

# **РЫНОК ВЫСОКОКЛАССНОЙ ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

2024 г.





**Алия Ханбекова**

Директор департамента элитной жилой недвижимости

«В последние годы мы наблюдаем стабильный рост спроса на высококлассное загородное жилье. Помимо интереса к сегменту увеличиваются и бюджеты на покупку. Ограниченный объем качественного предложения на вторичном рынке не позволяет в полной мере удовлетворить запросы клиентов, которые все чаще ориентированы на современные объекты – поселки с хорошо продуманной концепцией, организованной инфраструктурой и ландшафтным озеленением. В условиях дефицита на вторичном рынке все больше покупателей делает выбор в пользу первичного, где к приобретению доступны коттеджи с архитектурными, а также технологическими решениями, соответствующими времени».

По итогам 2024 г. объем предложения на первичном рынке высококлассной загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области составил 187 лотов в 13 коттеджных поселках элитного класса и 649 лотов в 29 поселках бизнес-класса.

Первичный рынок элитных коттеджных поселков был представлен преимущественно земельными участками (53% выставленных на продажу лотов). На рынке бизнес-класса наибольшая доля пришлась на таунхаусы – 36%, что обусловлено в т. ч. выходом на рынок в 2024 г. масштабного коттеджного поселка «Моменты.Repino» от ГК «Абсолют Строй Сервис».

Весь объем предложения экспонировался в рублях. Лотов, номинированных в иностранной валюте, представлено не было.

Основные показатели. Первичный рынок\*

Предложение	Элитный класс	Бизнес-класс
Общий объем предложения, шт.	187	649
<b>Коттеджи</b>		
Объем предложения, шт.	88	201
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	104	45
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	424	268
<b>Таунхаусы</b>		
Объем предложения, шт.	–	234
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	–	23
Средняя площадь таунхауса, м <sup>2</sup>	–	121
<b>Земельные участки</b>		
Объем предложения, шт.	99	214
Средняя цена сотки, млн руб.	1,4	1,1
Средняя площадь участка, сотки	31,9	18,4

\* Форматы загородной жилой недвижимости:

**Земельный участок** (= участок без подряда) – земельный участок без обязательств по строительству со стороны застройщика.

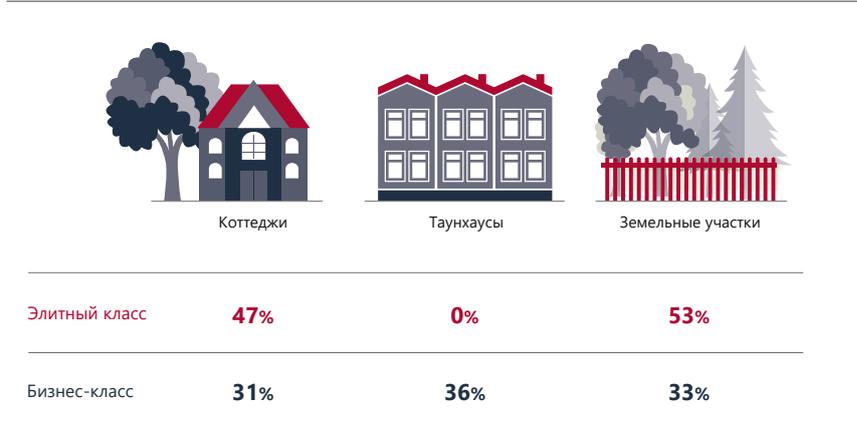
**Коттедж:**

- > Готовый коттедж – готовый дом с подведенными и подключенными коммуникациями.
- > Участок с подрядом – земельный участок с обязательством по строительству со стороны застройщика.

**Таунхаус** – жилое помещение в готовом блокированном доме.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения по форматам



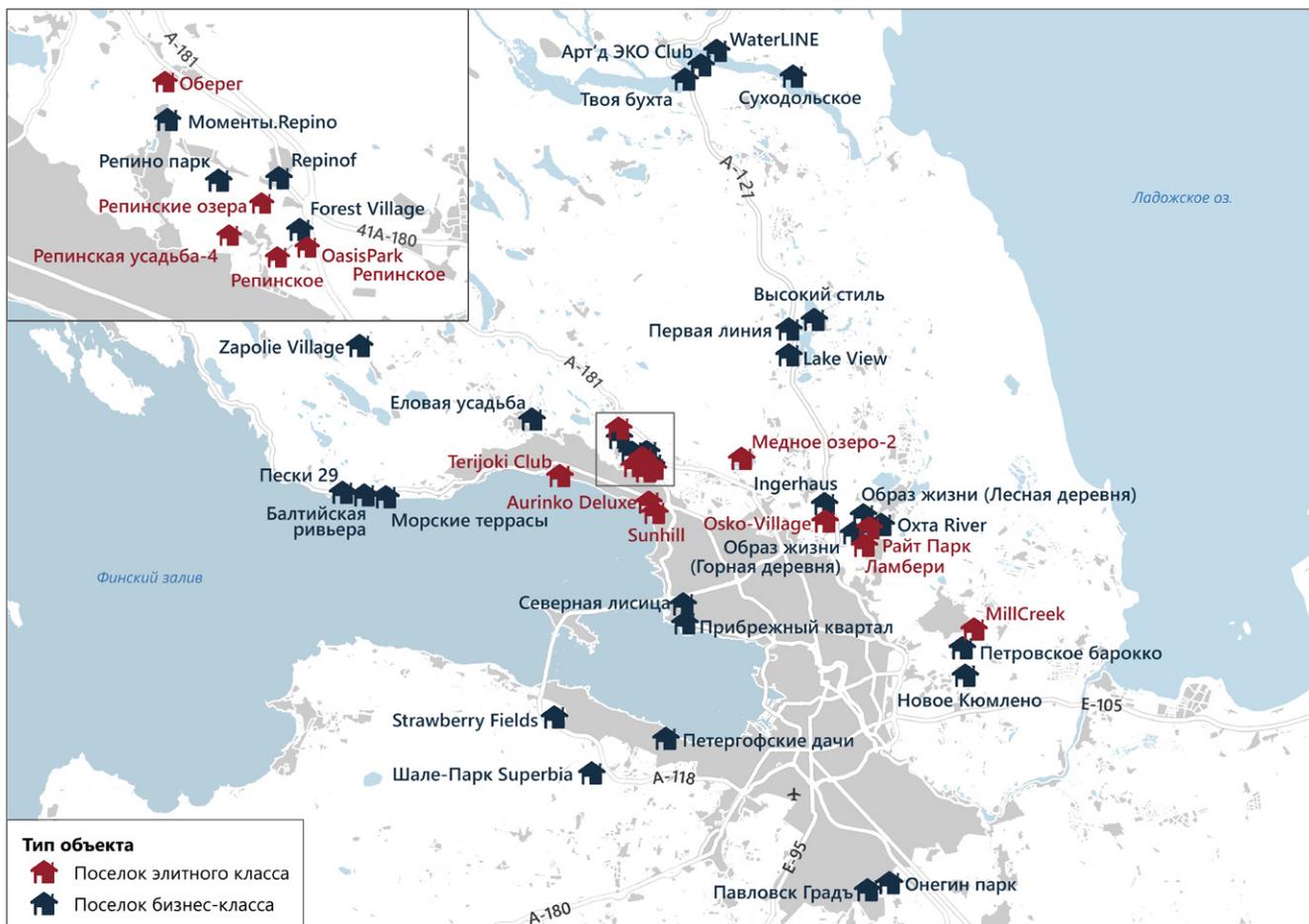
Источник: NF GROUP Research, 2025

Новые объекты/очереды в продаже

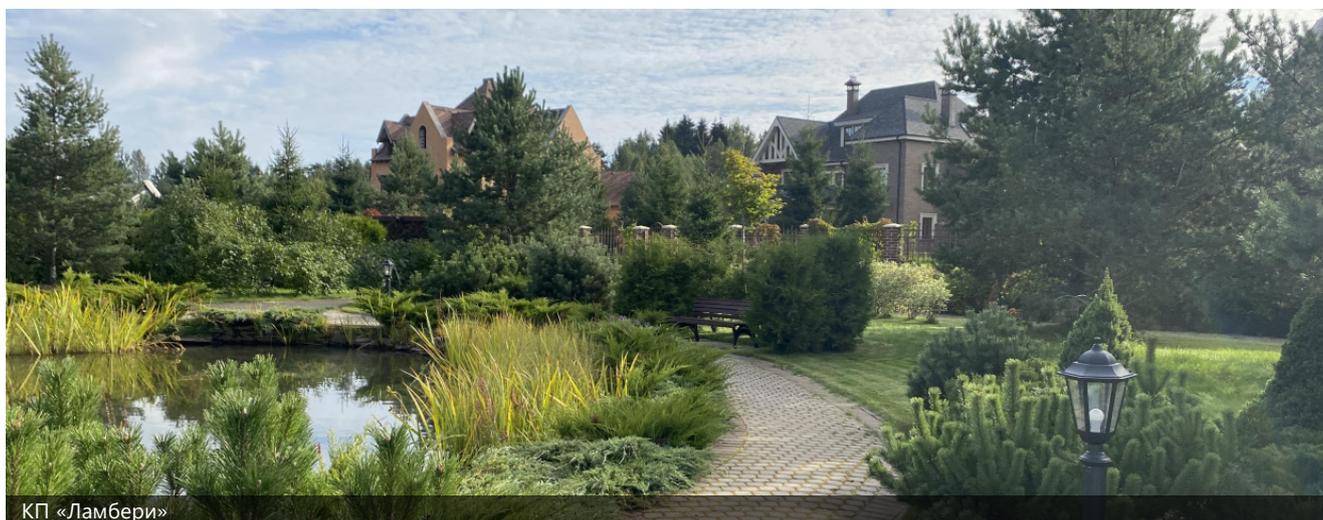
Название	Район	Класс	Тип лота	Количество лотов, шт.	Девелопер
«Моменты.Repino» (1 оч.)	Выборгский (ЛО)	Бизнес	Таунхаусы	230	ГК «Абсолют Строй Сервис»
«Моменты.Repino» (2 оч.)	Выборгский (ЛО)	Бизнес	Таунхаусы	235	ГК «Абсолют Строй Сервис»
«Северная лисица»	Приморский	Бизнес	Таунхаусы	18	ГК «ПЛЕЧКО ГРУПП»

Источник: NF GROUP Research, 2025

Поселки с предложением от застройщиков



Источник: NF GROUP Research, 2025



КП «Ламбери»

По итогам 2024 г. география рынка элитных коттеджных поселков была представлена 3 районами, тогда как рынок жилья бизнес-класса охватывал более широкую территорию – 8 районов.

Основной объем предложения – как на рынке элитного загородного жилья, так и жилья бизнес-класса – был сосредоточен в Выборгском районе Ленинградской области, где было представлено 67 и 56% лотов каждого класса соответственно. Вторую позицию занял Всеволожский район (26% в элитном классе и 14% в бизнес-классе). Третье место – Курортный район (7% в элитном классе и Приозерский (11%) в бизнес-классе.

Основной объем предложения на первичном рынке элитного загородного жилья был сконцентрирован в локациях, расположенных в пределах 50 км от центра Санкт-Петербурга (с учетом существующих автомобильных дорог), – 83% лотов. На рынке жилья бизнес-класса, напротив, 56% лотов располагалось в локациях, удаленных от центра более чем на 50 км. Среднее расстояние от центра города до представленных на рынке элитных лотов составило 46 км, лотов бизнес-класса – 58 км.

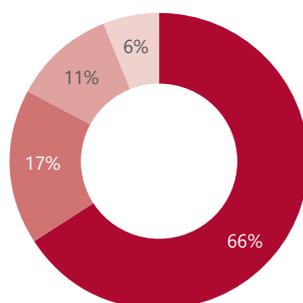
По итогам 2024 г. на рынке загородного жилья были представлены все четыре типа отделки, при этом как в элитном, так и в бизнес-классе пре-

### Структура предложения по расстоянию от центра Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2025

### Структура предложения по типам отделки, элитный класс



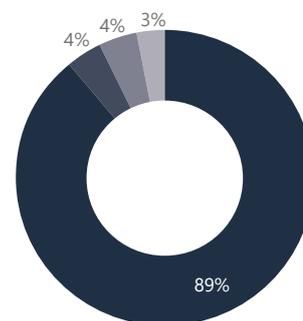
- Без отделки
- Предчистовая
- Финишная
- С меблировкой

Источник: NF GROUP Research, 2025

обладали коттеджи и таунхаусы без отделки – 66 и 89%, соответственно.

С точки зрения архитектурных решений в элитном загородном жилье преобладали коттеджи в стилях минима-

### Структура предложения по типам отделки, бизнес-класс



- Без отделки
- Предчистовая
- Финишная
- С меблировкой

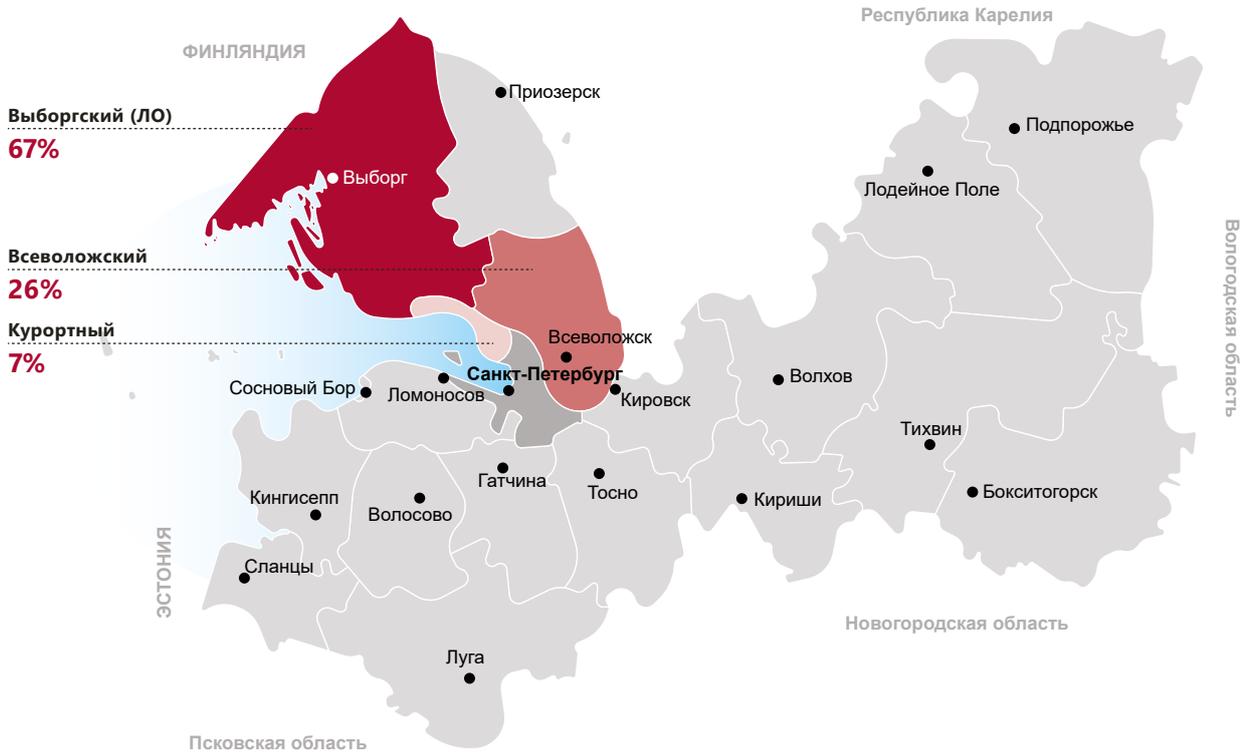
Источник: NF GROUP Research, 2025

лизм и конструктивизм, тогда как в бизнес-классе – минимализм, фахверк и скандинавский стили (в выборку включены только те коттеджные поселки, в которых заявлена единая архитектурная концепция).



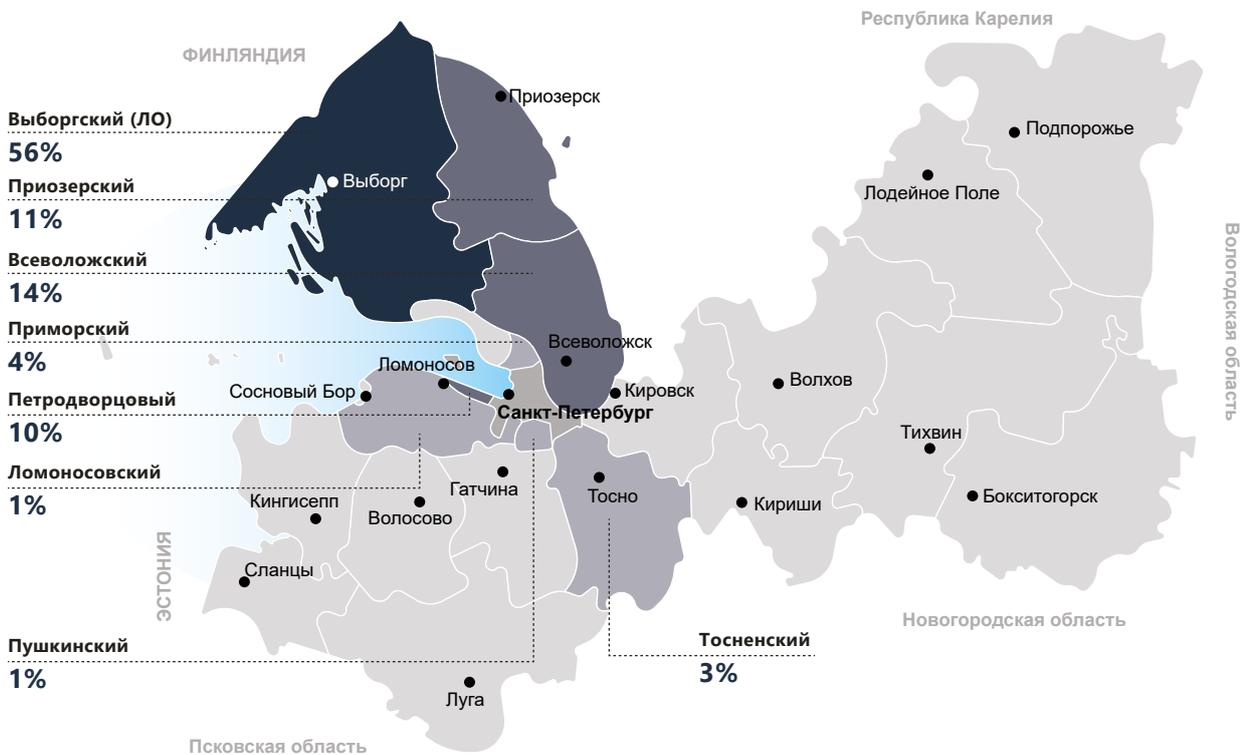
КП «Моменты.Repino»

Структура предложения загородного элитного жилья по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения загородного жилья бизнес-класса по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

## Коттеджи

Элитный класс			Бизнес-класс		
<b>88</b> в продаже	<b>424 м²</b> средняя площадь	<b>104 млн руб.</b> средняя стоимость	<b>201</b> в продаже	<b>268 м²</b> средняя площадь	<b>45 млн руб.</b> средняя стоимость

По итогам 2024 г. половина объема предложения коттеджей на первичном рынке элитной загородной жилой недвижимости была сосредоточена во Всеволожском районе, преимущественно в населенных пунктах, приближенных к городу (дер. Энколово, Мендсары и пр). В коттеджных поселках бизнес-класса наибольшая доля приходилась на Выборгский район Ленинградской области (37% общего объема предложения коттеджей): основная часть предложения была расположена в ближайшем окружении поселка Ленинское.

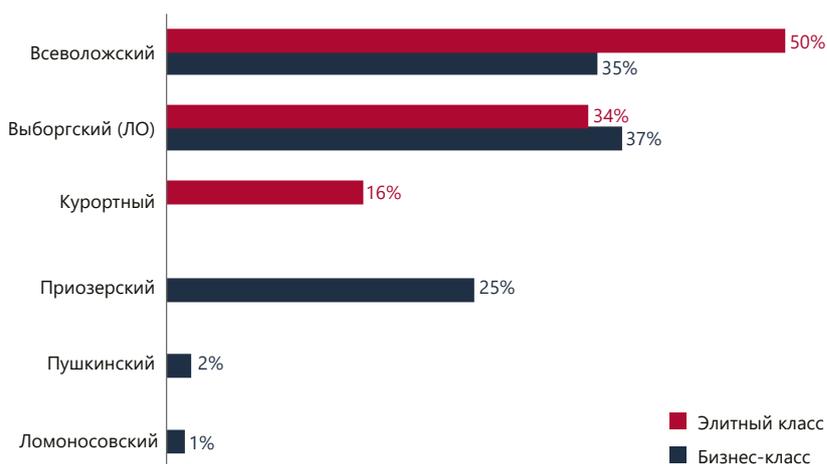
Наиболее высокая средняя стоимость коттеджей элитного класса была зафиксирована в Курортном районе, расположенном в границах Санкт-Петербурга, – 196 млн руб. В бизнес-классе – в Выборгском районе Ленинградской области – 50 млн руб.

Структура предложения по площади и стоимости распределилась следующим образом: в элитном классе наибольшую долю (17%) составили коттеджи площадью 500–600 м² со стоимостью от 40 до 80 млн руб., в бизнес-классе наибольшая доля (24%) пришлась на лоты 250–300 м² стоимостью 30–60 млн руб.



КП «Ламбери»

### Структура предложения коттеджей по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

### Структура предложения коттеджей элитного класса по площади и бюджету

Площадь, м²	Бюджет, млн руб.					
	Менее 40	40–60	60–80	80–120	120–160	Более 160
<b>Менее 250</b>	1,2%	6,1%	3,7%			
<b>250–300</b>		7,3%	7,3%	3,7%		
<b>300–400</b>			9,8%	2,4%	1,2%	1,2%
<b>400–500</b>			7,3%	4,9%	1,2%	3,7%
<b>500–600</b>		9,8%	7,3%	4,9%	2,4%	1,2%
<b>Более 600</b>					7,3%	6,1%

Источник: NF GROUP Research, 2025

### Структура предложения коттеджей бизнес-класса по площади и бюджету

Площадь, м²	Бюджет, млн руб.				
	Менее 30	30–45	45–60	60–90	Более 90
<b>Менее 150</b>	10,7%	1,9%			
<b>150–200</b>	3,8%	15,7%	6,3%	3,1%	
<b>200–250</b>	8,8%	4,4%	1,9%	5,0%	
<b>250–300</b>		5,7%	18,2%	2,5%	
<b>300–400</b>	0,6%	3,1%	1,4%	1,9%	1,9%
<b>Более 400</b>		0,6%		1,9%	0,6%

Источник: NF GROUP Research, 2025

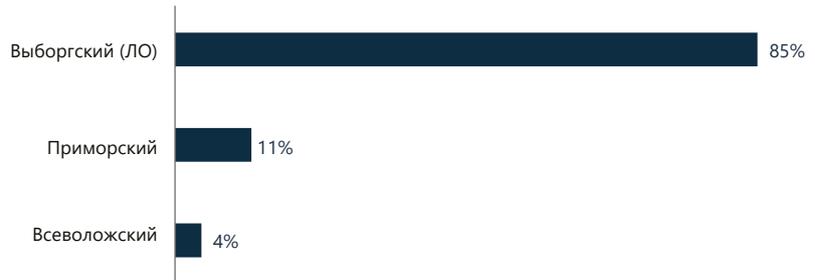
## Таунхаусы\*

 <p><b>234</b> в продаже</p>	 <p><b>121 м<sup>2</sup></b> средняя площадь</p>	 <p><b>23 млн руб.</b> средняя стоимость</p>
---	---	---

По итогам 2024 г. основной объем предложения таунхаусов на первичном рынке коттеджных поселков бизнес-класса был сосредоточен в Выборгском районе Ленинградской области (85%). Столь высокая доля обеспечена значительным объемом предложения в КП «Моменты.Реріно», пополнившим рынок района в 2024 г. Доля Приморского и Всеволожского районов составила 11 и 4% соответственно.

Наиболее дорогие таунхаусы были представлены в Приморском районе Санкт-Петербурга – в среднем 30 млн руб. за лот, что обусловлено более высокой стоимостью лотов

### Структура предложения таунхаусов по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

по сравнению со среднерыночной в коттеджном поселке «Северная лисица», вышедшем на рынок в 2024 г.

Во Всеволожском районе аналогичный показатель составил 25 млн руб., в Выборгском – 22 млн руб.



КП «Моменты.Реріно»

\* На первичном загородном рынке жилья элитного класса не представлено таунхаусов, поэтому в данном разделе были рассмотрены только объекты бизнес-класса.

## Земельные участки

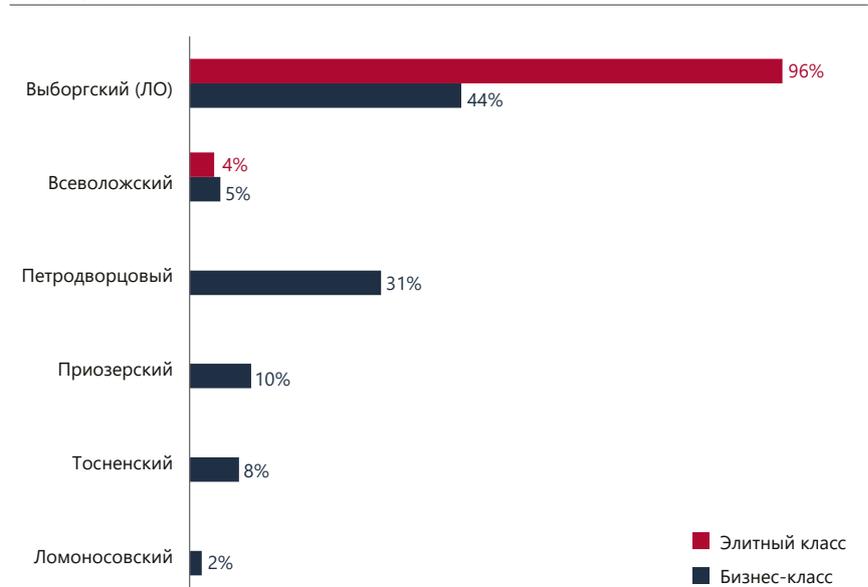
Элитный класс			Бизнес-класс		
<b>99</b> в продаже	<b>31,9 сотки</b> средняя площадь	<b>1,4 млн руб.</b> средняя цена сотки	<b>214</b> в продаже	<b>18,4 сотки</b> средняя площадь	<b>1,1 млн руб.</b> средняя цена сотки

По итогам 2024 г. Выборгский район Ленинградской области занимал лидирующую позицию по объему предложения земельных участков как в элитных коттеджных поселках, так и в поселках бизнес-класса. Большая часть лотов экспонировалась в ближайшем окружении поселка Ленинское.

На загородном рынке жилья элитного класса районом-лидером по средней цене 1 сотки стал Всеволожский: средняя цена сотки здесь составила 2 млн руб. В бизнес-классе лидером по средней цене земли стал Тосненский район, где показатель достиг 1,5 млн руб.

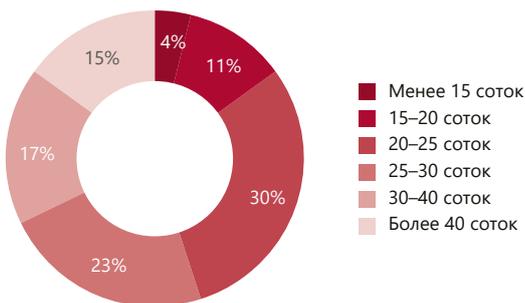
На рынке элитного жилья к покупке предлагались преимущественно участки площадью 20–25 соток (30% объема предложения ЗУ), на рынке бизнес-класса 29% пришлось на лоты 12,5–15 соток.

Структура предложения земельных участков по районам



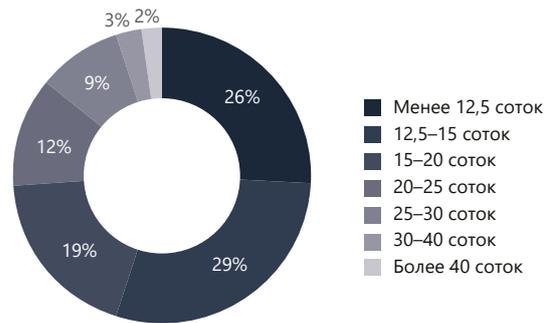
Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения участков элитного класса по площади



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения участков бизнес-класса по площади



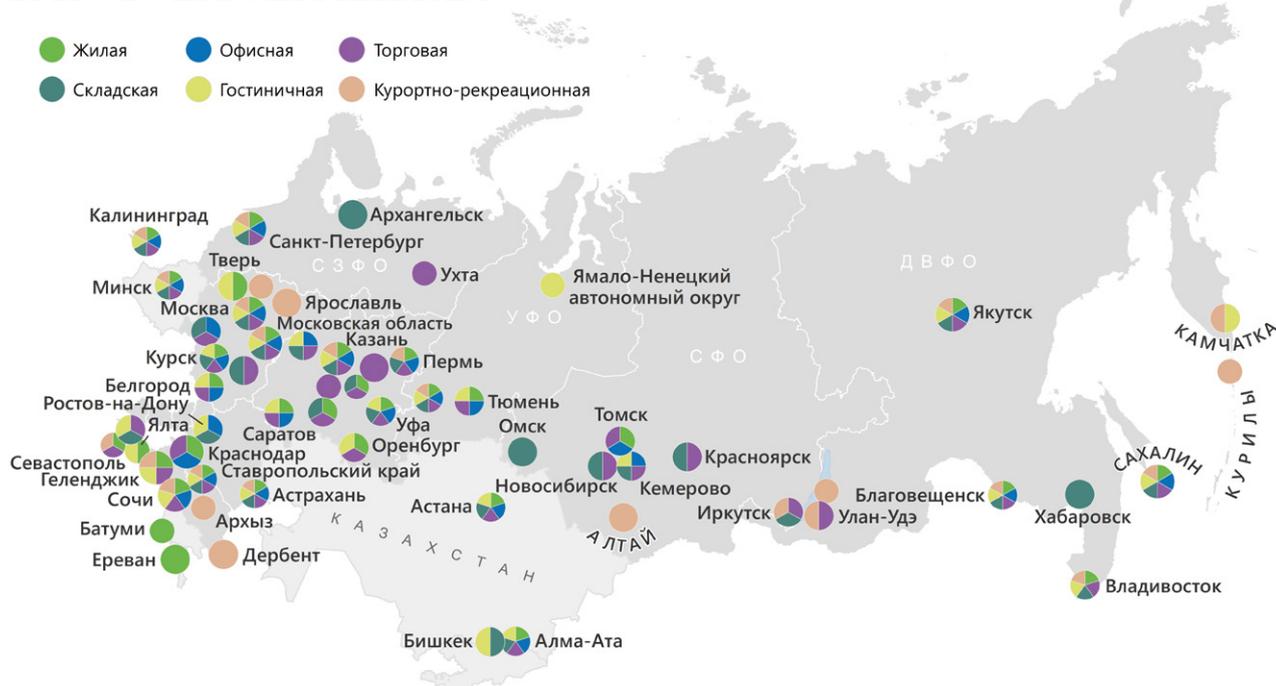
Источник: NF GROUP Research, 2025



# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе «Аналитика»

### УСЛУГИ

#### КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

[Nf@nfgroup.ru](mailto:Nf@nfgroup.ru)

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Алия Ханбекова**

Директор департамента элитной жилой недвижимости

[AHanbekova@nfgroup.ru](mailto:AHanbekova@nfgroup.ru)



© NF GROUP 2025 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.