

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург
I полугодие 2026 г.



«Гильдия»



Ксения Федорова
Аналитик-консультант

«В 2026 году рынок жилья бизнес-класса переживает качественную трансформацию. На смену масштабным проектам подкласса бизнес лайт, преобладавшим в структуре нового предложения в 2024–2025 годах, в 2026 году пришли более камерные проекты с изысканным наполнением. Как следствие, мы наблюдаем умеренную коррекцию количества сделок относительно аналогичного периода 2025 года; тем не менее средневзвешенная цена предложения продолжает уверенно расти.

Меняется и география рынка: Петроградский район, ранее возглавлявший рейтинг районов как по объему предложения, так и объему спроса, уступил место Василеостровскому району. Предложение в последнем сейчас крайне разнообразно – от масштабных проектов нового строительства на намывных территориях до точечных проектов реконструкции и реновации в исторической части острова».

5 ключевых событий на рынке

- 1. Восстановление объема предложения: +30% за год.
- 2. Старт продаж 5 новых жилых комплексов, а также нового корпуса уже реализующегося на рынке объекта общей площадью 90 тыс. м².
- 3. Увеличение средневзвешенной цены предложения на 12% за год.
- 4. Ввод в эксплуатацию 2 жилых комплексов общей площадью 42 тыс. м².
- 5. Лидерство Василеостровского района как по объему предложения, так и по объему спроса.

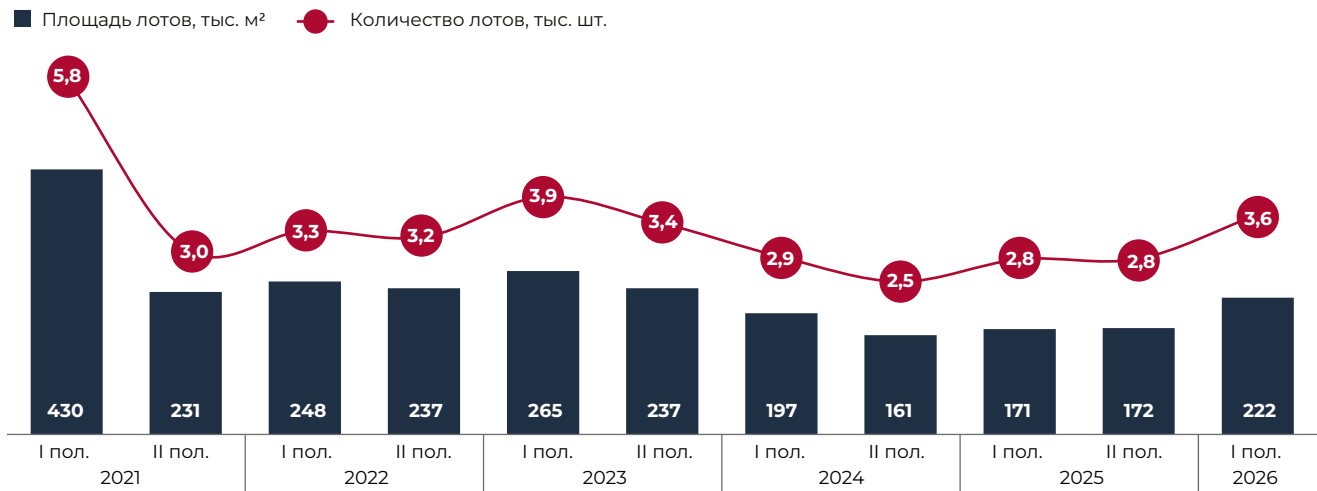
Основные показатели. I пол. 2026 г.

	Показатель	Динамика*
Предложение		
Объем предложения, тыс. м²	222	30% ▲
Средняя площадь лота в экспозиции, м²	62	3% ▲
Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. м²	90	49% ▼
Цены		
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./м²	564	12% ▲
Средняя стоимость лота в экспозиции, млн руб.	36	17% ▲
Спрос		
Объем спроса, тыс. м²	72	17% ▼
Средняя площадь проданного лота, м²	54	4% ▼

* По сравнению с итогами I пол. 2025 г.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема предложения жилья бизнес-класса



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Предложение

По состоянию на конец I пол. 2026 г. объем предложения на первичном рынке жилья бизнес-класса Санкт-Петербурга составил 222 тыс. м², или 3,6 тыс. квартир и апартаментов. Благодаря высокому уровню девелоперской активности начиная с первой половины 2025 г. на рынке наблюдается динамичное восстановление объема экспозиции после рекордно низких значений 2024 г.: за год показатель увеличился на 30% по площади и на 26% по количеству лотов.

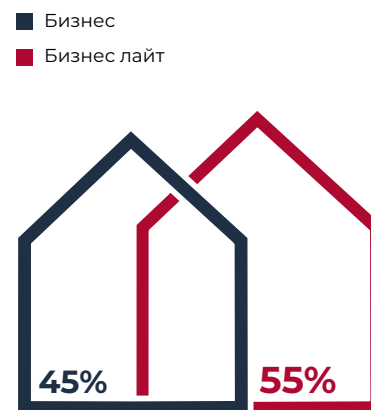
За 6 мес. 2026 г. рынок жилья бизнес-класса пополнился 5 новыми жилыми комплексами, а также новым корпусом в составе уже реализующегося ЖК «Остров Первых». Нетипичным для рынка кейсом стал вывод в продажу уже гото-

вого объекта: девелопер «КЕСКО» открыл продажи в ЖК «Дом на Бронницкой» после ввода дома в эксплуатацию. Общий проектный объем выведенных в продажу объектов составил 89,8 тыс. м², или 1,2 тыс. квартир.

В структуре предложения по подклассам 45% пришлось на бизнес, 55% – на бизнес лайт.

По итогам июня 2026 г. средняя площадь экспонируемого лота составила 62 м², превысив показатель I пол. 2025 г. на 2 м². Увеличение показателя обусловлено как пополнением рынка новыми объектами с более крупной нарезкой квартир и апартаментов (в среднем в I пол. 2026 г. – 75 м²), так и более активным вымыванием компактных лотов.

Структура предложения по подклассам жилья бизнес-класса



Источник: NF GROUP.
Аналитика и исследования, 2026

Новые объекты бизнес-класса в продаже

Название	Адрес	Подкласс	Девелопер	Площадь лотов, м ²	Количество лотов, шт.	Срок сдачи
«Акватория»	Выборгская наб., д. 61А	Бизнес	ГК «ПСК»	31 748	366	I кв. 2031 г.
«Дом на Бронницкой»	Бронницкая ул., д. 11	Бизнес лайт	«КЕСКО»	13 454	163	сдан (IV кв. 2025 г.)
«Кристалл Холл» (1 оч., к. 2)*	Рижский пр-т, д. 26Б	Бизнес	Setl Group	11 679	236	II кв. 2030 г.
«Гильдия»	Новгородская ул., д. 14А	Бизнес	ГК «Балтийская Коммерция»	10 957	163	II кв. 2029 г.
«Дуалист»	Воронежская ул., д. 45	Бизнес	«БФА-Девелопмент»	7 721	96	IV кв. 2027 г.
Новые очереди, корпуса						
«Остров Первых» (к. 3)	Перевозная ул., д. 1В	Бизнес лайт	Fizika Development	14 272	179	IV кв. 2033 г.

* По данным на конец июня 2026 года продажи в комплексе приостановлены.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Как и годом ранее, наибольшую долю в структуре предложения составили квартиры и апартаменты с двумя спальнями – 36%.

География первичного рынка жилья бизнес-класса на конец I пол. 2026 г. была представлена 9 районами. Лидером по объему предложения стал Василеостровский район, за год увеличивший свою долю на 14 п. п.: за последние 12 месяцев здесь стартовали продажи 2 жилых комплексов и нескольких новых корпусов/очередей уже реализующихся на рынке объектов. Прежний лидер – Петроградский район – переместился на вторую позицию: за год его доля сократилась на 13 п. п., что связано с отсутствием новых объектов, а также с завершением продаж в ЖК «Квадрия» и «Мануфактура» (девелопер – ГК «Балтийская Коммерция»). Благодаря старту продаж жилого комплекса «Дом на Бронницкой» и нового корпуса ЖК «Остров Первых» Адмиралтейский район переместился с седьмой позиции на третью, нарастив свою долю на 6 п. п. за год.

Структура предложения по типам отделки за год практически не изменилась: на конец I пол. 2026 г. основной объем предложения пришелся на квартиры и апартаменты без отделки – 64%. Доля лотов с предчистовой и финишной отделкой составила 27 и 9% соответственно.

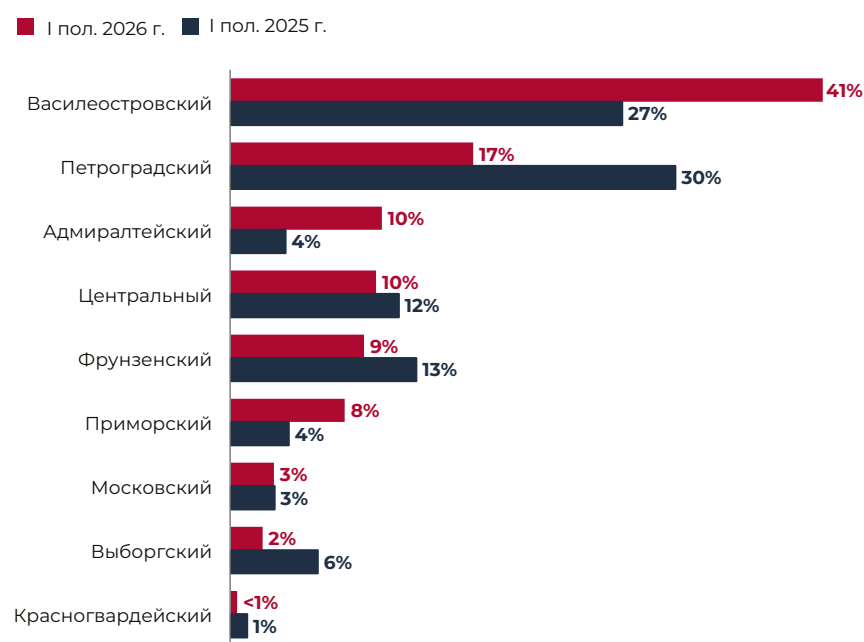
Объем ввода объектов бизнес-класса в эксплуатацию в I пол. 2026 г. составил 41,7 тыс. м², или 0,7 тыс. квартир, что в 1,6 раза выше показателя аналогичного периода 2025 г. Разрешения на ввод в эксплуатацию получили 2 комплекса: Talento (Fizika Development) и «Сампсониевский, 32» (LEGENDA).

Структура предложения по количеству спален и типам площадей

	студия	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни и более
Менее 40 м ²	17%	6%			
40–60 м ²		19%	0,8%		
60–90 м ²		1,1%	34%	7%	
90–120 м ²			1,1%	11%	1%
Более 120 м ²				1,2%	0,8%

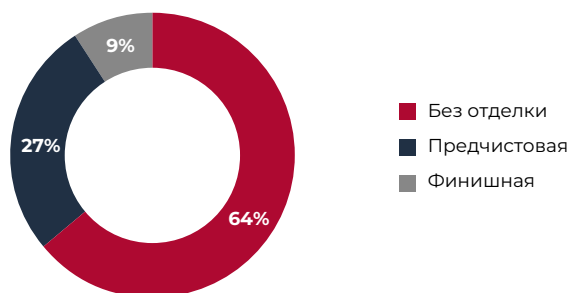
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика структуры предложения жилья бизнес-класса по районам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения по типам отделки



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Коммерческие условия

По состоянию на конец июня 2026 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке жилья бизнес-класса Санкт-Петербурга составила 564 тыс. руб./м², что на 12% выше показателя июня 2025 г. Увеличение цены обусловлено как выходом на рынок новых проектов с ценой выше среднерыночного показателя, так и повышением средних цен большинства уже представленных на рынке объектов. Наибольшая годовая динамика средней цены зафиксирована в ЖК «Сампсониевский, 32» и «Остров Первых», а также АК Zen

Garden (Yard Group): в каждом из объектов предложение подорожало более чем на 40%.

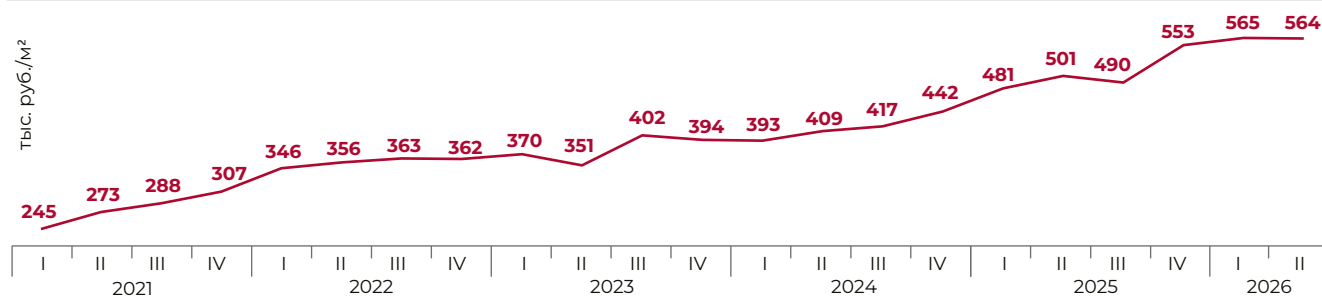
Прирост показателя наблюдался в обоих подклассах и характеризовался сопоставимыми темпами: в бизнесе средняя цена увеличилась за год на 13%, до 624 тыс. руб./м², в бизнес лайте – на 12%, до 509 тыс. руб./м².

Лидерство по уровню средневзвешенной цены в разрезе районов на протяжении последних трех лет сохраняет Петроградский: за год показатель здесь вырос на 30% и достиг 787 тыс. руб./м².

Единственным районом с отрицательной ценовой динамикой стал Фрунзенский (–6% за год), который одновременно является наиболее доступной по цене локацией (415 тыс. руб./м²). Отрицательная динамика во Фрунзенском районе обусловлена как выходом на рынок жилого комплекса «Дуалист» с ценой ниже среднерыночного показателя, так и снижением цен в ЖК «Дом на Курской».

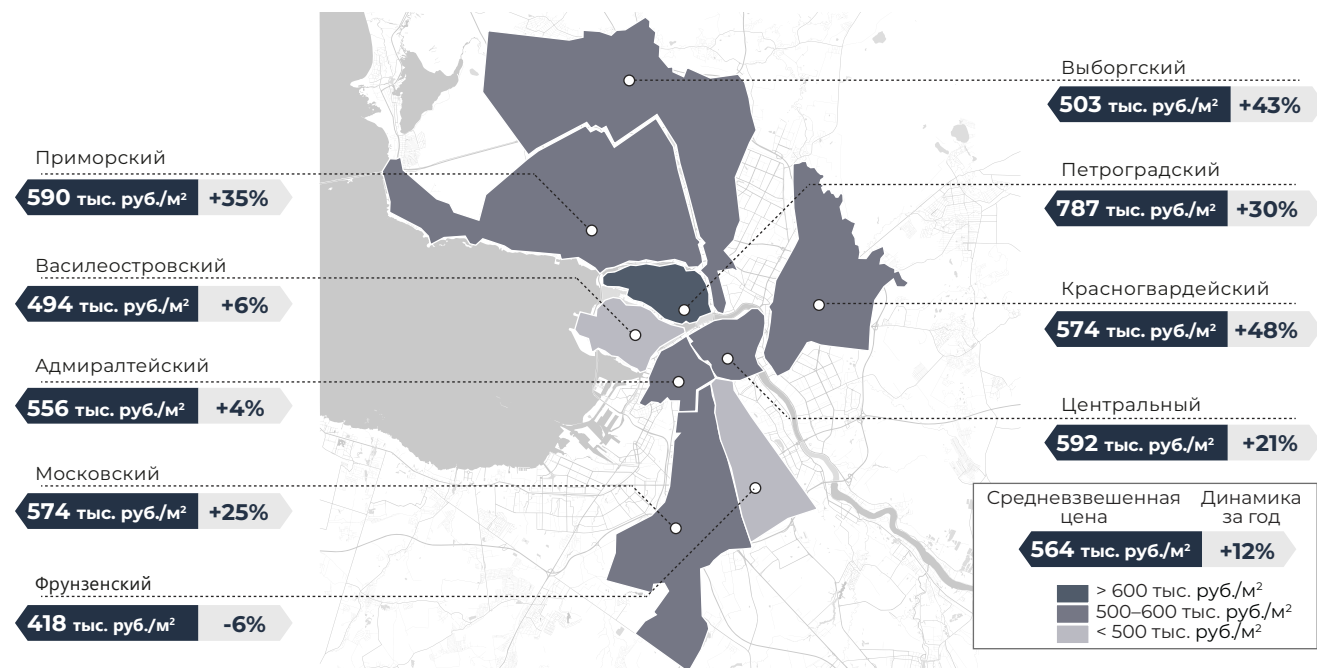
Средняя стоимость экспонируемого лота по итогам I пол. 2026 г. составила 36,3 млн руб., на 17% превысив показатель I пол. 2025 г.

Динамика средневзвешенной цены предложения



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Распределение и годовая динамика средневзвешенной цены по районам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Спрос

За первые 6 мес. 2026 г. на первичном рынке жилья бизнес-класса было реализовано 1,3 тыс. лотов общей площадью 71,8 тыс. м². По сравнению с I пол. 2025 г. объем спроса сократился на 17% по площади лотов и на 14% по количеству сделок.

По итогам января–июня 2026 г. средняя площадь сделки составила 54 м², что на 4% меньше показателя аналогичного периода 2025 г. Как и годом ранее, наибольшей популярностью у покупателей пользовались квартиры и апартаменты с 1 спальней – их доля в структуре спроса составила 37%, сократившись на 4 п. п. за год. Доля студий также уменьшилась на 4 п. п., до

Структура спроса по количеству спален и типам площадей

	студия	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни и более
Менее 40 м²	19%	19%			
40–60 м²		15%	1%		
60–90 м²		2,5%	28%	6,3%	
90–120 м²			1,9%	5,8%	0,4%
Более 120 м²				0,7%	0,4%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

19%, в то время как крупногабаритные лоты (2 и 3 спальни), напротив, нарастили свою долю на 7 и 2 п. п., до 31 и 13% соответственно.

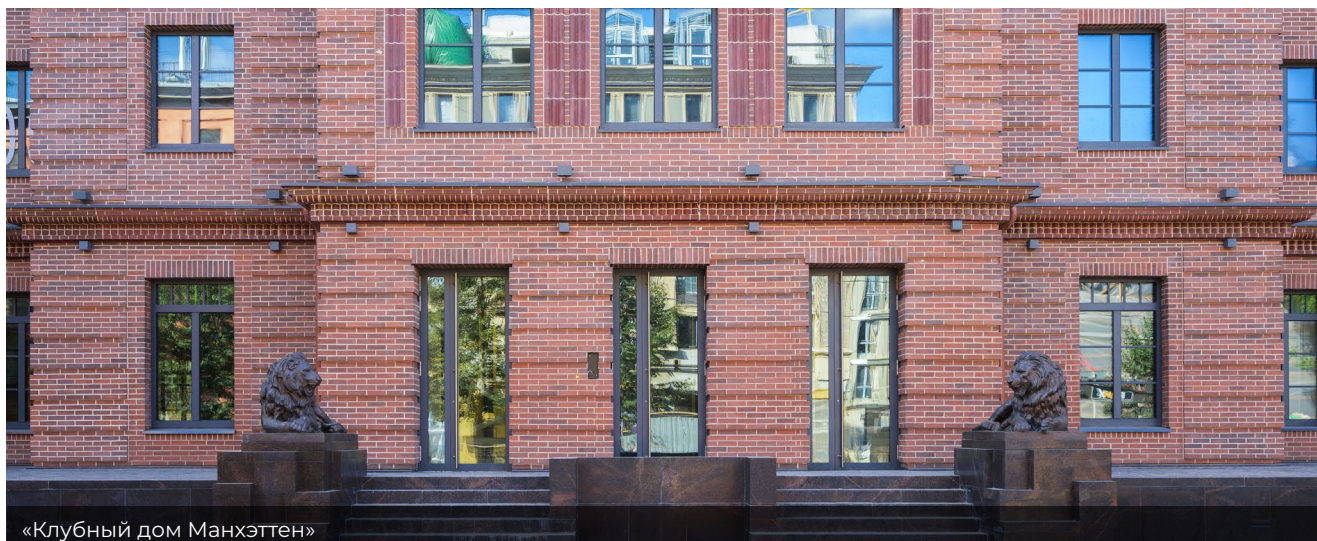
Средняя стоимость сделки в январе–июне 2026 г. составила 27,5 млн руб., на 11% превысив пока-

затель I пол. 2025 г. Основной объем сделок – 74% всех реализованных квартир и апартаментов – пришелся на 2 района: Василеостровский (61%), а также Адмиралтейский (13%). Остальные районы – от 1 до 8% каждый.

Динамика объема спроса на жилье бизнес-класса



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Классификация рынка строящегося в Санкт-Петербурге жилья бизнес-класса

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

AHanbekova@nfgroup.ru