429	2 892	3 300
Класс В	1 328	1 589	1 805	1 950

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 2024 года

□ Объем введенных площадей на минимальном уровне

В IV квартале 2024 года в эксплуатацию был введен один офисный объект класса В на 5 тыс. кв. м. Суммарно по итогам 2024 года объем нового строительства составил **62 тыс. кв. м**, что **на 47% ниже** показателя за 2023 год и является рекордно низким значением за последние 20 лет.



↑ Рекордные показатели спроса

Общий объем сделок за 2024 год достиг **исторического максимума** – 506 тыс. кв. м. Рекордный показатель обеспечен **рядом крупных сделок по покупке и аренде зданий целиком**. Так, крупнейшей сделкой года является продажа офисного здания «Спейс» на 72 тыс. кв. м.



↓ Снижение уровня вакантных офисных площадей

По итогам 2024 года уровень вакантности составил 3,6%, снизившись на 3,8 п.п. год к году. Наиболее остро ощущается **дефицит крупных офисных блоков** – только 5% вакантного предложения представлено помещениями от 2 тыс. кв. м.

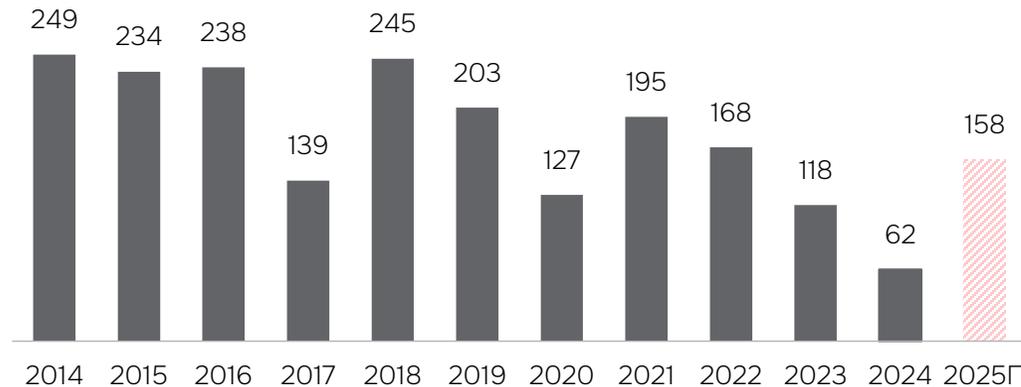
Зафиксирован минимальный объем ввода за 20 лет

Объем нового строительства практически в два раза ниже показателя за 2023 год

В IV квартале 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено одно офисное здание класса В – «Обводный канал, 23Б» на 5 тыс. кв. м офисов. Суммарно по итогам 2024 года рынок пополнился 8 новыми объектами общей офисной площадью **62 тыс. кв. м**, что **на 47% ниже** аналогичного показателя за 2023 год. Примечательно, что 7 из 8 зданий относятся к классу В. Крупнейшее из них – «Реформа на Придорожной аллее» на 16 тыс. кв. м офисов.

В 2025 году ожидается стремительное **увеличение объема введенных площадей** - планируется ввести в эксплуатацию **158 тыс. кв. м** офисов, что **в 2,5 раза выше** результата за 2024 год. Прогнозируемый объем представлен преимущественно объектами класса А – доля таких площадей составляет 64% по сравнению с 2% годом ранее. Будущие объекты активно заполняются – из 158 тыс. кв. м ожидаемого ввода **почти 60% площадей уже арендовано**.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Объект, введенный в IV квартале 2024 года



Обводный канал, 23Б

5 тыс. кв. м офисов · Класс В · Вакантно 100%

м. Пл. Александра Невского м. Обводный канал

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Новое строительство

Прогноз на 2025 год

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

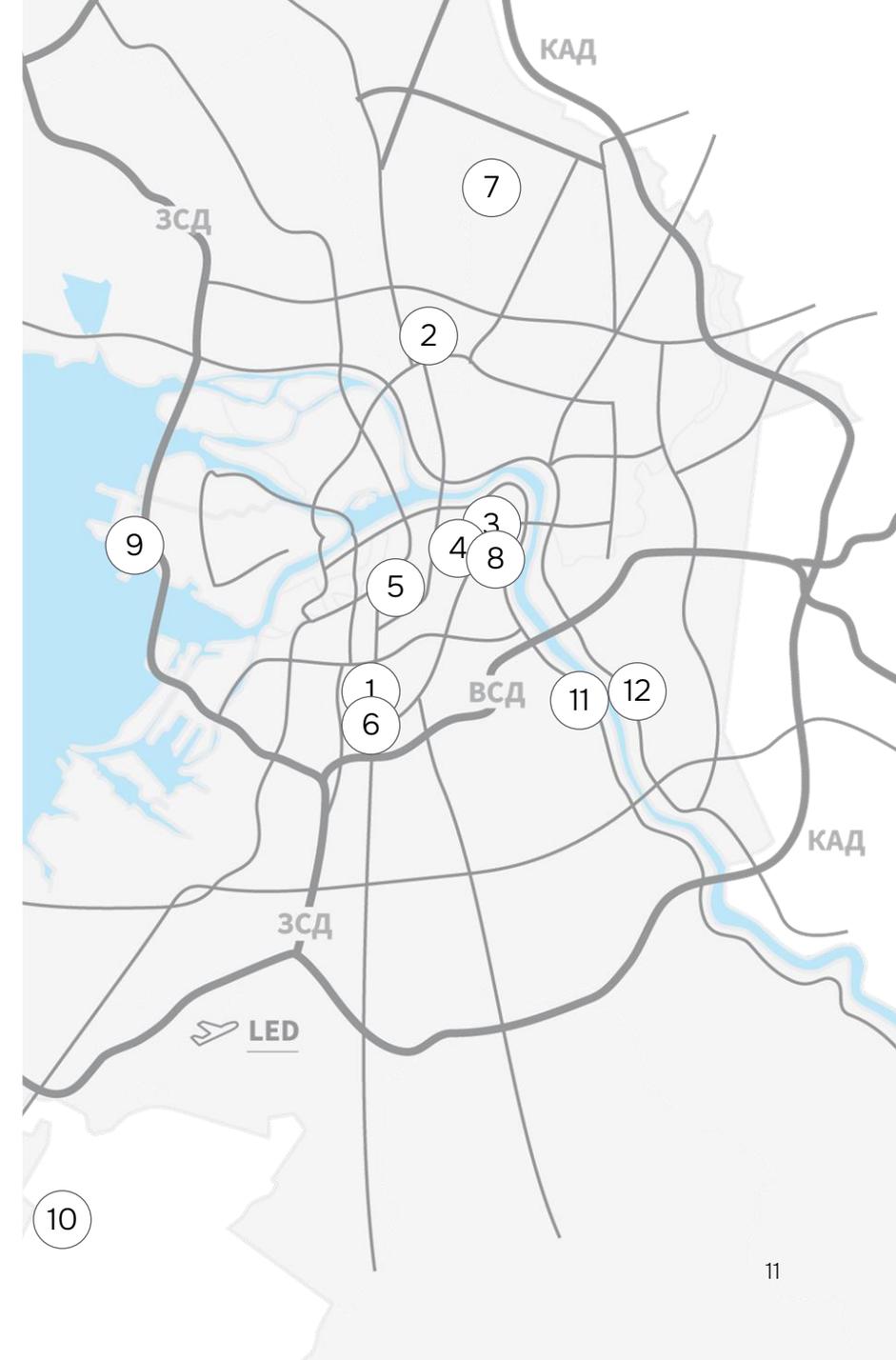
Приложение

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Вакантность
1	Северная Пальмира	A	47,8	Московский	18,9
2	Орими Центр	B	30,0	Набережные	30,0
3	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	Сдано
4	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Сдано
5	Деловой центр (наб. Фонтанки)	B	12,8	Центр	Сдано
6	Atlas City II	A	9,6	Московский	Сдано
7	Smart Светлановский	A	5,9	Север	0,5
8	Мануфактура 10/12	B	5,5	Центр	5,5
9	INSIDE	B	4,5	В.О.	4,5
10	Smart Восстановления	A	4,5	Юго-Запад	1,7
11	Обуховской Обороны 110 к2	B	3,0	Левый берег	3,0
12	Обособняк Вега	B	1,0	Правый берег	1,0

157,5

65,1

* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м



Дефицит качественных площадей усиливается

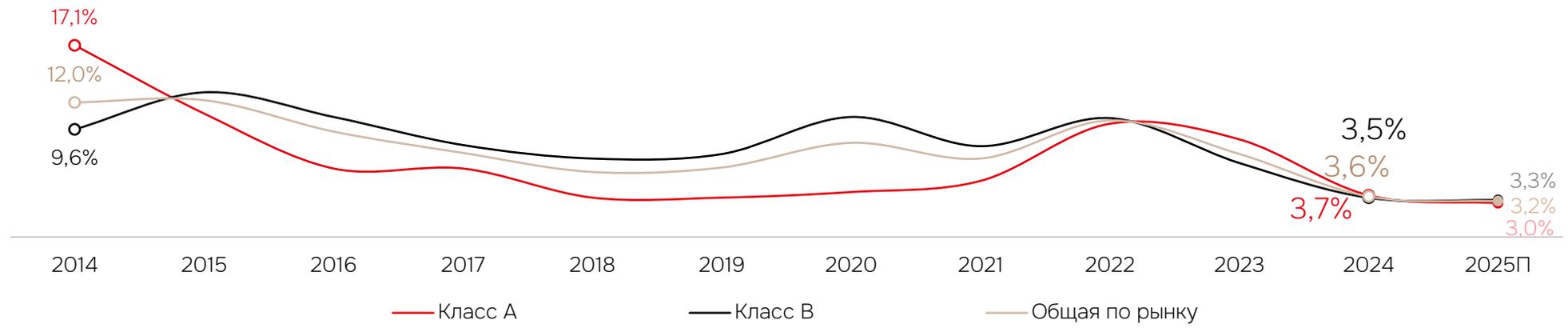
Доля вакантных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга остается минимальной

По результатам 2024 года уровень вакантности на рынке офисной недвижимости Северной столицы составляет **3,6% или 157 тыс. кв. м** качественных площадей, что является **рекордно низким значением за всю историю наблюдений**. Наибольшее снижение наблюдается в классе А – вакантными остаются 58 тыс. кв. м офисов или 3,7%, что на 5,0 п.п. ниже по сравнению с итогами 2023 года. В классе В доля свободных площадей составляет 3,5% или 99 тыс. кв. м. Год к году показатель снизился на 1,1 п.п. В целом по рынку наиболее остро ощущается **дефицит крупных офисных блоков** – только 5% вакантного предложения представлено офисами от 2 тыс. кв. м.

На офисном рынке Санкт-Петербурга фиксируется низкий уровень девелоперской активности и высокие темпы реализации объектов до ввода в эксплуатацию, что **усиливает дефицит предложения в готовых объектах**. В 2025 году можно прогнозировать дальнейшее снижение вакансии до **3,2%**.

	2014	2024	2025П
A	17,1%	3,7%	3,0%
B	9,6%	3,5%	3,3%
Общая по рынку	12,0%	3,6%	3,2%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

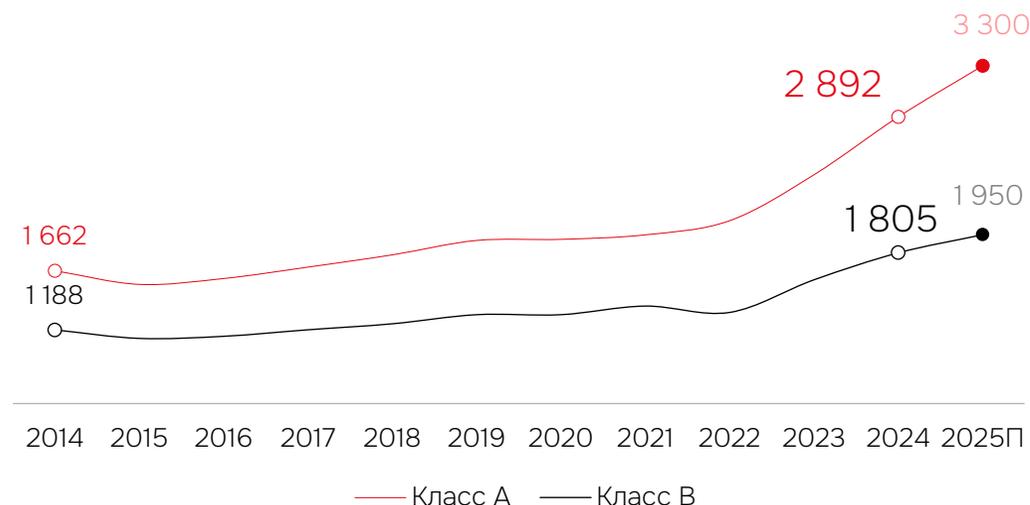
Запрашиваемые ставки аренды продолжают рост

Сильнее всего растут ставки по классу А

По итогам 2024 года в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **2 892 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не включая КУ, что **на 19% превышает** показатель на конец 2023 года и **на 74% выше** результата 2014 года.

В классе В также отмечается рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – по итогам 2024 года показатель составил **1 805 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не включая КУ, что **на 14% превышает** значение по итогам 2023 года и **на 52% выше** результата 2014 года.

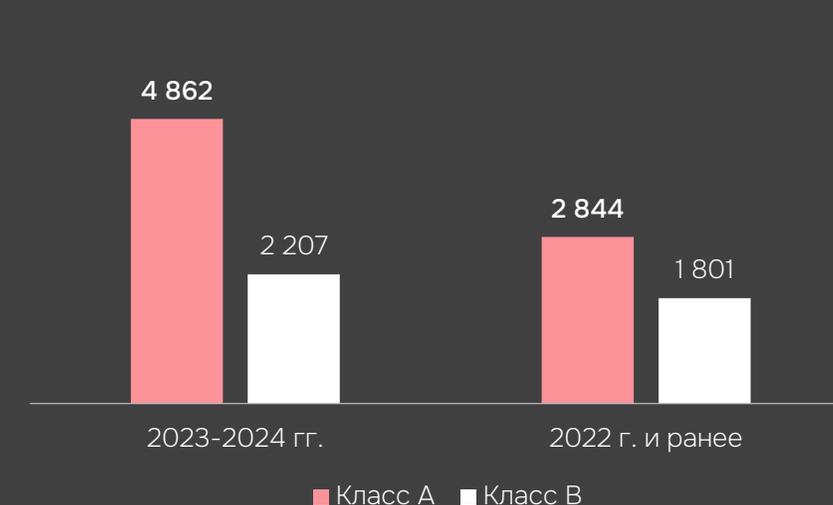
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без учета КУ



За последние два года средневзвешенные ставки аренды стремительно растут **за счет дорогих предложений с качественной отделкой, преимущественно в новых зданиях** – показатель выше на **69%** и **23%** в классах А и В, соответственно*

* Ставки аренды в бизнес-центрах, введенных в 2023-2024 гг. существенно выше, чем в зданиях, введенных до 2022 г.

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



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

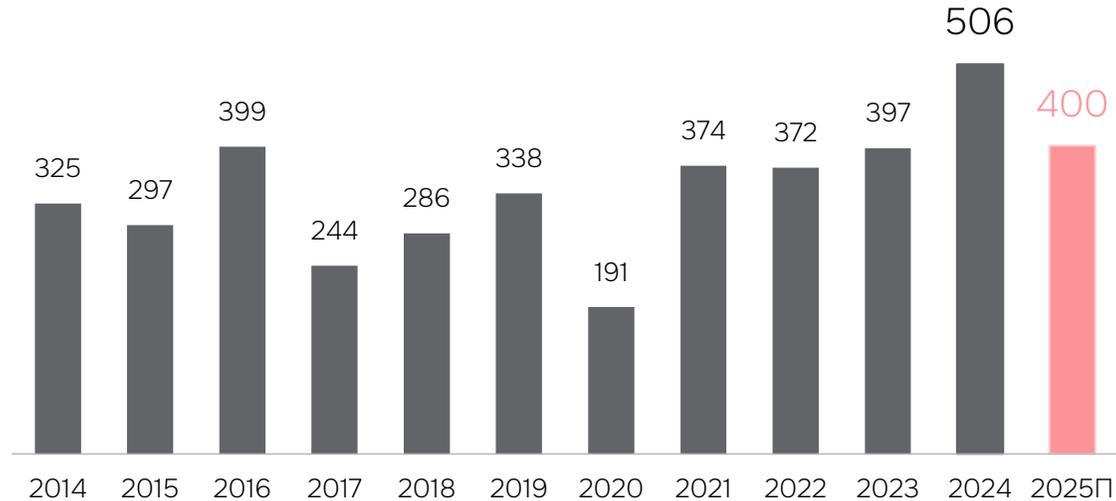
Спрос на историческом максимуме

Объем сделок впервые превысил 500 тыс. кв. м

В 2024 году сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Северной столицы составила **506 тыс. кв. м – рекордный показатель для Санкт-Петербурга**. Это связано с увеличением количества крупных сделок по аренде и продаже зданий целиком – **доля сделок площадью более 10 тыс. кв. м увеличилась с 9% в 2023 году до 41% в 2024 году**. По итогам года сделки аренды составляют 78% от общего объема (396 тыс. кв. м), по продаже – 22% (110 тыс. кв. м). Суммарно по классу А было реализовано 372 тыс. кв. м офисов, по классу В – 134 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета сделок более 10 тыс. кв. м – **540 кв. м**.

Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок стали **торговля (24%)**, а также **IT (17%)** и **финансовый сектор (17%)**.

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки 2024 года

ПЕТРОВИЧ

«Спейс»

72 тыс. кв. м / Продажа

Т БАНК

«Феррум II»

30 тыс. кв. м / Аренда



«Канатный цех»

22 тыс. кв. м / Аренда

ЛЕСТА

«Ренессанс Правда»

19 тыс. кв. м / Продажа



«К-37»

14 тыс. кв. м / Аренда

СОВКОМБАНК

«Фландрия Плаза»

11 тыс. кв. м / Аренда

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Структура сделок по секторам

2023

2024

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 2%

По типу компании



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

По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 3%

По типу компании



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



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

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

01 | Центр

Класс	Сток*	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	401	1,4%	5	3 213
B	393	2,8%	11	2 348

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	195	6,3%	12	2 653
B	338	1,1%	4	2 229

03 | Васильевский остров

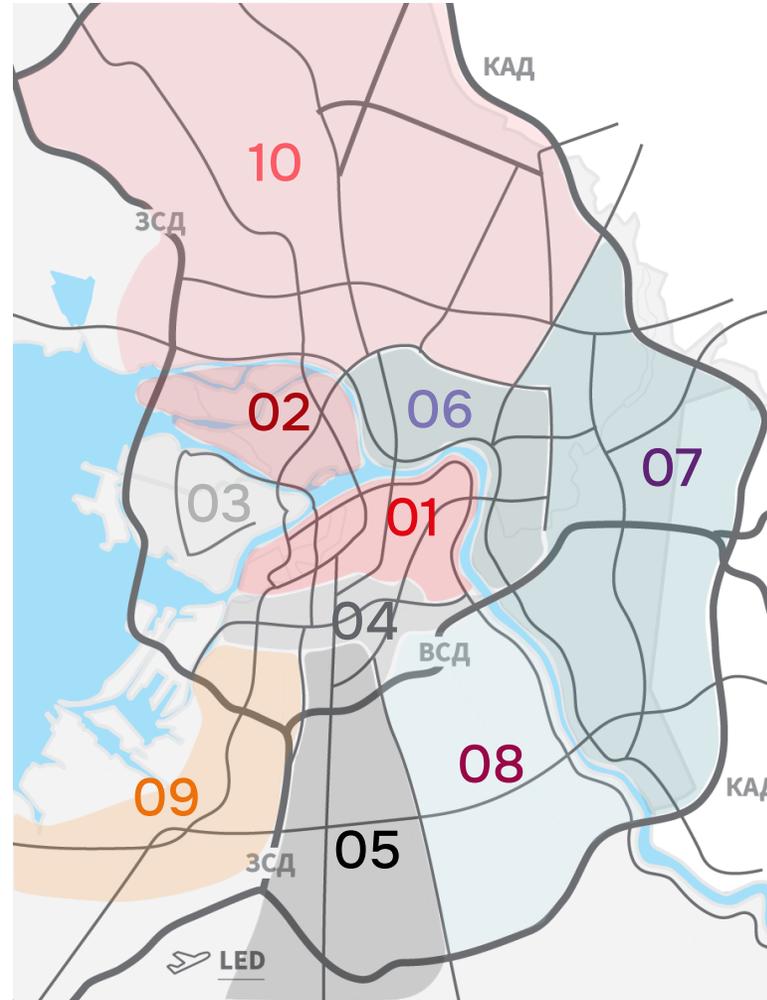
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	5,4%	5	2 114
B	298	1,4%	4	1 606

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	14	4,1%	0,6	2 000
B	245	4,4%	11	1 853

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	315	6,7%	21	2 812
B	428	7,3%	31	1 670



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	187	1,8%	3	2 399
B	379	4,4%	17	1 712

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	27	4,0%	1	1 693
B	85	4,1%	4	1 726

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	159	1,9%	3	1 471

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	49	22,5%	11	1 800

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	326	2,9%	9	3 979
B	446	0,7%	3	1 452

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

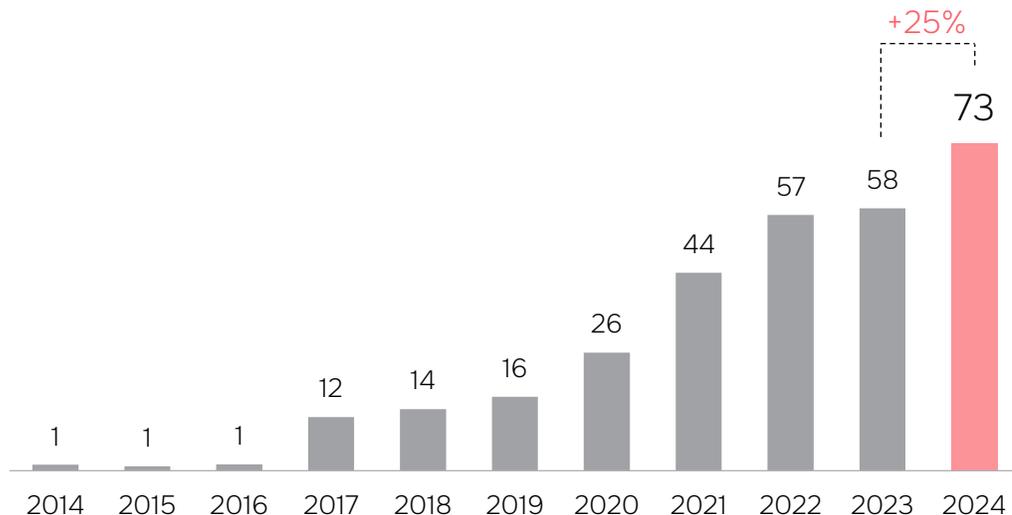
Сервисные офисы

За 10 лет объем рынка увеличился в 73 раза

За последние 10 лет сервисные офисы активно развивались на офисном рынке Санкт-Петербурга, отражая растущую востребованность данного формата. Так, суммарно рынок сервисных офисов в Северной столице составляет 73 тыс. кв. м или 12 тыс. рабочих мест – **1,7% от общего предложения качественных офисов** в Северной столице, что аналогично Москве, где доля сервисных пространств также не превышает 2%. В 2024 году были открыты 11 площадок сервисных офисов – 14,5 тыс. кв. м или 2,4 тыс. раб. мест. Год к году рынок вырос на 25%.

С 2023 года доля вакантных рабочих мест **снизилась на 6 п.п.:** с 16,8% до 10,8%. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды **увеличились на 15%** год к году: с 22,8 тыс. руб./раб. место/месяц до 26,2 тыс. руб./раб. место/месяц.

Динамика объема рынка сервисных офисов Санкт-Петербурга, тыс. кв. м



2023

16,8 %

Доля вакантных раб. мест

-6 п.п. г/г

2024

10,8 %

Доля вакантных раб. мест

22,8 тыс. руб./месяц

Ставка аренды за 1 раб. место*

+15 г/г

26,2 тыс. руб./месяц

Ставка аренды за 1 раб. место

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды с НДС в открытых спекулятивных площадках сервисных офисов

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

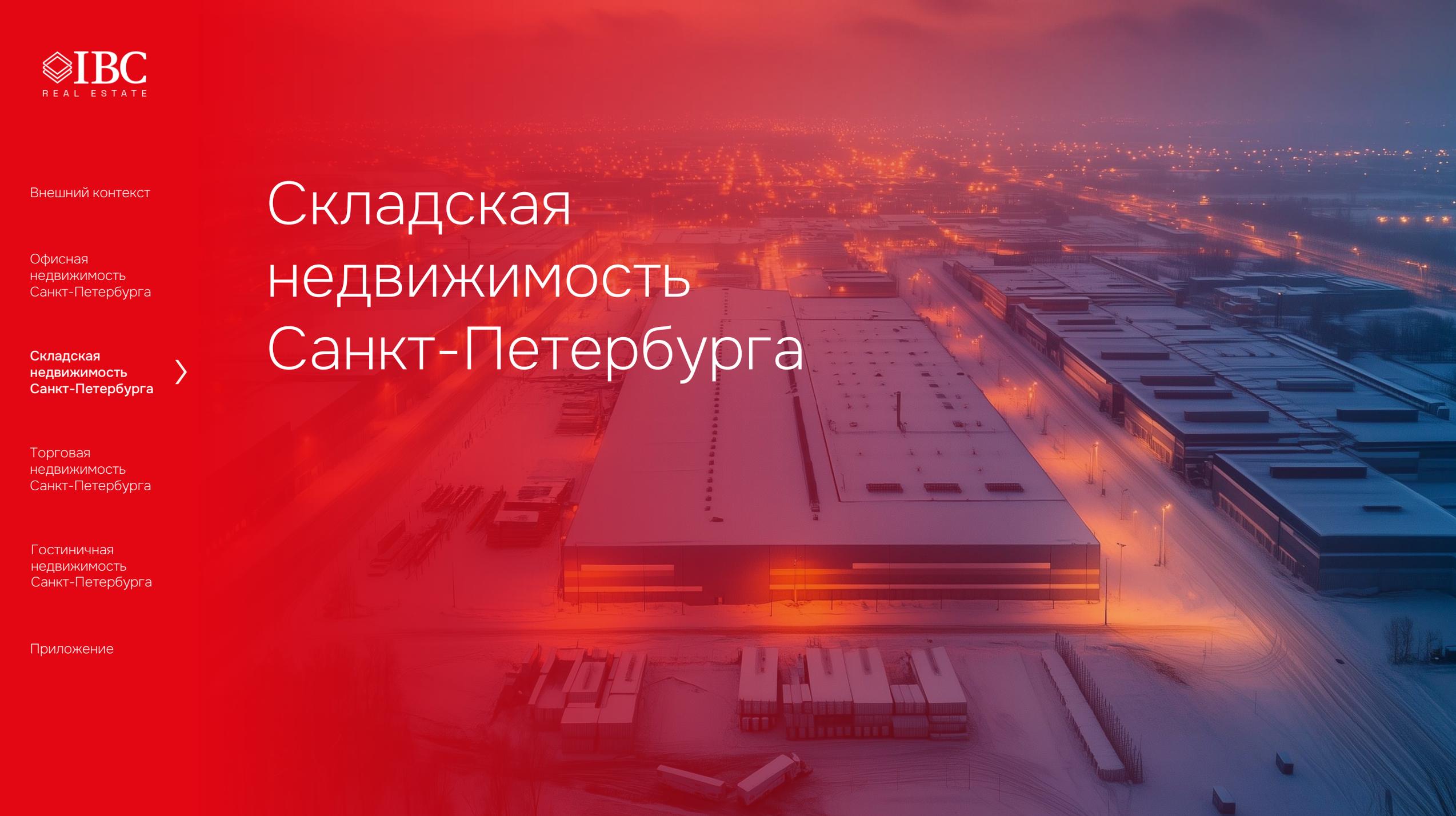
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Складская недвижимость Санкт-Петербурга



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-
Петербурга

**Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2022	2023	I кв. 2024	II кв. 2024	III кв. 2024	IV кв. 2024	2025П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	4 877	5 267	5 408	5 515	5 861	6 044	6 494
Новое строительство* , тыс. кв. м, классы А и В	493	389	141	248	594	777	450
Сумма купленных и арендованных площадей* , тыс. кв. м, классы А и В	389	950	70	293	350	490	450
Доля свободных площадей, %, классы А и В	1,8%	0,9%	0,5%	0,4%	0,8%	1,5%	2,5%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 500	9 500	10 500	11 000	11 500	11 800
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 900	8 600	9 600	10 600	11 100	11 600	11 700

Основные изменения за 2024 год

Крупнейшие новые объекты:

- 100К Бугры 118 тыс. кв. м
- Адмирал Волхонское 108 тыс. кв. м
- СФН Колпино 104 тыс. кв. м
- Осиновая Роща 74 тыс. кв. м
- Агропарк Нарт 72 тыс. кв. м

Спад спроса на 48% г/г

С начала 2024 года наблюдались сдержанные темпы реализации спроса ввиду снижения активности со стороны ключевого драйвера рынка: спрос онлайн-операторов и многоканального ритейла сократился на 66% г/г. Деловая активность со стороны других категорий арендаторов сохранялась в течение года: совокупно логистические операторы, дистрибьюторы и логисты реализовали 191 тыс. кв. м, превысив на 10% уровень прошлого года.

Рост средневзвешенной ставки аренды на 35% с начала года

*Индикатор за I-IV кварталы 2024 года представлен накопленным итогом.

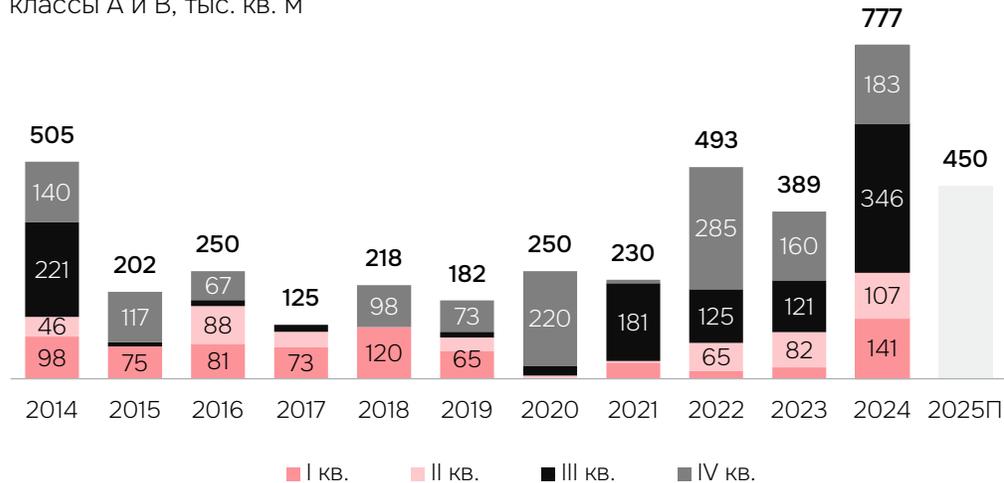
**Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Повышенные объемы нового строительства

По итогам 2024 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем нового строительства составил 777 тыс. кв. м, или +99% г/г, что стало рекордным показателем ввода объектов в эксплуатацию за весь период наблюдений. 56% ввода пришлось на спекулятивные объекты, крупнейшими из которых стали 4 очереди объекта 100К Бугры (118 тыс. кв. м), 3 очереди объекта Адмирал-Волхонское (109 тыс. кв. м) и 4 очереди объекта Агропарк Нарт (72 тыс. кв. м). 38% нового строительства составили BTS объекты, такие как СФН Парк Колпино (104 тыс. кв. м) и Осиновая Роща (74 тыс. кв. м), реализованные для компании Ozon, а также Фортис 11 Шушары (64 тыс. кв. м).

В 2025 году ожидается, что повышенные темпы ввода сохранятся – около 450 тыс. кв. м – ввиду затянувшихся сроков завершения строительства объектов, подписанных в 2023–2024 годах. Также на фоне роста стоимости строительства и жесткой денежно-кредитной политики возможно замедление темпов нового девелопмента – откладывание старта строительства новых объектов.

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



Крупнейшие объекты, введенные в 2024 году



100К Бугры
118 тыс. кв. м
Выборгское шоссе



Адмирал Волхонское
109 тыс. кв. м
Волхонское шоссе



СФН Парк Колпино
104 тыс. кв. м
Московское шоссе

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-
Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Стабилизация спроса: снижение деловой активности

По итогам 2024 года сумма купленных и арендованных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 490 тыс. кв. м, что на 48% ниже рекордного показателя 2023 года и является вторым показателем за весь период наблюдений.

78% спроса пришлось на сделки по аренде и субаренде объектов, крупнейшими из которых стали сделка Яндекс Маркет (64 тыс. кв. м), 2 сделки СберЛогистики* (62 тыс. кв. м), 2 сделки OZON (50 тыс. кв. м), а также 2 сделки Wildberries в рамках переезда компании в новые объекты (37 тыс. кв. м). BTS сделки занимают только 15% спроса (против 47% спроса в 2023 г). С начала 2024 года были реализованы 4 сделки по BTS продаже объектов для компаний Пауэр Интернэшнл (37,5 тыс. кв. м), Терем (13,5 тыс. кв. м), Вотоня (11,4 тыс. кв. м) и Газпромнефть (10 тыс. кв. м). При этом 60% спроса в регионе реализовано во вторичных объектах, что стало самым высоким показателем по стране.

Несмотря на совокупное сокращение спроса в регионе, исторические игроки рынка северной столицы, такие как логисты, производители и дистрибьюторы, поддерживали деловую активность в течение года, реализовав 39% спроса, или 191 тыс. кв. м (+10% г/г). Доля онлайн-операторов и многоканального ритейлера, лидеров прошлого года, составила 51% спроса, но при этом объем реализованного спроса с их стороны сократился на 66% г/г.

В 2025 году рост деловой активности в регионе не ожидается, ввиду чего сумма купленных и арендованных площадей будет на уровне этого года – около 450 тыс. кв. м.

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



Отраслевой разрез спроса

Логисты, дистрибьюторы, производители



Онлайн-операторы



Многоканальный ритейл



*В отчете данные по спросу в 2024 году представлены без учета сделок СберЛогистики, находящихся на этапе расторжения. В спросе учитываются сделки, реализованные компанией и не получившие на дату публикации отчета уведомления о расторжении, а также сделки, реализованные на площадях IKEA.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-
Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Ставки аренды и вакантность

По итогам 2024 года базовая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области достигла **11 500 рублей за кв. м в год, что превышает индикатор аналогичного периода прошлого года на 35%**. Базовая ставка аренды на сухие строящиеся складские объекты класса А составляет 11 600 за кв. м в год, или **+35% г/г**. Зафиксированные изменения соответствуют тренду роста ставок аренды на рынке в целом, а также обусловлены уходом с рынка недорогих опций.

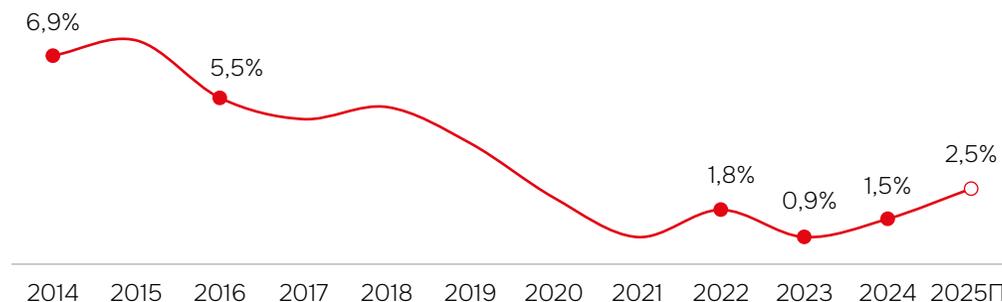
В течение года ввиду повышения коммерческих условий и высокой законтрактованности существующих складских площадей в регионе доля вакантных площадей продолжала оставаться ниже 1%. Однако **в IV квартале уровень вакантности увеличился** на фоне окончания существующих контрактов и появления на рынке опций в новых введенных объектах: **индикатор составил 1,5%, продемонстрировав рост на 0,6 п.п. г/г**.

В перспективе 6-12 месяцев на фоне эффекта высокой базы при сохранении пониженной деловой активности на рынке **темп роста ставок аренды замедлится**. Так, в 2025 году базовая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А вырастет до 11 800 за кв. м в год, на строящиеся складские объекты класса А – до 11 700 за кв. м в год соответственно. Также ввиду наличия опций в объектах на завершающих этапах строительства **доля свободных площадей может увеличиться до 2,5%**.

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



Доля свободных площадей
классы А и В, %



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

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-
Петербурга

**Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

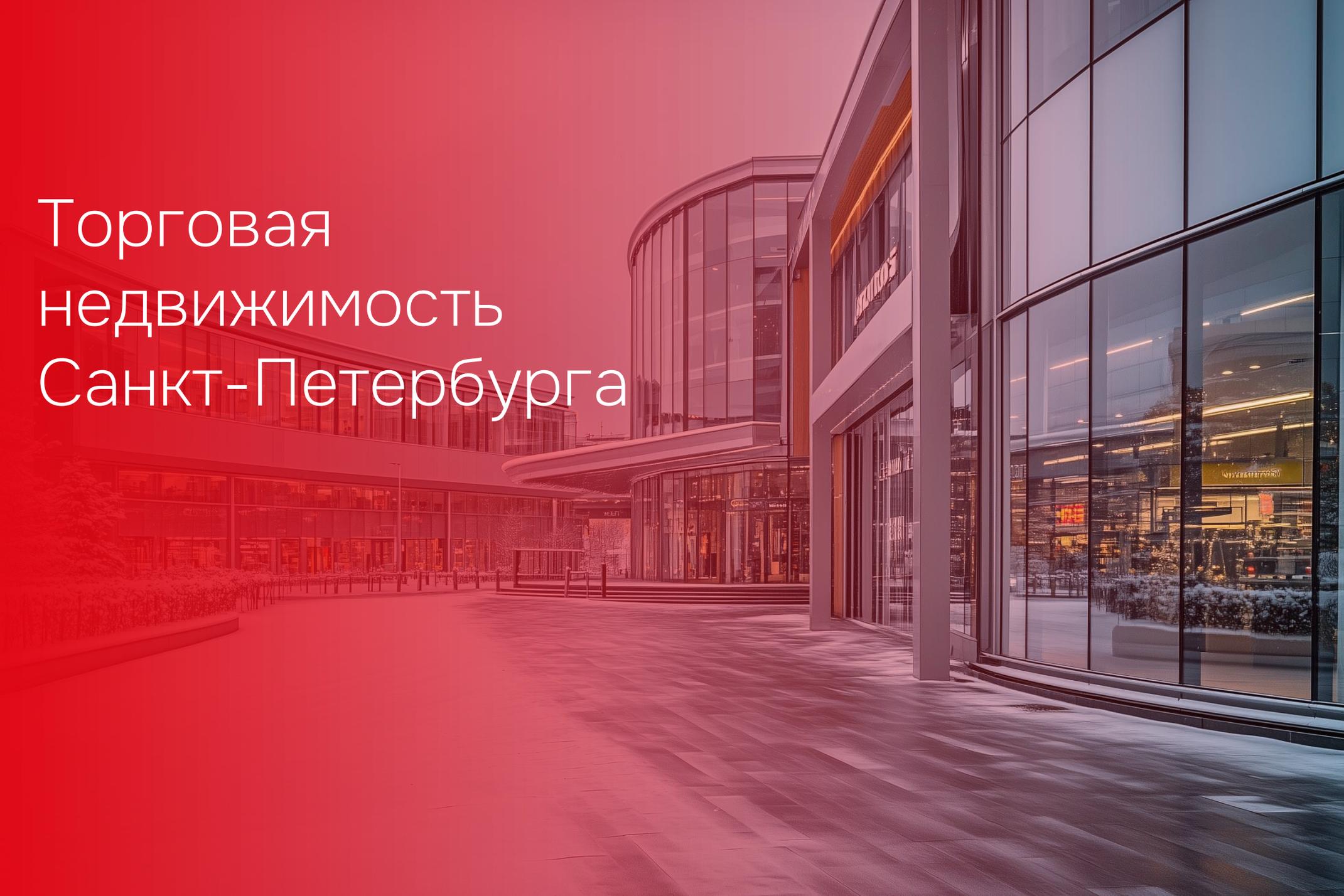
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга >

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга



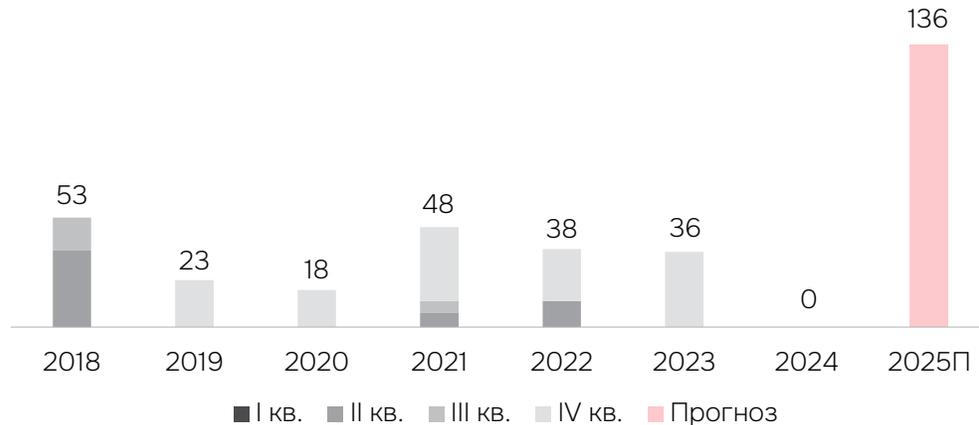
Новые торговые центры

В 2024 году в Санкт-Петербурге не открылся ни один качественный торговый объект – впервые после 2017 года. 4 ТЦ, открытие которых было запланировано в 2024 году, перенесли свое открытие на 2025 год.

В 2025 году к вводу заявлены 6 ТЦ общей арендопригодной площадью 136,3 тыс. кв. м. К открытию готовятся: HOLLYWOOD (GLA: 60 тыс. кв. м), Парк Молл (30 тыс. кв. м), НЕБО (GLA: 25,7 тыс. кв. м), вторая очередь ЭкоПарка в Мурино (GBA: 12 тыс. кв. м) и 2 ТЦ от Kronung Group – в Новогорелово (GLA: 11,8 тыс. кв. м) и в ЖК Солнечный город (GLA: 3,8 тыс. кв. м).

В декабре 2024 года Парк Молл, открытие которого ожидается в марте, сообщил о запуске собственного маркетплейса перед открытием физических магазинов в ТРЦ, что стало уникальным случаем на рынке. Сайт начал работу в режиме интернет-магазина с небольшим ассортиментом товаров.

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



Ключевые цифры

Общее предложение, млн кв. м	2,4
Объем ввода в IV кв. 2024, тыс. кв. м	0
Прогнозируемый объем ввода в 2025, тыс. кв. м	136,3
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1000 жителей	430,6

Крупнейшие ТЦ, запланированные к вводу в 2025

HOLLYWOOD



Парк Молл



Небо



Kronung Новогорелово



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Развитие ритейлеров

В условиях стремительно развития онлайн-ритейла и трансформации потребительского поведения **торговые центры и ритейлеры ищут новые форматы и фокусируются на создании качественного потребительского опыта**. В IV квартале 2024 года ритейлеры продолжили открывать флагманские магазины. Ярким открытием ноября стал концепт-стор **Viva La Vika** и **Choux** на Большом проспекте – в центре магазина розовая витрина длиной более 4 метров.



Также на Большом проспекте открылся флагман **IDOL** – просторный магазин, в оформлении которого были использованы дизайнерские объекты и премиальные материалы. В октябре состоялось открытие и другого бренда Melon Fashion Group – **Sela** открыл первый в Санкт-Петербурге магазин с **vigge safe**, заняв 1,8 тыс. кв. м в Охта Молле. В декабре стало известно о том, что в 2025 году **12 Storeez** откроет магазин площадью 600 кв. м на Невском проспекте – на месте бывшего бутика Louis Vuitton.



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Новые бренды в 2024

В 2024 году в Санкт-Петербурге появилось 6 новых российских брендов. Ритейлеры открыли по одному магазину в 4 ТЦ города. **5 из 6 брендов – fashion-ритейлеры:** бренд функциональной верхней одежды BJØRN LARSEN, бренд молодежной одежды Face code от O'Stin, сеть ювелирных украшений Panacea jewelry lab, бренд одежды для спорта и отдыха Rely, fashion-бренд Zimaletto от Küchenland Home. Также на рынок вышел ритейлер товаров для дома Уютности.

Из 23 новых международных брендов, которые появились в России в 2024 году, на рынок Санкт-Петербурга вышло 4. Ритейлеры открыли 5 магазинов, заняв 900 кв. м в 4 ТЦ города. На рынке появилось 2 китайских fashion-бренда – Baasploa и Balabala, 2 бренда техники и электроники – Candy из Италии и Dreame из Китая.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

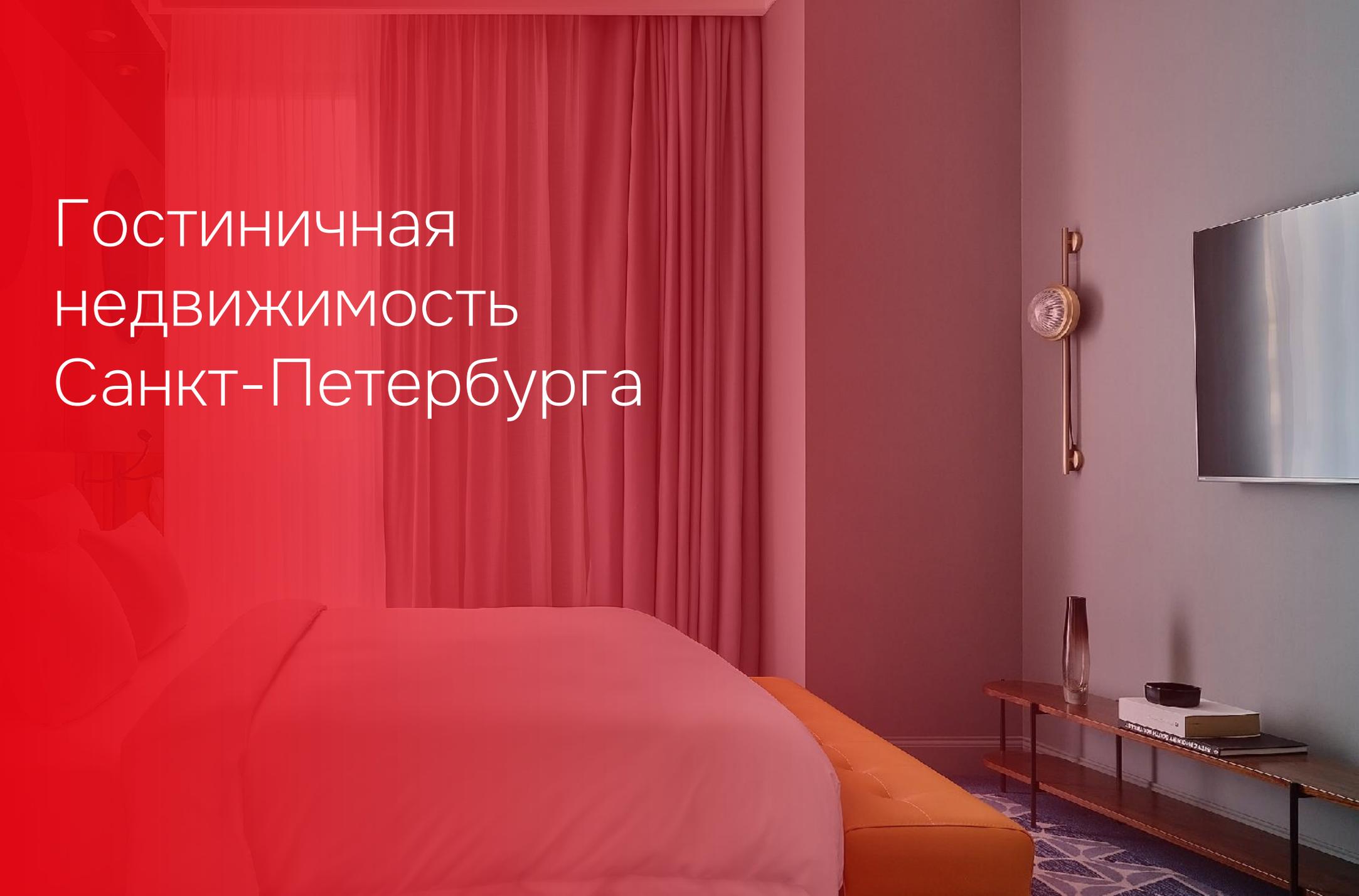
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга



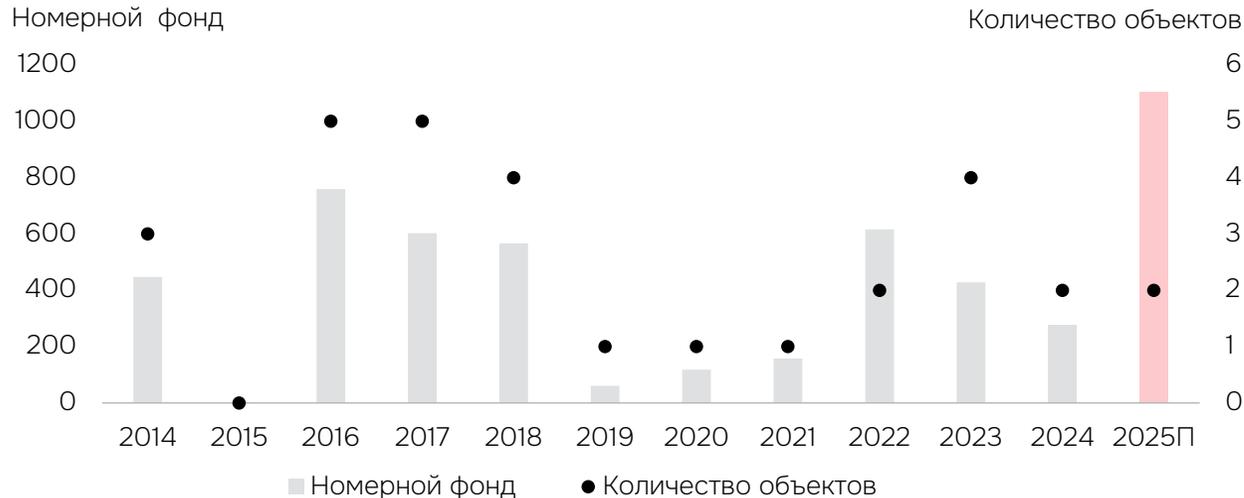
Ключевые индикаторы

С января по ноябрь 2024 года было совершено 12,3 млн туристских поездок. По предварительной оценке, в 2024 году увеличение турпотока в Северной столице составило более чем 30%.

В III и IV кварталах 2024 года в Санкт-Петербурге не было открыто ни одного гостиничного объекта. В течение первого полугодия были открыты все запланированные до конца года объекты общим номерным фондом 276 номеров. По итогам 2024 года объем нового строительства продемонстрировал спад (-36%) по сравнению с результатом 2023 года.

В 2025 году запланировано открытие всего 2 новых гостиничных объектов: гостиничного комплекса Svet (802 номера) и отеля Lahta Towers (302 номера). Однако их совокупный номерной фонд составляет 1 104 номеров. В случае реализации этих проектов показатели 2025 году станут рекордными за последние 10 лет.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Росстат

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

16,3 тыс. номеров

Номерной фонд*
в Санкт-Петербурге

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

+0 новых номеров

В IV квартале 2024 года в Санкт-Петербурге не было открыто гостиничных объектов

12,3 +32% г/г
млн поездок

Туристский поток
в Санкт-Петербурге
Январь-ноябрь 2024 года

Структура предложения

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

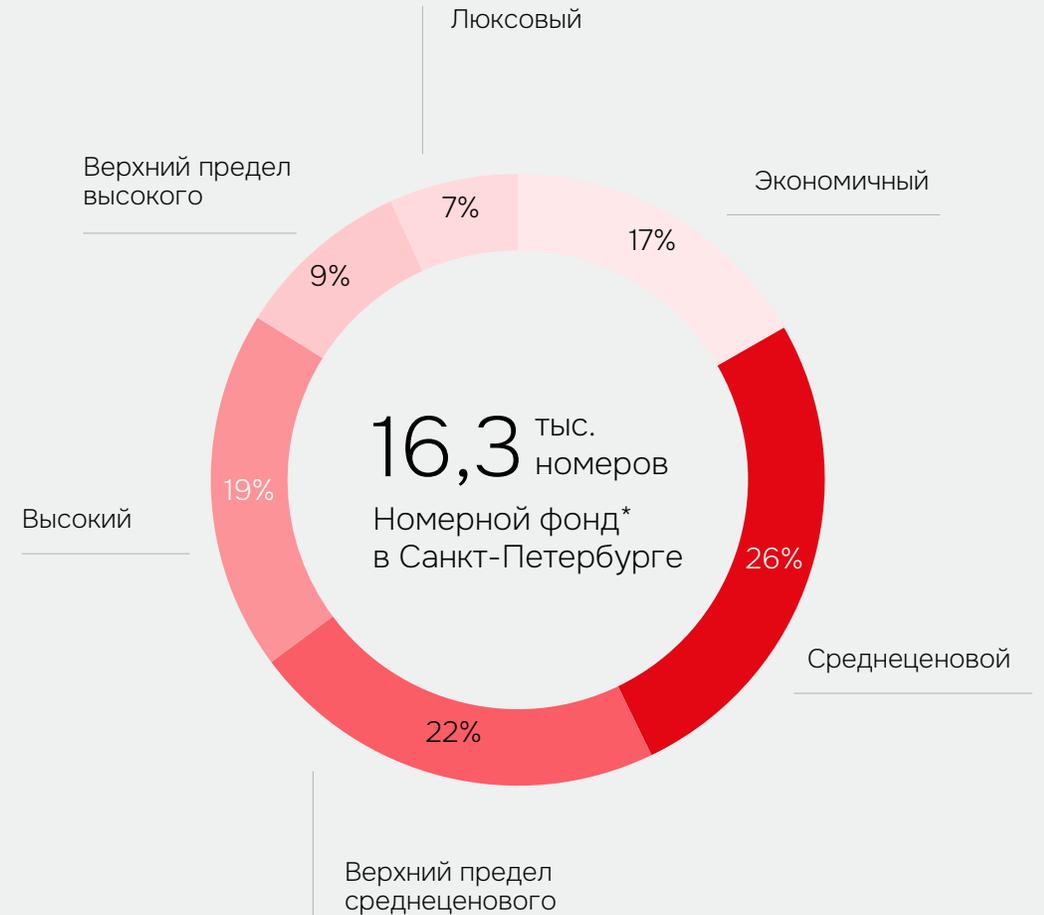
**Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга**

Приложение

По местоположению,
районы



По ценовому сегменту



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

Новые проекты 2024-2025 гг.

В 2025 году заявлено открытие 2 новых гостиничных объектов на 1 104 номера

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Открыты в 2024 году



Domina Пулково (отель)

253 номера

✈ Международный Аэропорт Пулково



Svet

802 номера

М м. Гражданский проспект



Cosmos Selection Italyanskaya

23 номера

М м. Невский проспект

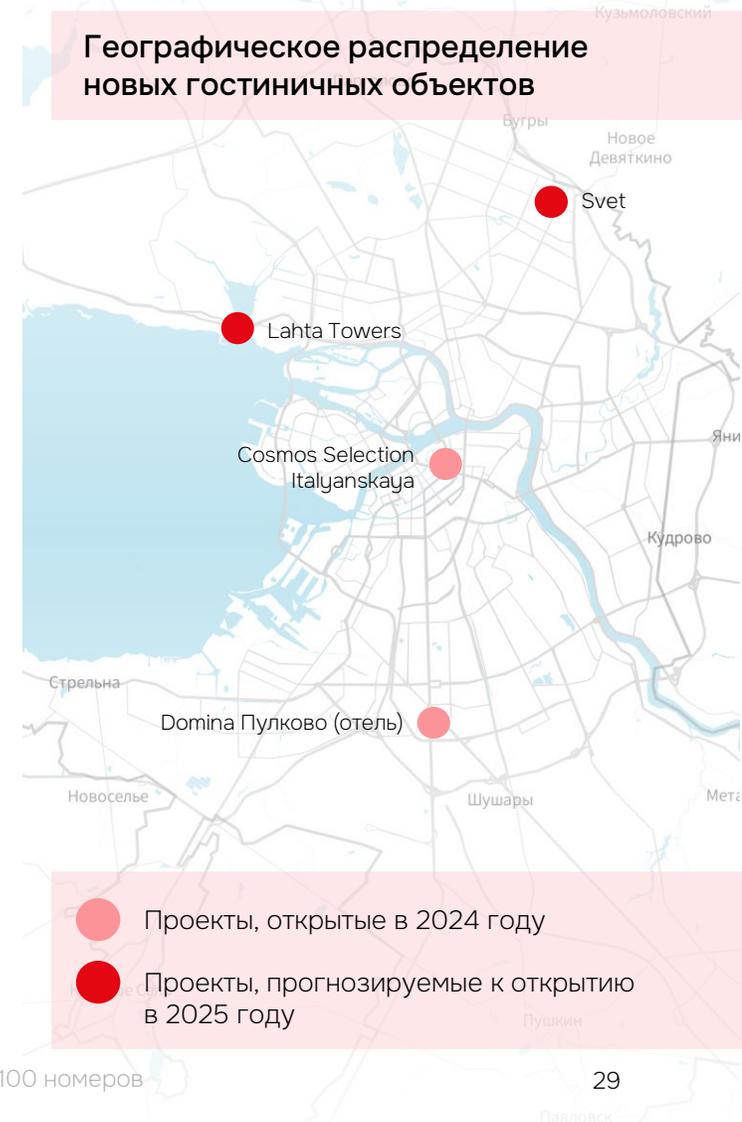


Lahta Towers

302 номера

М м. Беговая

Географическое распределение новых гостиничных объектов



Прирост доходности на номер на 14% г/г по итогам 2024 года

По итогам 2024 года гостиницы Санкт-Петербурга продемонстрировали рост загрузки и средней цены на номер во всех ценовых сегментах, что отразилось на доходности на номер – индикатор достиг 5,1 тыс. руб. в среднем по всем ценовым сегментам (+14% г/г).

Загрузка гостиничных объектов в Санкт-Петербурге в целом по рынку увеличилась на 4 п.п. по сравнению с результатом 2023 года. Наибольший прирост загрузки (+8 п.п. г/г) зафиксирован в отелях верхнего предела среднеценового сегмента, а также в люксовых отелях (+7 п.п. г/г), основной аудиторией которых являются иностранные граждане.

Средняя цена на номер в целом по всем ценовым сегментам составила 8,0 тыс. руб., показав прирост на 7% г/г. Наибольший рост стоимости проживания за сутки зафиксирован в среднеценовом сегменте – на 15% г/г. Люксовые отели, напротив, продемонстрировали наименьший прирост цены на номер на 6% г/г – темпы роста показателя заметно замедлились по сравнению с результатом 2023 года, когда индикатор увеличился на 25% г/г.

5,1 +14% г/г
тыс. руб.

Доходность на номер
В целом по рынку
Январь-декабрь 2024

64% +4 п.п. г/г

Загрузка
В целом по рынку
Январь-декабрь 2024

8,0 +7% г/г
тыс. руб.

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

Загрузка, янв-дек, %

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный	63%	61%	64%
Среднеценовой	64%	69%	69%
Верхний предел среднеценового	42%	54%	62%
Высокий	54%	64%	68%
Верхний предел высокого	47%	57%	60%
Люксовый	32%	44%	51%
Среднее, все сегменты	52%	60%	64%

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

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный	2,7	3,2	3,4
Среднеценовой	3,9	4,4	5,1
Верхний предел среднеценового	4,1	4,7	5,0
Высокий	6,7	7,7	8,5
Верхний предел высокого	10,7	12,2	13,4
Люксовый	27,9	35,0	37,1
Среднее, все сегменты	5,8	7,5	8,0

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Приложение

Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

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

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

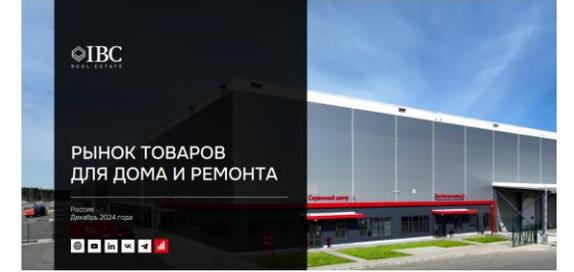
Приложение >



Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга
III квартал 2024



Инвестиции в недвижимость России
IV квартал 2024



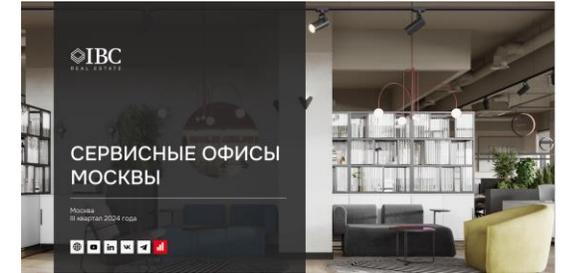
Рынок товаров для дома и ремонта
Декабрь 2024



Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга
II квартал 2024



Будущее торговой недвижимости России
Октябрь 2024



Сервисные офисы Москвы
III квартал 2024

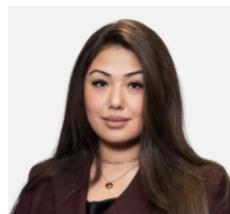


*Совершенство
в деталях*



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