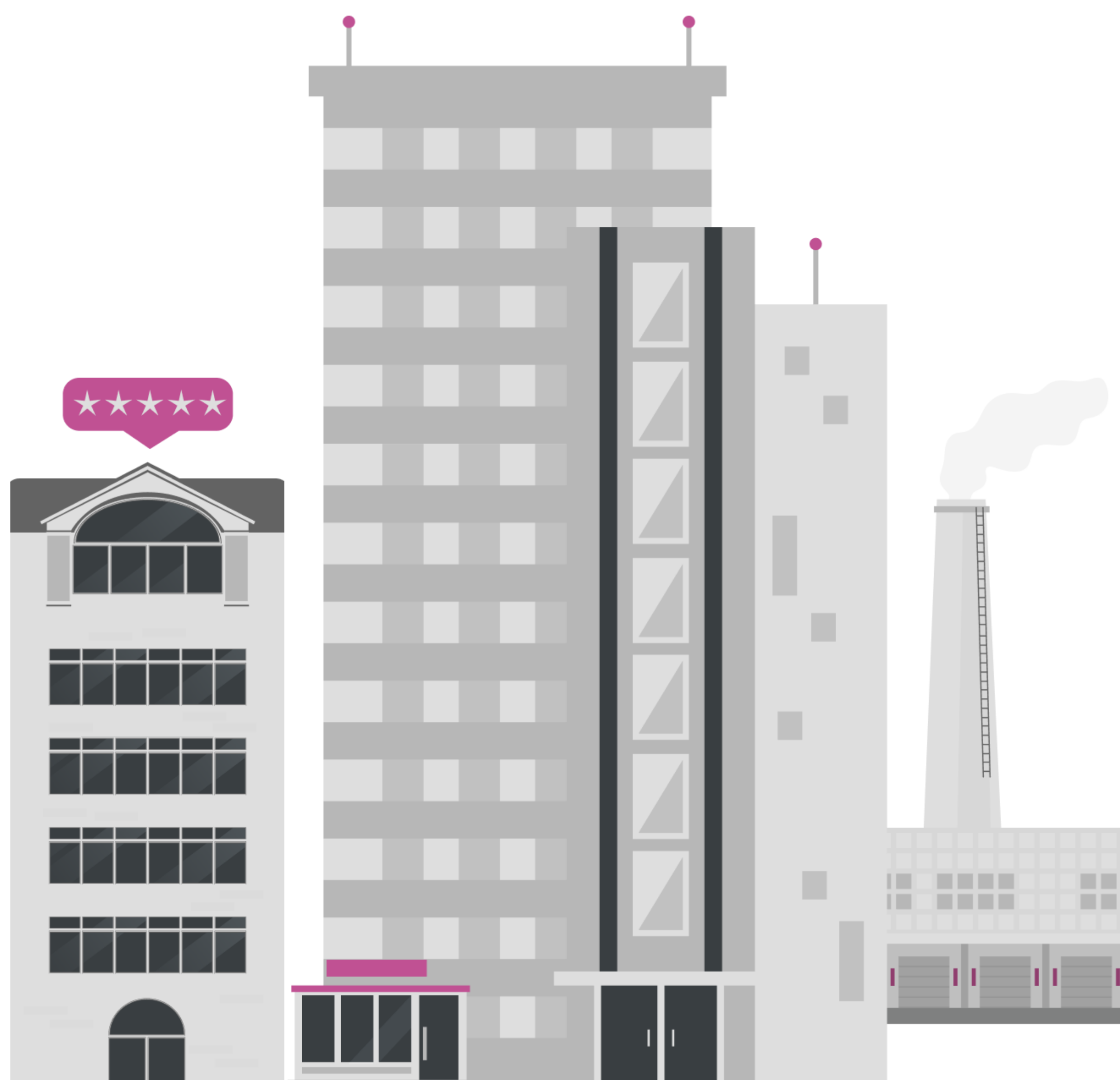
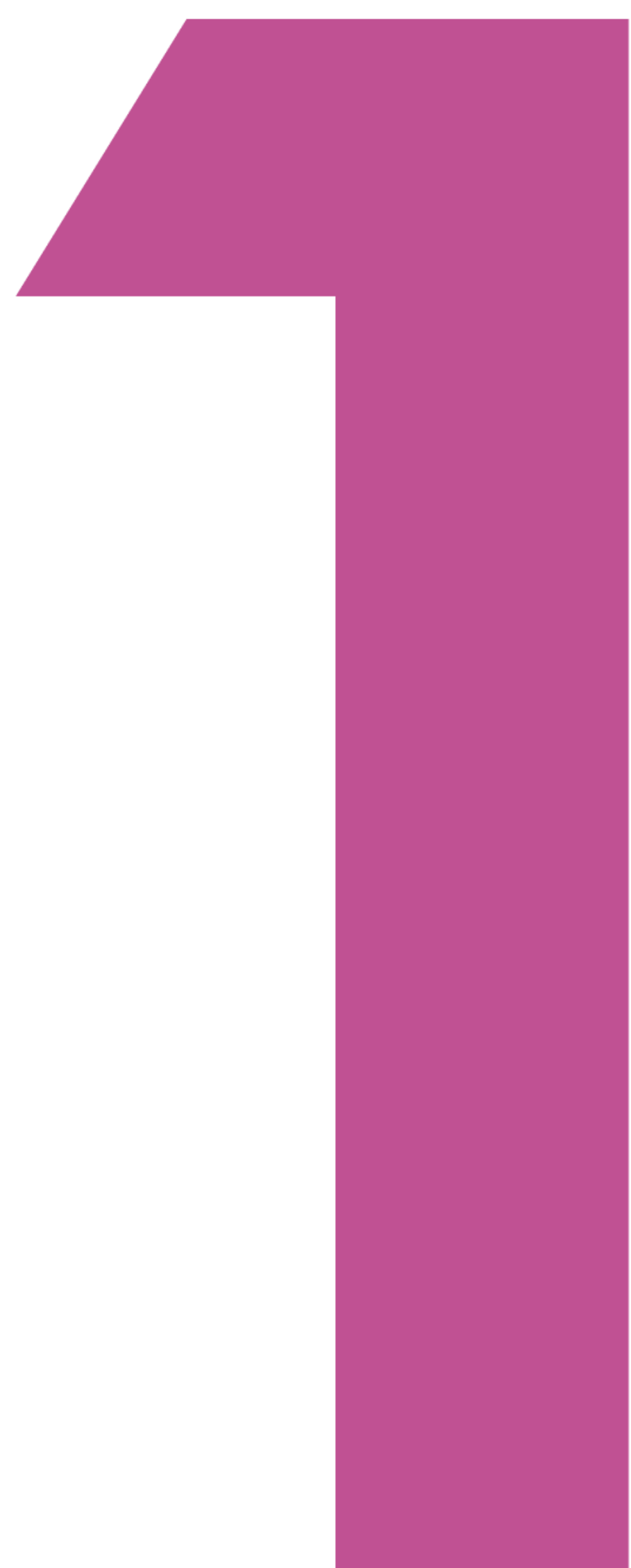


MARIS

**обзор рынка
недвижимости**



полугодие

ТЕНДЕНЦИИ

Офисная недвижимость

Валовая арендопригодная площадь офисных центров класса А и В в Санкт-Петербурге по итогам 1 полугодия 2025 составляет 4,338 млн м².

По состоянию на конец 1 полугодия 2025 средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости увеличился относительно итогового значения 2024 (+0,9 п.п.). На конец июня 2025 свободно порядка 180 тыс. м² или 4,1% от валового объема предложения.

В 1 полугодии ценовые индикаторы на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировали положительную динамику.

В январе-июне 2025 объем предложения рабочих мест в коворкинг-центрах Санкт-Петербурга увеличился на 2,1% относительно итогового показателя 2024.

Складская недвижимость

По итогам 1 полугодия 2025 средний уровень вакансии на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга сохраняется на низкой отметке (2,0%, +0,8 п.п. к декабрю 2024).

В 1 полугодии 2025 на рынке Санкт-Петербурга были реализованы не менее 259 тыс. м² качественной производственно-складской недвижимости, включая инвестиционные сделки по приобретению производственно-складских активов и сделки по схеме built-to-suit, без учета субаренды. Относительно аналогичного показателя 1 полугодия 2024 спрос сократился на -21%. Основной объем спроса в 1 полугодии формировали компании сферы торговли и дистрибуции.

Сохраняющийся дефицит качественного вакантного предложения на рынке Санкт-Петербурга привел к стабилизации запрашиваемых ставок аренды по итогам 1 полугодия 2025. Незначительная отрицательная коррекция средней запрашиваемой ставки наблюдалась в сегменте индустриально-складских объектов класса А – -2,5%.

Торговая недвижимость

В 1 полугодии 2025 года на рынок торговой недвижимости пополнился двумя новыми торговыми центрами (+60,7 тыс. м²). По данным на конец июня в торговых центрах вакантно около 4,7% площадей.

Спрос со стороны fashion-операторов и предприятий общественного питания продолжил снижение по итогам анализируемого периода. И, напротив, сегменты товаров для дома, магазины техники и электроники, канцелярских товаров и сувениров, а также фитнес-центры демонстрировали положительную динамику по приросту числа новых открытий.

Гостиничная недвижимость

На 2 полугодие 2025 анонсирован рекордный с 2018 года прирост предложения качественных средств размещения категории 3*-5*.

В отличие от 2024 года рост средней стоимости размещения в качественных объектах индустрии гостеприимства замедлился по итогам 1 полугодия 2025. Рост ценовых индикаторов сдерживается, прежде всего, стабильным туристическим потоком, не демонстрирующим тенденций к существенному росту.

МНЕНИЕ РЫНКА

В девелопменте мы уже
не один десяток лет,
нам есть на что опереться



Олег Абрамов

**Директор по развитию индустриального парка
IP Разметелево**

Опыт руководства управленческой
командой 15 лет

Как для вашей компании прошло 1 полугодие?

Полгода прошли во встречах, переговорах и, конечно, строительстве. Как итог, мы видим практически готовое здание с подключенными коммуникациями и множество положительных отзывов от потенциальных резидентов. Также нами был пройден путь аккредитации индустриального парка здесь, в Ленинградской области. Впереди аккредитация в Минпромторге, что позволит нам и нашим резидентам получить налоговые послабления.

Какие сегменты сегодня формируют спрос? Кто наиболее активен?

Из трендов мы видим растущий интерес к покупке или аренде готового здания. Если в прошлом году многие предприниматели рассматривали возможность построить производство самостоятельно, то сейчас мы на встречах обсуждаем лишь доработку некоторых деталей в нашем проекте.

Каким вы видите рынок Light industrial в Петербурге?

Формат Light industrial в петербургской агломерации представлен пока двумя-тремя готовыми площадками и несколькими строящимися объектами. Мы идем по пути популяризации самого формата и видим, что мало кто отличает производственное здание от склада. Я рад, что Light industrial прозвучал на ПМЭФ, наша компания подписала соглашение о сотрудничестве с Правительством Ленинградской области.

Рынок Light industrial однозначно будет расширяться, уже сейчас мы видим некоторое количество заявленных проектов на ближайшее будущее. Но пока, на мой взгляд, рано говорить о кратном увеличении спроса и предложения.

Расскажите про ваш объект IP Разметелево. Планируете реализовать ещё проекты в Петербурге в ближайшие годы и в каких локациях?

В Разметелево мы строим производственно-складской комплекс класса А, максимально универсальную качественную площадку для любого бизнеса. Сейчас заканчиваем строительство первого здания на 16 тысяч метров, нарезка примерно по тысяче метров.

В ближайших планах у нас здесь же еще два здания на 20 и на 14 тысяч метров. Все здания общей площадью около 50 тысяч квадратных метров будут объединены в аккредитованный индустриальный парк с нашей управляющей компанией. Мы сами будем предоставлять все необходимые услуги резидентам, от охраны 24/7, уборки территории, подачи теплоснабжения, до развозки. Пока планируем организацию движения шаттл басов от метро “Ул. Дыбенко”, далее будем ориентироваться на потребности резидентов.

В административно-бытовом блоке мы построили помещение для столовой полного цикла, оператор уже подобран. Здесь же будет и диспетчерская, и помещения управляющей компании, чтобы оперативно решать все вопросы, связанные с организацией работы производителей. Для других проектов мы рассматриваем разные локации, пока подбираем земельные участки.

В чем секрет успеха ваших бизнес-проектов?

Мы всегда тщательно готовим проект и гибко его дополняем на этапе строительства. Поскольку в девелопменте мы уже не один десяток лет, нам есть на что опереться. Например, партнерство со Сбером в жилищном строительстве привело к появлению системы расчетов через эскроу счета в индустриальной недвижимости. Причем мы сознательно пошли на оплату через эскроу, пройдя многие согласования. Вместе со Сбером закрутили эту машину, чтобы нашим покупателям было комфортно и безопасно.

Что по вашему мнению будет поддерживать рынок и формировать точки роста в ближайшие 2-3 года?

Если говорить об отдельных игроках, будь то застройщик или предприниматель, то безусловно поддержку окажет существенное снижение ключевой ставки. При этом драйвером строительства новых площадей формата light industrial может стать вовлечение в эту сферу ЗПИФов и в нашем регионе.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Список покупок итогов

Лучше тысячи слов состояние рынка офисной недвижимости первого полугодия опишут шесть пунктов:

- 1. рынок арендодателя;
- 2. аккуратный рост арендных ставок;
- 3. замена “неудобных” арендаторов;
- 4. рост популярности покупки объектов под собственные нужды, а также редевелопмент под апартаменты;
- 5. продажа объектов конечному пользователю дает рынку волну новых клиентов, освобождающих площади, и, как следствие, волну сделок и заполнение вакансии;
- 6. рынок живой: консультанты, собственники, покупатели и арендаторы в активной стадии взаимодействия.

Елена Кашунцова

Партнер, директор департамента офисной недвижимости

Анализ предложения

По итогам 1 полугодия 2025 прирост нового предложения составил 80,7 тыс. м² арендопригодной площади, что в 2,3 раза превысило аналогичный показатель 1 полугодия 2024. Все офисные центры, выведенные на рынок в анализируемом периоде, относятся к спекулятивному предложению.

До конца 2025 ожидается ввод в эксплуатацию порядка 40 тыс. м² офисных площадей (в 2 раза выше показателя 2024) при условии соблюдения сроков строительства.

A

класс

Объем рынка (GLA), м ²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м ²	Прирост (GLA), м ²	Средняя ставка аренды, руб.*
1 503 100	4,1%	62 100	76 900	3 000
2 835 100	4,1%	117 400	3 800	1 970
4 338 200	4,1%	179 500	80 700	

B

класс

* м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

Анализ спроса

Основной спрос в 1 полугодии 2025 формировали компании реального сектора экономики (27% в валовом объеме спроса). В абсолютном выражении спрос сократился на -6,4%. Второе место по объему спроса заняли компании отрасли торговли и дистрибуции (22%).

По итогам 1 полугодия 2025 спрос со стороны IT-компаний демонстрировал отрицательную динамику, предприятий нефтегазового сектора – оставался стабilen.

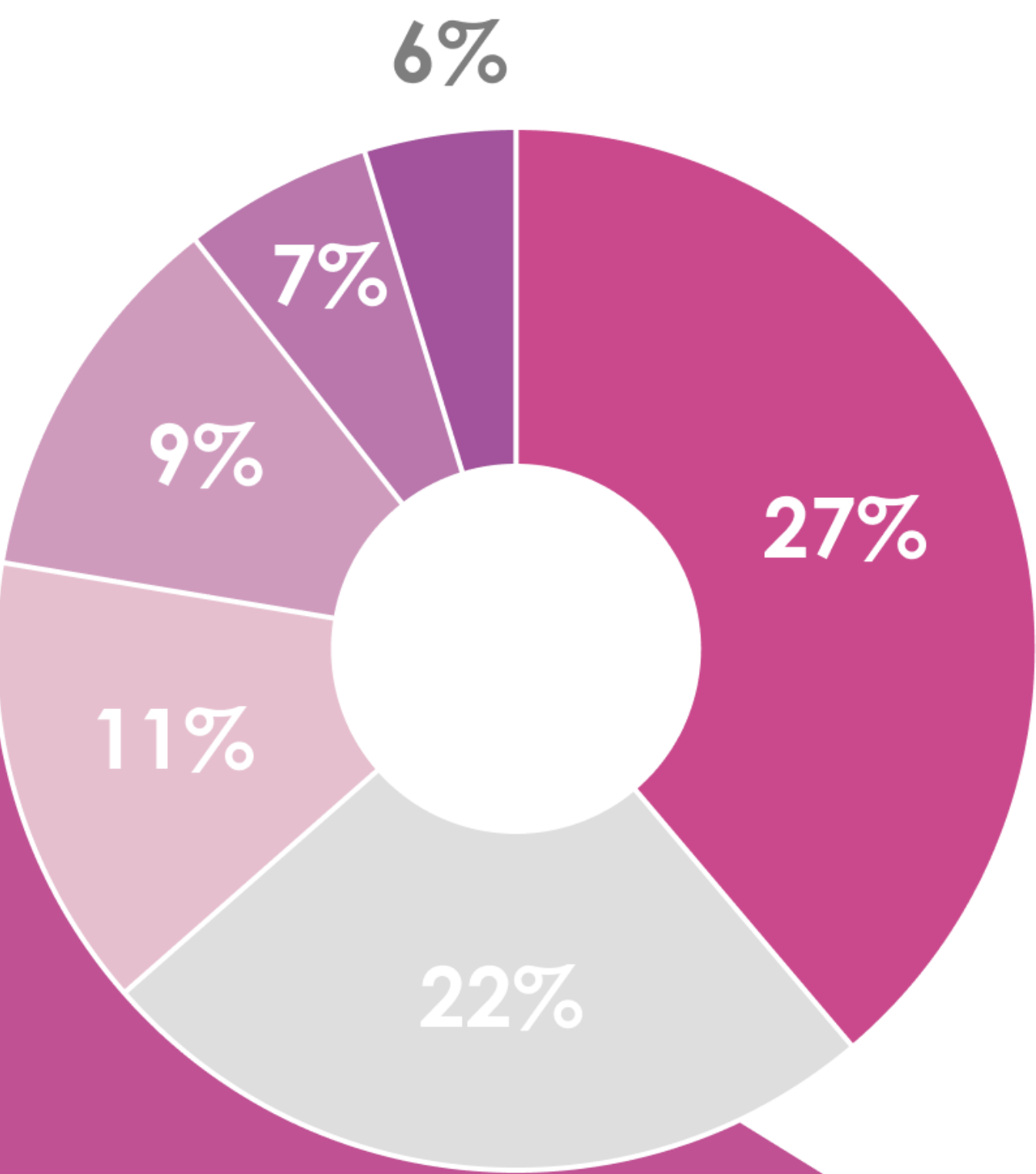
Объем сделок по аренде офисных помещений в деловых центрах класса А и В в 1 полугодии 2025, по оценкам аналитиков компании Maris, составил 76 тыс. м² (-55,9% к показателю 1 полугодия 2024).

Крупные спекулятивные бизнес-центры, планируемые к вводу во 2 полугодии 2025

Бизнес-центр	Арендопригодная площадь, м²
Фабрика Бебеля	8 000
бывш. ТЦ Радиус	8 000
Inside	4 500
Здание заводоуправления	4 000

Крупные сделки по аренде, 1 полугодие 2025

Сфера деятельности арендатора	Арендованная площадь, м²
Торговля и дистрибуция	7 100
Финансовый сектор	1 800
Торговля и дистрибуция	1 800
Энергетика	1 500



Структура сделок по сферам деятельности компаний

- Промышленность и образование
- Торговля
- IT
- Строительство
- Нефть и обработка ресурсов
- Банки и финансовые услуги



Голова болит, но вы держитесь

Сегодня основная “головная боль” арендодателей, чьи здания сданы полностью, – отслеживание регулярности арендных платежей, замена неплатежеспособных арендаторов и попытки увеличить арендную ставку в соответствии с показателями рынка.

Для арендаторов – подбор максимально подходящего варианта на рынке, где отсутствует ввод объектов, а в существующих зданиях высвобождающиеся помещения часто забирают текущие арендаторы под расширение. Снижение спроса маловероятно. А в ситуации со снижением платежеспособности арендаторов, рынок может отреагировать уменьшением арендной ставки. Текущий уровень вакансии можно считать дефицитом. Эта тенденция не изменится, пока не появятся новые объекты. Стройка же при нынешней макроэкономической ситуации является крайне дорогой.

Нелли Алеейникова

Партнер, директор департамента корпоративных услуг и продаж

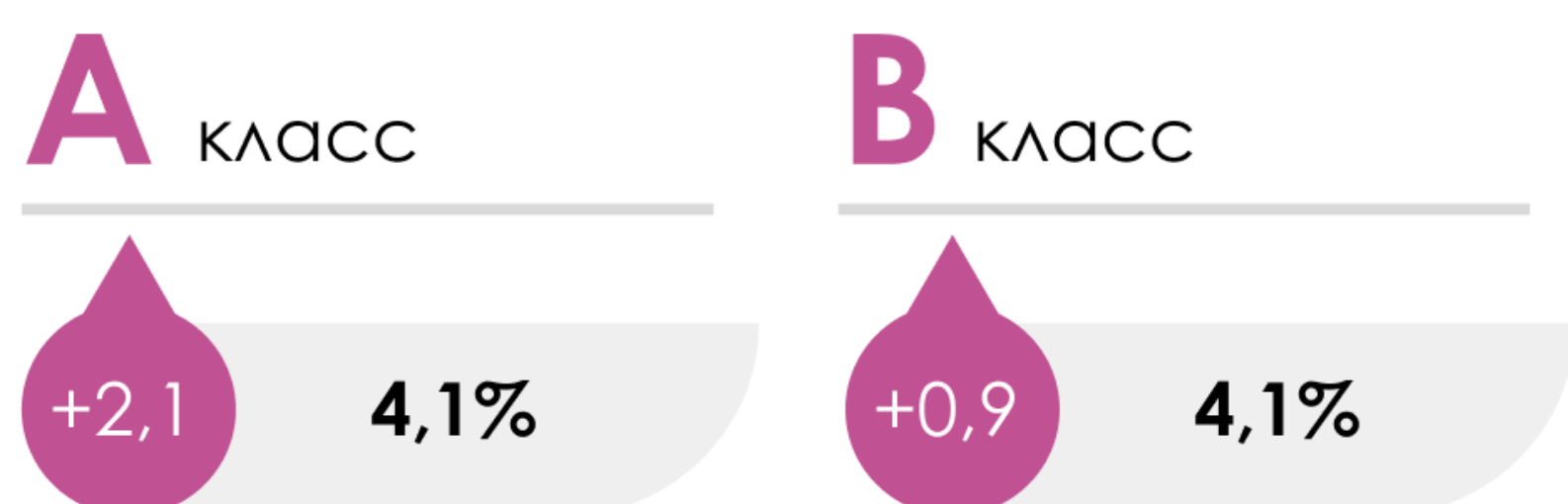
Заполняемость

По итогам 1 полугодия 2025 валовый объем вакантных площадей на рынке увеличился относительно показателя 4 кв. 2024 (в абсолютном выражении +33,6%).

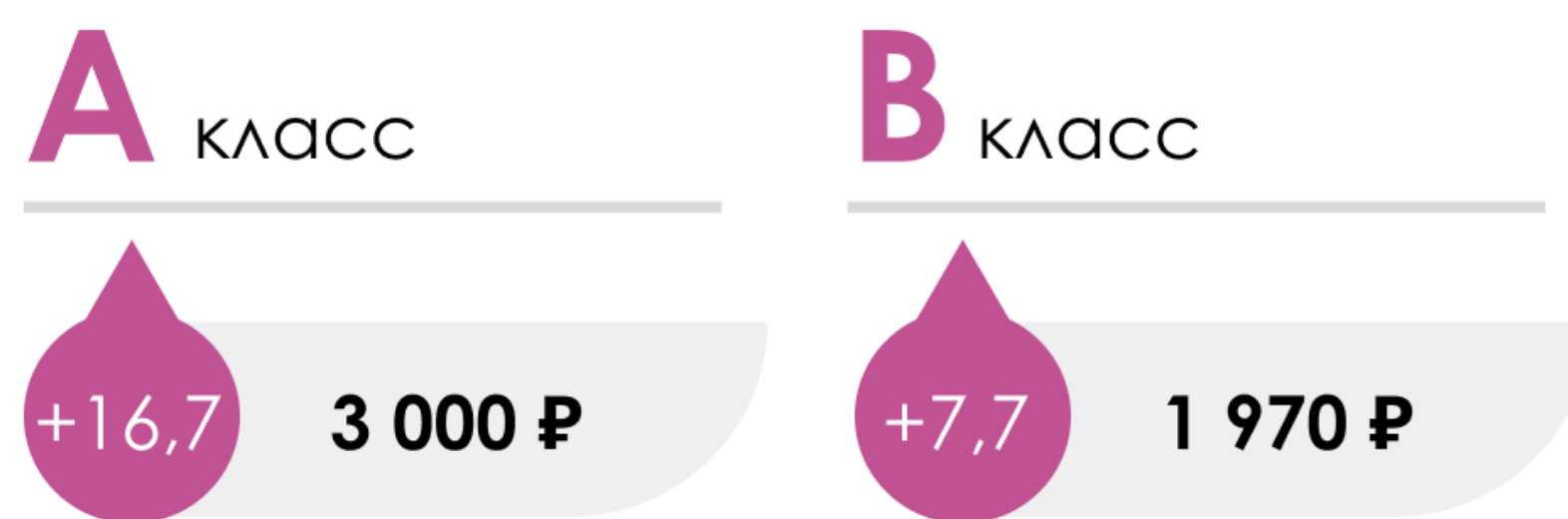
Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил по итогам 1 полугодия 2025 – 4,1% (+0,9% к 4 кв. 2024). На конец марта на рынке экспонировались порядка 179,5 тыс. м² офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В.

В офисных центрах класса А вакантно 4,1% площадей (+2,1 п.п. к 4 кв. 2024). В классе В свободными оставались 4,1% площадей (+0,4 п.п. к уровню вакансии на конец 4 кв. 2024).

Изменение уровня вакансии, 1 полугодие 2025



Изменение средней арендной ставки, 1 полугодие 2025



Арендные ставки

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец июня 2025 составляла 3 000 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. За шесть месяцев арендная ставка в бизнес-центрах класса А возросла на +16,7%.

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 970 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. В 1 полугодии 2025 наблюдалась положительная динамика запрашиваемых ставок аренды в офисных центрах класса В (+7,7%).

Объем свободных площадей и средняя арендная ставка
в бизнес-центрах Санкт-Петербурга по итогам 1 полугодия 2025

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы

ПРИМОРСКИЙ

□	27 700 М²
A	-
B	1 730 ₽

ВЫБОРГСКИЙ

□	12 800 М²
A	-
B	1 850 ₽

КАЛИНИНСКИЙ

□	900 М²
A	-*
B	1 560 ₽

ПЕТРОГРАДСКИЙ

□	13 600 М²
A	2 750 ₽
B	2 200 ₽

КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ

□	7 000 М²
A	-**
B	1 840 ₽

ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ

□	9 100 М²
A	2 700 ₽
B	1 950 ₽

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

□	23 000 М²
A	3 200 ₽
B	2 450 ₽

АДМИРАЛТЕЙСКИЙ

□	6 800 М²
A	2 350 ₽
B	2 000 ₽

НЕВСКИЙ

□	12 700 М²
A	-
B	1 560 ₽

КИРОВСКИЙ

□	400 М²
A	-
B	1 550 ₽

МОСКОВСКИЙ

□	64 500 М²
A	2 720 ₽
B	1 770 ₽

ФРУНЗЕНСКИЙ

□	1 500 М²
A	-
B	1 350 ₽

* Предложение в сегменте офисных центров класса А в зоне представлено единственным комплексом УК "Теорема", в котором по состоянию на конец июня 2025 отсутствовали вакантные площади.

** Предложение в сегменте офисных центров класса А в зоне представлено единственным объектом – БЦ "Санкт-Петербург Плаза", в котором по состоянию на конец июня 2025 отсутствовали вакантные площади.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Перелом тренда и рынок покупателя

Охлаждение экономики привело к резкому падению спроса и развернуло рынок предложения, из-за чего увеличилась как открытая, так и скрытая вакансия в виде субарендных площадей. Самый сильный удар на себя приняли земельные участки, пик продажи которых пришелся на 2 и 3 кварталы прошлого года. Ликвидность по-прежнему сохраняют производственные площади внутри КАД и те объекты, где собственники готовы идти на торг по арендной ставке. Будущее рынка туманно: одним снижением ключевой ставки перезапустить экономику вряд ли удастся, поэтому основной задачей будет возвращение потребительского спроса и за счет других инструментов. Благоприятным прогнозом будет нащупывание “дна” во 2 полугодии, но, если переломить ситуацию не получится, вероятно, нас ждет еще и приостановка вводов и реализации ранее заявленных площадей и проектов.

Станислав Павлов

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости

Анализ предложения

В 1 полугодии 2025 рынок качественной индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 11 комплексами общей площадью 190 тыс. м², что на 9,9% ниже показателя 1 полугодия 2024. 48% валового прироста предложения пришлось на спекулятивные проекты.

До конца года ожидается ввод в эксплуатацию порядка 938 тыс. м² складской недвижимости. 39% прогнозируемых ко вводу проектов приходится на спекулятивное предложение. При условии соблюдения заявленных сроков ввода прирост совокупного объема спекулятивного предложения в 2025 будет сопоставим с итоговым показателем 2024.

A

класс

Объем рынка
(ГВА), м²

4 261 200

Вакантные
площади, %

1,4%

Вакантные
площади, м²

32 000

Прирост (ГВА),
м²

159 900

Средняя ставка
аренды, руб.*

1 000 - 1 400

B

класс

1 269 300

3,9%

35 400

30 000

5 530 500

2,0%

67 400

189 900

* м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

Анализ спроса

В 1 полугодии 2025 на рынке было реализовано 259 тыс. м² качественных складских площадей, включая инвестиционные сделки по приобретению производственно-складских активов и сделки по схеме built-to-suit, без учета субаренды производственно-складских площадей (-20,4% к 1 полугодю 2024).

Практически весь объем спроса в анализируемом периоде распределился между сделками, заключенными на условиях аренды (40%) и продажи (43%). В абсолютном выражении валовый объем сделок по аренде сократился на -61,0% относительно показателя 1 полугодия 2024.

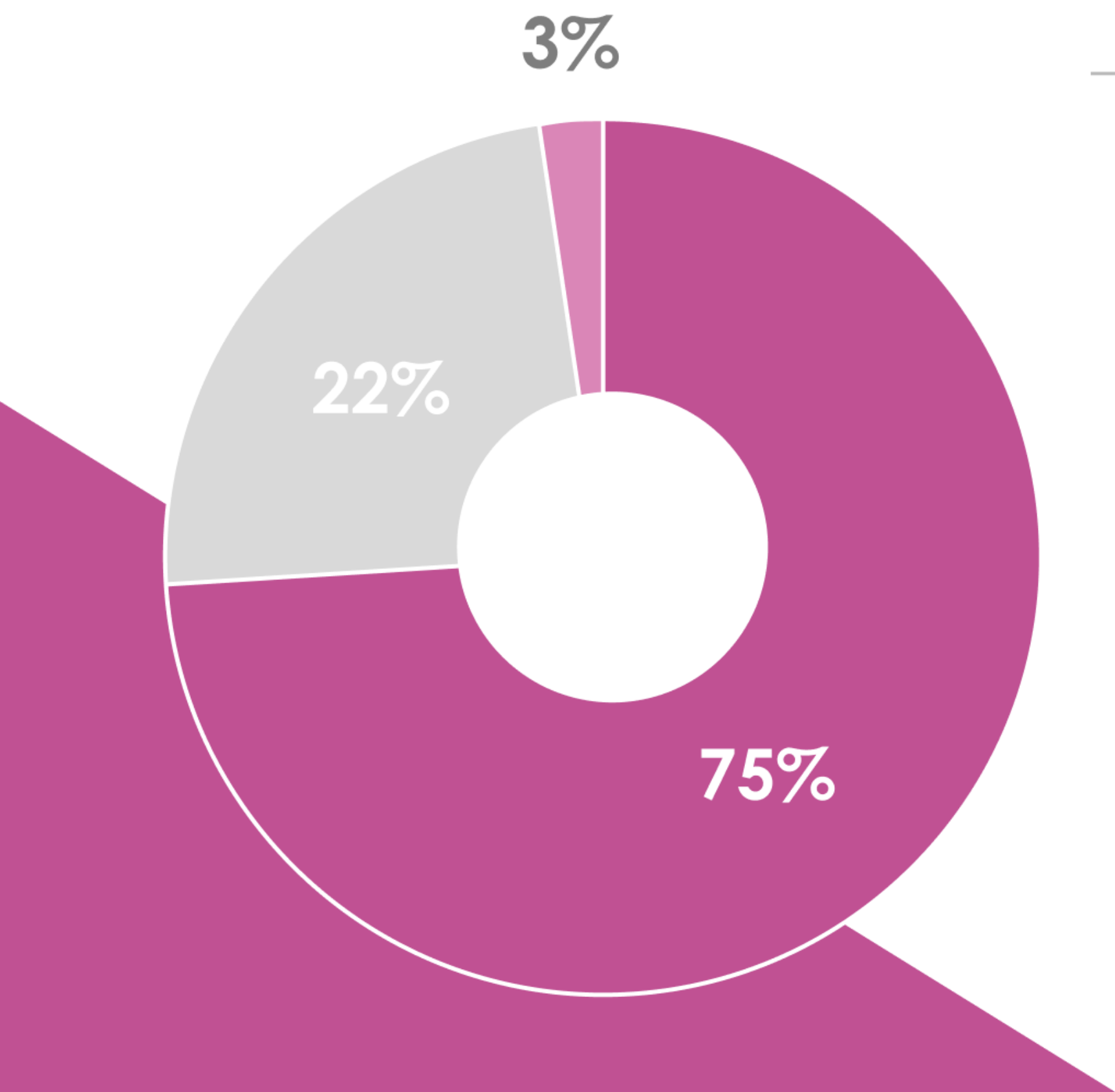
Основной спрос на качественные складские комплексы в Санкт-Петербурге формировали компании торговли и дистрибуции (75%; -58% г/г). Доля компаний реального сектора экономики в валовом объеме спроса по итогам 1 полугодия 2025 составила 22% (-62% г/г).

Крупные сделки по аренде,
1 полугодие 2025

Сфера	Площадь, м²
E-commerce	18 000
E-commerce	12 000
Конфиденциально	9 000
Производство	5 900
Торговля	5 800

Крупные складские комплексы,
планируемые к вводу во 2 полугодии 2025

Комплекс	Площадь, м²
100K, 2 очередь	81 900
Армада Парк, 3 очередь	70 100
Новоселье, 3 очередь	45 000
Raum Бугры	28 800
Осиновая роща, 5 корпус	28 300



Структура сделок по сферам
деятельности компаний

- Торговля и дистрибуция
- Производство
- Логистика

Заполняемость

По состоянию на конец 1 полугодия 2025 на рынке индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга сохранялся дефицит качественных вакантных площадей.

На конец июня в зданиях класса А вакантно 1,4% (+0,6 п.п. к итоговому показателю 2024). В складских комплексах класса В свободно 3,9% (+1,5 п.п. к 4 кв. 2024).

Суммарно по итогам 1 полугодия 2025 на рынке качественной складской недвижимости свободно порядка 110 тыс. м² (2% валового объема предложения на рынке).

Следует отметить, что в анализируемом периоде существенно возрос показатель скрытой вакансии на рынке. Объем предлагаемых в субаренду площадей по итогам полугодия превысил 130 тыс. м². Таким образом, с учетом скрытой вакансии показатель объема вакантных площадей на рынке соответствует отметке 4,3%.

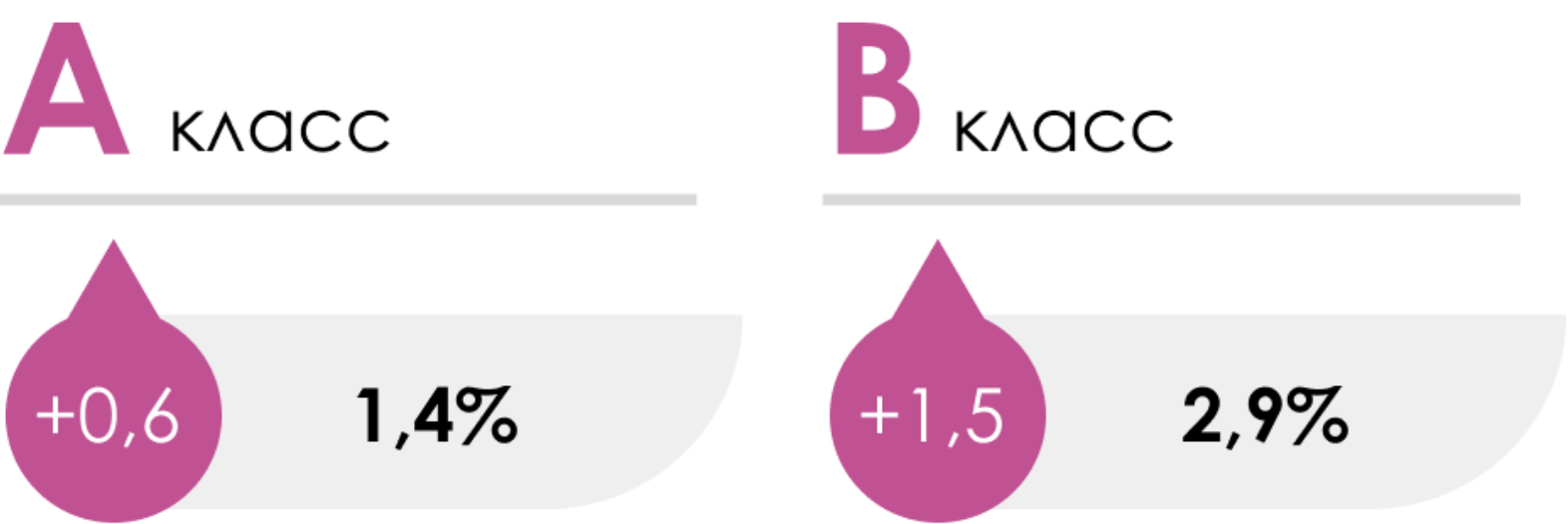
Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок

1 000₽ 1 400₽



м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

Изменение уровня вакансии, 1 полугодие 2025

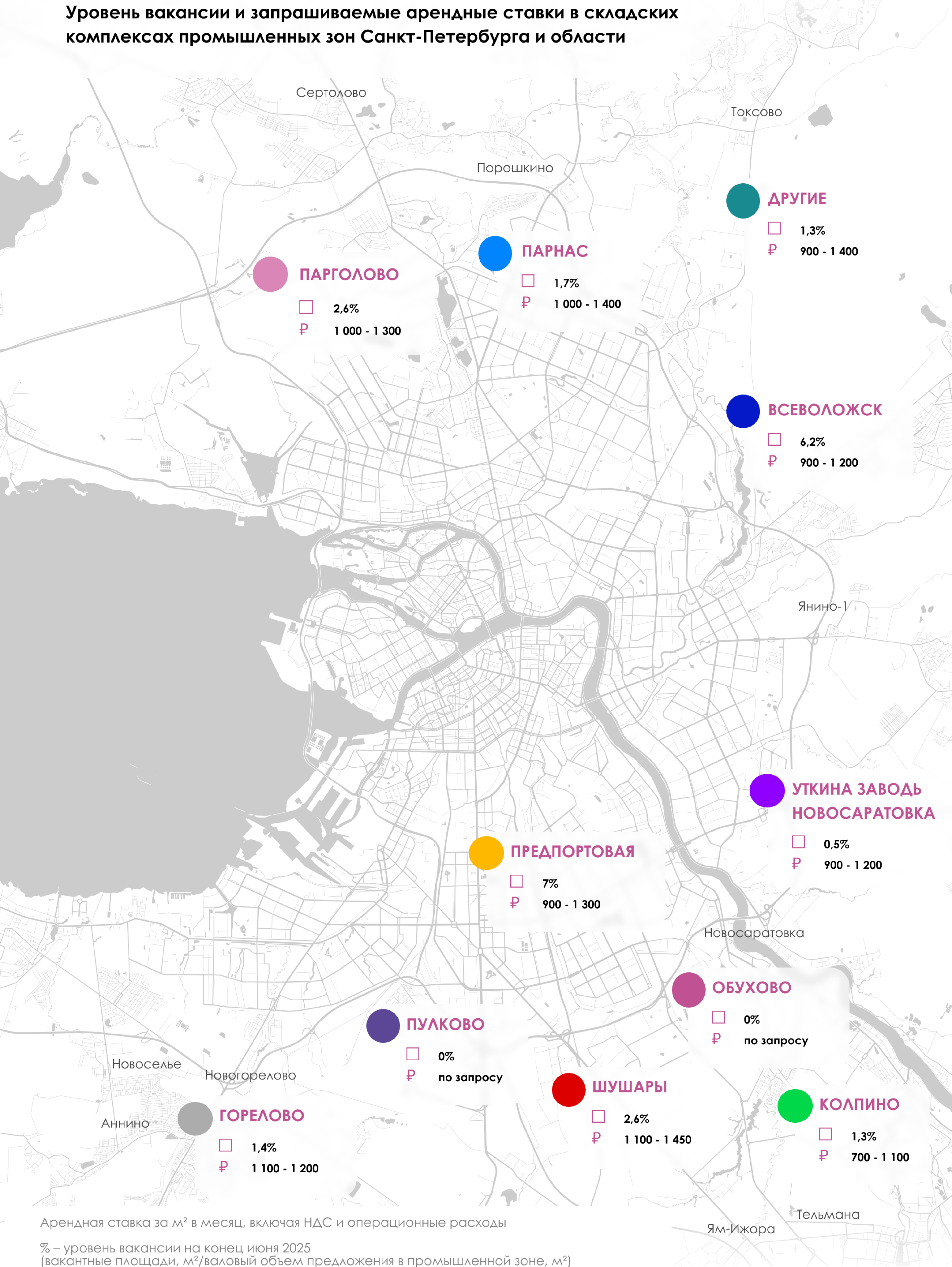


Арендные ставки

По итогам 1 полугодия 2025 запрашиваемые ставки аренды на рынке демонстрировали умеренную отрицательную динамику в отдельных локациях.

Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок по итогам 1 полугодия 2025 сохранялся на уровне 1 000 – 1 400 рублей за м² в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи. Коммунальные расходы оплачиваются по фактическому потреблению.

Уровень вакансии и запрашиваемые арендные ставки в складских комплексах промышленных зон Санкт-Петербурга и области



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Чувствительный рынок

На рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга наблюдается динамичная ситуация с ростом спроса на торговые площади, особенно в центральных районах и крупных торговых центрах. В то же время, в некоторых районах наблюдается избыточное предложение, что влияет на уровень арендных ставок. В условиях экономической неопределенности и изменений в потребительском поведении, рынок остается чувствительным к внешним факторам.

Алёна Волобуева

Директор департамента исследований рынка, консалтинга и оценки

Анализ предложения

В первой половине 2025 года рынок торговой недвижимости пополнился двумя окружными торговыми центрами. Во второй половине 2025 года на рынок будет выведено 71,8 тыс. м² торговых площадей: ТРЦ Hollywood (60 тыс. м²) и ТРЦ Kronung Новогорелово (11,8 м²). Таким образом, общий объем новых торговых площадей в 2025 году может составить 133 тыс. м², что в 3,5 раза превысит показатель 2023 года.

Торговые центры, открытые в 2025

Название	Парк Молл	Небо Мурино
Площадь, м ²	35 000	25 700

Объем рынка (GLA), м ²	Вакантные площади, %	Прирост (GLA), м ²
4 351 000	4,7%	60 700

Новые бренды

В первом полугодии 2025 года на рынок Санкт-Петербурга вышел один новый фэшн-бренд, ранее не представленный в городе – nice&easy, вторая марка в портфеле компании “Фактор”, развивающей сеть Zolla.



В то же время первые монобрендовые магазины открыли 11 брендов, ранее представленные в городе только в мультибрендовом формате или онлайн. Среди них 9 российских (1811 Eighteen One One, Any Wowzers, Edder, Clever, Face Code, flame moscow, Lesel, Manera odevatca, Namelazz) и два итальянских (Kappa, Original Marines).

Анализ спроса

В первой половине 2025 года уровень деловой активности на рынке аренды торговых площадей в торговых центрах оказался на 11% выше показателя первой половины 2024 года (по числу заключенных сделок).

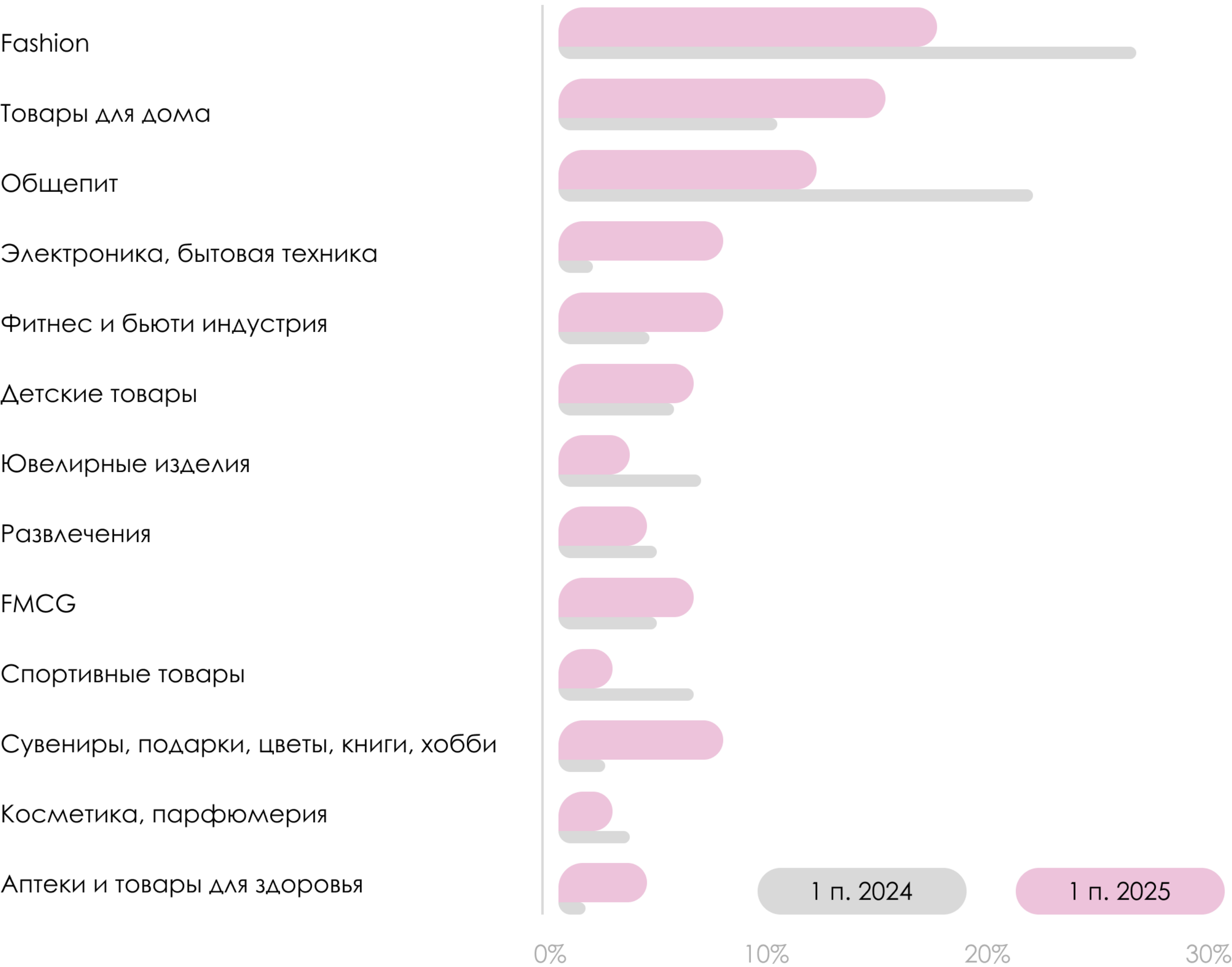
По сравнению с показателем первой половины 2024 года спрос на площади в фэшн сегменте сократился на 7 п.п. (-16% в абсолютном выражении). Доля в валовом спросе составила 20%.

Спрос со стороны предприятий общественного питания сократился на 10 п.п. (-38% в абсолютном выражении, г/г). Доля в валовом спросе составила 13%.

По сравнению с 1 полугодием 2024 года на 5 п.п. увеличилось количество сделок в сегменте товаров для дома (+63% в абсолютном выражении). Доля в валовом спросе составила 17%.

В 1 полугодии 2025 наблюдался рост спроса на торговые площади со стороны: фитнес-центров (+86% в абсолютном выражении, доля в валовом спросе 6%), магазинов техники (6-кратный прирост, доля 6%), канцелярских товаров и сувениров (4-кратный прирост, доля 6%).

Структура спроса, 1 полугодие 2025



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Особенности туристического сезона

Согласно данным Комитета по туризму, туристический поток в Санкт-Петербурге в 1 п. 2025 составил 5,6 млн туристов (+13% к 1 п. 2024). Общий рост турпотока в 2025 прогнозируется на уровне 5-7%.

Загрузка гостиниц категории 3*-5* в 1 п. 2025 составила порядка 61% (без изменений относительно показателя 1 п. 2024). Наибольшая загруженность средств размещения наблюдалась в дату проведения праздника “Алые паруса” — 86,2%.

Пассажиропоток в Пулково в 1 п. 2025 составил 9,7 млн человек (+1% к 1 п. 2024).

Анализ предложения

По итогам 1 п. 2025 года в Санкт-Петербурге действуют 234 отеля категории 3*-5* с валовым номерным фондом 26 153 номера. По состоянию на конец июня 2025 5% действующего номерного фонда оставались под управлением международных гостиничных операторов. В 1 п. 2025 года на рынке Санкт-Петербурга не было открыто ни одного нового отеля. Отель Forrestmix в Репино перешел под управление сети Azimut.

На 2 полугодие анонсировано открытие 4 отелей с валовым номерным фондом 1 336 номеров. Столь масштабный прирост предложения в индустрии гостеприимства город не видел с 2018 года.

5*	4*	3*
29 отелей	98 отелей	107 отелей
3 831 номер	14 641 номер	7 681 номер

Прогноз прироста номерного фонда во 2 полугодии 2025

Категория	Номерной фонд	Кол-во отелей
4*	534	3
3*	802	1

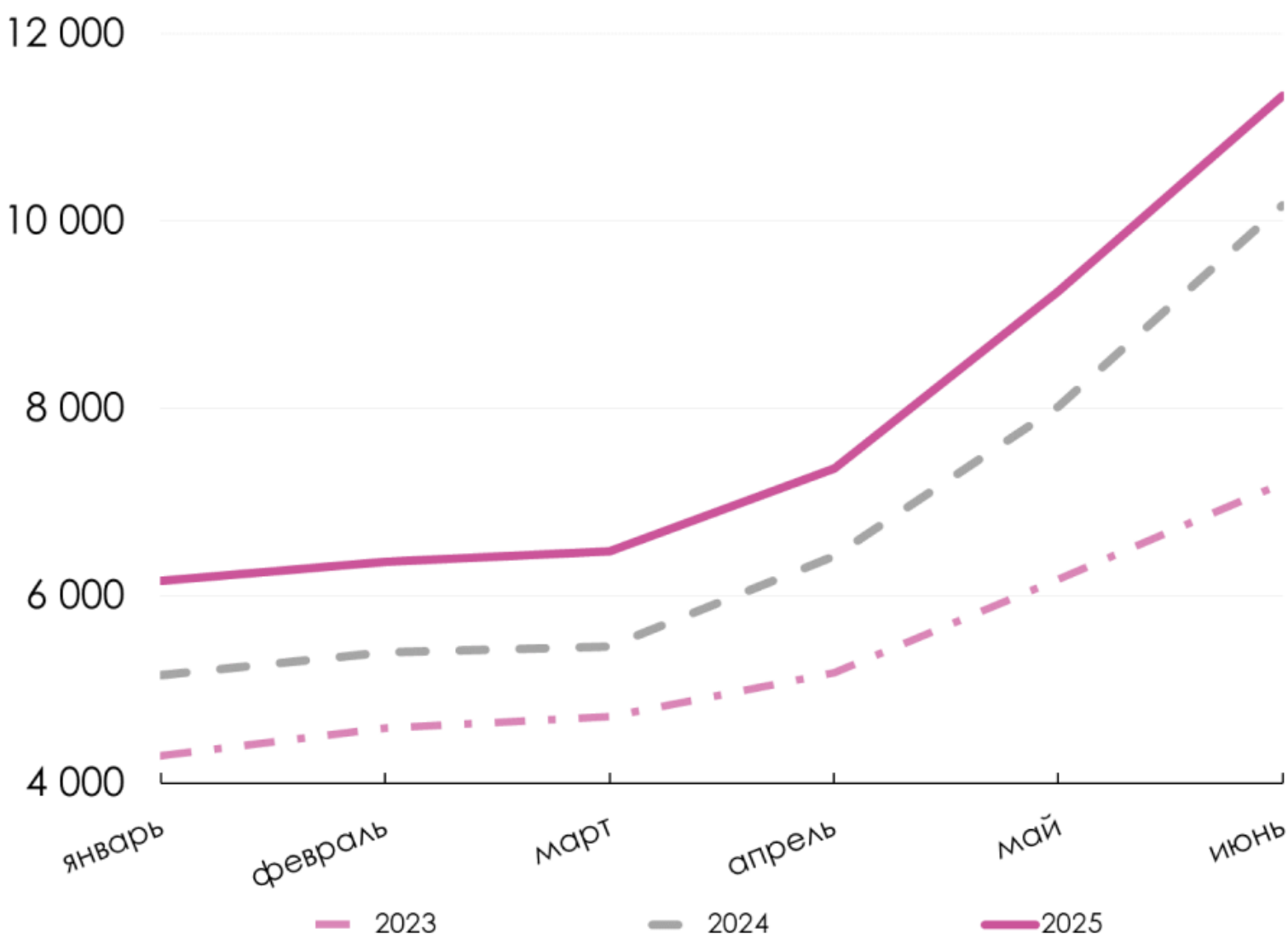
Спрос

Растет число туристов из Китая, стран Ближнего Востока, Арабских стран, Индии. Основные факторы роста зарубежного турпотока: расширение географии охвата механизма электронной визы и активная программа продвижения Санкт-Петербурга на международных туристических рынках.

Средняя стоимость размещения и ее динамика

Категория	5*	4*	3*
Среднее	17 200 ₽	7 900 ₽	5 400 ₽
Изменение, г/г	+13,2%	+13,5%	+13,2%

*стандартный двухместный номер, вкл. НДС, без завтрака, рублей/сутки



МЫСЛИ ВСЛУХ



Что общего между ювелиром и брокером?

Леонид Волох

Соучредитель Lynks | Maris

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга имеет особую специфику, отличающую его от московского. Несмотря на схожие принципы брокерской работы, в Северной столице она требует более деликатного, можно сказать — ювелирного подхода.

В отличие от Москвы, где значительная доля офисов сосредоточена в современных бизнес-центрах или деловых кластерах, петербургские офисы чаще всего располагаются в зданиях с историей и объектах культурного наследия, где нет места стандартным решениям — каждый объект уникален, как неограниченный алмаз. Брокер должен увидеть в нем потенциал и помочь раскрыть его.

На практике это означает, что консультант должен разбираться не только в планировочных решениях, но и в нюансах регламентов КГИОП* в отношении перепланировок и фасадов. В таких зданиях арендатор “вписывается” в город, учитывая, что историческая застройка требует определенной эстетики бизнеса, сочетая удобства арендатора с культурным кодом города.

Личное доверие, репутация, знание рынка и зданий “в лицо”, вплоть до фамилии архитектора и истории собственников, очень ценится на рынке Санкт-Петербурга. Здесь не работает массовая рассылка — выигрывает тот, кто может рассказать об объекте как экскурсовод и как консультант в одном лице. В такой ситуации брокеры находят баланс между коммерческой привлекательностью и культурной ценностью объектов.

В 2024 г. ВШЭ заняла 22 000 м² в БЦ “Канатный Цех” для размещения кампуса, что стало одной из крупнейших сделок. Объект станет центром науки, образования и креативных индустрий.

Канатный цех с водонапорной башней завода “Красный гвоздильщик” — один из ярких примеров конструктивизма, шедевр промышленной архитектуры.

Сложность сделки не только в масштабе объекта, но и в его исторической ценности, требующей особого подхода к эксплуатации и адаптации под нужды арендатора. Брокерам в рамках сделки удалось найти оптимальное решение, обеспечивающее сочетание функциональности и уникального архитектурного облика здания.

Это яркий пример того, что брокер в Санкт-Петербурге — это не просто посредник, а тонкий проводник между прошлым города и будущим бизнеса, умелый ювелир, знающий ценность самых сложных и уникальных объектов.

ИССЛЕДОВАНИЯ



АЛЁНА ВОЛОБУЕВА

Директор департамента исследований рынка,
консалтинга и оценки компании Maris

ava@maris-spb.ru

О НАС

Компания Maris была основана в Санкт-Петербурге профессионалами рынка недвижимости в 2004 году. В 2024 году объединили усилия с Lynks Property Management, чтобы создать экосистему услуг в сфере коммерческой недвижимости. Сегодня Maris — одна из ведущих компаний в сфере коммерческой недвижимости, предлагающая полный спектр услуг: управление, аренда, продажа, оценка, а также инвестиции в доходную недвижимость.

С 2011 года Maris является лидером среди брокерских компаний по объёму реализуемых площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга, а также по сопровождению индустриальных проектов, в том числе проектов built-to-suit.

Maris поддерживает высокие стандарты качества услуг. Богатый опыт в сочетании с глубоким пониманием особенностей рынка позволяет нам осуществлять самые амбициозные проекты в условиях меняющегося рынка.

В 2014 и 2020 году Maris стала победителем федеральной премии CRE AWARDS в номинации “Консультант года” в сфере коммерческой недвижимости. В 2023 году получила золотой кирпич CRE Moscow Awards в номинации “Сделка года. Аренда офисной недвижимости”. Также компания отмечена премией издательства Коммерсантъ “Твёрдые знаки” и стала победителем в ежегодной федеральной премии WORKPLACE AWARDS 2023 в номинации “Сделка года” за сопровождение крупнейшей в России сделки на рынке аренды офисной недвижимости.

Компания Maris входит в состав Санкт-Петербургской Бизнес Ассоциации (СПИБА).

По запросу выполняем исследования по различным сегментам рынка коммерческой недвижимости регионов России и Санкт-Петербурга

Примечание 2025
Maris

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Maris данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Maris не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный обзор ранее подготовлен для клиентов Maris. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Maris.

© Copyright 2025 Maris

191025, Санкт-Петербург, Невский пр., 104

+7 (812) 346-59-00

maris@maris-spb.ru



@marisrussia



maris-spb.ru