

2025 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

MARIS

КОВОРКИНГИ



ИТОГИ
ГОДА
'24

КОВОРКИНГ-ЦЕНТРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ГИБКИЕ ОФИСНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

Гибкое офисное пространство (коворкинг или сервисный офис) — это пространство, где можно арендовать рабочее место на временной основе.

Рабочие места в гибких офисных пространствах подразделяются на фиксированные и незакрепленные. Фиксированные рабочие места могут быть объединены в замкнутый контур и формировать обособленное офисное пространство арендатора.

В стоимость аренды рабочих мест в коворкинг пространствах входит пользование оборудованием и инфраструктурой коворкинга, дополнительное сервисное обслуживание арендаторов.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В Санкт-Петербурге по состоянию на конец 2024 года функционировало 92 коворкинга и офисных центра. За 2024 год на рынок вышли 12 новых офисных пространств и произошло расширение одного действующего проекта. В общей сложности рынок в 2024 году пополнился 2 665 рабочими местами (+16,2 тыс. м²). Для сравнения, за 2023 год валовый прирост предложения рабочих мест в гибких офисных пространствах Санкт-Петербурга был ниже в 2,8 раза. Таким образом, по итогам 2024 года объем предложения оборудованных рабочих мест в гибких офисных пространствах увеличился на 25,6% по сравнению с итоговым показателем на конец 2023 года.

Коворкинги, открывшиеся в 2024 году

Park Page	пр. Народного Ополчения, 149
Collective	Гороховая ул., 49б
Venua Campus Page	Тихорецкий проспект, 17
Практик Охта, расширение	Малоохтинский пр., 68
Prostor	Московское шоссе, 25, к. 1, В
Практик Чехова	ул. Чехова, 18
ReForma	Придорожная аллея, 8
Multispace Pravda	Херсонская ул., 12-14
A-коворкинг	пр. Науки, 15

Case

Кропоткина ул., 1

Petrovsky-Page

Финляндский пр., 4

LOFT-PAGE

Средний пр. В.О., 83/1

Parta

Малый проспект В.О., 55, к. 1

JURGENS-PAGE

ул. Жуковского, 19

Коворкинги, закрывшиеся в 2024 году

Коворкинг Дружба

пр. Славы, 26, корпус 2

OFIX

пл. Александра Невского, 9

Лермонтов Центр

Лермонтовский пр. 35

LIIS-PAGE (франшиза)

ул. Профессора Попова, 23

MALIY PAGE

Малый пр. В.О., 54/2

Coworky

Лиговский пр., 50, корпус 9, литера Р

WorkIn

ул. Лифляндская, 6Д

Clockwork Time

Курляндская ул., 48

Станция

Киевская ул., 3

Остров

наб. Макарова, 14

ReForma

Придорожная аллея, 8

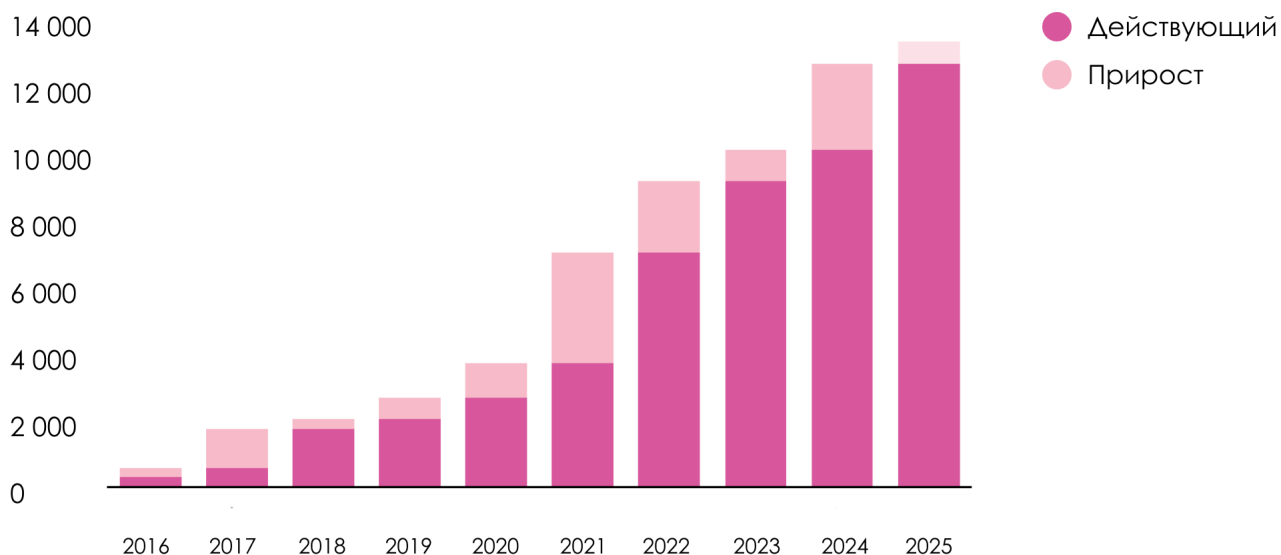
&place

М. Морская ул., 4/1

Work Station

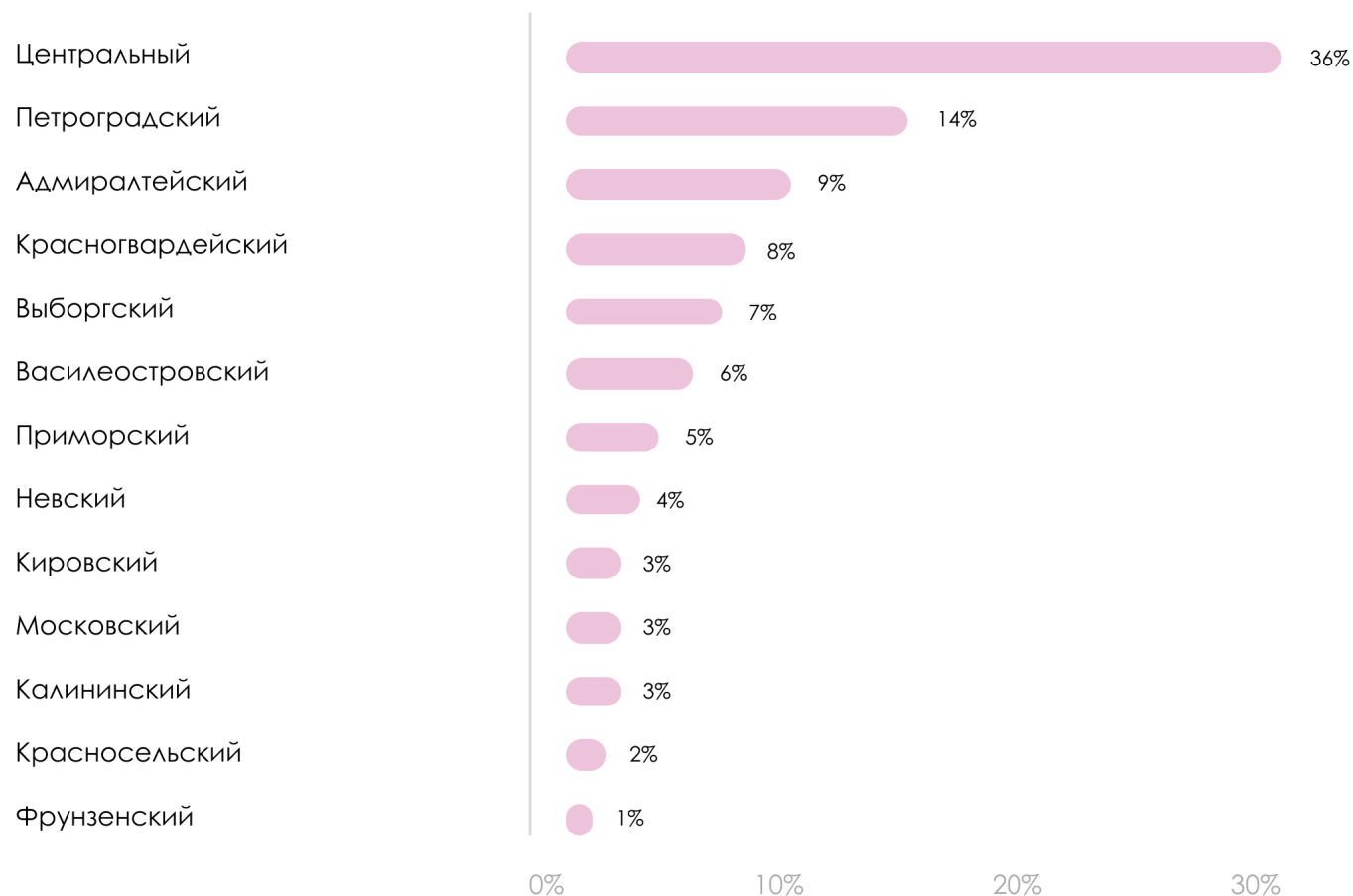
Красногвардейский пер., 15 литера Д

Динамика прироста предложения (количество рабочих мест)



Географическая структура предложения в сегменте гибких офисных пространств весьма неоднородна. В процентном соотношении распределения действующих коворкинг-центров по районам Петербурга треть валового объема предложения приходится на Центральный район города. В общей сложности 64% рабочих мест в действующих коворкинг-пространствах Санкт-Петербурга функционируют в центральных районах города.

Географическая структура предложения

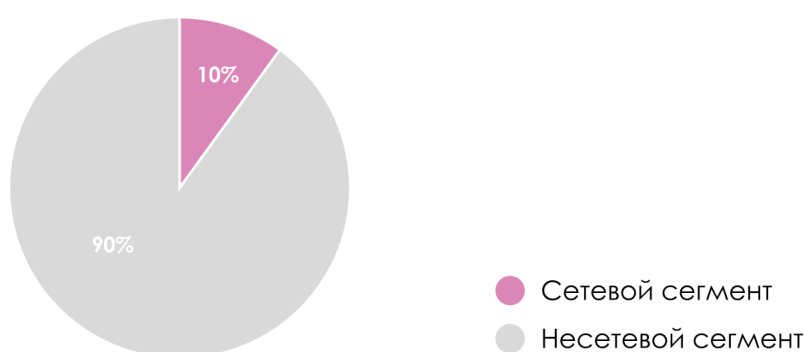


С 2021 года на рынке наблюдается тренд коллаборации игроков. Небольшие коворкинг-пространства входят в состав более крупных сетевых игроков. «Меньшим братьям» это дает возможность пользоваться цифровой средой сети коворкинг-пространств, выступать на рынке под более известным брендом и расширять сферу потенциальных клиентов за счет ресурсов «сетевых братьев». Для сетей, с другой стороны, подобная коллаборация стимулирует продвижение бренда на рынке и расширяет географию присутствия в регионе.

По итогам 2024 года 94% новых рабочих мест вышли на рынок в рамках сетевых гибких офисных пространств.

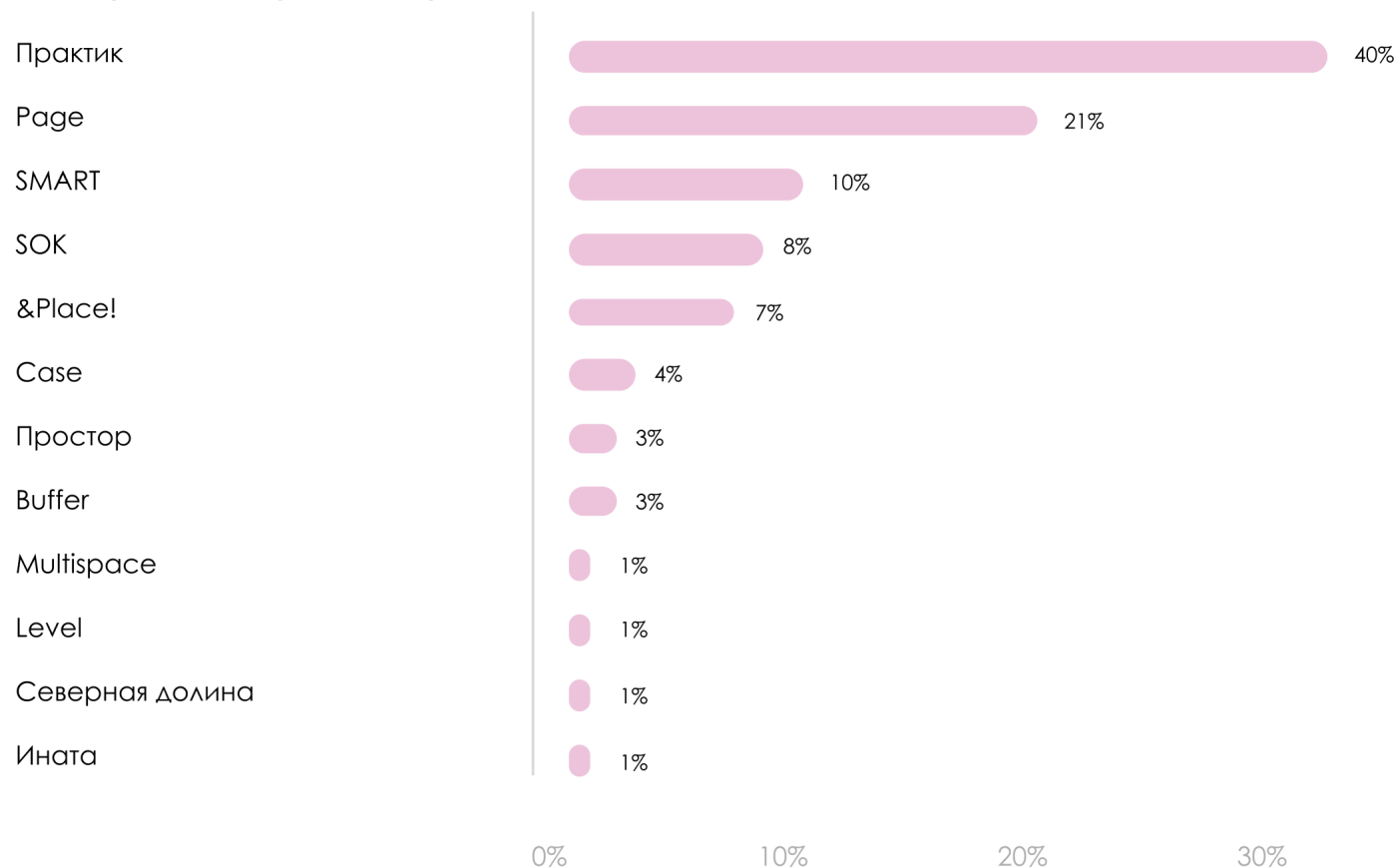
Структура предложения по формату пространства

Действующие коворкинг-центры



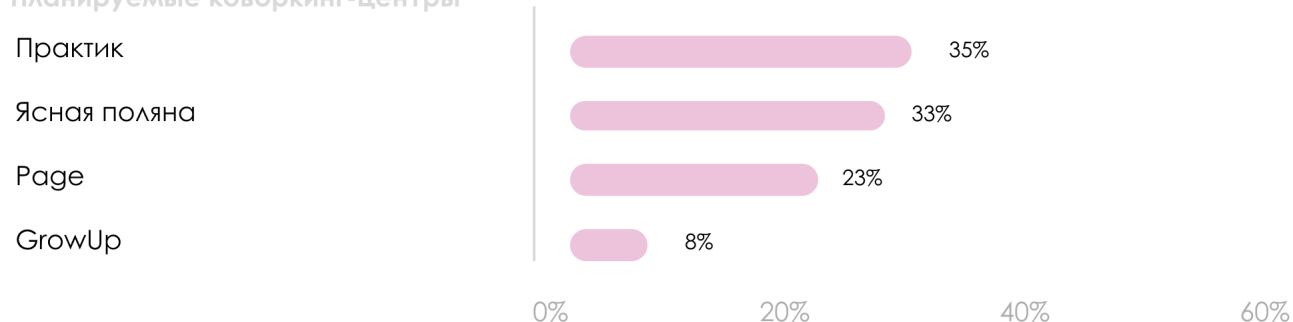
Структура предложения в сетевом сегменте

Действующие коворкинг-центры



Структура предложения в сетевом сегменте

Планируемые коворкинг-центры



В 2025 году планируются к открытию 2 новых гибких офисных пространства и расширение одного действующего проекта, суммарной вместимостью порядка 696 рабочих мест (4,6 тыс. м²).

Коворкинги, открытие которых планируется в 2025 году

SMART Горный

Большой пр. Васильевского острова, 83

VEREYSKAYA-PAGE (франшиза)

Верейская ул., 16

Практик Чехова (расширение)

ул. Чехова, 18

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Аренда рабочего места в офисном коворкинге номинируется в зависимости от срока и типа размещения. В сравнении с 2023 годом, в 2024 году запрашиваемые ставки аренды на рынке гибких офисных пространств продемонстрировали умеренный рост.

Максимальный рост стоимости наблюдался в нишах часового и дневного тарифов.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

фиксированное 5 000 – 36 500 ₽/мес. 15 900 ₽/мес.

плавающее 5 000 – 25 000 ₽/мес. 10 700 ₽/мес.

● *средний тариф

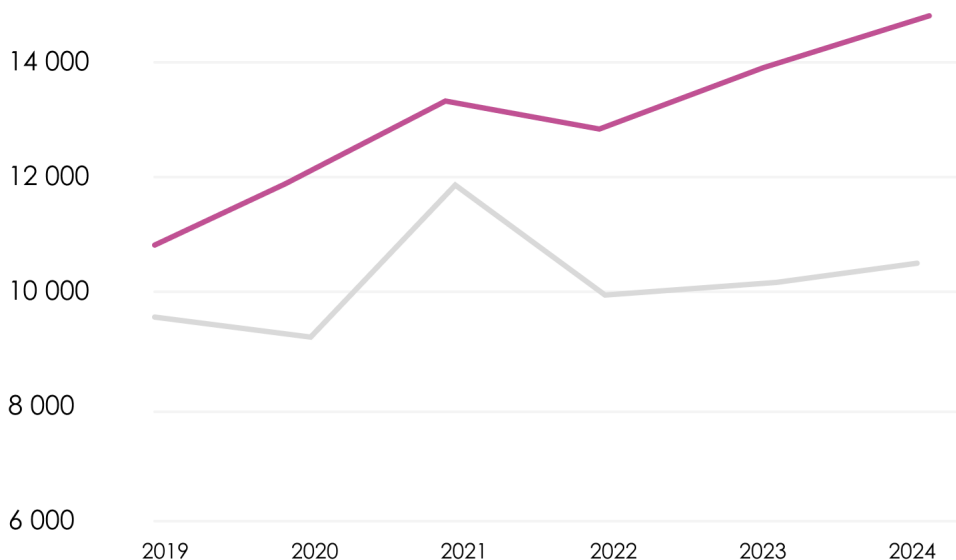
Почасовая оплата

100 – 550 ₽

Суточная оплата

500 – 1 900 ₽

Динамика средних запрашиваемых арендных ставок



● Средняя ставка аренды фиксированного рабочего места

● Средняя ставка аренды незакрепленного рабочего места

ИССЛЕДОВАНИЯ



АЛЁНА ВОЛОБУЕВА

Директор департамента исследований рынка, консалтинга и оценки компании Maris

ava@maris-spb.ru

О НАС

Компания Maris была основана в Санкт-Петербурге профессионалами рынка недвижимости в 2004 году.

Сегодня Maris — одна из ведущих компаний в сфере коммерческой недвижимости, предлагающая полный спектр услуг: управление, аренда, продажа, оценка объектов недвижимости, а также инвестиции в доходную недвижимость.

С 2011 года Maris является абсолютным лидером среди брокерских компаний по объёму реализуемых площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга, а также занимает ведущие позиции среди международных консультантов по сопровождению индустриальных проектов, в том числе проектов built-to-suit.

Maris поддерживает высокие стандарты качества услуг. Богатый опыт компании в сочетании с глубоким пониманием особенностей российского рынка позволяет нам осуществлять самые амбициозные проекты в условиях меняющегося рынка.

В 2014 и 2020 году Maris стала победителем в номинации «Консультант года» в сфере коммерческой недвижимости на федеральной премии CRE AWARDS. В 2023 году получила золотой кирпич CRE Moscow Awards в номинации «Сделка года. Аренда офисной недвижимости». Также компания отмечена премией издательства Коммерсантъ «Твёрдые знаки» и стала победителем в ежегодной федеральной премии WORKPLACE AWARDS 2023 в номинации «Сделка года» за сопровождение крупнейшей в России сделки на рынке аренды офисной недвижимости.

Компания Maris входит в состав Санкт-Петербургской Бизнес Ассоциации (СПИБА).

Примечание 2025
Maris

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Maris данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Maris не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный обзор ранее подготовлен для клиентов Maris. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Maris.

© Copyright 2025 Maris