

РЫНОК ГИБКИХ ОФИСОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

I полугодие 2025 г.





Регина Волощенко
Директор департамента
офисной недвижимости

«Рынок гибких офисных пространств Санкт-Петербурга демонстрирует признаки стабилизации и замедления роста. В первой половине 2025 года не было новых открытий у сетевых операторов, при этом закрылись несколько объектов. Ключевыми факторами конкурентоспособности среди гибких офисных пространств Петербурга остаются уникальность местоположения в Центральном, Адмиралтейском или Петроградском районе, видовые характеристики, качество отделки и инженерии, количество предлагаемых сервисов, а также качество управления.»

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, уборка, охрана, 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 I пол. 2025 г. в Санкт-Петербурге работает 62 гибких офисных пространства на 11,9 тыс. рабочих мест площадью 70,9 тыс. м², что составляет 1,6% арендопригодной площади офисов классов А и В.

В I пол. 2025 г. было открыто два новых объекта: коворкинг в апарт-отеле Well и коворкинг в ЖК «Биография». До конца года ожидается расширение одного действующего («Практик Чехова») и открытие еще трех новых объектов (Nalichnaya Page, Vereyskaya Page, Gler) общей площадью 4,3 тыс. м² (690 р/м).

При этом в 2025 г. уже закрылось четыре пространства, два из которых – сетевые. Прекратило работу два объекта оператора Smart («Smart на Приморской» и «Smart на Чернышевской»), а также два несетевых объекта на ул. Профессора Качалова. Закрытые объекты проработали на рынке 3–4 года.

Как правило, после закрытия гибкие офисные пространства работают как классические офисы, предлагая условия долгосрочной аренды без дополнительных сервисов.

Основные показатели	
Все открытые объекты	
Всего объектов	62 шт.
Объем предложения	70,9 тыс. м²
Рабочие места	11,9 тыс.
Новые объекты 2024 г.	
Всего объектов	4 шт.
Объем предложения	4,3 тыс. м²
Рабочие места	0,7 тыс.
Источник: NF GROUP Research, 2025	

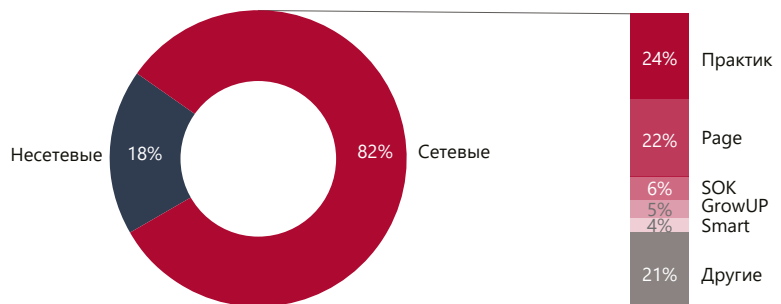
Гибкие офисные пространства, открытые и запланированные к открытию в 2025 г.			
Название	Статус	Адрес	Оператор
1 «Биография»	открыт	Малая Разночинная ул., д. 10	
2 Well	открыт	Измайловский б-р, д. 1к2	
3 Nalichnaya Page	план	Наличная ул., д. 44к1	Page
4 Vereyskaya Page	план	Верейская ул., д. 16	Page
5 Gler	план	17 линия В. О., д. 52к1	
6 «Практик Чехова» (II очередь)	план	Чехова ул., д. 18/7	«Практик»

Источник: NF GROUP Research, 2025

Сетевые гибкие офисы

По итогам I пол. 2025 г. доля объектов под управлением сетевых операторов в структуре рынка составила 82%. Крупнейшими игроками рынка являются «Практик» и Page, на которые приходится 24 и 22% действующих площадей рынка соответственно. Smart сократил свое присутствие на 3 п. п. с конца 2024 г., опустившись с третьего места по доле площадей на пятое.

Структура действующих гибких офисов



Источник: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

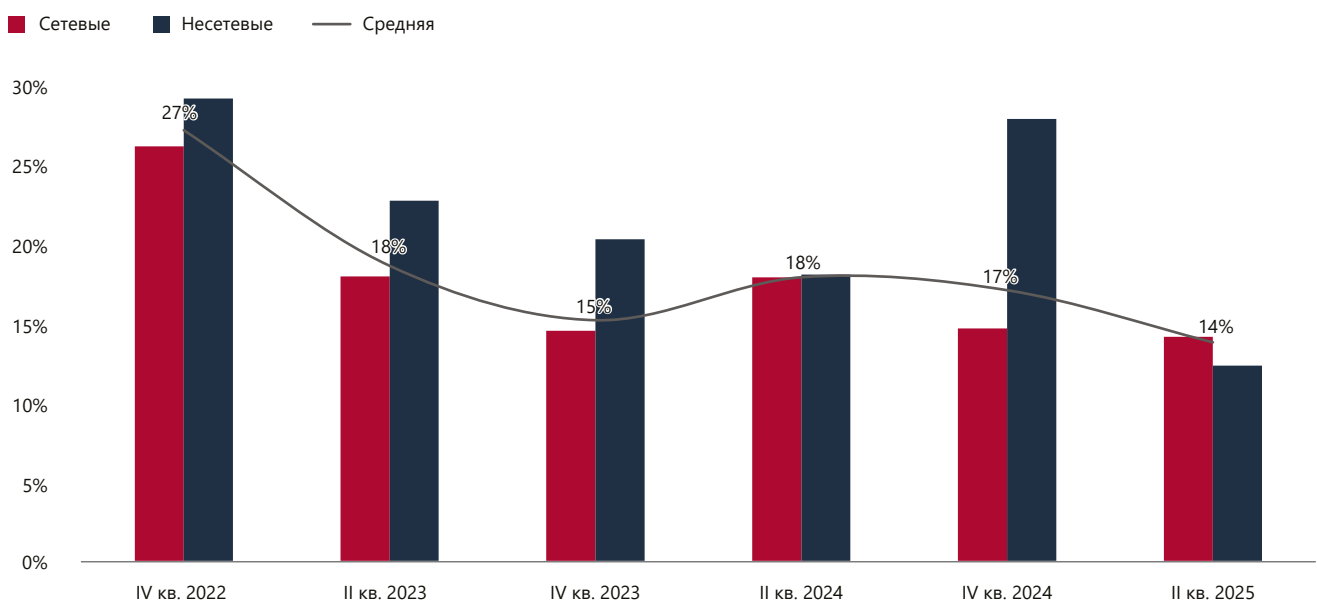
Вакантность в гибких офисах – это показатель наличия свободных рабочих мест, которые предлагают для аренды на сравнительно короткий период. К ним относятся фиксированные и нефиксированные рабочие места как в общей зоне, так и в отдельных кабинетах.

На конец I пол. 2025 г. в гибких офисах Санкт-Петербурга вакантными

оставалось 14% рабочих мест, что на 3,3 п. п. ниже значений декабря 2024 г. Сохранение низкого показателя вакантности по рынку связано с небольшим масштабом и количеством новых объектов, а также стабильно высоким спросом на рабочие места на фоне общего дефицита офисных площадей в бизнес-центрах.

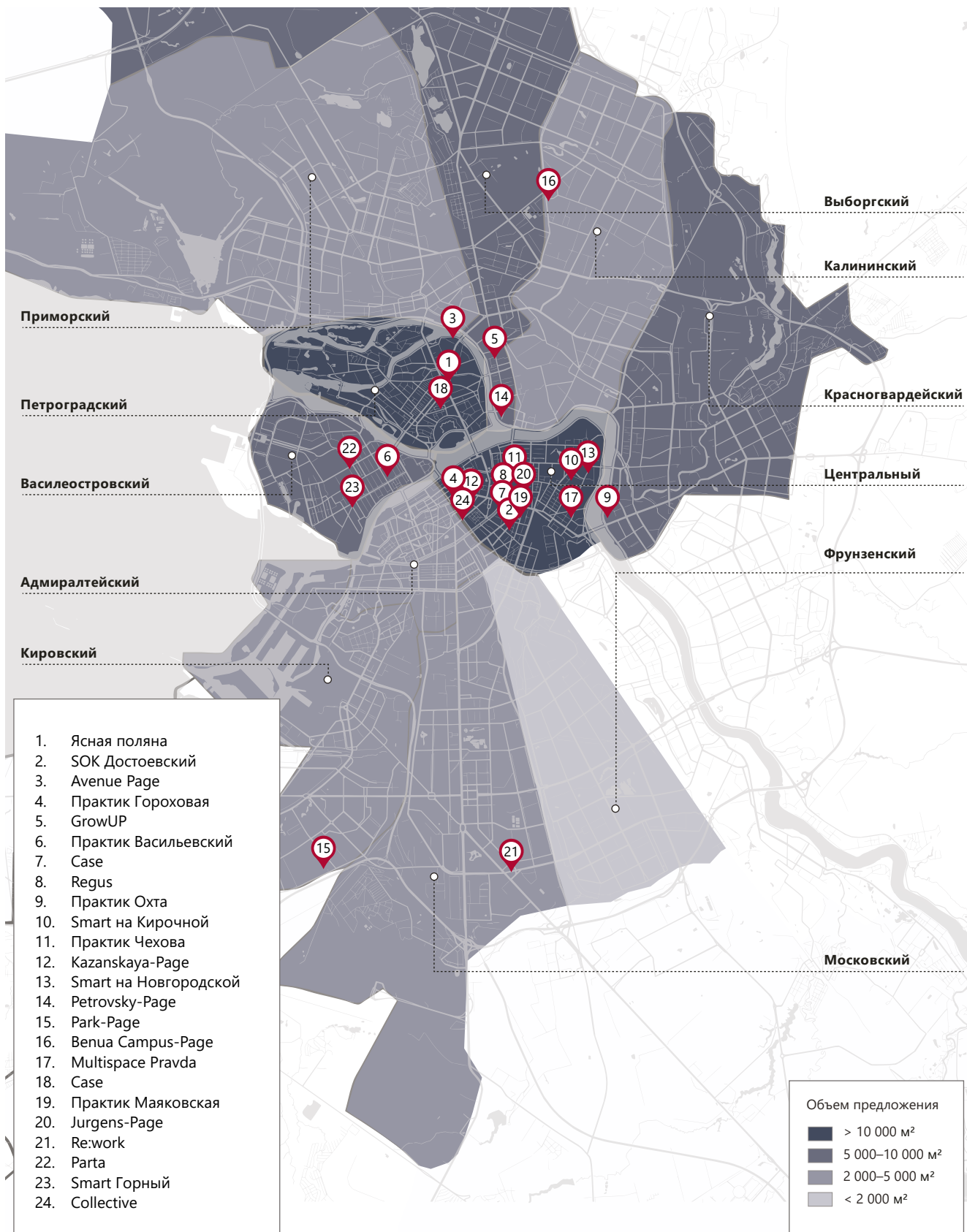
Вакантность в несетевых объектах снизилась более чем в два раза и впервые за всю историю наблюдений ниже среднерыночного показателя (12%), что связано с хорошей заполняемостью резидентами крупных несетевых объектов, выведенных на рынок IV кв. 2024 г. В сетевых гибких офисах пространствах доля свободных рабочих мест снизилась до 14% (-0,5 п. п. за полугодие).

Динамика доли свободных рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2025

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



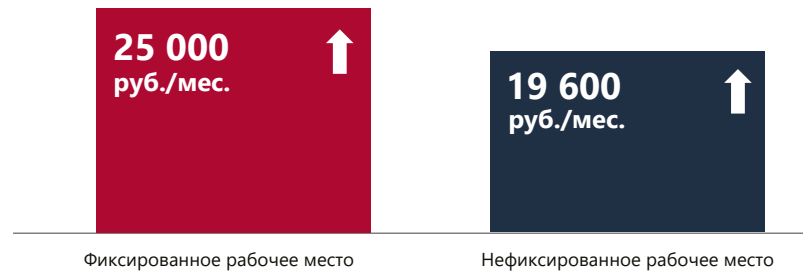
Источник: NF GROUP Research, 2025

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.

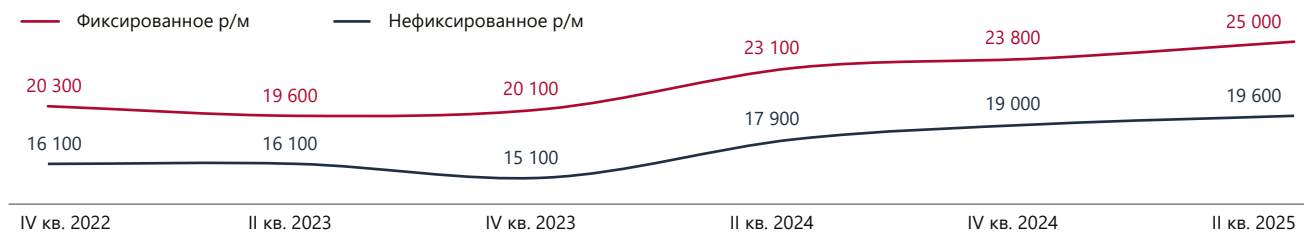
За I пол. 2025 г. прирост средневзвешенных ставок за рабочее место в гибких офисах под управлением сетевых операторов составил +3% за нефиксированное рабочее место и +5% – за фиксированное.

Средневзвешенная арендная ставка рабочего места в сетевых гибких офисных пространствах



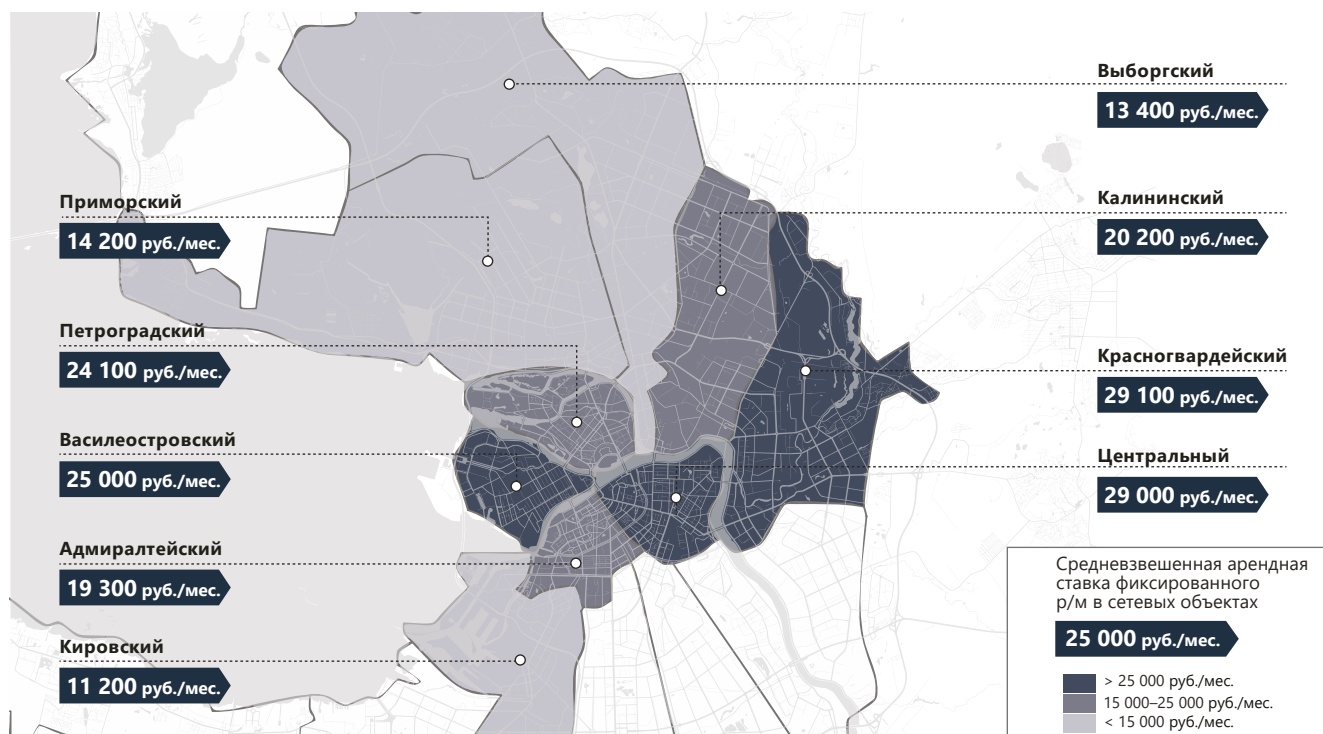
Источник: NF GROUP Research, 2025

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.