

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург
I полугодие 2026 г.



«Фонтанка 130»

**Алия Ханбекова**Директор департамента
элитной жилой недвижимости

«Позитивным для рынка трендом в первой половине 2026 года стало постепенное восстановление объема предложения, которое происходило как за счет старта продаж нового объекта, так и расширения экспозиции в уже реализуемых на рынке комплексах. Покупательская активность при этом сохранилась на невысоком уровне – к ограниченному выбору добавился новый сдерживающий спрос фактор: экономическая неопределенность, заставившая часть покупателей занять выжидательную позицию».

Предложение

По итогам I пол. 2026 г. объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 65,9 тыс. м², или 590 квартир и апартаментов. Тренд на сокращение объема экспозиции, фиксирующийся на протяжении последних трех лет, был прерван: за полугодие показатель увеличился на 13% по площади и на 20% по количеству лотов. Причины увеличения – выход на рынок нового объекта, а также расширение предложения в нескольких уже представленных на рынке комплексах.

Ключевые события

1. Постепенное восстановление объема предложения после трех лет устойчивого снижения.
2. Старт продаж нового объекта – «Фонтанка 130» (ГК «Еврострой»), анонс выхода в продажу еще трех объектов до конца года.
3. Завершение реализации лотов в комплексе «Резиденция на Каменном» («Геофорт»).
4. Возвращение к положительной динамике средневзвешенной цены после двух кварталов коррекции.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

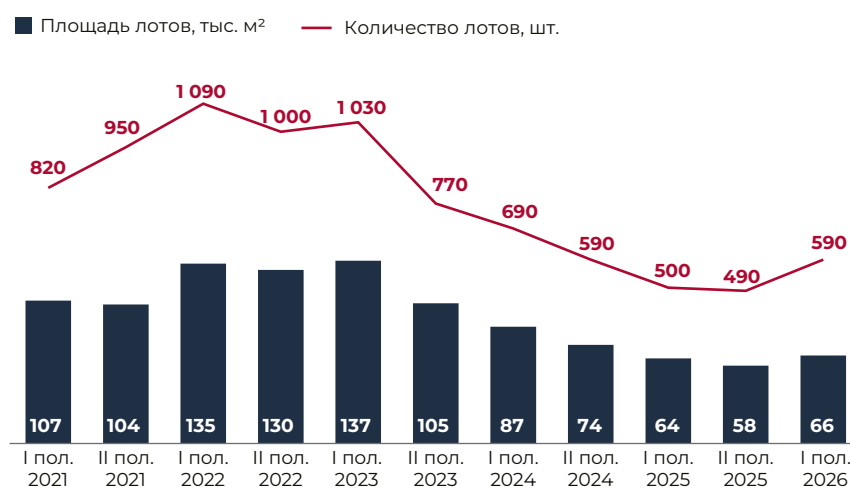
Основные показатели. I полугодие 2026 г.

	Показатель	Динамика*
Предложение		
Объем предложения, тыс. м ²	66	3% ▲
Средняя площадь лота в экспозиции, м ²	112	12% ▼
Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. м ²	9,4	–
Цены		
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./м ²	960	3% ▲
Средняя стоимость лота в экспозиции, млн руб.	107	6% ▼
Спрос		
Объем спроса, тыс. м ²	14	14% ▼
Средняя площадь проданного лота, м ²	99	11% ▼

* По сравнению с итогами I пол. 2025 г.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема предложения элитного жилья

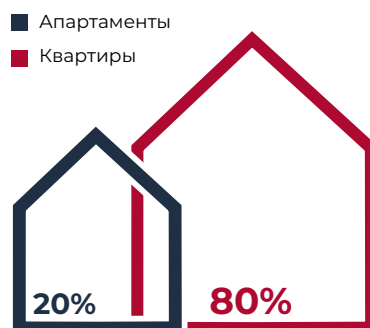


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

В I пол. 2026 г. рынок пополнился одним новым объектом: начались продажи квартир в премиальном ЖК «Фонтанка 130» (девелопер – ГК «Еврострой») общим проектным объемом 9,4 тыс. м², или 110 лотов. Жилой комплекс расположен в Адмиралтейском районе, первичный рынок жилья которого не пополнялся объектами с 2021 г., когда стартовали продажи в «Доме Балле» (девелопер – «МегаХаус»). Помимо этого, один объект в начале 2026 г. покинул первичный рынок: «Резиденция на Каменном» (девелопер – «Геофорт»).

В структуре предложения по форматам элитного жилья преобладали лоты, имеющие жилой статус (квартиры), их доля увеличилась за год на 8 п. п. и составила 80% общего объема предлагавшихся в продаже площадей. Нарастание доли квартир обусловлено преобладанием именно жилых комплексов в структуре нового предложения последних лет: апартаментные комплексы не пополняли рынок с 2023 г. Доля апартаментов составила, соответственно, 20% объема предложения.

Структура предложения по форматам элитного жилья

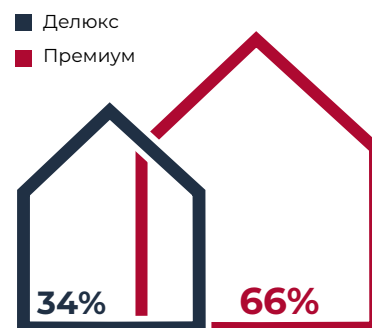


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

В структуре предложения по подклассам элитного жилья преобладали лоты в премиальных объектах – 66% общего объема предложения, на делюкс пришлось 34%.

Как и в конце 2025 г., наибольший объем предложения был сосредоточен в локации Петроградская сто-

Структура предложения по подклассам элитного жилья



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

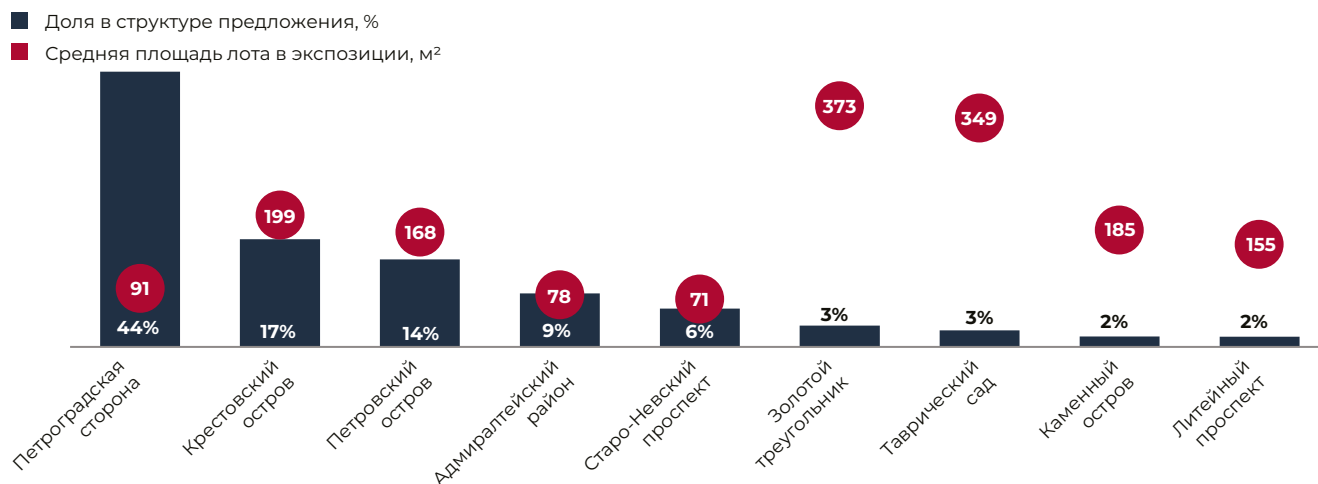
рона – 44% общей площади лотов в продаже. Второе место занял Крестовский остров – 17%, третье – Петровский (14%). Благодаря выходу в продажу ЖК «Фонтанка 130» Адмиралтейский район поднялся с девятого (последнего) места на четвертое, увеличив долю до 9%.

Новые элитные объекты в продаже

Название	Адрес	Подкласс	Девелопер	Площадь лотов, м²	Количество лотов, шт.	Срок сдачи
«Фонтанка 130»	Фонтанки р. наб., д. 130А	Премиум	ГК «Еврострой»	9 437	110	II кв. 2029 г.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения элитного жилья по локациям



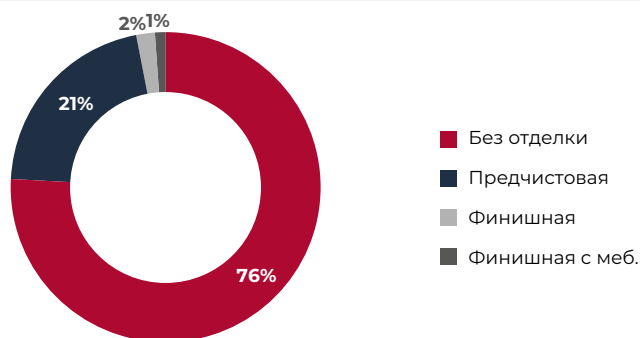
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Средняя площадь лота сократилась за полугодие на 6% и составила 112 м². В разрезе локаций динамика показателя носила разнонаправленный характер: наибольшее изменение (+23% за полугодие) зафиксировано в Адмиралтейском районе, что связано с выходом в продажу нового объекта, а также в локациях «Литейный проспект» и «Таврический сад» (+15% и +12% соответственно), что, напротив, обусловлено вымыванием более компактных лотов в давно экспонирующихся объектах.

Наибольшая часть лотов в экспозиции (76%) по итогам I пол. 2026 г. предлагалась покупателю без отделки (+6 п. п. за полугодие).

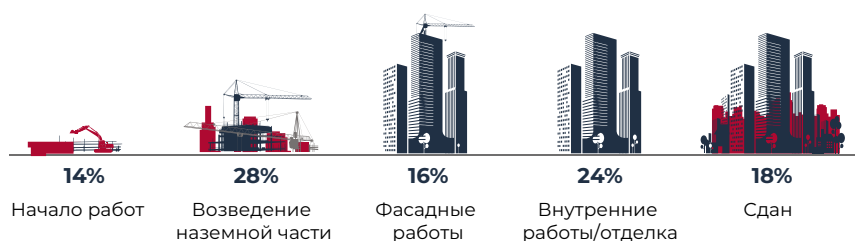
В структуре предложения по стадии строительной готовности продолжила сокращаться доля предложения в уже готовых домах: с 30% на конец 2025 г. до 18% на конец I пол. 2026 г. В январе–июне 2026 г. ни один элитный жилой комплекс не был введен в эксплуатацию.

Структура предложения по типам отделки

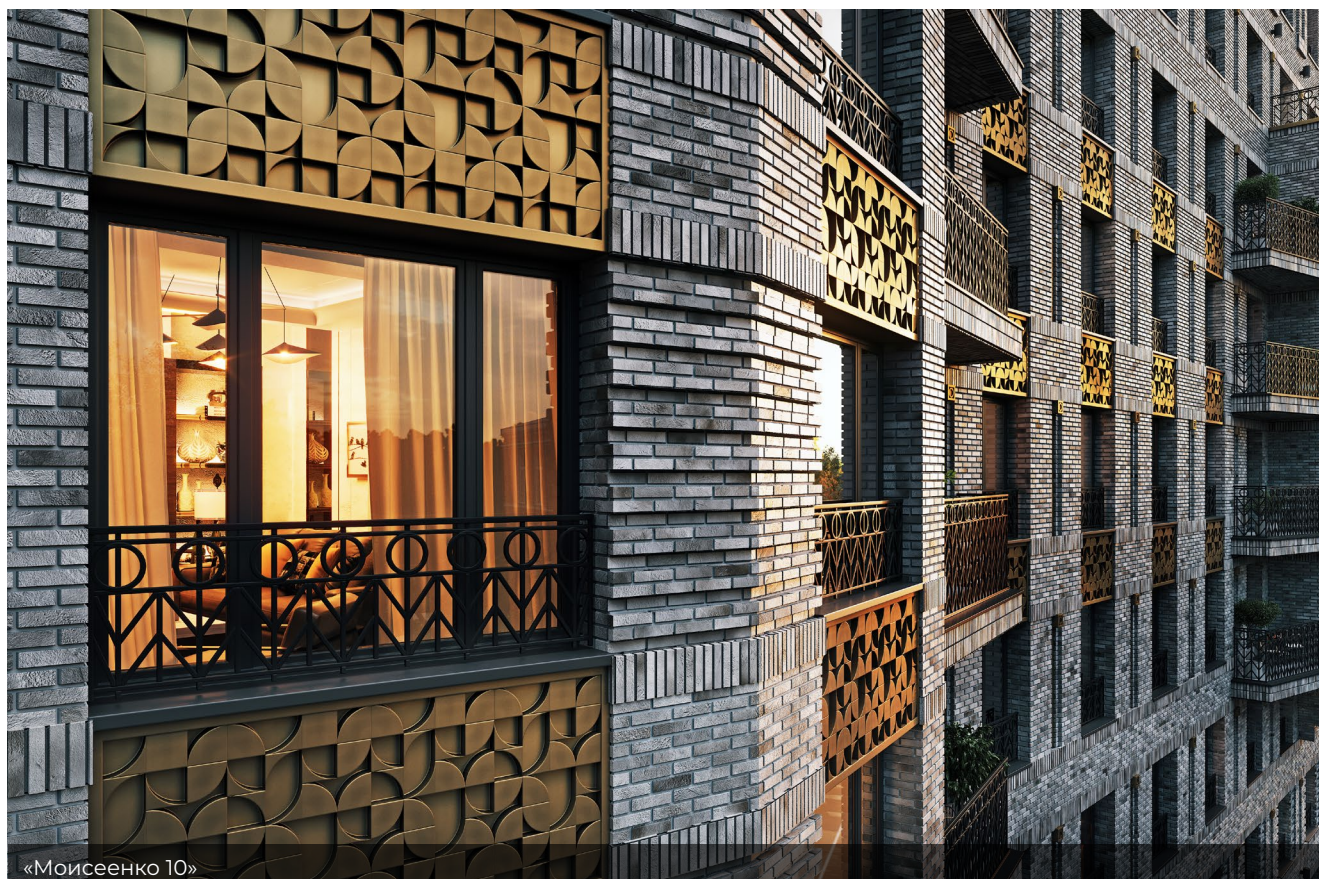


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения элитного жилья в зависимости от стадии строительной готовности



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Цены

По итогам июня 2026 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 960 тыс. руб./м², увеличившись на 7% за полугодие и на 3% за год. После двух кварталов снижения показатель вновь вернулся к положительной динамике, чему способствовало удорожание лотов в большинстве объектов, представленных в экспозиции. Наибольший прирост средней цены за II кв. был зафиксирован в комплексах «ЛДМ» (девелопер – «Группа Эталон») – более 15%,

и «АСТРУМ» (девелопер – «Промстройкомплект») – более 10%.

Средняя цена предложения делюкс составила 1 280 тыс. руб./м², премиум – 763 тыс. руб./м². За полугодие цена в подклассах росла схожими темпами – на 6% и 5% соответственно, в результате чего ценовая дельта сохранилась на сопоставимом с концом 2025 г. уровне – 68%.

Лидерство по средней цене квадратного метра сохранил «Золотой треугольник» (2,5 млн руб./м²). Наиболее доступной локацией

по итогам I пол. 2026 г. стала Петроградская сторона (742 тыс. руб./м²), предложение которой представлено исключительно объектами подкласса премиум. Адмиралтейский район, прежде замыкавший рейтинг, благодаря старту продаж нового комплекса поднялся на седьмую позицию: средняя цена предложения здесь за год увеличилась более чем в 2 раза – до 878 тыс. руб./м².

Средняя стоимость лота по итогам июня 2026 г. составила 107,1 млн руб. (+3% за полугодие).

Динамика средневзвешенной цены предложения



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Распределение и годовая динамика средневзвешенной цены по локациям



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Спрос

В I пол. 2026 г. на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга было реализовано 140 квартир и апартаментов общей площадью 13,5 тыс. м², что сопоставимо по количеству и при этом на 14% меньше по площади по сравнению с показателями аналогичного периода 2025 г. Среди причин невысокой покупательской активности в январе–июне 2026 г. можно выделить две основные. С одной стороны, главным сдерживающим спрос фактором остался дефицит предложения. С другой – выжидательная позиция, которую часть

покупателей заняла с начала года: как в преддверии анонсированных стартов продаж, так и на фоне усилившейся экономической неопределенности.

Структура спроса по подклассам элитного жилья практически не изменилась по сравнению с I пол. 2025 г.: основной объем сделок составили покупки в премиальных объектах (93%).

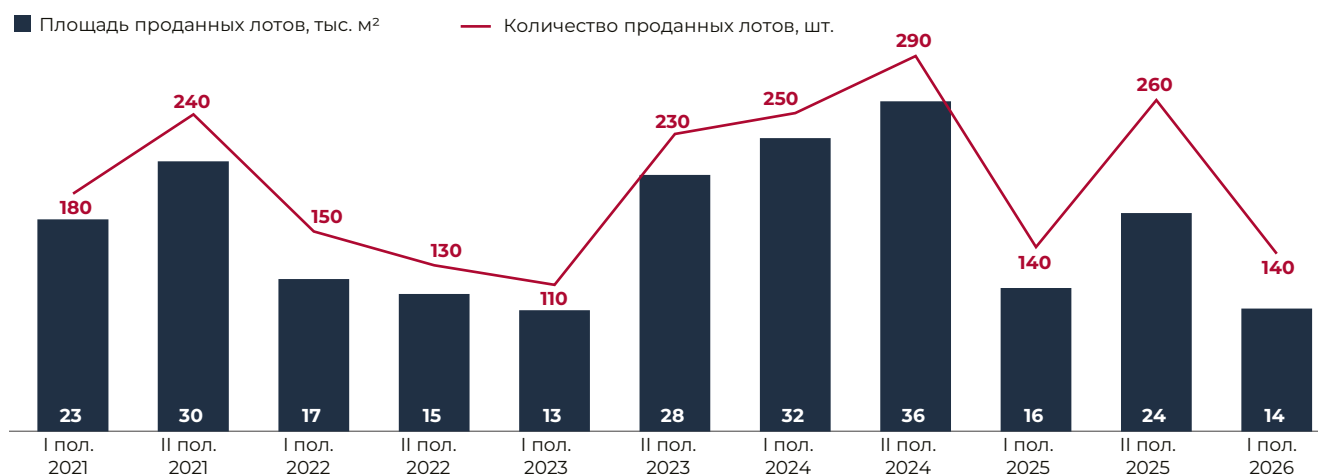
Как и в 2025 г., отличительной чертой спроса в I пол. 2026 г. осталась высокая доля сделок с квартирами и апартаментами в строящихся объектах: 72% общего количества.

Структура спроса по подклассам элитного жилья

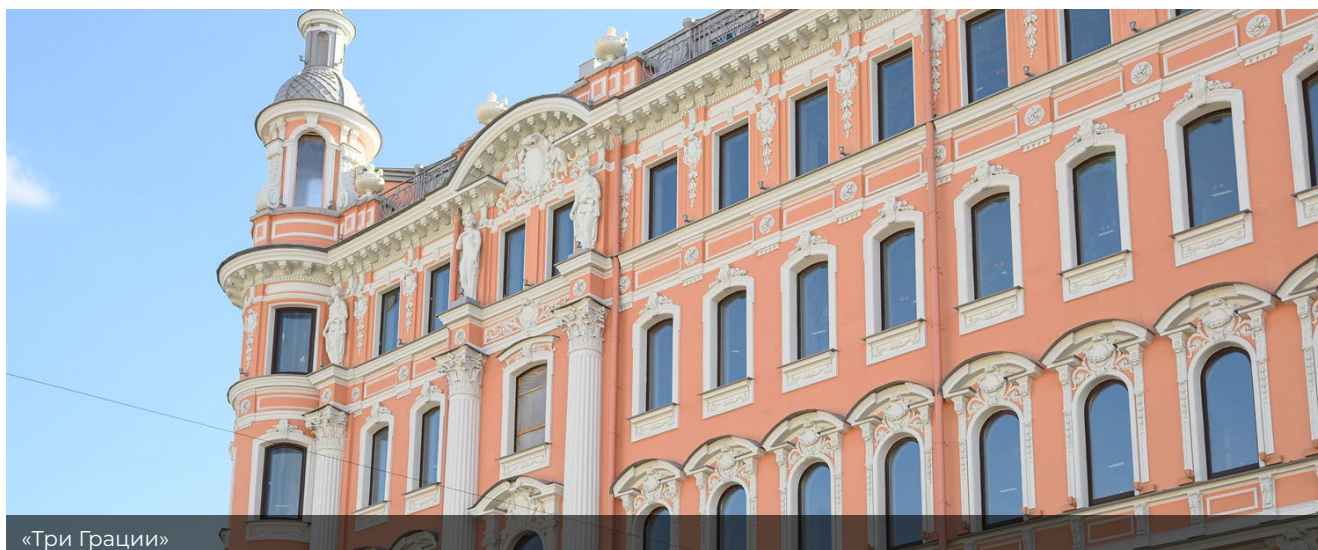


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема спроса на элитное жилье



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Высокий интерес к строящимся домам обусловлен, с одной стороны, дефицитом ликвидного предложения в готовых домах, а с другой – разнообразием продуктовой линейки в новых объектах (в первую очередь – наличие компактных функциональных планировок) и гибкими финансовыми инструментами, предлагаемыми застройщиками в большей степени в еще возводимых объектах.

Средняя площадь реализованного в январе–июне 2026 г. лота составила 99 м², что на 11% меньше показателя аналогичного периода 2025 г. Наибольшей востребованностью пользовались компактные лоты площадью до 70 м², их доля составила 30% общего количества сделок (+3 п. п. за год).

Среди локаций лидером по количеству сделок в I пол. 2026 г. стала Петроградская сторона, чья доля за год выросла на 23 п. п. и достигла 83%. Значительная часть сделок здесь пришлась на ЖК «ЛДМ», высокий интерес покупателей к которому был обусловлен в том числе дисконтами до 40%. Доля других локаций не превысила 10% каждая.

Структура спроса на элитное жилье по типам стоимости и площади

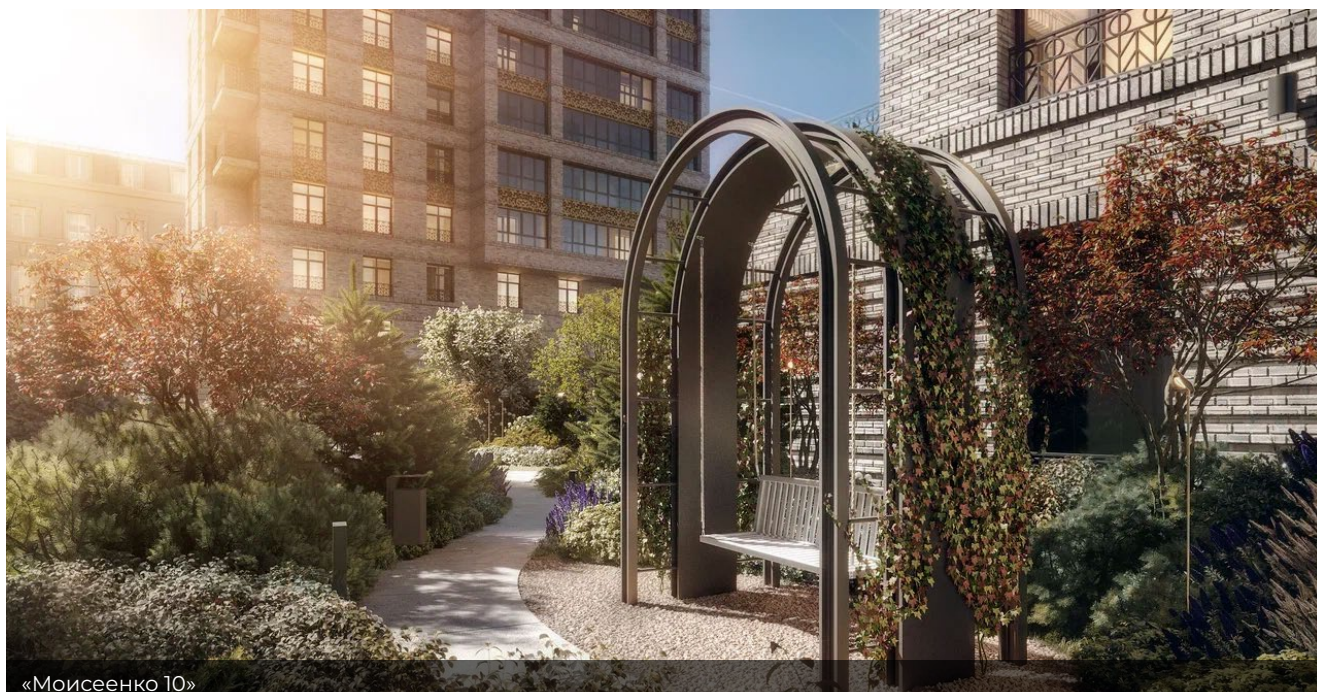
	Менее 20 млн руб.	20–35 млн руб.	35–50 млн руб.	50–90 млн руб.	Более 90 млн руб.
Менее 70 м²	0,7%	5%	18%	6%	
70–100 м²		0,7%	5%	16%	5%
100–120 м²			0,7%	9%	7%
120–150 м²				11%	7%
150–180 м²				0,7%	4%
180–220 м²					1,2%
Более 220 м²					3%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика доли спроса на элитное жилье по локациям



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



«Моисеенко 10»

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК*

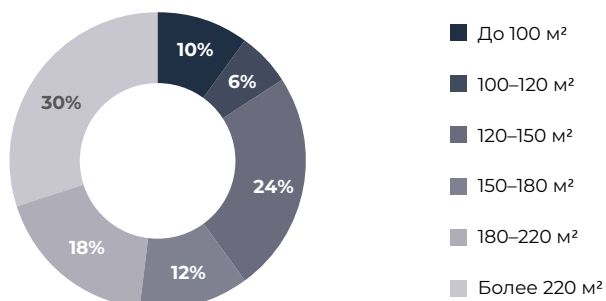
Предложение

В I пол. 2026 г. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга сохранился тренд на сокращение объема предложения, отмечавшийся со второй половины 2025 г. По итогам периода показатель достиг рекордно низкого за последние 3 года уровня, сократившись за год на 33% по площади и на 35% по количеству лотов.

Средняя площадь лота в экспозиции, напротив, за год увеличилась на 2% и составила 187 м².

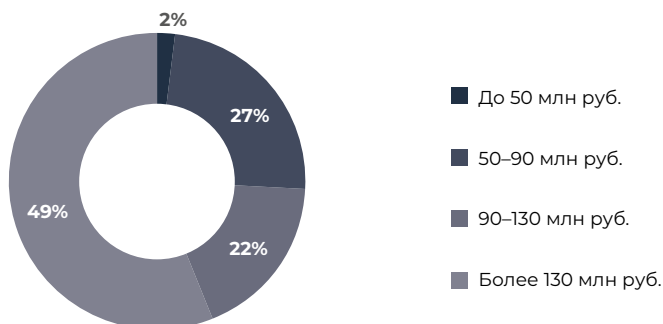
Как и годом ранее, наибольшая доля предложения на вторичном рынке была сосредоточена на Крестовском острове – 31% общей площади лотов. Еще четверть предложения пришлось на Петроградскую сторону.

Структура предложения на вторичном рынке по типам площади



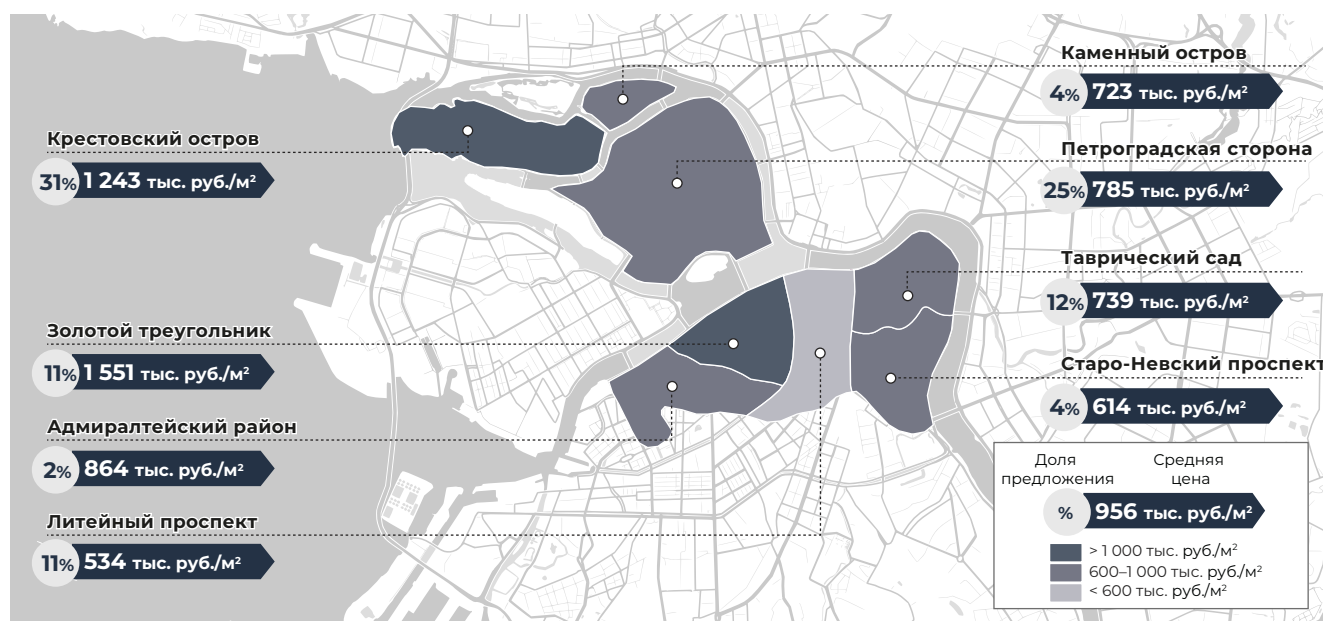
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения на вторичном рынке по типам стоимости



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Доля и средняя цена предложения по локациям на вторичном рынке элитной жилой недвижимости



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

* В разделе рассматриваются совокупно новый фонд (дома постройки после 2000 г.) и старый фонд (дома постройки до 2000 г.).

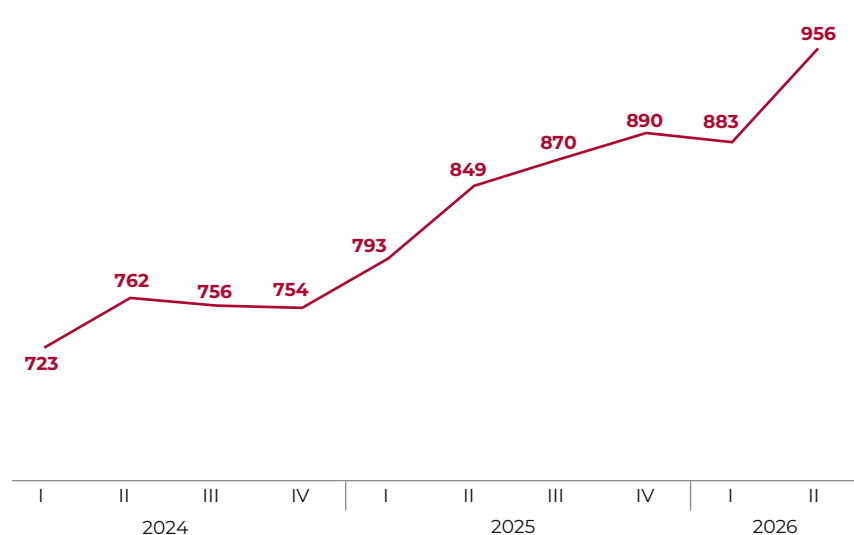
Цены

По итогам июня 2026 г. средняя цена предложения на вторичном рынке элитного жилья составила 956 тыс. руб./м², увеличившись за год на 13%. Благодаря более выраженной положительной динамике вторичный рынок за год сократил ценовой разрыв с первичным рынком с 10% до менее чем 1%.

Список самых дорогих локаций, как и по итогам I пол. 2025 г., возглавили «Золотой треугольник» (1 551 тыс. руб./м²) и «Крестовский остров» (1 243 тыс. руб./м²). Это единственные локации на вторичном рынке, где средняя цена квадратного метра превышает 1 млн руб.

Средняя стоимость экспонируемого на вторичном рынке лота составила 185 млн руб. (+15% за год).

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке элитной жилой недвижимости, тыс. руб./м²



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

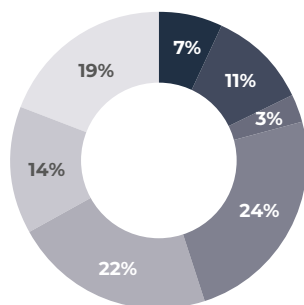
Спрос

Покупательскую активность на вторичном рынке элитного жилья в I пол. 2026 г. можно охарактеризовать как невысокую. Количество запросов на приобретение элитных квартир и апартаментов, поступивших в течение полугодия, сократилось на 39% по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. Как и на первичном рынке, основной причиной снижения спроса остается ограниченный выбор качественного предложения.

В I пол. 2026 г. средняя запрашиваемая площадь лота на вторичном рынке составила 177 м², что на 5% превысило показатель января–июня 2025 г. Чаще всего покупатели интересовались приобретением квартир площадью от 120 до 150 м² (24% общего количества заявок).

Структура спроса на вторичном рынке по типам площади

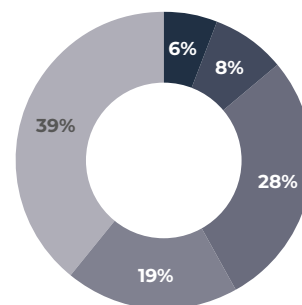
- До 70 м²
- 70–100 м²
- 100–120 м²
- 120–150 м²
- 150–180 м²
- 180–220 м²
- Более 220 м²



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура спроса на вторичном рынке по типам стоимости

- До 35 млн руб.
- 35–50 млн руб.
- 50–90 млн руб.
- 90–130 млн руб.
- Более 130 млн руб.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Классификация рынка строящегося элитного жилья в Санкт-Петербурге

Характеристика	Элитное жильё	
	Делюкс	Премиум
Местоположение	Наиболее престижные зоны исторического центра. Соседство с объектами, создающими видовую ценность жилью	Престижные зоны исторического центра
Тип дома	Монолитно-каркасные с теплоэффективными ограждающими конструкциями	
Этажность	До 9	До 12
Количество лотов на площадке, шт.	До 4	
Высота потолка («в чистоте»), м	От 3	
Парковочный индекс, количество мест на 1 лот	От 1,1	
Нежилые помещения	Преимущественно для внутреннего пользования	Возможно размещение офисов, предприятий сферы услуг, за исключением общественного питания
Обычное соотношение лотов по числу спален	2 спальни – 15–25% 3 спальни – 40–60% 4 спальни – 15–25% 5 спален и более – до 10%	1 спальня – до 15% 2 спальни – 25–35% 3 спальни – 35–50% 4 спальни – до 15% 5 спален и более – до 2%
Средняя площадь лота, м ²	От 130	От 110

ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

NF GROUP – единственная компания, предлагающая полный спектр консалтинговых и брокерских услуг на рынке жилой недвижимости.

Департамент городской недвижимости это:

- > Крупнейшая база объектов и клиентов, формируемая с 1996 года
- > Сплоченная команда брокеров-профессионалов со стажем работы в отрасли от 5 лет
- > Уникальный накопленный опыт в маркетинговом продвижении
- > Технологичные бизнес-процессы
- > Электронные формы отчетов для собственников.

с 1996 года

мы помогаем клиентам
найти свой дом
и осуществить
выгодные
инвестиции

УСЛУГИ

- > **Подбор недвижимости**, полностью соответствующей требованиям клиента
- > **Представление интересов клиента** при покупке недвижимости, консультирование по всем вопросам сделки, включая юридические и налоговые аспекты и оформление объекта в собственность
- > Независимая консультация по **оценке стоимости элитных жилых объектов**
- > Консультации по **инвестициям в элитную недвижимость**
- > Специальные условия для клиентов NF GROUP по **ипотечному и банковскому кредитованию**
- > Рекомендации ведущих **дизайнерских и архитектурных бюро** для консультации
- > Полный комплекс от best-use анализа до сопровождения разработки архитектурной концепции

КОНТАКТЫ



Андрей Соловьев

Партнер, региональный директор
департамента городской недвижимости
+7 (903) 130-8113
Asolo@nfgroup.ru



Алия Ханбекова

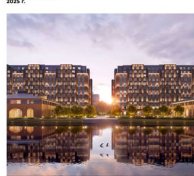
Директор департамента элитной
городской недвижимости
+ 7 921 907-33-29
AHanbekova@nfgroup.ru

ПУБЛИКАЦИИ ПОСЛЕДНИХ ОТЧЕТОВ

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.
ЭЛИТНЫЙ И БИЗНЕС-КЛАССЫ



РЫНОК ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
БИЗНЕС-КЛАССА



РЫНОК КУРОРТНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ.
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ



РЫНОК
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКВЫ



РЫНОК
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
СОЧИ



ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

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

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

Жилая Офисная Торговая Складская Гостиничная Курортно-рекреационная



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

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

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

Ксения Федорова

Аналитик-консультант

KFedorova@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.