

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

I полугодие 2025 г.



Avior Tower



Регина Волошенко
Директор департамента
офисной недвижимости

«На рынке офисной недвижимости Петербурга сохраняется высокий спрос на качественные помещения. Даже новые объекты, как правило, находят арендаторов еще на стадии строительства, что удерживает вакантность на минимальном уровне. Арендные ставки продолжают расти – это отражение ограниченного предложения и активной деловой активности в городе. При этом для сохранения баланса на рынке, по нашим оценкам, ежегодный объем ввода новых бизнес-центров должен составлять порядка 200 тыс. м². Такой прирост необходим для компенсации спроса, предотвращения дефицита и постепенного обновления офисного фонда»

5 важных событий на рынке:

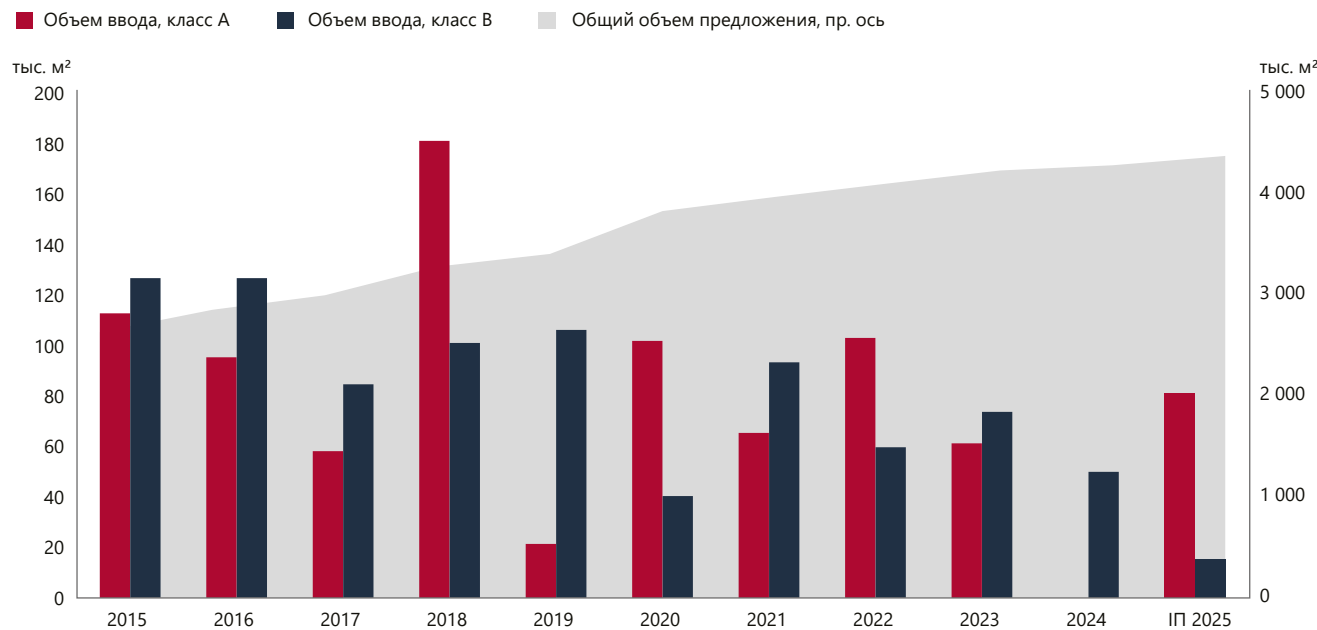
1. Объем нереализованного спроса растет
2. Рост вакантности в офисах класса А за счет двух зданий
3. Ставки не соответствуют ожиданиям арендаторов, сделок мало
4. Дефицит ликвидного предложения сохраняется
5. Рост ставок замедляется

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных офисных объектов, тыс. м ²	4 352 ▲	
в том числе, тыс. м ²	1 508	2 844
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2025 г. тыс. м ²	100 ▲	
в том числе, тыс. м ²	80,7	15,3
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	177 ▲	
в том числе, тыс. м ²	59 ▲	118 ▼
Доля свободных площадей*, %	3,9 (+2,0 п. п.)	4,2 (-0,3 п. п.)
Чистое поглощение, тыс. м ²	73,8 ▼	
в том числе, тыс. м ²	49,5▼	24,3 ▼
Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка* руб./м ² /мес. (включая НДС и операционные расходы)	3 150 (+ 10,1%)	1 870 (+5,6%)

* в сравнении с итогами 2024 г.
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объемов ввода и общего предложения



Источник: NF GROUP Research, 2025

Новое предложение

В I пол. 2025 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился семью новыми зданиями совокупной арендопригодной площадью 100 тыс. м². Из них свободными на конец полугодия оставались 21,5 тыс. м², большая часть из которых сосредоточена в одном здании.

Две трети новых площадей представляют собой объекты реконструкции

и лишь одна треть – новое строительство.

Среди нового предложения два здания относятся к классу А (80,7 тыс. м²) – «Невская Ратуша» и «Северная Пальмира», остальные – к классу В (15,3 тыс. м²) – «Товарная контора», «Сенатор» на Московском, 56, «Депо № 1» (расширение), «Мануфактура 10/12» и «Почтамтская, 15».

Основной объем предложения на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга приходится на три района – Московский (17,4%), Центральный (16,7%) и Приморский (15,1%). При этом в Центральном районе находится 26% всех офисных площадей класса А.

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

Название	Адрес	Класс	Арендопригодная площадь, тыс. м ²
Северная Пальмира	Черниговская ул., д.8, лит. К	А	47,8
Невская Ратуша к.8-9	Дегтярный пер., д.9	А	32,9
Почтамтская 15	Почтамтская ул., д. 15, лит. Б	В	6,0
Мануфактура	Красного Текстильщика ул., д.10-12	В	5,5
Депо №1 (расширение)	Обводного канала, д. 118а, лит. Н	В	1,8
Товарная контора	Варшавский пр-д, д. 6	В	1,2
Сенатор	Московский пр., д. 56, лит. А, Ж	В	0,75

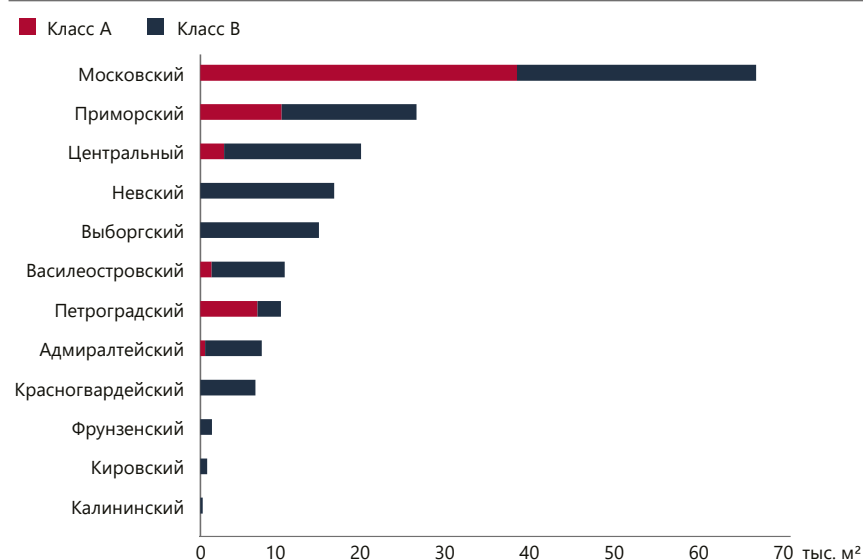
Источник: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

По итогам I пол. 2025 г. средняя доля свободных офисных площадей на рынке составляет 4,1% (177 тыс. м²). В классе А вакантность выросла с 1,9 до 3,9% (59 тыс. м²) за счет вывода на рынок крупных блоков в «Северной Пальмире» и Avior Tower. В классе В вакантность продолжила стабильно снижаться, достигнув 4,2% (118 тыс. м²).

Основной объем свободных офисов по итогам I пол. представлен в Московском административном районе, который также является лидером в городе по общему объему качественной офисной недвижимости.

Географическое распределение вакантных площадей



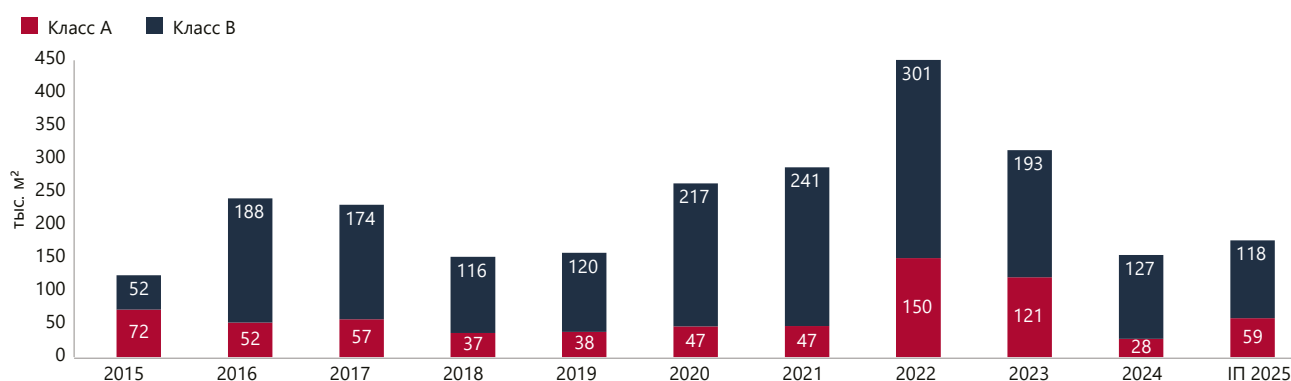
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика доли свободных площадей в офисных центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика вакантности в офисных центрах Санкт-Петербурга, м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

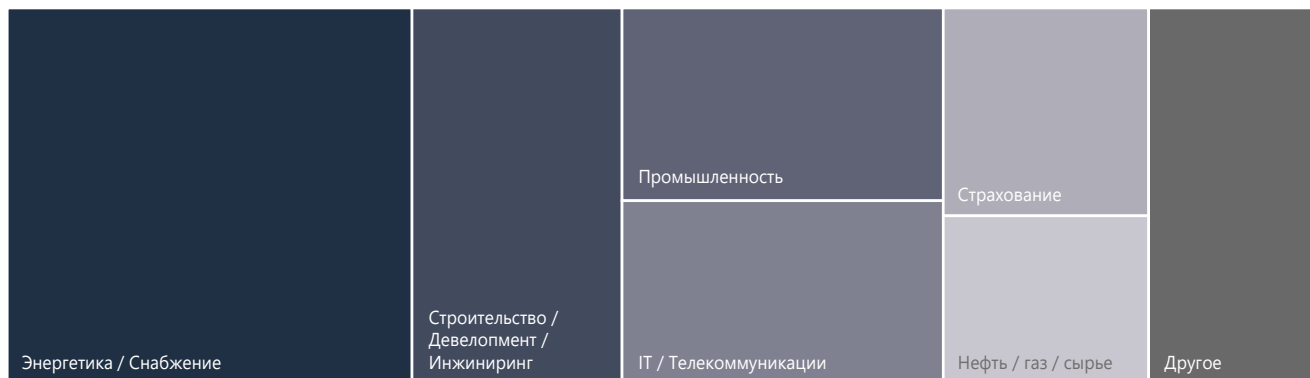
В I пол. 2025 г. спрос был ориентирован в первую очередь на здания класса В (88%), а общий объем закрытых сделок в 5 раз меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В структуре спроса лидируют компании из сферы энергетики (31%),

строительства (16%) и промышленности (12%). Традиционные лидеры спроса – ИТ и нефтегазовые компании – на 4-м и 6-м месте.

В I пол. 2025 г. объем чистого поглощения* показал положительное

значение как в классе А (49,5 тыс. м²), так и в классе В (24,3 тыс. м²). Наибольший объем поглощения продемонстрировали Центральный, Московский и Адмиралтейский районы.

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



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

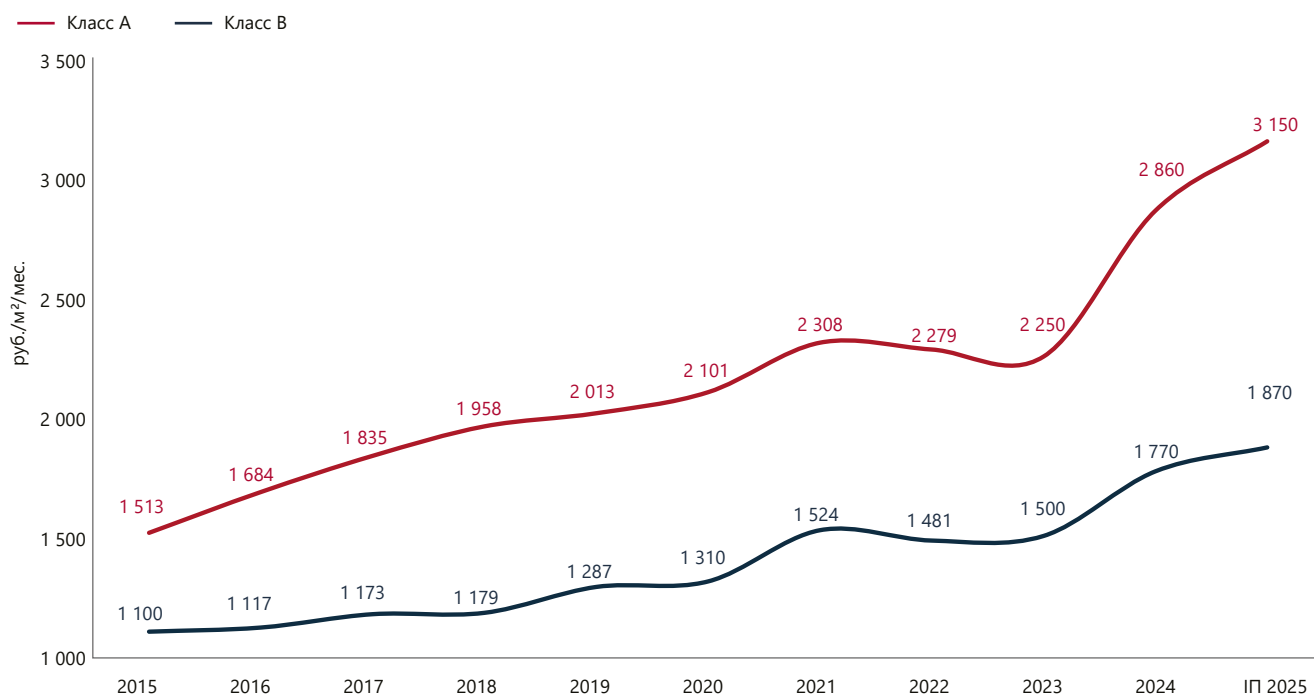
На фоне ограниченного предложения арендные ставки продолжают расти. По итогам I пол. 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка на офисы класса А в среднем по рынку составила 3 150 руб. за м² в месяц (включая НДС), что на 10% выше по сравнению с декабрем 2024 г.

Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка на офисы класса В выросла до 1 870 руб. за м² в месяц, что на 6% выше по сравнению с декабрем 2024 г.

По районам города динамика изменения ставок неравномерна. В Центральном,

Петроградском и Московском районах арендные ставки на офисы класса А выросли больше, чем в среднем по рынку. На офисы класса В ставки растут по всем районам города, но наиболее выраженная положительная динамика в Адмиралтейском, Калининском и Петроградском районах.

Динамика средневзвешенных арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2025

Прогноз

На завершающем этапе строительства и реконструкции сейчас находится не более 40 тыс. м² офисов класса В, которые будут введены во II пол. 2025 г. или начале 2026 г. Среди них – «Атлас Сити» (2-я очередь), «25 линия, 8», Inside и другие. Таким образом, годовой прирост нового предложения класса В по итогам 2025 г. будет сопоставим

с 2024 г. и составит 50–55 тыс. м², что является одним из самых низких показателей за всю историю рынка офисной недвижимости. Лишь в 2020 г. было введено меньше – всего 40 тыс. м² офисов класса В. Во II пол. 2025 г. вакантность в среднем по рынку не превысит 4%, а рост ставок замедлится.

Новые офисные центры класса А, находящиеся на стадии строительства, выйдут на рынок лишь в 2026 г. и позднее, а большая часть из них строится компаниями для собственных нужд (бизнес-центр компании «Легенда» на Петроградской стороне, бизнес-центр на Охте для компании «Газпром» и др.)

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.