BEYOND.

ST. PETERSBURG · MOSCOW · DUBAI



РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ · I КВАРТАЛ 2026 Г.



BEYOND. Аналитика рынка

В I квартале предложение продолжило сокращаться. Новых стартов продаж не было, а спрос концентрировался в отдельных проектах Петроградской стороны.

На конец квартала в продаже представлено 488 лотов общей площадью 56,19 тыс. м². Средняя площадь лота составила 115,14 м².

5 ключевых событий на рынке

1. **Предложение.** 56,19 тыс. м² и 488 лотов; снижение площади на 4,4% за квартал.
2. **Новые проекты.** За I квартал новых стартов продаж не было.
3. **Цена.** 880,11 тыс. руб./м²: −2,0% за квартал и +4,0% за год.
4. **Спрос.** 89 сделок на 8,77 тыс. м²; площадь продаж снизилась на 15,3% за год.
5. **Локации.** Около 85% сделок пришлось на Петроградскую сторону.

Первичный рынок

Основные показатели I квартала 2026 года

Показатель	Значение	За квартал
Предложение, тыс. м²	56,19	−4,38%
Количество лотов, шт.	488	−0,43%
Цена предложения, тыс. руб./м²	880,11	−1,99%
Средний бюджет лота, млн руб.	101,34	−2,72%
Площадь продаж, тыс. м²	8,77	—
Количество сделок, шт.	89	—

Предложение

За квартал экспозиция сократилась до 56,19 тыс. м². По сравнению с I кварталом 2025 года площадь предложения уменьшилась на 16,2%, количество лотов — на 7,3%.

Средняя площадь лота составила 115,14 м² и снизилась на 4,0% за квартал. В продаже появились дополнительные пулы квартир меньшей площади в действующих проектах.

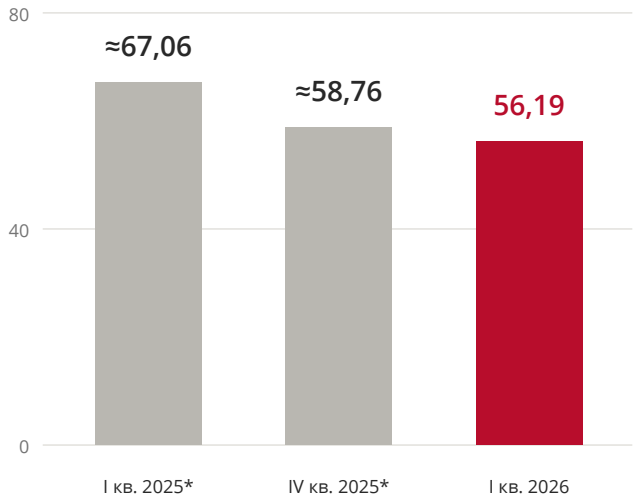
Объём и структура предложения

На конец квартала в продаже находились 488 квартир и апартаментов общей площадью 56,19 тыс. м². Сокращение площади экспозиции опережало изменение количества лотов.

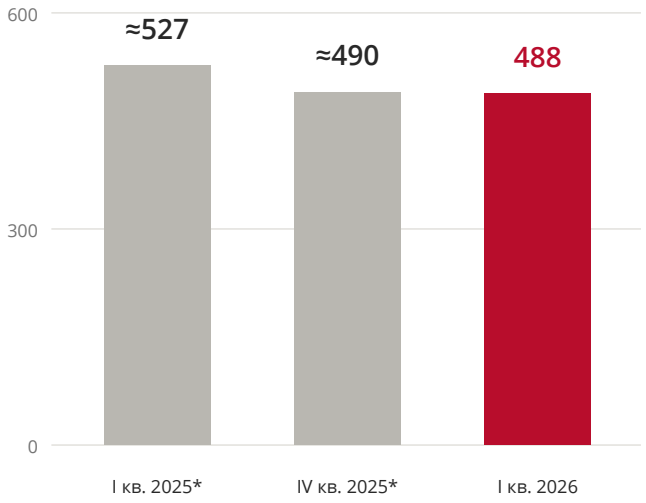
На строящиеся объекты приходится 76% предложения по площади. За год их доля выросла на 15 процентных пунктов; доля готового жилья составила 24%.

Динамика предложения элитного жилья

Объём, тыс. м²



Количество лотов, шт.



Структура предложения по стадии готовности · доли площади



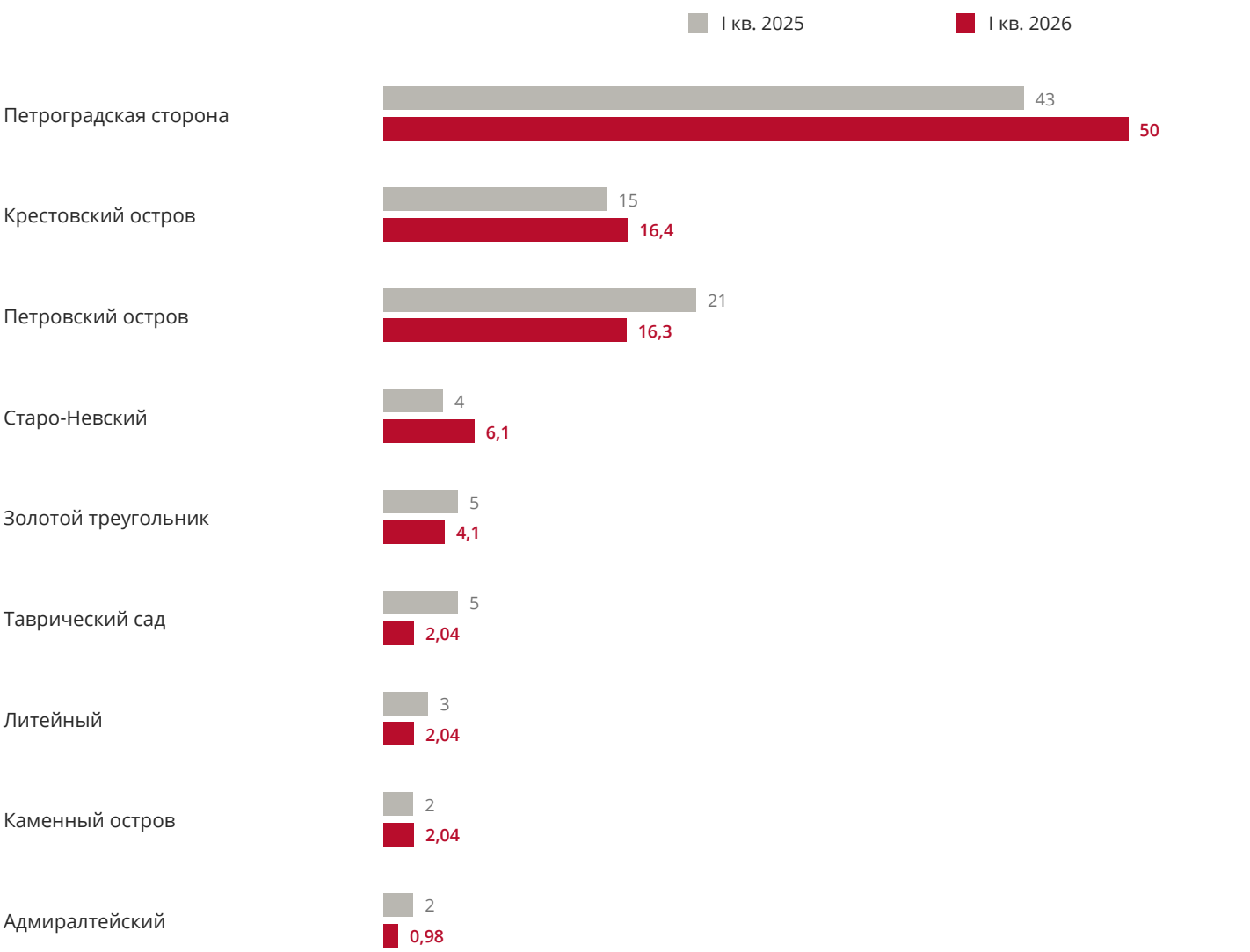
42 703,12 м²

13 485,20 м²

Распределение по локациям

Петроградская сторона формирует половину экспозиции — 28,09 тыс. м². Вместе с Крестовским и Петровским островами на три ведущие локации приходится 82,7% площади предложения.

Доля локации в общей площади предложения, %



50,0%
Петроградская сторона

16,4%
Крестовский остров

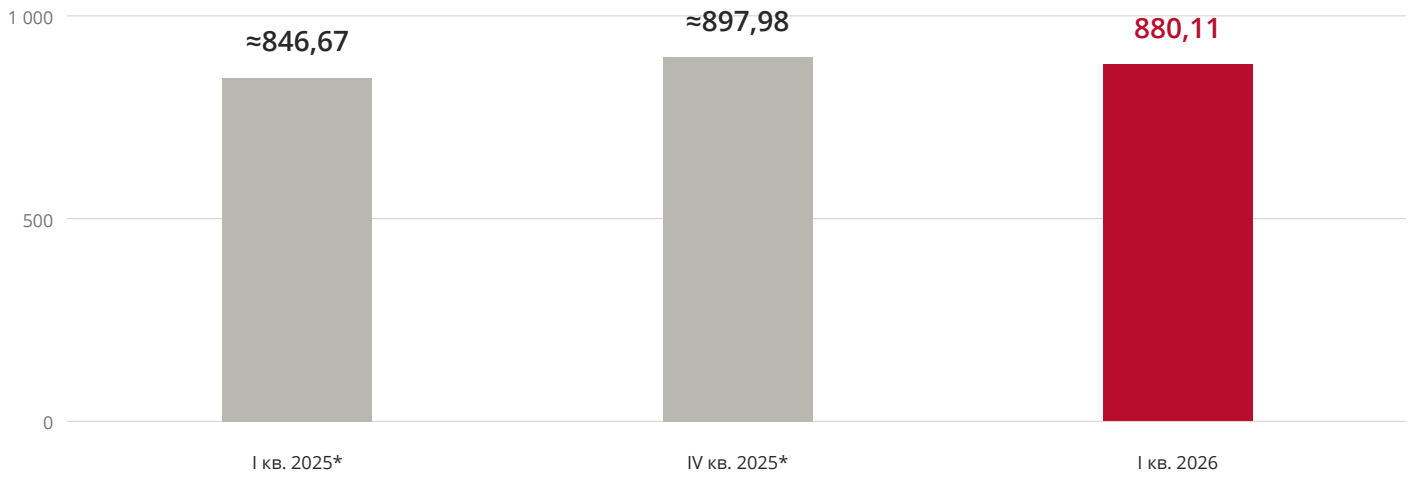
16,3%
Петровский остров

Доли локаций рассчитаны по площади предложения и в сумме составляют 100%.

Цена и бюджет предложения

Средневзвешенная цена составила 880,11 тыс. руб./м²: на 2,0% ниже предыдущего квартала и на 4,0% выше уровня годом ранее. Средний бюджет лота — 101,34 млн руб.

Цена предложения, тыс. руб./м²



880,11 тыс. руб./м² цена предложения	−1,99% за квартал изменение цены	+3,95% за год изменение цены
101,34 млн руб. средний бюджет лота	−2,72% за квартал изменение бюджета	−1,70% за год изменение бюджета

В большинстве проектов цены росли вследствие переоценки и изменения состава экспозиции. В ЖК «Три Грации» квартальный рост превысил 15%.

В ЖК «ЛДМ» дисконты на отдельные лоты достигали 40%.
Доля проекта в предложении — около 16%; снижение цен повлияло на среднюю цену рынка.

Сделки и профиль спроса

За квартал реализовано 89 лотов общей площадью 8,77 тыс. м². По отношению к I кварталу 2025 года количество сделок сократилось на 5,9%, проданная площадь — на 15,3%.

89	8,77
сделок	тыс. м²
объём продаж в лотах	площадь проданных лотов

98,56	87,12	7,75
м²	млн руб.	млрд руб.
средняя площадь сделки	средний бюджет сделки	объём сделок

Спрос был сосредоточен в проектах Петроградской стороны: на неё пришлось около 85% сделок. Примерно половина всех продаж относилась к ЖК «ЛДМ».

Средняя площадь приобретённого лота составила 98,56 м², средний бюджет сделки — 87,12 млн руб. Общий объём сделок — 7,75 млрд руб.

BEYOND.
ST. PETERSBURG · MOSCOW · DUBAI

BEYOND. Жилая недвижимость

Экспертиза премиального сегмента, брокерское сопровождение и консалтинг для частных клиентов и инвесторов.

BEYOND сегодня

- 18 лет на рынке недвижимости
- 6000+ клиентов
- 3 офиса: Санкт-Петербург, Москва, Дубай
- 100+ эксклюзивных проектов
- Экспертиза в премиальном, De Luxe и инвестиционном сегментах

> 18 лет
> экспертизы
> в премиальном
> сегменте

Направления

- Подбор городской и загородной недвижимости
- Представление интересов клиента при покупке и продаже
- Инвестиционный консалтинг и анализ объектов
- Сопровождение сделок, включая юридические и налоговые вопросы
- Маркетинговая стратегия и продвижение объектов
- Работа с международными направлениями, включая ОАЭ

Офисы в 3 городах



ОФИС В ОАЭ

The Opus by Omniyat
Business Bay, Dubai

+7 812 747 86 42



ОФИС В СПБ

Морской проспект, 28
Санкт-Петербург

+7 812 770 22 23



ОФИС В МОСКВЕ

Таманская улица, 1
Серебряный Бор, Москва

+7 812 747 86 42