

# РЫНОК КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

2025 г.



«Репин»



**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор  
департамента консалтинга  
и аналитики NF GROUP

«Локации, где реализуются проекты курортной недвижимости, мы глобально разделяем на 3 типа: морские, неморские знаковые и пригороды больших городов. Именно к последнему относятся и курортные зоны Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В отличие от морских и неморских знаковых локаций, курортные проекты в пригородах больших городов пока находятся на самом старте своего развития. При этом перспективы развития сегмента в пригородах оцениваются как высокие, драйвером выступает тренд на отдых внутри своего региона, в пределах автомобильной доступности. В ближайшие годы мы ожидаем появления новых проектов как в традиционных курортных зонах региона – вдоль побережья Финского залива, так и расширения географии рынка за счет новых точек на карте – например, природных локаций Приозерского района».

## Курортная недвижимость

**Курортная недвижимость** – это те объекты, которые возводятся в рекреационных локациях и/или имеют привязку к природным якорям или прочим аттракторам. По формату курортная недвижимость может быть разделена на:

- > **курортное жилье** – квартиры или апартаменты, приобретаемые для собственного загородного проживания, постоянного или временного/сезонного, более «городской» аналог дачи;
- > **сервисные апартаменты** – готовый инвестиционный продукт, приобретаемый с целью последующей организованной сдачи в аренду в составе апарт-отеля путем передачи лота управляющей компании.

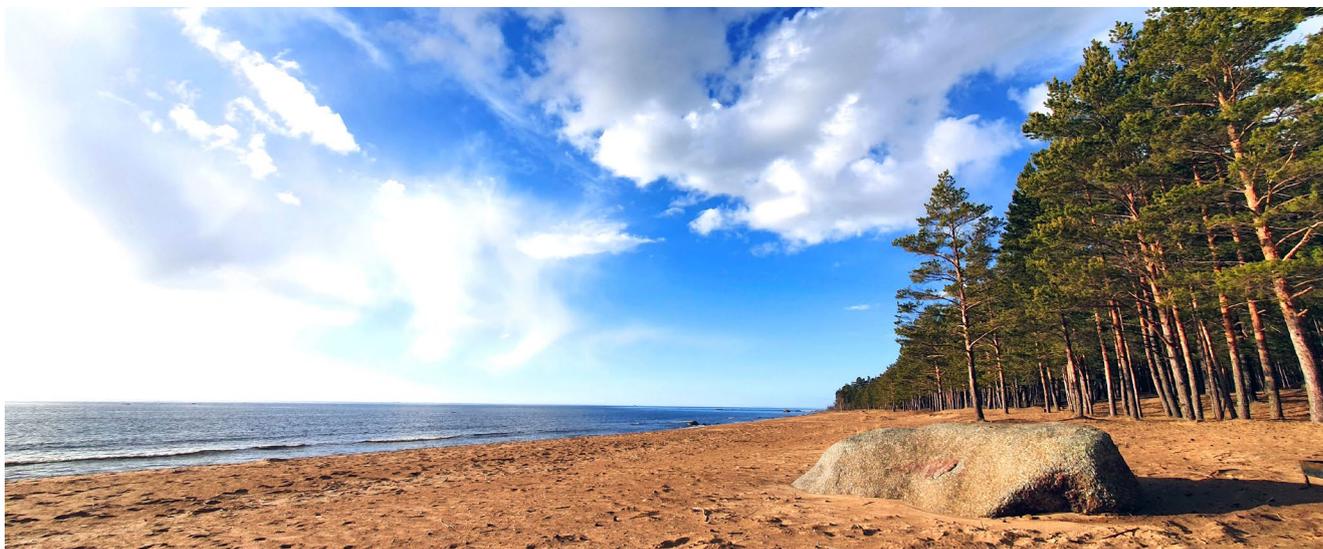
Еще один отдельно стоящий тип курортной недвижимости – это классические отели, номера которых не продаются в розницу, а остаются во владении у единого собственника (не рассматривается в рамках данного обзора).

## История места. Побережье Финского залива как курортная зона

Формирование рекреационного имиджа территорий вдоль северного побережья Финского залива (ныне – Курортного района Санкт-Петербурга) началось более 150 лет назад, в XIX веке.

Катализатором активного освоения территорий послужил запуск в 1870 г. железной дороги «Санкт-Петербург – Выборг», существенно улучшившей транспортную связность столицы с ближайшими пригородами и тем самым спровоцировавшей бум дачно-

го строительства. Резиденции, преимущественно летние, обустроивали здесь состоятельные петербуржцы: дачи давали возможность сбежать из городской суеты и духоты, становились местом семейных, дружеских и светских встреч. В свою очередь, аренда дач на Финском заливе была доступна более широкому кругу, что сделало летнее переселение на дачи массовым для петербуржцев явлением.



Знаковым событием стало и открытие в 1900 г. «Сестрорецкого курорта» – бальнеологического комплекса мирового уровня, оснащенного передовым медицинским оборудованием. Помимо лечебной функции «Сестрорецкий курорт» выполнял также культурно-досуговую: особым местом на новом курорте стал «Курзал» – концертный зал на 1 700 посадочных мест, оборудованный также ресторанами и барами, библиотекой, карточными и бильярдными комнатами и пр. Здесь выступали звезды оперы и эстрады, а зрителей из Петербурга привозили специальные музыкальные поезда. Появление столь масштабного объекта притяжения окончательно закрепило за территориями вдоль севера Финского залива статус рекреационной зоны.

В начале XX века поселки на побережье Финского залива стали местом притяжения для творческой интеллигенции Серебряного века: здесь жили и творили художники, музыканты, поэты, в том числе запечатлевая образы этих мест в своих произведениях.

В советское время продолжилось освоение северного побережья Финского залива в направлении рекреационно-оздоровительного туризма: были построены десятки санаториев, пансионатов и домов отдыха. Тогда же район впервые получил свое нынешнее название – «Курортный» (как часть санаторно-курортной зоны Ленинграда, выделенной в 1946 г.), хотя и отличался по составу территорий от сегодняшнего. Помимо места массового оздоровления, побережье Финского залива в советское время оставалось и элитарным местом для проживания – землю под дачи здесь получали выдающиеся ученые, представители творческой интеллигенции и партийной номенклатуры.

В 1994 г. Курортный район обрел свои современные очертания и вошел в состав Санкт-Петербурга. В постсоветский пери-

од была существенно улучшена транспортная доступность района – были построены КАД и ЗСД, расширено Приморское шоссе, проложены велодорожки вдоль побережья залива. Благодаря этому район стал престижным местом для загородного проживания, в том числе постоянного.

В настоящее время Курортный район остается популярным местом для проведения досу-

га и отдыха как для туристов, так и для жителей Санкт-Петербурга. Живописная северная природа (Финский залив с песчаными пляжами, хвойные леса, озера) и мягкий климат в сочетании с богатым культурно-историческим наследием делают эти места привлекательными как для коротких поездок на выходные, так и для более длительного времяпрепровождения.



Музей-усадьба И.Е. Репина «Пенаты»

## История рынка

Рынок курортной апартаментной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области находится пока на этапе формирования. Первым объектом сегмента стал элитный комплекс курортных апартаментов Crystal от девелопера Apriori Development Group, расположенный на первой линии Финского залива в пос. Репино. Продажи лотов в комплексе начались в 2008 г. В период с 2009 г. по 2018 г. на рынок было выведено еще 5 объектов. Знаковыми из них для рынка стали «Первая линия» от ГК «Пионер» – апартаменты в составе курорта «Первая Линия. Health Care Resort» в г. Зеленогорске, и «Русские сезоны» («Группа RVI») – апартаменты в реконструированных и воссозданных корпусах санатория «Сестрорецкий курорт» в г. Сестрорецке. Стоит отметить, что все объекты, выведенные на рынок в этот период, реализовывались в формате курортного жилья.

Новый этап активного развития рынка пришелся на постпандемийный период (2021 г. – н. в.): за прошедшие 5 лет рынок пополнился еще 6 объектами. В это время начали появляться первые проекты в формате сервисных апартаментов. В том числе важным для развития сегмента стал выход на рынок опытного игрока гостиничного рынка – оператора Cosmos Hotel Group, который анонсировал управление отелем и сервисными апартаментами в составе «Рощино Residence».

С точки зрения расположения все объекты – и построенные, и строящиеся – тяготеют к северному побережью Финского залива. Исключение составляет лишь комплекс апартаментов «Образ жизни. Спортивная деревня» построенный в д. Мистолово Ленинградской области: его курортный статус обусловлен близостью к всепогодному курорту «Охта Парк».

### Динамика выхода объектов курортной недвижимости в продажу

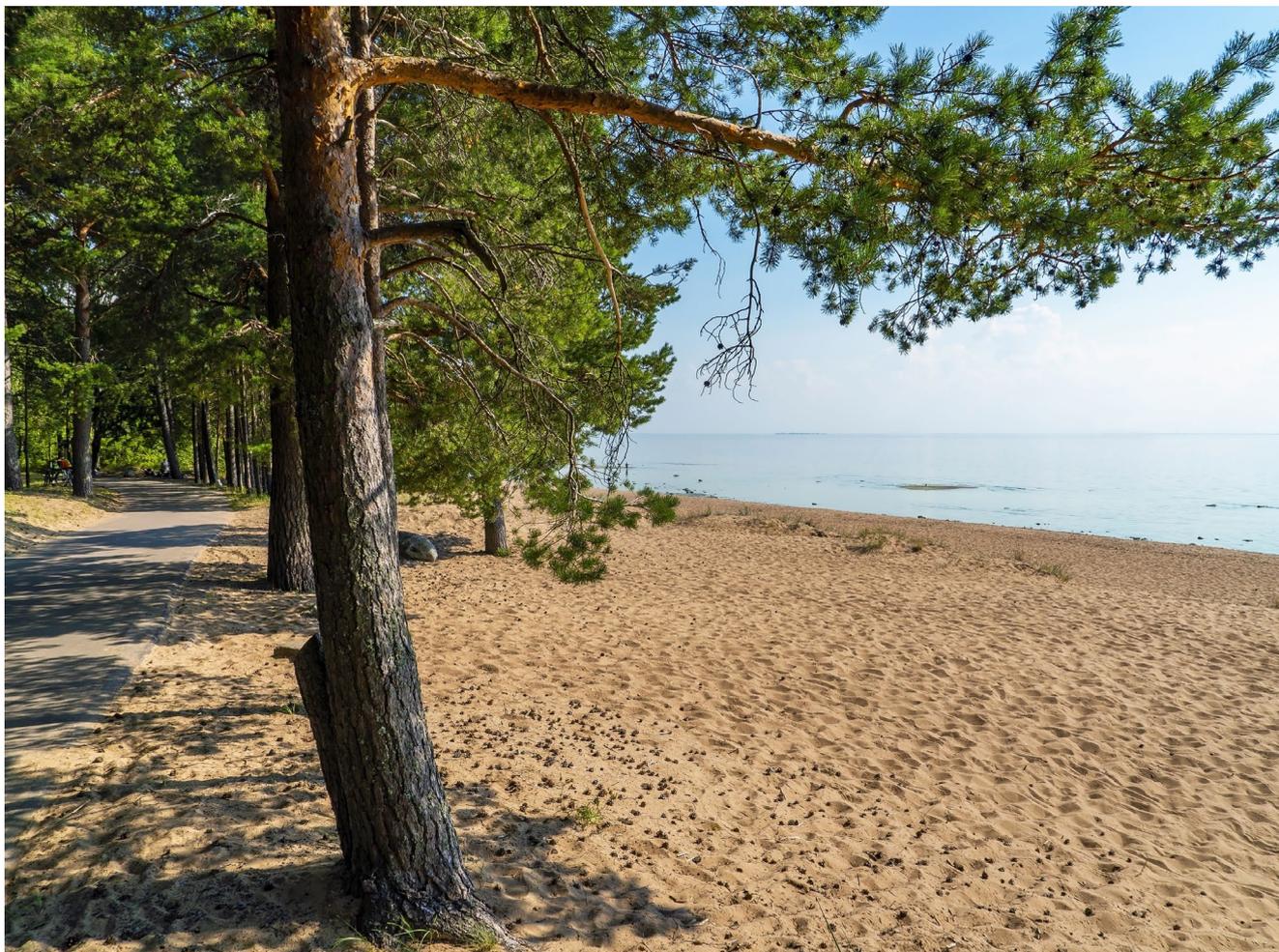


Источник: NF GROUP Research, 2026

Знаковые для рынка курортной недвижимости объекты



Название	<b>Crystal</b>	<b>«Первая линия»</b>	<b>«Русские сезоны»</b>
Расположение	Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Репино	Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск	Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк
Формат	Курортное жилье	Курортное жилье	Курортное жилье
Класс	Элитный	Бизнес	Бизнес
Год ввода	2012 г.	2016 г.	2020 г.
Количество лотов, шт.	97	140	378
Инфраструктура	Спа-центр, кафе	Медицинский центр, спа и бассейн, зоны для отдыха и занятий спортом, детский центр, переговорные, магазин, кафе	-
Средняя цена предложения, тыс. руб./м²	Старт продаж	170 (2008 г.)	160 (2017 г.)
	Окончание продаж	215 (2018 г.)	295 (2020 г.)
	2025 г. (вторичный рынок)	685	685



## Предложение

По итогам 2025 г. объем предложения на первичном рынке курортной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области составил 230 лотов в 6 объектах. Начиная с 2024 г. на рынке наблюдается постепенное сокращение объема экспозиции: за год показатель сократился на 32%, за 2 года – на 68%. Снижение обусловлено высоким уровнем спроса в сочетании с выводом на рынок новых объектов, меньших по масштабу по сравнению с ранее выходящими комплексами.

География рынка была представлена двумя районами – Курортным районом Санкт-Петербурга (5 объектов) и прилегающим к нему Выборгским районом Ленинградской области (1 объект – «Рощино Residence»). Среднее расстояние от центра Санкт-Петербурга до представленных на рынке лотов в курортных комплексах составило 54 км.

Карта объектов курортной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, представленных в продаже на первичном рынке



Источник: NF GROUP Research, 2026

### Объекты курортной недвижимости, пополнившие рынок в 2025 г.



Название	«Репин»	«Цвет Зеленогорска»	«Место Смолячково»
Расположение	Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Репино	Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск	Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Смолячково
Формат	Курортное жилье	Курортное жилье	Курортные сервисные апартаменты
Класс	Элитный	Бизнес	Бизнес
Девелопер	«Группа RBI»	«Группа RBI»	ГК «Место»
Количество лотов, шт.	42	94	119
Срок сдачи	III кв. 2029 г.	IV кв. 2028 г.	IV кв. 2027 г.

В 2025 г. рынок курортной недвижимости Петербургской агломерации пополнили 3 новых комплекса, все они расположены в Курортном районе: 2 комплекса в формате курортного жилья – «Репин» (элитный класс) и «Цвет Зеленогорска» (бизнес-класс) от девелопера «Группа RBI», и 1 комплекс в формате сервисных апартаментов – «Место Смолячково» от ГК «Место». «Цвет Зеленогорска» стал единственным в экспозиции рынка объектом, где лоты имеют жилой статус (квартиры, а не апартаменты).

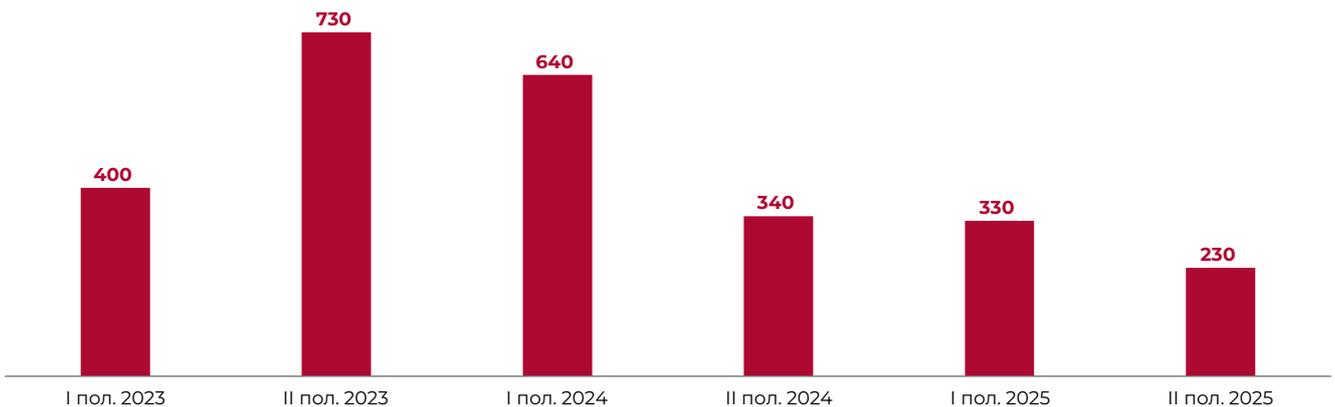
По состоянию на конец 2025 г. структура первичного рынка курортной недвижимости Петербургской агломерации характеризовалась относительным балансом форматов: 55% общего количества экспонируемых лотов приходилось на курортное жилье, тогда как курортные сервисные апартаменты формировали 45% предложения.

В структуре предложения по классам 20% пришлось на элитный и 80% – на бизнес-класс. Существенное увеличение доли последнего (+24 п. п. за год) связано с преобладанием класса в структуре нового предложения (84% обще-

го проектного объема пополнивших рынок объектов).

По итогам 2025 г. на рынке курортной недвижимости были представлены все 4 типа отделки. Наибольшую долю в структуре предложения составили лоты с финишной отделкой – 52%. Доля лотов без отделки и с предчистовой отделкой – 23 и 12% соответственно. Благодаря старту продаж комплекса «Место Смолячково» предложение в 2025 г. пополнилось новым форматом – лотами с меблировкой, которые заняли 13% в общем объеме предложения.

Динамика объема предложения на первичном рынке курортной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, шт.



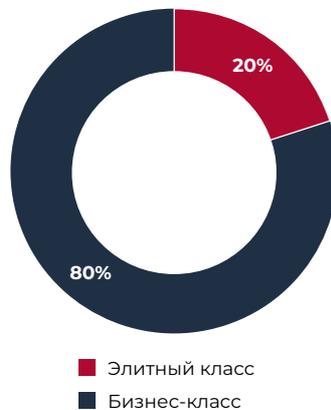
Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура предложения по форматам



Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура предложения по классам



Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура предложения по типам отделки



Источник: NF GROUP Research, 2026

Важной составляющей объектов курортной недвижимости выступает внутренняя инфраструктура, ориентированная преимущественно на резидентов комплекса. В случае курортного жилья наличие и состав инфраструктуры – это фактор, влияющий на выбор покупателем того или иного комплекса для покупки и последующего проживания или отдыха. В случае курортных сервисных апартаментов – это также немаловажный фактор при выборе лота инвестором: инфраструктура создает апартаментам дополнительную ценность и впоследствии оказывает влияние на востребованность апарт-отеля и,

как следствие, на ставку аренды номеров.

Наиболее распространенным типом инфраструктуры в объектах курортной недвижимости, представленных на первичном рынке, стала wellness-инфраструктура – спа, фитнес-залы и бассейны, в отдельных случаях медицинские центры. Ее можно найти во всех 6 объектах. Чуть реже встречается досуговая (как правило, она включает объекты общественного питания – рестораны и кафе, бары; выставочные пространства, зоны проката инвентаря), а также бизнес-инфраструктура (гиб-

кие рабочие зоны – коворкинги, переговорные комнаты, конференц-залы). В половине объектов предусмотрена детская инфраструктура, представленная организованными клубами/комнатами с программами и анимацией для детей разных возрастов.

В благоустройство территории большинства комплексов включены как детские площадки, так и спортивные, среди которых зоны воркаута с уличными тренажерами, корты для различных видов спорта, площадки для йоги и растяжки на открытом воздухе, велодорожки и пр.

Наиболее распространенные элементы инфраструктуры в объектах курортной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, по количеству объектов



Источник: NF GROUP Research, 2026

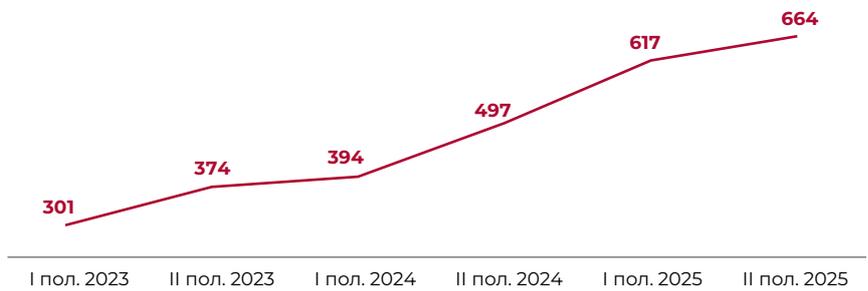
## Цены

По итогам 2025 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке курортной недвижимости составила 664 тыс. руб./м<sup>2</sup>, увеличившись за год на 34%. Столь существенная динамика обусловлена как удорожанием экспозиции в уже реализующихся на рынке объектах, так и выходом в продажу элитного комплекса с ценой, превышающей среднерыночный уровень. Дополнительным фактором стала приостановка продаж в двух объектах массового сегмента.

На конец декабря 2025 г. средневзвешенная цена предложения элитного класса достигла 985 тыс. руб./м<sup>2</sup>, увеличившись за год на 46%. В бизнес-классе, напротив, зафиксирована ценовая коррекция: средневзвешенная цена составила 503 тыс. руб./м<sup>2</sup>, снизившись на 5% по итогам года. Изменение связано со стартом продаж проектов с более низким уровнем цены – «Цвет Зеленогорска», а также «Место Смолячково».

В 2025 г. средняя стоимость лота на рынке элитной курортной недвижимости впервые превысила отметку в 100 млн руб.: по итогам декабря показатель достиг 103 млн руб., что в 2,9 раза выше уровня конца 2024 г. По итогам периода средняя стоимость лота на курортном и городском рынках региона практически сравнялись: в элитном городском жилье показатель составил 104 млн руб. При этом в бизнес-классе сложилась несколько иная ситуация: на рынке курортной недвижимости показатель составил 27 млн руб., что на 21% ниже значения рынка городского жилья (34 млн руб.).

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке курортной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, тыс. руб./м<sup>2</sup>



Источник: NF GROUP Research, 2026

Средневзвешенная цена и средняя стоимость лота на первичном рынке курортной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области по классам



Источник: NF GROUP Research, 2026

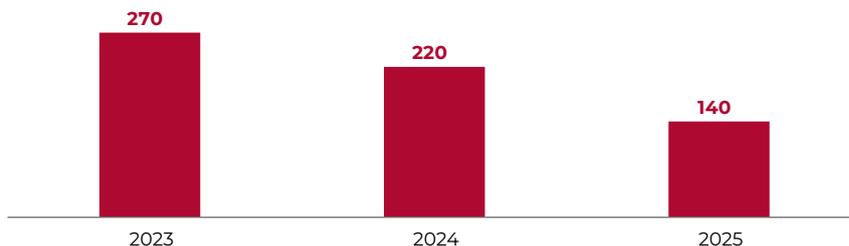


## Спрос

В 2025 г. на первичном рынке курортной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области было заключено 140 сделок, что на 36% ниже значения 2024 г. Тенденция снижения спроса наблюдается на рынке на протяжении последних двух лет, что связано как с сокращением экспозиции, в том числе за счет вымывания наиболее доступного предложения в масштабных проектах, так и с изменением ее структуры – смещением в сторону высоких классов.

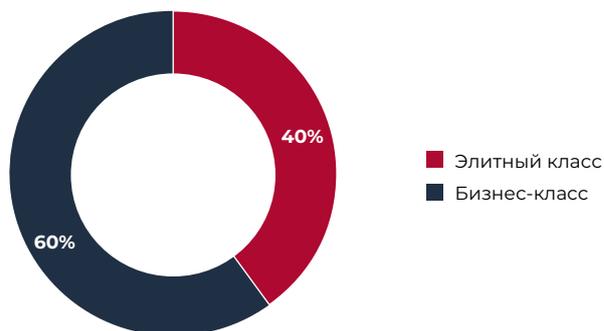
Структура спроса по классам в 2025 г. распределилась следующим образом: основной объем составили сделки в объектах бизнес-класса (60%), тогда как на элитный класс пришлось 40% сделок.

Динамика количества сделок на первичном рынке курортной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура спроса по классам



Источник: NF GROUP Research, 2026

## Перспективные проекты

Рынок курортной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области находится на этапе формирования и имеет большой потенциал для дальнейшего развития. К реализации уже анонсирован ряд проектов, расположенных в границах сложившейся курортной зоны вдоль Финского залива – включая г. Зеленогорск, пос. Комарово и другие населенные пункты Курортного района Санкт-Петербурга, а также прилегающего Выборгского района Ленинградской области. В 2026 г.

наиболее вероятен выход в продажу одного из них – проекта от «Группы RBI» в г. Зеленогорске. Ожидается, что в ближайшие годы позиции Курортного района как рекреационной зоны продолжат усиливаться: важную роль в этом сыграет в том числе реализация мегапроекта «Санкт-Петербург Марина» – всесезонного курорта в Горской.

Наряду с традиционной курортной зоной в перспективе нескольких лет развитие получают и новые проекты в северном направле-

нии Ленинградской области – в границах Всеволожского и Приозерского районов. Часть проектов, например, анонсированный «Курорт Ярви» в Приозерском районе, отличает живописное природное окружение – близость озер, лесных массивов и пр. Другую – также соседство с крупными аттракторами (например, ГЛК): среди них – строящийся поблизости с «Охта Парком» «Загородный клуб ОХТА», старт продаж апартаментов в котором ожидается в 2026 г.

# 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.