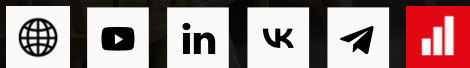




СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург
Январь 2026



Ключевые индикаторы



	2023	2024	2025	2026 Прогноз
Общая площадь сервисных офисов, тыс. кв. м	57	70	73	78 ¹
Общее кол-во раб. мест в сервисных офисах, тыс. шт.	9	11	12	13
Доля свободных раб. мест, % ²	16,8%	10,8%	10,4%	9,5%
Ставка аренды, тыс. руб./раб. место/мес. ³	22,8	26,2	27,6	30,9

Основные изменения по итогам 2025 года



Объем открытых сервисных офисов продолжает увеличиваться

С начала 2025 года рынок сервисных офисов Санкт-Петербурга **увеличился на 3,3 тыс. кв. м или 0,4 тыс. раб. мест** – было открыто 4 сервисные площадки. Таким образом, по итогам 2025 года совокупный объем рынка составляет **73 тыс. кв. м (+4% г/г)** или **12 тыс. раб. мест (+9% г/г)**.



Темпы снижения доли свободных рабочих мест замедлились

На фоне стабилизации деловой активности к концу 2025 года доля свободных рабочих мест составила **10,4%**, снизившись за год всего **на 0,4 п.п.** При этом ожидается, что наиболее качественные опции продолжат быстро уходить с рынка – к концу 2026 года аналогичный индикатор может составить **не выше 9,5%**.



Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

На фоне роста цен, в том числе на отделку, **запрашиваемые ставки аренды продолжают расти** – по итогам 2025 года средневзвешенный индикатор составил **27,6 тыс. руб./раб. место в месяц (+5% г/г)**.

1. В прогнозе учитываются только заявленные проекты спекулятивных площадок сервисных офисов.
2. Расчет по свободным раб. местам на дату отчета в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов.
3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды с учетом НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов.

Новые открытия сервисных офисов

С начала 2025 года на рынке сервисных офисов Санкт-Петербурга было открыто 4 сервисные площадки, суммарная площадь которых составляет **3,3 тыс. кв. м** или **0,4 тыс. раб. мест**. Примечательно, что наибольший объем открытий приходится на Центральный субрынок – порядка 70% площадей от общего объема.

Снижение объема открытий год к году во многом связано с тем, что в 2024 году было открыто две крупные площадки, в которых суммарная площадь и количество рабочих мест составляет 4,7 тыс. кв. м или 0,9 тыс. шт. соответственно.

В целом активность со стороны операторов сохраняется на умеренно высоком уровне – в I квартале 2026 года ожидается открытие 2 площадок на **4,3 тыс. кв. м** или **0,6 тыс. раб. мест**.

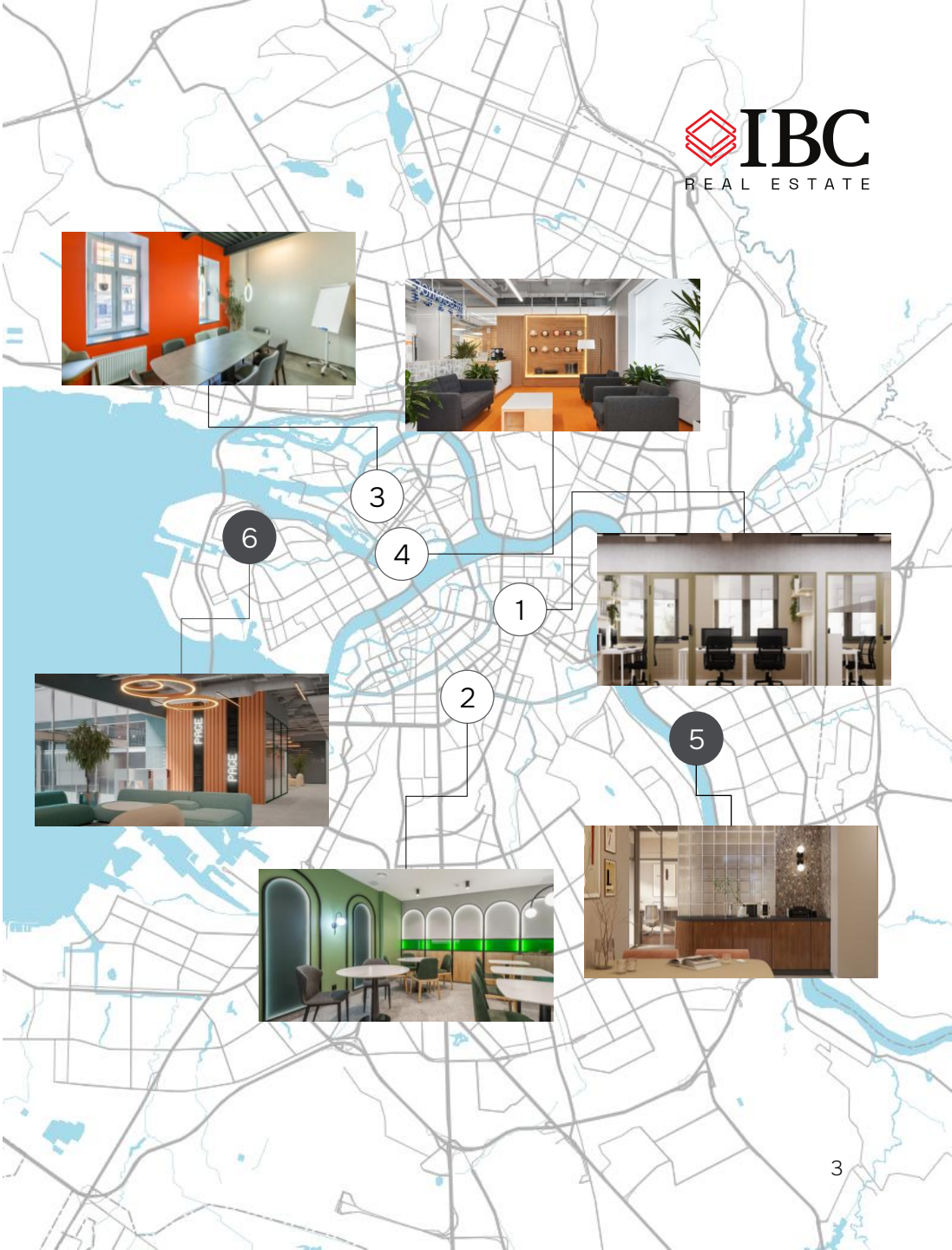
Сервисные офисы, заявленные к открытию в 2025-2026 годах

№	Название	Площадь ¹	Локация	Статус ²	Кол-во раб. мест ³
1	JURGENS-PAGE	1,3	Центр	Открыт	220
2	VEREYSKAYA-PAGE	1,0	Центр	Открыт	121
3	Биография	0,6	Петроградская сторона	Открыт	50
4	Практик Добролюбова	0,4	Петроградская сторона	Открыт	45
5	Практик Октябрьская	2,4	Правый берег	Строится	320
6	NALICHNAYA-PAGE	1,9	Васильевский остров	Строится	305

7,6

1 061

1. Приведена общая площадь в тыс. кв. м.
2. Статус объектов указан по данным на декабрь 2025 года.
3. Приведено общее количество рабочих мест в шт.



Ключевые площадки, открытые в 2025 году



JURGENS-PAGE · I кв. 2025

1,3 тыс. кв. м офисов · 220 рабочих места

М м. Маяковская



VEREYSKAYA-PAGE · II кв. 2025

1,0 тыс. кв. м офисов · 121 рабочее место

М м. Технологический институт-2



Биография · II кв. 2025

0,6 тыс. кв. м офисов · 50 рабочих мест

М м. Чкаловская



Практик Добролюбова · I кв. 2025

0,4 тыс. кв. м офисов · 45 рабочих мест

М м. Спортивная



Практик Октябрьская · 2026

2,4 тыс. кв. м офисов · 320 рабочих мест

М м. Проспект Большевиков



NALICHNAYA-PAGE · 2026

1,9 тыс. кв. м офисов · 305 рабочих мест

М м. Приморская

Сетевые сервисные офисы

59,0 ТЫС.
КВ. М

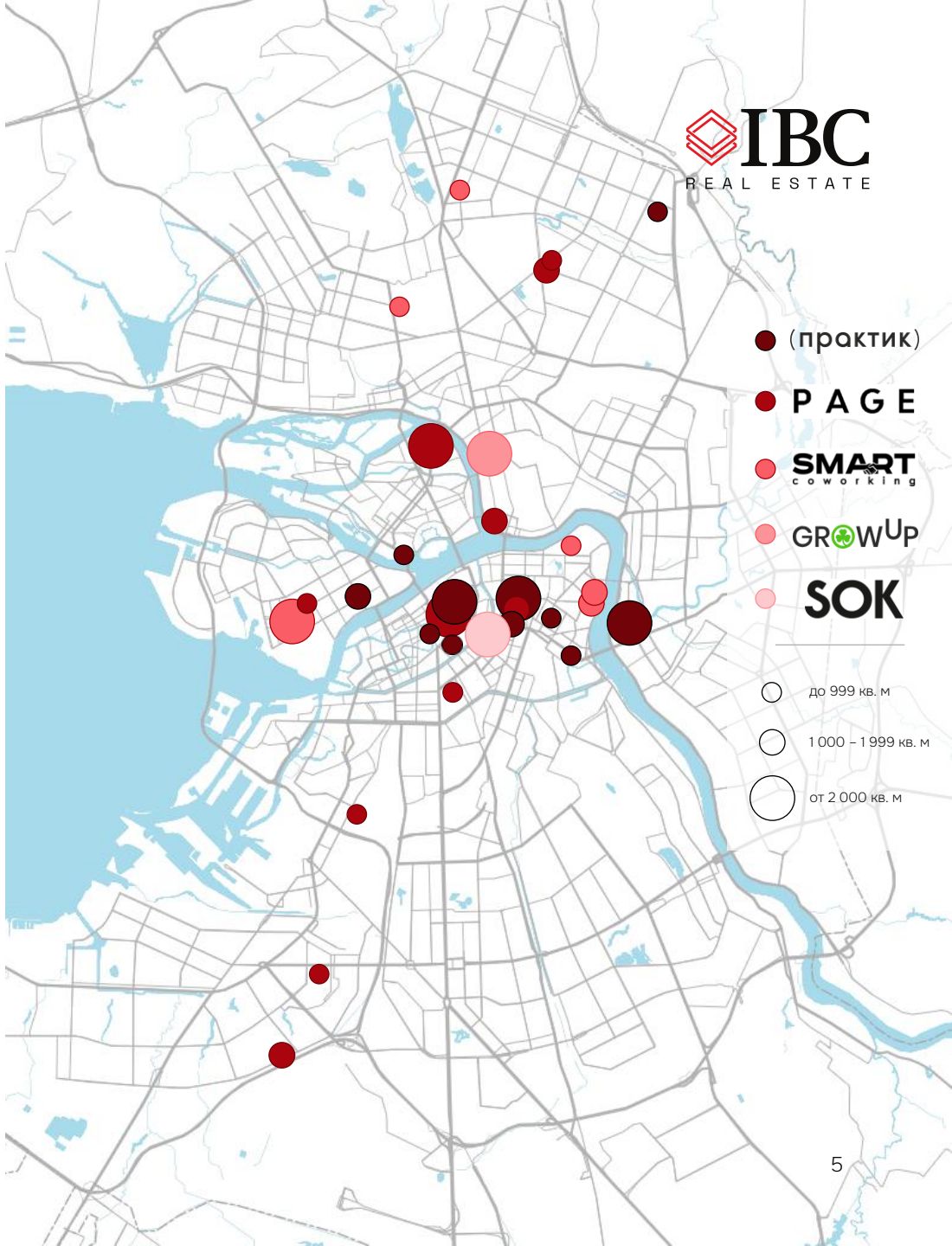
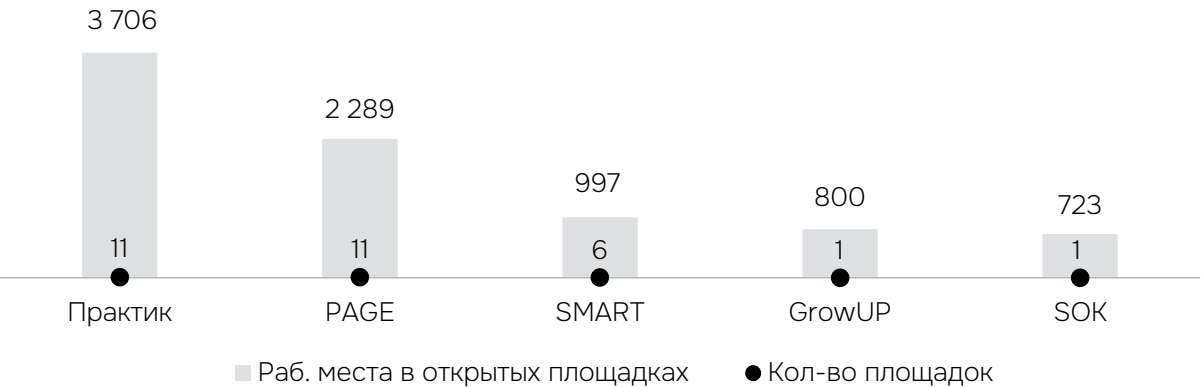
Общая площадь
сетевых площадок

10,1 ШТ.

Общее количество рабочих мест
в сетевых площадках

По итогам 2025 года сетевые сервисные площадки занимают **наибольшую долю** на рынке сервисных офисов Северной столицы – **80%** от общего объема площадей. Крупнейшими сетевыми операторами являются **Практик** и **PAGE** – на них приходится 17,3 тыс. кв м и 16,7 тыс. кв. м существующих сетевых площадок соответственно.

Крупнейшие сетевые операторы по количеству рабочих мест в сервисных офисах, шт.



Вакантность и ставки аренды

10,4%

Доля свободных рабочих мест
Декабрь 2025

-0,4 п.п.

Изменение индикатора
год к году

27,6

тыс. руб./
раб. место/ месяц

Средневзвешенная ставка аренды ¹
Декабрь 2025

+5%

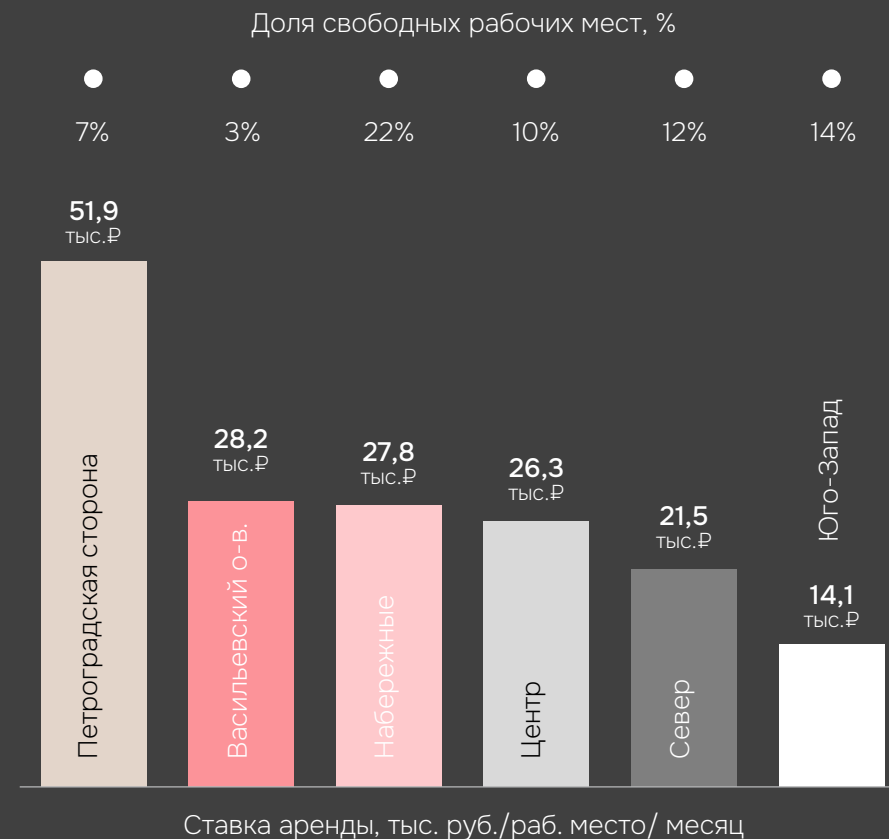
Изменение индикатора
год к году

По итогам 2025 года **доля свободных рабочих мест** на рынке сервисных офисов Санкт-Петербурга составила **10,4% (-0,4 п.п. г/г)**. Темпы снижения показателя замедлились в связи со **стабилизацией деловой активности** в Северной столице и **выхода в открытый рынок одной крупной вакансии**, где суммарно свободно 400 рабочих мест – без учета данной опции общая доля свободных рабочих мест в Санкт-Петербурге не превышает 7,5%.

Такие факторы как рост стоимости отделки, эксплуатации, сервисного обслуживания, стабильный спрос на площадки и ограниченное количество новых открытий способствуют **росту средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды год к году на 5%** – индикатор достиг **27,6 тыс. руб./раб. место/ месяц** с учетом НДС. При этом на наиболее качественные опции запрашиваемые ставки аренды могут достигать 55,6 тыс. руб./раб. место/ месяц с учетом НДС.

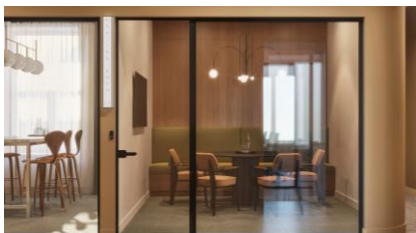
1. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды с учетом НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов.

Ключевые субрынки



Деловая активность сохраняется на умеренном уровне

Крупнейшие сделки 2025 года



Практик Чехова

0,9 тыс. кв. м / 220 раб. мест
ГК Рост



VEREYSKAYA-PAGE

1,0 тыс. кв. м / 121 раб. мест
IT-компания



LOFT-PAGE

0,7 тыс. кв. м / 100 раб. мест
IT-компания

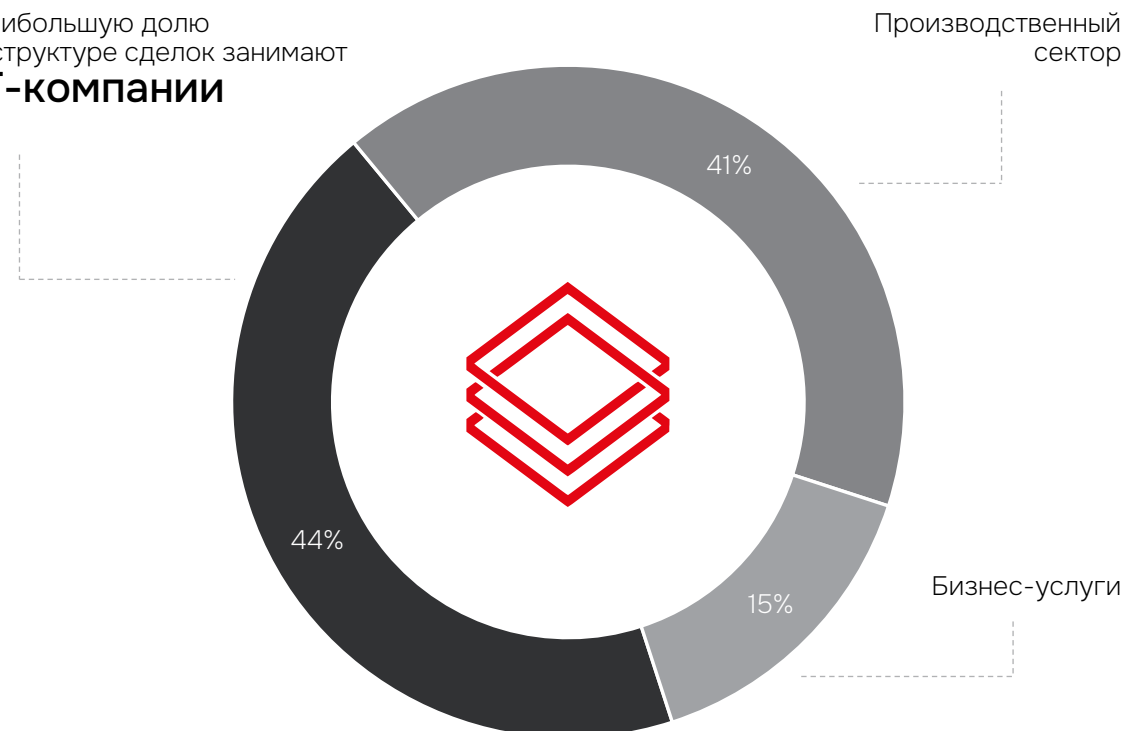


JURGENS-PAGE

0,5 тыс. кв. м / 75 раб. мест
Headhunter

Структура сделок по секторам ¹

Наибольшую долю
в структуре сделок занимают
IT-компании



Для сравнения, по итогам 2024 года наибольшая доля сделок была также зафиксирована в IT – 46%.

Рынок сервисных офисов активно развивается

По итогам 2025 года суммарный объем рынка сервисных офисов Санкт-Петербурга составляет **73 тыс. кв. м (+4% г/г)** или **12 тыс. раб. мест (+9% г/г)**.

Так, в 2025 году было открыто 4 сервисные площадки, общий объем которых составляет 3,3 тыс. кв. м **(-75% г/г)** или 0,4 тыс. раб. мест **(-81% г/г)**.

Снижение показателя во многом связано не со снижением количества открытий, а с уменьшением их объема. В целом активность со стороны сетевых операторов остается на умеренно высоком уровне.

Запрашиваемые ставки продолжают расти

На фоне роста стоимости отделки, эксплуатации, сервисного обслуживания, стабильного спроса на площадки и ограниченного предложения многие сервисные операторы **продолжают повышать запрашиваемые ставки аренды** – на наиболее качественные опции показатель достигает **55,6 тыс. руб./раб. место/ месяц** с учетом НДС.

При этом **рост средневзвешенного значения остается умеренным** и составляет **+5% год к году** в связи с точечным снижением запрашиваемых ставок в некоторых сетевых площадках после рекордных повышений 2024 года и общей стабилизации деловой активности на рынке сервисных офисов Санкт-Петербурга.

Темпы снижения вакантности замедлились

Для многих арендаторов текущий уровень запрашиваемых ставок аренды является менее доступным, в связи с чем **объем сделок остается сдержанным** в данном сегменте.

На фоне стабилизации уровня деловой активности по итогам 2025 года доля свободных рабочих мест составила **10,4%**, снизившись всего **на 0,4 п.п.** год к году.

Несмотря на это, ожидается, что наиболее премиальные опции, в особенности в центральных локациях, продолжат быстро вымываться с рынка.



Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Сергей Владимиров

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге



Мария Ржевцева

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики



Максим Мартынов

Руководитель проектов
в департаменте по работе
с офисными помещениями

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