

# РЫНОК ГИБКИХ ОФИСОВ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

I полугодие 2026 г.



**Регина Волошенко**

Директор департамента  
офисной недвижимости  
NF GROUP в Санкт-Петербурге

«Следуя общей тенденции классических офисов, рынок гибких пространств Петербурга столкнулся с повышением вакантности: арендаторы оптимизируют площади и сокращают затраты на аренду. На этом фоне темпы роста ставок за рабочие места заметно снизились. При этом операторы вновь активизируют запуск новых проектов – помимо расширения локальных сетей, в городе готовятся к открытию и столичные игроки».

## 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 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.

## Предложение

По итогам I пол. 2026 г. в Санкт-Петербурге работает 62 гибких офисных пространства на 12,1 тыс. рабочих мест площадью 74,2 тыс. м<sup>2</sup>, что составляет 1,7% арендопригодной площади офисов классов А и В.

В I пол. 2026 г. был открыт один новый объект «Практик Октябрьская». До конца года ожидается открытие еще четырех объектов (Aspace, «Наличная Page», «Лидваль Page», «Докландс Page») общей площадью 6,8 тыс. м<sup>2</sup> (1 050 р/м).

### Основные показатели

#### Все открытые объекты

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Всего объектов    | 62 шт. (-1 шт.)*                |
| Объем предложения | 74,2 тыс. м <sup>2</sup> (+3%)* |
| Рабочие места     | 12,1 тыс. (+2%)*                |

#### Объекты, анонсированные к открытию до конца 2026 г.

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Всего объектов    | 4 шт.                   |
| Объем предложения | 6,8 тыс. м <sup>2</sup> |
| Рабочие места     | 1,05 тыс.               |

\* В сравнении с итогами 2025 г.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 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.

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

## Гибкие офисные пространства, открытые и запланированные к открытию в 2026 г.

|              | Название              | Статус | Адрес                          | Оператор  | Площадь, м²  | Рабочие места |
|--------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------|--------------|---------------|
| 1            | «Практик Октябрьская» | открыт | Октябрьская наб., д. 34, к. 6  | «Практик» | 2 495        | 320           |
| 2            | «Наличная Page»       | план   | Наличная ул., д. 44, к. 1      | Page      | 1 871        | 305           |
| 3            | «Лидваль Page»        | план   | Верейская ул., д. 16           | Page      | 715          | 135           |
| 4            | «Докландс Page»       | план   | Макарова наб., д. 60           | Page      | 700          | 100           |
| 5            | Aspace                | план   | Звенигородская ул., д. 1, к. 2 | Aspace    | 3 500        | 510           |
| <b>Итого</b> |                       |        |                                |           | <b>9 281</b> | <b>1 370</b>  |

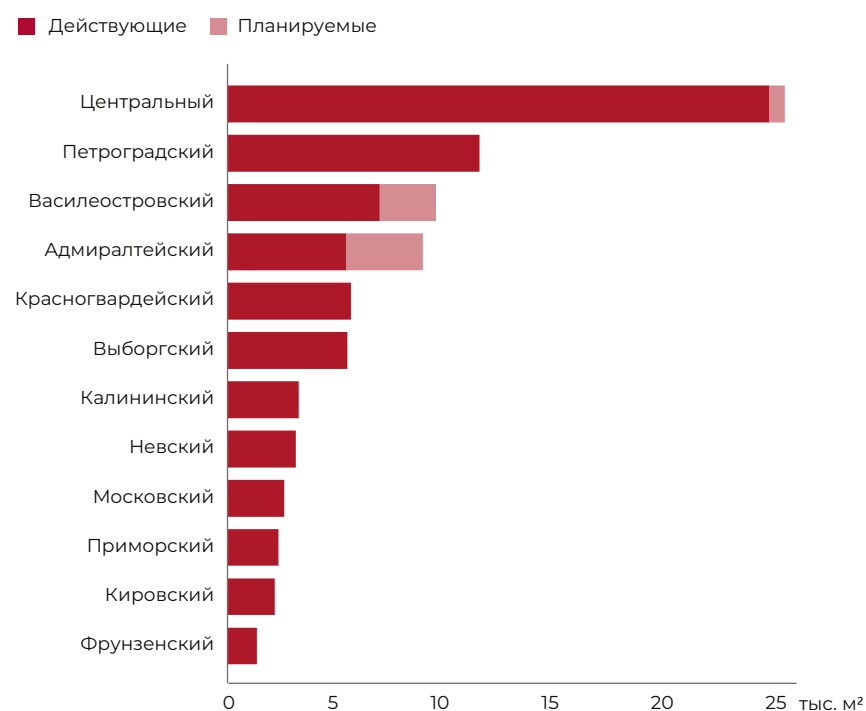
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Закрылось два небольших несете-  
вых объекта. Зачастую гибкие  
офисные пространства после  
закрытия продолжают работать  
как классические офисы, предла-  
гая условия долгосрочной арен-  
ды без дополнительных сервисов,  
или заняты собственником.

## Расположение

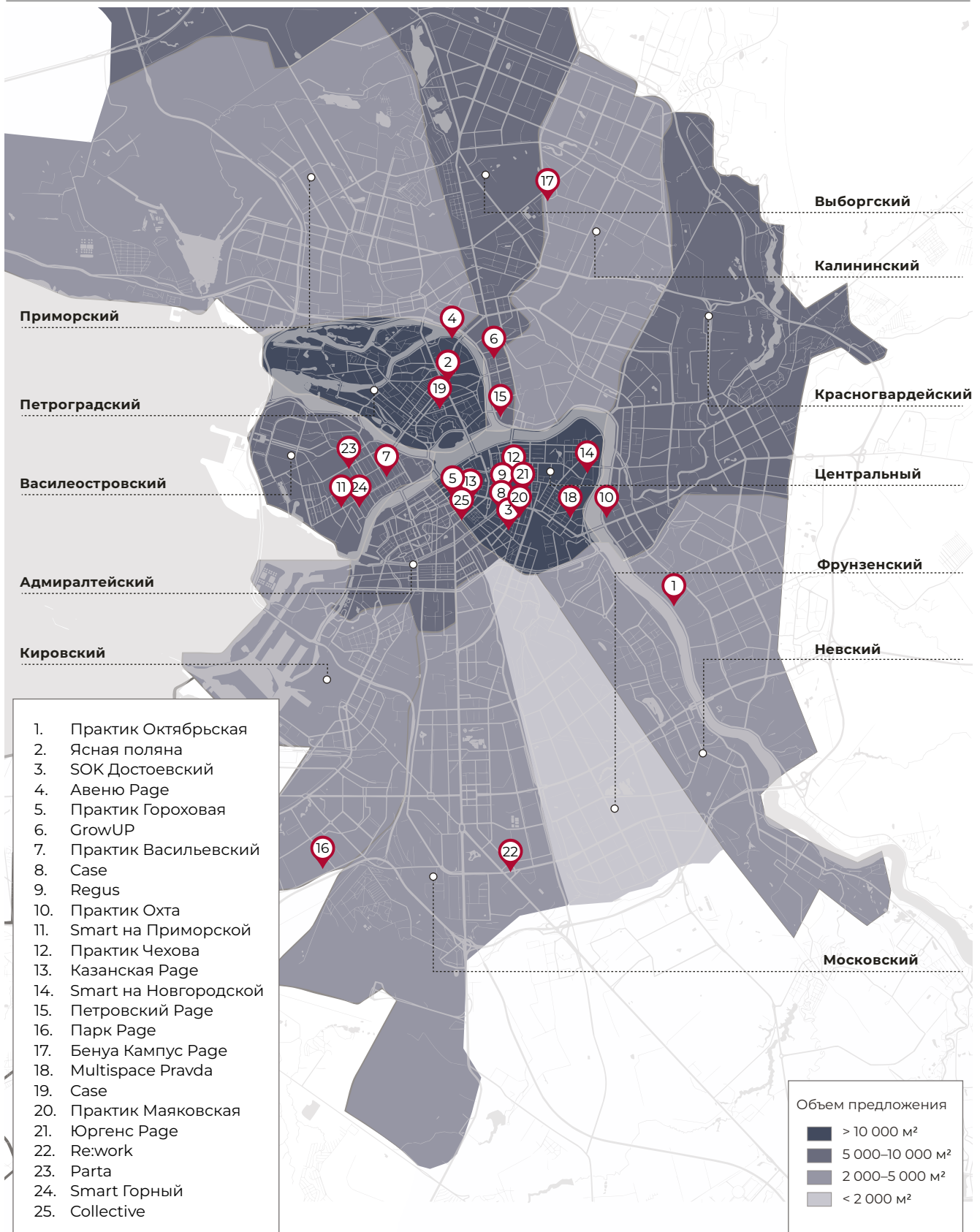
Большая часть гибких офисов  
находится в исторической части  
города. Лидирует Центральный  
район, в котором расположено 33%  
действующих площадей. На вто-  
ром и третьем местах – Петроград-  
ский и Василеостровский районы  
(15 и 9% действующих площадей  
соответственно). К концу 2026 г.  
ожидается, что Адмиралтейский  
район практически сравняется  
с Василеостровским за счет откры-  
тия крупнейшего из заявленных  
на этот год объектов – Aspace.

## Распределение гибких офисов Санкт-Петербурга по районам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Карта крупных действующих гибких офисных пространств Санкт-Петербурга (&gt; 1 000 м²)



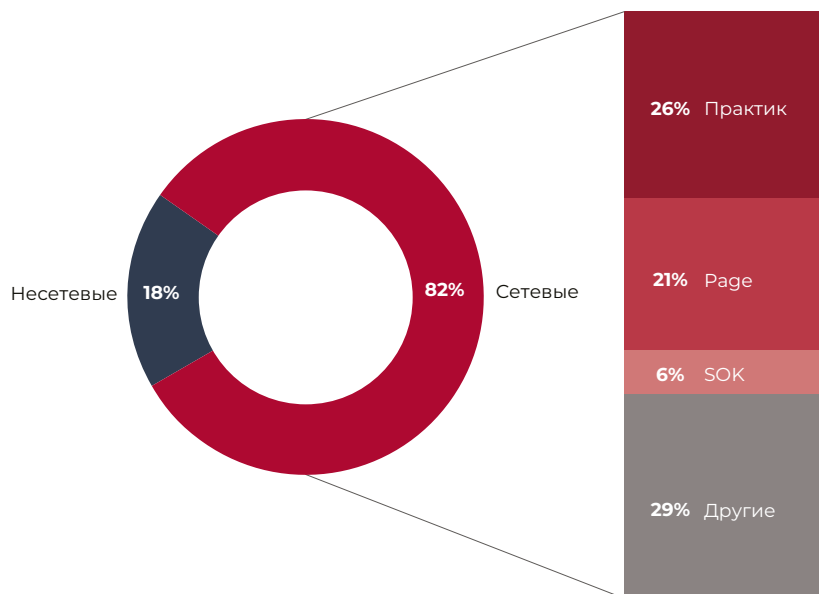
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



## Операторы

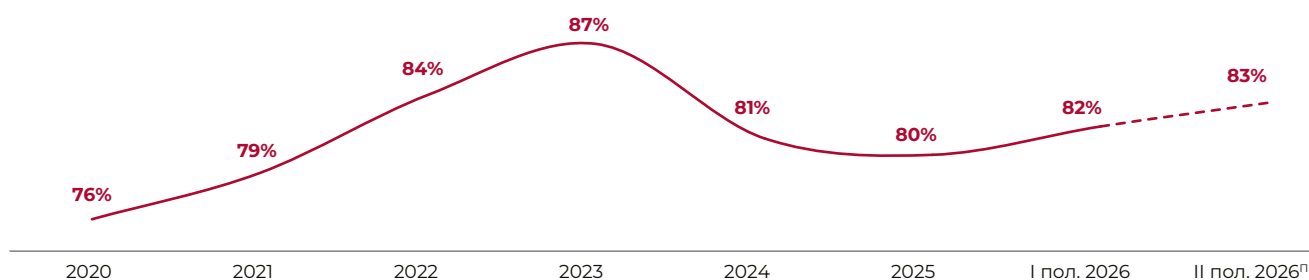
По итогам I пол. 2026 г. доля объектов под управлением сетевых операторов в структуре рынка составила 82%. Крупнейшими игроками рынка являются «Практик» и Page, на которые приходится 26 и 21% действующих площадей рынка соответственно. После сокращения доли сетевых операторов на рынке в 2024 г. (уход &place), в 2026 г. показатель перешел к положительной динамике: уже к концу года прогнозируется прирост до 83% за счет новых открытий. Рынок пополнится первым объектом московской сети Aspace, в результате чего доля столичных операторов на рынке Санкт-Петербурга вырастет на 4 п. п., достигнув 14% к концу года при условии открытия всех анонсированных объектов.

Структура действующих гибких офисов



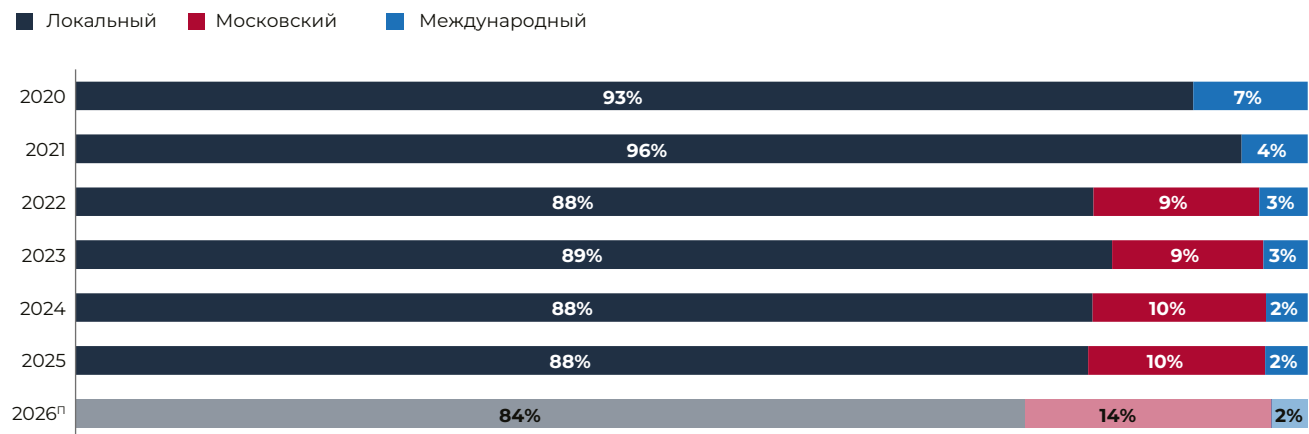
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика доли сетевых гибких офисов в структуре рынка



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура операторов гибких офисов в Санкт-Петербурге



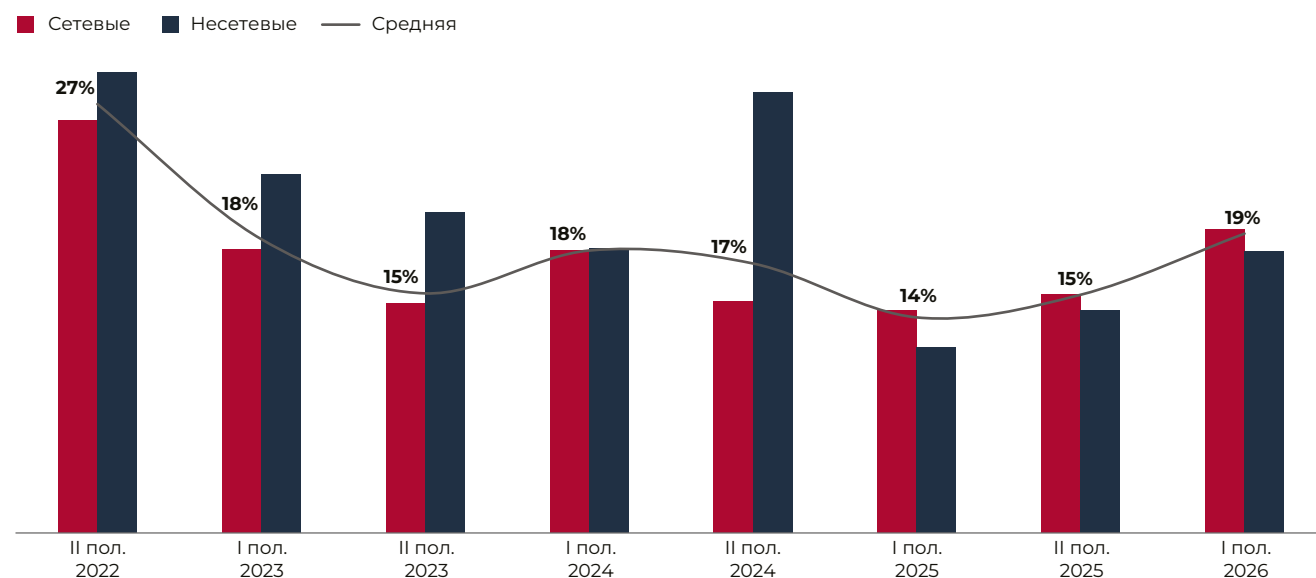
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

## Вакантность

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

На конец I пол. 2026 г. в гибких офисах Санкт-Петербурга вакантными оставалось 19% рабочих мест, что на 4 п. п. выше значений декабря 2025 г.

### Динамика доли свободных рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 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.

В I пол. 2026 г. средневзвешенная ставка на нефиксированное рабочее место в гибких офисах сетевых операторов снизилась на 5%, а на фиксированное – увеличилась на 1%. Такая динамика обусловлена структурой свободного предло-

### Средневзвешенная арендная ставка рабочего места в сетевых гибких офисных пространствах

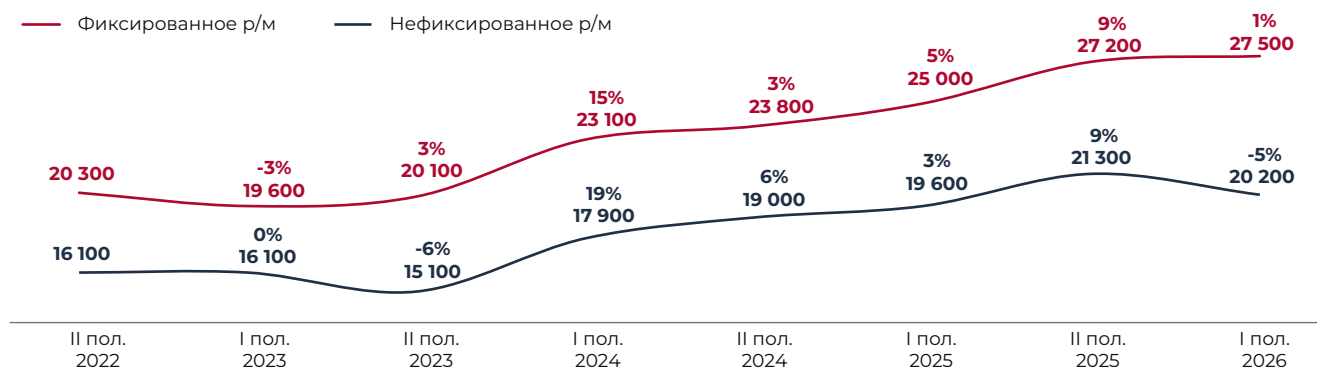


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

жения: отсутствие вакантных мест на июнь–июль 2026 г. в объектах с самыми высокими тарифами. При этом рост ставок замедлился как на рынке классических офи-

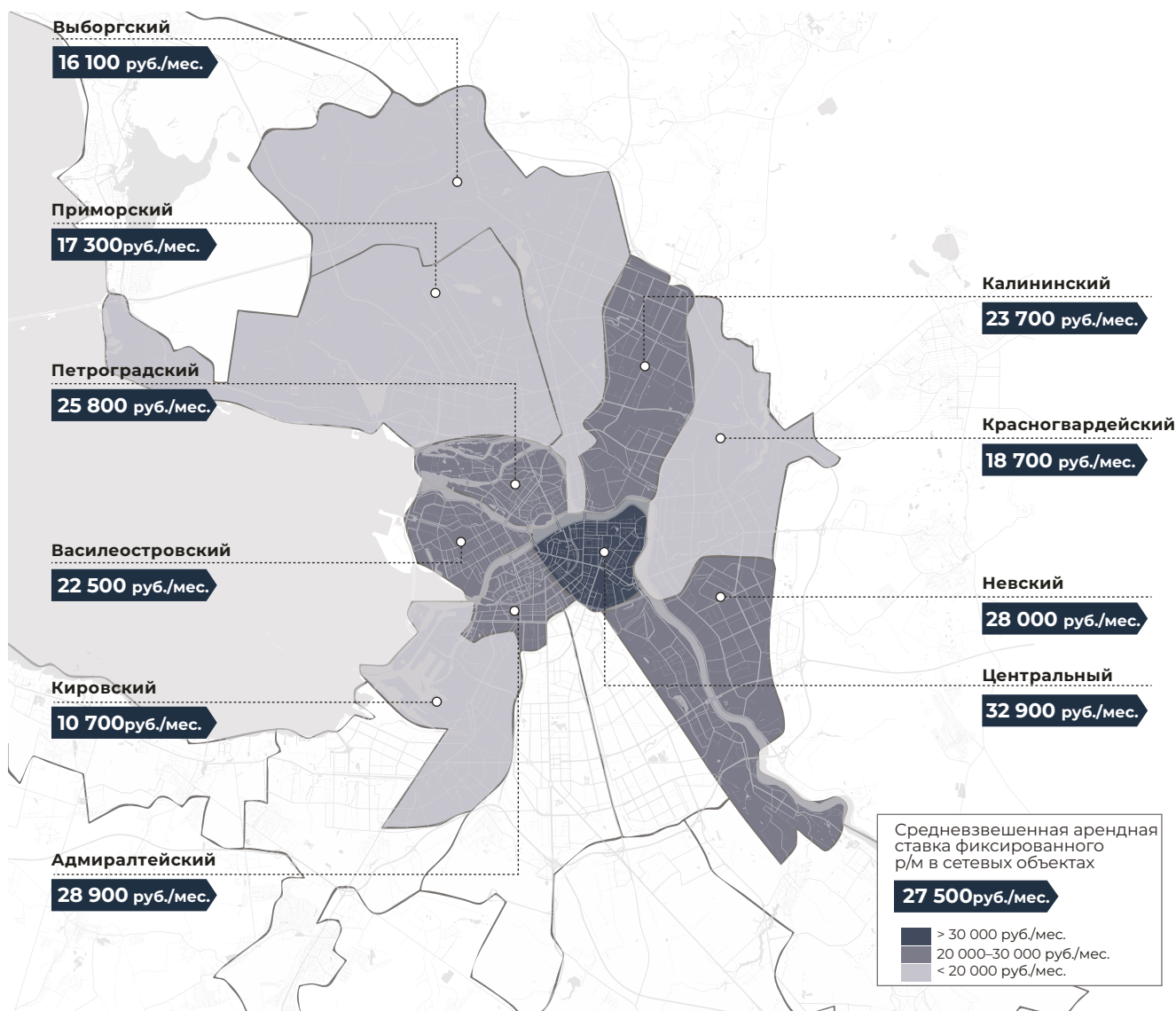
сов, так и гибких офисных пространств ввиду ограниченного спроса и тенденции к оптимизации компаниями офисных площадей с целью экономии на аренде.

Динамика средневзвешенной арендой ставки за рабочее место в сетевом гибком офисе, руб./мес. (% прироста за полугодие)



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализует проекты любой сложности.

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

Жилая    Офисная    Торговая    Складская    Гостиничная    Курортно-рекреационная



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.