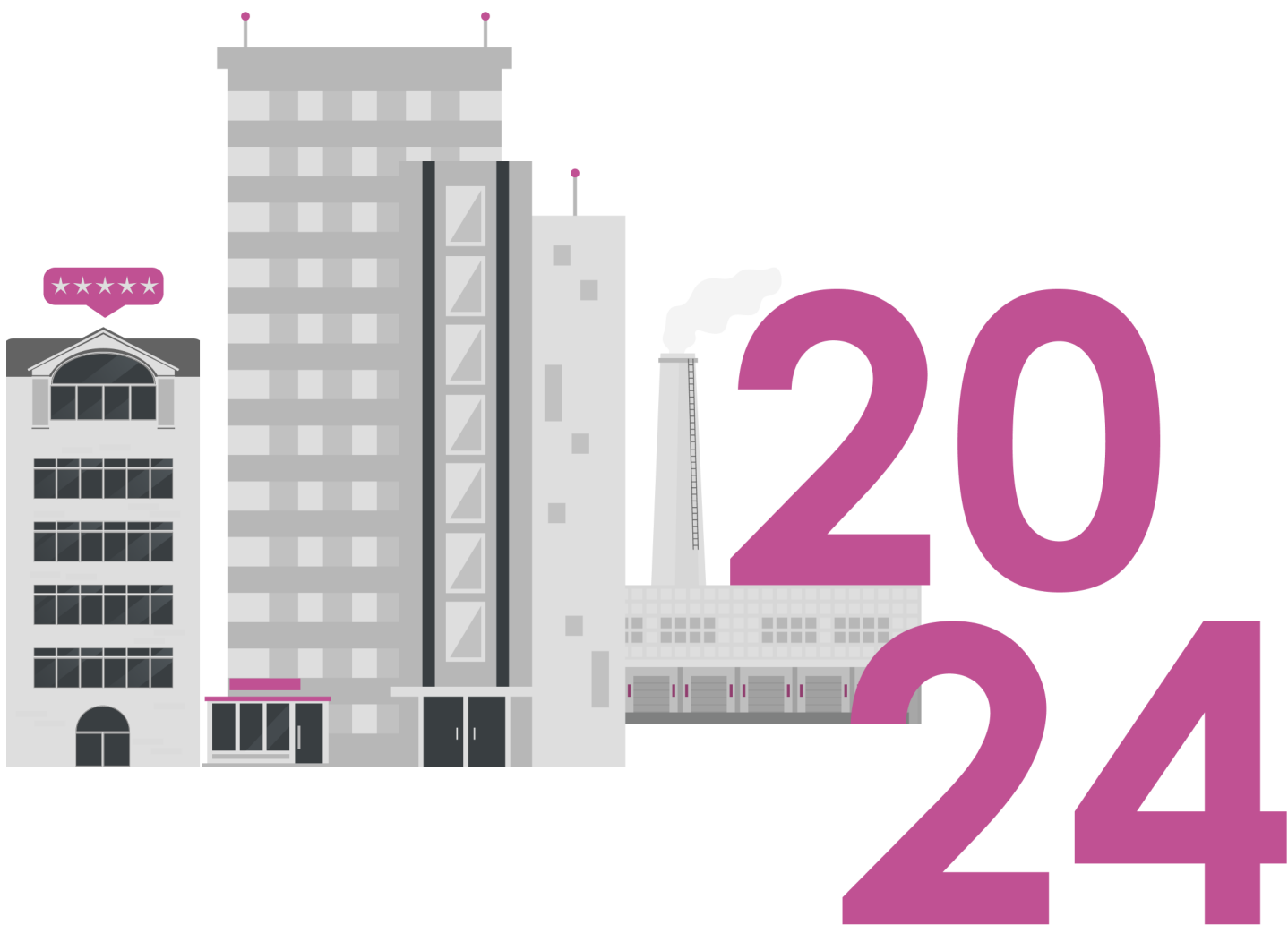




обзор рынка
НЕДВИЖИМОСТИ

ИТОГИ ГОДА



ТЕНДЕНЦИИ

Офисная недвижимость

Основными тенденциями рынка офисной недвижимости в 2024 году были низкие темпы прироста нового спекулятивного предложения и высокий уровень спроса на офисные помещения. Высокий спрос привел к двукратному сокращению объема вакантных офисных площадей и обеспечил стремительный рост ценовых индикаторов.

Сегмент коворкинг-центров в Санкт-Петербурге продолжил активное развитие в 2024: объем предложения рабочих мест увеличился на +25,6% (против 10% в 2023), наблюдался умеренный рост ценовых индикаторов. В 2025 ожидается прирост количества рабочих мест в размере +5,3% г/г.

Складская недвижимость

Спрос на рынке складской недвижимости по итогам 2024 снизился на -29,2% относительно рекордного показателя 2023 года. Объем вакантных площадей на рынке сохраняется на минимальных отметках: 1,2% валового объема предложения. Высокий уровень спроса и умеренные темпы нового спекулятивного девелопмента обеспечили рост запрашиваемых арендных ставок на рынке (+17,6% к 2023).

Лидером по объему спроса в 2024 году выступали компании сферы торговли и дистрибуции, на долю которых пришлось 73% всех арендованных площадей.

Торговая недвижимость

В 2024 году на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга не было открыто ни одного нового торгового комплекса.

Уровень деловой активности на рынке аренды торговых площадей был на 31% ниже показателя 2023 года. В наибольшей степени сокращение спроса наблюдалось со стороны fashion-операторов, у которых отсутствовала возможность экспансии в условиях ограниченного ликвидного вакантного предложения.

В 2024 году, напротив, наблюдался рост спроса на торговые площади со стороны предприятий общественного питания, а также дистрибьютеров техники и электроники.

Гостиничная недвижимость

Прирост качественного номерного фонда продолжил сокращаться: в 2024 показатель был ниже на 42% относительно уровня 2023 года. Все большую конкуренцию классическим гостиницам составляют классифицированные сервисные апартаменты.

Средняя стоимость размещения в отелях категории 3*-5* увеличилась на 21,1% относительно аналогичного показателя 2023. Максимальный прирост ценовых индикаторов второй год подряд наблюдается в сегменте средств размещения категории 4*.

МНЕНИЕ РЫНКА

В своих проектах мы стремимся максимально глубоко проработать “боли” и потребности наших резидентов



Вадим Денисов

Управляющий партнер компании “ФАКТ.Пром”

Более 15 лет работы в девелоперском бизнесе. Последние 7 лет специализируется на привлечении коллективных инвестиций в недвижимость.

Как прошел лично для вас 2024 год? А в рамках бизнеса и сегмента?

Лично для меня 2024 был такой же замечательный и полный сюрпризов, как и два предыдущих. Мы выполнили план по строительству инфраструктуры и привлекли рекордное количество резидентов в наш флагманский индустриальный парк “КиевскоЕ-95”. Получили разрешение на строительство и запустили стройку 1-го корпуса Light Industrial. Более того провели отраслевое мероприятие по Light Industrial в Санкт-Петербурге и подписали ряд соглашений с резидентами на ПМЭФе. Активно делились своей экспертизой в создании индустриальной недвижимости на крупнейших всероссийских и международных форумах.

Как бы коротко вы описали текущую ситуацию в сегменте? И какие ключевые события на рынке складской недвижимости запомнились вам больше всего?

Как по мне, “война план покажет” самое подходящее выражение для описания текущей ситуации не только в сегменте, но и в целом. Запомнился бурный рост в сегменте не только складской, но и индустриальной недвижимости в 1 полугодии и схлопывание рынка корпоративного кредитования во второй половине года. Во втором полугодии 2024 года после повышений ключевой ставки ЦБ и нарастания экономических неопределенностей мы наблюдаем замедление деловой активности, что формирует тенденцию отложенного спроса, к которой мы и другие участники рынка должны быть готовы.

А каким вы видите рынок Light industrial в Петербурге? И каких проектов на ваш взгляд не хватает региону?

Рынок индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга испытывает дефицит предложения.

Серый промышленный пояс продолжит сокращение, старые промышленные площадки ограничены своими мощностями, **потребность в расширении со стороны растущего бизнеса в ближайшие годы будет создавать повышенный спрос на покупку и аренду.** Готовые решения, в большинстве своем, представляют упрощенные конструкции в недорогих локациях.

Будущее за комплексными проектами, которые обладают не только хорошей транспортной доступностью, но и формируют современную индустриальную среду для компаний с высокими стандартами производства. Когда в одном месте можно организовать офис, склад и производство, куда будет приятно приглашать клиентов, партнеров и легче найти сотрудников. И никакого “токсичного” соседства в виде деградирующих производств. Именно таких проектов не хватает региону. И формат Light Industrial как раз про это. Уже сейчас появляются интересные и качественные проекты в разных локациях.

Расскажите про ваш объект “КиевскоЕ-95”? Планируете реализовать ещё проекты в Петербурге в ближайшие годы? И какие локации рассматриваете?

Индустриальный парк “КиевскоЕ-95” находится на первой линии Киевского шоссе и занимает территорию площадью 81 гектар. Мы считаем, что у нас удобная логистика и доступность общественного транспорта. Парк поделен на три зоны: 36,5 га под самостоятельную застройку, 6 га для размещения коммерческих объектов на первой линии шоссе, 13 га под производственно-складской комплекс формата Light Industrial.

До конца 2027 года на территории парка будет построено более 200 тыс. м² производств, размещено более 30 резидентов и создано свыше 5 000 рабочих мест. Уже в конце этого года в первый корпус на 7,2 тыс. м² заедут резиденты. Сейчас идут бронирования секций во 2 и 3 корпусах общей площадью 18 тыс. м², строительные работы в которых стартуют уже в апреле этого года.

В чем секрет успеха ваших бизнес-проектов?

В своих проектах мы стремимся максимально глубоко проработать “боли” и потребности наших резидентов, знаем, какие вызовы стоят перед ними, и, чтобы предельно точно их закрывать, закладываем такие решения, которые выполняют это наиболее эффективным образом. **Поэтому наши индустриальные парки и Light Industrial вызывают высокий интерес на рынке.**

Сейчас основная боль - это финансирование покупки. Всем понятна ситуация с кредитованием и ставками. Поэтому в конце 2024 мы запустили два механизма для покупки - рассрочку и аренду с правом выкупа. Принципиальное различие программ в том, что при рассрочке право собственности переходит сразу, а в аренде после выплаты последнего платежа. Но в случае аренды есть возможность арендные платежи списывать на затраты сразу, а не в амортизационные сроки, что позволяет оптимизировать налоги на прибыль. Конечно, это не заменит привычного ипотечного кредитования, но позволит для компаний со стабильным денежным потоком решить проблему приобретения недвижимости для расширения.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Успевайте успевать

2024 год был насыщен крупными сделками с известными игроками рынка. В связи с низкой вакансией все лидирующие проекты забирают сразу. Рынок коммерческой недвижимости продолжает быть рынком Арендодателя, который может выбирать наиболее привлекательную компанию-арендатора, а также повышать ставки аренды.

Сохраняется тенденция к покупке зданий среди конечных пользователей и инвесторов. В этом году хочется сконцентрироваться также на сервисных офисах, которые покрывают все задачи клиентов, позволяя предоставлять меблированное пространство высокого уровня с возможностью предоставить сразу большое количество рабочих мест.

Елена Кашунцова

Партнер, директор департамента офисной недвижимости

Анализ предложения

По итогам года прирост нового предложения составил 49,6 тыс. м² арендопригодной площади, что на 68% ниже итогового показателя 2023 года. Весь валовый прирост предложения офисных площадей, выведенных на рынок в прошлом году, относится к спекулятивному предложению (-66,9% к 2023 году).

В 2025 году ожидается ввод в эксплуатацию порядка 120 тыс. м² офисных площадей (в 2,4 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.*
1 426 200	2,0%	28 000	1 300	2 570
2 823 400	3,7%	105 600	48 300	1 830
4 249 600	3,2%	134 400	49 600	

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

Анализ спроса

Основной спрос в 2024 формировал финансовый сектор экономики (21%). В анализируемом периоде наблюдался нехарактерный рост спроса со стороны компаний государственного сектора (16% в валовом объеме спроса, тогда как ранее данный показатель не превышал 3%).

По итогам 2024 спрос IT-компаний и предприятий нефтегазового сектора демонстрировал положительную динамику (+70% и +53%, соответственно).

Объем сделок по аренде офисных помещений в деловых центрах класса А и В в 2024, по оценкам аналитиков компании Maris, составил 373 тыс. м² (+31,4% к показателю 2023).

Крупные спекулятивные бизнес-центры, введенные в 2024

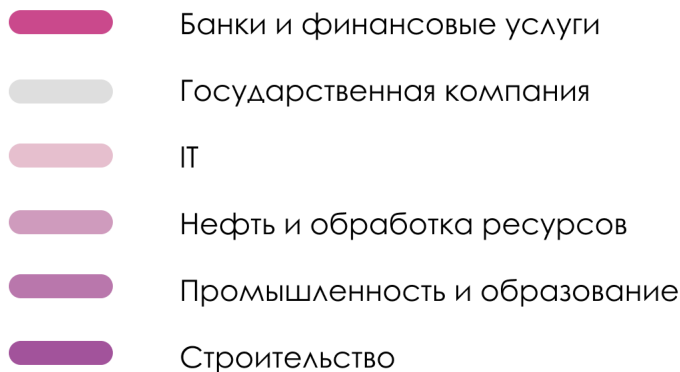
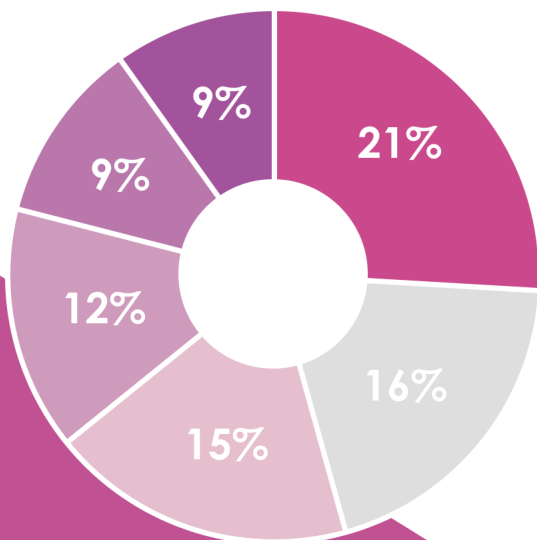
Бизнес-центр	Арендопригодная площадь, м ²
Reforma	15 600
К-37	14 100
Авангард	7 800
Bogush center	4 300

Крупные сделки по аренде, 2024

Сфера деятельности арендатора	Арендованная площадь, м ²
Финансовый сектор	30 000
Государственный сектор	22 000*
Финансовый сектор	10 000
IT	9 500
Государственный сектор	9 000*

* брокер сделки компания Maris

Структура сделок по сферам деятельности компаний





Новые старые сценарии и ценные кадры

2024 год стал рекордным по крупным сделкам на фоне стремительно снижающейся вакансии офисных помещений. На крупные лоты было сразу несколько претендентов, поэтому выигрывали арендаторы, способные быстро принимать решения и подписывать договоры. Тенденция сохранилась и сегодня. Арендаторы с конкретными задачами и готовностью к оперативным согласованиям остаются в приоритете.

Сценарии “расселения/замены” существующих арендаторов в заполненных зданиях все еще актуальны, но это долгий и сложный процесс, т.к. площади не находятся на открытом рынке и всегда есть риск, что текущие арендаторы продлят свои договоры.

Поэтому, в 2025 году повышается ценность консультанта по недвижимости, который за многолетний период работы понимает, к каким арендодателям можно обратиться с конкретным запросом арендатора, а для арендодателя – за счет каких показателей можно улучшить арендный доход.

Нелли Алейникова

Партнер, директор департамента корпоративных услуг и продаж

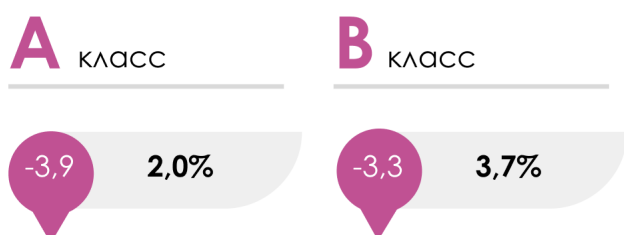
Заполняемость

По итогам 2024 валовый объем вакантных площадей на рынке сократился вдвое относительно показателя 2023 (в абсолютном выражении -51,7%).

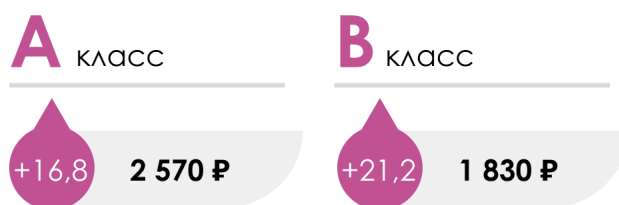
Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил по итогам 2024 – 3,2% (-3,4 п.п. к 4 кв. 2023). На конец декабря на рынке экспонировались порядка 134,4 тыс. м² офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В.

В офисных центрах класса А вакантно 2,0% площадей (-3,9 п.п. к 4 кв. 2023). В классе В свободными оставались 3,7% площадей (-3,3 п.п. к уровню вакансии на конец 4 кв. 2023).

Изменение уровня вакансии, 2024



Изменение средней арендной ставки, 2024



Арендные ставки

Снижение объемов спекулятивного девелопмента и высокий уровень спроса оказывали давление на ценовые индикаторы рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга в 2024.

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец декабря 2024 составляла 2 570 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. За год ставка в бизнес-центрах класса А выросла на +16,8%.

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 830 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. В 2024 наблюдалась положительная динамика запрашиваемых ставок аренды в офисных центрах класса В (+21,2%).

Объем свободных площадей и средняя арендная ставка в бизнес-центрах Санкт-Петербурга по итогам 2024

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы

ПРИМОРСКИЙ

□	24 800 М²
A	-
B	1 650 ₽

ВЫБОРГСКИЙ

□	8 900 М²
A	-
B	1 880 ₽

КАЛИНИНСКИЙ

□	200 М²
A	-*
B	1 500 ₽

ПЕТРОГРАДСКИЙ

□	18 100 М²
A	2 600 ₽
B	1 980 ₽

КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ

□	6 000 М²
A	**
B	1 500 ₽

ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ

□	6 200 М²
A	2 350 ₽
B	1 700 ₽

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

□	15 200 М²
A	2 830 ₽
B	2 200 ₽

АДМИРАЛТЕЙСКИЙ

□	4 400 М²
A	2 400 ₽
B	1 850 ₽

НЕВСКИЙ

□	14 600 М²
A	-
B	1 460 ₽

КИРОВСКИЙ

□	200 М²
A	-
B	1 450 ₽

МОСКОВСКИЙ

□	34 400 М²
A	2 400 ₽
B	1 650 ₽

ФРУНЗЕНСКИЙ

□	1 000 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 декабря 2024 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 декабря 2024 отсутствовали вакантные площади.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Сохранение тренда или медленный, но верный разворот

2024-й можно назвать беспрецедентным, основываясь не только на рекордных сделках, но и на рекордной индексации, которую диктует низкая вакансия. Из-за изменившейся ситуации на рынке жилой недвижимости, строительство складов стало привлекательным для девелоперов, специализирующихся на жилье. Многие застройщики уже переключились на индустриальный рынок, остальные – просчитывают будущие проекты. В прошедшем году активно продавались земельные участки промышленного назначения: многие объекты Петербурга уже выкуплены под собственные или спекулятивные нужды.

Прошлые цифры не окажут решающего влияния на формирование тенденций. Существует множество факторов, которые указывают, как на сохранение тренда, так и на его медленный, но верный разворот, через достижение пика спроса и роста арендных ставок

Станислав Павлов

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости

Анализ предложения

В 2024 рынок качественной индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 31 комплексом общей площадью 727,8 тыс. м², что на 75,8% превысило показатель 2023. 63% валового прироста предложения пришлось на спекулятивные проекты.

В 2025 ожидается ввод в эксплуатацию порядка 1,08 млн м² складской недвижимости. 37% прогнозируемых ко вводу проектов приходится на спекулятивное предложение. При условии соблюдения заявленных сроков ввода прирост совокупного объема спекулятивного предложения в 2025 будет практически сопоставим с итоговым показателем 2024 (-13,5%).

	Объем рынка (ГВА), м ²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м ²	Прирост (ГВА), м ²	Средняя ставка аренды, руб.*
A класс	4 108 200	0,8%	33 900	633 600	1 000 - 1 400
B класс	1 213 000	2,4%	29 600	94 200	
	5 321 200	1,2%	63 500	727 800	

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

Анализ спроса

В 2024 на рынке было реализовано 774 тыс. м² качественных складских площадей (-29,2% к 2023).

На условиях аренды были реализованы 58% площадей. Объем арендованных площадей по итогам года сократился на 17% в абсолютном выражении.

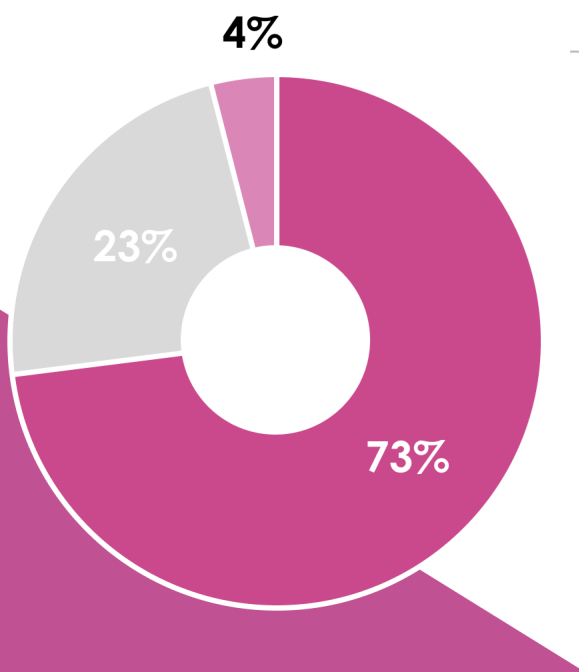
Основной спрос на качественные складские комплексы в Санкт-Петербурге формировали компании торговли и дистрибуции (73%). Доля компаний реального сектора экономики в валовом объеме спроса по итогам 2024 достигла 23% (-16% к 2023). Спрос со стороны логистических операторов составил 4% валового объема спроса (-63% г/г).

Крупные сделки по аренде, 2024

Сфера	Площадь, м ²
E-commerce	63 000
E-commerce	33 000
E-commerce	30 000
E-commerce	26 000
Торговля	23 500

Крупные складские комплексы, введенные в эксплуатацию. 2024

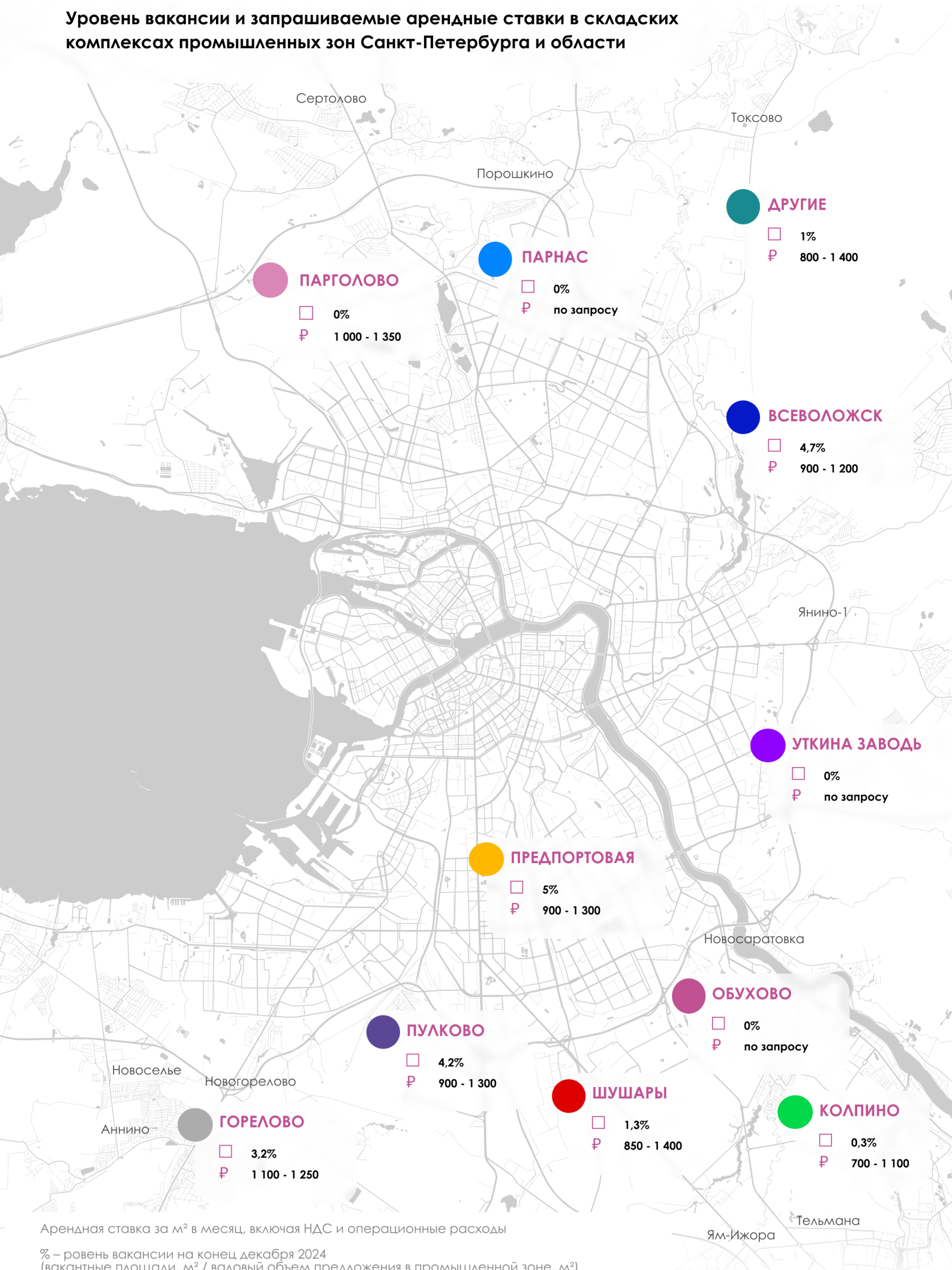
Комплекс	Площадь, м ²
100К, 4 корпуса	118 100
Адмирал, 3 корпуса	108 600
НК ПАРК КОЛПИНО	103 900
Осиновая роща, 5 очередь	74 200
ОРЦ Нарт, 4 корпуса	70 900
Фортис 11	63 000



Структура сделок по сферам деятельности компаний

- Торговля и дистрибуция
- Производство
- Логистика

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



Арендная ставка за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы

% – ровень вакансии на конец декабря 2024
(вакантные площади, м² / валовый объем предложения в промышленной зоне, м²)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Долгожданное открытие

Возможности расширения в регионе для федеральных игроков практически исчерпаны. Вакансия на рынке находится на минимальном уровне. В городе в 2025 году впервые за последние 9 лет ожидается открытие нового регионального торгового центра. В основном прирост предложения происходил и происходит за счет районных ТРК, которые в наименьшей степени интересны федеральным сетям.

Алёна Волобуева

Директор департамента исследований рынка, консалтинга и оценки

В 2025 году на рынок будут выведены порядка 140 тыс. м² торговых площадей, преимущественно, в районных торговых центрах.

В 2024 году на рынке торговой недвижимости не было открыто ни одного нового торгового центра.

Примеры крупных торговых комплексов, заявленных к открытию в 2025

Название	HOLLYWOOD	Парк Молл	Небо Мурино	Лунапарк	Экопарк, 2 очередь
Площадь, м ²	60 000	35 000	25 700	10 700	8 000

Объем рынка (GLA), м ²	Вакантные площади, %	Прирост (GLA), м ²
4 290 000	3,4%	0

Новые бренды

В 2024 году на рынок Санкт-Петербурга вышли 8 российских и 3 иностранных бренда, ранее не представленные в городе.



Анализ спроса

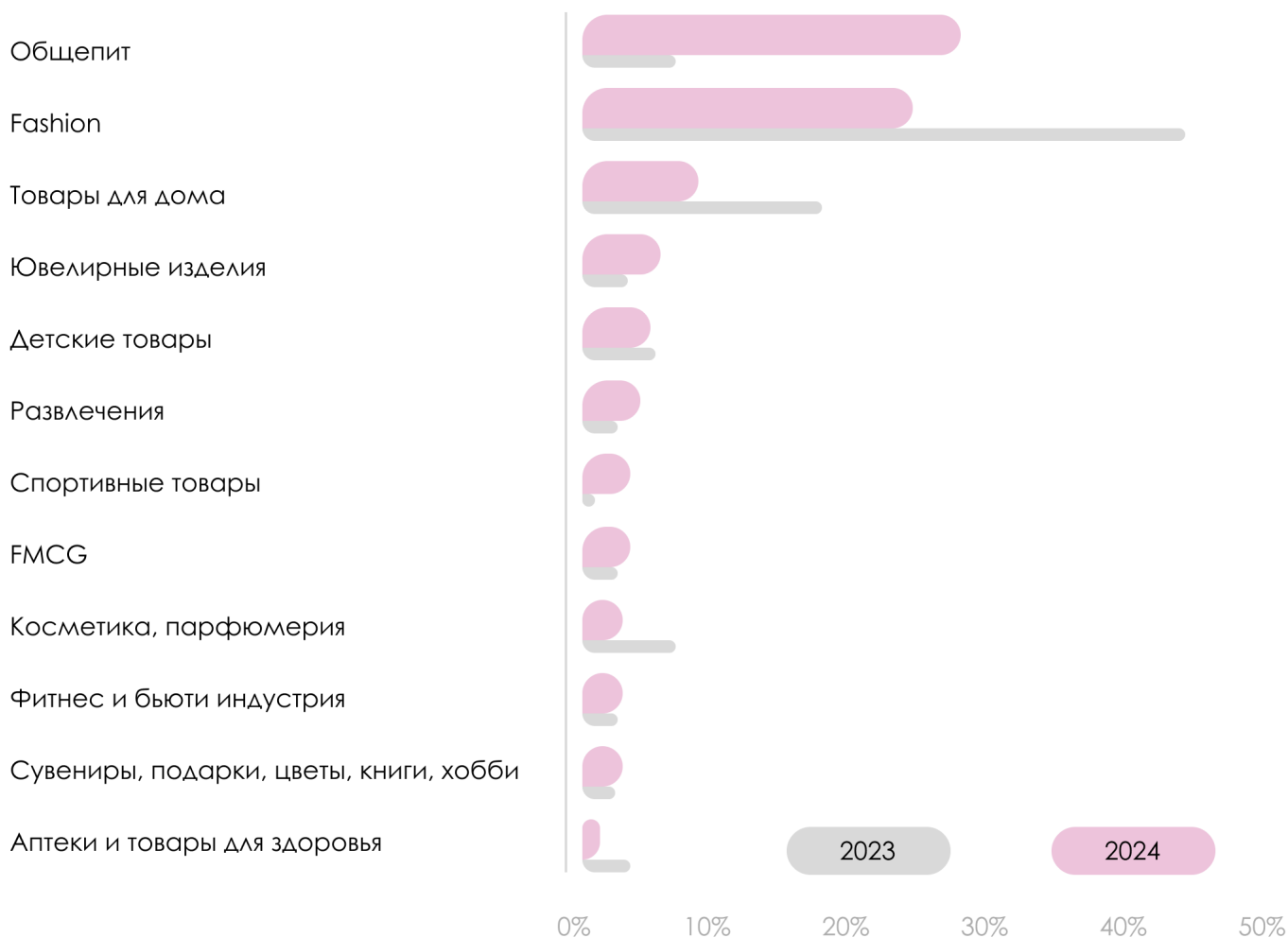
В 2024 году уровень деловой активности на рынке аренды торговых площадей был ниже показателя 2023 года (-31,1% по числу заключенных сделок).

По итогам 2024 года спрос со стороны fashion-операторов существенно сократился относительно 2023 (25% в валовом объеме спроса, -16 п.п. к 2023; -57% в абсолютном выражении).

Со стороны предприятий общественного питания, напротив, наблюдался повышенный спрос на площади в торговых центрах (27%; +18 п.п. к 2023 году, увеличение числа сделок в два раза в абсолютном выражении). Максимальный рост числа новых открытий зафиксирован в сегменте предприятий общепита формата масс-маркет.

В 2024 году наблюдалась положительная динамика спроса со стороны магазинов техники и электроники: расширяли географию присутствия как мультибрендовые сетевые операторы, так и осуществляли активную экспансию монобрендовые представители сектора.

Структура спроса, 2024



Тренды

На фоне снижения спроса со стороны fashion-операторов увеличивается число коллабораций сегмента с предприятиями общественного питания.

В ТЦ возрастает доля арендаторов, нацеленных на улучшение качества жизни потребителей: сферы красоты и здоровья, спорта и развлечений, образования.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Особенности туристического сезона

Согласно данным Комитета по туризму, туристический поток в Санкт-Петербурге в 2024 году составил 11,6 млн туристов (+23,4% к 2023). На 11,5% превышен показатель докризисного 2019 года за счет активного роста внутреннего туризма.

Доля внутреннего туристического потока составила 93% в валовом объеме спроса в 2024 году (+22,7% к 2023).

Среднегодовая загрузка гостиниц категории 3*-5* достигла 65% (+2 п.п. к 2023).

Пассажиропоток в Пулково в 2024 году составил 20,9 млн человек (+2,5% к 2023).

Анализ предложения

По итогам 2024 в Санкт-Петербурге действуют 235 классических отелей категории 3*-5* с валовым номерным фондом 25 967 номеров. На конец 2024 5% фонда оставались под управлением международных операторов. В 2024 рынок пополнился 2 новыми средствами размещения в совокупности на 276 номеров: Cosmos Selection St. Petersburg Italyanskaya 5* и Domina Пулково 5*. На 2025 год анонсировано открытие: Лахта Тауэрс 4*.

Структура туристического потока

Культурно-познавательный туризм

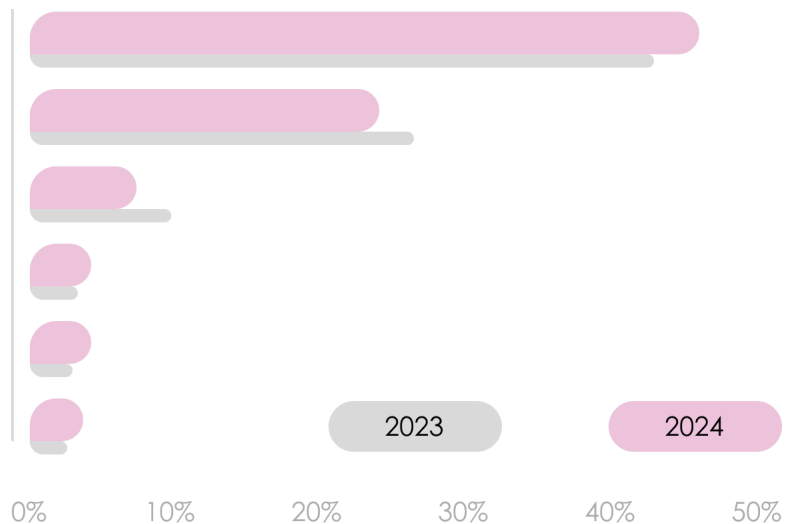
Посещение родственников/друзей

Деловой туризм

Образовательный туризм

Событийный туризм

Медицинский туризм



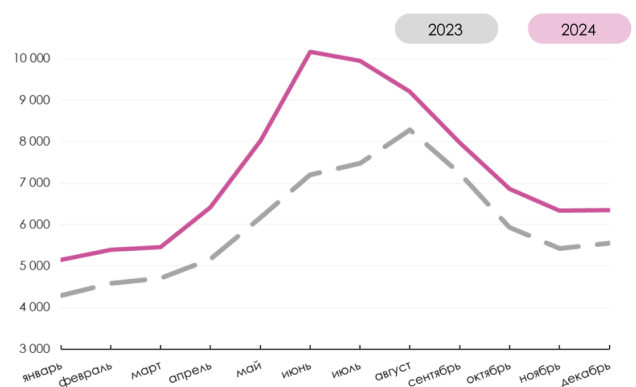
Спрос

Иностраннный туристический поток: +46% к 2023. Факторы роста: внедрение электронных виз для граждан 55 стран, ослабление курса рубля и снижение стоимости поездок. Растет число туристов из Китая, стран Ближнего Востока, Арабских стран, Индии.

Средняя стоимость размещения

Категория	5*	4*	3*
Среднее	16 000 ₽	7 500 ₽	5 000 ₽
Изменение, г/г	+ 13,5%	+ 22%	+ 21,1%

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



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.

Сегодня Maris — одна из ведущих компаний в сфере коммерческой недвижимости, предлагающая полный спектр услуг: управление, аренда, продажа, оценка объектов недвижимости, а также инвестиции в доходную недвижимость.

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

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

В 2014 и 2020 году Maris стала победителем в номинации «Консультант года» в сфере коммерческой недвижимости на федеральной премии CRE AWARDS. 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).

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](#)