

РЫНОК ГИБКИХ ОФИСОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2024 г.





Регина Волошенко
Директор департамента
офисной недвижимости

«Рынок гибких офисных пространств Санкт-Петербурга прошел стадию активного роста: количество новых объектов, которые планируются к открытию в 2025 г., существенно меньше показателей предыдущих лет. Активность девелоперов в сегменте гибких офисных пространств, так же, как и в других сферах коммерческой недвижимости, ограничена высокой стоимостью заемного финансирования и высокими темпами роста стоимости отделочных материалов. Среди объектов, открытие которых ожидается в 2025 г., лишь один крупный объект от сетевого оператора. Гибкое офисное пространство Page на 150 рабочих мест откроется в бывшем здании «Сбербанка» на Вере́йской улице».

Гибкое офисное пространство

Гибкое офисное пространство (коворкинг, сервисный офис)*

это офисное пространство, предлагающее полностью оборудованную рабочую среду по системе «все включено»:

- > фиксированные или незакрепленные рабочие места;
- > полностью изолированные офисные помещения или группы рабочих мест внутри выделенного кабинета или этажа;
- > переговорные, кухни, санузлы и другая инфраструктура как внутри изолированного офиса, так и в общем доступе;
- > зоны отдыха и неформального общения;
- > профессиональное управление пространством, снабжение расходными материалами, уборку, охрану, ремонт техники и т. д.;
- > доступ 24/7.

Преимущества гибких офисных пространств:

- > готовая творческая среда;
- > гибкость договора по сроку аренды;

- > отсутствие капитальных затрат на ремонт и закупку мебели;
- > быстрая готовность к въезду;
- > готовый продукт технологического оснащения рабочего пространства;
- > гибкость по расширению и сокращению.

Гибкие офисные пространства подходят для компаний, которым необходимы:

- > возможность краткосрочного и среднесрочного бюджетного планирования;
- > новое помещение без капитальных затрат;
- > временный или отдельный офис для размещения проектных групп;
- > распределение рабочих мест по разным районам города;
- > гибкость по сроку аренды и количеству рабочих мест;
- > готовое решение по созданию творческой рабочей среды;
- > готовый цифровой сервис по управлению рабочим пространством.

Динамика открытия и закрытия гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге



Источник: NF GROUP Research, 2025

* Методика исследования включает в себя только работающие на открытом рынке офисные гибкие пространства, в которых рабочие места сдаются в аренду всем желающим без дополнительных ограничений. Не учитываются гибкие офисы, которые предлагают рабочие места бесплатно для посетителей торговых центров или гостей апарт-отеля, а также специализированные проекты.

Предложение

По итогам 2024 г. в Санкт-Петербурге работает 65 гибких офисных пространств на 12,3 тыс. рабочих мест площадью 73 тыс. м², что составляет 1,7% от арендопригодной площади офисов классов А и В.

В 2024 г. открыто 12 новых объектов на 2,8 тыс. рабочих мест площадью 16,6 тыс. м². Восемь из новых гибких офисных пространств находятся под управлением сетевых операторов («Практик», Page, Multispace, Case).

При этом было закрыто 4 гибких офисных пространства: Corner на Малой Морской ул., Rodelen Page на Кантемировской ул. Вместо &place на Гороховой ул. в составе общественного пространства SENO открылось гибкое офисное пространство Collective, а вместо &place на ул. Профессора Качалова открылся «КВС.Коворкинг».

Основные показатели

Все открытые объекты	
Всего объектов	65 шт.
Объем предложения	73 тыс. м ²
Рабочие места	12,3 тыс.
Новые объекты 2024 г.	
Всего объектов	12 шт.
Объем предложения	16,6 тыс. м ²
Рабочие места	2,8 тыс.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Гибкие офисы, открытые в 2024 г.

	Название	Оператор	Адрес	Площадь, м ²	Рабочие места
1	«Практик Чехова» (1 очередь)	«Практик»	Чехова ул., д. 18/7	2 672	608
2	Collective		Гороховая ул., д. 49Б	2 310	492
3	Smart Горный		Большой пр-т В.О., д. 83	2 000	330
4	Venua Campus Page	Page	Тихорецкий пр-т, д. 17Б	1 890	167
5	Jurgens Page	Page	Жуковского ул., д. 19	1 250	220
6	Case	Case	Кропоткина ул., д. 1	1 200	128
7	Multispace Pravda	Multispace	Херсонская ул., д. 12-14	1 000	135
8	Petrovsky Page	Page	Пироговская наб., д. 5/2	1 000	110
9	Parta		Малый пр-т В.О., д. 55	1 000	147
10	«Практик Маяковская»	«Практик»	Невский пр-т, д. 71	1 000	216
11	Loft Page	Page	Средний пр-т В.О., д. 83, к.1	709	98
12	«КВС.Коворкинг»		Профессора Качалова ул., д. 7	600	106
	Итого			16 631	2 757

Источник: NF GROUP Research, 2025

Сетевые гибкие офисы

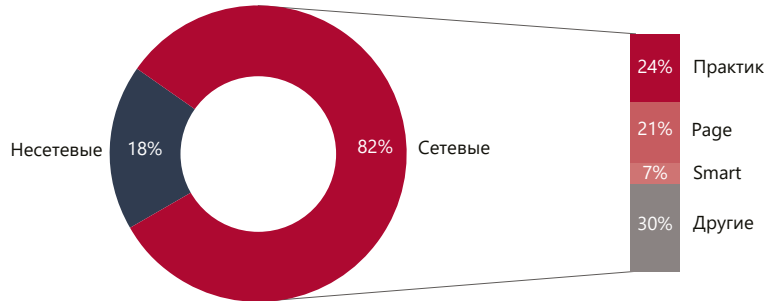
По итогам 2024 г. доля объектов под управлением сетевых операторов в структуре рынка составила 82% (-6 п. п. с конца 2023 г.). Крупнейшими игроками рынка на конец 2024 года являются «Практик» и Page, на которые приходится по 24% и 21% действующих площадей рынка соответственно. Наиболее значительно сократил свое присутствие оператор &place: -7 п. п. за год, что также сказалось на общем снижении доли сетевых объектов, так как две из трех освободившихся площадки &place заняли несетевые пространства.

Расположение

Большая часть гибких офисов находится в исторической части города. Лидирует Центральный район, в котором расположено 37% действующих площадей. На втором и третьем месте – Петроградский (17% действующих площадей) и Василеостровский (11% действующих площадей) районы. Доля Василеостровского района в структуре предложения гибких офисов Северной столицы значительно выросла за 2024 г. (+4 п. п.) ввиду открытия трех крупных объектов.

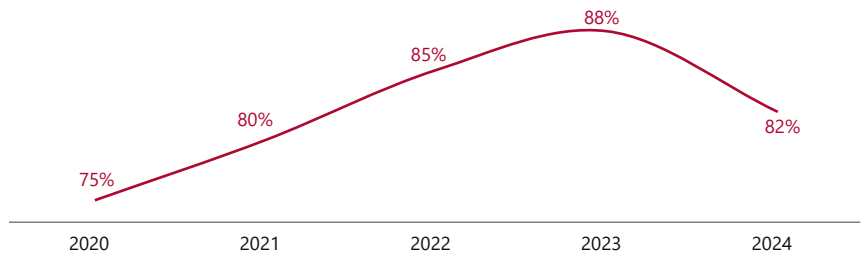
Центр выбирается не случайно, так как здесь сосредоточена основная деловая активность города, а также преобладают уникальные видовые характеристики. Как, например, панорамный гибкий офис Kazanskaya Page с видом на Казанский собор, «Практик» на Гороховой с видом на набережную реки Мойки или объект Case с видовой террасой в Петроградском районе.

Структура действующих гибких офисов



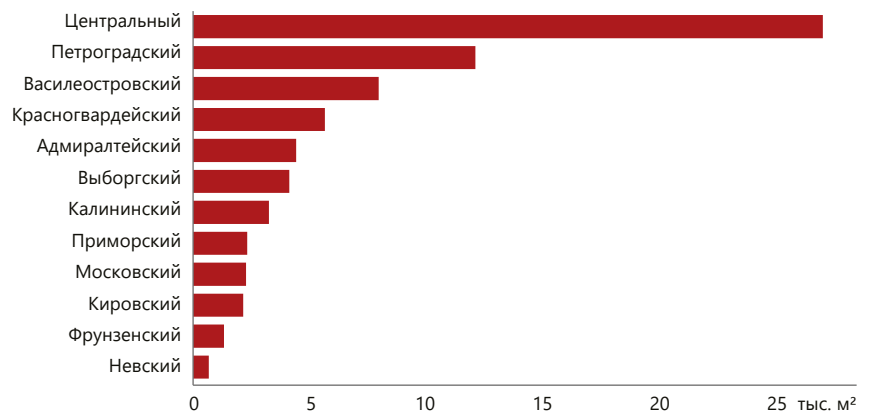
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика доли сетевых гибких офисов в структуре рынка



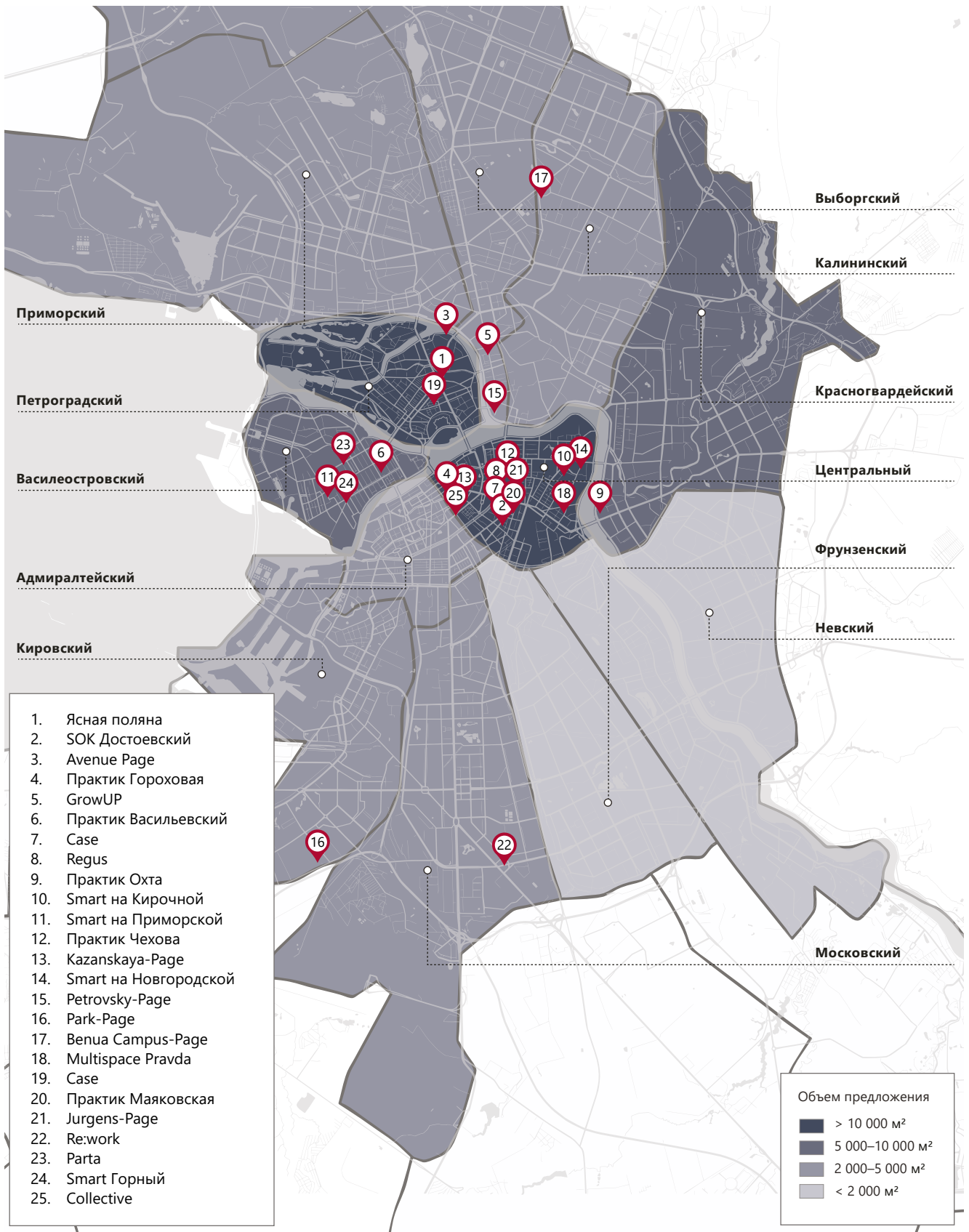
Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение гибких офисов Санкт-Петербурга по районам



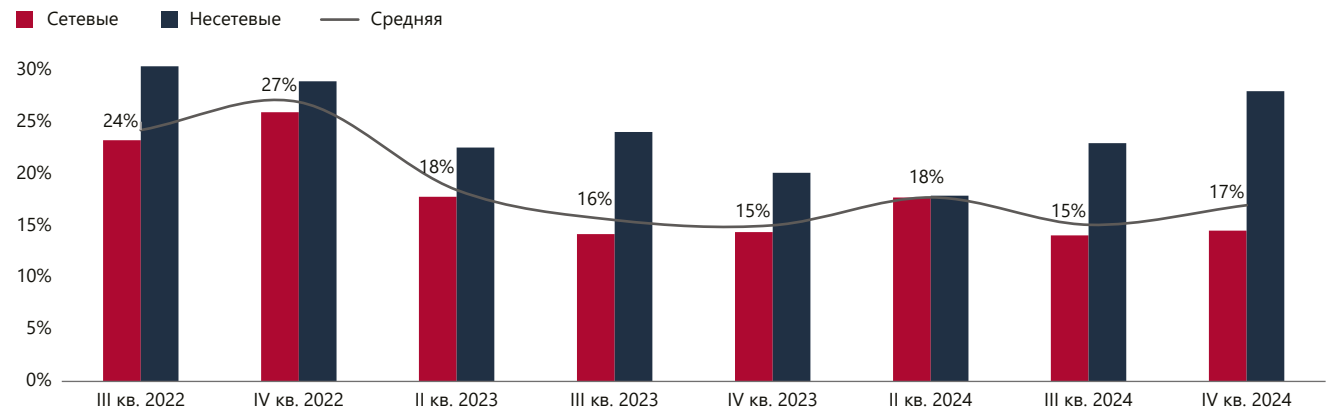
Источник: NF GROUP Research, 2025

Карта крупных действующих гибких офисных пространств Санкт-Петербурга (> 1 000 м²)



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика доли свободных рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

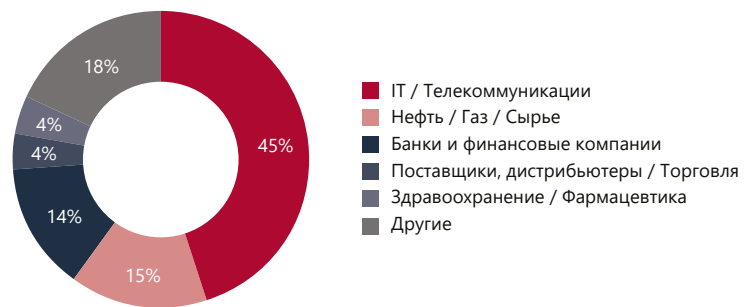
Вакантность в гибких офисах – это показатель наличия свободных рабочих мест, которые предлагаются для аренды на сравнительно короткий период. К ним относятся фиксированные и нефиксированные рабочие места как в общей зоне, так и в отдельных кабинетах.

К концу декабря 2024 г. в гибких офисах Санкт-Петербурга вакантными оставалось 17% рабочих мест, что на 1,9 п. п. выше значений декабря 2023 года. Вакантность в несетевых объектах по-прежнему превышает среднерыночный показатель, достигнув 28% (+7,9 п. п. за год), ввиду открытия крупных несетевых объектов в 2024 г. В сетевых гибких офисных пространствах доля свободных рабочих мест сохранилась на уровне 14,6%. Сохранение низкого показателя вакантности в сетевых объектах обусловлено рядом крупных сделок на фоне общего дефицита офисных площадей в бизнес-центрах.

Спрос

По мере появления нового предложения в разных районах города увеличивается активность со стороны корпоративных клиентов для размещения проектных команд. Кроме того, компании, оптимизирующие свои

Структура сделок по аренде гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге, 2020–2024 гг.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Крупнейшие сделки в гибких офисных пространствах, 2024 г.

№	Объект	Компания	Площадь, м²	Рабочие места
1	Multispace Pravda	MTC Digital	1 000	135
2	Petrovsky-Page	Wildberries	1 000	110
3	Loft-Page	IT-компания	709	98
4	«Практик Чехова»	Группа компаний «РОСТ»	~1 300	220

Источник: NF GROUP Research, 2025

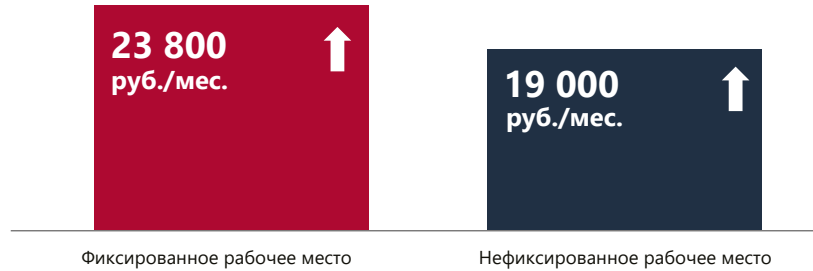
площади в классических офисах, все чаще становятся резидентами гибких офисов. Спрос по-прежнему сохраняется со стороны IT-компаний и IT-подразделений крупных корпораций (45% арендованных площадей),

а также компаний нефтегазовой (15%) и финансовой сфер (14%). Крупнейшими стали сделки по аренде трех новых на рынке объектов, сданных под моноарендаторов в 2024 г.

Арендные ставки

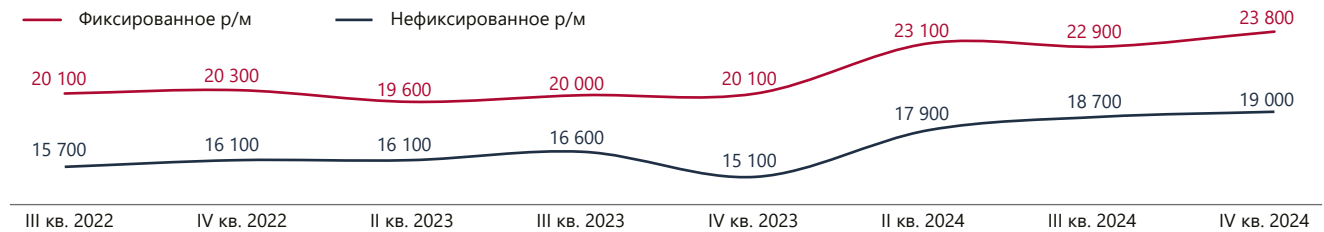
В гибких офисных пространствах существует возможность аренды как отдельного офиса, так и рабочего места на час, день, месяц и дольше. Как правило, предоставляется личное рабочее место в open space или отдельном кабинете. Также есть возможность фиксации рабочего места на длительный период или аренды незакрепленного места. В большинстве случаев в ставку аренды входит пользование офисным оборудованием, интернет, напитки и снеки.

Средневзвешенная арендная ставка рабочего места в сетевых гибких офисных пространствах



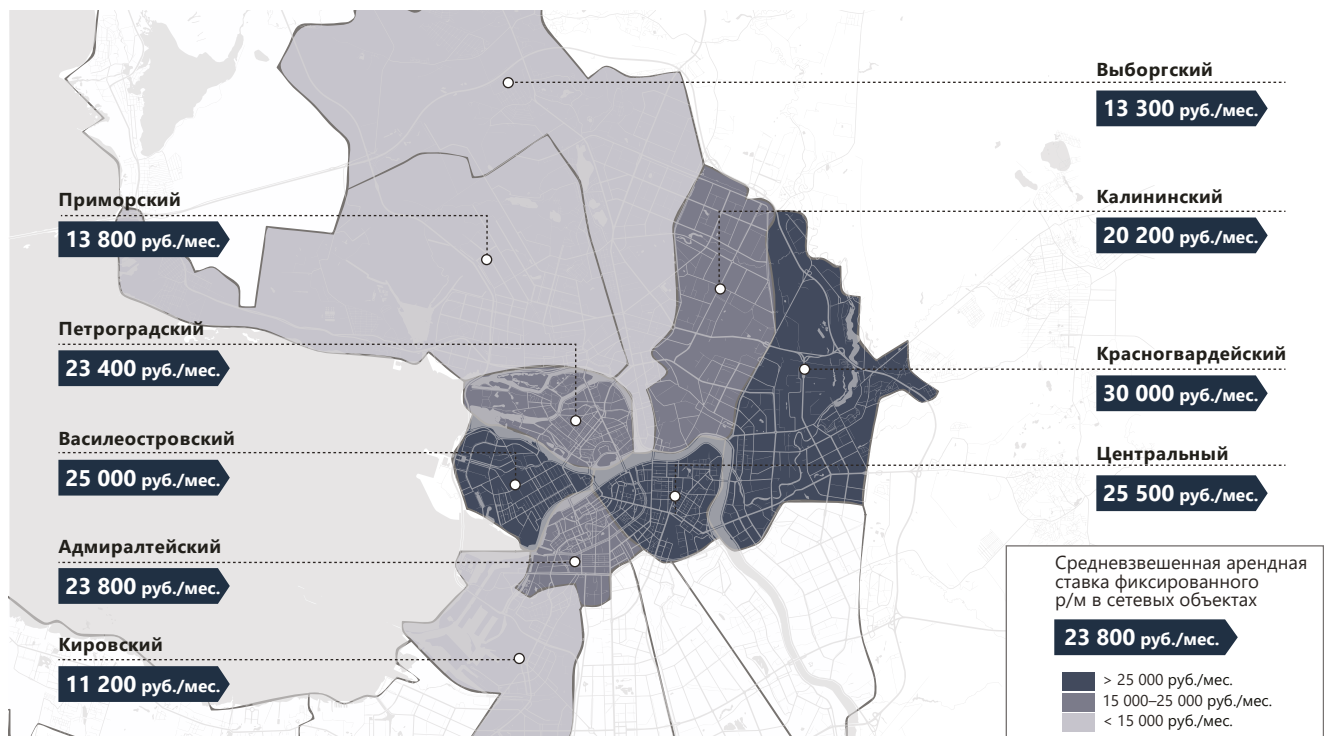
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика средневзвешенной арендой ставки за рабочее место в сетевом гибком офисе, руб./мес.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Средневзвешенная арендная ставка фиксированного рабочего места в сетевых гибких офисных пространствах по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

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 компании 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.