

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

2025 г.





Регина Волошенко
Директор департамента
офисной недвижимости

«На протяжении трех лет реконструкция опережает новое строительство по количеству объектов и площади реализации. Вполне естественно, что обилие уникальных объектов в исторических локациях поддерживает высокие значения арендных ставок. При этом их дальнейшая динамика будет сдержанной и не превысит 10% в год. Это объективный предел в условиях текущего спроса и ограниченного ввода новых качественных площадей».

5 важных событий на рынке:

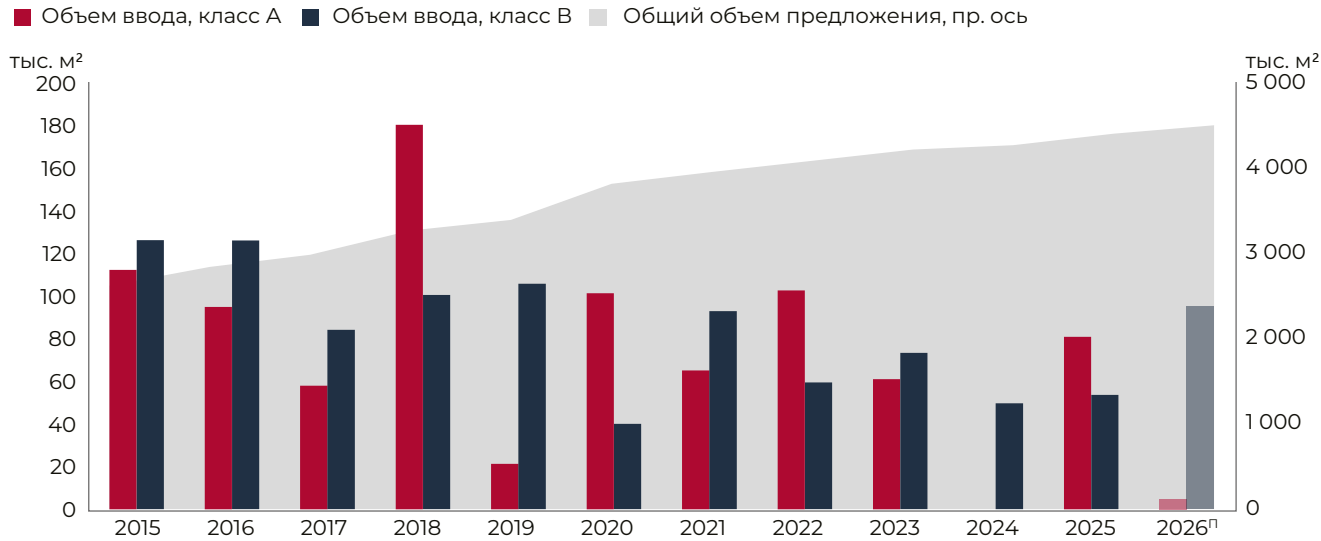
- 1. Минимальный объем нового строительства офисов класса А.
- 2. Перераспределение девелоперской активности в пользу проектов реконструкции вместо нового строительства.
- 3. Перенос сроков ввода из-за высокой технической сложности реконструкции и увеличения количества непрофильных девелоперов на рынке.
- 4. Неравномерное распределение свободных офисных площадей: локальный рост вакантности в Пулковско.
- 5. Рост сроков экспозиции дорогих офисов.

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных офисных объектов, тыс. м²	4 394 ▲	
в том числе, тыс. м²	1 504	2 890
Введено в эксплуатацию/завершена реконструкция в 2025 г. тыс. м²	134 ▲	
в том числе, тыс. м²	81	53
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м²	202 ▲	
в том числе, тыс. м²	64 ▲	138 ▲
Доля свободных площадей*, %	4,3 (+2,3 п. п.)	4,8 (+0,3 п. п.)
Чистое поглощение, тыс. м²	87 ▼	
в том числе, тыс. м²	44	43
Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка* руб./м²/мес. (включая НДС и операционные расходы)	3 120 ▲	1 950 ▲

* в сравнении с итогами 2024 г.
Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика объемов ввода и общего предложения



Источник: NF GROUP Research, 2026

Новое предложение

В 2025 г. на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга ввели в эксплуатацию и завершили реконструкцию 12 офисных зданий арендопригодной площадью 134 тыс. м², что почти в три раза больше по сравнению с 2024 г., но сопоставимо с 2023 г.

Большая часть нового предложения по площади представлена офисами класса А в двух зданиях – «Невская Ратуша» и «Северная Пальмира».

На рынке отмечается тенденция к переносу сроков ввода в эксплуатацию строящихся бизнес-центров. Это объясняется, с одной стороны, высокой долей

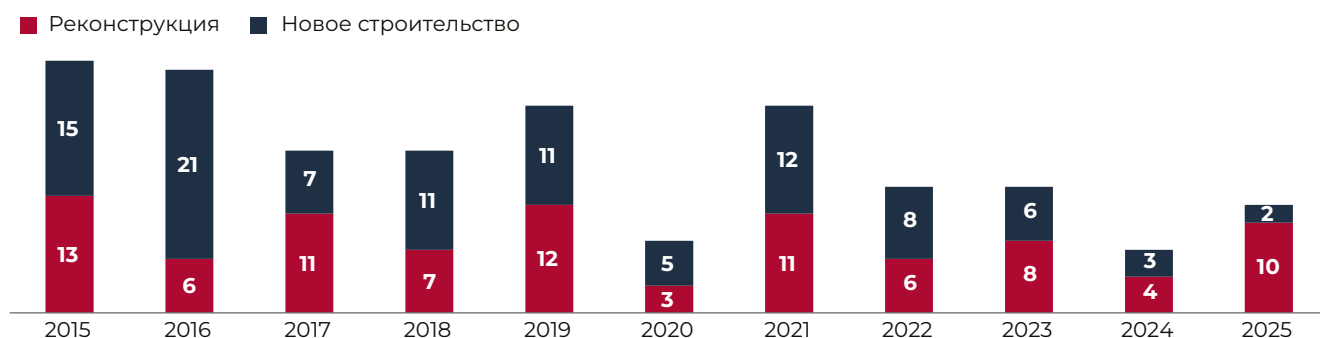
объектов реконструкции, что зачастую требует дополнительных согласований и работ по сохранению декоративных и конструктивных элементов здания. С другой стороны, на рынке растет количество непрофильных девелоперов.

В Санкт-Петербурге традиционно велика доля объектов реконструкции с целью приспособления для офисных нужд. Из-за роста себестоимости нового строительства и удорожания заемного финансирования сроки окупаемости офисных проектов увеличились, поэтому девелоперы стали чаще отдавать предпочтение реконструкции, выбирая

здания в относительно хорошем состоянии и с минимальным набором предметов охраны. При этом в большинстве случаев в Петербурге реконструкция зданий по размеру капитальных затрат сопоставима с новым строительством, а иногда и превышает его.

В течение последних трех лет доля объектов реконструкции превышает долю нового строительства как по площади, так и по количеству. В 2025 г. завершена реконструкция 10 зданий под офисные нужды и лишь 2 здания представляют собой новое строительство.

Динамика ввода офисных центров по типу строительства (по количеству)



Источник: NF GROUP Research, 2026

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 2025 г.

Название	Арендопригодная площадь, тыс. м ²	Класс	Тип строительства
Северная Пальмира	47,8	А	Частичная реконструкция
Невская Ратуша	32,9	А	Новое строительство
Фабрика	14	В	Реконструкция
Атлас Сити, 2 оч.	8,4	В	Новое строительство
Радиус	7	В	Реконструкция
Сенатор (Малая Морская ул., д. 4)	6,5	В	Реконструкция
Почтамтская ул., д.15	6	В	Реконструкция
Мануфактура 10/12	5,5	В	Реконструкция
Деловой центр 9М	2,5	В	Реконструкция
Депо №1 (расширение)	1,8	В	Реконструкция
Товарная контора	1,2	В	Реконструкция
Сенатор (Московский пр., д. 56)	0,8	В	Реконструкция

Источник: NF GROUP Research, 2026

Новое предложение на рынке офисов в 2025 г. пополнилось в том числе за счет завершения реконструкции двух торговых центров под офисные нужды – «Сенатор» на Малой Морской ул. (ранее ТЦ «Адмирал») и «Радиус» на Волковском пр.

Девелоперами анонсировано завершение строительства и реконструкции в 2026 г. около 100 тыс. м² офисов классов А и В в 16 зданиях. Из них лишь два бизнес-центра представляют собой новое строительство («Орими Центр» и Locus), остальные являются объектами реконструкции («Скороход», «Министерство», «Карточная фабрика», «Сенатор» на Садовой 34 и др.).

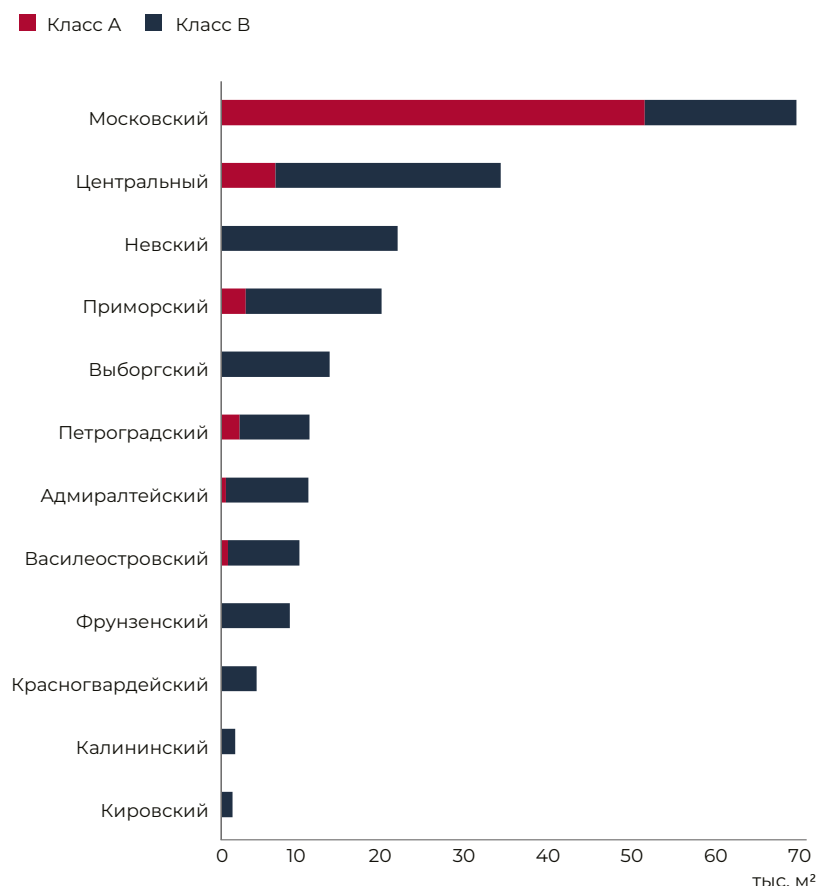
Вакантность

Доля свободных площадей в среднем по рынку остается низкой, но за год выросла с 3,6 до 4,6%. К концу 2025 г. свободными оставались 202 тыс. м² офисов, включая 64 тыс. м² в зданиях класса А и 138 тыс. в бизнес-центрах класса В.

За год объем свободных площадей вырос на 30%, но вакантность крайне неравномерно распределена по рынку. Наблюдается локальный рост в зоне Пулково, где на конец декабря свободно 20% офисных площадей. Основная причина локальных всплесков вакантности – ротация структур «Газпрома» внутри рынка офисной недвижимости.

Прогнозируется, что в 2026 г. вакантность будет балансировать на уровне около 5%. Отмечается рост сроков экспозиции «дорогих» офисов в непопулярных деловых локациях и офисов без отделки. Объем нереализованного спроса растет из-за несоответствия ожиданиям и ограниченного объема свободного предложения.

Распределение свободных офисов по районам города



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика доли свободных площадей в офисных центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2026

Спрос

В 2025 г. спрос был ориентирован как на здания класса А (41%), так и на здания класса В (59%). При этом годовой объем сделок аренды и покупки для собственных нужд сократился более чем в 2 раза по сравнению с 2024 г. ввиду ограниченного объема предложения.

Традиционные лидеры спроса – ресурсодобывающие компании (17,6%) и IT-компании (14,6%) – остались в тройке лидеров, но уступили первое место государственным структурам (18,4%), которые закрыли ряд крупных сделок.

После рекордных 2023 и 2024 гг. в 2025 г. объем чистого поглощения* снизился более чем в 2 раза, но показал положительное значение как в классе А (44 тыс. м²), так и в классе В (43 тыс. м²), и составил 87 тыс. м². Это одно из наименьших значений за последние 10 лет. Для сравнения: в 2020 г. чистое поглощение составило всего 61 тыс. м², а в 2022 г. оно показало отрицательное значение.

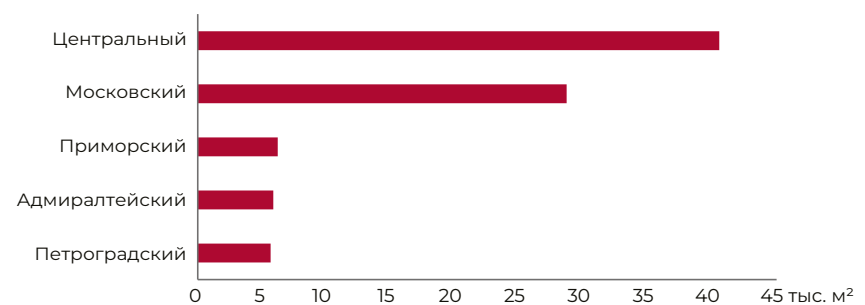
Наибольший объем поглощения продемонстрировали Центральный, Московский, Приморский, Адмиралтейский и Петроградский районы.

Структура сделок по аренде и покупке офисов в Санкт-Петербурге по профилю деятельности арендатора/покупателя

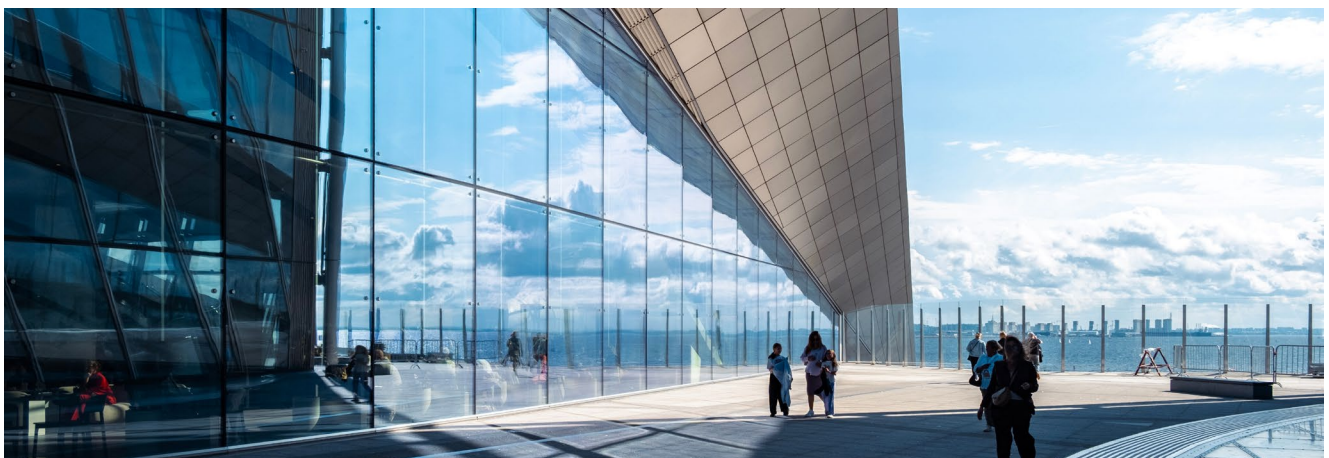


Источник: NF GROUP Research, 2026

Топ-5 районов по чистому поглощению на офисном рынке Санкт-Петербурга в 2025 г.



Источник: NF GROUP Research, 2026



* 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 близким к нулю или даже отрицательным.

Коммерческие условия

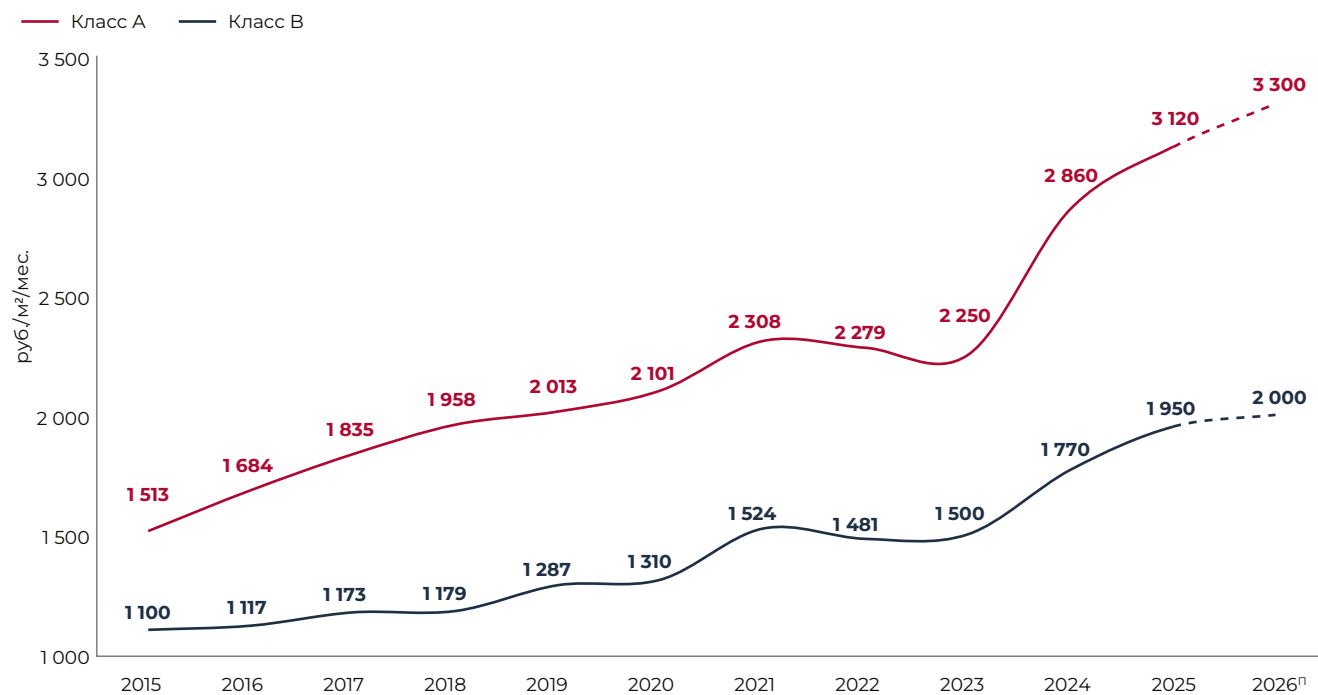
Запрашиваемые средневзвешенные арендные ставки на офисы класса А за год выросли на 9% и достигли 3 120 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы, офисы класса В выросли на 10% и достигли 1 950 руб. за м² в месяц. За 5 лет ставки на офисы выросли на 50%. Дальнейший рост ставок будет сдержанным, на уровне до 10% в год. При этом

ставки внутри классов существенно разнятся в зависимости от местоположения, состояния отделки и популярности локации.

По районам города динамика изменения ставок неравномерна. В Центральном и Московском районах запрашиваемые арендные ставки на офисы класса А выросли более чем на 20%.

По итогам 2025 г. продажа офисных площадей блоками в Санкт-Петербурге представлена единичными проектами, а практика аренды является наиболее распространенной. Однако за счет активизации на офисном рынке девелоперов жилья («Группа Аквилон», «Охта Групп», ГК «Трест», Element и др.) предложение офисов на продажу начнет расти уже с 2026 г.

Динамика средневзвешенных арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2026

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 2026 – 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.