



# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРА

III квартал 2024 года



Внешний контекст >

# Внешний КОНТЕКСТ

Офисная  
Недвижимость  
Санкт-Петербурга

Складская  
Недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
Недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
Недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# Темпы роста экономики остаются высокими

Однако дефицит кадров может стать ключевым барьером в долгосрочной перспективе

## Внешний контекст >

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

Предварительная оценка уровня роста ВВП по итогам 2024 года составила 3,9%, что на 0,3 п.п. превышает значение прошлого года.

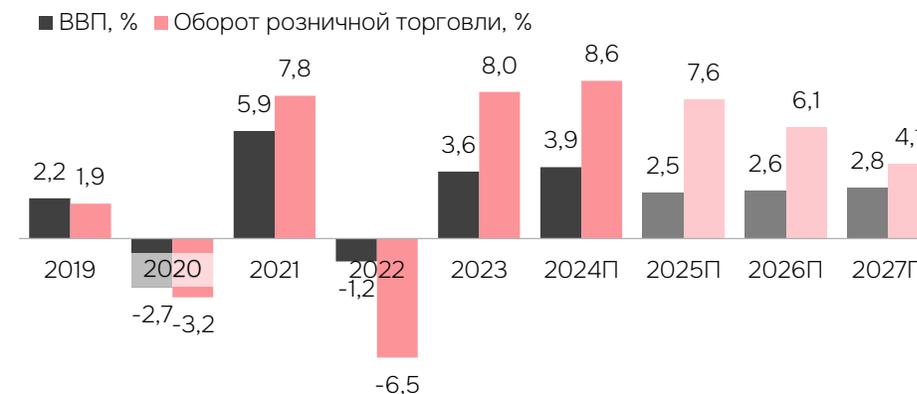
**Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и отрасли, ориентированные на импортозамещение.** За 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г, в первую очередь за счет роста объемов выпуска в машиностроении и металлургическом комплексе. Повышенные темпы роста продемонстрировал и потребительский сектор: оборот розничной торговли за 8 месяцев составил +8,0% г/г, оборот общественного питания +8,5% г/г, объем платных услуг населению +3,6% г/г.

Структурный дефицит кадров остается основным фактором, стимулирующим рост доходов населения и, как следствие, потребительскую активность. Увеличение реальной заработной платы за 8 месяцев 2024 года составило +9,2% г/г. В перспективе 2025-2026 гг. рост сохранится и составит 7,0% и 5,7% соответственно.

**Для рынка коммерческой недвижимости** обновленный прогноз Минэкономразвития будет означать **сохранение высоких темпов роста стоимости строительства в долгосрочной перспективе:** рост стоимости трудовых ресурсов, а также высокие показатели инфляции производителей способствуют сохранению тенденции.

При этом спрос во всех сегментах начинает постепенно замедляться после пиковых значений в 2023-2024 гг. на фоне стабилизации экономики. Потребительская активность и конкуренция за кадры останутся детерминантами, определяющими специфику происходящих трансформаций.

Динамика ВВП и оборота розничной торговли, % г/г



Динамика индекса потребительских цен и индекса цен производителей, % г/г



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



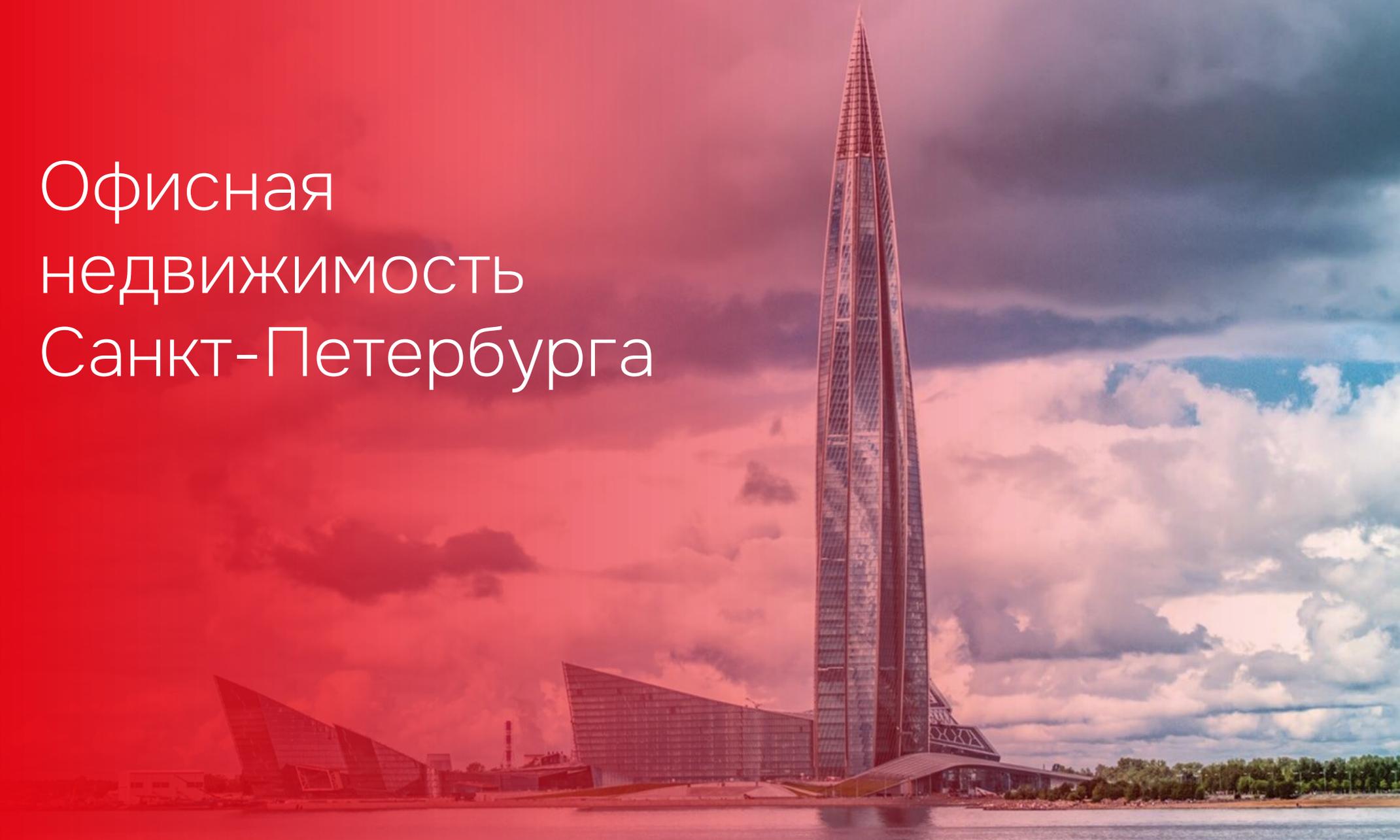
Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

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	II кв. 2024	III кв. 2024	2024П
<b>Общее предложение <sup>1</sup></b>	4 405	4 171	4 206	<b>4 221</b>	4 314
Класс А	1 451	1 505	1 507	1 507	1 595
Класс В	2 594	2 666	2 699	2 714	2 719
<b>Новое строительство <sup>1</sup></b>	160	127	35	<b>50</b>	143
Класс А	93	54	1	1	89
Класс В	67	72	34	49	54
<b>Объем сделок <sup>1</sup></b>	372	397	272	<b>366</b>	400
Класс А	133	98	190	229	250
Класс В	235	297	80	137	150
<b>Уровень вакантности</b>	10,4%	7,4%	4,8%	<b>3,6%</b>	3,3%
Класс А	10,1%	8,7%	3,7%	3,3%	3,0%
Класс В	10,6%	6,6%	5,4%	3,7%	3,5%
<b>Ставка аренды <sup>2</sup></b>					
Класс А	2 062	2 429	2 668	<b>2 852</b>	2 900
Класс В	1 328	1 589	1 596	<b>1 634</b>	1 675

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

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

Основные изменения за III кв. 2024



## Сдержанные объемы ввода новых бизнес-центров

В III квартале 2024 года введено два офисных здания класса В суммарно на **15 тыс. кв. м офисов**. Таким образом, за девять месяцев 2024 года объем нового строительства составил 50 тыс. кв. м, что **на 47% ниже** аналогичного показателя 2023 года.



## Острый дефицит вакантных офисных площадей

По итогам III квартала 2024 года доля свободных площадей составила 3,6%. **Наиболее ярко фиксируется нехватка крупных офисных блоков** – лишь 3% вакантных офисов представляют собой свободные площади от 2 тыс. кв. м и более.



## Запрашиваемые ставки стремительно растут

Рост ставок за счет дорогих предложений с качественной отделкой преимущественно в новых зданиях, введенных в эксплуатацию за последние пять лет.

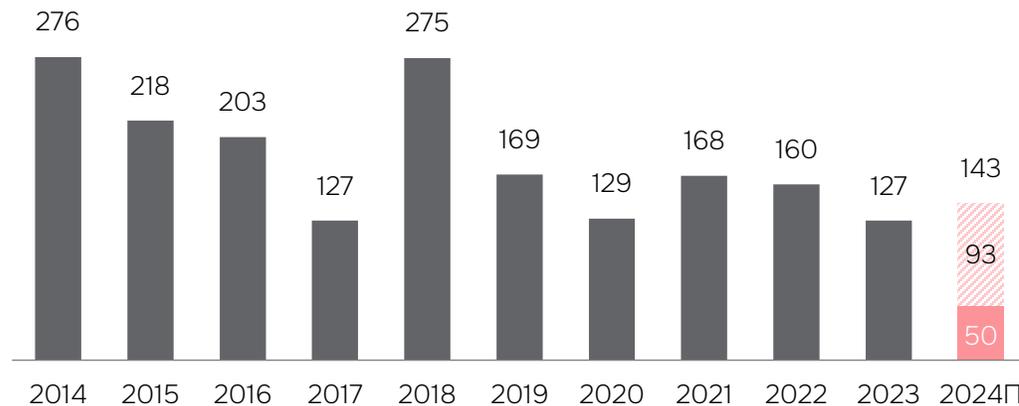
# Дефицит новых офисных площадей продолжается

Объем введенных площадей практически в два раза ниже показателей прошлого года

По итогам III квартала 2024 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился двумя новыми объектами класса В: бизнес-центр **Avantgarde** офисной площадью 9 тыс. кв. м и бизнес-центр **Bogush Center**, площадь офисов которого составляет 6 тыс. кв. м. Таким образом, по результатам девяти месяцев 2024 года объем нового строительства в Северной столице составил **50 тыс. кв. м**, что **на 47% меньше** аналогичного показателя III квартала 2023 года.

Дополнительно до конца года планируется ввод в эксплуатацию еще шести бизнес-центров суммарной офисной площадью **93 тыс. кв. м**. Примечательно, что половина из них уже реализованы на этапе строительства и не выйдут в открытый рынок.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Бизнес-центры, введенные в III квартале 2024 года



**Avantgarde**

9 тыс. кв. м офисов · Класс В · Вакантно 0% м. Пл. Ленина



**Bogush Center**

6 тыс. кв. м офисов · Класс В · Вакантно 22% м. Балтийская

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# Новое строительство

## Итоги I-III кварталов 2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

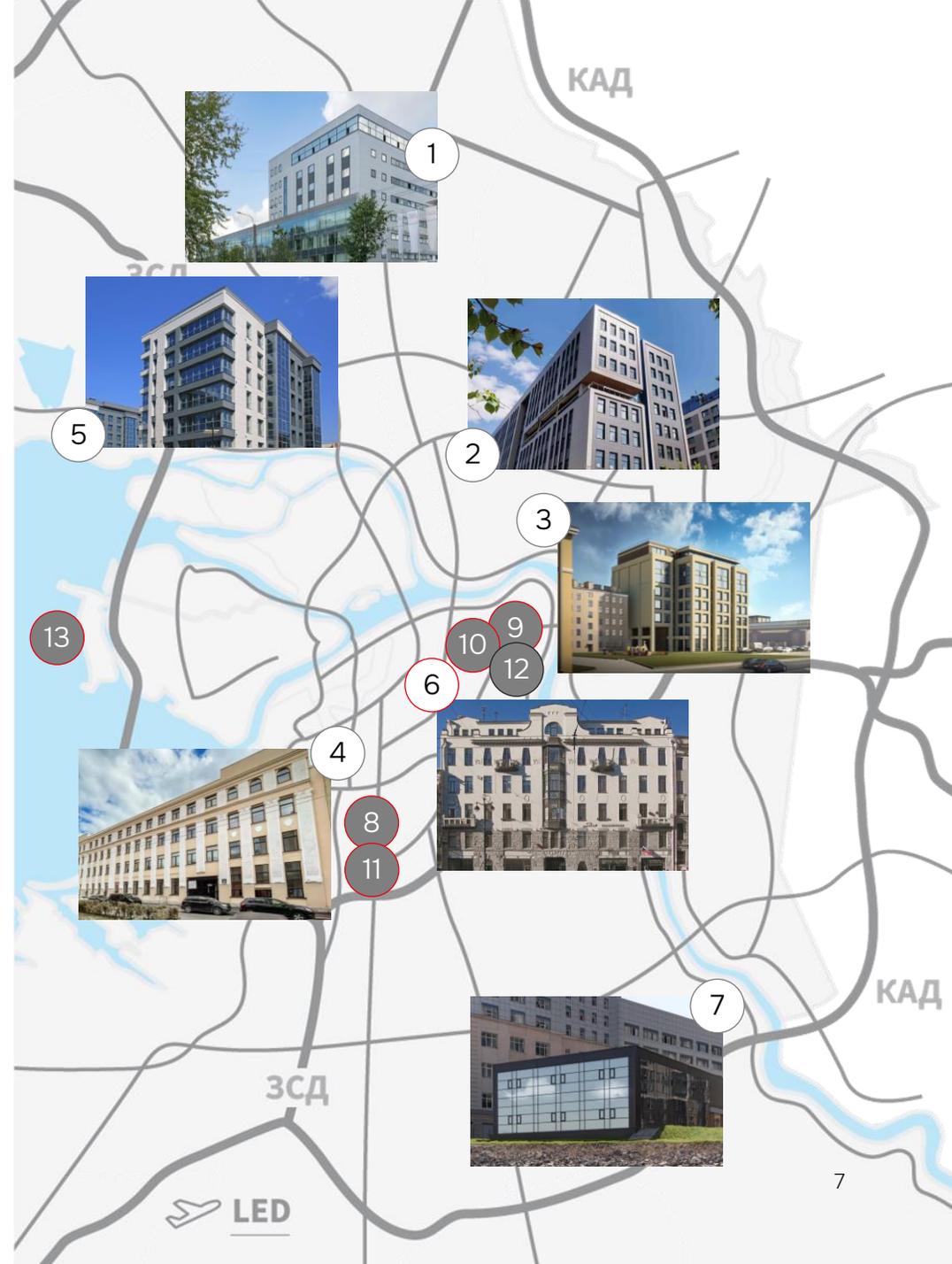
Приложение

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Статус	Вакантность
1	Реформа на Придорожной аллее	B	15,6	Север	Введен	0,02
2	K-37	B	14,0	Набережные	Введен	Сдано
3	Avantgarde	B	9,0	Набережные	Введен	Сдано
4	Vogush Center	B	5,8	Обводный	Введен	1,3
5	Лахта Плаза	B	3,5	Север	Введен	Сдано
6	Crystal 72	A	1,3	Центр	Введен	1,3
7	БЦ на Обуховской обороны 110Н	B	0,9	Левый берег	Введен	Сдано
8	Северная Пальмира	A	43,6	Московский	Строится	43,6
9	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	Строится	Сдано
10	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Строится	Сдано
11	Atlas City II	A	9,6	Московский	Строится	Сдано
12	Мануфактура 10/12	B	5,5	Центр	Строится	5,5
13	Glorax Premium Василеостровский	A	1,3	В.О.	Строится	0,5

**143,0**

**52,2**

\*Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м



# Вакансия по рынку не превышает 4%

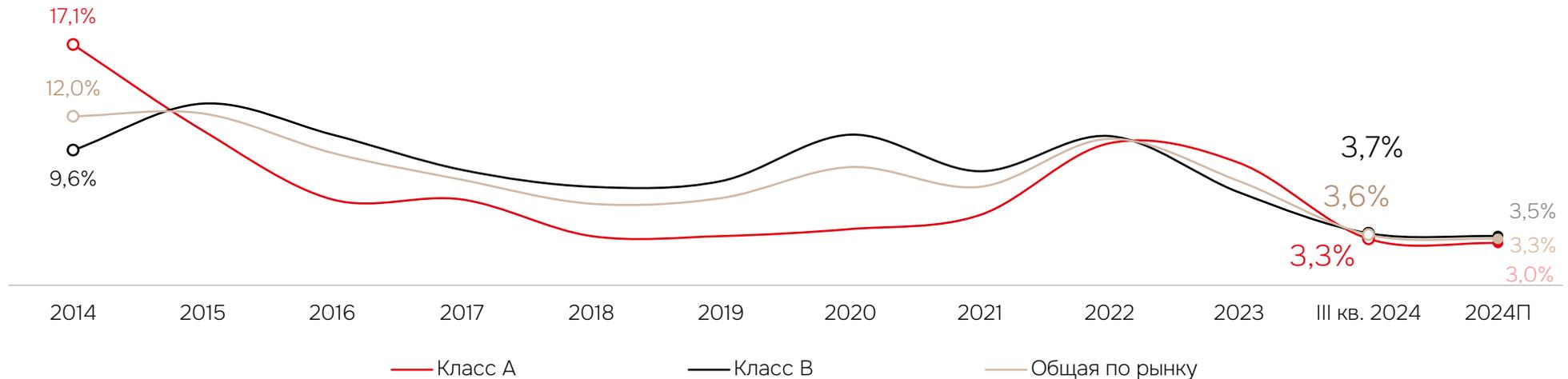
Доля вакантных площадей на офисном рынке Северной столицы остается минимальной

По результатам III квартала 2024 года вакансия на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга составляет **3,6%** или **150 тыс. кв. м** качественных площадей. В сравнении с итогами II квартала 2024 года доля свободных площадей снизилась с 4,8% или на 1,2 п.п., в разрезе последних 10 лет, с 2014 года, снижение с 12,0% или на 8,4 п.п. По итогам девяти месяцев 2024 года в классе А вакантными остаются лишь **3,3%**, в классе В – **3,7%**.

На рынке фиксируется **нехватка крупных вакантных блоков**. Вакансия формируется преимущественно предложениями до 2 тыс. кв. м – 97% из числа всех вакантных предложений офисов Санкт-Петербурга. 3% вакантных офисных блоков представляют собой свободные площади от 2 тыс. кв. м и более.

	2014	III кв. 2024	2024П
A	17,1%	<b>3,3%</b>	3,0%
B	9,6%	<b>3,7%</b>	3,5%
Общая по рынку	12,0%	<b>3,6%</b>	3,3%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

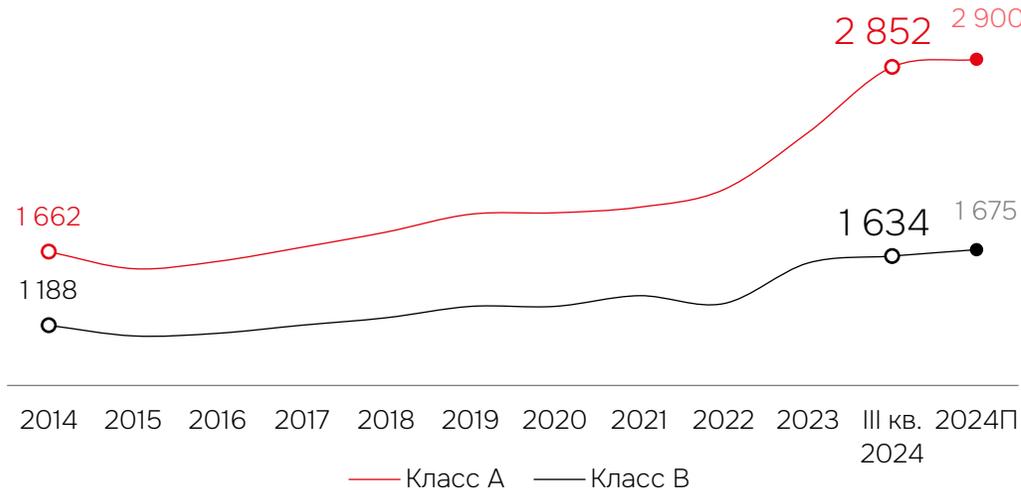
# Запрашиваемые ставки аренды стремительно растут

+ 72% в классе А за 10 лет

По итогам III квартала 2024 года в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **2 852 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не вкл. ком. платежи, что **на 7% превышает** показатели предыдущего квартала и **на 72% выше** аналогичного показателя десятилетней давности.

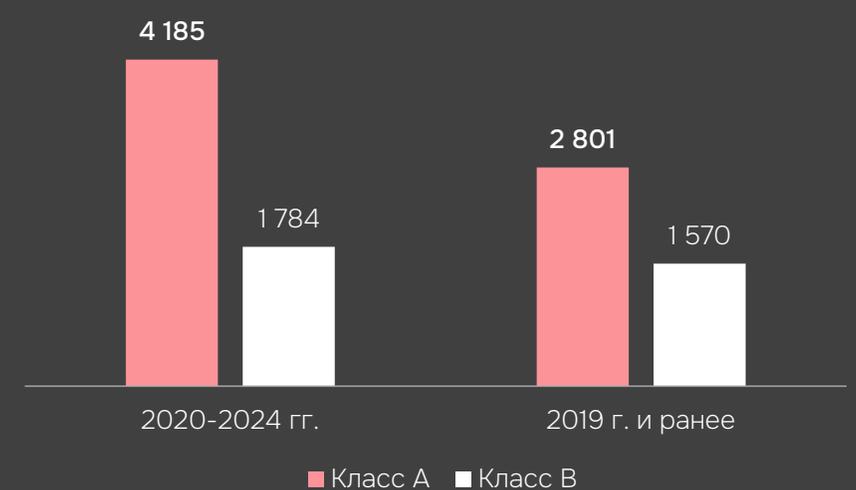
В классе В также отмечается рост средневзвешенного запрашиваемого показателя – **1 634 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не вкл. ком. платежи, что **на 2% превышает** показатели II квартала 2024 года и **на 38% выше** результата 2014 года.

**Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,**  
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без ком. платежей



Средневзвешенные ставки аренды растут за счет дорогих предложений с качественной отделкой преимущественно в новых зданиях, введенных в эксплуатацию за последние пять лет

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



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

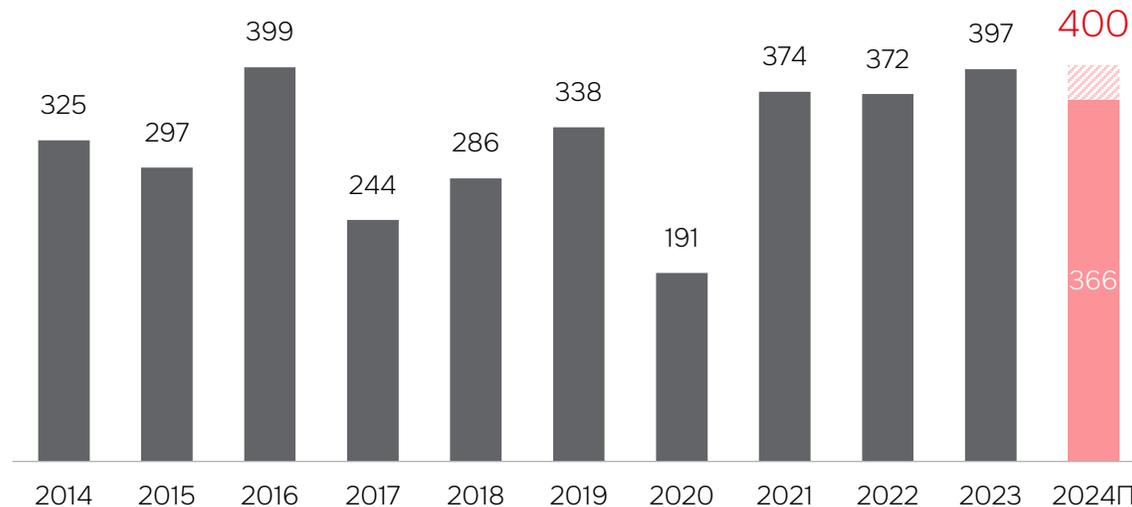
# Спрос приближается к рекордам

По итогам 2024 года спрос на офисы Санкт-Петербурга может составить 400 тыс. кв. м

По итогам I-III кварталов 2024 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **366 тыс. кв. м**. Сделки аренды составляют 80% от общего объема (291 тыс. кв. м), сделки по продаже – 20% (75 тыс. кв. м). Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок признаются **торговля** (32,1%), **финансовый сектор** (17,4%) и **IT** (13,2%).

За девять месяцев 2024 года **по классу А было реализовано 229 тыс. кв. м офисов, по классу В – 137 тыс. кв. м офисов**. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета крупнейших ТОП-6 – 494 кв. м.

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



## Крупнейшие сделки 2024

**ПЕТРОВИЧ**

«Спейс»  
72 тыс. кв. м / Продажа

**Т БАНК**

«Феррум II»  
30 тыс. кв. м / Аренда



«Канатный цех»  
15 тыс. кв. м / Аренда



«К-37»  
14 тыс. кв. м / Аренда

**СОВКОМБАНК**

«Фландрия Плаза»  
11 тыс. кв. м / Аренда

**Яндекс**

«M22»  
9 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

Итоги I-III кварталов 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 2,1%

## По типу компании



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

## По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 5,2%

## 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	391	1,4%	5	3 049
B	361	2,1%	8	2 288

## 02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	195	7,0%	14	2 456
B	337	1,2%	4	2 110

## 03 | Васильевский остров

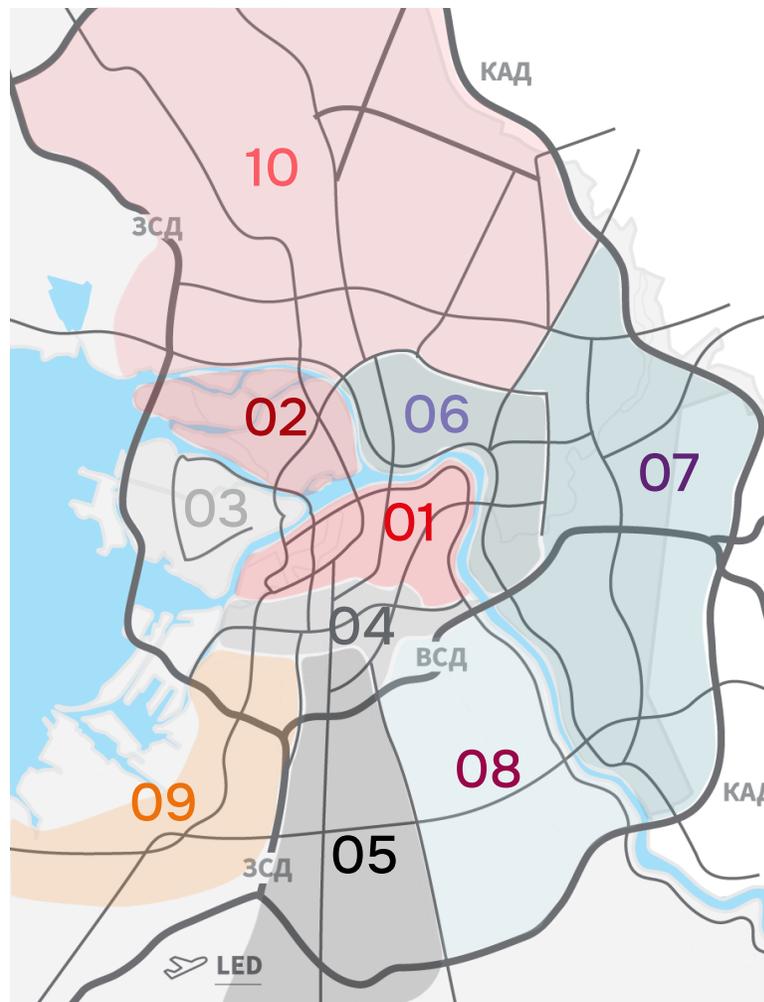
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	83	16,7%	14	2 349
B	309	2,5%	8	1 791

## 04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	11	8,0%	1	2 175
B	242	4,1%	10	1 943

## 05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	313	1,0%	3	2 348
B	419	9,0%	38	1 447



## 06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	187	2,0%	4	3 716
B	328	4,6%	15	1 633

## 07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	107	10,0%	11	1 522

## 08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	132	3,0%	4	1 521

## 09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	49	-	-	-

## 10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	326	3,0%	10	3 910
B	436	0,7%	3	1 615

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

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

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	2024П
<b>Общее предложение складских площадей,</b> тыс. кв. м, классы А и В	4 788	5 178	5 319	5 426	<b>5 735</b>	5 844
<b>Новое строительство*,</b> тыс. кв. м, классы А и В	492	390	141	248	<b>591</b>	700
<b>Сумма купленных и арендованных площадей*,</b> тыс. кв. м, классы А и В	389	1 025	70	192	<b>253</b>	350
<b>Доля свободных площадей,</b> %, классы А и В	1,8%	0,9%	0,5%	0,4%	<b>0,8%</b>	1,0%
<b>Ставка аренды** на существующие объекты,</b> руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 500	9 500	10 500	<b>11 000</b>	11 500
<b>Ставка аренды** на строящиеся объекты,</b> руб./кв. м/год, класс А	5 900	8 600	9 600	10 600	<b>11 100</b>	11 600

## Основные изменения за III квартал 2024 года

### Крупнейшие новые объекты:

- 100К Бугры 118 тыс. кв. м
- НК Парк Колпино 104 тыс. кв. м
- Осиновая Роща 74 тыс. кв. м
- Агропарк Нарт 35 тыс. кв. м
- Коммунар Железнодорожная 11 тыс. кв. м

### Спад спроса на 57% г/г

С начала 2024 года наблюдаются сдержанные темпы реализации спроса ввиду снижения активности со стороны ключевого драйвера рынка: доля онлайн-операторов сократилась на 79% г/г. Активность со стороны других категорий арендаторов сохраняется: совокупно по итогам I-III кв. логистические операторы, дистрибьюторы и логисты реализовали 119 тыс. кв. м, что соответствует уровню прошлого года.

### Рост средневзвешенной ставки аренды на 29% с начала года

Средневзвешенный индикатор соответствует тренду роста ставок аренды на рынке в целом, а также обусловлен уходом с рынка недорогих опций.

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

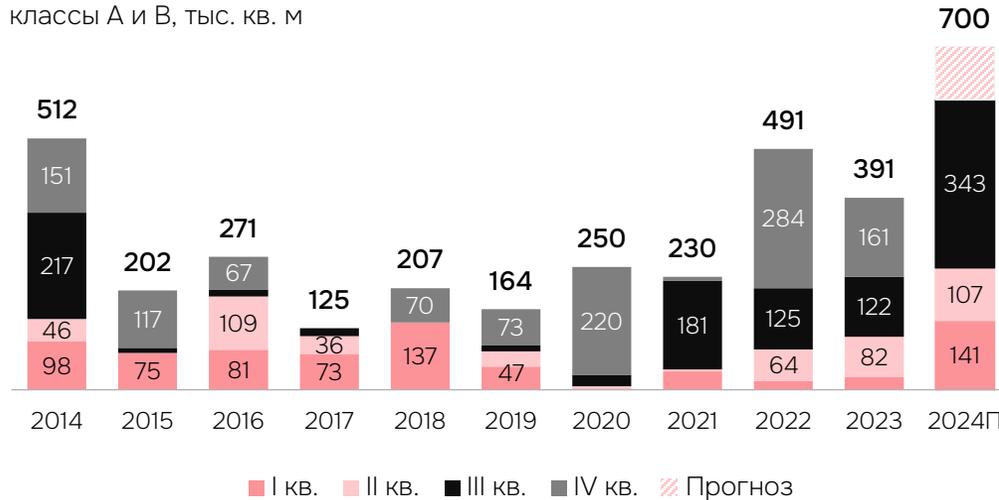
\*\*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

# Повышенные объемы нового строительства

По итогам I-III кварталов 2024 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксированы повышенные темпы ввода. Впервые с 2014 года объем нового строительства превысил полмиллиона квадратных метров и достиг 591 тыс. кв. м, показав рост на 158% г/г. 60% ввода пришлось на спекулятивные объекты, крупнейшими из которых с начала года стали 4 очереди объекта 100К Бугры (118 тыс. кв. м), 2 очереди объекта Адмирал-Волхонское (89 тыс. кв. м) и 4 очереди объекта Агропарк Нарт (72 тыс. кв. м). Также были введены в эксплуатацию такие крупные BTS проекты, как НК Парк Колпино (104 тыс. кв. м) и Осиновая Роща (74 тыс. кв. м), реализованные для компании Ozon.

Учитывая текущие темпы нового строительства, совокупный годовой объем ввода в эксплуатацию составит около 700 тыс. кв. м, что станет рекордным показателем за весь период наблюдений. При этом на рынке присутствуют опции в объектах на завершающих этапах строительства, ввиду чего в ближайшее время в регионе возможен рост доли свободных площадей.

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



## Объекты, введенные в III квартале 2024



**100К Бугры**  
118 тыс. кв. м  
Выборгское шоссе



**НК Парк Колпино**  
104 тыс. кв. м  
Московское шоссе



**Осиновая роща**  
74 тыс. кв. м  
Горское шоссе

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Санкт-  
Петербурга

Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

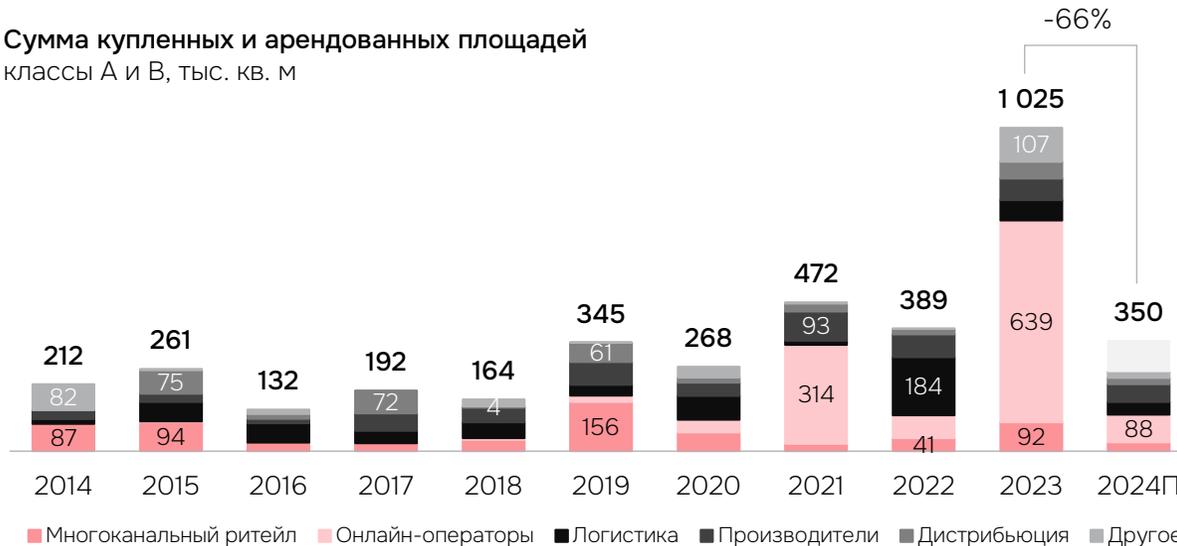
# Переход к сбалансированной структуре спроса

За 9 месяцев 2024 года сумма купленных и арендованных площадей составила 253 тыс. кв. м, что на 57% ниже рекордного показателя 2023 года и сопоставимо только с уровнем 2019-2020 годов. 78% спроса пришлось на сделки по аренде и субаренде объектов, крупнейшими из которых стали 2 сделки Ozon (50 тыс. кв. м) и 2 сделки Wildberries в рамках переезда компании в новые объекты (37,5 тыс. кв. м). При этом BTS сделки занимают только 14% спроса (против 63% в I-III кв. 2023г). Так, с начала 2024 были реализованы 3 сделки по BTS продаже объектов для компаний Proline (13,5 тыс. кв. м), Вотоня (11,4 тыс. кв. м) и Газпромнефть (10 тыс. кв. м).

Структура спроса стала более сбалансированной ввиду сохранения умеренного спроса со стороны исторических игроков рынка северной столицы: производителей (+24% г/г) и логистических операторов (+11% г/г).

До конца года ускорения темпов реализации спроса в регионе не ожидается, ввиду чего годовой объем купленных и арендованных площадей составит не более 400 тыс. кв. м, показав снижение на 66% г/г.

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



## Отраслевой разрез спроса

### Многоканальный ритейл



### Логисты, дистрибьюторы, производители



### Онлайн-ритейлеры



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

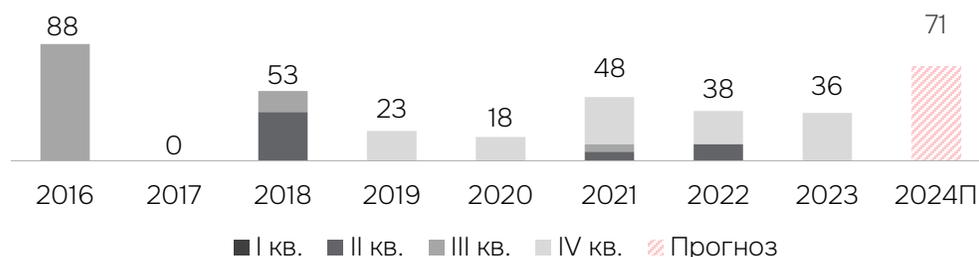
# Новые торговые центры

В начале года в Санкт Петербурге ожидался рекордный за последние 10 лет объем ввода - более чем 130 тыс. кв. м. Однако ввод ряда объектов, крупнейший из которых Hollywood (GLA: 60 тыс. кв. м), был перенесен на 2025 г. **За 3 квартала 2024 года в Санкт Петербурге не открылось ни одного качественного ТЦ.**

Как правило, большинство открытий приходится на конец года. При этом заявленные к вводу объекты, которые задерживают сроки сдачи в эксплуатацию или не набирают арендаторов, переносятся на следующий год. **До конца 2024 года к открытию заявлены 3 качественных ТЦ общей арендопригодной площадью 71,4 тыс. кв. м.** В случае реализации этих проектов объем ввода превысит показатель 2023 года в 2 раза.

**Сохраняется тенденция на строительство ТЦ малого формата.** За последние 10 лет средняя площадь новых ТЦ снизилась почти в 2 раза: если в 2000–2014 годах показатель находился на уровне 34 тыс. кв. м, то в 2015–2023 – равен 17 тыс. Рост спроса на ТЦ в пешей доступности от дома и метро обусловлен активным развитием децентрализованных районов, строительством новых ЖК и улучшением инфраструктуры города.

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



## Ключевые цифры

Общее предложение, млн кв. м	2,4
Объем ввода с начала 2024 года, тыс. кв. м	0
Прогнозируемый объем ввода в 2024, тыс. кв. м	71,4
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м/1000 жителей	430,6

## Планируются к вводу в IV кв. 2024

Парк Молл



Небо



Лунапарк



x2 г/г  
Прогнозируемый  
объем ввода 2024

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

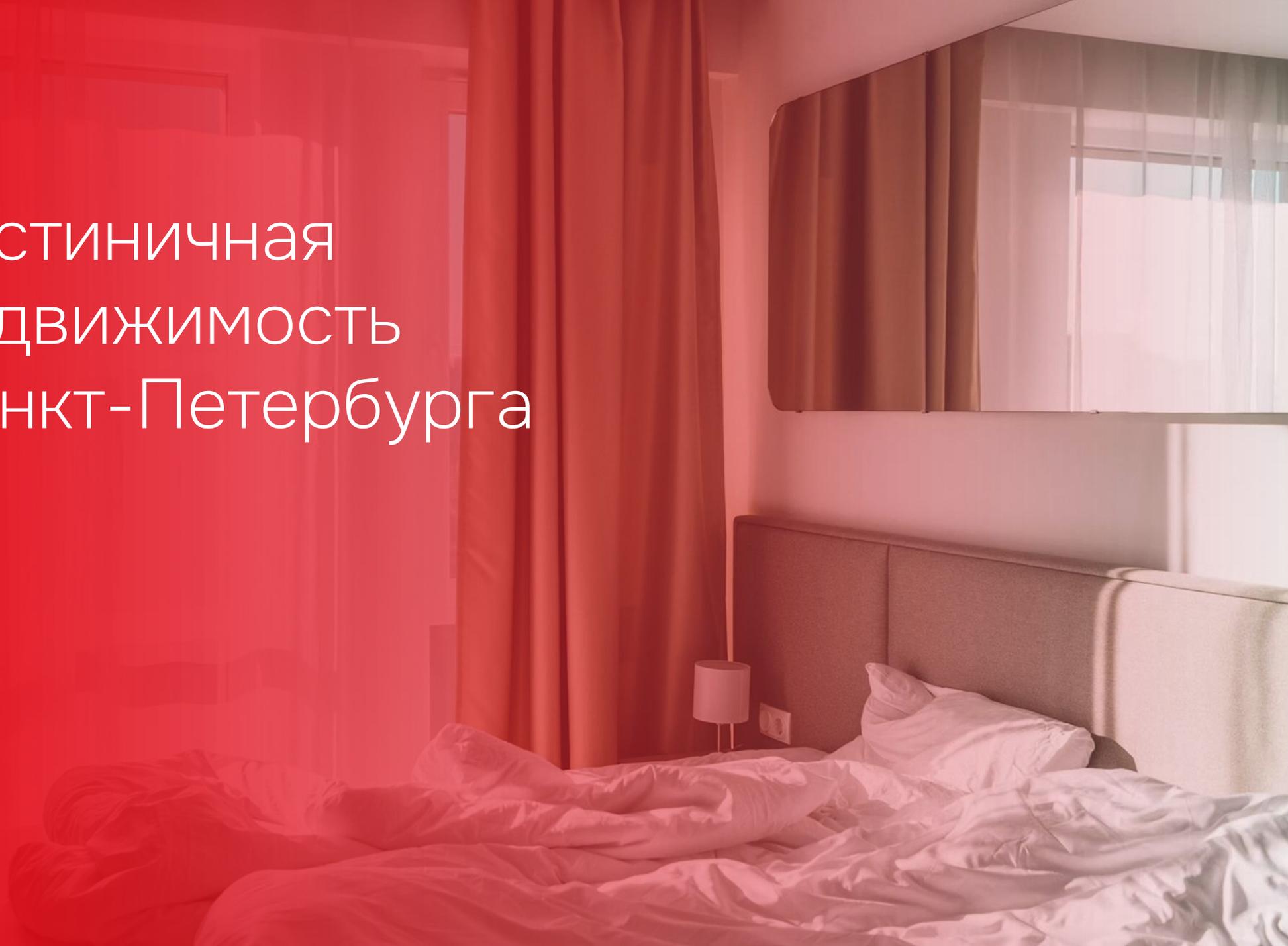
Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение

# Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

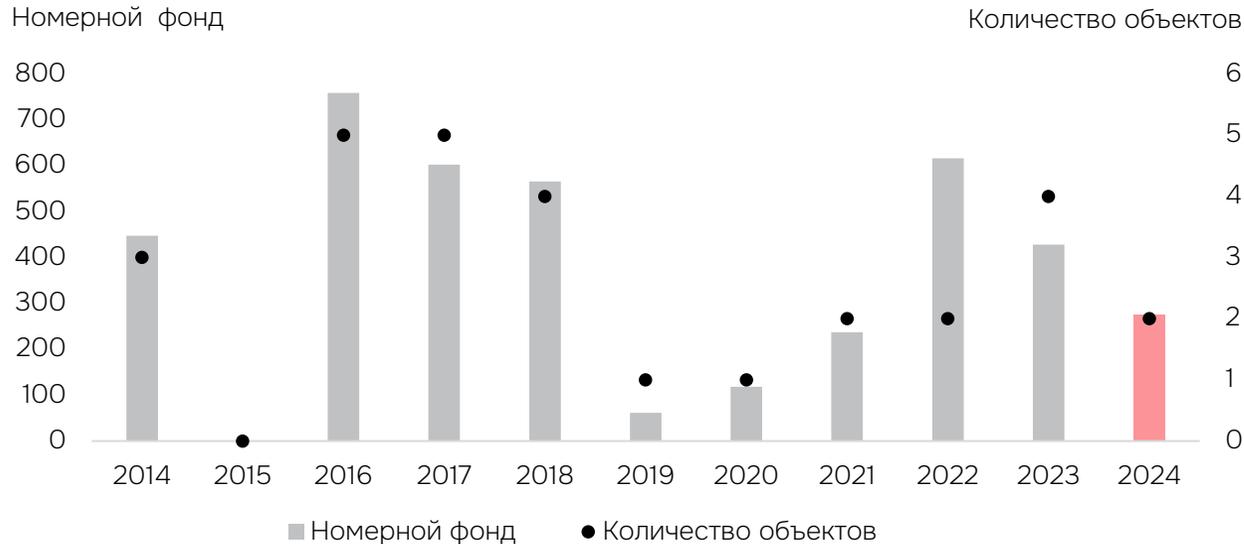


# Ключевые индикаторы

С января по август 2024 года было совершено 8,9 млн туристских поездок (+31% г/г). Город занимает 15 место среди других регионов РФ по темпу прироста турпотока, опередив большую часть направлений России. Несмотря на перераспределение турпотоков по стране, в Санкт-Петербурге продолжает активно увеличиваться количество туристов. Что касается сезонности туризма в городе, то самыми востребованными месяцами стали июнь и июль. Доля каждого месяца от общего турпотока за январь-август 2024 года составляет 16% в июне и 16% в июле. Для сравнения самая низкая доля поездок (8%) зафиксирована в феврале.

В III квартале 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.

## Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Росстат

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

8,9 +31% г/г  
млн поездок

Туристский поток  
в Санкт-Петербурге  
Январь-август 2024 года

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# Структура предложения

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

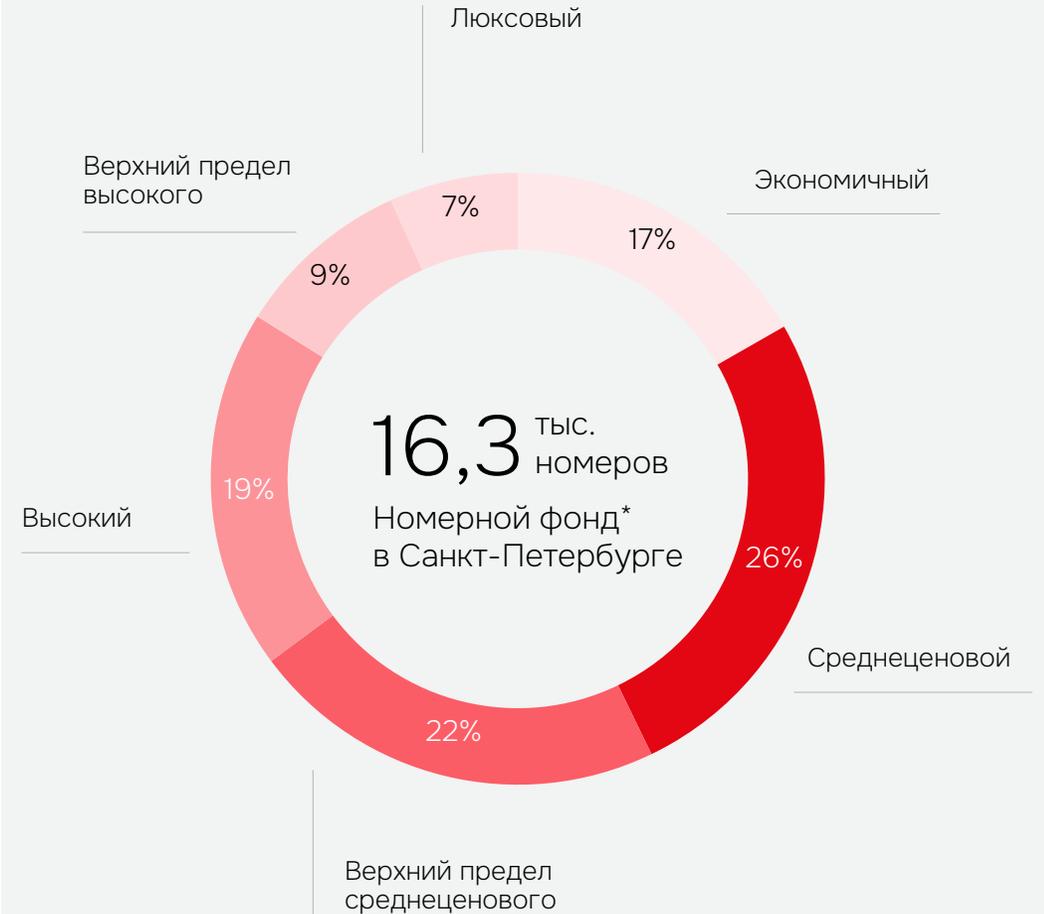
**Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга** >

Приложение

По местоположению,  
районы



По ценовому сегменту



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

# Новые проекты к вводу

До конца 2024 года не запланировано открытие новых гостиничных объектов

Открылись в I-III кв.

Внешний контекст

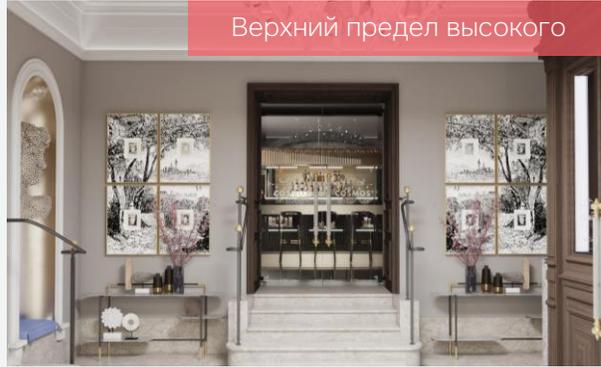
Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

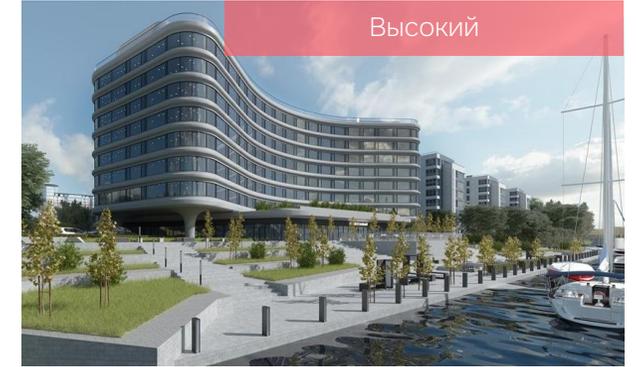
Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

**Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга** >

Приложение



Перенос на I кв. 2025 года



Cosmos Selection Italiyanskaya  
23 номера

м. Невский проспект

Domina Пулково (отель)  
253 номера

Международный Аэропорт Пулково

Lahta Towers  
300 номеров

м. Беговая

# Позитивная динамика операционных показателей

По итогам III квартала 2024 года в гостиницах Санкт-Петербурга зафиксирован рост загрузки и средней цены на номер во всех ценовых сегментах.

Несмотря на самый низкий прирост средней цены на номер в люксовых объектах (+6% г/г) среди всех сегментов, загрузка в самых дорогих гостиницах города продемонстрировала самое большое увеличение (+9 п.п. г/г), что связано с постепенным восстановлением иностранного потока туристов. По итогам 9 месяцев 2024 года загрузка в люксовых гостиницах составила 54%, а средняя цена на номер превысила 41 тыс. рублей.

Что касается других ценовых сегментов, то по сравнению с аналогичными результатами 2023 года средняя цена на номер выросла от 11% до 22%. Самое значительное повышение средней цены на номер (+22% г/г) произошло в объектах среднеценового сегмента.

По результатам 9 месяцев 2024 года загрузка в объектах выросла от 1% до 9%. Самые низкие показатели прироста загрузки зафиксированы в экономичном и среднеценовом сегментах. Однако в этих объектах одни из самых высоких показателей загрузки в целом на рынке ввиду высокого спроса среди туристов.

**5,5** +16% г/г  
тыс. руб.

Доходность на номер  
В целом по рынку  
Январь-сентябрь 2024

**65** % +5 п.п. г/г

Загрузка  
В целом по рынку  
Январь-сентябрь 2024

**8,4** +14% г/г  
тыс. руб.

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

Загрузка, янв-сент, %

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный	65%	62%	64%
Среднеценовой	63%	70%	71%
Верхний предел среднеценового	43%	54%	63%
Высокий	53%	64%	68%
Верхний предел высокого	47%	57%	60%
Люксовый	32%	45%	54%
Среднее, все сегменты	53%	60%	65%

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

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный	2,7	3,2	3,7
Среднеценовой	3,9	4,4	5,4
Верхний предел среднеценового	4,0	4,6	5,1
Высокий	7,0	7,7	8,9
Верхний предел высокого	10,9	12,2	14,3
Люксовый	27,2	38,9	41,1
Среднее, все сегменты	5,8	7,5	8,5

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

**Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга** >

Приложение

Внешний контекст

# Приложение

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Складская  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

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

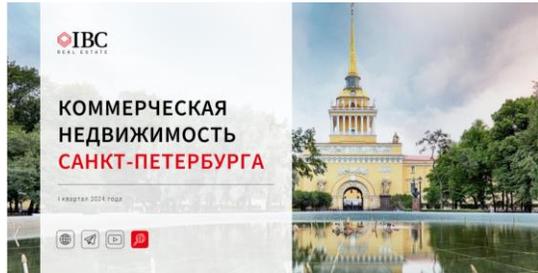
Торговая  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение >



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



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



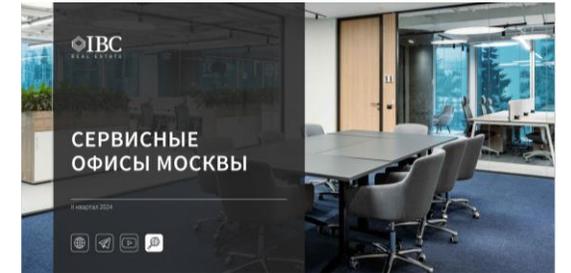
**Трудовые ресурсы. Складская недвижимость**  
Август 2024



**Рынок низкотемпературных складов  
Москвы**  
Август 2024



**Инвестиции в недвижимость России**  
III квартал 2024



**Сервисные офисы Москвы**  
II 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