

Рынок офисной недвижимости

Санкт-Петербург. I квартал 2025 г.

52 тыс. кв. м
объем ввода

3 150 руб./кв. м/мес.
(+10% за квартал)
арендная ставка
класс А

1 848 руб./кв. м/мес.
(+4% за квартал)
арендная ставка
класс В

3,8%
вакантность

Новое предложение

В Санкт-Петербурге в I квартале 2025 г. был введен в эксплуатацию один офисный центр класса А «Северная Пальмира» в Московском районе. Также завершена реконструкция трех зданий под офисы класса В – «Товарная контора» и расширение БЦ «Депо№1» рядом с бывшим зданием Варшавского вокзала и «Сенатор» на Московском пр., 56. Таким образом, объем нового предложения составил 52 тыс. кв. м, причем к концу марта половина этих площадей уже сдана в аренду.

Вакантность

На рынке офисной недвижимости сохраняются достаточно низкие показатели вакантности. К концу марта 2025 г. свободными оставались всего 162 тыс. кв. м офисов (3,8%). Из них 39 тыс. кв. м в классе А (2,6%), половина из которых приходится на «Сверную Пальмиру». В зданиях класса В пустует 122 тыс. кв. м (4,3%).

«С начала года мы продолжаем наблюдать устойчивый спрос на качественные офисы. Однако на рынке остается все меньше доступных вариантов, особенно в классе А. Это создает давление на арендные ставки и повышает конкуренцию за свободные блоки. До конца года мы ожидаем незначительное увеличение объема нового предложения за счет завершения реконструкции, однако при сохранении текущей ситуации существенного изменения баланса спроса и предложения не произойдет – вакантность останется на низком уровне».

РЕГИНА ВОЛОШЕНКО
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
NF GROUP

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I квартале 2025 г.

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. кв. м
Северная Пальмира	Черниговская ул., д. 8	А	47,8
Депо №1 (расширение)	Обводного канала наб., д. 118, лит. Н	В	1,8
Товарная контора	Варшавский пр-д, д. 6	В	1,2
Сенатор	Московский пр., д. 56, лит. А, Ж	В	0,8

Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

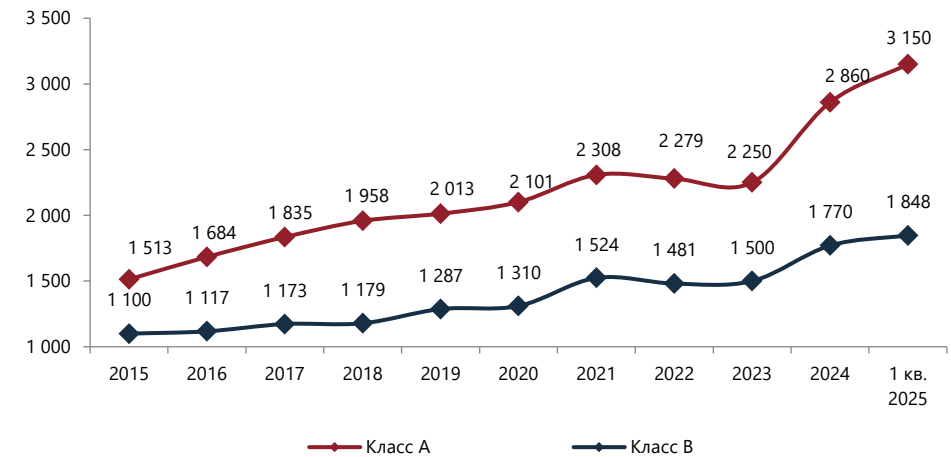
Объем сделок по аренде офисов в I квартале 2025 г. - в 10 раз меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В структуре спроса лидируют строительные и девелоперские, а также производственные компании, которые арендовали офисы в зданиях класса В. По районам основной спрос был ориентирован на Петроградский и Центральный районы города.

Объем чистого поглощения составил 45 тыс. кв. м, что на 57% ниже по сравнению с I кварталом 2024 г.

Низкие объемы ввода в течение последних двух лет постепенно приводят к накоплению отложенного спроса, который не будет реализован в краткосрочной перспективе. Основной спрос ориентирован на современные бизнес-центры с новой инженерией и удобными планировками в пределах пешеходной доступности от метро. А бюджеты компаний на аренду не растут так стремительно, как арендные ставки. Поэтому объем сделок в текущем году будет меньше, а доля свободных площадей продолжит балансировать на уровне 3–4% в среднем по рынку.

руб./кв. м/мес.

Динамика арендных ставок



Источник: NF GROUP Research, 2025

Арендные ставки

За первые три месяца 2025 года средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка на свободные офисы в бизнес-центрах класса А увеличилась на 10% и составила 3 150 руб./кв. м/мес., включая НДС и операционные расходы. Средневзвешенная арендная ставка на офисные помещения класса В выросла на 4% и по данным на конец марта достигла 1 848 руб./кв. м/мес., включая НДС и операционные расходы.

Самые высокие ставки аренды на доступные для аренды офисы в I квартале 2025 г. – в Приморском и Московском районах города. Минимальные – в Фрунзенском и Кировском.

Прогноз

Учитывая темпы строительства, до конца года петербургский рынок офисов может пополниться чуть более 80 тыс. кв. м новых офисов, из них свободными на конец марта оставались всего 25 тыс. кв. м. Это приведет к стабилизации вакантности на низком уровне, что свидетельствует о дефиците площадей. Объем нового строительства минимален. Большую часть нового предложения в 2025 году составят объекты реконструкции.



Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
os@nfgroup.ru



Регина Волошенко

Директор департамента
офисной недвижимости
rv@nfgroup.ru



+7 812 363 2222

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.