

Рынок элитной жилой недвижимости

Санкт-Петербург. I квартал 2025 г.

67 тыс. кв. м

объем предложения

849 тыс. руб./кв. м

средневзвешенная цена предложения

102,9 млн руб.

средняя стоимость лота

10,3 тыс. кв. м

объем спроса

Предложение

По итогам I квартала 2025 г. объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 67 тыс. кв. м, или 530 квартир и апартаментов. За квартал показатель снизился на 9% по площади и на 11% по количеству лотов, за год – на 29 и 23% соответственно. Основная причина сокращения объема экспозиции – отсутствие нового предложения на протяжении последних трех кварталов: последний раз рынок пополнялся новыми жилыми комплексами во II квартале 2024 г.

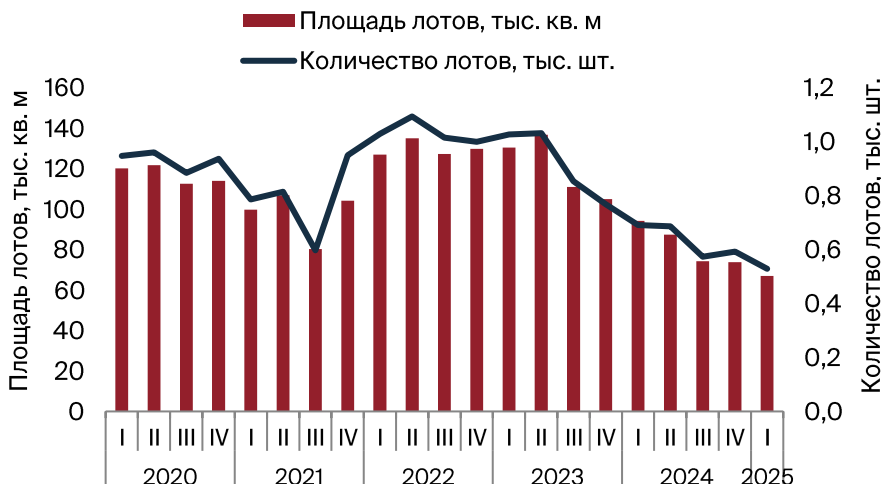
Наибольший объем предложения был сосредоточен в локации «Петроградская сторона» – 43% от общей площади экспонируемых квартир и апартаментов. Вторую строчку рейтинга занял Петровский остров (21%), замыкает тройку лидеров Крестовский остров (15%).

Несмотря на отсутствие в течение нескольких кварталов новых объектов на рынке, тренд на сокращение доли сданных домов в структуре предложения сохранился, что обусловлено более активным вымыванием предложения в готовых новостройках. Так, за год эта доля снизилась на 22 п. п. до 39%, в результате чего по итогам I квартала 2025 г. основной объем предложения составили квартиры и апартаменты в строящихся домах (61%).

В настоящее время первичный рынок элитного жилья Санкт-Петербурга характеризуется как дефицитный. Это находит отражение, с одной стороны, в динамике цены. Так, несмотря на стремительный рост цены в 2024 году (+26% за год), в начале 2025 года мы вновь наблюдаем значительный прирост показателя (+7% за квартал). С другой стороны – в сокращении числа сделок, которое мы фиксируем в начале 2025 года: количество запросов со стороны покупателей растет, но не все из них могут быть удовлетворены, поскольку выбор на рынке на протяжении последних полутора лет ежеквартально снижается. Ключевой фактор, от которого будет зависеть дальнейшее развитие ситуации в сегменте, – это выход в продажу новых объектов.

АЛИЯ ХАНБЕКОВА
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика объема предложения элитного жилья



Источник: NFGROUP Research, 2025

Цены

По итогам марта 2025 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 849 тыс. руб./кв. м, увеличившись на 7% за квартал и на 32% за год. Росту показателя способствовало как вымывание с рынка наиболее доступного по цене предложения, так и удорожание представленных на рынке лотов. В трех комплексах прирост средней цены превысил 10% за квартал – Del Arte, «17/33 Петровский остров» (секции Residence) и Meltzer Hall.

Средняя стоимость лота в экспозиции, в свою очередь, увеличилась на 9% за квартал и на 21% за год и достигла 102,9 млн руб.

Спрос

На фоне сокращения доступного к покупке предложения элитного жилья в I квартале 2025 г. наблюдалось снижение покупательской активности: так, с января по март было реализовано 95 квартир и апартаментов общей площадью 10,3 тыс. кв. м, что на 26% по количеству и на 41% по площади сделок меньше показателя аналогичного периода 2024 г.

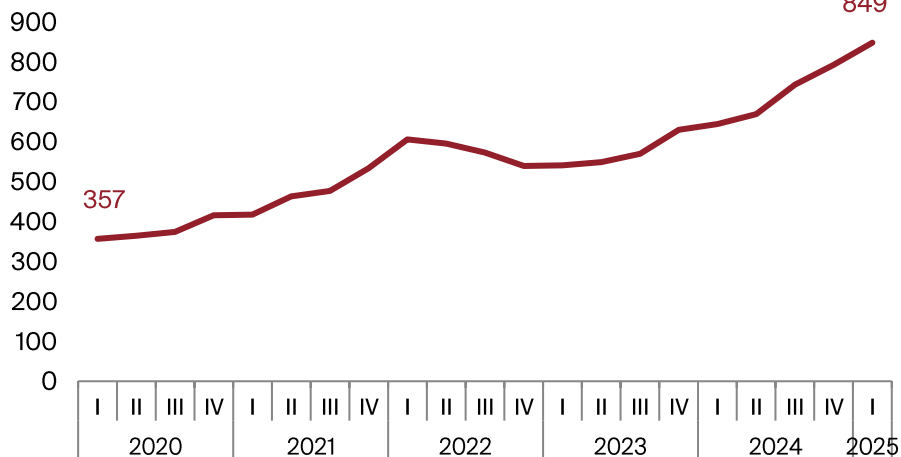
В разбивке по локациям наибольшее количество сделок по покупке элитного жилья было заключено на Петроградской стороне (60% от общего количества). Второе место занял Петровский остров (27%), годом ранее возглавлявший топ-3 наиболее востребованных локаций. Третье место – локация «Старо-Невский» (8%).

Структура спроса по стоимости лотов продолжила смещаться в сторону более крупных бюджетов: наибольшую долю составили сделки стоимостью от 50 до 90 млн руб. (40%, +13 п. п. за год).

Средний бюджет сделки в I квартале 2025 г. зафиксирован на уровне 73 млн руб.

Динамика средневзвешенной цены предложения

тыс. руб./кв. м



Источник: NFGROUP Research, 2025

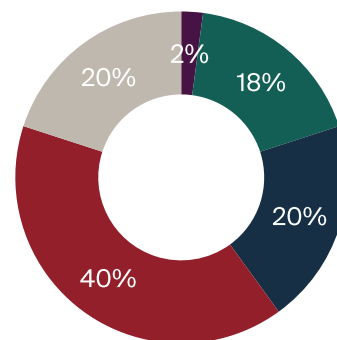
Динамика объема спроса на элитное жилье



Источник: NFGROUP Research, 2025

Структура спроса по стоимости лотов

- менее 20 млн руб.
- 20–35 млн руб.
- 35–50 млн руб.
- 50–90 млн руб.
- более 90 млн руб.



Источник: NFGROUP Research, 2025



Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
os@nfgroup.ru



Алия Ханбекова

Директор департамента
элитной жилой недвижимости
ah@nfgroup.ru