

Рынок офисной недвижимости

Санкт-Петербург. I квартал 2026 г.

7 тыс. кв. м
объем ввода

3 120 руб./кв. м/мес.
(+0% с начала года)

арендная ставка
класс А

2 000 руб./кв. м/мес.
(+3% с начала года)

арендная ставка
класс В

5%
вакантность

Новое предложение

За первые три месяца 2026 года рынок офисной недвижимости Петербурга пополнился двумя объектами класса В общей арендопригодной площадью 7 тыс. кв. м.

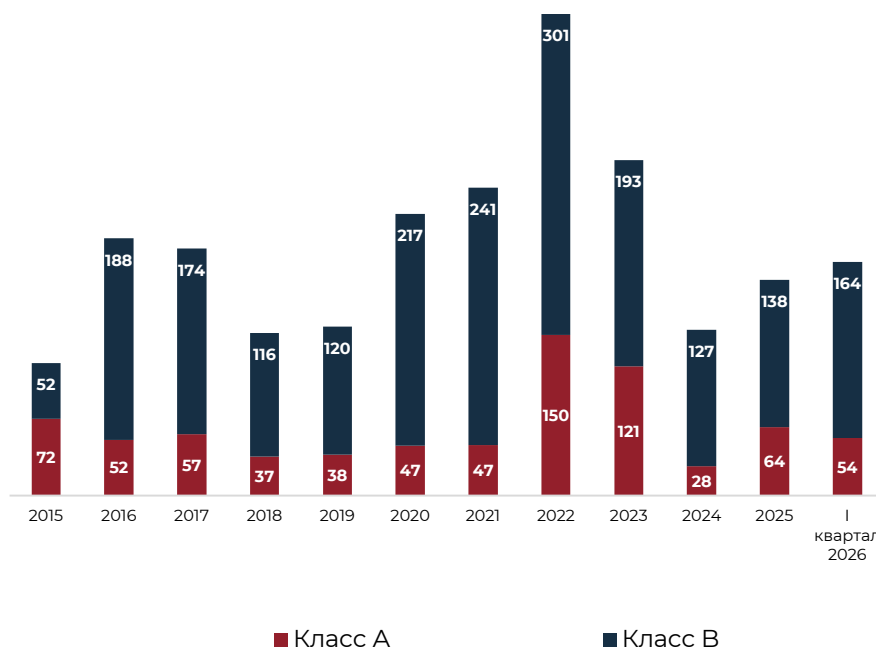
«Сенатор» вывел на рынок здание на ул. Садовая, д. 34, которое купил в прошлом году, а «Аквилон» завершил реконструкцию паркинга под бизнес-центр Inside, офисы в котором предлагаются на продажу.

При этом три здания общей арендопригодной площадью 31 тыс. кв. м прекратили функционировать в качестве офисных центров. Два из них будут реконструированы под гостиничную функцию (Goldex, Owental History), а на месте «Акватории» построят жилой комплекс.

«В течение первых трех месяцев текущего года мы наблюдали сдержанную активность компаний в поиске новых офисных пространств – многие предпочли занять выжидательную позицию. В классе А стабилизация арендных ставок способствовала постепенному снижению доли вакантных площадей. Иная картина сложилась в классе В: на рынок вышло значительное количество офисов, предлагаемых по ставкам, превышающим среднерыночные»

РЕГИНА ВОЛОШЕНКО
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
NF GROUP

Динамика объемов свободного предложения, тыс. кв. м



Источник: NF GROUP Research, 2026

Вакантность

К началу апреля 2026 года доля свободных площадей в среднем по рынку выросла до 5%.

В зданиях класса А отмечается снижение с 4,3% до 3,6%, а в офисных центрах класса В рост с 4,8% до 5,7% за счет ротации и оптимизации структур банковского сектора и ресурсодобывающих компаний.

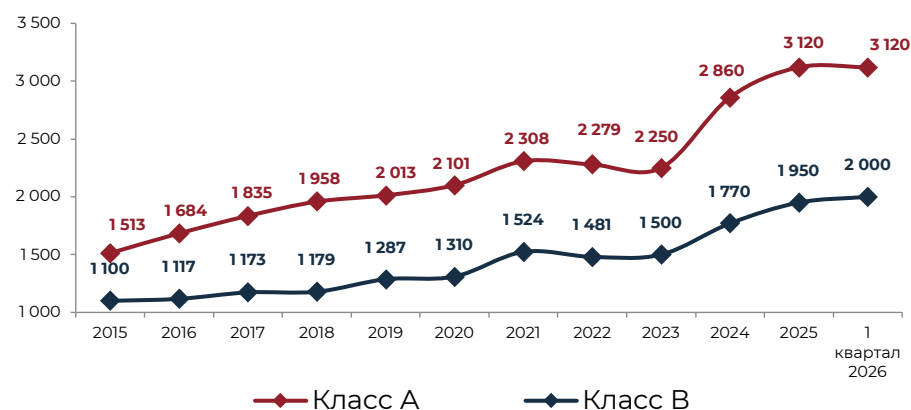
Поглощение

Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным. В I квартале чистое поглощение ушло в минус и составило: -9 тыс. кв. м. По объему высвобождения офисных площадей лидируют центральные районы города, где ставки максимальны.

С одной стороны, освоение площадей дает больше выбора тем компаниям, кто ищет новый офис. При этом арендные ставки остаются для большинства арендаторов высокими и сдерживают реализацию отложенного спроса.

Динамика арендных ставок

руб./кв. м/мес.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Арендные ставки

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на доступные в марте 2026 года офисные площади класса А остались без изменений и составили 3 120 руб. за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы.

В классе В ставки выросли до 2 000 руб. за кв. м в месяц. При этом увеличение объема вакантных площадей в классе В сместило рынок в сторону арендатора: по объектам, экспонируемым по ставкам выше среднерыночных, часть собственников готова обсуждать скидки на большие площади.

Прогноз

Объем нового строительства, ожидаемый к вводу до конца 2026 года, продолжает сокращаться. Один из крупнейших строящихся офисных центров «Орими Центр» продлил срок разрешения на строительство до 2028 года.

Макроэкономический контекст, включая высокую ключевую ставку, рост НДС и другие отраслевые факторы, будет сдерживать активность компаний по поиску новых офисных помещений.

Существенных корректировок запрашиваемых арендных ставок на офисы классов А и В не ожидается, однако скидки и индивидуальные условия аренды для крупных арендаторов будут обсуждаться чаще.



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



Регина Волошенко
Директор департамента
офисной недвижимости
rv@nfgroup.ru