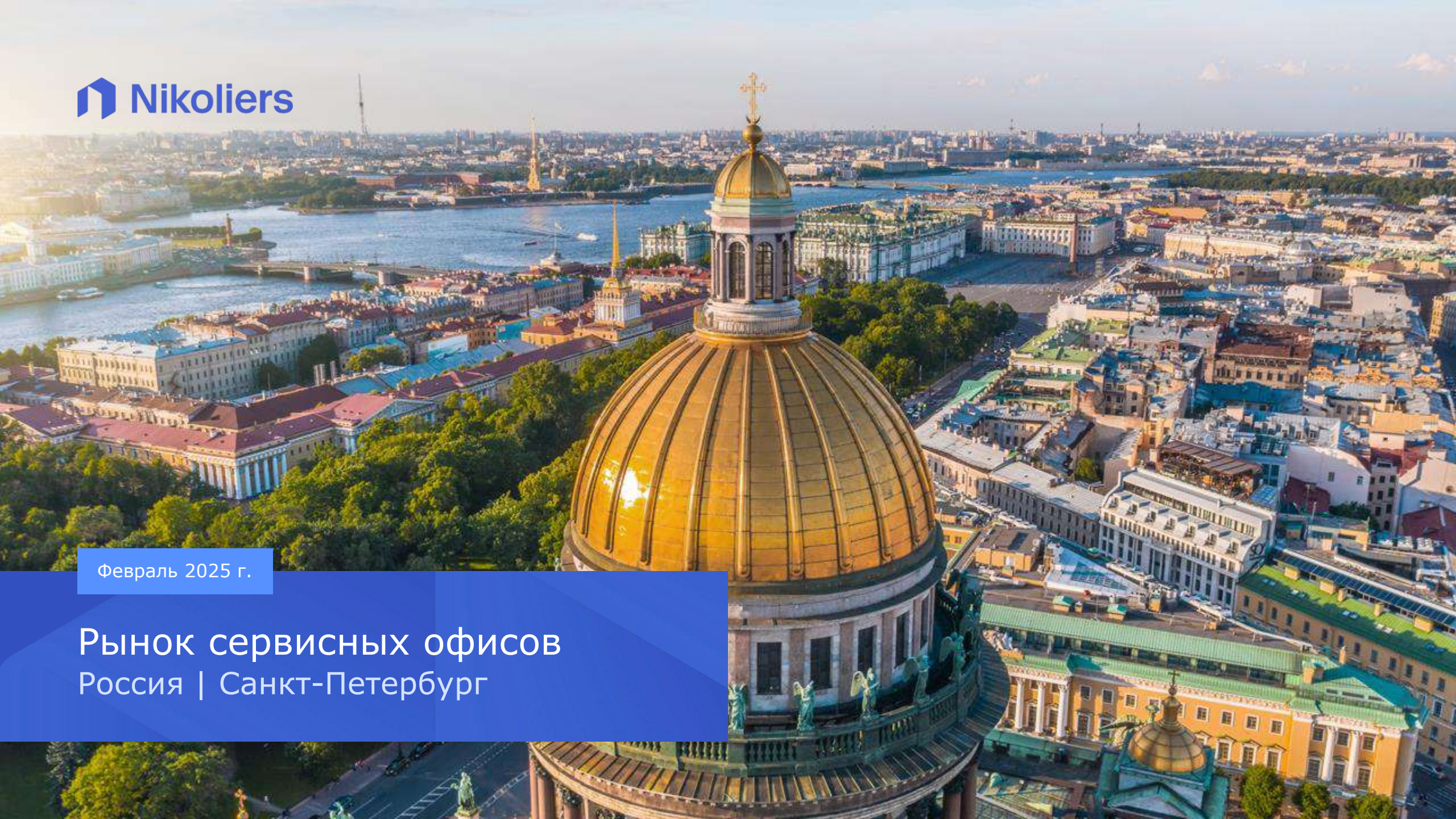


Nikoliers

Февраль 2025 г.

Рынок сервисных офисов

Россия | Санкт-Петербург

Рынок сервисных офисов Санкт-Петербурга

Февраль 2025 г.

Доля рынка сервисных офисов от общего предложения офисных площадей

1,9%

Общий объем действующих сервисных офисов

79,7 тыс. кв. м

Общее количество рабочих мест

11,6 тыс.

Количество действующих площадок

64

Доля сетевых операторов по количеству действующих площадок

70%

14%

Уровень вакантности в сервисных офисах сетевых операторов, февраль 2025 г.

Диапазон стоимости аренды одного рабочего места в сервисных офисах сетевых операторов, февраль 2025 г.*

13 900 – 62 400

руб./месяц за рабочее место

При расчете ставок аренды учитывается стоимость свободного рабочего места в сервисных офисах (отдельных блоках) действующих спекулятивных площадок сетевых операторов (стоимость включает обслуживание помещений, операционные расходы, коммунальные платежи и НДС), зафиксированные на февраль 2025 г.

Прогноз на конец 2025 г.

Доля рынка сервисных офисов от общего предложения офисных площадей

2,0%

Общий объем действующих сервисных офисов

87,2 тыс. кв. м

Общее количество рабочих мест

13,4 тыс.

Количество действующих площадок

67

Доля сетевых операторов по количеству действующих площадок

71%

Основные индикаторы рынка
По сетевым операторам

Уровень вакантности | 14,0%

Диапазон стоимости аренды одного рабочего места в месяц | 13,9 – 62,4 тыс. руб.

Тренды и прогнозы рынка

Рост востребованности
Уровень вакантности за 4 месяца снизился на 3,9 п.п. Заметное снижение уровня вакантности в сервисных офисах свидетельствует о росте спроса на такие помещения. Одновременно с этим средневзвешенная ставка аренды за рабочее место увеличилась на 21% за счет выхода вакантного предложения в верхнем ценовом диапазоне.

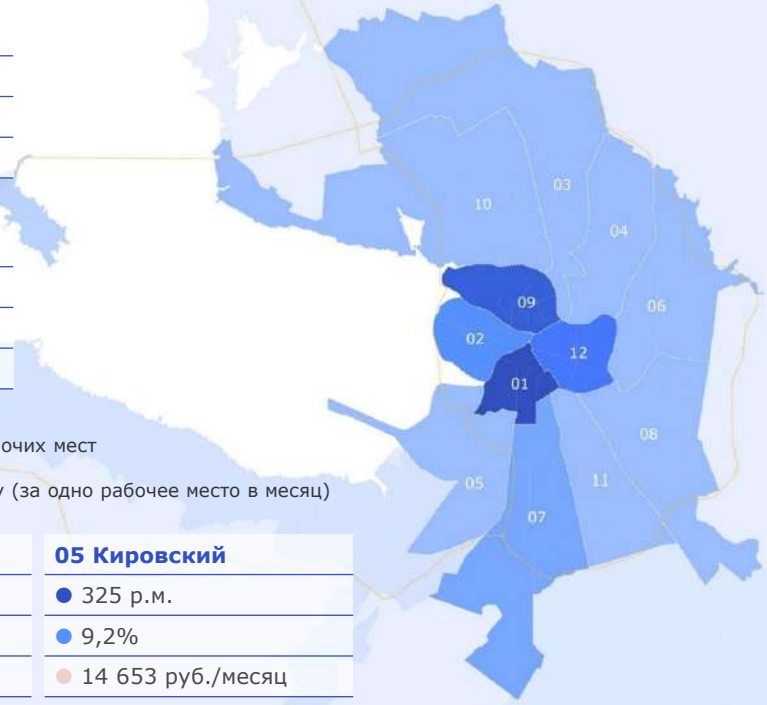
Заинтересованность операторов в расширении
Отмечается увеличение площади сервисных офисов на существующих объектах и запуск новых локаций. Рынок пополняется сервисными офисами, ориентированными на корпоративных клиентов, вместо обычных рабочих мест для индивидуальных пользователей.

Новая рыночная конъюнктура
На фоне дефицита классических офисных помещений сервисные офисы становятся достойной альтернативой традиционным офисам, предлагая современные сервисные решения. Так компания МТС Digital в 2024 г. заняла полностью сервисный офис Multispace Pravda в центре Санкт-Петербурга (площадью 1 000 кв м).

Ключевые индикаторы рынка сервисных офисов по районам и сетевым операторам

02 Василеостровский
- 748 р.м.
- 15%
- 25 045 руб./месяц

03 Выборгский
- 1 181 р.м.
- 0,3%
- 13 900 руб./месяц



 # Название района
- Объем существующих рабочих мест
- Уровень вакантности
- Средняя ставка по району (за одно рабочее место в месяц)

04 Калининский
- 430 р.м.
- 16,3%
- 28 986 руб./месяц

05 Кировский
- 325 р.м.
- 9,2%
- 14 653 руб./месяц

06 Красногвардейский
- 853 р.м.
- 55,3%
- 29 547 руб./месяц

09 Петроградский
- 802 р.м.
- 7,2%
- 33 500 руб./месяц

12 Центральный
- 4 459 р.м.
- 5,3%
- 30 129 руб./месяц

При расчете ставок на странице учитывается стоимость свободного рабочего места в сервисных офисах (отдельных блоках) действующих спекулятивных площадок (стоимость включает обслуживание помещений, операционные расходы, коммунальные платежи и НДС), зафиксированные на февраль 2025 г.

Nikoliers

Контакты

Офисная недвижимость

Игорь Темнышев
Партнер
+7 495 266 49 09
Igor.Temnyshev@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
+7 812 718 3618
Victoriya.Goryacheva@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

Уфимцева Светлана
Администратор базы данных
+7 812 718 3618
Svetlana.Ufimtseva@nikoliers.ru

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 58 594 15 62

www.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.