Рынок офисной недвижимости

Санкт-Петербург. III квартал 2026 г.

12 тыс. кв. м объем ввода	**3 000 руб./кв. м/мес.** **(-4% с начала года)** арендная ставка класс А	**2 000 руб./кв. м/мес.** **(+3% с начала года)** арендная ставка класс В	**6,5%** вакантность

Новое предложение

За первые девять месяцев 2026 года офисный рынок Санкт-Петербурга пополнился четырьмя зданиями общей арендопригодной площадью 12 тыс. кв. м: «Сенатор» на Садовой улице, «Инсайд» на Васильевском острове, офисный центр на проспекте Чернышевского, д. 14 и бизнес-центр на 25 линии В.О., д. 8.

Вакантность

К началу октября 2026 года объем свободных офисов вырос на 40% и достиг 282 тыс. кв. м. Из них 80 тыс. кв. м приходится на здания класса А и 202 тыс. кв. м на класс В. Рост вакантности наблюдается третий год подряд и обусловлен комплексом геополитических и макроэкономических факторов.

«Рост операционных расходов, налоговой нагрузки и кредитные обязательства не позволяют собственникам существенно снижать арендные ставки. Это может привести к умеренному росту запрашиваемых ставок в 2027 году. Собственники зданий с высокой долей свободных площадей и ставками выше среднерыночных могут скорректировать коммерческие условия в процессе переговоров»

РЕГИНА ВОЛОШЕНКО
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
NF GROUP

Динамика объемов свободного предложения, тыс. кв. м



Источник: NF GROUP, 2026

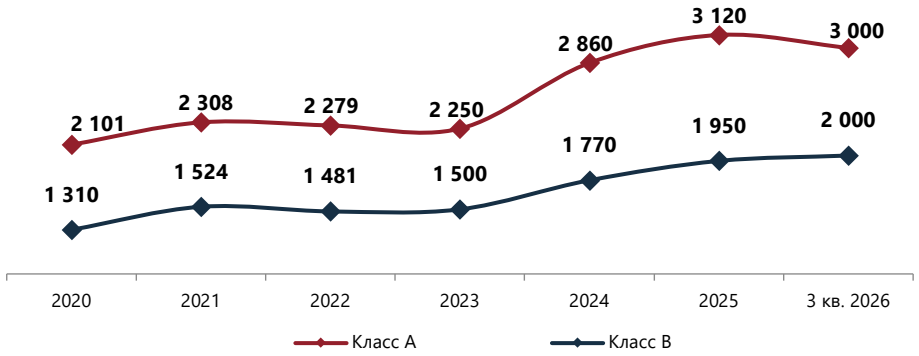
Поглощение и спрос

Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным.

За первые девять месяцев 2026 года зафиксировано отрицательное чистое поглощение как в классе А (–16 тыс. кв. м), так и в классе В (–52 тыс. кв. м): офисов больше высвобождается и возвращается обратно на рынок, чем занимается. Аналогичная ситуация наблюдалась в 2022 году на фоне ухода иностранных компаний с российского рынка.

На рынке высвобождается большой объем небольших офисов площадью до 50 кв. м. Это говорит о том, что малый бизнес одним из первых реагирует на ухудшение экономической конъюнктуры, и является ранним индикатором ослабления спроса в наиболее чувствительном сегменте. Параллельно на рынок выходят и крупные офисные блоки, о чем свидетельствует растущий объем будущего предложения.

Динамика арендных ставок, руб./кв. м/мес., вкл. налоги и операционные расходы



Источник: NF GROUP, 2026

Арендные ставки

Средневзвешенная арендная ставка на свободные к началу октября 2026 года офисные помещения в зданиях класса А зафиксировалась на значении 3 000 рублей за кв. м в месяц, включая налоги и операционные расходы. Это на 4% меньше по сравнению с началом года. Растущие сроки экспозиции привели к тому, что ряд собственников снизил запрашиваемые ставки аренды на крупные блоки от 1 тыс. кв. м. В классе В, напротив, средневзвешенная ставка аренды свободных офисных помещений к началу октября 2026 года выросла на 3% по сравнению с началом года и составила 2 000 руб. за кв. м в месяц, включая налоги и операционные расходы.

Рост показателя обусловлен изменением структуры свободного предложения: на рынок выходят освобождающиеся офисные блоки в бизнес-центрах с высокими ставками аренды, расположенных в центральных локациях.

Прогноз

Большинство девелоперов скорректировали сроки ввода строящихся зданий и перенесли их на 2027 год. Таким образом, прирост объема нового предложения в 2026 году составит не более 50 тыс. кв. м.

Прогнозируется дальнейший рост вакантности: в ближайшие полгода освободится как минимум 40 тыс. кв. м – эти площади уже экспонируются на рынке.

До конца года ставки стабилизируются на достигнутом уровне.



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



Регина Волошенко
Директор департамента
офисной недвижимости
rv@nfgroup.ru

NF GROUP

+7 812 363 2222

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.