



СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург
Декабрь 2024 года



Ключевые индикаторы

Сервисные офисы активно развиваются в Санкт-Петербурге – с 2014 года их объем **увеличился в 73 раза**. Суммарно рынок сервисных офисов составляет 73 тыс. кв. м или 12 тыс. рабочих мест. Это **1,7% от общего предложения качественных офисов** в Санкт-Петербурге – аналогично Москве, где доля сервисных пространств также не превышает 2%.

Доля вакантных рабочих мест в сервисных офисах Северной столицы в целом по рынку продолжает снижение и составляет **10,8% или 1,4 тыс. рабочих мест**. Средневзвешенный показатель арендной ставки активно растет и сегодня равняется **26,2 тыс. руб./раб. место/месяц с НДС**.

Динамика объема рынка сервисных офисов Санкт-Петербурга, тыс. кв. м



Новые открытия сервисных офисов

За 2024 год в Санкт-Петербурге были открыты 11 площадок сервисных офисов. **Рынок увеличился год к году на 25%** или **14,5 тыс. кв. м / 2,4 тыс. раб. мест.** Наиболее востребованные локации для открытия новых площадок – Центральный район и Васильевский остров – около 60% площадей 2024 года.

	Название	Локация	Площадь, кв. м	Кол-во раб. мест, шт.
1	Практик Чехова	Центр	2 672	609
2	JURGENS-PAGE	Центр	1 200	220
3	Практик Маяковская (ранее &Place! Невский Атриум)	Центр	1 000	224
4	Multispace Pravda	Центр	977	139
5	Горный	Васильевский остров	1 985	330
6	LOFT-PAGE	Васильевский остров	709	100
7	BENUA CAMPUS-PAGE	Север	1 890	208
8	PARK-PAGE	Юго-Запад	1 288	190
9	Case Петроградская	Петроградская сторона	1 200	128
10	PETROVSKY-PAGE	Набережные	1 000	110
11	КВС Мельник (ранее &Place! Мельник)	Обводный	600	106
			14 521	2 364



Сетевые сервисные офисы

58,8 ТЫС. КВ. М

Объем сетевых площадок

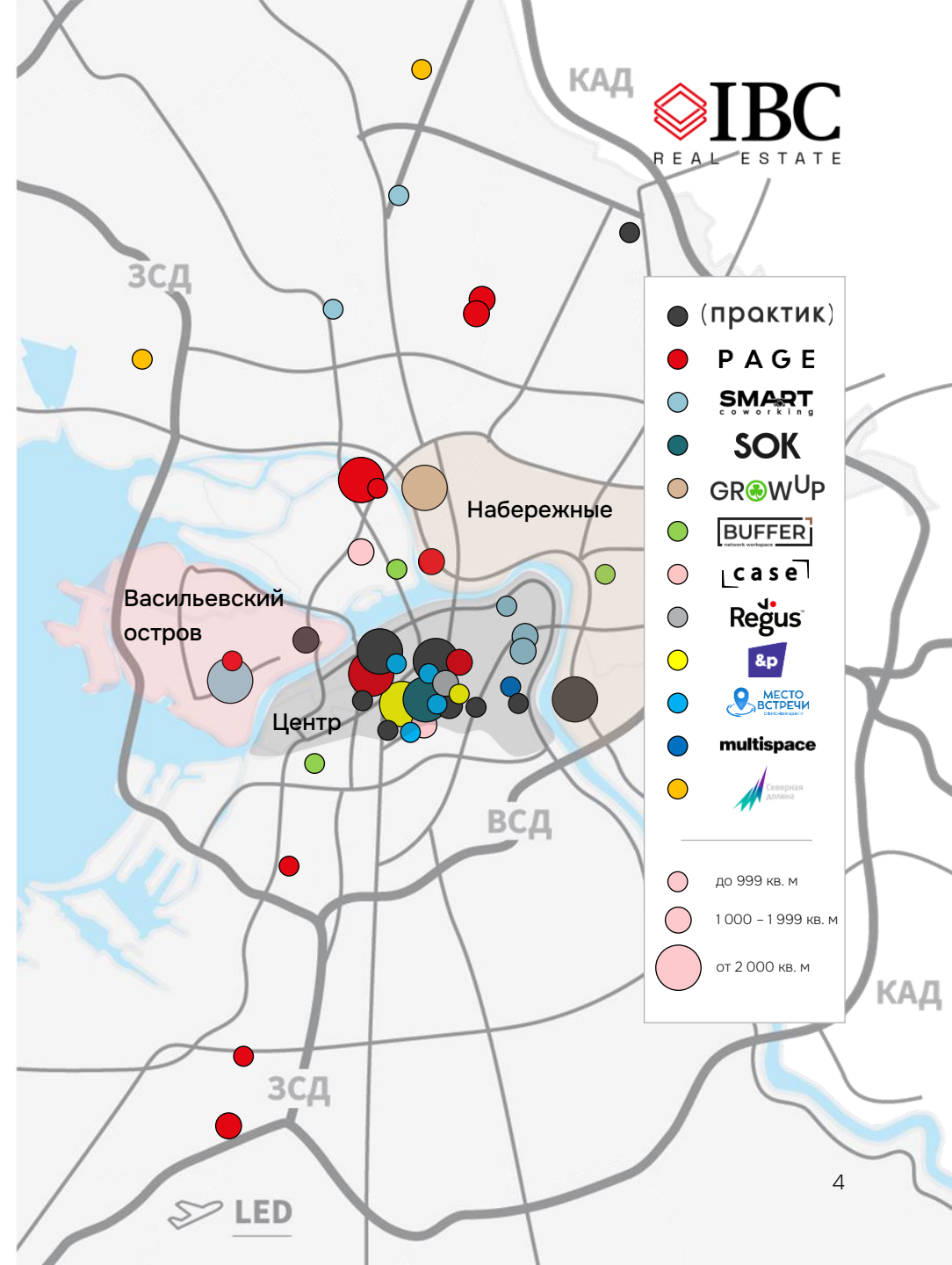
10,3 ТЫС. ШТ.

Количество рабочих мест

Сетевые сервисные офисы составляют **свыше 80%** от всех площадей существующих сервисных офисов. Сегодня в Санкт-Петербурге открыты 44 площадки 12 сетевых операторов. Крупнейшими сетевыми операторами сервисных офисов Северной столицы являются **Практик и PAGE**.

Ключевые субрынки по расположению сетевых сервисных офисов – **Центр** (28,4 тыс. кв. м, 5,0 тыс. раб. мест), **Набережные** (10,8 тыс. кв. м, 2,2 тыс. раб. мест) и **Васильевский остров** (9,6 тыс. кв. м, 1,6 тыс. раб. мест). В этих локациях суммарно открыты около 70% всех площадей.

Крупнейшие сетевые операторы по количеству рабочих мест в сервисных офисах



Вакантность, ставки аренды и ключевые сделки

2023

2024

16,8 %

-6 п.п. г/г

10,8 %

Доля вакантных раб. мест

Доля вакантных раб. мест

22,8 тыс. руб./месяц

+15 г/г

26,2 тыс. руб./месяц

Ставка аренды за 1 раб. место*

Ставка аренды за 1 раб. место

Ключевые сделки новой аренды в сервисных офисах Санкт-Петербурга 2024 года



PETROVSKY-PAGE
1 000 кв. м / 110 раб. мест



Multispace Pravda
967 кв. м / 136 раб. мест

Confidential

Финансовый сектор

Практик Охта
384 кв. м / 80 раб. мест

За год доля вакантных рабочих мест в сервисных офисах Санкт-Петербурга **снизилась на 6 п.п.:** с 16,8% до 10,8%.
Центр и Набережные – районы с наибольшей вакансией.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в открытых спекулятивных площадках сервисных офисов с 2023 года **увеличились на 15%:** с 22,8 тыс. руб./раб. место/месяц до 26,2 тыс. руб./раб. место/месяц.

Распределение вакансии по субрынкам, %

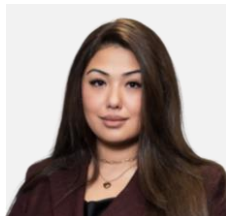


*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды с НДС в открытых спекулятивных площадках сервисных офисов



Сергей Владимиров

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Максим Мартынов

Руководитель проектов
в департаменте по работе
с офисными помещениями



Марина Грицкова

Руководитель направления
офисной аналитики



Ирина Соханева

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz