

Офисная недвижимость.

Март 2026 г.

Девелоперы усиливают свое присутствие на рынке офисной недвижимости Петербурга, бизнес оптимизирует площади. Активные действия госорганов заметно влияют на расклад сил на рынке: реализация неиспользуемых активов (особняк Штиглица, небоскрёб в «Москва-Сити»), национализация и передача в оперативное распоряжение ДК им. Кирова.

Объем ввода и спрос

По наблюдениям нашей команды, после некоторого затишья в начале года в марте рынок аренды офисных помещений оживился, особенно сегмент аренды небольших помещений (до 150 кв. м) в бизнес-центрах разных категорий и месторасположения.

Одновременно растет доля вакантных площадей- бизнес оптимизирует свои затраты, сказывается выход на рынок новых проектов. Ранее сообщалось, что в 2026 году на рынке гибких офисов Санкт-Петербурга ожидается появление 4х новых объектов совокупной вместимостью 800 раб. мест и общей площадью более 5 тыс. кв. м.

Московский оператор гибких офисов ASPACE арендовал 3,5 тыс. кв. м в бизнес-центре «Звенигородский» для запуска своего первого коворкинга в Петербурге, в новом пространстве планируется организовать 510 рабочих мест. Сроки ввода пока неизвестны, однако если это произойдет в 2026 году, то вывод на рынок более 40 тыс. кв. м офисных помещений может повлиять на спрос. Компания "Радокс", в управлении которой находятся несколько бизнес- центров в центре Петербурга (Темро, Темро II, "Вестник" и Alia Temroga), готовит к запуску новый проект – бизнес-центр на ул. Литовской, 17АГ. По оценкам аналитиков, общая площадь объекта может достигнуть 30 тыс. кв. м, а размер общих инвестиций – порядка 4 млрд рублей. Примечательно, что напротив расположен действующий БЦ «Технопарк» (ул. Литовская, 10) площадью 32 тыс. кв. м.

Аналитики Maris подсчитали, что в 2026 году анонсированный застройщиками объем ввода составил более 90 кв. м, включая как новые проекты (как кластер ГК «Трест» на Политехнической ул. или бизнес-центр на Профессора Попова,38), так и реконструкцию исторических зданий (например, проект «Союз Девелопмент» на Московском пр., Бизнес-парк "M114"). Причины: во-первых, застройщики жилья диверсифицируют портфель своих проектов; во-вторых, сказывается ужесточение градостроительной политики по отношению к апартаментам. Приличное количество проектов, которые изначально приобретались под апартаменты теперь станут офисами, некоторые из них будут продаваться в нарезку.

Сделки. События

МТС выкупила офисное здание на Васильевском острове на Малый пр. В.О. площадью 11,6 тыс. кв. м у АО "Ситроникс КТ" (входит в группу АФК "Система"). Ранее компания арендовала эти помещения, сделка стала одной из крупнейших на петербургском рынке офисной недвижимости в 2025 году.

Коллеги из Maris сообщили об официальном закрытии сделки по продаже бизнес-центр «Green Yard» (8,5 тыс. кв. м) и земельного участка (7,6 тыс. кв. м) на Рощинской, 3/2. Приобрела объект страховая компания АО «АльфаСтрахование», по оценке специалистов рынка сумма сделки может достигать 1 млрд рублей.

Высшая школа экономики приобрела здание Канатного цеха на 25 линии Васильевского острова, д.6. Объект, который с 2024 года ВШЭ арендовала, позволил разместить учебные аудитории или административные помещения нового корпуса университета. Сделка состоялась в марте, сумма сделки по оценкам специалистов может достигать 4 млрд руб. Таким образом, университет продолжает расширять свое присутствие на Васильевском острове.

В то время как СПбГУ свое присутствие в центре сокращает: особняк Штиглица, находившийся в оперативном управлении университета, будет выставлен на торги по решению Правительственной комиссии по повышению эффективности использования федерального имущества и развитию территорий. Здание площадью 10,5 тыс. кв. м располагается на Английской набережной и имеет статус объекта культурного наследия федерального значения. Информация о начальной стоимости торгов и дате их проведения отсутствует.

Хоть и не питерская новость, но обойти ее стороной сложно: на торги выставлен небоскрёб в «Москва-Сити», стартовая цена 280,8 млрд рублей. Торги пройдут 21 мая, а заявки принимаются до 8 мая. Приобретение офисной части Moscow Towers в 2024 году обошлось РЖД в 193,1 млрд руб., однако переезд сотрудников так и не состоялся. Теперь госкорпорация избавляется от неиспользуемого актива из-за долгов.

Девелопер ПСК начал снос бизнес-центра "Акватория" для строительства на его месте жилого комплекса с таким же названием. Компания приобрела 1,9 га земли на Выборгской набережной в 2024 году у девелопера «Красная Стрела», стоимость сделки оценивалась экспертами в 5-6,5 млрд рублей, в ГК ПСК заявили о планах вложить в проект 18,1 млрд рублей.

Здание ДК им. С.М. Кирова на Большом проспекте В.О. на основании иска Генеральной прокуратуры изъято у предыдущего собственника и передано фонду «Талант и успех», оператору образовательного центра «Сириус». В здании планируется разместить технологического лидерства и развития критических технологий. Очевидно, что это, к сожалению, далеко не последний кейс национализации с последующей передачей активов в оперативное управление.