BEYOND.

ST. PETERSBURG · MOSCOW · DUBAI



РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ · II КВАРТАЛ 2026 Г.



BEYOND. Аналитика рынка

Во II квартале предложение увеличилось, тогда как объём продаж сократился. Средневзвешенная цена выросла до 981,6 тыс. руб./м².

Выбор в экспозиции стал шире, но покупательская активность на первичном рынке снизилась относительно начала года.

5 ключевых событий на рынке

1. Предложение. 66,40 тыс. м² и 602 лота; +18,2% по площади к I кварталу.
2. Цена. 981,6 тыс. руб./м²; рост на 11,5% за квартал.
3. Спрос. 49 сделок на 4,988 тыс. м²; −44,9% и −43,1% за квартал.
4. Формат. Средняя площадь лота в предложении — 110,30 м², в продаже — 101,80 м².
5. Полугодие. За январь–июнь реализовано 138 лотов общей площадью 13,758 тыс. м².

Первичный рынок

Основные показатели II квартала 2026 года

Показатель	Значение	К I кв.
Предложение, тыс. м²	66,40	+18,2%
Количество лотов, шт.	602	+23,4%
Цена, тыс. руб./м²	981,6	+11,5%
Площадь продаж, тыс. м²	4,988	−43,1%
Количество сделок, шт.	49	−44,9%

Итоги квартала

Рост экспозиции сопровождался снижением продаж. Одновременно средняя площадь предлагаемого лота уменьшилась на 4,2%. Эти показатели описывают изменение состава рынка; причины требуют данных по отдельным проектам.

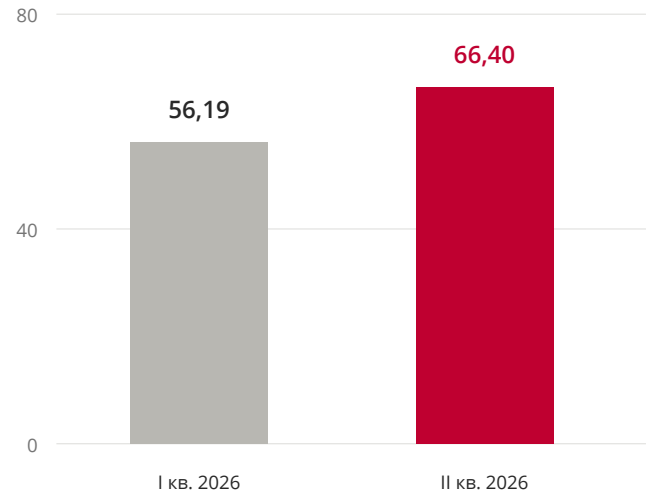
Объём и структура предложения

На конец июня на первичном рынке представлено 602 квартиры и апартамента общей площадью 66,40 тыс. м². За квартал площадь предложения выросла на 10,21 тыс. м², количество лотов — на 114.

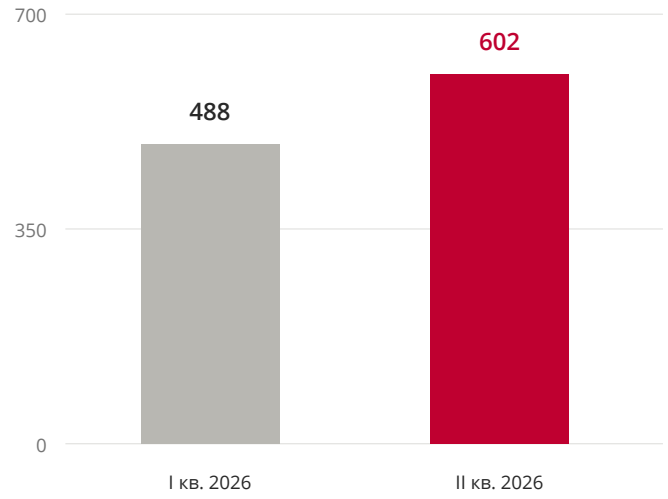
Средняя площадь лота составила 110,30 м² против 115,14 м² в I квартале. Количество объектов в продаже увеличивалось быстрее суммарной площади экспозиции.

Динамика предложения элитного жилья

Объём, тыс. м²



Количество лотов, шт.



+18,2%
за квартал
изменение площади

+23,4%
за квартал
изменение числа лотов

110,30
м²
средняя площадь лота

ГОТОВНОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА КОНЕЦ ИЮНЯ ·



82% — строящиеся объекты

18% — готовые объекты

В январе–июне новые элитные комплексы не вводились в эксплуатацию. За полугодие стартовали продажи в ЖК «Фонтанка 130»: 110 лотов, 9 437 м² общей проектной площади. Заявленный срок ввода — II квартал 2029 года.

Распределение по локациям

По данным BEYOND. на конец июня, 75% площади предложения сосредоточено на Петроградской стороне, Крестовском и Петровском островах. Адмиралтейский район занимает четвёртое место с долей 9%.

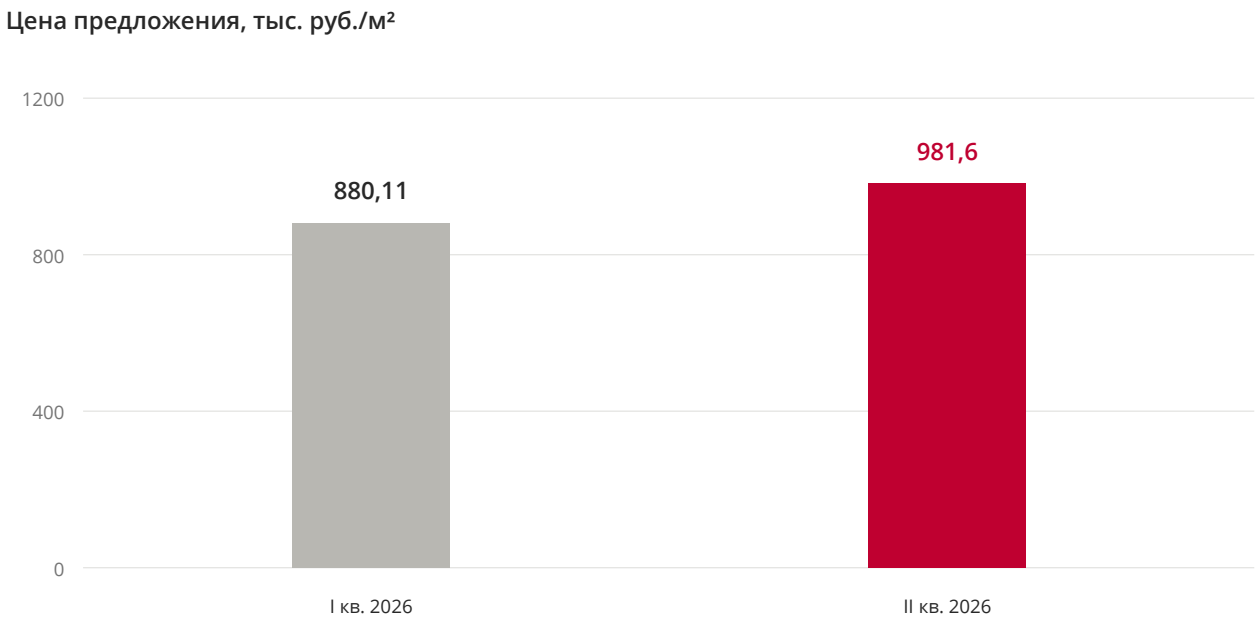
Доля локации в площади предложения , % ·

Локация	Доля, %
Петроградская сторона	44
Крестовский остров	17
Петровский остров	14
Адмиралтейский район	9
Старо-Невский проспект	6
Золотой треугольник	3
Таврический сад	3
Каменный остров	2
Литейный проспект	2
ИТОГО	100

Цена и бюджет предложения

Средневзвешенная цена предложения на конец II квартала составила 981,6 тыс. руб./м². Относительно конца I квартала показатель вырос на 101,49 тыс. руб./м², или на 11,5%.

Динамика средневзвешенной цены предложения



981,6
тыс. руб./м²
цена предложения

+11,5%
за квартал
изменение цены

+101,49
тыс. руб./м²
абсолютный прирост

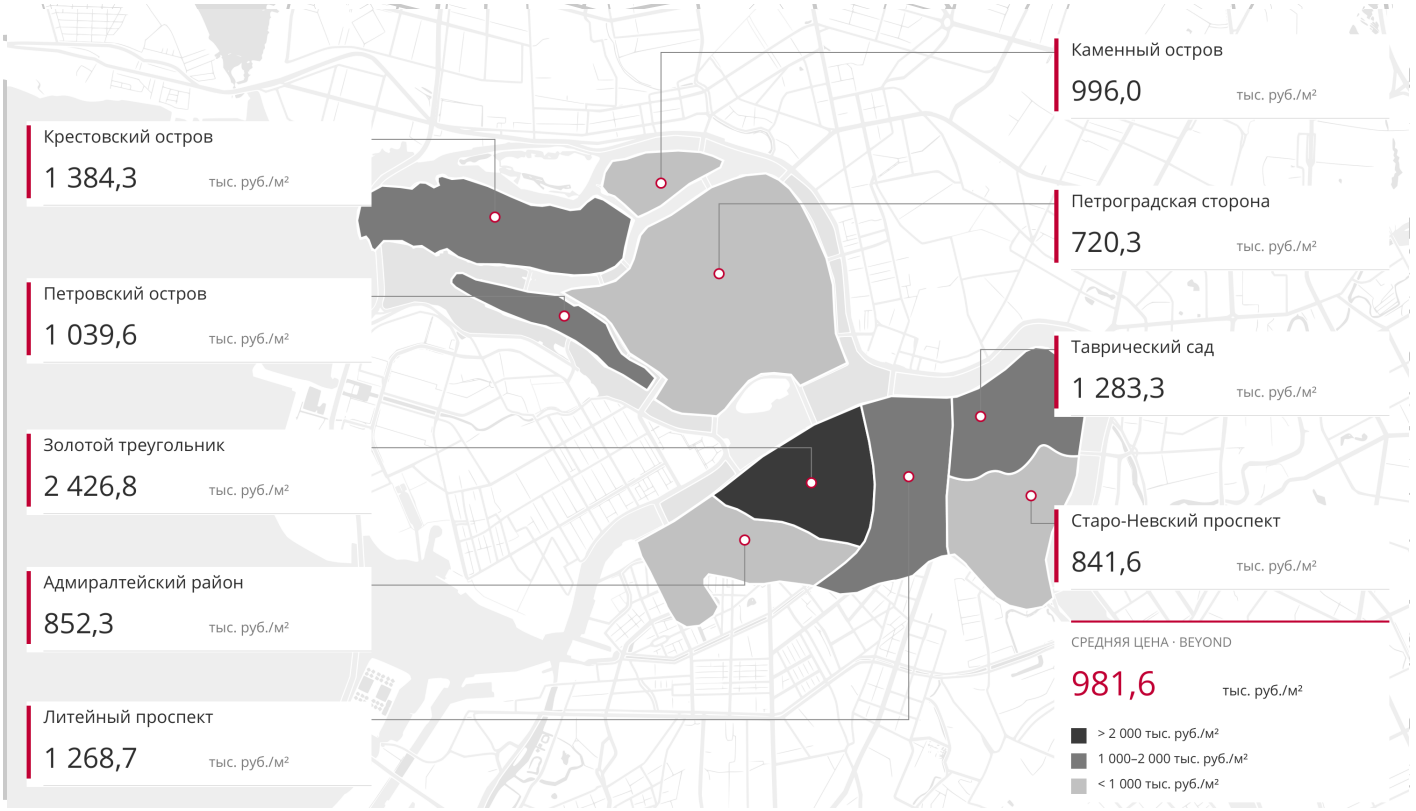
ДИНАМИКА ВНУТРИ ПРОЕКТОВ · II КВАРТАЛ 2026

BEYOND. отмечает повышение цен в большинстве проектов. За II квартал средняя цена предложения в «ЛДМ» выросла более чем на 15%, в «Аструме» — более чем на 10%.

Средняя цена по локациям

Первичный рынок элитного жилья Санкт-Петербурга на конец II квартала 2026 года. Цены по локациям приведены к модели BEYOND с сохранением соотношений исходного исследования.

981,6 тыс. руб./м² — средневзвешенная цена



3,4 раза

соотношение цен в Золотом треугольнике и на Петроградской стороне

75%

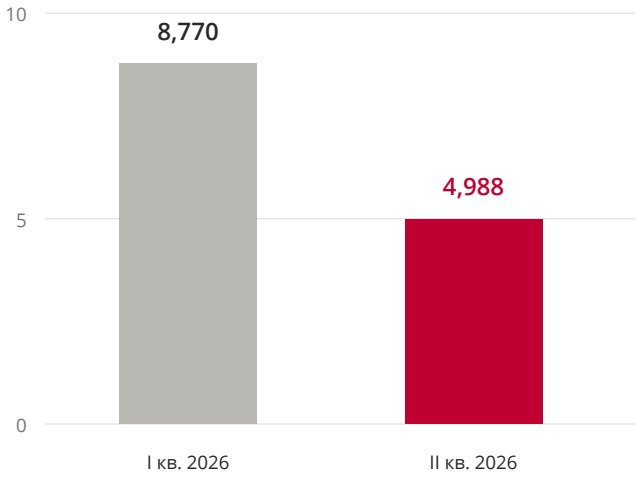
предложения приходится на Петроградскую сторону, Крестовский и Петровский острова

Сделки и профиль спроса

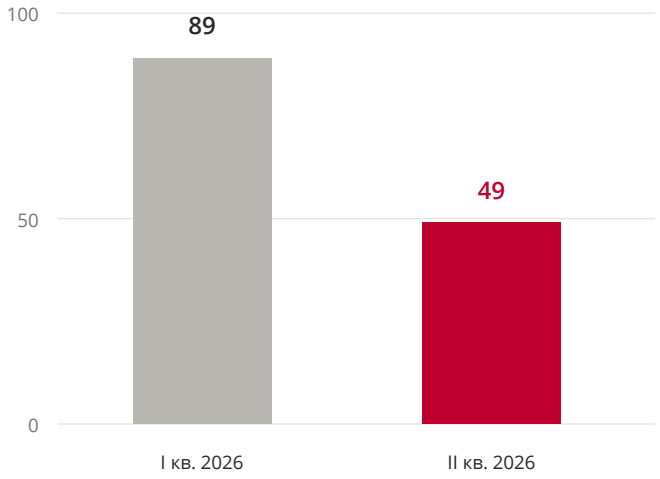
За апрель–июнь реализовано 49 лотов общей площадью 4,988 тыс. м². К I кварталу число сделок снизилось на 40, проданная площадь — на 3,782 тыс. м². Снижение составило 44,9% и 43,1% соответственно.

Динамика спроса на первичном рынке

Площадь продаж, тыс. м²



Количество сделок, шт.



101,80
м²
средняя площадь сделки

138
сделок
за I полугодие 2026 года

13,758
тыс. м²
продано за I полугодие

Средняя площадь проданного лота увеличилась на 3,3%: с 98,56 до 101,80 м². При меньшем числе сделок покупатели в среднем выбирали несколько более просторные объекты.

ПРОФИЛЬ СДЕЛОК ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2026

93%
сделок в премиум-сегменте

72%
сделок в строящихся объектах

30%
сделок с лотами до 70 м²

Первичный и вторичный рынок

ПО МАТЕРИАЛАМ СТАТЬИ АЛЕКСАНДРА БЕЛЯЕВА

Управляющий партнёр BEYOND. отмечает смещение интереса к качественному готовому жилью. Рост себестоимости строительства увеличивает ценовой разрыв между новыми проектами и вторичным предложением.

20–30%

в отдельных случаях

разница с сопоставимыми новыми объектами

870–900

тыс. руб./м²

ориентир готового элитного жилья в статье

Что влияет на выбор покупателя

Готовое жильё. Более доступная стоимость сопоставимого объекта и возможность оценить существующую среду.

Новые проекты. Рассрочка, современная архитектура, клубная инфраструктура и сервис.

Перспектива. Автор ожидает сокращения доступного качественного предложения на обоих рынках. Это экспертный прогноз, а не установленный итог II квартала.

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