

I квартал 2025 г.

Офисная недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Индикаторы рынка Санкт-Петербурга, I квартал 2025 г.



Ключевые итоги

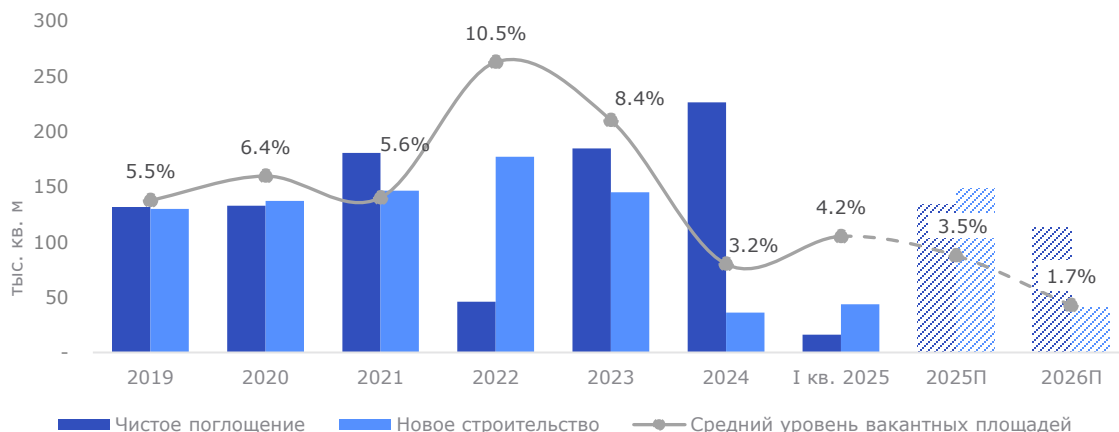


Предложение

С января по март 2025 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился одним крупным объектом класса А — бизнес-центром «Северная Пальмира» арендопригодной площадью 43,7 тыс. кв. м.

До конца года анонсирован ввод еще десяти объектов суммарной площадью 104,4 тыс. кв. м. Ввиду выраженного дефицита свободных качественных площадей помещения в строящихся объектах уже законтрактованы на две трети.

Динамика основных индикаторов рынка



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

*Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, доступным к въезду до конца рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers

Ввод объектов в эксплуатацию

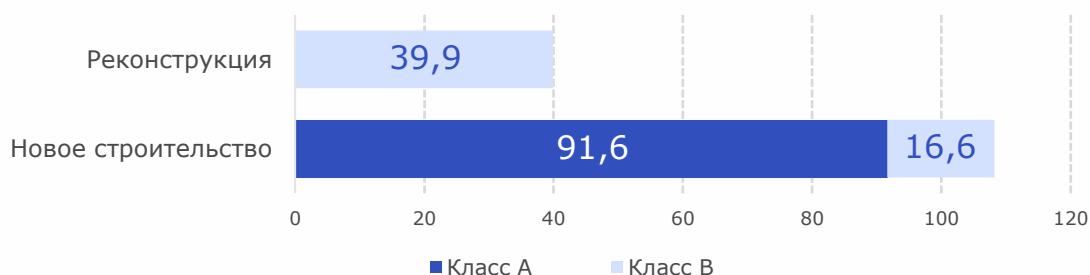
43,7
тыс. кв. м

Объем ввода новых офисных площадей в I квартале 2025 г. превысил суммарный объем ввода офисов за весь 2024 г. более чем на 20%

В I квартале 2025 г. был введен в эксплуатацию один из крупнейших в Санкт-Петербурге бизнес-центров класса А «Северная Пальмира» арендопригодной площадью 43,7 тыс. кв. м.

По оценкам Nikoliers, всего за 2025 г. рынок офисной недвижимости пополнится 11 объектами суммарной арендопригодной площадью 148,1 тыс. кв. м. Из этого объема 72% составляют объекты нового строительства, а 28% приходится на реконструкцию.

Соотношение объемов нового строительства и реконструкции в заявленных к вводу объектах на 2025 г., тыс. кв. м

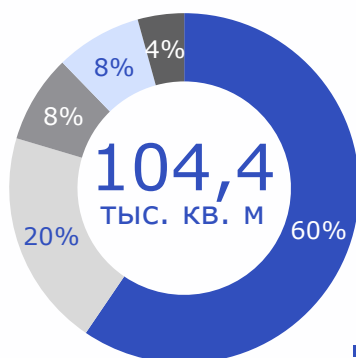


На бизнес-центры класса А приходится 62% площадей, но лишь небольшая часть этих помещений будет доступна для аренды. Так, 8-й и 9-й корпуса делового квартала «Невская Ратуша» суммарной арендопригодной площадью около 48 тыс. кв. м уже полностью реализованы и не выйдут в рынок после получения разрешения на ввод.

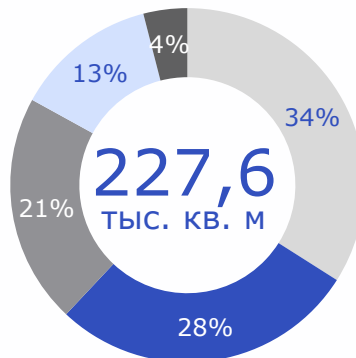
В условиях дефицита свободных площадей, высокого спроса и ограниченного объема нового строительства (особенно класса А) объекты, запланированные к вводу в течение ближайших трех лет, будут выходить на рынок с минимальной вакантностью. Ожидается, что в 2025 г. уровень пустующих помещений в бизнес-центрах класса А останется низким и вакансии к концу года составит 2,3%. Это приведет к продолжению накопления отложенного спроса, который не будет удовлетворен запланированным в ближайшие три года вводом новых площадей.

На сегодняшний день строящиеся объекты, запланированные к вводу до конца 2027 г., законтрактованы не более чем на 30%. Долгосрочное планирование в условиях нестабильной экономической ситуации затруднительно, и компании предпочитают арендовать и покупать помещения в строящихся бизнес-центрах ближе к датам завершения строительства, что позволяет им адаптироваться к изменяющимся условиям рынка.

Доля pre-lease/pre-sale: 2025 г.



Доля pre-lease/pre-sale: 2025–2027 гг.



- Реализовано
- Вакантно в аренду
- Вакантно в аренду/на продажу
- BTS
- Вакантно в продажу

Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: Nikoliers

Уровень вакантности и ставки аренды

4,2%

За первые три месяца 2025 г. среднерыночный уровень вакантности увеличился на 0,7 п.п.

Высокий спрос со стороны арендаторов и покупателей и сдержанный объем ввода новых офисных площадей способствуют сохранению дефицита свободных площадей на рынке. Относительно I квартала 2024 г. доля свободных площадей снизилась с 6,4% (267 800 кв. м) до 4,2% (175 800 кв. м).

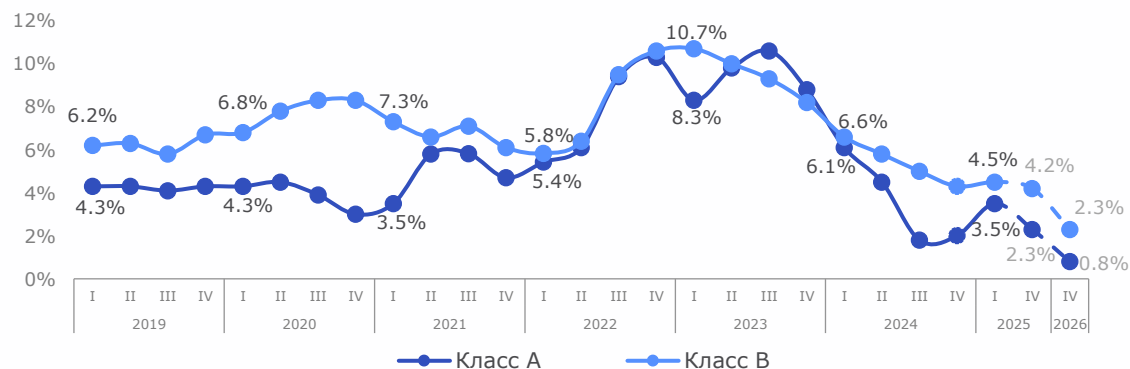
За первые три месяца 2025 г. доля свободных площадей увеличилась на 0,7 п.п., с 3,5% до 4,2%. Вакансия в бизнес-центрах класса В осталась почти неизменной, в то время как в классе А наблюдался рост на 1,5 п.п. (с 2% до 3,5%) за счет ввода в эксплуатацию частично свободного бизнес-центра «Северная Пальмира».

Ставки аренды демонстрируют устойчивый рост: по состоянию на март 2025 г. средневзвешенная ставка по рынку в целом составила 2028 руб./кв. м/мес., увеличившись на 23% (г/г.) и на 4% за три месяца.

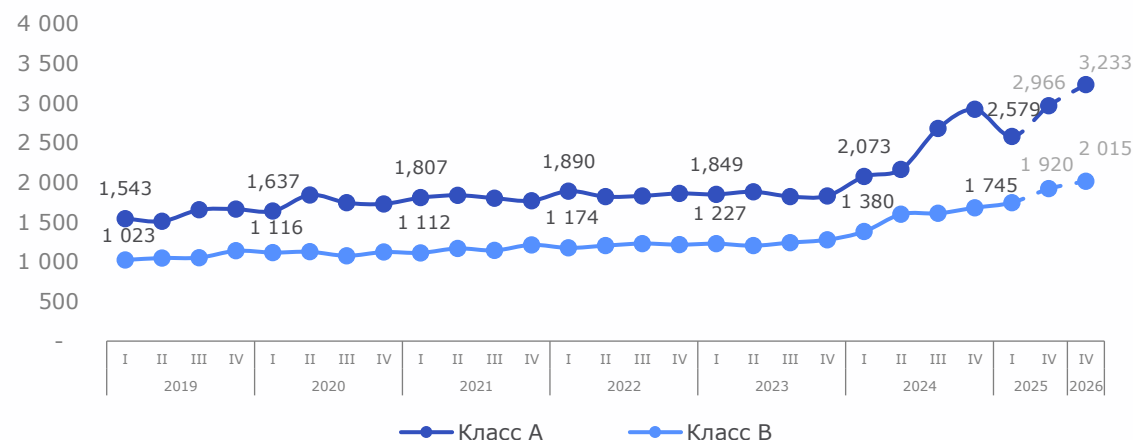
Снижение средневзвешенной ставки аренды в объектах класса А на 12% относительно итогов 2024 г. связано с выходом в рынок вакансии в среднем ценовом диапазоне. В конце прошлого года в классе А свободными оставались единичные блоки со ставками выше среднерыночной. Ввод нового бизнес-центра изменил структуру предложения и вызвал корректировку средней ставки в классе А. На длительном промежутке ставка аренды в классе А выросла на 24% (г/г.)

Средняя ставка по классу В выросла на 26% г/г и на 4% за три месяца. В условиях дефицита качественных офисных помещений наиболее ликвидные объекты класса В+ становятся полноценной альтернативой офисам класса А, что приводит к значительному ускорению роста арендных ставок. По нашим прогнозам, по итогам 2025 г. рост арендных ставок в среднем составит 10–15%.

Доля свободных помещений по классам



Динамика ставок аренды по классам, руб./кв. м/мес.*



*Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, предлагаемым в аренду на конец рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers

Ключевые индикаторы рынка по районам*

01 Адмиралтейский	02 Василеостровский	03 Выборгский
● 333 646 м²	● 373 950 м²	● 237 947 м²
● 1,9%	● 1,4%	● 3,4%
● 1 936 руб./м²/месяц	● 2 214 руб./м²/месяц	● 2 432 руб./м²/месяц
● 1 806 руб./м²/месяц	● 2 565 руб./м²/месяц	● -
● 1 979 руб./м²/месяц	● 2 173 руб./м²/месяц	● 2 432 руб./м²/месяц

Название района

- Объем существующих площадей
- Доля свободных площадей
- Средняя ставка по району
- Средневзвешенная ставка аренды класса А
- Средневзвешенная ставка аренды класса В

Источник: Nikoliers

04 Калининский	07 Московский	10 Приморский
● 180 299 м²	● 747 586 м²	● 604 272 м²
● 0,1%	● 9,6%	● 2,1%
● 1 746 руб./м²/месяц	● 1 945 руб./м²/месяц	● 2 948 руб./м²/месяц
● -	● 2 383 руб./м²/месяц	● 3 500 руб./м²/месяц
● 1 746 руб./м²/месяц	● 1 541 руб./м²/месяц	● 1 377 руб./м²/месяц
05 Кировский	08 Невский	11 Фрунзенский
● 69 115 м²	● 173 936 м²	● 58 510 м²
● 2,0%	● 7,7%	● 1,2%
● 1 338 руб./м²/месяц	● 1 334 руб./м²/месяц	● 980 руб./м²/месяц
● -	● -	● -
● 1 338 руб./м²/месяц	● 1 334 руб./м²/месяц	● 980 руб./м²/месяц
06 Красногвардейский	09 Петроградский	12 Центральный
● 246 747 м²	● 466 455 м²	● 666 267 м²
● 3,5%	● 1,6%	● 5,0%
● 1 566 руб./м²/месяц	● 1 879 руб./м²/месяц	● 2 477 руб./м²/месяц
● -	● 1 927 руб./м²/месяц	● 3 133 руб./м²/месяц
● 1 566 руб./м²/месяц	● 1 843 руб./м²/месяц	● 2 336 руб./м²/месяц

*Представленные ставки аренды включают эксплуатационные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, доступным к въезду до конца рассматриваемого периода.

Спрос

16
тыс. кв. м

Объем чистого поглощения в I квартале 2025 г. более чем в 6 раз ниже аналогичного периода прошлого года

После всплеска спроса в прошлом году наблюдается типичное для I квартала замедление деловой активности, обусловленное дефицитом предложения на рынке.

Объем сделок в I квартале 2025 г. сократился более чем втрое по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. — главным образом из-за отсутствия крупных сделок купли-продажи. Ключевой сделкой купли-продажи в I квартале 2025 г. стала сделка по приобретению компанией «Метрострой Северной Столицы» бывшего здания головного офиса «Метростроя» (3,2 тыс. кв. м). Интерес к приобретению зданий для собственных нужд сохраняется, несмотря на их текущее сокращение, поэтому до конца года ожидается увеличение объемов таких сделок.

Объем аренды при этом остался на уровне средних значений первых кварталов 2019–2023 гг.

Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за I кв. 2025 г.

52%	18%	14%	6%
Торговые компании	Строительство и девелопмент	Производственные компании	ИТИТ

По итогам I квартала по объему сделок лидируют торговые компании — доля сделок с их участием превышает половину от общего объема.

Наблюдается спад активности FinTech- и IT-компаний: последние два года компании из данного сектора были самыми активными арендаторами, но по итогам I квартала нынешнего года доля сделок с участием IT-компаний сократилась до 6% от общего объема.

Структуры ПАО «Газпром» в начале года проявляют низкую активность: доля сделок с участием структур нефтегазового гиганта составила лишь 5% от общего объема, в то время как по итогам прошлого года объем сделок с их участием был в 20 раз выше. Тем не менее в настоящее время структуры ПАО «Газпром» занимают почти четверть всех качественных офисных помещений города.

Ключевые сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга в I кв. 2025 г.

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-центр	Класс
 Конфиденциально	12 700	Kellerman Center	B
Метрострой Северной Столицы	3 200	Загородный пр-т, 5	B
Научно-производственный центр	1 700	ТРК «Балтийский»	B
Газпром промгаз	1 400	Конногвардейский	B
ГК «РОСТ»	1 300	Практик Чехова	A
ГК «Монолит»	1 200	Сенатор (Попова, 37)	A

Тенденции и прогнозы

Основные индикаторы рынка

	2023	2024	I кв. 2025	2025П	2026П
Общее предложение офисных площадей на конец периода, млн кв. м	4,15	4,15	4,2	4,3	4,3
Класс А	1,47	1,44	1,48	1,53	1,53
Класс В	2,67	2,72	2,72	2,77	2,81
Объем ввода за период, тыс. кв. м	144,9	36,1	43,7	148	40,5
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	184,5	227	16	133	113
Уровень вакантных площадей, %	8,4	3,5	4,2	3,5	1,7
Класс А	8,8	2,0	3,5	2,3	0,8
Класс В	8,2	4,3	4,5	4,2	2,3
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*					
Класс А	1 829	2 919	2 579	2 966	3 233
Класс В	1 277	1 681	1 745	1 920	2 015

*** Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, предлагаемым в аренду на конец рассматриваемого периода.



Интерес к опциям «под расселение» арендаторов

На конец I квартала 2025 г. объем предложения офисных помещений «под замену арендатора» превысил 65 тыс. кв. м. Потенциально эти площади могут занять арендаторы, которые ищут блоки от 1 тыс. кв. м в качественных объектах. В условиях дефицита просторных блоков высокого качества собственники ожидают высокую ликвидность предложений «под освобождение». Арендаторы готовы занимать такие блоки, даже если арендная ставка будет выше рыночной, но пока таких сделок не много.



Растущая популярность сделок купли-продажи

С прошлого года значительно увеличилось количество сделок купли-продажи офисной недвижимости, несмотря на то что в Санкт-Петербурге аренда помещений традиционно более популярна. Покупка офисной недвижимости представляет собой способ защиты капитала при долгосрочном планировании и обеспечивает гарантированный объем необходимых площадей, исключая риски изменения арендных условий на фоне внушительного роста ставок как на свободные помещения, так и при продлении договора на новый срок. Более того, в условиях дефицита качественных офисов компании, расширяющие свой штат, зачастую сталкиваются с невозможностью арендовать дополнительные блоки в одном бизнес-центре. Покупка зданий целиком «на перспективу» роста позволяет компаниям постепенно увеличивать численность сотрудников и долгое время не испытывать проблем с нехваткой помещений.



Спрос на аренду и покупку помещений в строящихся объектах

В связи с дефицитом качественного предложения растет спрос на аренду и покупку офисов на этапе строительства. В объектах, запланированных к вводу до конца 2025 г., 60% площадей на сегодняшний день уже законтрактованы. В связи с низким объемом ввода офисных помещений в прошлом году и накапливаемого отложенного спроса эта тенденция сохранится в течение ближайших трех лет.

Специализированные отчеты

2025

Фитнес-клубы

Посмотреть

Рынок сервисных офисов

Москва

Санкт-Петербург

Рынок термальных комплексов

Посмотреть

2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

Посмотреть

Рынок инвестиций. Влияние поправок
в налоговом кодексе на рынок инвестиций

Посмотреть

Гастропространства
большого города

Посмотреть

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

Посмотреть

Гид по ритейлерам

Посмотреть

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

Посмотреть

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

Посмотреть

Сервисные апартаменты

Посмотреть



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



Оценка
недвижимости
и бизнеса



Инвестиции



Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никandroва
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Генеральный директор
в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор
Департамент торговой недвижимости
julia.kuznetsova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор | Руководитель блока поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, Блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Контакты

Офисная недвижимость

Игорь Темнышев

Партнер

+7 495 266 49 09

Igor.Temnyshev@nikoliers.ru

Виктория Горячева

Заместитель руководителя

+7 495 258 5151

Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru

Дарья Тихонова

Заместитель директора

+7 812 718 3618

Daria.Tikhonova@nikoliers.ru

Алексей Петров

Заместитель директора

+7 812 718 3618

Aleksey.Petrov@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM

Руководитель

+7 495 258 5151

Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабинина

Директор, Санкт-Петербург

+7 812 718 3618

Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина

Региональный директор

+7 495 258 5151

Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Мария Котельникова

Старший аналитик —

руководитель направления

аналитики офисной

недвижимости

+7 495 258 5151

Mariya.Kotelnikova@nikoliers.ru

Екатерина Промыслова

Младший аналитик

+7 812 718 3618

Ekaterina.Promyslova@nikoliers.ru

Copyright © 2025 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

123112 Москва

Пресненская наб., д. 10

БЦ «Башня на набережной»

Блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3а

БЦ «Северная столица»

Тел. +7 812 718 36 18

EMAAR Square, Building 6

One Business Centre, Unit 702

Burj Khalifa Community, Downtown

Dubai, UAE

+971 52 356 99 60



www.nikoliers.ru