

Рынок офисной недвижимости

Санкт-Петербург. III квартал 2025 г.

104 тыс. кв. м
объем ввода

3 100 руб./кв. м/мес.
(+8% с начала года)
арендная ставка
класс А

1 900 руб./кв. м/мес.
(+7% с начала года)
арендная ставка
класс В

3,9%
вакантность

Новое предложение

По результатам первых девяти месяцев 2025 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился восьмью бизнес-центрами общей арендопригодной площадью 104 355 кв. м, вдвое больше, чем за аналогичный период прошлого года.

В частности, в третьем квартале введена только вторая очередь «Атлас Сити», объект не выводится на рынок аренды и используется собственником.

Тем не менее этого объема недостаточно для снятия накапливающегося дефицита. В объектах, введенных в 2025 году, к началу октября свободными оставались лишь 14% площадей. При этом 68% занято структурами «Газпрома», 18% – другими компаниями.

«Третий год подряд реконструкция опережает новое строительство и по количеству, и по площади. С начала 2025 года под офисные функции завершена реконструкция шести зданий, тогда как новое строительство представлено лишь двумя объектами. Высокая доля редевелопмента – не издержки, а «фирменный почерк» Петербурга. Историческая ткань города – наша точка отличия: мы сохраняем аутентичную архитектуру и дополняем ее современными инженерными решениями. В классе А реконструированные объекты встречаются реже из-за конструктивных ограничений, зато качественный класс В формирует основное предложение и тоже стабильно востребован. Для бизнеса это доступ к уникальным пространствам в сильных локациях – без компромисса по комфорту и функциональности».

РЕГИНА ВОЛОШЕНКО
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
NF GROUP

Наиболее крупные бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I–III кварталах 2025 г.

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. кв. м
Северная Пальмира	Черниговская ул., д. 8	А	47,8
Невская Ратуша, к.8-9	Дегтярный пер., д. 9	А	32,9
Атлас Сити, 2 оч.	Коли Томчака ул., д. 9, лит. К	В	8,4
Мануфактура 10/12	Красного Текстильщика ул., д. 10-12	В	5,5

Источник: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

К концу III квартала 2025 года доля свободных площадей офисов класса А и В в среднем по рынку составила 3,9%.

При этом вакантность в классе А за девять месяцев выросла с 1,9% до 3,9%. На рынок вышли большие площади в бизнес-центрах в Пулково.

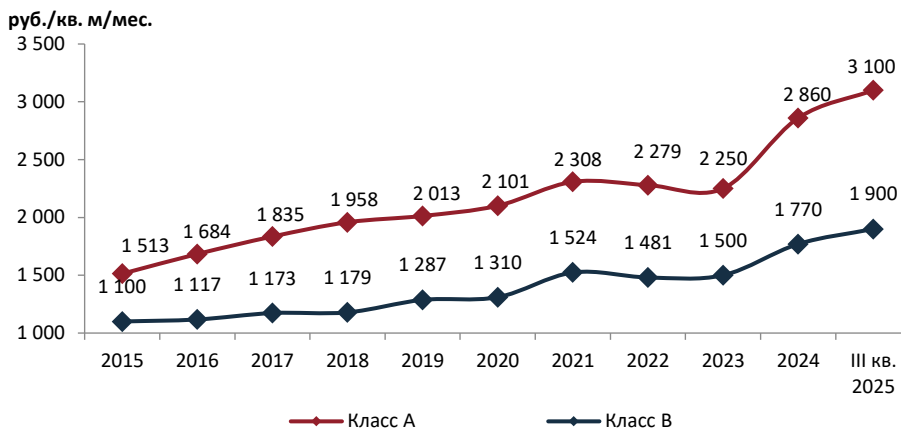
Доля свободных офисов в классе В продолжила стабильно снижаться и составила 4% к концу III квартала.

Среди свободных офисных площадей больше половины (55%) экспонируется по ставкам выше 2 000 руб./кв. м/мес., в том числе 18% по ставкам выше 3 000 руб./кв. м, включая НДС и операционные расходы. Год назад доля свободных офисов с запрашиваемой ставкой более 3 000 руб./кв. м составляла 2% от общего объема вакантных площадей.

Поглощение

Объем чистого поглощения офисных площадей за девять месяцев 2025 года составил 88 тыс. кв. м, что в два раза меньше по сравнению с аналогичным периодом как 2024, так и 2023 года, когда активно поглощались площади, вышедшие на рынок после ухода иностранных компаний. В пятерке лидеров по объему поглощения в 2025 году следующие районы – Московский, Центральный, Адмиралтейский, Петроградский и Невский.

Динамика арендных ставок



Источник: NF GROUP Research, 2025

Арендные ставки

Средневзвешенная арендная ставка на офисы класса А в среднем по рынку к концу III квартала 2025 года составила 3 100 рублей за кв. м в месяц, включая НДС, что на 8,4% выше по сравнению с декабрем 2024 года.

Средневзвешенная арендная ставка на офисы класса В выросла до 1 900 рублей за кв. м в месяц, что на 7,3% выше по сравнению с декабрем 2024 года.

Прогноз

На завершающем этапе строительства и реконструкции находится не более 30 тыс. кв. м офисов класса В, которые могут быть введены в IV кв. 2025 года. Среди них – «Гринхаус», 25 линия 8, «Карточная фабрика», «Реформа» на Предпортовой ул. и др.

Таким образом, годовой прирост нового предложения составит больше прогнозируемого (100 тыс. кв. м), но не превысит 130 тыс. кв. м.

В 2026 году ожидается завершение строительства около 150 тыс. кв. м офисов. Дефицит офисов приведет к дальнейшему росту ставок.

Прогнозируется замедление темпов роста ставок ввиду ограниченного платежеспособного спроса.

По нашим прогнозам, до конца текущего года и в 2026 году доля свободных офисов не превысит 4%.

Объем нереализованного спроса продолжит расти ввиду несоответствия ставок ожиданиям и небольшого объема свободного предложения.

Ожидается увеличение объемов предложения офисов на продажу блоками за счет активизации на офисном рынке жилищных девелоперов.



Ольга Широкова

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



Регина Волошенко

Директор департамента
офисной недвижимости
rv@nfgroup.ru