

Рынок элитной жилой недвижимости

Санкт-Петербург. III квартал 2026 г.

93 тыс. кв. м

объем
предложения

1 049 тыс. руб./кв. м

средневзвешенная
цена предложения

117,7 млн руб.

средняя
стоимость лота

8,1 тыс. кв. м

объем
спроса

Предложение

По итогам III кв. 2026 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга экспонировалось 92,7 тыс. кв. м, или 820 квартир и апартаментов.

Объем предложения за квартал увеличился на 41% по площади и на 39% по количеству лотов, а за год – на 51% и 67% соответственно. Существенный прирост обусловлен стартом продаж нового объекта подкласса делюкс – ЖК «Евгеньевский» (девелопер – Formula City). Примечательно, что это первый проект, пополнивший самый дорогой сегмент с 2023 г. Дополнительное расширение экспозиции обеспечили уже представленные на рынке объекты.

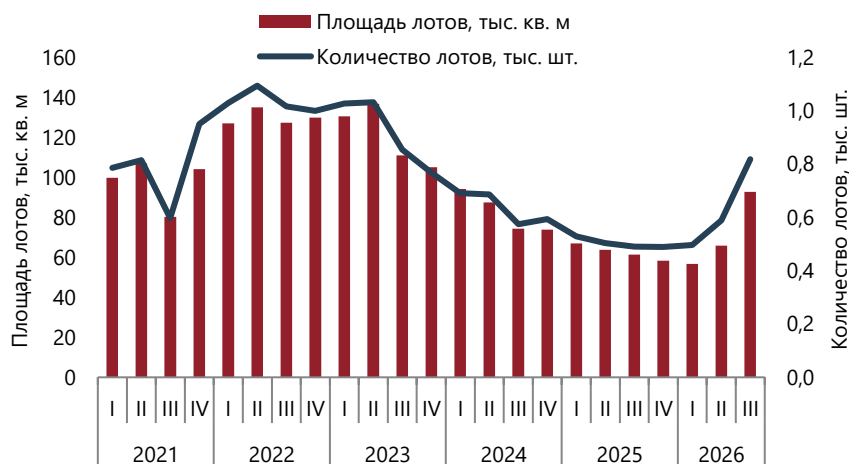
На фоне старта продаж новых комплексов прирост доли предложения в строящихся объектах составил 17 п. п. за год, до 78%. Несмотря на ввод в эксплуатацию комплекса «Аструм» в III кв. 2026 г., доля предложения в уже готовых домах за год сократилась до 22%, при этом в квартальном выражении, напротив, зафиксирована корректировка: –4 п. п. в строящихся домах, +4 п. п. в сданных.

Как и годом ранее, наибольший объем предложения был сосредоточен в локации Петроградская сторона – 33% общей площади лотов в экспозиции. Вторую позицию заняла локация Старо-Невский проспект: благодаря выходу на рынок нового комплекса она поднялась с пятого места, увеличив долю до 31%. Тройку лидеров замкнул Крестовский остров с долей 11%.

III квартал 2026 года на рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга стал этапом дальнейшего восстановления объема предложения, чему способствовало как расширение экспозиции в уже реализуемых на рынке комплексах, так и долгожданный старт продаж жилого комплекса «Евгеньевский» в Центральном районе – первого проекта подкласса делюкс, вышедшего на рынок с 2023 года. Безусловно, это формирует благоприятный фон для дальнейшего развития сегмента в ожидаемом традиционно высоком сезоне IV квартала 2026 года.

АЛИЯ ХАНБЕКОВА
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика объема предложения элитного жилья



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Цены

По итогам сентября 2026 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга превысила отметку в 1 млн руб. и составила 1 049 тыс. руб./кв. м. По сравнению с концом I пол. 2026 г. показатель увеличился на 9%, по сравнению с концом III кв. 2025 г. – на 12%.

С одной стороны, рост показателя связан с выводом значительного объема нового предложения по цене выше среднерыночного показателя, с другой стороны – с удорожанием лотов в большинстве объектов, а также структурными изменениями предложения.

Средняя стоимость лота в экспозиции по итогам квартала составила 118 млн руб. (+10% за квартал, +2% за год).

Спрос

Всего с июля по сентябрь 2026 г. на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга было реализовано 74 квартиры и апартаменты общей площадью 8,1 тыс. кв. м, что на 18% по площади и на 20% по количеству сделок меньше показателей аналогичного периода 2025 г. В то же время по сравнению с предыдущим кварталом, когда было заключено небольшое количество сделок, напротив, зафиксировано увеличение показателя (+64% по площади и +48% по количеству сделок).

Основной объем сделок по покупке элитного жилья – 80% всех реализованных квартир и апартаментов – пришелся на две локации: Петроградская сторона (58%), а также Адмиралтейский район (22%). Доля каждой из остальных локаций в общем объеме сделок находилась в диапазоне от 1 до 9%.

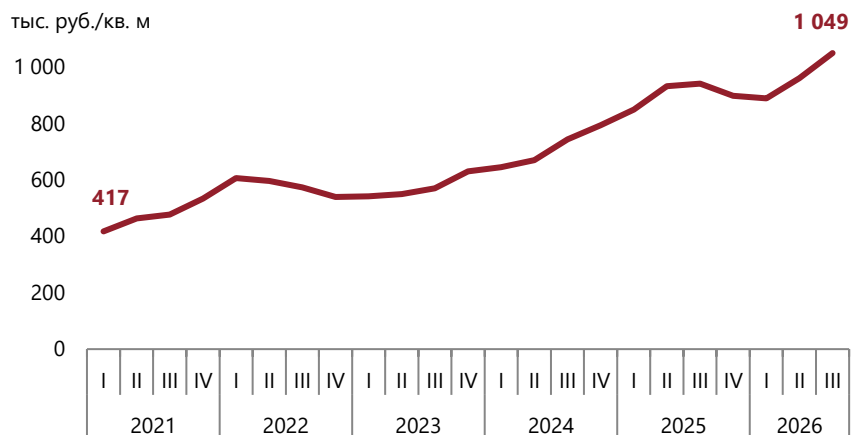
Средний бюджет сделки в III кв. 2026 г. зафиксирован на уровне 118 млн руб.

Динамика доли предложения элитного жилья по локациям



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика средневзвешенной цены предложения



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема спроса на элитное жилье



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Ольга Широкова

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



Алия Ханбекова

Директор департамента
элитной жилой недвижимости
ah@nfgroup.ru



+7 812 363 2222

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.