

Итоги 2024 года

Офисная недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Индикаторы рынка Санкт-Петербурга, итоги 2024 г.

Общее предложение офисных площадей	Прирост офисных площадей	Ставка аренды, класс А*
4 150	34,1	2 955
тыс. кв. м	тыс. кв. м	руб./кв. м/месяц
Уровень вакантности	Чистое поглощение	Ставка аренды, класс В*
3,2%	227	1 681
	тыс. кв. м	руб./кв. м/месяц

Ключевые итоги



Рекордно низкий
объем ввода новых
объектов



Критический
дефицит офисов
класса А



Аренда и покупка
зданий на этапе
проектирования



Рекордный рост
арендных ставок



Выход в рынок опций
«под расселение»
арендаторов

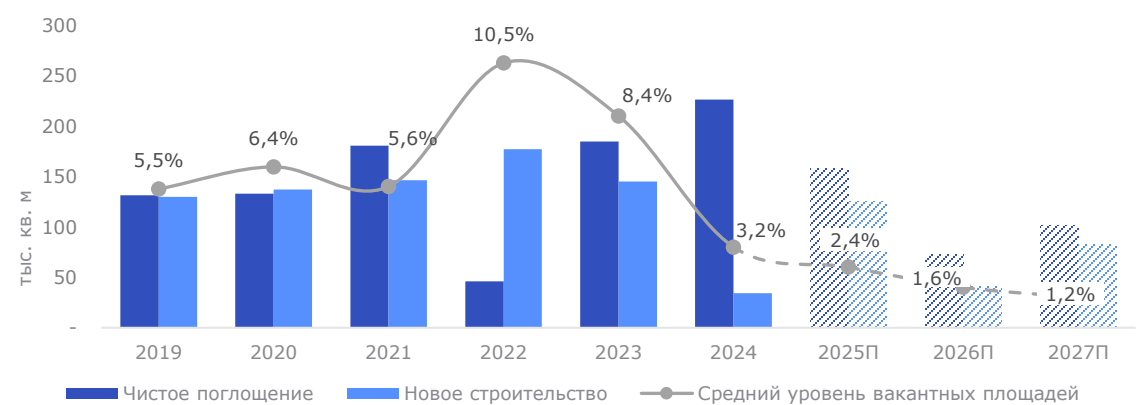
Предложение

В 2024 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился шестью новыми объектами суммарной площадью 34,1 тыс. кв. м. Это самый низкий объем ввода офисных зданий за всю историю наблюдений.

В связи с выраженным дефицитом качественных офисов и высокой активностью потенциальных резидентов бизнес-центров, блоки в новых объектах быстро заполняются.

Введенные в эксплуатацию за год бизнес-центры законтрактованы на 90%.

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, предлагаемым в аренду на конец рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers

Ввод объектов в эксплуатацию

34,1
тыс. кв. м

Объем ввода новых офисных площадей в 2024 г. стал минимальным за всю историю наблюдений



K-37
14 400 кв. м



Avantgarde
7 750 кв. м



Bogush Center
4 300 кв. м



Лакhta Плаза
3 450 кв. м



Обводный 23
2 900 кв. м



Кристалл Палас
1 300 кв. м

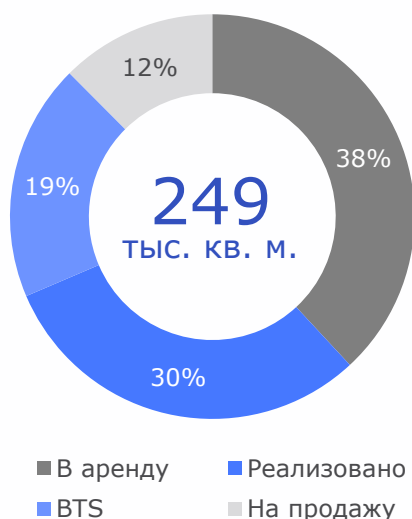
Прогноз ввода на 2025–2027 гг.

В ближайшие три года ожидается сохранение дефицита нового спекулятивного строительства и низкого уровня вакантности в строящихся объектах. В период с 2025 по 2027 гг. планируется ввод 16 бизнес-центров общей площадью 249 тыс. кв. м, из которых лишь 50% площадей доступно, преимущественно в аренду. Наибольший объем ввода прогнозируется на 2025 г. — 125,5 тыс. кв. м, при этом свободными остаются только 40% из этих площадей.

Учитывая высокий уровень заключенных договоров pre-lease/pre-sale в строящихся объектах и острую нехватку предложений в существующих зданиях, арендаторы в ближайшие годы будут вынуждены рассматривать проекты формата BTS и предложение «под расселение» по ставкам выше среднерыночных.

По причине стагнации офисного девелопмента на рынке начинает формироваться отложенный спрос, который невозможно удовлетворить в условиях дефицита.

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



Прогноз нового строительства 2025–2027 гг.

2025 г.

125,5
тыс. кв. м

2026 г.

40,5
тыс. кв. м

2027 г.

82,6
тыс. кв. м

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

Источник: Nikoliers

Уровень вакантности

3,2%

Среднерыночный уровень вакансии на конец 2024 г. демонстрирует снижение более чем в два раза относительно конца 2023 г.



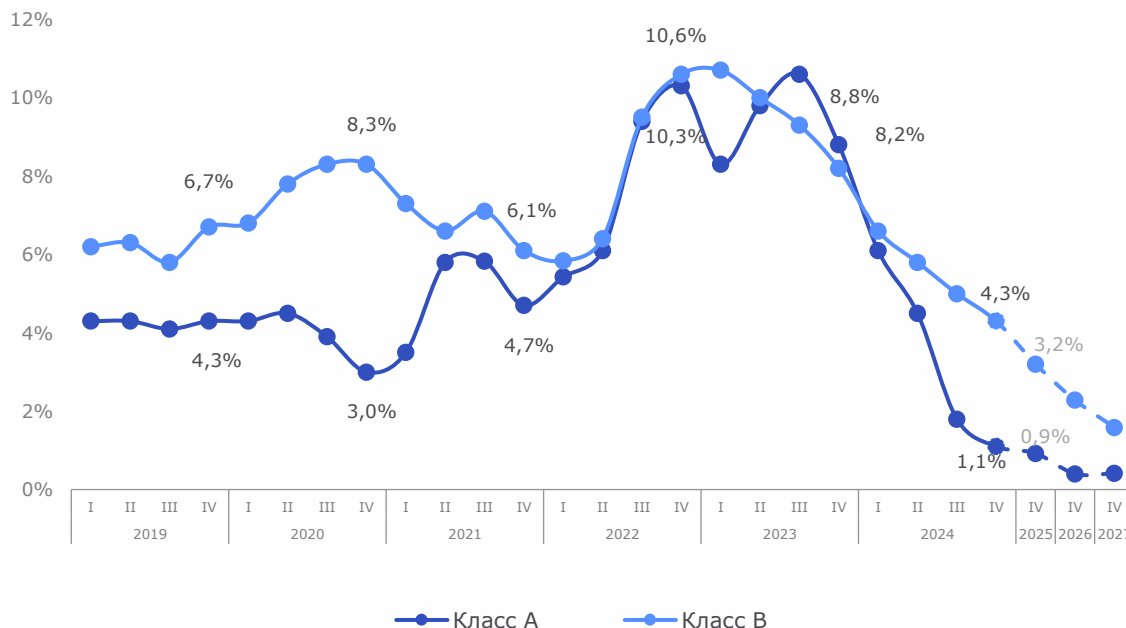
Высокая активность арендаторов и низкий объем нового строительства привели к рекордному снижению уровня вакантности. За 2024 г. доля свободных площадей снизилась с 8,4% (348 500 кв. м) до 3,2% (133 700 кв. м) и достигла самого низкого значения за всю историю наблюдений.

За год не было введено в эксплуатацию ни одного объекта класса А, что значительно повлияло на уровень вакансии: за год доля свободных площадей в офисах класса А упала на рекордные 7,7 п.п. с конца 2023 г. (с 8,8% до 1,1%).

В сложившейся ситуации арендаторы, заинтересованные в качественных офисных помещениях, вынуждены искать альтернативные варианты. Компании размещаются по более высоким ставкам на «расселяемых» площадях или рассматривают аренду рабочих мест в гибких офисных пространствах. Для удовлетворения потребности в крупных площадях корпорации все чаще обращают внимание на аренду и покупку зданий на ранних этапах строительства, стремясь забронировать наиболее привлекательные варианты в условиях повышенного спроса.

Также стоит упомянуть, что продолжается переезд подразделений «Газпрома» из Москвы в Санкт-Петербург. С учетом программы реструктуризации в компании недавние новости о сокращении сотрудников, циркулирующие в открытых источниках, не окажут значительного влияния на офисный сегмент в Санкт-Петербурге.

Доля свободных помещений по классам



Коммерческие условия

21%

Рост средней ставки аренды (класс А и В) за 2024 год

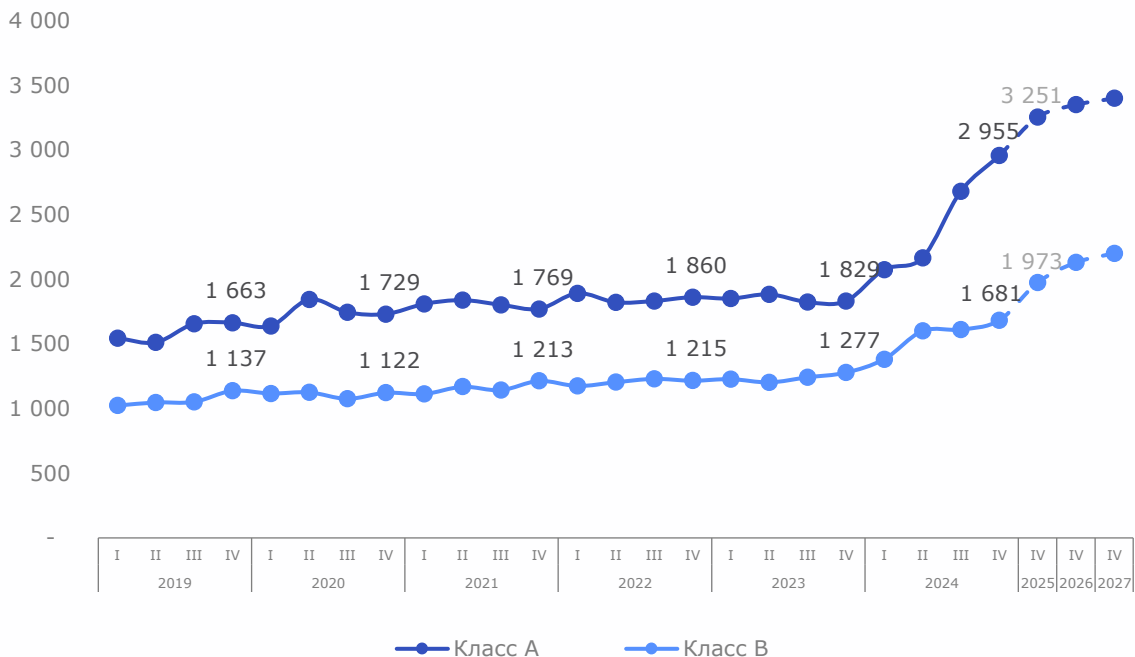


В условиях острого дефицита свободных площадей ставки аренды растут опережающими темпами. Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса А за год выросла на 62% — с 1 829 руб./кв. м/месяц до 2 955 руб./кв. м/месяц. К концу следующего года ожидается дальнейший рост ставки до уровня 3 251 руб./кв. м/месяц.

При продлении договоров на новый срок арендные ставки могут вырасти на 25–35%. Несмотря на это, наиболее распространенным решением для арендаторов в условиях острого дефицита предложения на рынке станет сохранение текущих площадей.

Арендные ставки на офисы класса В выросли на 32% в 2024 г., увеличившись с 1 277 руб./кв. м в месяц до 1 681 руб./кв. м в месяц. В качественных бизнес-центрах класса В сохранились крупные свободные блоки, которые в условиях дефицита помещений становятся альтернативой офисам класса А. Выход на рынок качественных предложений по ставкам, сопоставимых с классом А, способствовало внушительному росту средней ставки аренды в классе В.

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*

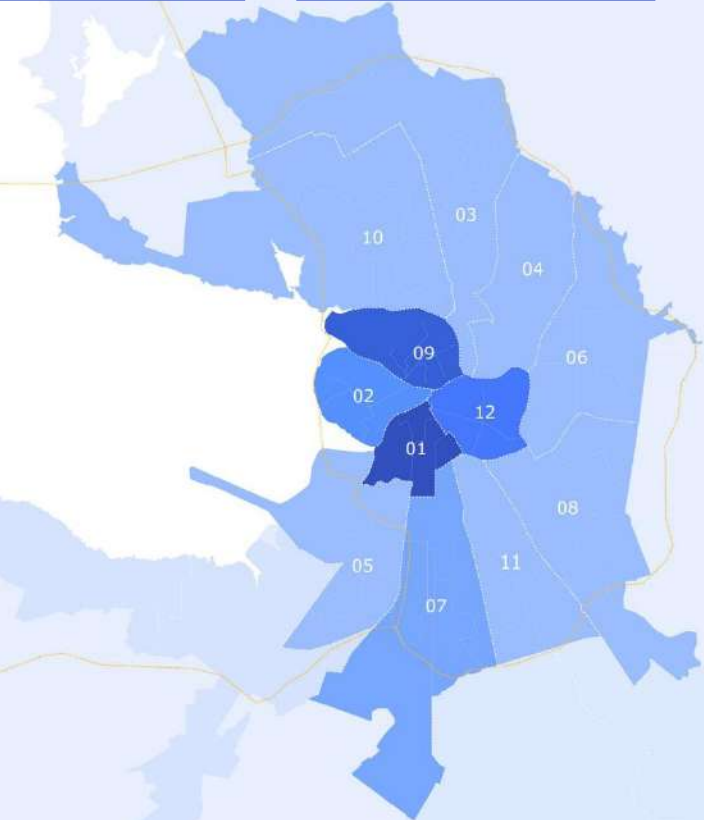
01 Адмиралтейский	02 Василеостровский	03 Выборгский
● 331 651 м²	● 373 950 м²	● 237 947 м²
● 4,1%	● 0,6%	● 4,9%
● 1 907 руб./м²/месяц	● 2 135 руб./м²/месяц	● 2 376 руб./м²/месяц

Название района

- Объем существующих площадей
- Доля свободных площадей
- Средняя ставка по району**

Источник: **Nikoliers**

В то время как в классе А наблюдается катастрофический дефицит предложения, а ликвидные варианты практически исчезли с рынка, в классе В+ качественные офисы еще доступны, и принадлежность к определенному классу перестает быть решающим фактором в условиях дефицита. Определяющим фактором ценовой политики в текущих условиях является качество вакантного офиса, поэтому на странице представлены общие средневзвешенные ставки аренды.



06 Красногвардейский	08 Невский	10 Приморский
● 246 747 м²	● 173 936 м²	● 604 272 м²
● 6,4%	● 9,4%	● 1,9%
● 1 640 руб./м²/месяц	● 1 615 руб./м²/месяц	● 2 994 руб./м²/месяц

07 Московский	09 Петроградский	12 Центральный
● 703 528 м²	● 466 455 м²	● 666 627 м²
● 3,5%	● 1,2%	● 3,9%
● 1 677 руб./м²/месяц	● 1 884 руб./м²/месяц	● 2 523 руб./м²/месяц

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

Спрос

226,9
тыс. кв. м

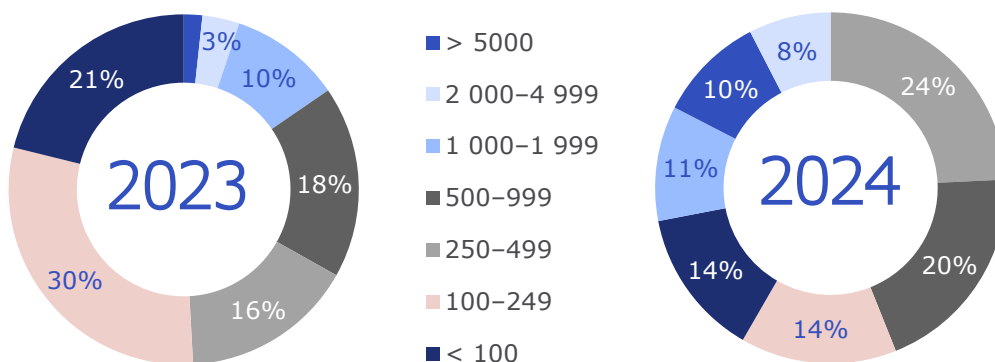
Объем чистого поглощения в 2024 г., что на 22% выше по сравнению с итоговым значением 2023 г.

Спрос на качественные офисные помещения остается на высоком уровне. Объем чистого поглощения в 6,5 раза превышает объем нового строительства бизнес-центров.

В 2024 г. заметно выросло число сделок с крупными площадями. Количество сделок по офисам площадью от 2 000 до 5 000 кв. м увеличилось на 67% в сравнении с годом ранее, а число сделок по площадям более 5 000 кв. м выросло втрое. При этом количество сделок с мелкими блоками (до 250 кв. м) снизилось на 58%.

Такой значительный рост числа крупных сделок на рынке преимущественно связан с отложенным спросом, накопившимся за 2020-2022 гг., когда компании занимали выжидательную позицию, откладывая расширение рабочего пространства и сохраняя удаленный формат работы для большинства сотрудников. Помимо того, что за год было заключено большое количество арендных сделок по отдельным этажам и целым зданиям, также были и сделки по покупке/продаже зданий, что не характерно для рынка Санкт-Петербурга, где исторически более распространена аренда помещений.

Распределение сделок по размеру



Ключевые сделки аренды на офисном рынке Санкт-Петербурга в 2024 г.



Спрос

29% По итогам 2024 г. ИТиТ-сегмент по-прежнему лидирует по доле арендованных площадей.

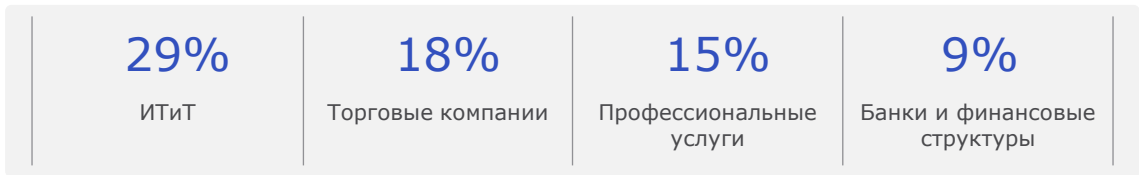
В 2024 г. наблюдалась рекордно высокая активность на рынке офисной недвижимости: объем сделок вырос более чем в два раза по сравнению с годом ранее.

Последние два года самыми активными арендаторами были ИТ-компании. За счет спроса на крупные площади в 2024 г. доля сделок с компаниями из данного сектора составляет 29%.

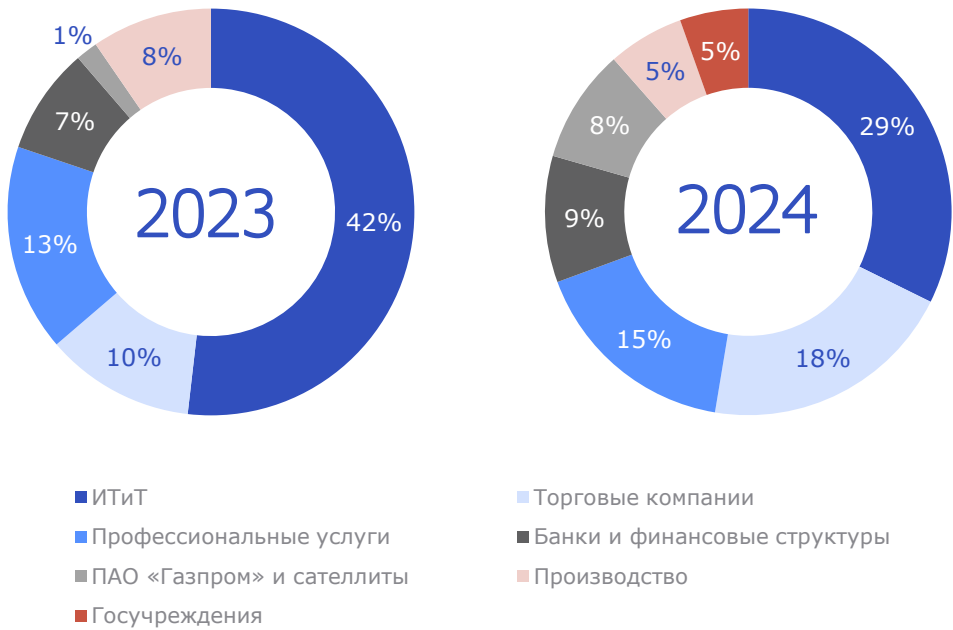
Отчетливый скачок активности замечен в секторе профессиональных услуг: объем сделок по офисной недвижимости с участием таких компаний за год увеличился в 3,5 раза.

В условиях острого дефицита предложения на офисном рынке Санкт-Петербурга в ближайшие три года ожидается замедление объемов поглощения площадей арендаторами и формирование отложенного спроса. Основными покупателями крупных площадей останутся государственные и окологосударственные компании, а также представители энергосырьевого, финансового и ИТ-сектора.

Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 2024 г.



Распределение сделок по профилю арендаторов, топ-7 отраслей.
Изменение доли сделок за год



Тенденции и прогнозы

Основные индикаторы рынка

	2023	2024	2025П	2026П
Общее предложение офисных площадей на конец периода, млн кв. м	4,15	4,15	4,28	4,32
Класс А	1,47	1,44	1,54	1,54
Класс В	2,67	2,71	2,74	2,78
Объем ввода за период, тыс. кв. м	144,9	34,1	126	40,5
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	184,5	227	159	73
Уровень вакантных площадей, %	8,4	3,2	2,4	1,6
Класс А	8,8	1,1	0,9	0,4
Класс В	8,2	4,3	3,2	2,3
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*				
Класс А	1 829	2 955	3 251	3 348
Класс В	1 277	1 681	1 973	2 128

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



Критическая нехватка офисных блоков класса А

Активный спрос на качественные офисные блоки и замедление темпов строительства привели к рекордному за всю историю наблюдений снижению уровня вакансии в офисах класса А. Рыночная конъюнктура усиливает конкуренцию у арендаторов за качественные площади и вынуждает рассматривать альтернативные варианты размещения. Спрос перетекает в строящиеся здания и качественный класс В.



Рекордное снижение объема ввода объектов

Офисный девелопмент находится под давлением макроэкономических факторов. В период высокой ключевой ставки, инфляции, роста цен и дефицита рабочих кадров внушительно растет себестоимость строительства, что приводит к переносу сроков ввода и заморозке проектов. В ближайшие три года объем ввода останется низким. Девелоперы готовы строить офисные центры с привлечением внешних инвесторов или ключевых арендаторов на этапе проектирования.



Растущая популярность опций «под расселение»

Спрос на класс А остается высоким, поэтому арендодатели активно выводят предложения «под расселение» по ставке выше рынка для клиентов, заинтересованных в аренде крупных площадей. Таким образом, данный тренд может в перспективе привести к значительному увеличению доли бизнес-центров, занятых моноарендаторами.

Специализированные отчеты 2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Льготная ипотека 2020/24. Хронология программы
с господдержкой и ее влияние на рынок жилья
в Москве

[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](#)

Рынок гибких офисных пространств в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств
в Санкт-Петербурге

[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 Никандрова
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

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

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

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

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

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

Ирина Царькова
Директор департамента торговой
недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@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

 **Nikoliers**



www.nikoliers.ru