

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

2024 г.





Регина Волошенко
Директор департамента
офисной недвижимости

«Впервые на рынке офисной недвижимости за год не было введено ни одного офисного центра класса А, а доля свободных офисов в этом сегменте снизилась до показателя менее 2%. Объем строящихся бизнес-центров высокого класса минимален, и большая часть площадей в них уже сдана в аренду. В ближайшие два года дефицит офисных площадей сохранится, что приведет к дальнейшему росту запрашиваемых арендных ставок»

5 важных событий на рынке:

1. Минимальный объем нового строительства
2. Снижение доли свободных офисов до 3,6%
3. Рынок офисов перешел на сторону «арендодателя»
4. Рекордный рост арендных ставок
5. IT-компании – основной драйвер спроса

Основные показатели. Динамика*

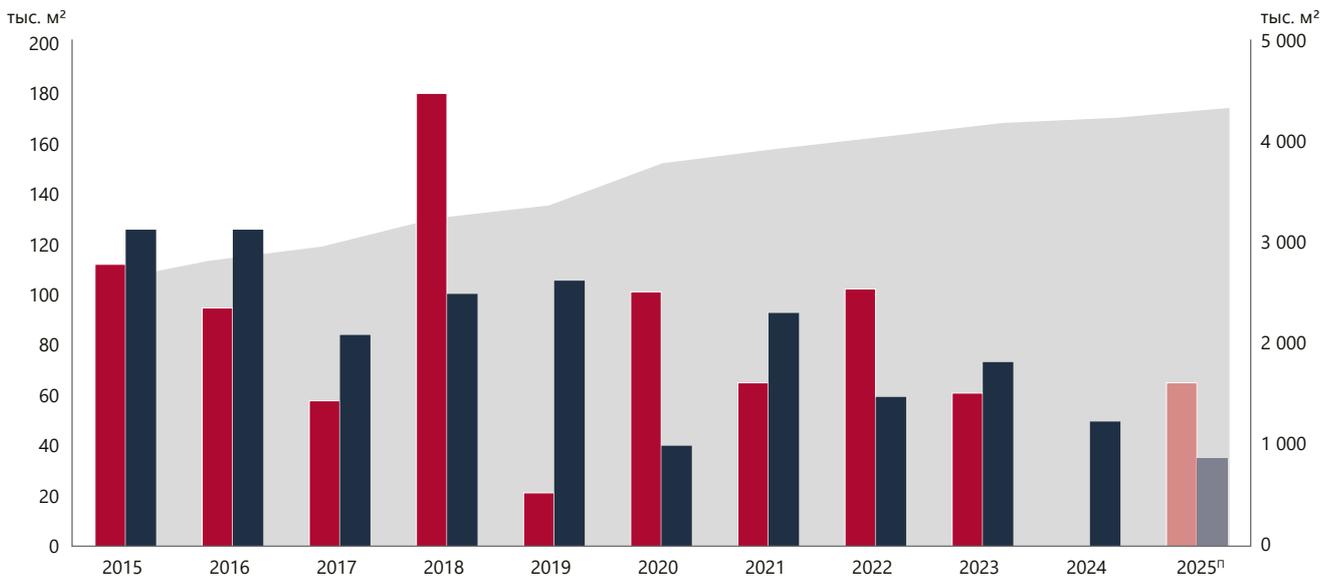
	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных офисных объектов, тыс. м ²	4 259 ▲	
в том числе, тыс. м ²	1 427	2 832
Введено в эксплуатацию в 2024 г., тыс. м ²	50 ▼	
в том числе, тыс. м ²	0	50
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	155 ▼	
в том числе, тыс. м ²	28 ▼	127 ▼
Доля свободных площадей*, %	1,9 (-6,5 п. п.)	4,5 (-2,4 п. п.)
Чистое поглощение, тыс. м ²	490 ▲	
в том числе, тыс. м ²	184 ▲	306 ▲
Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка* руб./м ² /мес. (включая НДС и операционные расходы)	2 860 ▲	1 770 ▲

* В сравнении с итогами 2023 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объемов ввода и общего предложения

■ Объем ввода, класс А ■ Объем ввода, класс В ■ Общий объем предложения, пр. ось



Источник: NF GROUP Research, 2025

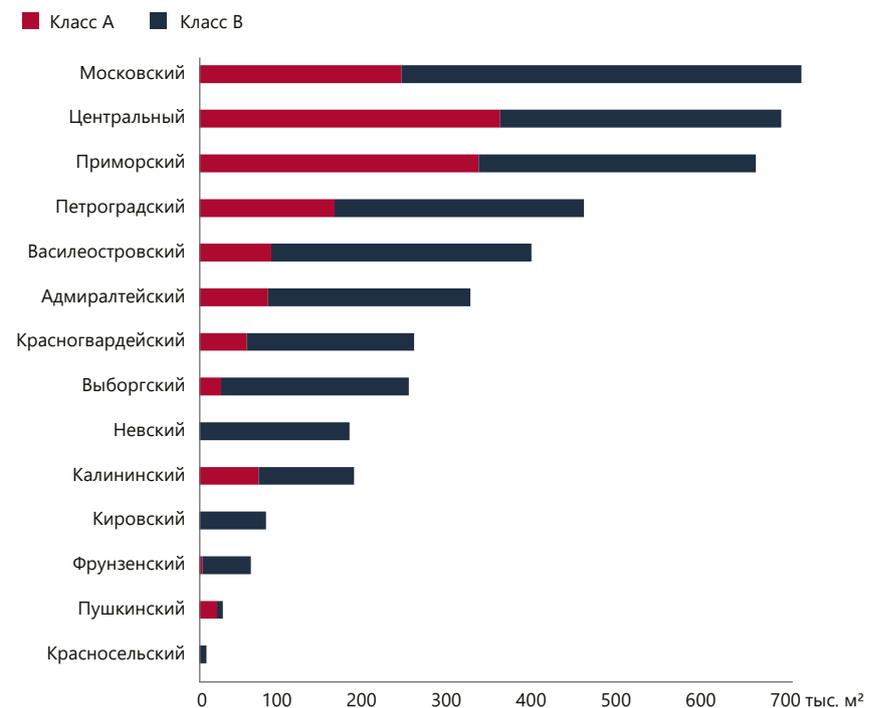
Новое предложение

В 2024 г. на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга ввели в эксплуатацию и завершили реконструкцию 7 офисных зданий арендопригодной площадью 50 тыс. м². Все новые бизнес-центры относятся к классу В. Это минимальный годовой показатель нового предложения за всю современную историю рынка офисов и первый год, когда на рынке не было введено ни одного здания класса А.

Для того, чтобы рынок офисов не устаревал и восполнял объемы существующего спроса ежегодный прирост нового предложения должен быть на уровне 200 тыс. м² в год. Из них 30% – класс А, а 70% – класс В. В Санкт-Петербурге за последние 2 года было введено всего 184 тыс. м² офисов.

В Санкт-Петербурге традиционно велика доля объектов реконструкции с целью приспособления для офисных нужд. Четыре из семи новых бизнес-центров в 2024 г. представляют собой объекты реконструкции: Reforma (ранее – автоцентр), Vogush center (ранее – хлебозавод), «Обводный, 23» (ранее – казармы), Crystal 72 (ранее – кинотеатр).

Географическое распределение объемов предложения



Источник: NF GROUP Research, 2025

К объектам нового строительства относятся бизнес-центры Avantgarde, «К-37» и «Лахта Плаза».

Основной объем предложения на рынке офисной недвижимости Санкт-

Петербурга приходится на три района – это Московский (17%), Центральный (16%) и Приморский (15%). При этом в Центральном районе находится четверть офисных площадей класса А.

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 2024 г.

Название	Адрес	Класс	Арендопригодная площадь, тыс. м ²
Reforma	Придорожная аллея, д. 8	В	15,6
К-37	Кантемировская ул., д. 37	В	14,0
Avantgarde	Кондратьевский пр., д. 17, к.2, лит. К	В	7,7
Vogush center	11-я Красноармейская ул., д. 18-20	В	4,3
Лахта Плаза	Приморский пр., д. 78, к. 5	В	3,5
Обводный 23	Обводного канала наб., д. 23	В	3,1
Crystal 72	Невский пр., д. 72	В	1,3

Источник: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

По итогам 2024 г. суммарная площадь свободных площадей в бизнес-центрах класса А и В сократилась на 49% и составила 155 тыс. м². На снижение вакантности повлияла реализация отложенного спроса, а также минимальные объемы нового предложения на рынке.

В офисных центрах класса А доля свободных площадей за год сократилась на 6,5 п. п. и составила 1,9%. В зданиях класса В снижение составило 2,4 п. п., а вакантными остаются только 4,5% площадей. В среднем по рынку доля свободных площадей составила 3,6% на конец декабря 2024 г. Сокращение вакантности отмечалось по всем районам города. При этом наибольшие

показатели снижения отмечаются в Центральном районе города, где в декабре 2023 г. было свободно 72 тыс. м² офисов, а к концу 2024 г. вакантными оставались всего 15 тыс. м².

В офисных центрах класса А, введенных в эксплуатацию в последние 2 года, свободных помещений нет, а в зданиях класса В вакантно 2,6% площадей.

Динамика доли свободных площадей в офисных центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

В 2024 г. спрос был ориентирован как на здания класса А (56%), так и на здания класса В (44%). Количество сделок аренды и купли-продажи зданий для собственных нужд площадью более 10 тыс. м² составило 8, что является максимальным значением за всю историю офисного рынка. При этом в топ крупнейших сделок по аренде за последние 10 лет входит 3 сделки 2024 г.

В структуре спроса лидируют ИТ-компании (36%), включая ИТ-подразделения нефтегазового и финансового сектора. Среди крупных сделок можно отметить покупку компаний «Леста Игры» бизнес-центра «Ренессанс Правда», аренду «Т-Банком» (центр разработок) второй очереди бизнес-центра «Феррум», аренду компаний «СТЦ» бизнес-центра «К-37».

Структура сделок по аренде и купле-продажи офисов в Санкт-Петербурге по профилю арендатора



Источник: NF GROUP Research, 2025

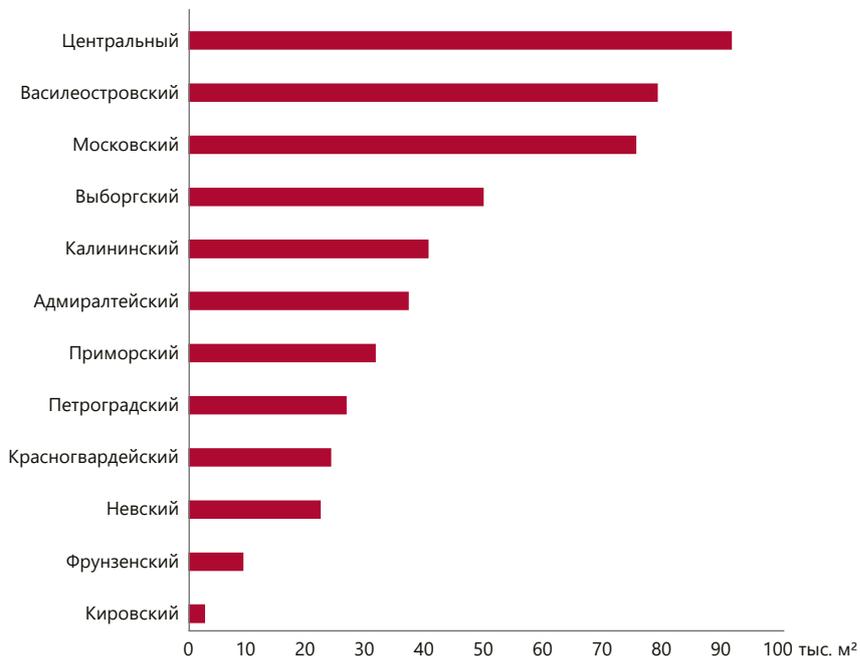
На втором месте в структуре спроса в 2024 г. находились банки и финансовые компании (16%). В первую очередь этому способствовали две крупные сделки – покупка «Альфа-Банком» бизнес-центра «Толстой Сквер» и аренда «Совкомбанком» офиса в бизнес-центре «Фландрия Плаза».

Замыкают тройку лидеров ретейлеры (10%): здесь крупнейшей сделкой стала покупка компанией «Петрович» бизнес-центра «Спейс».

Доля нефтегазовых компаний составила всего 6%.

В 2024 г. объём чистого поглощения* показал положительное значение как в классе А (184 тыс. м²), так и в классе В (306 тыс. м²). Наибольший объём поглощения продемонстрировали Центральный, Василеостровский и Московский районы, так как они лидировали по общему объёму доступных для аренды офисов.

Географическое распределение чистого поглощения на офисном рынке Санкт-Петербурга в 2024 г.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Крупнейшие сделки аренды на офисном рынке Санкт-Петербурга за последние 10 лет

Арендатор или сфера деятельности арендатора	Площадь, м ²	Класс	Район	Год
Нефть / газ / сырье	50 000	A	Центральный	2022
Т-Банк	33 200	A	Калининский	2024
Нефть / газ / сырье	29 200	A	Московский	2016
Нефть / газ / сырье	28 145	B	Московский	2015
Нефть / газ / сырье	27 500	A	Московский	2015
Нефть / газ / сырье	27 000	A	Петроградский	2014
Сбербанк	25 200	B	Василеостровский	2023
ВШЭ	21 750	B	Василеостровский	2024
Нефть / газ / сырье	20 900	A	Выборгский	2016
СТЦ	20 180	B	Выборгский	2024

Источник: NF GROUP Research, 2025

* Показатель, который отражает изменение количества занятых площадей на конец и на начало периода. Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным.

Коммерческие условия

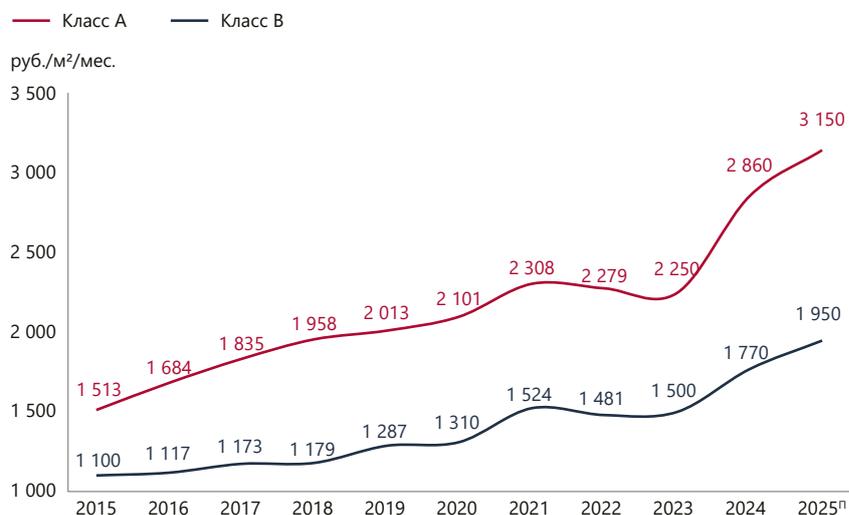
Дефицит нового предложения, небольшой объем строящейся офисной недвижимости в Санкт-Петербурге, с одной стороны, а также реализация отложенного спроса – с другой, привели к существенному росту арендных ставок. За год средневзвешенная арендная ставка в бизнес-центрах класса А увеличилась на 27% и составила 2 860 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Запрашиваемая ставка на офисные помещения класса В выросла на 18% и, по данным на конец декабря 2024 г., достигла 1 770 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

По районам города динамика изменения ставок неравномерна. В Центральном и Адмиралтейском районах арендные ставки на офисы класса А не изменились за год, а в Петроградском и Василеостровском – выросли более чем на 30%.

Ставки на офисы класса В выросли во всех районах, кроме Калининского, где они остались на уровне 2023 г. Максимальный рост ставок на офисы класса В отмечается в Центральном районе (+58%). В Кировском и Приморском рост составил менее 10%, в остальных районах – от 13 до 30%.

Помимо роста арендных ставок в 2024 г. отмечался рост ежегодного показателя индексации с 7–10% до 12–15% по ряду объектов.

Динамика средневзвешенных арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2025



Прогноз

Девелоперами анонсировано завершение строительства в 2025 г. 100 тыс. м² офисов классов А и В. Из них уже не менее 50% сдано в аренду или находится на этапе согласования условий. Девелоперская активность на офисном рынке ограничена высокой

себестоимостью строительства, удорожанием заемного финансирования и невысоким уровнем платежеспособного спроса. Дефицит нового предложения сохранится не менее двух лет.

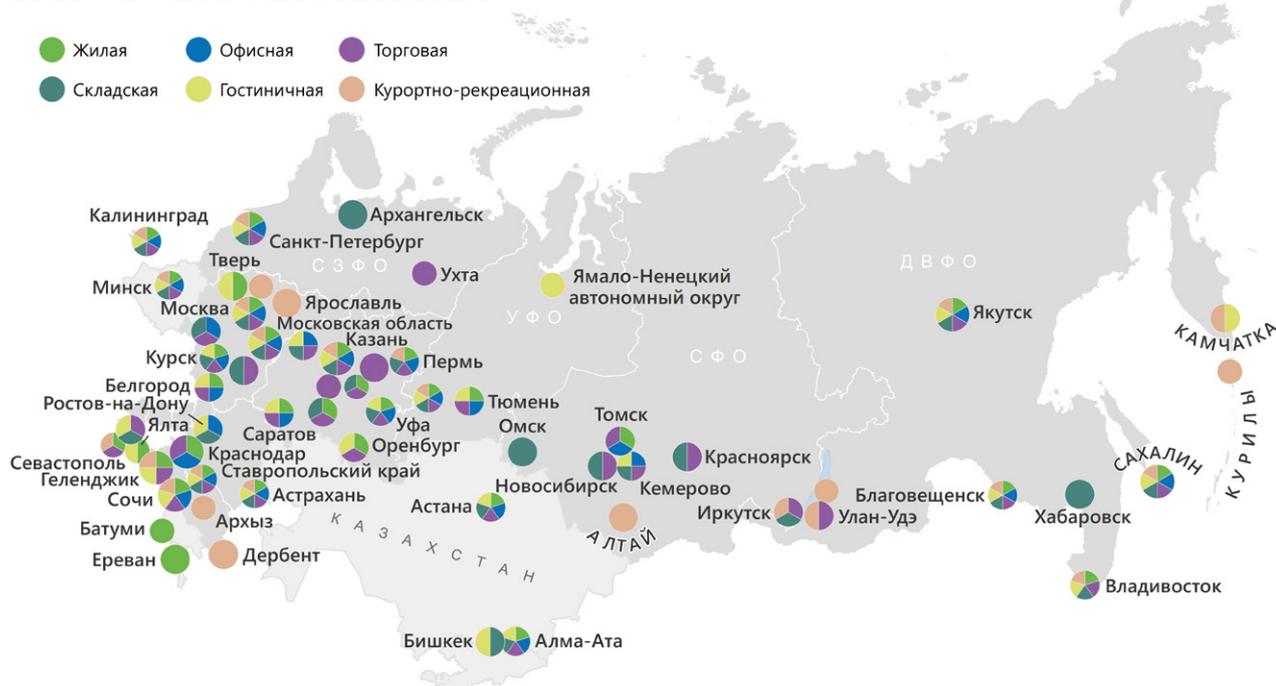
В таких условиях вакантность в среднем по рынку не превысит 2–4%,

а запрашиваемые арендные ставки продолжат расти. В зданиях класса А ставки к концу 2025 г. могут превысить 3 тыс. рублей за м² в месяц, а в бизнес-центрах класса В, построенных в последние 2–3 года, ставки достигнут 2 тыс. рублей.

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе «Аналитика»

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Регина Волошенко

Директор департамента

rv@nfgroup.ru



© NF GROUP 2025 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компаний NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.