



# СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Декабрь 2023 года





# Ключевые индикаторы



В 2020 году началось активное развитие рынка сервисных офисов Санкт-Петербурга, и спустя три года данный сегмент остается востребованным и привлекательным как для арендаторов, так и для крупных операторов. Так, в 2024 году на рынок сервисных офисов Санкт-Петербурга планирует выйти один из ключевых сетевых операторов столицы – Multispace.

Сегодня общий объем сервисных офисов составляет 58,2 тыс. кв. м или 9,3 тыс. рабочих мест. Это 1,4% от суммарного предложения качественных офисов в Санкт-Петербурге – аналогично Москве, где доля сервисных офисов также не превышает 2%.

Объемы новых открытий сравнительно небольшие – за 2023 год было открыто две новые площадки – **OFIX Сенная** и **Buffer 21**. Также прошло **расширение готового сервисного офиса KAZANSKAYA-PAGE**. Суммарная арендопригодная площадь новых сервисных пространств составила 4,1 тыс. кв. м или 578 рабочих мест.

## Ключевые индикаторы рынка сервисных офисов

1,4 %

Доля в общем объеме качественных офисов

58,2 ТЫС. КВ. М

Общая площадь сервисных офисов

47,2 ТЫС. КВ. М

Площадь сетевых сервисных офисов

16,8 %

Уровень вакантности в сетевых площадках

9,3 ТЫС. ШТ.

Общее количество рабочих мест

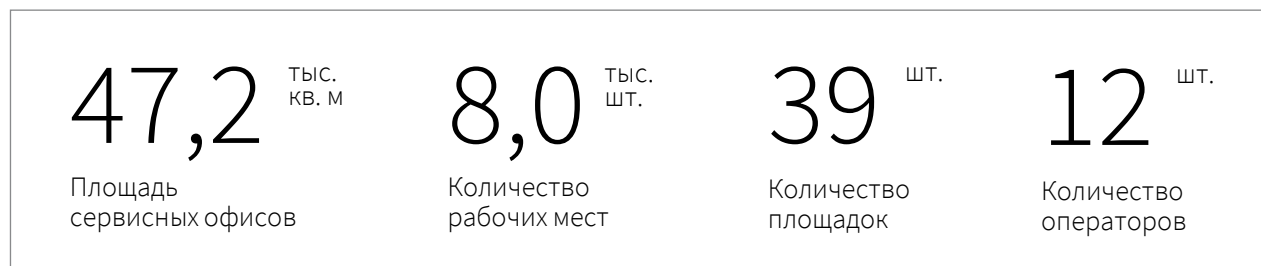
8,0 ТЫС. ШТ.

Количество рабочих мест в сетевых площадках

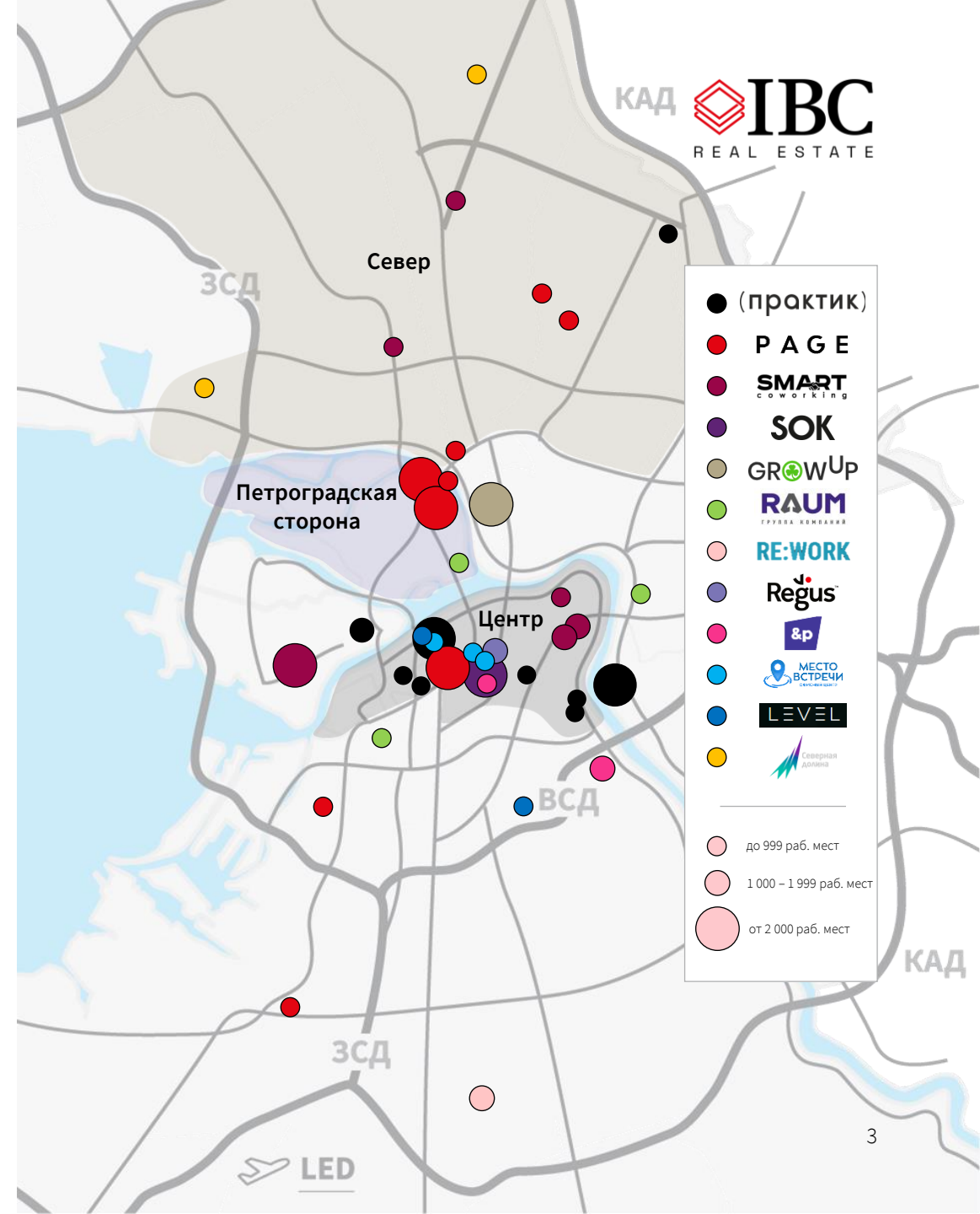
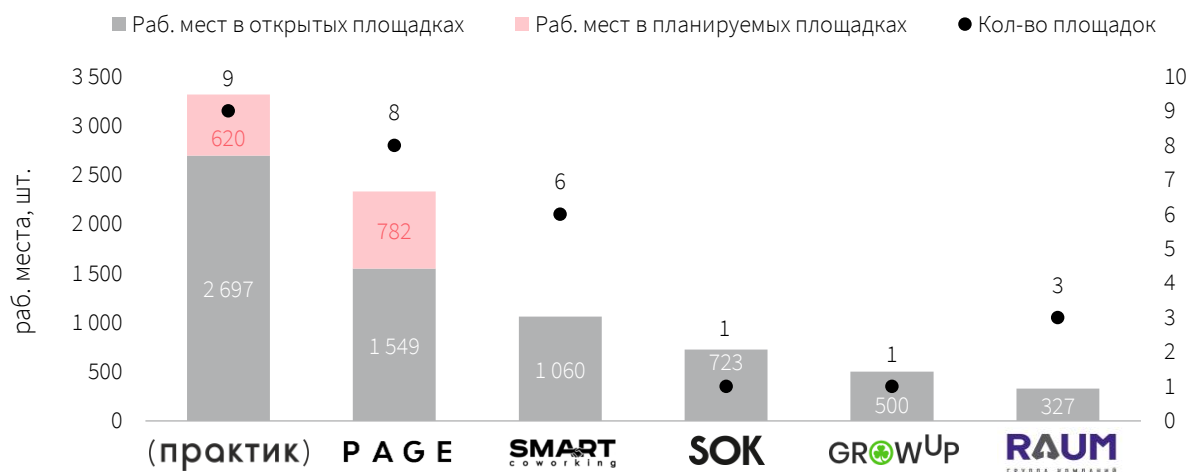
# Сетевые сервисные офисы

Рынок **сетевых** сервисных офисов Санкт-Петербурга представлен 47 тыс. кв. м и 8 тыс. рабочих мест. Сетевые сервисные офисы составляют **свыше 80% от всех площадей** существующих сервисных офисов. Сегодня в северной столице действуют 39 площадок 12 сетевых операторов. В управлении каждого оператора находятся до 9 площадок. Крупнейшим сетевым оператором сервисных офисов Санкт-Петербурга является **Практик**. В управлении этой сети находятся 12 тыс. кв. м и 2,7 тыс. рабочих мест, что составляет **34% от общего количества рабочих мест** сетевых площадок сервисных офисов. Ключевые субрынки по расположению сервисных офисов – **Центральный** (20,8 тыс. кв. м, 3,5 тыс. раб. мест), **Петроградский** (8,3 тыс. кв. м, 1,0 тыс. раб. мест) и **Северный** (3,5 тыс. кв. м, 618 раб. мест). Там располагаются около 70% (32,6 тыс. кв. м, 5,2 тыс. раб. мест) всех существующих площадей.

## Индикаторы по рынку сетевых сервисных офисов



## Крупные сетевые операторы по количеству рабочих мест в сервисных офисах Санкт-Петербурга



# Новые площадки

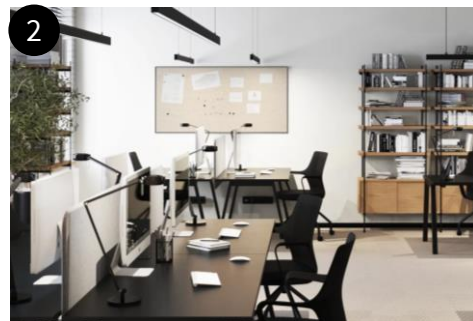
С начала 2023 года на рынке сервисных офисов Санкт-Петербурга **открылись две новые площадки – OFIX Сенная и Buffer 21**, а также прошло **расширение готового сервисного офиса KAZANSKAYA-PAGE**. Суммарная арендопригодная площадь этих площадок составила 4,1 тыс. кв. м и 578 рабочими местами. Дополнительно в течение года планируется открытие 11 площадок общей арендопригодной площадью 17,9 тыс. кв. м и 2,4 тыс. рабочими местами. Таким образом, к концу 2024 года площадь сервисных офисов может достигнуть **75 тыс. кв. м и 11,6 тыс. рабочих мест**.

## Открытия 2023



### OFIX Сенная

640 кв. м офисов / 171 рабочее место  
ул. Ефимова, д. 2



### Buffer 21

512 кв. м офисов / 72 рабочих места  
ул. Куйбышева, д. 21



**KAZANSKAYA-PAGE** расширение  
3 000 кв. м офисов / 335 рабочих мест  
ул. Казанская, д. 3А

## Потенциальные крупнейшие площадки сетевых операторов 2023-2024



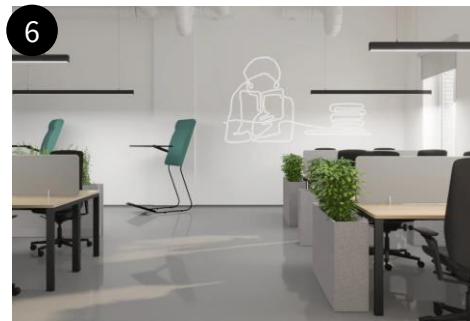
### Практик Чехова

3 850 кв. м офисов / 620 рабочих мест  
ул. Чехова, д. 18А



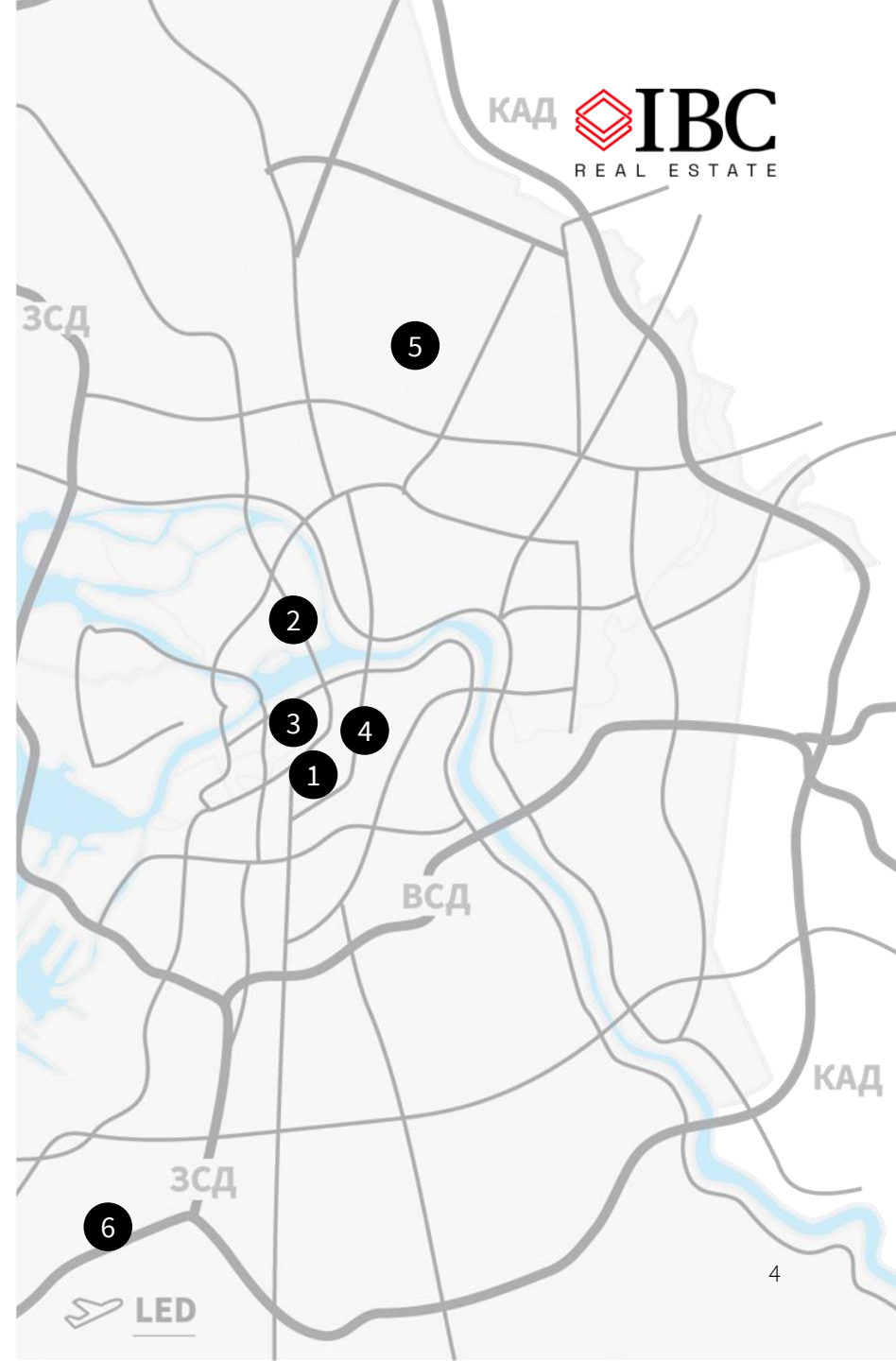
### BENUA CAMPUS-PAGE

1 890 кв. м офисов / 167 рабочих мест  
пр-кт Тихорецкий, д. 17А



### PARK PAGE

1 288 кв. м офисов / 190 рабочих мест  
ул. Народного ополчения, д. 149



# Вакантность и ставки аренды

## Санкт-Петербург

16,8 %

Доля вакантных рабочих мест\*

22,8 тыс. руб. / р. м. / месяц

Средневзвешенная ставка аренды с НДС\*

## Москва

12,8 %

Доля вакантных рабочих мест\*

39,8 тыс. руб. / р. м. / месяц

Средневзвешенная ставка аренды с НДС\*

Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды с НДС\*, тыс. руб. / р. м. / месяц

17,5 → 19,6 → 22,8  
2021 2022 2023

«Рынок сервисных офисов Санкт-Петербурга продолжает расширение, несмотря на все еще высокие показатели доли свободных рабочих мест. **Мы прогнозируем снижение вакантности** за счет того, что данный формат соответствует ключевым требованиям арендаторов сегодня – гибкость по срокам аренды и отсутствие инвестиций в подготовку помещений. Включенные в ставку сервисы повышают привлекательность гибких пространств по сравнению с классическими офисами.»

*Сергей Владимиров*

Руководитель филиала IBC Real Estate в Санкт-Петербурге

\* Цифры представлены по площадкам сетевых операторов на декабрь 2023. В расчете учитываются фактически свободные площади, экспонируемые на рынке. Площади в Москве, предлагаемые от компании OZON в субсубаренду, в расчете не учитываются.



*Совершенство  
в деталях*



**СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВ**  
Руководитель филиала  
в Санкт-Петербурге



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**  
Руководитель департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



## Россия

Москва,  
ул. Валовая, д. 26  
[Moscow.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:Moscow.Russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург,  
ул. Итальянская, д. 17  
[St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы,  
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280  
[Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz)