

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 2026 ГОДУ: СТРУКТУРА, СПРОС И ИЗМЕНЕНИЕ РЫНОЧНЫХ ИНДИКАТОРОВ

Пименова Алена Олеговна

магистрант кафедры общественных финансов

ФГБОУ ВО «НГУЭУ»

E-mail: pimenova.alena.97@mail.ru

Аннотация

В статье рассматривается рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 2026 г.; в фокусе – офисный, торговый и гостиничный сегменты. Цель исследования состоит в выявлении изменений в предложении, спросе, вакантности и арендных индикаторах при высокой стоимости капитала и замедляющейся деловой активности. Информационную базу сформировали отчеты IBC Real Estate, CMWP, Nikoliers и открытые отраслевые данные за I–III кварталы 2026 г., а в качестве инструментария использованы методы сравнительного, структурного и коэффициентного анализа. Установлено, что офисный сегмент сместился от дефицита качественных площадей к более сбалансированному состоянию: вакантность в Санкт-Петербурге увеличилась с 5,8% в I квартале до 6,3% по итогам I полугодия, при этом объем сделок за шесть месяцев достиг 91 тыс. кв. м. Существующий качественный офисный фонд оценивается примерно в 5,19 млн. кв. м. В торговом сегменте ввод новых площадей оставался ограниченным, что поддерживало действующие объекты, тогда как гостиничный рынок демонстрировал рост номерного фонда при сохраняющемся влиянии стоимости строительства; отсюда – вывод о переходе рынка к фазе более выраженной дифференциации по качеству, локации и сроку экспозиции объекта.

Ключевые слова: *молочная отрасль, рынок молока, Россия, молочная продукция, сыр, сливочное масло, цены, производство, 2026 год.*

COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET OF SAINT PETERSBURG IN 2026: STRUCTURE, DEMAND AND CHANGING MARKET INDICATORS

Pimenova Alena Olegovna

Master's student at the Department of Public Finance

FSBEI HE «NSUEM»

E-mail: pimenova.alena.97@mail.ru

Abstract

The article analyses the Saint Petersburg commercial real estate market in 2026, focusing on office, retail and hotel segments. The study identifies changes in supply, demand, vacancy and rental indicators under high financing costs and weaker business activity. The empirical base includes reports by IBC Real Estate, CMWP, Nikoliers and other market sources for 2026. Comparative, structural and ratio analyses are applied. Office vacancy increased from 5.8% in Q1 to 6.3% in H1 2026, while office transactions totalled 91 thousand sq. m. The existing quality office stock is estimated at about 5.19 million sq. m. New retail supply remained limited, while the hotel segment continued to expand under elevated construction costs. The market is moving toward stronger differentiation by quality, location and exposure period.

Keywords: *commercial real estate, Saint Petersburg, offices, retail property, hotels, vacancy, rent, investment.*

Введение

Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга формирует один из наиболее крупных региональных рынков России. Ее динамику определяет совокупность факторов: состояние городской экономики, стоимость заемного финансирования, инвестиционная активность, деловая мобильность и трансформация потребительского поведения. По сравнению с жилым

сегментом данный рынок реагирует на поворот экономического цикла быстрее – через вакантность, сроки экспозиции, объем сделок и арендные ставки, которые, как представляется, фиксируют изменения в наиболее оперативной форме.

В 2026 г. рынок перешел в фазу охлаждения после периода дефицита качественного предложения. В офисном сегменте это выразилось в росте вакантности и сокращении объема сделок, хотя в наиболее качественных объектах сохранялись высокие ставки. Торговая недвижимость развивалась при ограниченном новом строительстве и расширении электронной коммерции; гостиничный сектор, в свою очередь, сохранял зависимость от туристического спроса и от стоимости строительства – фактора, заметно влияющего на параметры предложения.

Специфика текущего этапа состоит в расхождении между отдельными индикаторами. Рост вакансии не во всех объектах сопровождается сопоставимым снижением ставок: лучшие бизнес-центры продолжают удерживать премиальное ценообразование, тогда как объекты с длительным сроком экспозиции вынуждены корректировать коммерческие условия. Аналогичная дифференциация фиксируется и в торговом, и в гостиничном сегментах – прежде всего по качеству объекта, его рыночной позиции и скорости заполнения площадей.

Цель статьи – оценить состояние и ключевые структурные изменения рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 2026 г. Для достижения цели анализируются размер предложения, вакантность, спрос, новое строительство и инвестиционные условия, а также сравниваются особенности офисного, торгового и гостиничного сегментов.

Методы и методики

Информационной базой исследования стали публичные аналитические материалы IBC Real Estate, CMWP и Nikoliers, опубликованные в 2026 г. Основной временной интервал – I полугодие 2026 г. Все показатели приводятся в исходных единицах источников и рассматриваются как рыночные оценки консалтинговых компаний.

Для оценки интенсивности спроса использовано отношение объема сделок к существующему фонду:

$$K_d = \frac{T}{S} \times 100\%, \quad (1)$$

где K_d – коэффициент оборота спроса, %;

T – объем сделок за рассматриваемый период, кв. м;

S – существующий качественный фонд, кв. м.

Изменение вакантности рассчитывалось в процентных пунктах:

$$\Delta V = V_1 - V_0, \quad (2)$$

где V_1 и V_0 – уровни вакантности в сравниваемые периоды.

Для анализа динамики показателей применялась стандартная формула темпа изменения:

$$g = \frac{x_1 - x_0}{x_0} \times 100\%, \quad (3)$$

Методологическое ограничение определяется различиями в подходах к оценке объектов. Консалтинговые компании могут применять неодинаковые классификации качества объектов и разные методики расчета ставок, что влияет на прямую сопоставимость отдельных количественных оценок. По этой причине в статье сопоставляются прежде всего направленность изменений и показатели в пределах одного источника – такой прием, при наличии методических расхождений, позволяет корректнее интерпретировать динамику рынка.

Результаты

Наиболее прозрачным сегментом коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга остается офисный рынок. По данным IBC Real Estate, объем существующих качественных офисных площадей по состоянию на сентябрь 2026 г. составлял около 5,188 млн. кв. м; именно этот массив формирует базу для сопоставления ключевых рыночных индикаторов. В I квартале вакантность достигла 5,8%, а объем сделок составил 47 тыс. кв. м – эти значения

фиксируют состояние сегмента на начальном этапе рассматриваемого периода, как следует из табл. 1. По итогам I полугодия вакантность увеличилась до 6,3%, а совокупный объем сделок – до 91 тыс. кв. м, что позволяет проследить изменение рыночной динамики в пределах одного источника [7; 1].

Таблица 1 – Ключевые показатели офисного рынка Санкт-Петербурга в 2026 г.

Показатель	I кв. 2026 г.	I полугодие 2026 г.	Изменение
Вакантность, %	5,8	6,3	+0,5
Объем сделок тыс. кв.м.	47	91	+44
Качественный фонд, млн. кв. м	5,19	5,19	-

Если сопоставить объем сделок за I полугодие с существующим фондом, коэффициент оборота спроса составляет около 1,75%. Для данного рынка это означает сравнительно сдержанную активность арендаторов и покупателей, поскольку доля реализованного спроса остается ограниченной по отношению к общему объему качественных площадей. Одновременно увеличение вакантности на 0,5 п.п. за квартал отражает постепенное расширение выбора для арендатора – прежде всего за счет роста числа доступных альтернатив и ослабления прежнего дефицита [8; 3].

Рост свободного предложения существенно меняет переговорную позицию сторон. В условиях дефицита 2023-2024 гг. собственники качественных объектов могли быстрее индексировать ставки и более жестко фиксировать коммерческие условия. В 2026 г. рынок становится более сегментированным: уникальные объекты класса А и Prime в центральных или сформированных деловых локациях продолжают демонстрировать высокие ставки, тогда как помещения с длительным сроком экспозиции требуют скидок, отделочных пакетов или иных стимулов – это перераспределяет преимущества в процессе согласования условий сделки.

Сдерживающим фактором нового девелопмента остается стоимость строительства. По оценке IBC Real Estate, в I квартале 2026 г. стоимость строительства офисного объекта класса А достигла 215 тыс. руб. за кв. м с учетом НДС, что на 15% выше уровня годом ранее. Рост себестоимости ограничивает возможность резкого расширения спекулятивного предложения; одновременно он поддерживает стоимость наиболее качественных действующих зданий – прежде всего в тех локациях, где новое предложение формируется медленно [10].

Торговая недвижимость развивается по иной логике. За первое полугодие 2026 г. в Санкт-Петербурге было введено около 12 тыс. кв. м новых торговых площадей, и такой объем не формирует значимого риска краткосрочного перенасыщения рынка. Однако сегмент испытывает структурное давление со стороны электронной коммерции: в целом по России онлайн-продажи в первом полугодии достигли 8 трлн. руб., увеличившись на 14,4% в сопоставимых ценах. Для торговых центров это усиливает значение досуговых, сервисных и гастрономических функций – именно они поддерживают посещаемость и позволяют объектам адаптироваться к меняющейся модели потребления [5; 4].

Гостиничный сегмент в первой половине 2026 г. сохранял рост существующего фонда, хотя ввод новых объектов был неравномерным. По данным IBC Real Estate, совокупный номерной фонд Санкт-Петербурга достиг примерно 19,6 тыс. номеров. В I квартале в Москве [2], Петербурге и регионах не было открыто ни одного нового качественного гостиничного объекта, что связывалось с переносами сроков ввода, ростом строительных затрат и дефицитом рабочей силы. К середине года ввод по России возобновился. Сравнительная характеристика основных сегментов рынка представлена в табл. 2.

Таблица 2 – Сравнительная характеристика основных сегментов рынка

Сегмент	Состояние предложения	Ключевой фактор спроса	Рыночный риск 2026 г.
Офисы	рост выбора и вакансии	качество и локация рабочего пространства	снижение деловой активности
Торговые объекты	ограниченный новый ввод	трафик, развлечения, услуги	рост онлайн-торговли
Гостиницы	постепенное расширение фонда	туристический поток	стоимость строительства и сезонность
Инвестиционный рынок	высокая активность при дорогом капитале	качество денежного потока	стоимость заемного финансирования

Инвестиционный фон остается сложным. По оценке IBC Real Estate, общий объем вложений в недвижимость России в I полугодии 2026 г. составил 373 млрд. руб.; Nikoliers дает более широкую оценку 486 млрд. руб. для коммерческой недвижимости и площадей под девелопмент. Разница объясняется методологией учета, однако оба источника фиксируют снижение относительно рекордных уровней предыдущих лет при сохранении высокой активности.

Для Санкт-Петербурга это означает смещение интереса инвесторов в сторону объектов с понятным денежным потоком и устойчивым арендатором. При дорогом финансировании рост стоимости актива без операционного дохода становится менее убедительной инвестиционной стратегией. Качество договора аренды, срок контракта, индексация и кредитоспособность арендатора приобретают большее значение.

Обсуждение

Рынок коммерческой недвижимости Петербурга в 2026 г. не поддается описанию через единую тенденцию. Офисный сегмент постепенно смещается в сторону рынка арендатора, однако премиальные объекты остаются дефицитными – именно это сочетание определяет разнонаправленность наблюдаемых индикаторов. Торговая недвижимость получает поддержку от низкого нового ввода и одновременно перестраивает концепции под конкуренцию с электронной коммерцией; в гостиничном сегменте сохраняется зависимость от туристического спроса и строительной себестоимости. Для всех сегментов общим становится рост значимости качества объекта - а также устойчивости денежного потока, которая все заметнее влияет на рыночное позиционирование и параметры коммерческих решений.

Заключение

Проведенный анализ показывает, что в 2026 г. рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга переходит от фазы выраженного дефицита к более сбалансированному состоянию. Наиболее отчетливо этот переход заметен в офисном сегменте, где вакантность выросла с 5,8% в I квартале до 6,3% по итогам I полугодия. При этом объем сделок за шесть месяцев составил 91 тыс. кв. м – данный показатель, рассматриваемый вместе с динамикой вакантности, фиксирует смещение рыночной конъюнктуры к более умеренному соотношению спроса и предложения.

Существующий качественный офисный фонд около 5,19 млн. кв. м обеспечивает Петербургу статус второго крупнейшего офисного рынка России. Однако расширение предложения не приводит к равномерному снижению ставок, поскольку разные группы объектов реагируют на изменение конъюнктуры неодинаково. Премиальные объекты сохраняют ценовую устойчивость, тогда как менее конкурентоспособные площади вынуждены адаптировать коммерческие условия – в этом, как представляется, проявляется усиливающаяся сегментация рынка.

Торговый сегмент характеризуется ограниченным новым вводом, что сдерживает рост физического предложения, но требует от собственников адаптации к росту электронной

коммерции. Гостиничный рынок демонстрирует потенциал дальнейшего расширения, хотя высокие строительные издержки и риски переноса сроков сохраняются.

Для инвесторов в 2026 г. ключевым критерием становится не принадлежность объекта к конкретному сегменту, а устойчивость денежного потока, качество арендатора, локация и способность объекта сохранять спрос при росте вакансий. В результате рынок Петербурга становится более селективным и сильнее дифференцируется по качеству активов.

Литература

1. IBC Real Estate. 2026 Q1 Офисная недвижимость. – URL: <https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-ofisnaya-nedvizhimost/> (дата обращения: 13.10.2026).
2. IBC Real Estate. Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга. Предварительные итоги I полугодия 2026. – URL: <https://ibcrealestate.ru/research/> (дата обращения: 13.10.2026).
3. IBC Real Estate. Открытые данные рынка коммерческой недвижимости. – URL: <https://data.ibcrealestate.ru/open/?tab=offices> (дата обращения: 13.10.2026).
4. IBC Real Estate. 2026 Q2 Торговая недвижимость. – URL: <https://ibcrealestate.ru/research/> (дата обращения: 13.10.2026).
5. IBC Real Estate. 2026 Q2 Гостиничная недвижимость. – URL: <https://ibcrealestate.ru/research/> (дата обращения: 13.10.2026).
6. IBC Real Estate. 2026 Q2 Инвестиции в недвижимость. – URL: <https://ibcrealestate.ru/research/> (дата обращения: 13.10.2026).
7. Nikoliers. I полугодие 2026 | Россия | Москва | Санкт-Петербург | Рынок инвестиций. – URL: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/> (дата обращения: 13.10.2026).
8. CMWP. Marketbeat, II квартал 2026. – URL: <https://consulting.cmwp.ru/analytics/marketbeat-2-kv-2026/> (дата обращения: 13.10.2026).
9. IBC Real Estate. 2026 Q1 Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга. – URL: <https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-kommercheskaya-nedvizhimost-sankt-peterburga/> (дата обращения: 13.10.2026).
10. IBC Real Estate. Рынок на переправе: предварительные итоги I полугодия в секторе коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. – URL: <https://ibcrealestate.ru/events/rynok-na-pereprave-predvaritelnye-itogi-i-polugodiya-v-sektore-kommercheskoy-nedvizhimosti-sankt-pet/> (дата обращения: 13.10.2026).