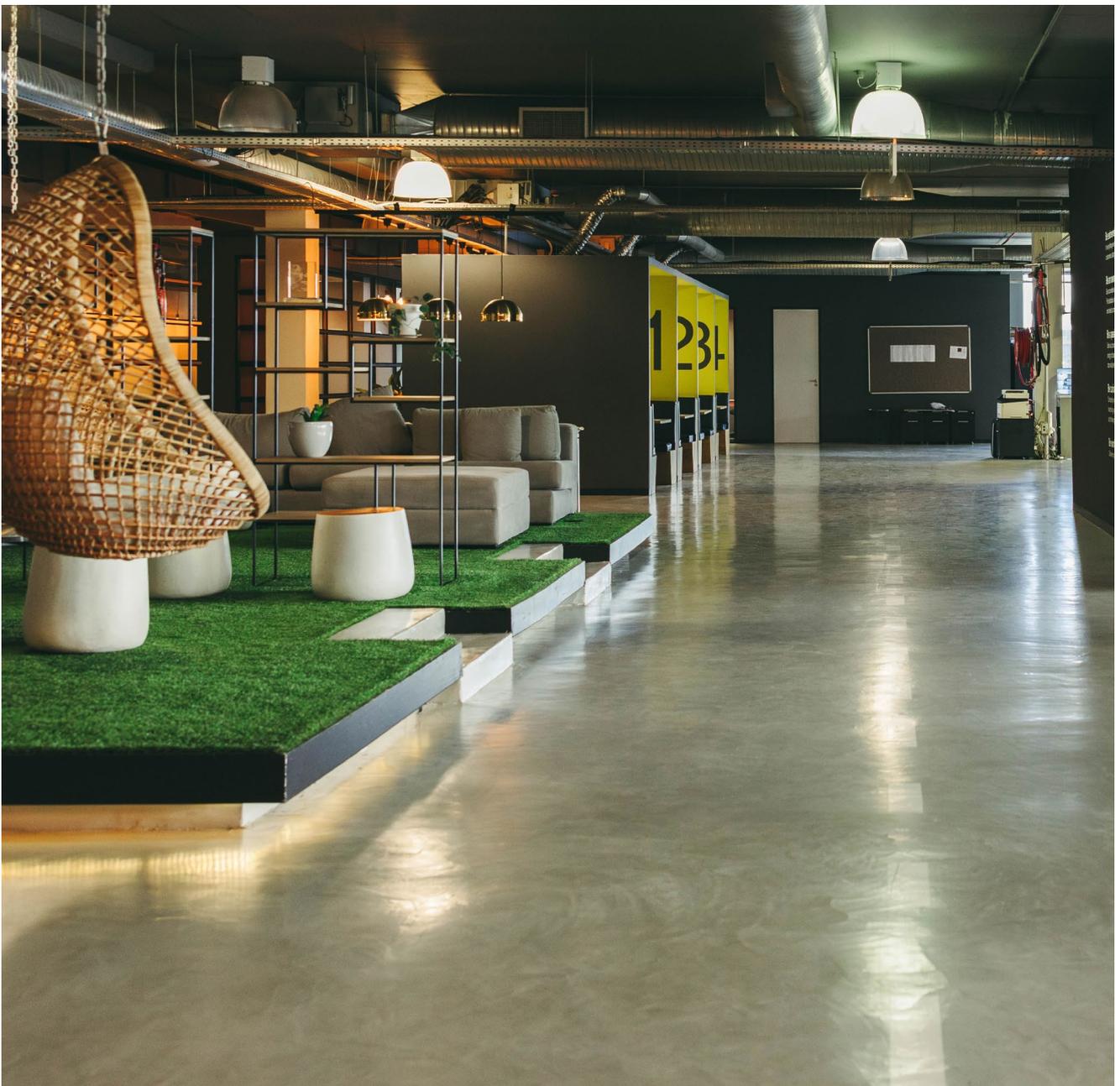


# РЫНОК ГИБКИХ ОФИСОВ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2025 г.





### Регина Волошенко

Директор департамента  
офисной недвижимости

«Рынок гибких офисных пространств Санкт-Петербурга прошел путь от небольших объектов с нефиксированными рабочими местами для фрилансеров и стартапов до крупных проектов под управлением сетевых операторов для корпоративных клиентов. К началу 2026 г. в центральной части города отмечается высокая степень насыщенности рынка гибких офисов. Конкурировать на таком рынке становится сложнее и каждый год мы видим не только открытия, но и закрытия. Прирост нового предложения происходит в первую очередь за счет развития сетевых операторов, а проекты становятся более крупными. С одной стороны, появляется меньше новых объектов, но зачастую они более масштабные. Ключевыми трендами становятся функциональность рабочего пространства, уникальность дизайна, видовые характеристики помещений и комплексность услуг. Прогноз на 2026 г. сдержанный: ожидается открытие как минимум трех крупных объектов от основных сетевых операторов».

## 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 спорта, неформального общения;
- > профессиональное управление пространством, снабжение расходными материалами, уборка, охрана, ремонт техники и т. д.;
- > доступ 24/7.

### Преимущества гибких офисных пространств:

- > готовая рабочая 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 рабочей среды;
- > готовый цифровой сервис по управлению рабочим пространством.

### Основные показатели

#### Все открытые объекты

Всего объектов	63 шт.
Объем предложения	72 тыс. м <sup>2</sup>
Рабочие места	12 тыс. шт.

#### Объекты, анонсированные к открытию на 2026 г.

Всего объектов	4 шт.
Крупнейшие заявленные объекты	Lidval-Page Nalichnaya-Page «Практик Октябрьская»
Объем предложения	5 тыс. м <sup>2</sup>
Рабочие места	0,8 тыс. шт.

Источник: NF GROUP Research, 2026

\* 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 2025 г. в Санкт-Петербурге работает 63 гибких офисных пространства на 12 тыс. рабочих мест площадью 72 тыс. м<sup>2</sup>, что составляет 1,6% арендопригодной площади офисов классов А и В.

В 2025 г. было открыто три новых объекта общей площадью 1,5 тыс. м<sup>2</sup>: гибкое офисное пространство в апарт-отеле Well, в ЖК «Биография» и Vereyskaya-Page. Это минимальное значение за последние 10 лет. Средняя площадь гибкого офиса в Петербурге на начало 2026 г. превысила 1 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2 раза больше, чем 5 лет назад.

В 2025 г. прекратили работу в формате гибких офисных пространств 5 проектов. Но большинство закрытых объектов продолжают работать как классические офисы, предлагая условия долгосрочной аренды без дополнительных сервисов, или заняты собственником.

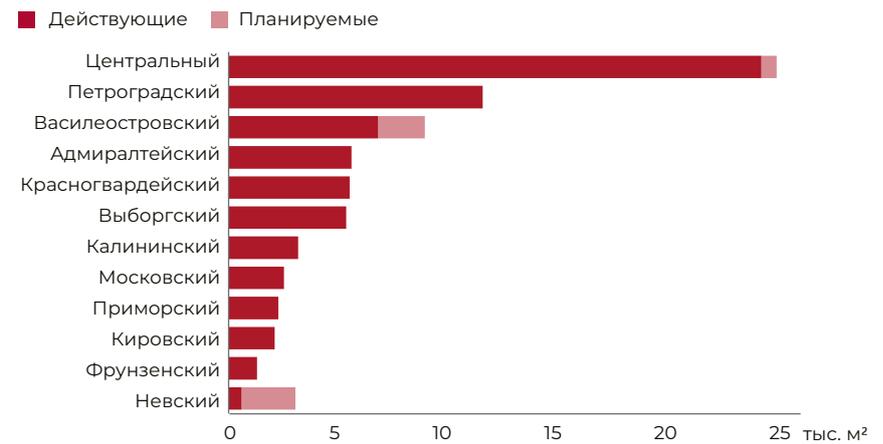
Большая часть гибких офисов находится в исторической части города. Лидирует Центральный район, в котором расположено 34% действующих площадей. На втором

### Гибкие офисные пространства, открытые в 2025 г.

	Название	Адрес	Оператор
1	«Биография»	Малая Разночинная ул., д. 10	
2	Well	Измайловский б-р, д. 1к2	
3	Vereyskaya-Page	Верейская ул., д. 16	Page

Источник: NF GROUP Research, 2026

### Распределение гибких офисов Санкт-Петербурга по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026

и третьем месте – Петроградский и Василеостровский районы (16 и 10% действующих площадей соответственно). Центр выбирается не случайно, так как здесь сосредоточена основная деловая активность города, а также преобладают уникаль-

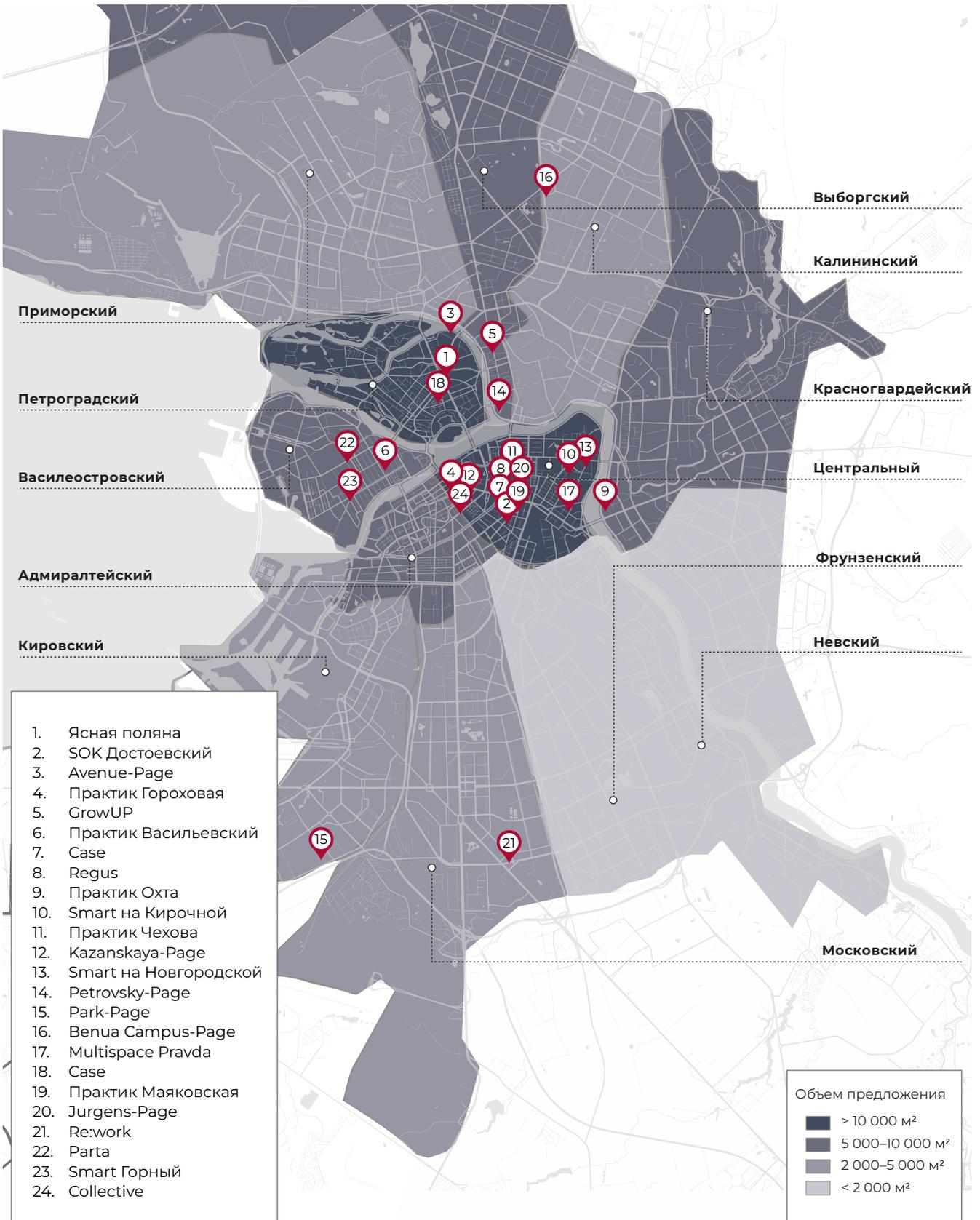
ные видовые характеристики. Как, например, панорамный гибкий офис Kazanskaya-Page с видом на Казанский собор, «Практик» на Гороховой с видом на набережную реки Мойки или объект Case с видовой террасой в Петроградском районе.

### Динамика открытия и закрытия гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге



Источник: NF GROUP Research, 2026

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

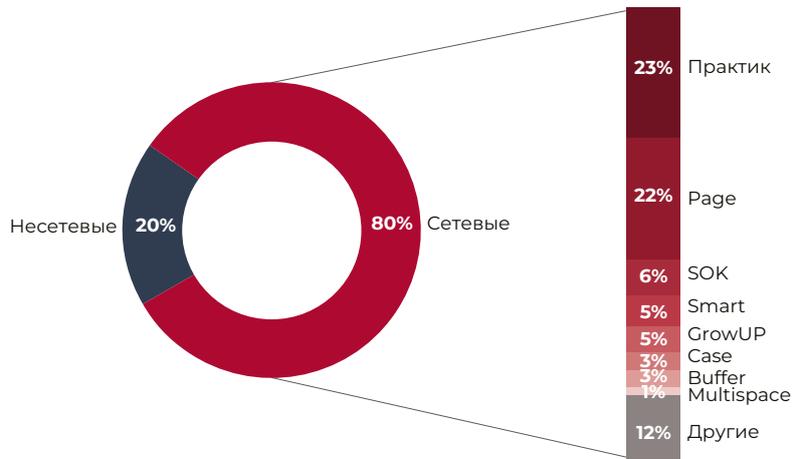


Источник: NF GROUP Research, 2026

## Сетевые гибкие офисные пространства

По итогам 2025 г. доля объектов под управлением сетевых операторов в структуре рынка составила 80%. Большая часть рынка консолидируется у двух игроков - «Практик» и Page, на которые приходится 23 и 22% действующих площадей рынка соответственно. Smart за год сократил свое присутствие на 2 п. п. &place перестал быть сетевым, а последний его работающий объект теперь функционирует под брендом &Sync.

Структура действующих гибких офисов



Источник: NF GROUP Research, 2026

## Вакантность

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

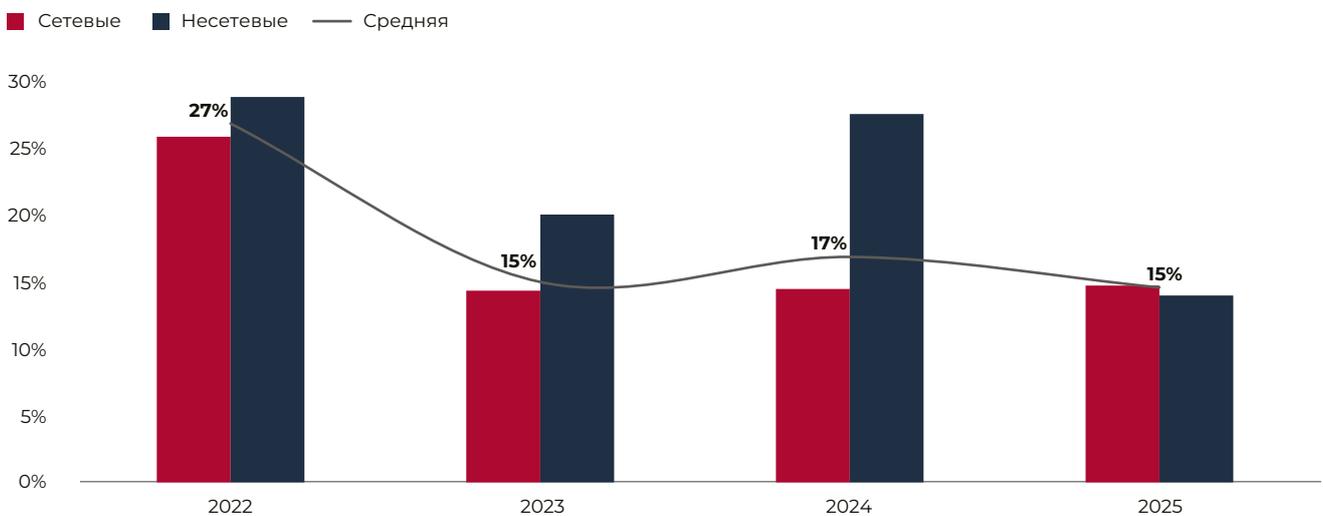
На конец 2025 г. в гибких офисах Санкт-Петербурга вакантными

оставалось 15% рабочих мест, что на 2 п. п. ниже значений декабря 2024 г. Снижение показателя вакантности по рынку происходит на фоне небольшого прироста нового предложения с одной стороны, а также дефицита классических офисов в 2025 г. – с другой.

Вакантность в несетевых объектах снизилась в два раза и впер-

вые за всю историю наблюдений опустилась ниже среднерыночного показателя, составив 14%. Это объясняется меньшими темпами роста арендных ставок по сравнению с сетевыми проектами. В сетевых гибких офисных пространствах доля свободных рабочих мест сохранилась на уровне 15%.

Динамика доли свободных рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2026

## Спрос

Спрос на гибкие офисы в Санкт-Петербурге сохраняется со стороны IT-компаний и IT-подразделений крупных корпораций (46% арендованных площадей), а также компаний нефтегазовой (15%) и финансовой сфер (12%).

Структура сделок по аренде гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге, 2020–2025 гг. (по площади)



Источник: NF GROUP Research, 2026

Крупнейшие сделки в гибких офисных пространствах, 2025 г.

№	Объект	Компания	Площадь, м²	Рабочие места
1	«Практик Чехова»	Группа компаний «РОСТ»	956	220
2	Loft-Page	IT-компания	709	98
3	Jurgens-Page	hh.ru	510	75

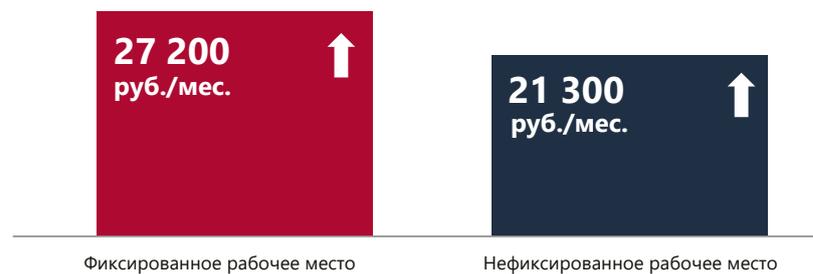
Источник: NF GROUP Research, 2026

## 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 2025 г. прирост средневзвешенных ставок за рабочее место в гибких офисах под управлением сетевых операторов составил +12% за нефиксированное рабочее место (21 300 руб./рабочее место в месяц) и +14% – за фиксированное (27 200 руб.).

Средневзвешенная арендная ставка рабочего места в сетевых гибких офисных пространствах

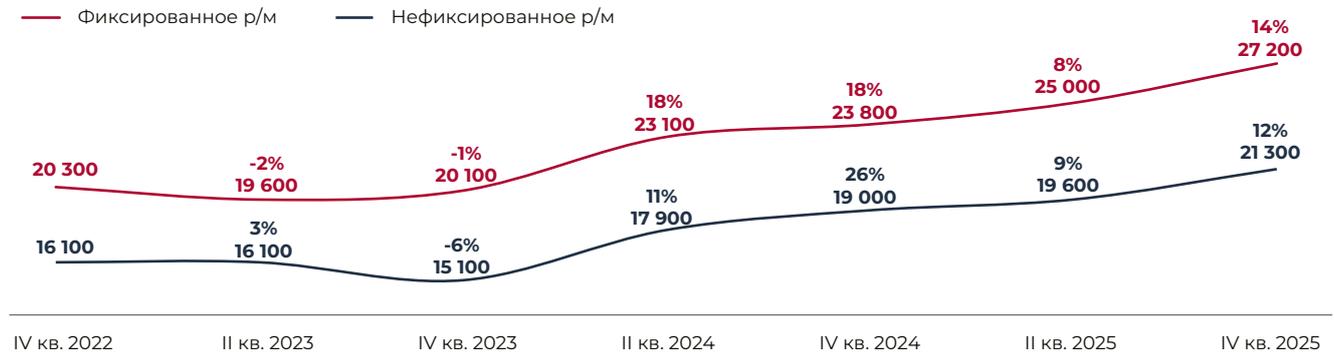


Источник: NF GROUP Research, 2026

При этом следует учитывать, что фактические цены сделок, особенно крупных, могут быть ниже. Динамика средневзвешенной

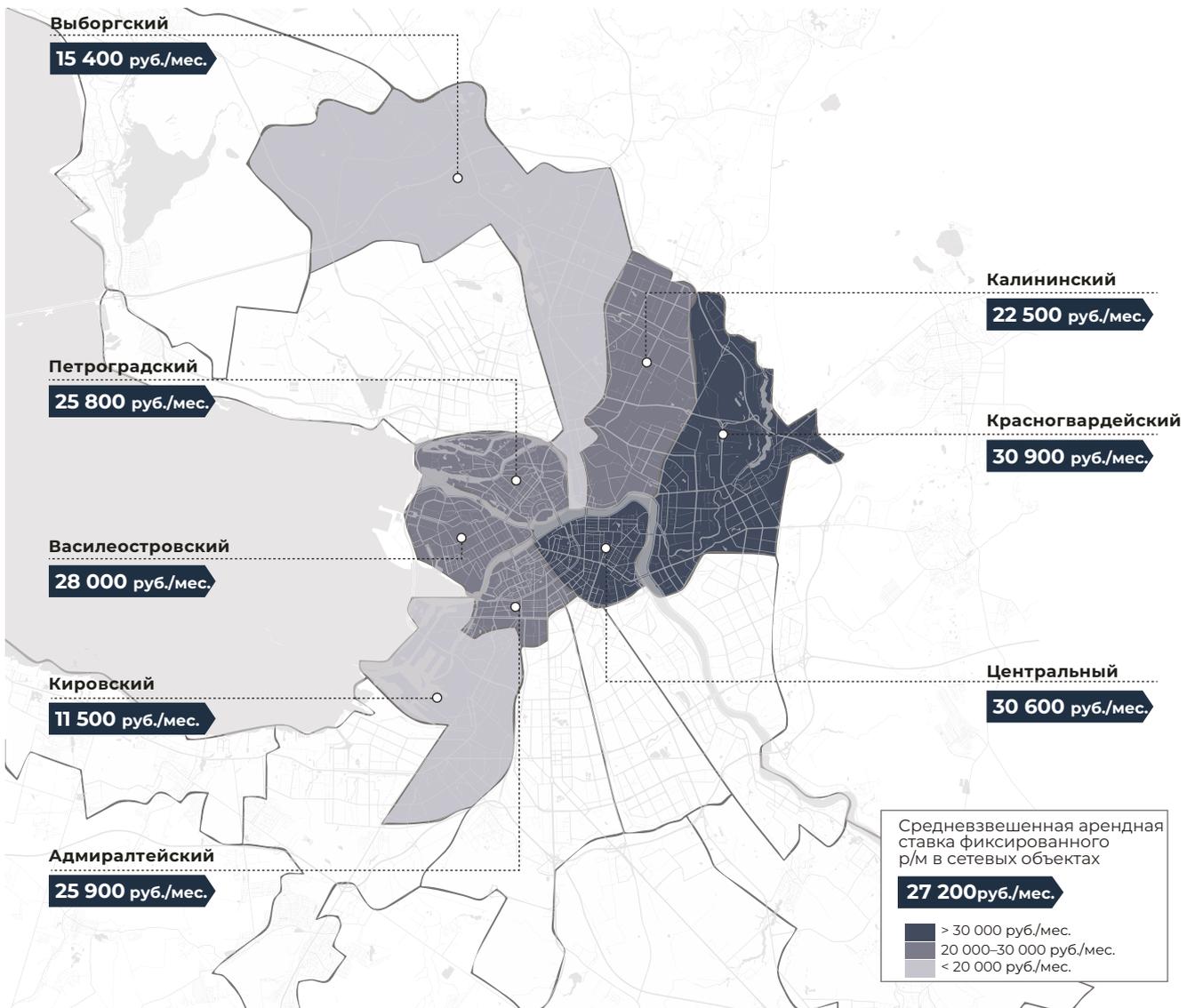
ставки определяется составом доступного предложения – более дешевое предложение вымывается быстрее, а дорогое продолжает экспонироваться на рынке.

Динамика средневзвешенной арендой ставки за рабочее место в сетевом гибком офисе (% прироста г/г и арендная ставка за р/м руб./мес. )



Источник: NF GROUP Research, 2026

Средневзвешенная арендная ставка фиксированного рабочего места в сетевых гибких офисных пространствах по районам



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](mailto:Nf@nfgroup.ru)

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Регина Волошенко**

Директор департамента

[rv@nfgroup.ru](mailto: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.