

РЕКОРБ

выпуск 4

Тенденции организации офисных пространств

Современный офис становится больше, чем рабочей средой — это пространство культуры, взаимодействия и поддержки сотрудников. [Страница 24](#)

Дата-центры как новый актив

Перспективы отрасли, новые тенденции и требования к цифровой инфраструктуре. [Страница 34](#)

Аналитика рынка

Текущее состояние рынка коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге. Динамика. Прогнозы. Сделки.

1 квартал 2026

ELEMENT
PRIME

Первый бизнес-центр
класса Prime в Санкт-Петербурге

Страница 6





В ЭТОМ ВЫПУСКЕ

4

О компании

6

Element Prime. Первый бизнес-центр класса PRIME в Санкт-Петербурге

12

Офисная недвижимость.
Текущее состояние рынка

24

Тенденции организации офисных пространств

30

Коворкинги.
Текущее состояние рынка

34

Дата-центры как новый актив

40

Переезд без забот. Комплексное решение по смене офисного помещения

42

Проектные решения.
Услуги по проектированию и ремонту

48

Деликатный переезд.
Переезжайте легко, заботы мы берем на себя!

БРОКЕРСКАЯ КОМПАНИЯ,
оказывающая комплексные услуги по подбору
коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

Полное сопровождение сделок с офисной
и индустриальной недвижимостью

Брокеридж и управление проектами

Исследование рынка и консалтинг

Финансовый анализ сделки

Компания Rekorvb проводит весь спектр работ по подбору офиса:

- Подбор объектов, максимально подходящих под параметры поиска;
- Организация и личное проведение показов всех офисных помещений;
- Предоставление полной информации;
- Организация и проведение переговоров с целью получения лучших условий для аренды;
- Разработка плана предварительной рассадки сотрудников с учетом ваших пожеланий;
- Проведение финансового анализа сделки с учетом всех возможных коэффициентов (БТИ, ВОМА), затрат на ремонт, переезда и др.

Компания Rekorvb сотрудничает с более чем 700 бизнес-центрами класса А, В+ и В в Санкт-Петербурге. Вы можете быть уверены, что получите полную информацию по рынку и подберете именно тот офис, который ищете.

Брокеры компании Rekorvb работают на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга более 11 лет и постоянно повышают уровень своих знаний в профессиональной деятельности.

“

Мы работаем для Вас напрямую
от собственника без комиссии

”

ПРЕДЛОЖИМ ВАРИАНТЫ



ОБЕСПЕЧИМ ВАМ

- Лучшую цену
- Снижение рисков
- Комфорт работы

НАШИ КЛИЕНТЫ

купи**билет**

 **Топвизор**®



EVERGREEN

 **РусГидро**

GROWEX



КАЛАШНИКОВ

ELEMENT PRIME — первый бизнес-центр класса PRIME в Санкт-Петербурге

Сегодня бизнес выбирает не просто офис — он формирует среду, которая усиливает бренд, повышает эффективность команд и становится частью репутационного капитала компании.





ELEMENT PRIME – первый в Петербурге бизнес-центр нового поколения, созданный по философии PRIME: здесь важна не только функциональность, но и ценность пребывания.

Расположенный в престижной части Петроградского острова на Левашовском проспекте, будущий комплекс уже рассматривается как новый ориентир деловой среды. Он сочетает архитектурную выразительность, инженерную точность, премиальную инфраструктуру и редкие для города панорамные виды. Это не просто офис – это высококлассная деловая экосистема.

Почему PRIME - это новый стандарт деловой недвижимости?

PRIME – это не очередная интерпретация класса А, а новая философия проектирования, созданная для компаний, которые оценивают эффективность по более широкому спектру критериев: качество рабочей среды, эмоциональный комфорт, энергоэффективность, уровень сервиса и имидж.

ELEMENT PRIME отвечает ключевым критериям класса:

ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ ПЛАТФОРМА ЗДАНИЯ

«Умное» управление климатом, светом, инженерией. Вентиляция с охлаждением и подогревом, рекуперацией, многоступенчатой очисткой воздуха; центральное кондиционирование; «холодные потолки».

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ И УСТОЙЧИВОСТЬ

Проект проходит международную сертификацию BREEAM/LEED/WELL, что обеспечивает низкое воздействие на среду и оптимизацию расходов.

ИМИДЖЕВАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ

ELEMENT PRIME формирует престиж корпоративного присутствия – особенно важный фактор для международных компаний и лидеров индустрии.

КОМФОРТ СРЕДЫ

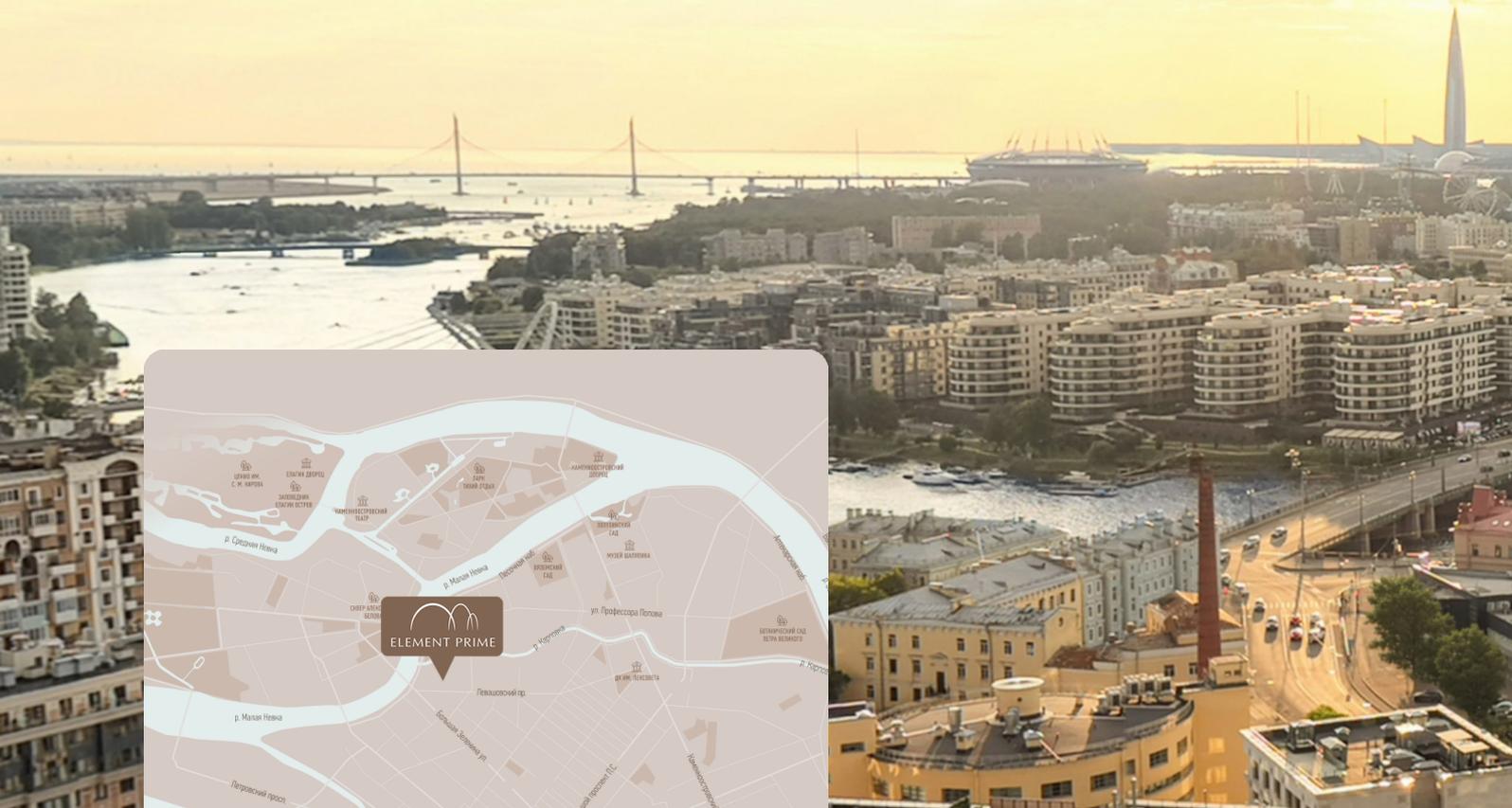
Высота потолков до 3,65 м., естественный свет, акустический комфорт. Значительное влияние на продуктивность команд уже доказано исследованиями – PRIME внедряет эти принципы в стандарт.

ЧЕЛОВЕКОЦЕНТРИЧНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Рестораны, лаунжи, фитнес, закрытый ландшафтный двор, доступ «сухие ноги». Это не просто офис – это пространство для жизни между рабочими процессами.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

Аренда в PRIME-сегменте растет быстрее рынка: до 18% в год. Спрос стабилен, предложение крайне ограничено.



Локация, которая усиливает статус

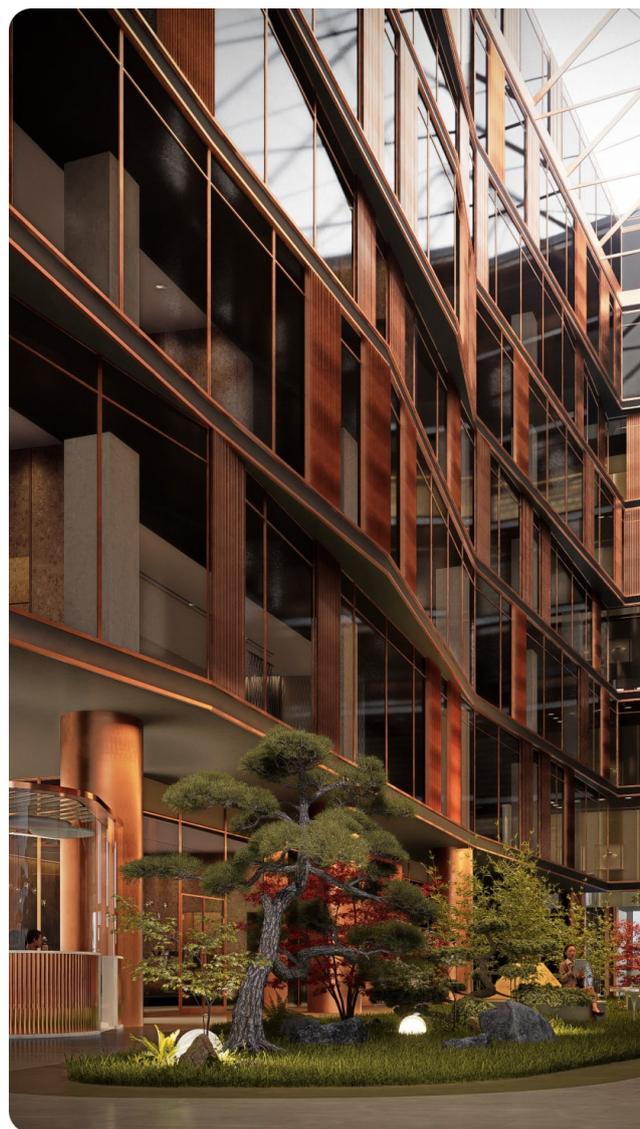
Петроградский остров — один из самых востребованных деловых районов города. Уровень вакансии — всего около 2%, что является довольно низким показателем для Санкт-Петербурга. Спрос стабильно превышает предложение, новых проектов практически нет.

ELEMENT PRIME расположен в окружении элитной жилой застройки, рядом с Крестовским островом, Лахта Центром и ЗСД. Это адрес, который повышает восприятие компании в глазах партнеров и сотрудников.

Архитектура для впечатления

Главная эстетическая доминанта ELEMENT PRIME — двухсветный дизайнерский атриум и панорамное остекление без перемычек. Архитектура строится вокруг света, воздуха и пространственной прозрачности. Закрытый внутренний двор с ландшафтной архитектурой формирует камерное пространство премиум-класса, доступное только резидентам.

На крыше расположена панорамная терраса, откуда открывается вид на Финский залив и Крестовский остров.





Премиальная инфраструктура

Первый этаж – полноценная экосистема:

- гастрономия высокого уровня
- лаунж-пространства
- фитнес-зона
- выход в озеленённый двор

Это места отдыха, встреч, вдохновения – где сотрудники могут переключиться между задачами, не покидая здания.



Подземный автолаунж: сервис, который начинается с парковки

ELEMENT PRIME предлагает новый тип парковочного пространства – автолаунж, сочетающий эстетику и технологичность:

- 187 машино-мест
- бесконтактный доступ с распознаванием номеров
- зона зарядки электромобилей
- премиальные материалы отделки и продуманная навигация



Гибкие сценарии владения и аренды

Для компаний разного масштаба доступны три формата пространства:

ГРАНД ФРАГМЕНТ

7 этажный сегмент здания 12 000 м²

Для построения флагманского офиса мирового класса

Идеален для штаб-квартиры, международных корпораций, фондов. Собственный фронт, приватная терраса, единая идентичность.

КЛАССИК ФРАГМЕНТ

900 – 1 100 м² или единым лотом 7 760 м²

Для быстрорастущих команд

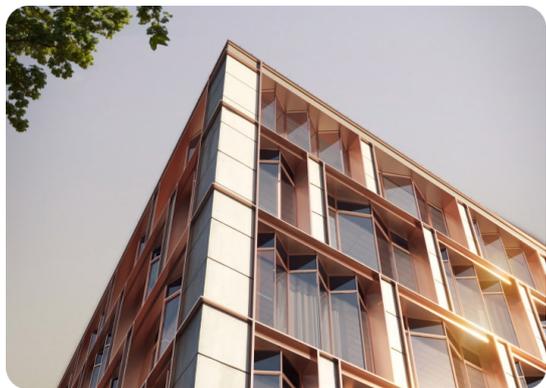
Оптимально для технологических, инвестиционных и строительных компаний. Свободная планировка, универсальность, общие клубные пространства.

БУТИК ФРАГМЕНТ

Компактные автономные офисы 55 – 300 м²

Для инвесторов собирающих портфель из недвижимости

Редкое предложение для малого корпоративного сегмента в премиальном здании класса PRIME.



Инженерия без компромиссов

- системы фильтрации воздуха и воды
- BMS с полной автоматизацией инженерии
- холодные потолки и центральное кондиционирование
- 12 бесшумных скоростных лифтов
- системы пожаротушения, безопасности и бесперебойного электропитания

ELEMENT PRIME — пространство, которое работает на ваш бренд

В условиях ограниченного предложения качественных офисов в центре Петербурга, ELEMENT PRIME становится проектом, который определяет направления развития рынка.

Это не просто место присутствия — это показатель силы, зрелости, амбиций и корпоративной культуры компании.

Ввод в эксплуатацию

II квартал 2029 года

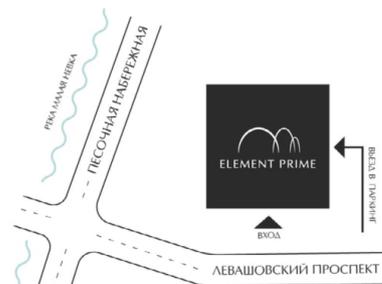
Класс

Адрес

PRIME

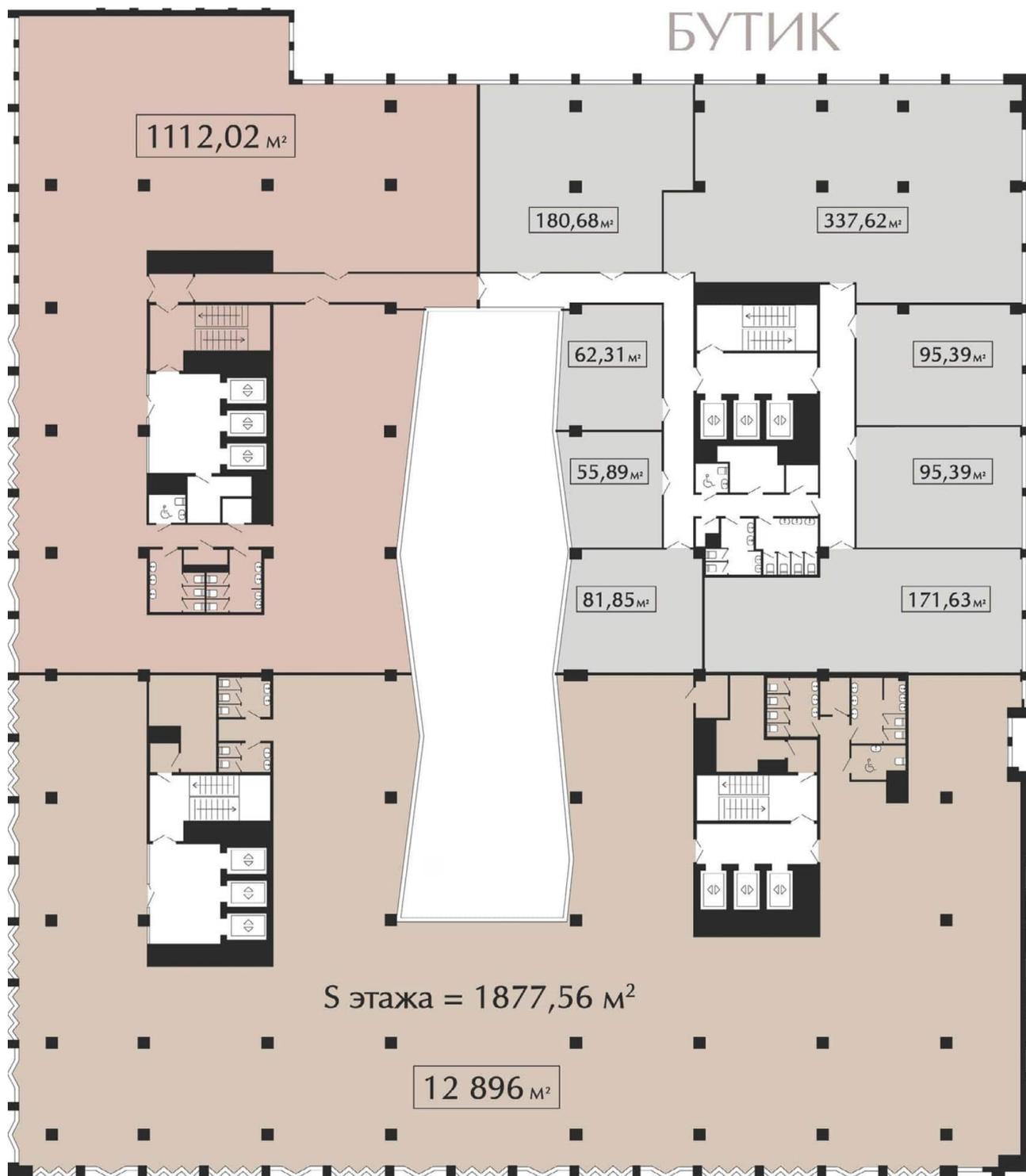
Левашовский пр., 13

Типовой этаж



КЛАССИК

БУТИК



ГРАНД



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Текущее состояние рынка

Распределение вакансии

по деловым зонам

75 583 кв.м.

Центр

48 612 кв.м.

Московский проспект

25 832 кв.м.

Петроградский остров

25 722 кв.м.

Выборгская набережная

13 512 кв.м.

Васильевский остров

8 169 кв.м.

Полюстрово

Всего в деловых зонах вакантно

197 430 кв.м.

Всего по городу вакантно

295 566 кв.м.

Объем рынка

7 272 387 кв.м.*

* в 669 качественных бизнес-центрах

Крупнейшие владельцы офисной недвижимости

по объему арендопригодной площади



Сенатор

366 334 кв.м.



Адамант

244 293 кв.м.



УК Теорема

166 751 кв.м.



Галс-Девелопмент

127 128 кв.м.



Jensen Group

93 806 кв.м.



ICON

84 895 кв.м.



ГК СОЛО

80 835 кв.м.



МТЛ

77 249 кв.м.

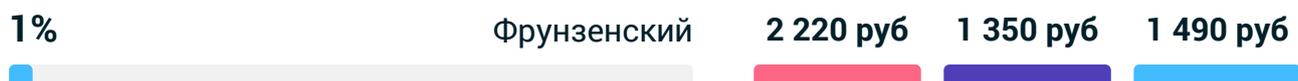
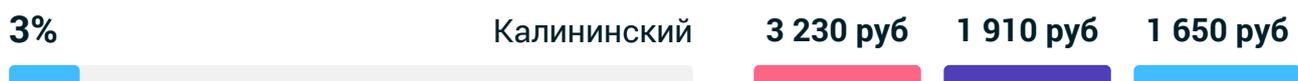
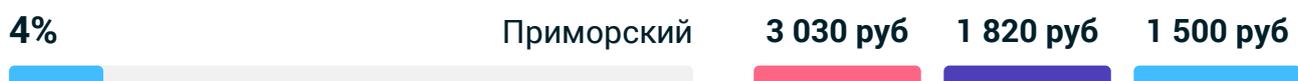
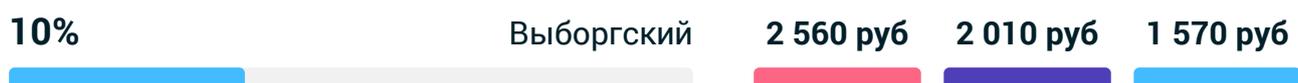
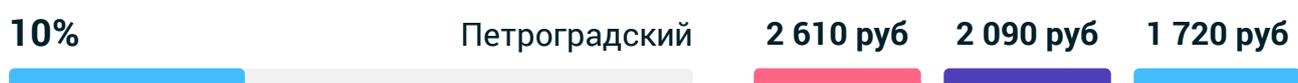
Распределение вакантных площадей и ставок

по районам города



Наибольшая вакансия представлена в Московском районе города и составляет 29% от общего предложения.

* Средняя ставка в классе А в данном районе составляет 2 640 руб./кв.м., в классе В+ - 1 910 руб./кв.м., в классе В - 1 410 руб./кв.м. в месяц с учетом ОПЕХ и НДС



Динамика изменения вакансии и объема сделок

по годам (тыс. кв.м.)

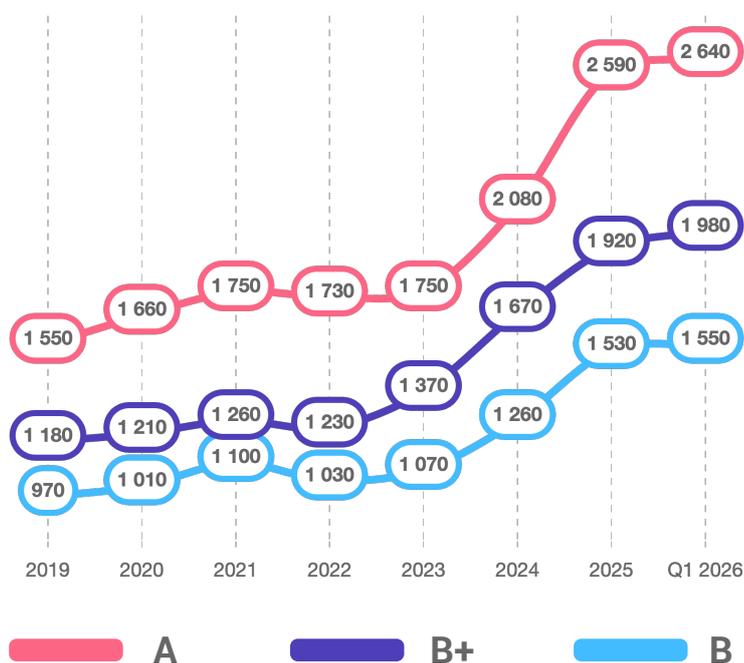


За последний отчетный период уровень вакантных площадей в классах А, В+ и В вырос на 51.9%. По состоянию на конец 2025 года общая вакансия составила 276 862 кв.м. При этом совокупный объем арендованных за прошедший год площадей составил 290 595 кв.м.

К концу 2026 года ожидается уменьшение объема сделок и увеличение вакансии по сравнению с предыдущим годом. Из графика следует, что объем сделок по офисным площадям имеет тенденцию к росту при увеличении уровня вакансии и наоборот. Это свидетельствует о наличии дефицита качественных офисных помещений, который напрямую влияет на показатели рынка.

Динамика изменения ставок аренды

по классам (руб. за кв.м. в месяц с учетом ОРЕХ и НДС)



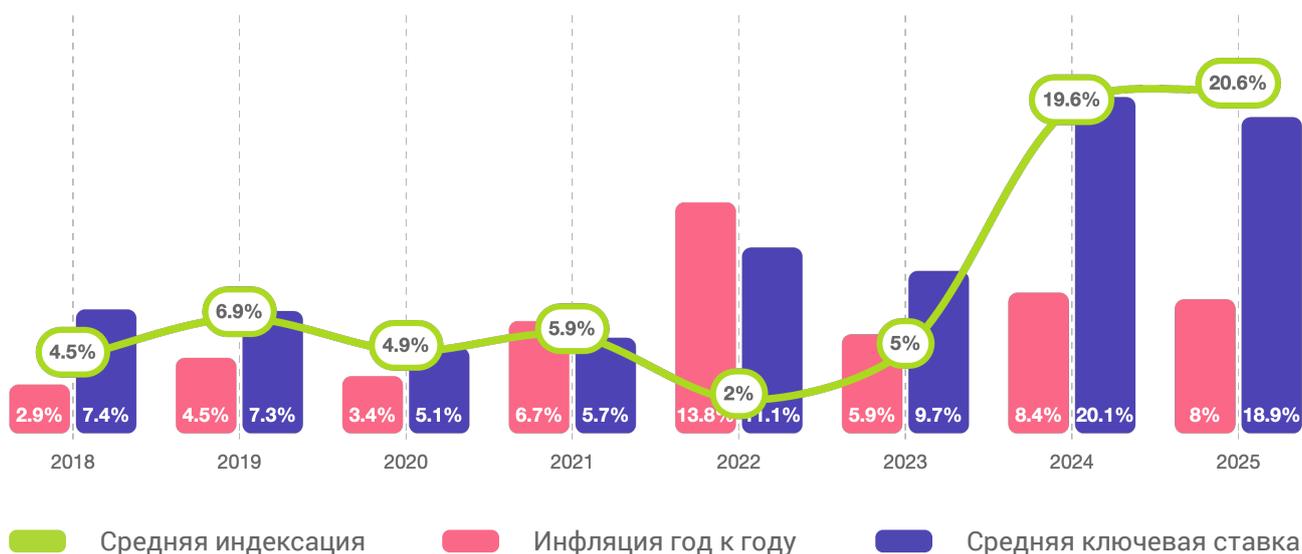
Данные на представленном графике демонстрируют устойчивый рост арендных ставок на протяжении всего периода. Значительный рост ставок аренды для класса А отражает высокую востребованность в престижных офисных помещениях. Умеренный рост ставок для классов В+ и В показывает, что спрос на качественные и более доступные офисные пространства также увеличивается. Рост арендных ставок во многом обусловлен дефицитом качественных офисных площадей в городе.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Ключевые показатели в коммерческой недвижимости, такие как уровень арендных ставок, заполняемость объектов и стоимость недвижимости, напрямую зависят от состояния экономики. Рост ВВП способствует увеличению деловой активности, что повышает спрос на офисные помещения, а инфляция влияет на стоимость аренды и обслуживания, заставляя собственников корректировать цены.

Зависимость индексации арендной ставки

от ключевых экономических показателей



Зависимость индексации арендной ставки в коммерческой недвижимости от ключевых показателей экономики, таких как инфляция и ключевая ставка, является довольно прямой и очевидной. В нормальных условиях арендодатели ориентируются на эти показатели при пересчете арендных ставок.

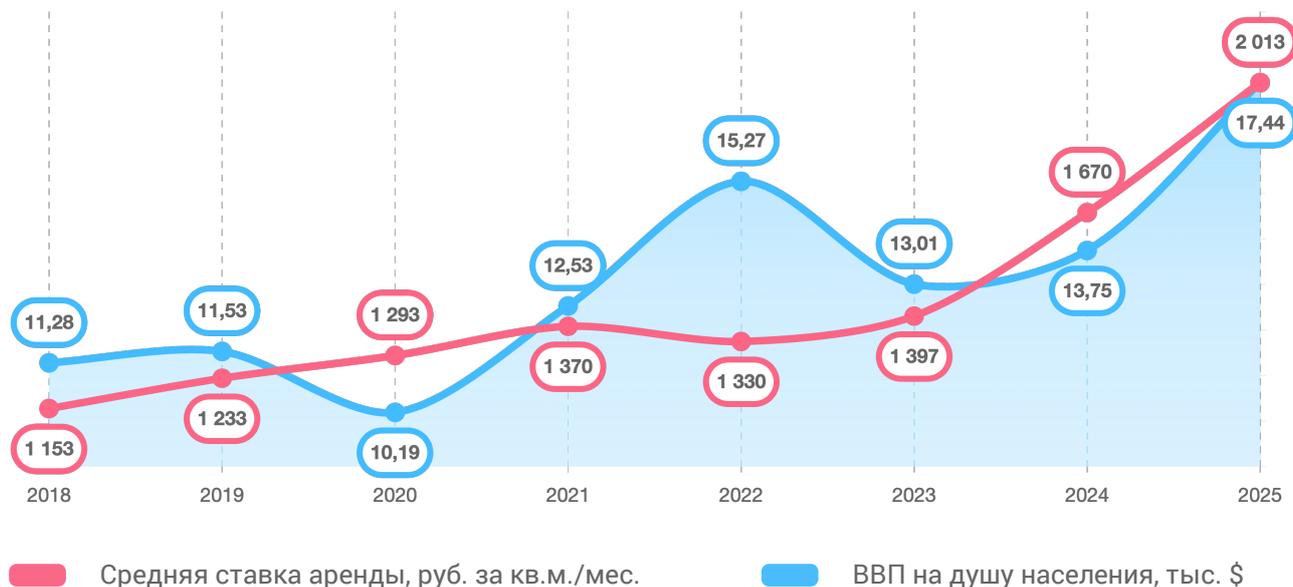
На графике видно, что изменения в индексации арендных ставок следуют за инфляцией и ключевой ставкой. Как правило, при росте инфляции и увеличении ключевой ставки наблюдается соответствующее повышение арендной платы, что позволяет арендодателям поддерживать доходы в условиях растущих затрат. Это естественная реакция рынка на изменение экономической ситуации.

Тем не менее, в 2022 году на графике наблюдается аномалия: несмотря на высокие уровни инфляции и ключевой ставки, индексация арендных ставок в офисной недвижимости находится на минимальном уровне в 2%. Это резкое отклонение от обычной корреляции можно объяснить особой ситуацией на рынке коммерческой недвижимости в России в этом периоде.

В 2022 году большое количество иностранных компаний покинуло российский рынок, освободив значительное количество офисных площадей. Это привело к резкому росту предложения на рынке недвижимости, что, в свою очередь, оказало давление на арендодателей, заставив их не повышать арендные ставки.

Соотношение стоимости аренды

с ВВП на душу населения



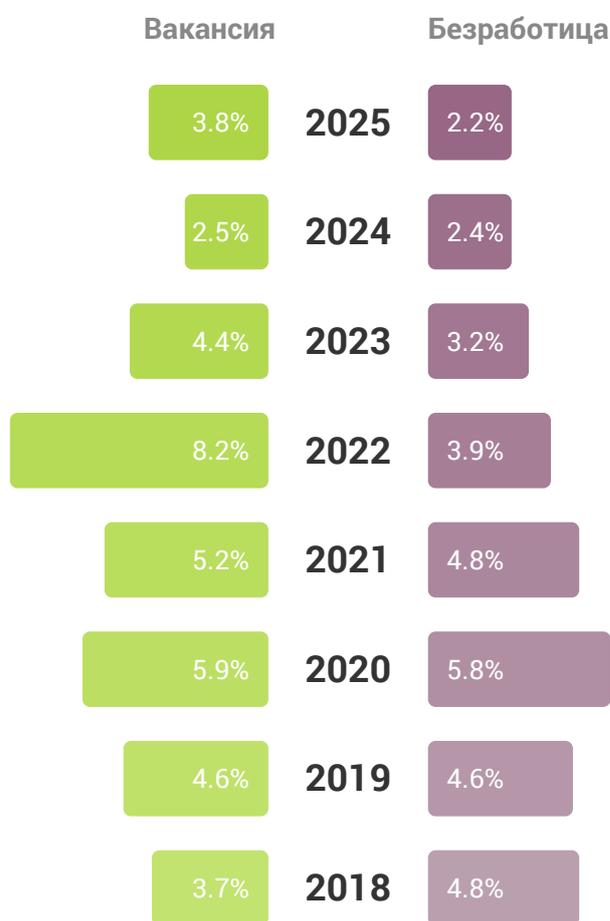
Рассматривая соотношение стоимости аренды офисных помещений с ВВП на душу населения, важно отметить, что стоимость аренды, как правило, отражает уровень спроса на коммерческую недвижимость. Если рост стоимости существенно превышает рост ВВП на душу населения, это может указывать на перегретый рынок недвижимости.

Вакансия в офисной недвижимости тесно связана с уровнем безработицы в стране. В периоды роста безработицы бизнесы могут сворачивать деятельность, сокращать арендуемые площади, что увеличивает долю вакантных помещений. Высокий уровень свободных офисных площадей может также свидетельствовать о снижении экономической активности или о долгосрочных структурных изменениях в экономике, таких как переход на удалённую работу.

Изучение этих показателей в динамике по годам позволяет анализировать влияние макроэкономических факторов на коммерческую недвижимость. Например, в периоды экономического роста снижение безработицы и рост деловой активности могут приводить к повышению арендных ставок и снижению вакантных площадей.

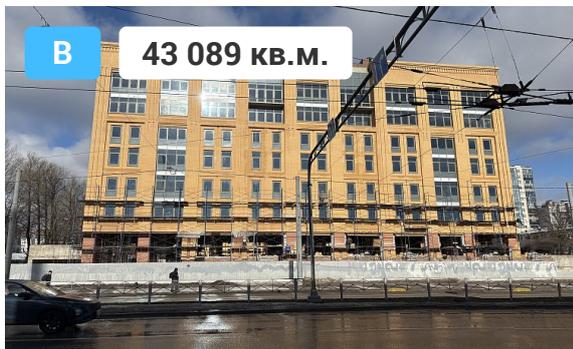
Распределение вакансии

к уровню безработицы по годам



Крупнейшие объекты

заявленные к вводу в эксплуатацию в 2026 году



B

43 089 кв.м.

Лесной 64

Выборгский район
Лесной просп. д. 64, лит. Б

1



B

6 400 кв.м.

МФК Smart Восстановления

Красносельский район
Восстановления д. 19

2



B

5 950 кв.м.

МФК Smart Гранитная

Красногвардейский район
Гранитная д. 49

3



B

5 200 кв.м.

МФК Smart Ириновский

Красногвардейский район
Ириновский пр. д. 40

4



A

4 602 кв.м.

Аквилон LOCUS

Адмиралтейский район
Московский пр. д. 65, лит. Э

5



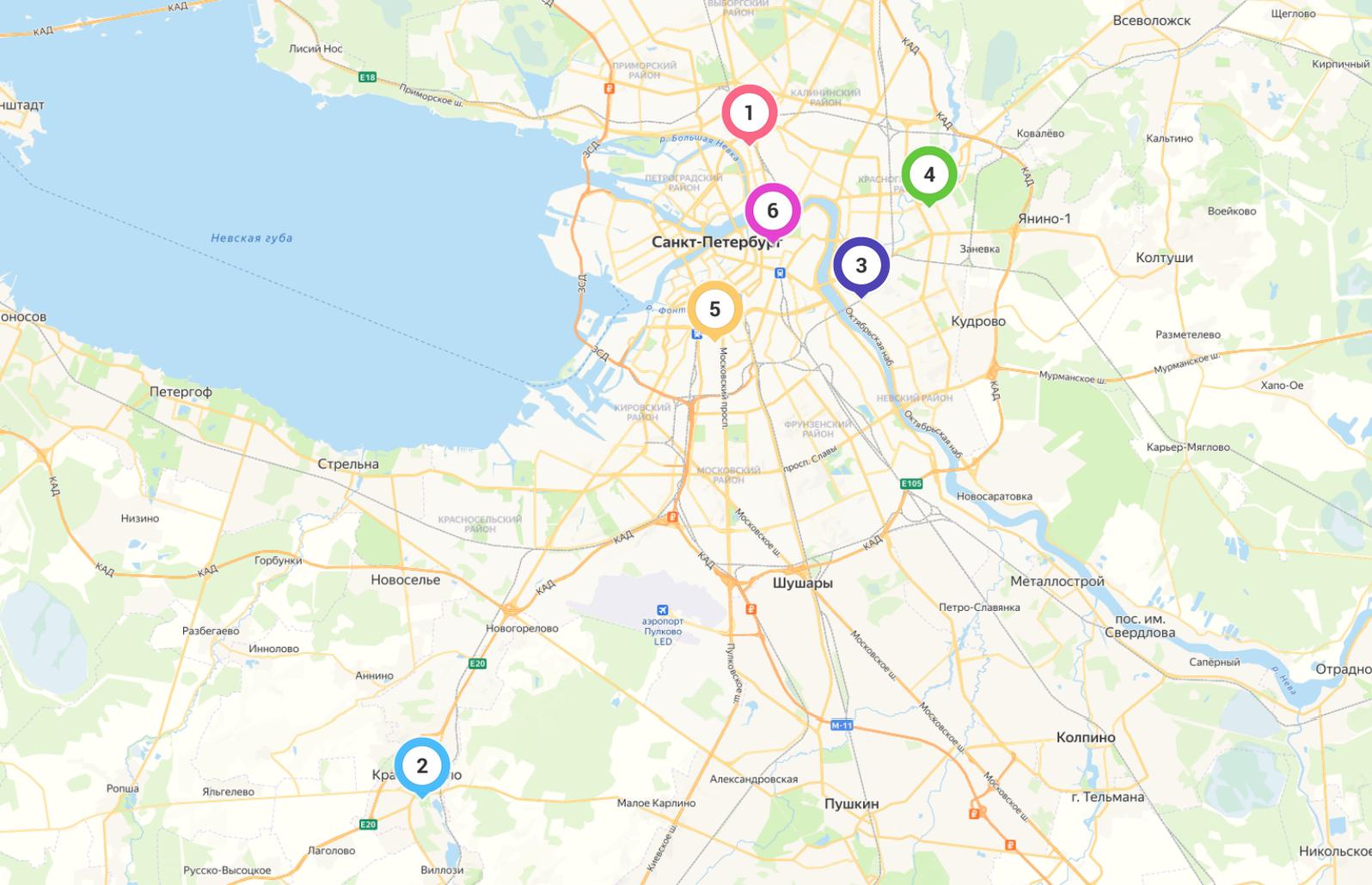
B+

2 758 кв.м.

ОСЗ на Чернышевского 14

Центральный район
пр.Чернышевского д. 14

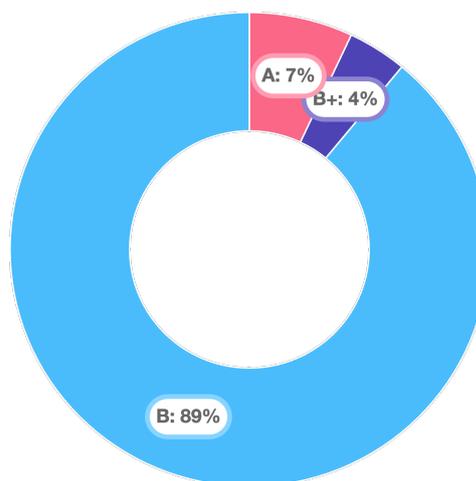
6



Динамика ввода новых площадей



Распределение ввода по классам за 2026 год



По предварительным прогнозам на 2026 год в эксплуатацию будет введено 6 крупных объектов общей площадью 67 999 кв.м.

Лидером по количеству новой вакансии является класс В. Количество новой вакансии по данному классу составит предположительно 60 639 кв.м.

Ключевые сделки офисной недвижимости

по итогам 2025 года

Компания	Бизнес-центр	Квартал	Брокер	Метраж
АО "Технопарк Санкт-Петербурга"	B Ростра Красногвардейский р-н	Q4	Maris	11 385 кв.м. аренда
ГК Golden Age Hotel Group	B Owental History Центральный р-н	Q2	Без брокера	9 000 кв.м. продажа
ООО "М-Стиль" (Сеть Сенатор)	A На Караванной Центральный р-н	Q4	Без брокера	9 000 кв.м. продажа
OCS Distribution	A Сенатор на Медиков Петроградский р-н	Q3	Bright Rich	7 000 кв.м. аренда
OZON	A Space Приморский р-н	Q3	NF Group	5 000 кв.м. аренда
Центротех-Инжиниринг	B На 25 линии 8 Василеостровский р-н	Q2	-----	4 903 кв.м. аренда
Газпром газобезопасность	A Северная Пальмира Московский р-н	Q4	Bright Rich	3 300 кв.м. аренда
Мосинжиниринг	B+ Премьер Лига, III очередь Московский р-н	Q4	Bright Rich	2 660 кв.м. аренда
ГЭХ Инжиниринг	B+ Forest Приморский р-н	Q3	Maris	2 420 кв.м. аренда
Механобр Инжиниринг	B Смоленский Василеостровский р-н	Q3	Rekorb	2 147 кв.м. аренда
Вкусли	A Северная Пальмира Московский р-н	Q2	Rekorb	1 110 кв.м. аренда
Конфиденциально	C ОСЗ Народный Дом Нобе Калининский р-н	Q3	Rekorb	1 052 кв.м. аренда
Металлоинвест	B Конногвардейский Адмиралтейский р-н	Q1	Rekorb	841 кв.м. аренда
ФК Пульс	B+ Гринлайнс Московский р-н	Q3	Rekorb	544 кв.м. аренда

Соотношение совершенных сделок к спросу

по районам города за последний год



За последний год в классах А, В+ и В наибольшая площадь арендована в Московском и Центральном районах города, что составляет 35% от общего количества арендованных площадей. В тоже время спрос в Московском районе превысил количество закрытых сделок на 34%. Это свидетельствует об определенном дефиците качественных площадей в районах с подобной динамикой.

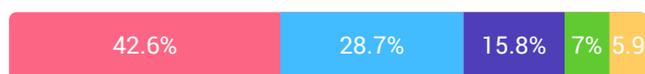
Распределение сделок

по площади, классификации и сфере деятельности арендатора

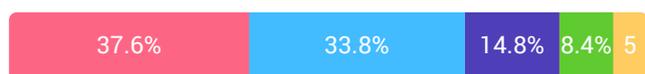
4 кв. 2025



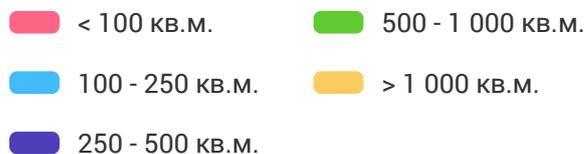
3 кв. 2025



2 кв. 2025



1 кв. 2025



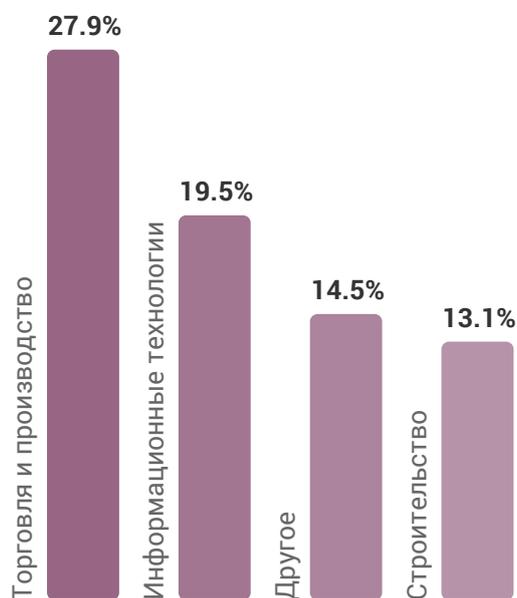
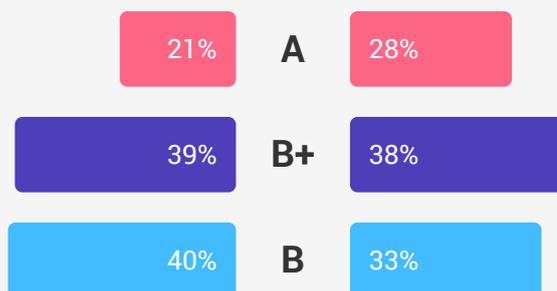
По количеству подписанных договоров аренды в 4-м квартале 2025 года традиционно преобладают сделки с небольшими офисами до 250 кв.м. Их совокупный объем составляет 77.9%. На более крупные площади приходится 22.1% сделок.

Лидером по количеству сделок является класс В. Доля совершенных сделок в данном классе составила 40%. Общий объем закрытых сделок в классе В составил 116 410 кв.м.

В это же время максимальный объем совершенных сделок зафиксирован в классе В+. Он составил 132 417 кв.м. или 38% от общего объема сделок с качественными площадями.

По количеству

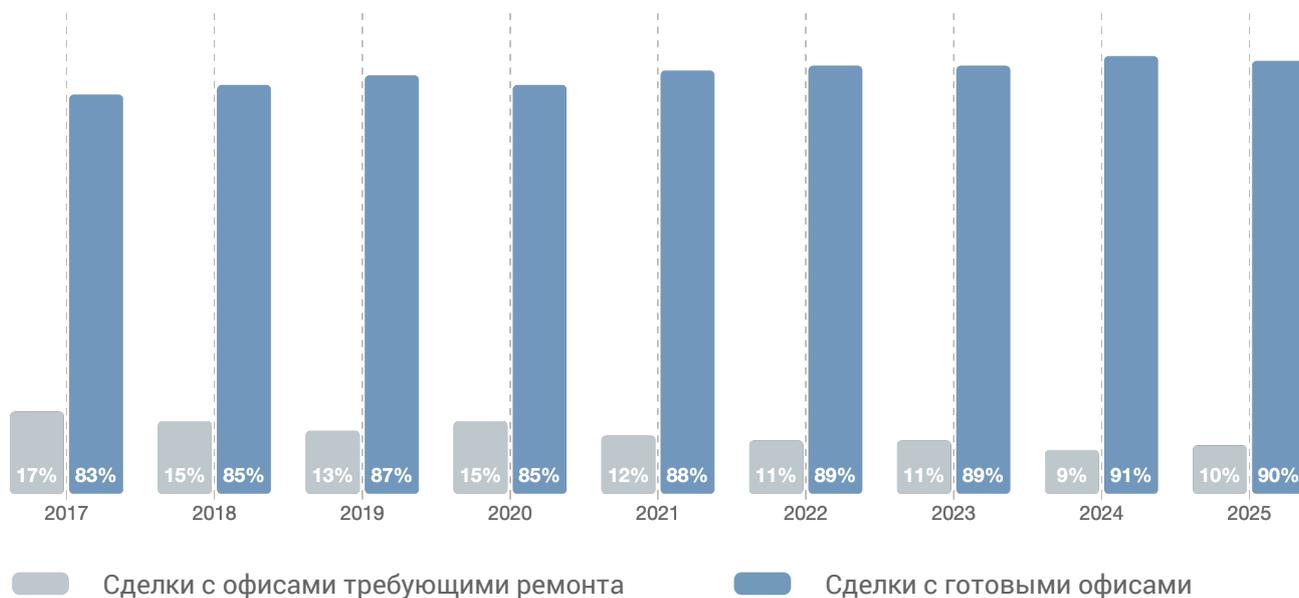
По объему



За прошедший год наибольшее количество офисной площади было арендовано компаниями из сферы торговли и производства. Также большой объем сделок был заключен арендаторами из сфер информационных технологий и строительства.

Соотношение сделок

по состоянию офисного помещения

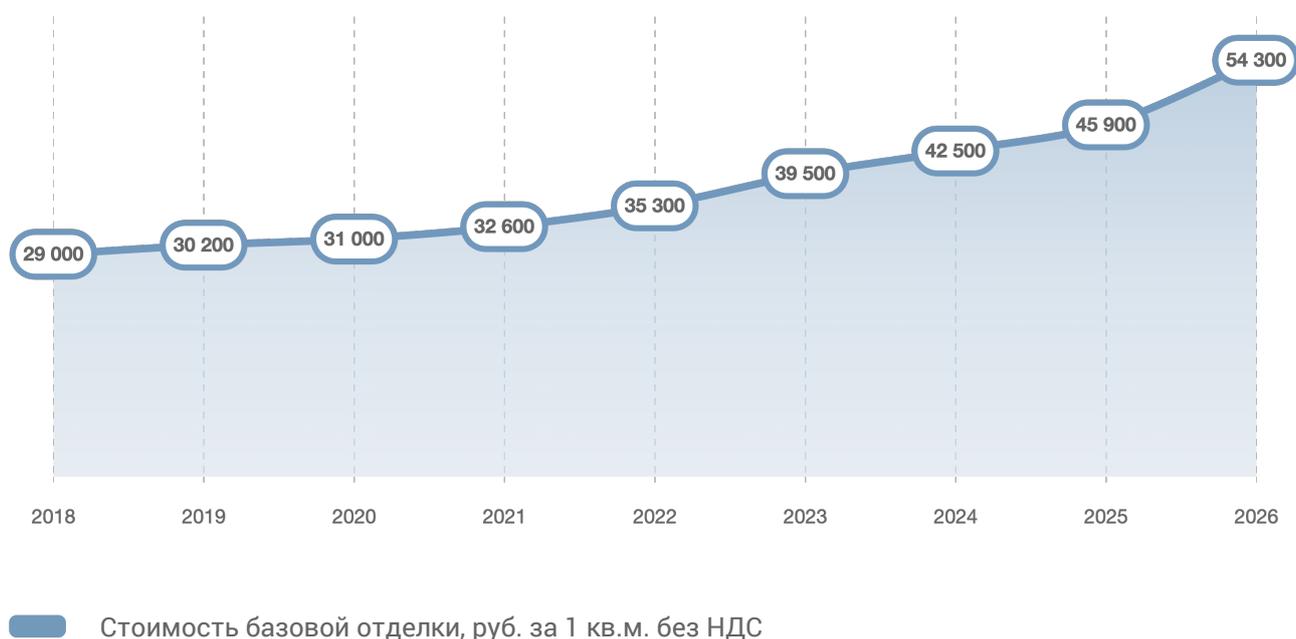


Количество сделок с готовыми к заезду офисами увеличилось по сравнению с прошлым годом и составило 91% от общего количества арендованных площадей. Соответственно, количество сделок с офисами, требующими ремонта силами арендатора, составило 9%.

В последние годы наблюдается постепенное снижение доли офисов, требующих ремонта. Компании, стремясь оптимизировать расходы, все чаще отдают предпочтение помещениям, которые не требуют дополнительных вложений, избегая затрат на переезд и ремонт.

Динамика изменения стоимости базовой отделки

офисных помещений из состояния shall & core по годам



ТЕНДЕНЦИИ ОРГАНИЗАЦИИ

A modern office interior with a person sitting in a light blue armchair, reading a magazine. The room features a large arched window, a potted tree, and contemporary lighting fixtures. The overall aesthetic is clean, bright, and functional.

ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ

Современный офис становится больше, чем рабочей средой — это пространство культуры, взаимодействия и поддержки сотрудников. Компании стремятся создать среду, которая учитывает особенности разных поколений, отвечает гибриднему формату работы, поддерживает благополучие людей и усиливает командную динамику.

В центре внимания — человек и его потребности, а дизайн пространства превращается в важный инструмент вовлечённости, эффективности и устойчивости команды.

Статья предоставлена:

ABD architects

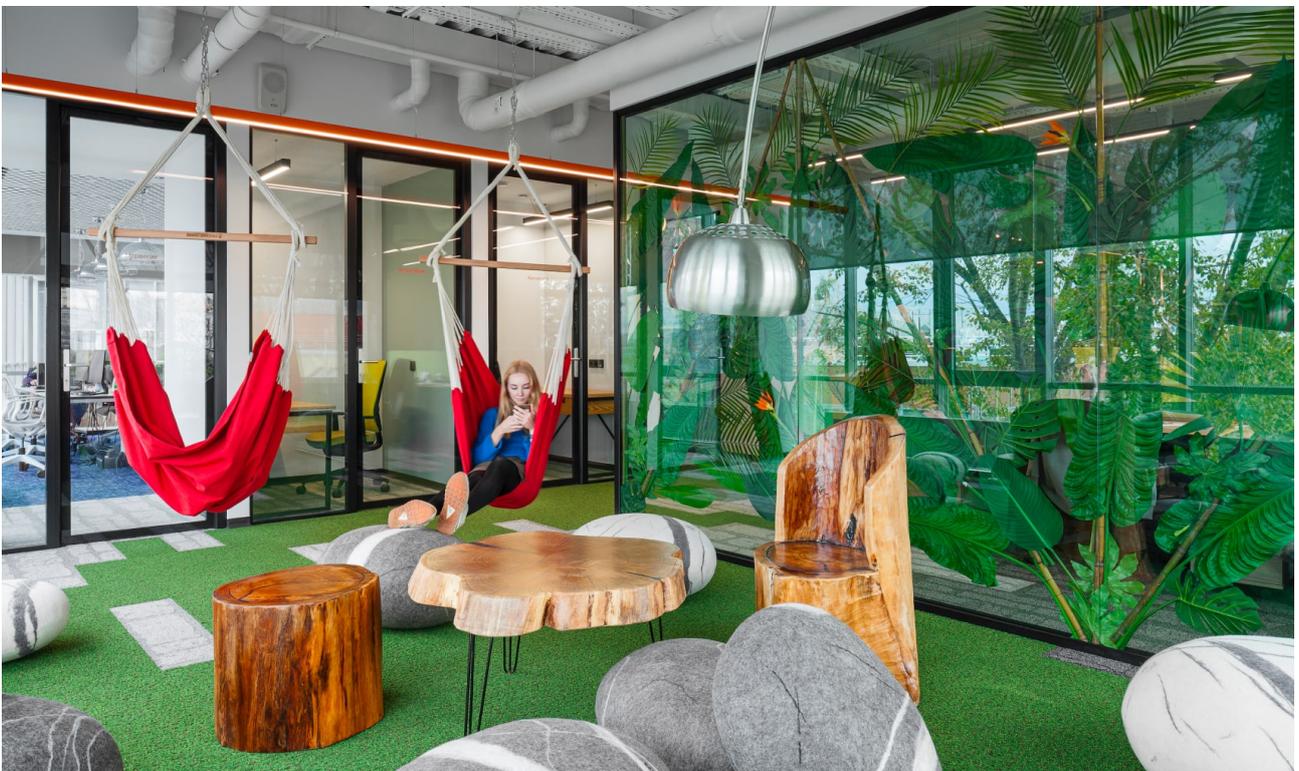




УЧЕТ МНОГООБРАЗИЯ ПОКОЛЕНИЙ

Сегодня в одном офисе встречаются люди сразу трех поколений:

поколение	поколение	поколение
X	Y	Z
1964 – 1984	1984 – 1999	1999 – 2010
годов рождения	годов рождения	годов рождения



Все они приходят со своими привычками, подходами к работе, ожиданиями от работодателя и стилями взаимодействия. Задача офисного пространства – стать местом для комфортной и продуктивной работы для всех.

Особую роль играет институт наставничества. Разновозрастные команды способны выстраивать эффективный обмен опытом, где старшие сотрудники передают знания, а младшие привносят новые подходы и технологии. Чтобы это взаимодействие было

естественным, в офисе должны быть продуманы зоны для командной работы, неформального общения, обучения и личной концентрации.

При проектировании офиса учитываются потребности сотрудников в местах для работы, отдыха и физических нагрузок, пространствах для общения и коллабораций. Всеобщая мультиформатность и мультизадачность находит свое отражение в современных офисных пространствах.



ВОЗВРАЩЕНИЕ В ОФИС

После периода массовой удалённой работы компании стремительно возвращаются к офлайн-взаимодействию. Гибридный график постепенно вытесняет полностью удалённый формат, а некоторые организации и вовсе выбирают исключительно офисную модель. Причина проста: личное общение остаётся ключевым фактором эффективности. Внутри команды проще налаживать рабочие процессы и быстрее решать сложные задачи.

Также в офисе есть возможность выразить миссию и ценности компании, сформировав устойчивое сообщество вокруг бренда работодателя. На помощь приходит не только продуманный дизайн офисного пространства, но и дополнительные сервисы, которые предлагает офисная инфраструктура.

ГИБКОСТЬ И АДАПТИВНОСТЬ

Офисы адаптируются под новые задачи и вызовы времени. Концепция Activity Based Office, которая набирала популярность последние годы, остается актуальной. Она подразумевает в современном рабочем пространстве наличие:

- локеров для хранения личных вещей;
- системы бронирования рабочих мест/переговорных;
- помещения для уединенной работы;
- формальных и неформальных переговорных зон;
- проектных комнат;
- телефонных будок;
- зоны отдыха и неформального общения.

В отличие от традиционного подхода, эта концепция позволяет гибко адаптировать офисное пространство под различные рабочие процессы и потребности коллектива. Сотрудники могут выбирать наиболее подходящую зону как для работы в проектных командах, так и для индивидуальных задач или отдыха в течение дня. Также эта концепция позволяет более эффективно использовать офисное пространство.



ФОКУС НА БЛАГОПОЛУЧИЕ

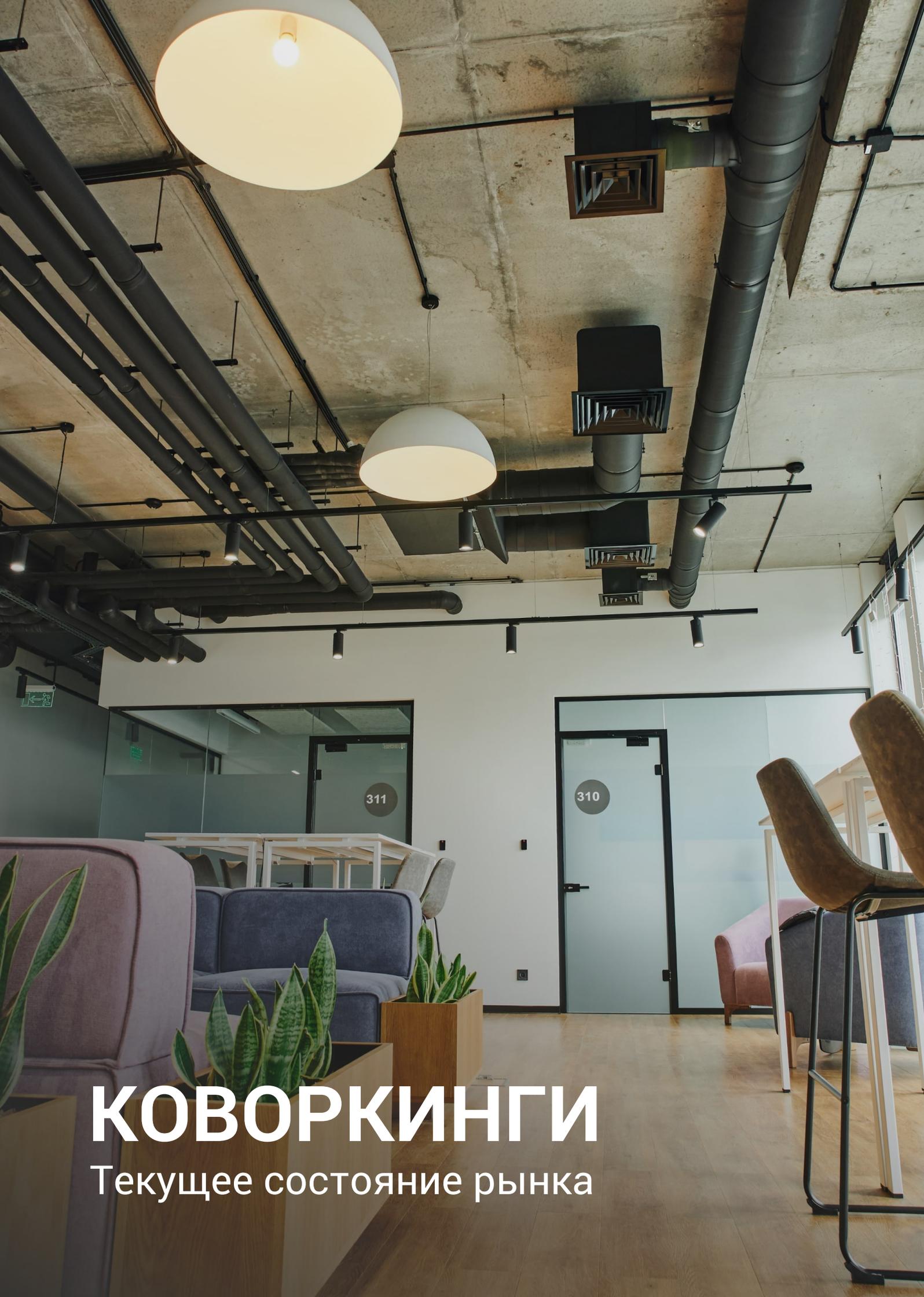
Подход well-being выводит заботу о сотрудниках на новый уровень. Рабочее пространство становится инструментом снижения стресса и повышения концентрации, а также способом поддерживать физическое и ментальное здоровье команды. Достичь этого можно с помощью:

- биофильного дизайна с обилием живых растений и натуральных материалов;
- естественного и грамотно подобранного искусственного освещения;
- использования спокойных, природных цветовых решений;
- создания зон для отдыха и активного движения, в том числе для занятий спортом;
- грамотной планировки офисного пространства;
- расположения в офисе массажных кресел;
- сервисов доступа к различным медицинским специалистам прямо внутри офиса.

Такие решения помогают снизить переутомление, улучшить эмоциональный фон и повысить лояльность сотрудников.



Современный офис — это пространство, которое работает на людей, а не наоборот. Он сочетает гибкость и продуманность, поддерживает здоровье, общение и творчество, объединяет поколения и помогает каждому сотруднику раскрывать свой потенциал. Создавая продуманные пространства, компании инвестируют в устойчивое развитие и в людей, которые определяют их будущее.



КОВОРКИНГИ

Текущее состояние рынка

Распределение площади

действующих коворкингов по районам

31 % / 17 496 кв.м.

Центральный

19 % / 10 648 кв.м.

Петроградский

14 % / 8 011 кв.м.

Адмиралтейский

10 % / 5 612 кв.м.

Красногвардейский

10 % / 5 561 кв.м.

Василеостровский

15 % / 8 656 кв.м.

Остальные районы

Общая площадь коворкингов

55 984 кв.м.

Количество рабочих мест

11 360 мест

Количество площадок

44 объекта

Крупнейшие сети коворкингов

по совокупному объему площадок

(практик)

Практик

18 464 кв.м.

PAGE

PAGE

11 591 кв.м.

ЯП

Ясная поляна

6 200 кв.м.

SOK

SOK

3 943 кв.м.

SMART
coworking

Smart

2 580 кв.м.

SENO

SENO

2 310 кв.м.

Regus

Regus

1 354 кв.м.

Case

Case

1 200 кв.м.

Распределение вакансии

по типу гибких рабочих пространств

На данный момент вакансии в коворкингах Санкт-Петербурга распределяется следующим образом: на выделенные офисы приходится 93% от всех свободных рабочих мест по городу, а на рабочие места в общих пространствах соответственно 7%.

В современных коворкингах выделенные офисы предоставляют компаниям и проектным группам возможность арендовать отдельные помещения для работы на гибких условиях. Арендатору предоставляется возможность выбрать блок с определённым количеством рабочих мест, что позволяет адаптировать условия аренды под конкретные нужды бизнеса.

Места в общих пространствах предназначены для тех, кто предпочитает работать в более динамичной и открытой среде. В таких зонах могут быть как нефиксированные, так и фиксированные рабочие места.



Размер вакансии

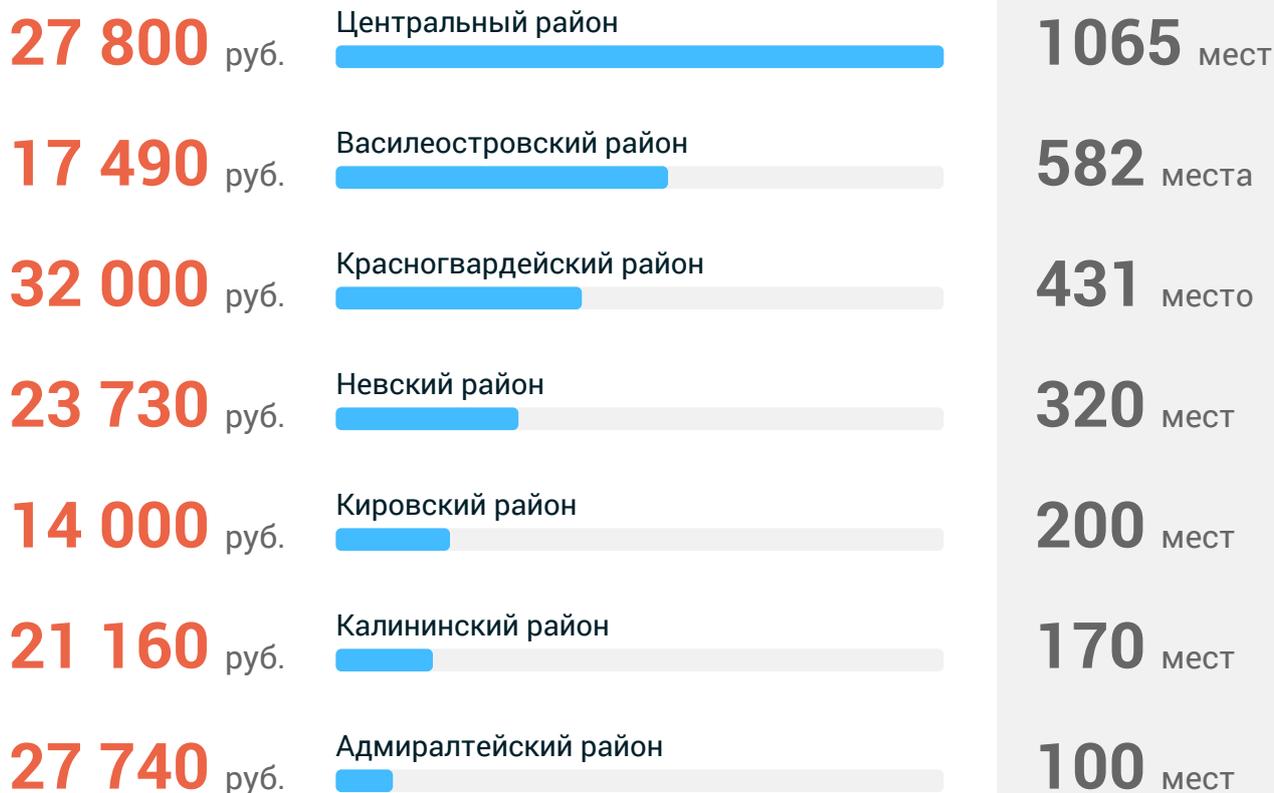
в процентах по районам города



Наименьшая вакансия в коворкингах города наблюдается в Адмиралтейском и Петроградском районах Санкт-Петербурга. Она составляет всего 6,0% и 6,2% соответственно. Низкая вакансия в этих районах свидетельствует о наибольшем спросе на гибкие офисные пространства в данных локациях.

Средние ставки и вакантные места

по районам города



Ключевые сделки с сервисными офисами

по итогам 2025 года

Компания	Площадка	Квартал	Брокер	Кол-во мест
ГК РОСТ	Практик на Чехова Центральный р-н	Q1	Maris	220 мест
IT разработчик	Loft-page Василеостровский р-н	Q3	Maris	100 мест
Head Hunter	Jurgens Page Центральный р-н	Q1	Nikoliers	75 мест
Конфиденциально	Практик на Чехова Центральный р-н	Q1	Maris	74 места
Конфиденциально	Практик на Добролюбова Петроградский р-н	Q2	С брокером	45 мест

ДАТА-ЦЕНТРЫ КАК НОВЫЙ АКТИВ



РБИТ

Оператор ИТ-решений



Цифровая инфраструктура уже давно перестала быть «надстройкой» над бизнесом. Она стала его стержнем — фундаментом процессов, продаж, управления и даже конкурентоспособности.

Поэтому если вы сегодня думаете, в каких направлениях развиваться современному бизнесу, присмотритесь к тому, что раньше оставалось «за кадром» — дата-центрам как к инвестиционному инструменту.

15-20%

ежегодный прирост рынка

Срез рынка

Сегодня ситуация на рынке ЦОДов выглядит парадоксально: спрос на мощности высок, и этот спрос стабильно превышает предложение, но строить новые объекты становится все сложнее. За последние годы произошел качественный передел рынка поставщиков в связи с уходом западных вендоров. Цены на оборудование выросли, качество поставок стало менее предсказуемым.

Но, стоит отметить, что этим вызовом подвержена не только отрасль ЦОДов, но и в целом вся ИТ-отрасль, а в перспективе эта тенденция видится не переломной, а скорее переходной: рынок выкристаллизуется вокруг тех, кто сможет сосредоточить ресурсы, экспертизу и опыт для преодоления бутылочного горлышка. Не стоит забывать и о стабильной позитивной динамике отрасли: +15-20% ежегодный прирост рынка.



Два сценария ИНВЕСТИЦИЙ

Игроков, которые занимаются запуском новых дата-центров, можно разделить на две категории.

Первые — те, кто строит дата-центры для собственных нужд. Примечательно, что в эту категорию в 2025 году заходят не только привычные нам технологические гиганты, но и неожиданные игроки — как, например, e-commerce площадка Avito, медиахолдинг НТВ, продуктовая компания X5 Group. По словам Александра Костина, управляющего директора X5 Tech, «инвестиции в собственный ЦОД дадут X5 значительные преимущества в снижении стоимости владения и позволят сократить расходы компании более чем в 3 раза».

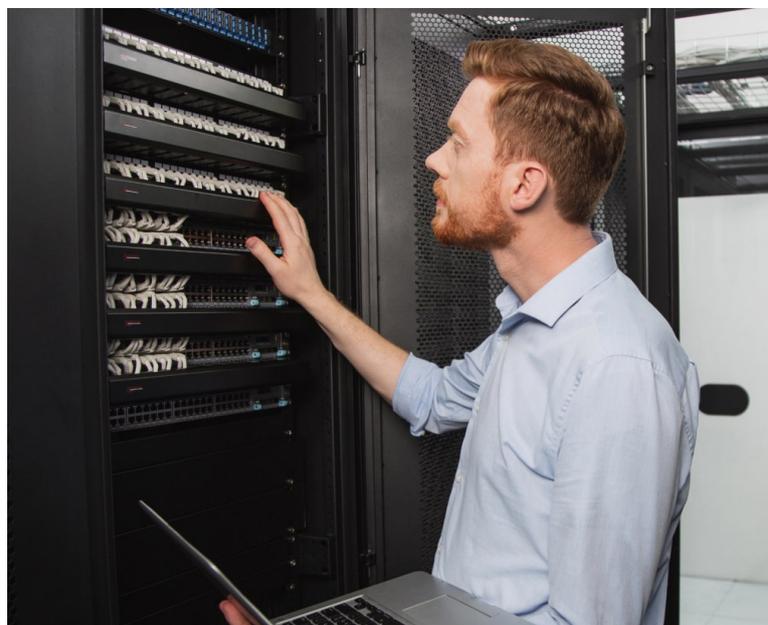
Для хорошо спроектированных и правильно управляемых объектов при полной загрузке потенциальный срок окупаемости может составлять в среднем около 10 лет, а средняя годовая доходность — около 10% от стоимости объекта.

10 лет
срок окупаемости

10%
годовая доходность

Вторая категория — те, кто инвестирует в строительство дата-центров в коммерческих целях.

В этой плоскости дата-центр сравнивают с новым типом коммерческой недвижимости, и действительно ряд девелоперов стали смотреть в сторону этого сегмента вместо покупки офисных площадей. Мы в «ОБИТ» тоже прошли этот путь — от строительства первых стоек под собственные нужды десятилетие назад до запуска своего коммерческого «Дата-центра №1» в Санкт-Петербурге в начале 2024 года на 236 стоек и 2 000 м² площади. Объем инвестиций составил около 1 млрд. рублей, и на сегодняшний момент объект полностью заполнен клиентами. Проект, несомненно, капиталоемкий, но его привлекательность в стабильном и прогнозируемом доходе, чем может похвастаться отнюдь не каждый рынок.





Уоррен Баффетт: «Никогда не инвестируй в бизнес, в котором ничего не понимаешь»

Это правило как нельзя точно описывает суть отрасли. ЦОД — это не набор серверов где-то в помещении, а сложный инженерный объект, который работает 24/7 и предъявляет критические требования к проектированию, строительству и эксплуатации. На результат проекта влияет много факторов: выбор площадки и транспортная доступность, бесперебойное электроснабжение и каналы связи, отказоустойчивые внутренние инженерные решения, системы безопасности.

Второй важный момент, будем честны, это умение безопасно оптимизировать расходы — от закупки оборудования до выбора инновационной инженерной начинки. Понимание, где экономия допустима, а где нет, приходит с опытом на аналогичных проектах.



Поэтому новые игроки, которые впервые заходят в строительство ЦОДов, всегда привлекают партнеров: операторов ЦОД, системных интеграторов в качестве генподрядчиков или специализированных консультантов, способных сопровождать проект от идеи до ввода в эксплуатацию и далее — до полноценного обслуживания.

За время работы с многочисленными проектами по строительству и эксплуатации дата-центров под свои и клиентские потребности мы сформировали центр компетенций, который включает:



ИНЖИНИРИНГОВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ

способное проектировать, строить и обслуживать объекты



ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЕ НАПРАВЛЕНИЕ

понимающее, как должна организовываться связь



ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ

отвечающее за корректное энергообеспечение



ИТ-НАПРАВЛЕНИЕ

формирующее набор дополнительных сервисов, востребованных на площадке

Этот опыт позволяет нам реалистично оценивать перспективы отрасли, видеть тенденции и требования к новой цифровой инфраструктуре. Очевидно одно: те, кто сейчас позаботятся о возможности инвестирования в подобные проекты и подойдут к этому вопросу взвешенно, смогут занять прочные позиции на рынке и обеспечить устойчивое развитие в долгосрочной перспективе.



Оператор ИТ-решений

ОБИТ — оператор ИТ-решений



Более 20 лет заботимся о цифровизации бизнеса любого размера и отрасли.

Оперативно подключаем к услугам связи, поддерживаем бесперебойность систем 24/7 и надежно защищаем ваши данные от киберугроз.

Берем на себя техническое сопровождение сетевой и серверной инфраструктуры, обслуживание рабочих мест и офисной техники.

Помогаем компаниям «переехать» на отечественные ПО: офисные программы и CRM-системы от российских поставщиков.

Услуги связи:

- Интернет
- Телефония
- Виртуальная АТС

ИТ-поддержка
рабочих мест
и сотрудников

Ваш **УМНЫЙ** офис

Системы безопасности:

- СКУД
- Видеонаблюдение
- Видеоаналитика

Программное обеспечение:

- Офисное ПО
- CRM-системы,
- Кибербезопасность

Проектирование
и строительство
проводных/
беспроводных
Wi-Fi-сетей

РБИТ

Оператор ИТ-решений



НОВЫЙ ОФИС ПЕРЕЕЗД БЕЗ ЗАБОТ!

КОМПЛЕКСНОЕ РЕШЕНИЕ ПО СМЕНЕ ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Многие считают переезд в новый офис мучительным и сложным процессом, иногда даже говорят "переезд хуже пожара", однако с правильной организацией, он перестает быть таким трудным и неприятным. Компания Рекорб предлагает комплексное решение для смены офисного помещения, беря на себя основные заботы и трудности. Мы понимаем все возможные "подводные камни" и готовы обеспечить максимально простой и комфортный переезд из старого офиса в новое помещение.

1 Сформируем техническое задание

На первом этапе мы совместно с вами формируем техническое задание на поиск помещения. При этом мы сразу учитываем большое количество различных нюансов, которые актуальны именно для вашей компании: локацию нового офиса, бюджет, метраж, технические условия, систему налогообложения, доступ в помещение, планировку, сроки переезда и другие.

2 Организуем просмотр объектов

На втором этапе нашей работы мы формируем для вас коммерческое предложение с наиболее подходящими вариантами. После рассмотрения и обсуждения предложения мы формируем шорт-лист с объектами, которые вас заинтересовали и которые вы готовы посмотреть. После этого мы организуем просмотры этих объектов в комфортное для вас время и показываем их в удобной последовательности.

3 Поможем согласовать условия

На третьем этапе вы выбираете объект наиболее подходящий для вас и мы переходим к переговорам. На данном этапе мы предоставляем для вас подробную оферту по выбранному помещению, драфт договора, правоустанавливающие документы и другую необходимую документацию. После этого совместно с вами согласовываем оптимальные условия. Наша практика позволяет нам утверждать, что мы можем правильно сформулировать стратегию этих переговоров и получить для вас максимально выгодные и наиболее комфортные условия.



4 Разрабатываем тест-фит

Этот процесс включает в себя тщательное планирование расстановки рабочих мест в новом офисе с учетом численности вашего персонала и необходимости взаимодействия между различными подразделениями. Мы создаем оптимизированное офисное пространство, которое способствует эффективной работе, уделяя внимание каждой детали, чтобы обеспечить комфорт для каждого сотрудника.

5 Подписание договора и сопровождение

На этом этапе важно грамотно организовать обмен документами чтобы избежать накладок и ошибок. После подписания договора стороны приступают к передаче помещения. Акт приема-передачи включает осмотр офиса и фиксацию его состояния. После подписания акта мы приступаем к организации переезда. Даже после переезда и окончания всех сопутствующих работ мы остаемся с вами. До конца действия вашего договора вы сможете обращаться к нам за помощью по любому вопросу.

6 Организуем сопутствующие работы своих подразделений и партнеров



- Полный спектр услуг, от начального проектирования до окончательной реализации
- Высокое качество и точность исполнения на каждом этапе процесса

Рассматривая каждый проект как уникальную возможность для достижения высоких стандартов качества, мы обеспечиваем бесперебойное выполнение задач, внимательно прислушиваясь к потребностям и желаниям наших клиентов.

Посредством такого подхода, мы строим долгосрочные отношения на основе доверия и профессионализма.

НАШИ УСЛУГИ

1 Fit-out

Обычно наша работа начинается еще на стадии выбора объекта. На этапе консультирования мы разрабатываем планировочные решения для нескольких объектов, которые входят в шорт-лист, и помогаем клиенту выбрать наиболее оптимальный вариант с точки зрения размещения сотрудников. Это позволяет максимально сократить время на разработку проекта и приступить к ремонтным работам сразу после подписания договора аренды.

2 Реновация

Реновация представляет собой полный спектр работ, включающий анализ ресурсов текущего помещения, разработку идеи нового дизайна, выполнение задач по проектированию, демонтажу старого и строительству нового офисного пространства.

Особенности проектов по реновации также связаны с организацией рабочих процессов на стройплощадке, с учетом требований к выполнению работ в здании, которое продолжает функционировать, а в некоторых случаях даже в рабочем офисе. Это влияет на расписание шумных работ и организацию доставки материалов.

Успешное осуществление таких проектов требует планирования всех процессов: начиная с этапа изучения помещения и проектирования с учетом использования сохраненной мебели, стойки рецепции, стеклянных перегородок, и заканчивая организацией переезда в обновленный офис.

3 Проектирование

Мы предоставляем услуги по:

- созданию эскизов и дизайн проекта;
- тщательной проработке проекта;
- подготовке нужной документации;
- согласованию проекта и получению необходимых разрешений;
- формированию общего плана выполнения работ;
- предложению экономически эффективных строительных решений и расчету затрат.

4 Оснащение офиса

В случае необходимости мы готовы помочь с комплектацией офиса мебелью и оборудованием. При разработке и реализации проекта оснащения мы отталкиваемся от запроса клиента и помогаем организовать современное комфортное пространство для работы и отдыха.

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

■ Полный спектр услуг

От поиска офисного помещения, до выполнения строительных работ и оснащения офиса.

■ Понимание специфики

Работая на рынке более 11 лет, мы понимаем все нюансы и можем предложить наилучшие решения.

■ Двойная ответственность

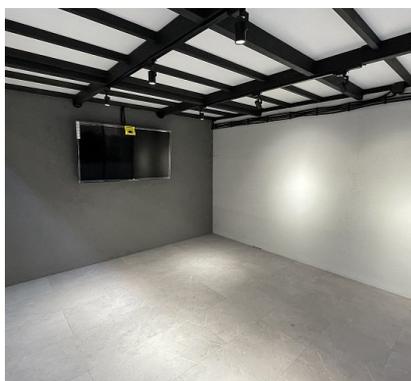
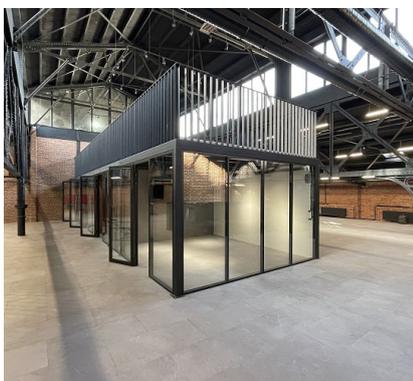
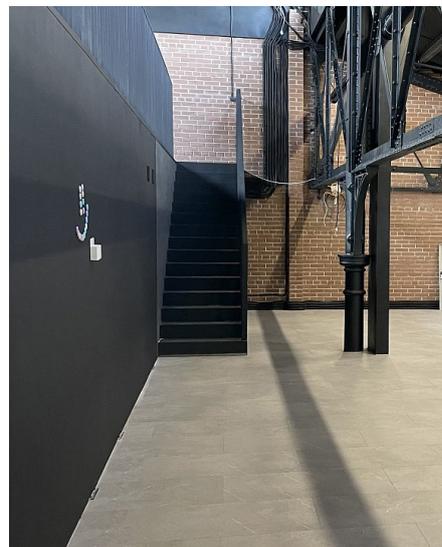
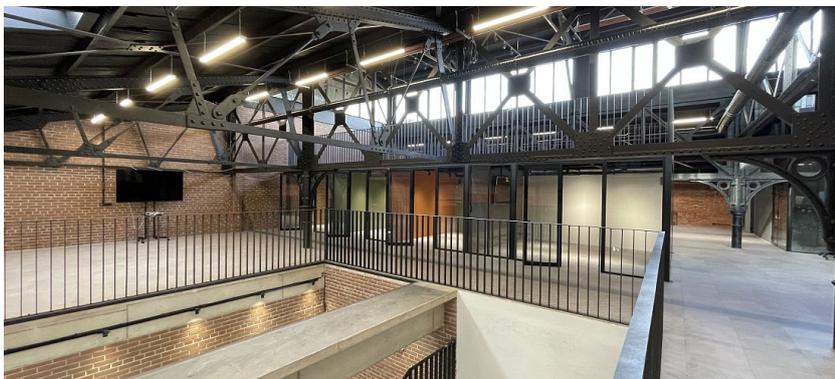
Перед арендатором - как заказчиком и собственником - как партнером.

НАШИ РАБОТЫ

Некоторые реализованные проекты по проектированию и отделке офисных помещений

A101

один из ведущих девелоперов



16 000 руб./кв.м.
стоимость работ



511 кв.м.



БЦ Boiler House



наб. Обводного Канала, д. 118, лит АУ

Задачи

- Fit-out (внутренняя отделка помещения), включая демонтажные и строительные работы. Необходимо выполнить перепланировку помещения и сделать косметический ремонт с учетом пожеланий арендатора.
- Разработать документацию и реализовать проекты по электрике, приточно-вытяжной вентиляции и монтажу металлоконструкций.
- Выполнить ремонт в помещении в соответствии с дизайн-проектом компании.

В ходе подготовки к строительным работам специалистами проектного отдела было реализовано необходимое арендатору планировочное решение. Наши специалисты разработали проектную документацию по электрике и вентиляции помещения. На основе проекта строительный отдел приступил к строительным работам.

Ремонтные работы были выполнены без нареканий и в срок. Сделан косметический ремонт в помещении, доработаны силовые и слаботочные сети с учетом новой раскладки.

ГТК Групп

бизнес-решения в сфере спутникового мониторинга



138 кв.м.



БЦ Аквилон LINKS

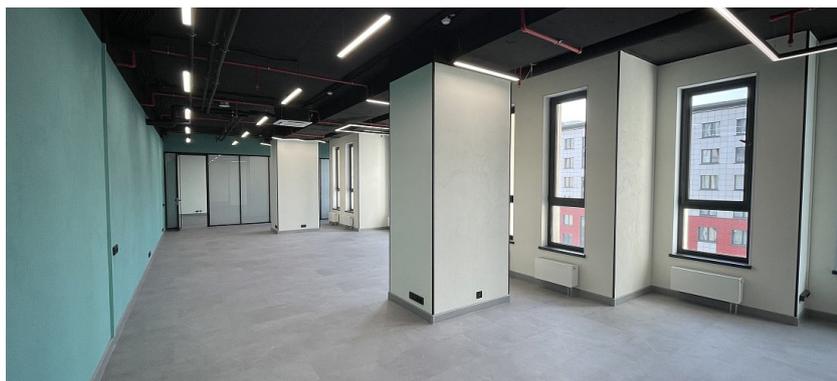


ул. Парфёновская, 12

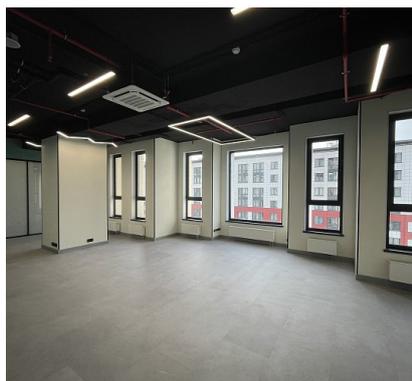
Задачи

- Представление интересов арендатора при поиске офиса. Поиск офиса для компании.
- Внутренняя отделка помещения, включая выполнение инженерных и строительных работ. Требуется провести ремонт помещения из состояния shell&core с последующим зонированием пространства в соответствии с пожеланиями арендатора.
- Разработать проектно-сметную документацию и выполнить реализацию проектов по электроснабжению и модернизации системы противопожарной безопасности в соответствии с действующими нормативными требованиями.

В рамках подготовки к строительным работам специалистами проектного отдела было разработано и реализовано планировочное решение, соответствующее требованиям арендатора. Наша команда подготовила проектную документацию, включая разделы по электроснабжению и строительно-монтажным работам. На основании утвержденной проектной документации строительный отдел приступил к выполнению работ, которые были выполнены в установленные сроки и без замечаний.



26 000 руб./кв.м.
стоимость работ



Даком М

российский разработчик программного обеспечения



9 500 руб./кв.м.
стоимость работ



800 кв.м.



БЦ GrowUp



Большой Сампсониевский пр-т 61 корп. 2А

Задачи

- Представление интересов арендатора при поиске офиса. Поиск офиса для компании
- Fit-out (внутренняя отделка помещения), включая демонтажные и строительные работы. Необходимо выполнить перепланировку помещения и сделать косметический ремонт с учетом пожеланий арендатора
- Необходимо уложиться в сжатые сроки

В ходе поисков подходящего офиса специалисты Rekorb составили шорт-лист объектов и выполнили тест-фиты для двух предпочтительных вариантов. Наши специалисты оказали помощь в выборе цветовых решений. На основе дизайн проекта строительный отдел приступил к строительно-монтажным работам.

Ремонтные работы были выполнены без нареканий и в срок, доработаны силовые и слаботочные сети с учетом новой раскладки арендатора, сделан косметический ремонт в помещении.

Разработка дизайн-проекта

федеральное информационное агентство



320 кв.м.



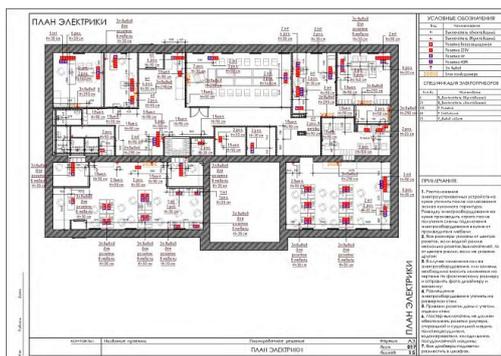
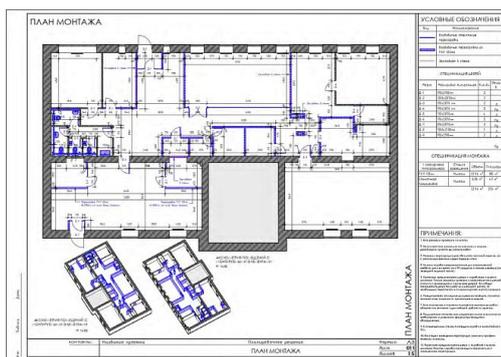
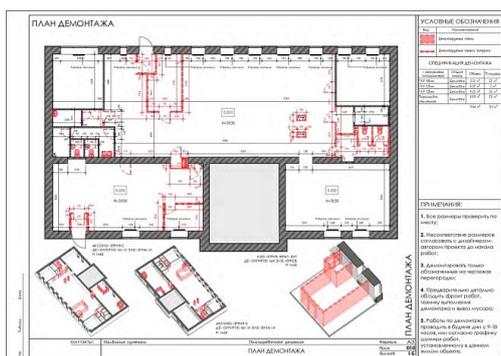
Текущий офис компании

Задачи

- Подготовить дизайн проект и рабочую документацию по капитальному ремонту офисного помещения компании, учитывая специфику их бизнес-процессов.

Разработан проект исходя из анализа наилучшего использования помещения, предложены цветовые решения, материалы и разработана рабочая документация. Проект выполнен в срок, в соответствии со всеми пожеланиями заказчика.

2 000 руб./кв.м.
стоимость работ





Переезд класса «Премиум» —

Эстетика функциональных решений

Компания «Деликатный переезд» - одна из первых российских мувинговых компаний - эксперт в области организации переездов. На сегодняшний день Деликатный переезд обладает огромным опытом планирования и осуществления переездов офисов, заводов, квартир и домов различного масштаба. Кроме организации переездов компания решает задачи по перемещению и хранению имущества.



Переезд класса «Премиум» для офиса
Незаметно. Аккуратно. Конфиденциально. В срок.

Премиальный сервис без приостановки работы

Переезд офиса - это не просто смена адреса. Это риск простоев, потери документов, техники и времени. Мы возьмем на себя все хлопоты по организации вашего переезда и минимизируем риски.

КАК ПРОХОДИТ ПЕРЕЕЗД

- ☑ **Персональный менеджер** - планирует переезд «под ключ».
- ☑ **Команда профессионалов** - обученные специалисты в форменной одежде и белых перчатках.
- ☑ **Деликатное обращение с техникой** - индивидуальная упаковка, маркировка, разборка и сборка.
- ☑ Документы, архивы, сейфы, серверные стойки - **надежно** фиксируются ремнями в автомобиле и аккуратно перевозятся **с соблюдением конфиденциальности**.
- ☑ Всю мебель, технику, личные вещи сотрудников занесем в новое помещение, распакуем и расставим **согласно плану**.
- ☑ При необходимости **монтируем** проекционную технику, навешиваем жалюзи.
- ☑ Для контроля соблюдения повышенного класса обслуживания на переезде работает **специалист службы контроля качества**.
- ☑ После переезда увезем использованный упаковочный материал **с собой**.
- ☑ **Работа ночью и в выходные** - чтобы работа вашего офиса не останавливалась ни на минуту.
- ☑ Материальная ответственность, прописанная в **договоре**.



Внимание к
деталям



Все сотрудники
работают в белых
перчатках



Обработка рук
антисептиком



Защита напольных
покрытий, дверных
проёмов и лифтов

КОГДА НУЖЕН

переезд повышенной
комфортности?

- ✓ Переезд большой или средней компании
- ✓ Офис с дорогостоящей техникой и мебелью
- ✓ Нужно быстро и «незаметно» для сотрудников
- ✓ Требуется конфиденциальность
- ✓ Важно сохранить порядок и чистоту

СОТРУДНИЧЕСТВО В РАМКАХ ПРОГРАММЫ КОРПОРАТИВНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

1

ПОМОГАЕМ ЭКОНОМИТЬ

С нами выгоднее благодаря комплексу услуг и единым тарифам, указанным в договоре долгосрочного сотрудничества.

2

НЕ ТРЕБУЕМ ПРЕДОПЛАТУ

Вы ставите задачу, мы начинаем работать. Оплата - потом.

3

ЗАКРЕПЛЯЕМ ЗА ВАМИ БРИГАДУ

Если захотите, обслуживать вашу компанию будут всегда одни и те же специалисты.

4

НАЗНАЧАЕМ ПЕРСОНАЛЬНОГО МЕНЕДЖЕРА

К нему можно обратиться с любым вопросом - он координирует работу всех служб “Деликатного переезда” и всегда на связи.

5

БЫСТРО И ТОЧНО В СРОК

Мы гарантируем оперативное выполнение работ: оформление заказа за 24 часа до начала работ и соблюдение согласованных сроков.

Переезд класса «Премиум» для офиса
Незаметно. Аккуратно. Конфиденциально. В срок.





www.rekorb.ru | info@rekorb.ru

8 (812) 309-88-25

* Документ не является предложением о продаже товаров или услуг и носит исключительно информационный характер. Компания Rekorb не несет ответственности за использование информации, содержащейся в настоящем документе. Настоящий документ подготовлен на основе информации, предоставленной из открытых источников. Аналитические данные и прочая информация, опубликованные в журнале могут иметь погрешности и не могут быть основанием для привлечения к юридической ответственности.