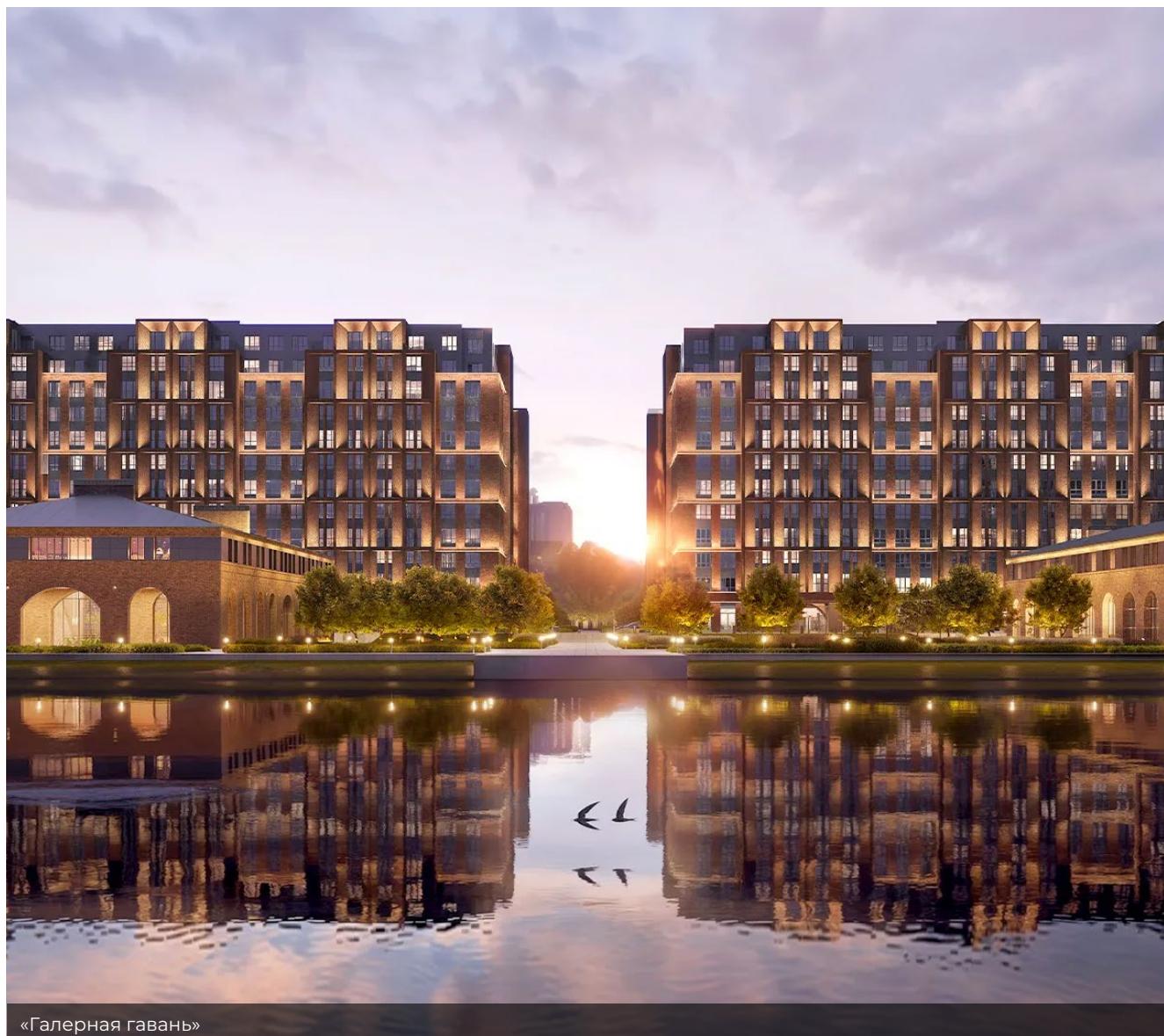


# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург  
2025 г.



«Галерная гавань»



**Ксения Федорова**  
Аналитик-консультант

«В течение 2025 года первичный рынок жилья бизнес-класса полностью адаптировался к отмене общедоступной льготной ипотечной программы, и по итогам периода можно наблюдать восстановление баланса спроса и предложения. Высокая активность девелоперов по выводу новых объектов в продажу позволила частично восполнить наметившийся в 2024 году дефицит предложения, а устойчивый уровень спроса – избежать затоваривания экспозиции. В 2026 году по мере снижения ключевой ставки мы ожидаем увеличения интереса покупателей к сегменту».

## 5 ключевых событий на рынке

- Постепенное восстановление объема предложения: +7% за год.
- Рекордный за последние 4 года объем нового предложения: старт продаж 9 новых объектов, а также пополнение рынка 2 новыми корпусами уже реализуемого объекта.
- Стремительный прирост средневзвешенной цены предложения: +25% за год.
- Высокий интерес к квартирам и апартаментам в новых объектах: 49%.
- Минимальный за всю историю наблюдений объем ввода в эксплуатацию: 55 тыс. м<sup>2</sup>.

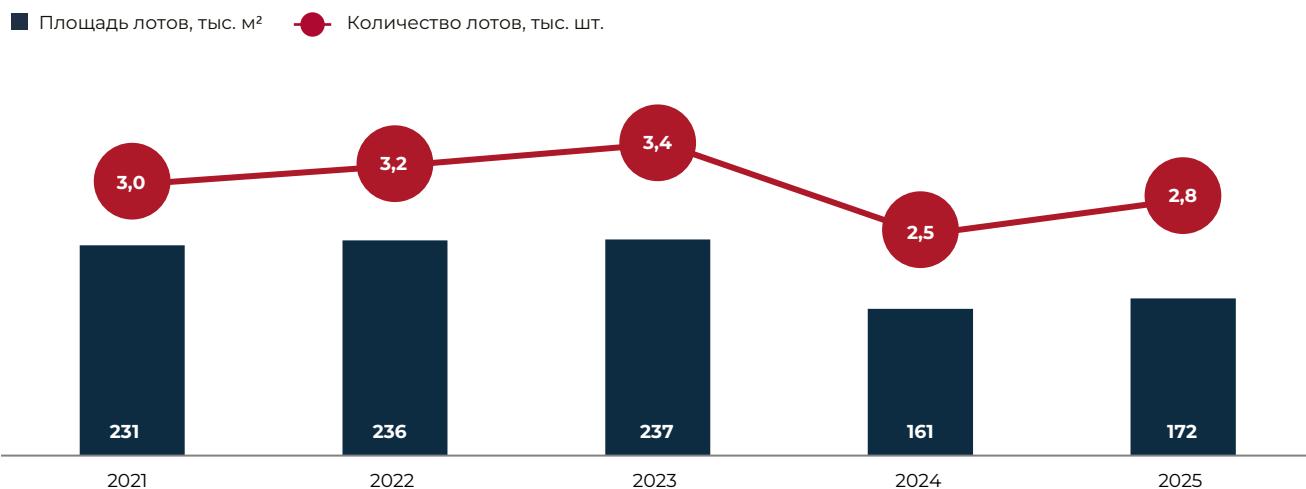
### Основные показатели. 2025 г.

	Показатель	Динамика*
<b>Предложение</b>		
Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	172	7% ▲
Средняя площадь лота в экспозиции, м <sup>2</sup>	60	7% ▼
Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. м <sup>2</sup>	305	в 2,3 раза ▲
<b>Цены</b>		
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./м <sup>2</sup>	553	25% ▲
Средняя стоимость лота в экспозиции, млн руб.	34	16% ▲
<b>Спрос</b>		
Объем спроса, тыс. м <sup>2</sup>	166	-8% ▼
Средняя площадь проданного лота, м <sup>2</sup>	56	-15% ▼

\* По сравнению с итогами 2024 г.

Источник: NF GROUP Research, 2026

### Динамика объема предложения жилья бизнес-класса



Источник: NF GROUP Research, 2026

## Предложение

По итогам 2025 г. объем предложения на первичном рынке жилья бизнес-класса Санкт-Петербурга составил 172 тыс. м<sup>2</sup>, или 2,8 тыс. квартир и апартаментов. На фоне высокой активности девелоперов по выводу нового предложения в течение года происходило постепенное восстановление объема экспозиции после рекордного снижения 2024 г.: за год показатель увеличился на 7% по площади и на 15% по количеству лотов.

В 2025 г. рынок пополнили 9 новых объектов бизнес-класса, а также новые корпуса уже реализуемого объекта. Общая площадь лотов в выведенных в продажу комплексах составила 305 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2,3 раза превысило объем выво-

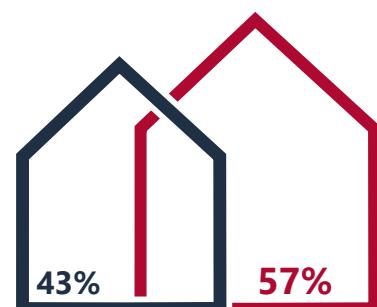
да нового предложения 2024 г. и стало рекордным значением показателя за последние 4 года.

В структуре предложения по подклассам 43% пришлось на бизнес, 57% – на бизнес лайт. Существенное увеличение доли последнего (+22 п. п. за год) связано с преобладанием подкласса в структуре нового предложения (74% общего проектного объема пополнивших рынок объектов).

Пополнение рынка новыми объектами с относительно мелкой нарезкой квартир и апартаментов (в среднем – 51 м<sup>2</sup>) укрепило тренд на снижение средней площади лота в экспозиции: за год показатель сократился на 5 м<sup>2</sup>, до 60 м<sup>2</sup>.

Структура предложения по подклассам жилья бизнес-класса

■ Бизнес  
■ Бизнес лайт



Источник: NF GROUP Research, 2026

### Новые объекты бизнес-класса в продаже

Название	Адрес	Подкласс	Девелопер	Площадь лотов, м <sup>2</sup>	Количество лотов, шт.	Срок сдачи
«Остров Первых» (к. 1,2)	Перевозная ул., д. 1Б, 1В	Бизнес лайт	Fizika Development	57 038	1 347	IV кв. 2033 г.
«Ассамблея»	24-я лин. В. О., д. 31А / Малый пр-т В. О., д. 60А	Бизнес лайт	ГК «ПСК»	48 931	907	IV кв. 2026 г.
ID Petrogradskaya	Пр. Попова ул., д. 38А	Бизнес	Euroinvest Development	44 294	825	III кв. 2030 г.
«Аристократ» (к. 1,4)	Масляный кан. / 26-я лин. В.О., д. 1, к. 1А	Бизнес лайт	Setl Group	23 025	659	I кв. 2028 г. / III кв. 2030 г.
«Знатный»	Коли Томчака ул., д. 21В	Бизнес лайт	ГК «Вертикаль»	24 991	505	III кв. 2027 г.
«Галерная гавань» (к. 1, 3, 5)	Шкиперский проток ул.	Бизнес	ГК «ПСК»	25 707	409	I кв. 2029 г.
«Дом на Курской»	Курская ул., д. 27	Бизнес лайт	ГК «КВС»	22 776	389	III кв. 2027 г.
«Мариина Deluxe»	Матисов пер.	Бизнес	Группа «Эталон»	8 041	94	IV кв. 2027 г.
«Дом купца Злобина»	Малый пр-т В. О., д. 60А	Бизнес лайт	«Союз Девелопмент»	2 101	54	IV кв. 2026 г.
<b>Новые очереди, корпуса</b>						
«Северный ветер» (к. 2-1, 2-2)	Невская губа, уч. 12	Бизнес лайт	«Брусника»	48 380	832	III кв. 2029 г.

Источник: NF GROUP Research, 2026

В структуре предложения наибольшую долю составили лоты с двумя спальнями (35%).

География первичного рынка жилья бизнес-класса по итогам 2025 г. была представлена 9 районами. Благодаря старту продаж новых комплексов на рынок вновь вернулись Адмиралтейский («Дом купца Злобина», «Мариинка Deluxe», «Остров Первых») и Фрунзенский («Дом на Курской») районы и, напротив, завершение продаж объекта привело к уходу Красносельского (Riviera Club). Лидером по объему предложения стал Василеостровский район: его доля увеличилась за год с 22 до 39% благодаря старту продаж сразу 3 новых объектов, а также новых корпусов уже реализуемого комплекса. Прежний лидер, Московский район, опустился на шестую позицию рейтинга, сократив свою долю с 27 до 4%: основная причина – приостановка продаж в масштабном объекте «е.volution» от девелопера e.Development.

Основной объем предложения составили квартиры и апартаменты без отделки – 62%, при этом их доля за год сократилась на 15 п. п. Новым форматом для рынка жилья бизнес-класса в 2025 г. стали лоты с финишной отделкой. По итогам года подобное предложение было доступно в новом ЖК «Аристократ» (Setl Group), а также в нескольких объектах, уже представленных ранее в продаже, но сменивших в 2025 г. тип отделки лотов.

Объем ввода в эксплуатацию по итогам 2025 г. составил 55 тыс. м<sup>2</sup>, или 0,8 тыс. квартир, что стало минимальным за всю историю наблюдений уровнем показателя: всего разрешения на ввод в эксплуатацию получили 5 объектов: BAKUNINA 33, SHEPILEVSKIY, «Большой 67», «Миръ» и «Проект 6/3». Отрицательная динамика показателя связана со снижением девелоперской активности по выводу новых объектов на рынок в период с 2022 по 2024 г.

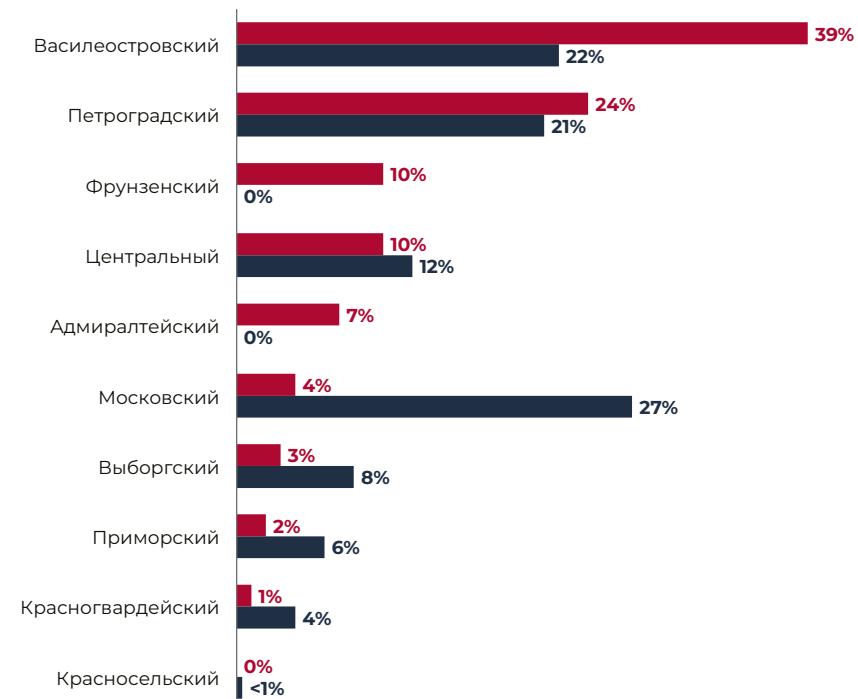
#### Структура предложения по количеству спален и типам площадей

	студия	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни и более
Менее 40 м <sup>2</sup>	<b>18%</b>	<b>7%</b>			
40–60 м <sup>2</sup>		<b>20%</b>	<b>1%</b>		
60–90 м <sup>2</sup>		<b>0,3%</b>	<b>34%</b>	<b>7%</b>	
90–120 м <sup>2</sup>		<b>0,2%</b>		<b>10%</b>	<b>0,5%</b>
Более 120 м <sup>2</sup>				<b>1%</b>	<b>1%</b>

Источник: NF GROUP Research, 2026

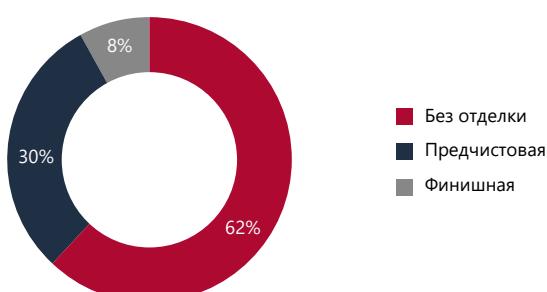
#### Динамика структуры предложения жилья бизнес-класса по районам

■ 2025 г. ■ 2024 г.



Источник: NF GROUP Research, 2026

#### Структура предложения по типам отделки



Источник: NF GROUP Research, 2026

## Коммерческие условия

По итогам декабря 2025 г. средневзвешенная цена предложения в новостройках бизнес-класса достигла отметки 553 тыс. руб./м<sup>2</sup>, что на 25% превысило значение конца 2024 г. Стремительный рост цены обусловлен как выходом на рынок новых объектов с ценой выше среднерыночной, так и общим удорожанием предложения в уже реализующихся объектах.

В разрезе подклассов наибольший прирост цены был зафиксирован в бизнесе (+42% за год),

в бизнес лайте показатель рос более сдержанными темпами (+9% за год).

По итогам 2025 г. положительная ценовая динамика была зафиксирована во всех районах Санкт-Петербурга: от 10% в Василеостровском до 53% в Московском. В последнем увеличение показателя в наибольшей степени связано со структурными изменениями экспозиции – приостановкой продаж в масштабном жилом комплексе «е.волюция» со средней ценой

предложения ниже среднерыночной. Лидерство по средневзвешенной цене квадратного метра сохранил Петроградский район, где показатель составил 740 тыс. руб./м<sup>2</sup>, увеличившись за год на 28%. Наиболее доступное по цене предложение было представлено во Фрунзенском районе, который впервые с 2018 г. вернулся на рынок жилья бизнес-класса (396 тыс. руб./м<sup>2</sup>).

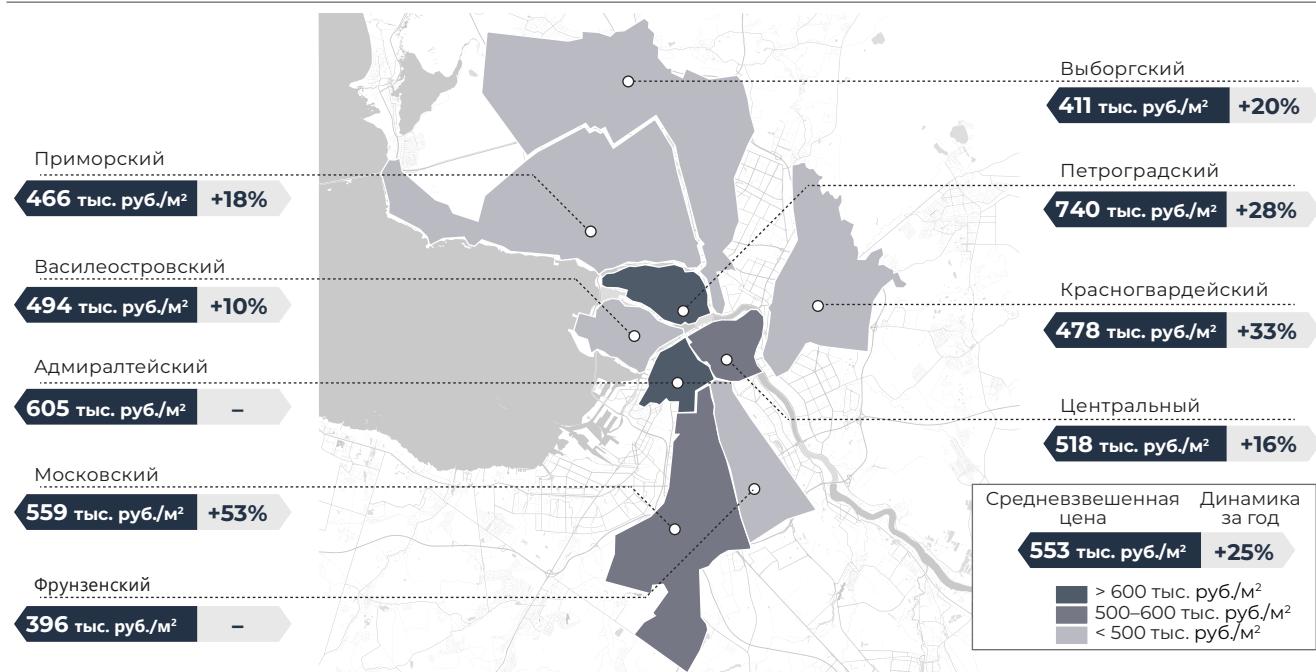
Средняя стоимость лота в экспозиции увеличилась за год на 16% и составила 34 млн руб.

### Динамика средневзвешенной цены предложения



Источник: NF GROUP Research, 2026

### Распределение и годовая динамика средневзвешенной цены по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026

## Спрос

По итогам 2025 г. на первичном рынке жилья бизнес-класса было реализовано 3 тыс. квартир и апартаментов общей площадью 166 тыс. м<sup>2</sup>, что на 8% больше количества и при этом на 8% меньше площади сделок 2024 г. Разнонаправленная динамика обусловлена существенным сокращением средней площади сделки – на 10 м<sup>2</sup> по сравнению с 2024 г., до 56 м<sup>2</sup>. Активность покупателей в 2025 г. поддерживалась в том числе за счет вывода в продажу нового предложения: так, почти половина сделок (49% общего количества) пришлась на объекты, пополнившие рынок в 2025 г. В IV кв. еще одним драйвером спроса стал анонс об изменениях условий выдачи семейной ипотеки с 1 февраля 2026 г.

Наибольшей востребованностью в 2025 г. пользовались квартиры и апартаменты с 1 спальней, их доля в структуре спроса составила 39% (+7 п. п. за год).

Среди районов лидером по количеству реализованных лотов стал Василеостровский, на него пришлось 29% общего количе-

### Динамика объема спроса на жилье бизнес-класса



Источник: NF GROUP Research, 2026

### Структура спроса по количеству спален и типам площадей

	студия	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни и более
Менее 40 м <sup>2</sup>	<b>19%</b>	<b>18%</b>			
40–60 м <sup>2</sup>	<b>0,3%</b>	<b>20%</b>	<b>1%</b>		
60–90 м <sup>2</sup>		<b>1%</b>	<b>24%</b>	<b>5%</b>	
90–120 м <sup>2</sup>			<b>0,4%</b>	<b>9%</b>	<b>0,3%</b>
Более 120 м <sup>2</sup>				<b>1%</b>	<b>1%</b>

Источник: NF GROUP Research, 2026

ства сделок. На втором и третьем местах – Петроградский (24%) и Адмиралтейский (17%). Среди объектов – вышедший в продажу в 2025 г. «Остров Первых» от девелопера Fizika Development.

Средняя стоимость сделки осталась на сопоставимом с 2024 г. уровне и составила 26,2 млн руб. Совокупная стоимость сделок выросла на 8% и по итогам 2025 г. достигла отметки 77,1 млрд руб.

### Объекты – лидеры по количеству проданных лотов в 2025 г.



«Остров Первых»  
(Fizika Development)



ID Petrogradskaya  
(Euroinvest Development)



«Северный ветер»  
(«Брусника»)

## Классификация рынка строящегося в Санкт-Петербурге жилья бизнес-класса

Характеристика	Бизнес-класс	
	Бизнес	Бизнес лайт
<b>Местоположение</b>	Престижные зоны спальных районов; исторический центр; малоэтажные районы города, престижные пригороды	Спальные районы, престижные пригороды, некоторые зоны исторического центра
<b>Тип дома</b>	Монолитно-каркасные с теплоэффективными ограждающими конструкциями; кирпичные	
<b>Этажность</b>	До 16	
<b>Количество лотов на площадке, шт.</b>	До 5	До 7
<b>Высота потолка («в чистоте»), м</b>	От 2,9	От 2,75
<b>Парковочный индекс, количество мест на 1 лот</b>	От 0,7	От 0,5
<b>Нежилые помещения</b>	Возможно размещение офисов, предприятий сферы услуг и торговли.  Нежелательны предприятия общественного питания и магазины продовольственных товаров	Нет требований
<b>Обычное соотношение лотов по числу спален</b>	1 спальня – до 25% 2 спальни – 30–40% 3 спальни – 35–45% 4 спальни – до 10%	Студии – до 5% 1 спальня – 30–40% 2 спальни – 35–45% 3 спальни – 20–35% 4 спальни – до 5%
<b>Средняя площадь лота, м<sup>2</sup></b>	От 80	От 65

## 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)

##### ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Алия Ханбекова

Директор департамента элитной жилой недвижимости

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



© NF GROUP 2026 – 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.