

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург. I квартал 2026 г.

57 тыс. кв. м

объем
предложения

114 кв. м

средняя площадь
лота в экспозиции

889 тыс. руб./кв. м

средневзвешенная
цена предложения

8,6 тыс. кв. м

объем
спроса

Предложение

По итогам I кв. 2026 г. объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 57 тыс. кв. м, или 495 квартир и апартаментов. За квартал показатель сократился на 3% по площади и при этом увеличился на 1% по количеству лотов. Разнонаправленная динамика обусловлена существенным сокращением средней площади лота в экспозиции (на 5 кв. м за квартал, до 114 кв. м), которое произошло вследствие вывода в продажу новых пулов лотов в премиальных объектах с мелкой нарезкой квартир. В свою очередь, стартов продаж новых объектов в первые три месяца 2026 г. не было.

Годовая динамика объема предложения носит отрицательный характер как по площади, так и по количеству лотов: -15% и -6%, соответственно.

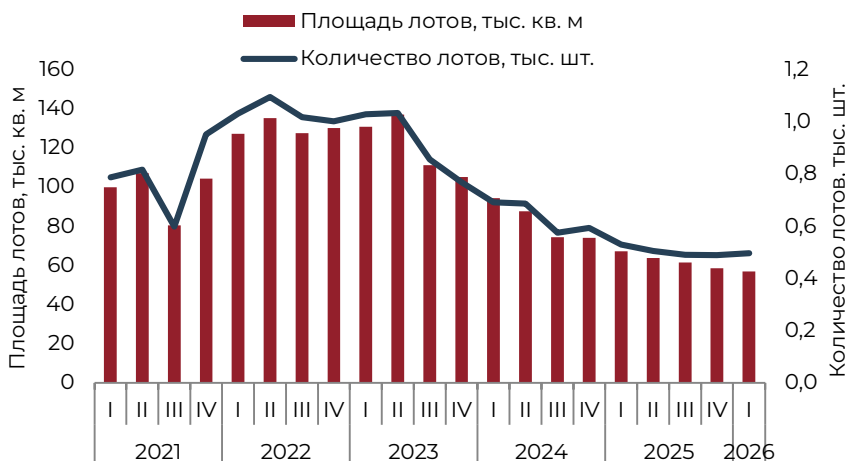
Несмотря на отсутствие новых объектов, в I кв. 2026 г. продолжила увеличиваться доля предложения в строящихся объектах – 76% (+15 п. п. за год). Доля сданных объектов составила 24%.

В структуре предложения по локациям элитного жилья лидерскую позицию сохранила Петроградская сторона: за год ее доля увеличилась на 8 п. п., достигнув 51% (28,3 тыс. кв. м). Второе и третье места разделили Крестовский и Петровский остров – по 16% каждый.

В I квартале 2026 года на рынке элитного жилья Петербурга мы наблюдали затишье как девелоперской, так и покупательской активности. Четыре проекта, чей выход в продажу мы ожидаем в 2026 году, еще находятся в процессе согласования проектной документации и получения РНС, поэтому новых стартов в первые три месяца года пока не произошло. Часть покупателей заняла выжидательную позицию в преддверии расширения экспозиции: мы видим высокий интерес к предстоящим стартам с их стороны – судить о нем можно в том числе по количеству бронирований на этапе предстарта. За последние пару лет накоплен значительный объем отложенного спроса, который по мере выхода в продажу качественных современных объектов будет постепенно конвертироваться в сделки.

АЛИЯ ХАНБЕКОВА
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика объема предложения элитного жилья



Источник: NF GROUP Research, 2026

Цены

По итогам марта 2026 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга составила 889 тыс. руб./кв. м. По сравнению с концом 2025 г. показатель претерпел небольшую корректировку: -1%, по сравнению с концом I кв. 2025 г. – увеличился на 5%.

В большинстве объектов был отмечен квартальный прирост средней цены – как в результате удорожания лотов, так и структурного изменения предложения. Наибольший ценовой прирост был зафиксирован в ЖК «Три Грации» от ГК «Еврострой» (>15% за квартал). При этом в одном объекте – «ЛДМ» («Группа Эталон») – девелопер пересмотрел ценообразование в сторону снижения стоимости части лотов: в отдельных случаях скидки достигли 40%. На фоне узости рынка и существенной доли жилого комплекса в общем объеме предложения элитного жилья (16%) эта коррекция отразилась и в снижении средневзвешенного показателя.

Средняя стоимость лота в экспозиции по итогам квартала составила 100 млн руб. (-4% за квартал, -3% за год).

Спрос

Покупательскую активность в I кв. 2026 г. можно охарактеризовать как умеренную. Основным сдерживающим спрос фактором остается дефицит предложения.

Всего с января по март было реализовано 87 лотов общей площадью 8,6 тыс. кв. м, что на 8% по количеству и на 17% по площади меньше показателей аналогичного периода рекордного 2025 г. Локацией – лидером по числу сделок, как и годом ранее, стала Петроградская сторона (85%). В разбивке на объекты около половины общего количества сделок пришлось на ЖК «ЛДМ»: высокий интерес покупателей к объекту обусловлен как скидками, так и привлекательными условиями рассрочки.

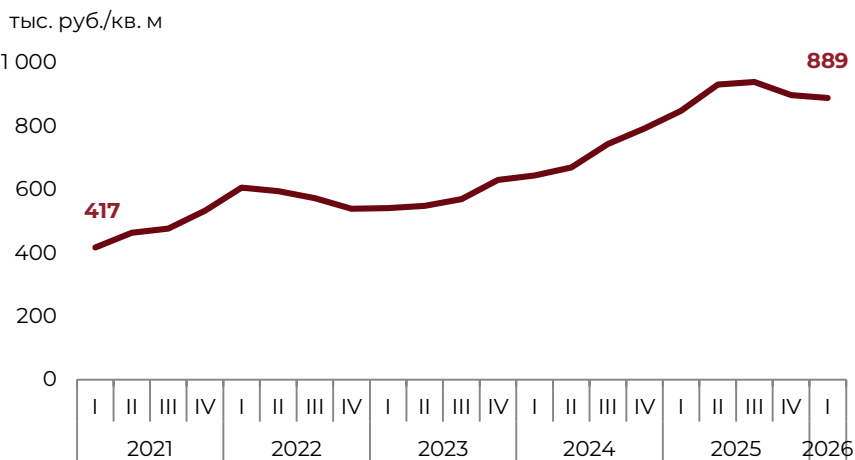
Средний бюджет сделки в I квартале зафиксирован на уровне 88 млн руб.

Структура предложения элитного жилья по локациям



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика средневзвешенной цены предложения



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика объема спроса на элитное жилье



Источник: NF GROUP Research, 2026



Ольга Широкова

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



Алия Ханбекова

Директор департамента
элитной жилой недвижимости
ah@nfgroup.ru