BEYOND.

ST. PETERSBURG · MOSCOW · DUBAI



РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ · III КВАРТАЛ 2026 Г.



BEYOND. Аналитика рынка

III квартал 2026 года стал для первичного рынка этапом восстановления предложения. Возвращение новых запусков расширило выбор в сегменте, а цена предложения закрепилась выше 1 млн руб./м².

Рынок входит в IV квартал с более широким объемом экспозиции, но спрос по-прежнему остается ниже прошлогоднего уровня.

5 ключевых событий на рынке

1. Объем предложения восстановился до 94,55 тыс. м²: +42,4% за квартал.
2. На рынок вышел жилой комплекс «Евгеньевский» от Formula City.
3. Средневзвешенная цена превысила 1 млн руб./м² и достигла 1 060 тыс. руб./м².
4. Спрос составил 8,262 тыс. м²: +65,6% к предыдущему кварталу, но −17,2% год к году.
5. 79,5% сделок пришлось на Петроградскую сторону и Адмиралтейский район.

Первичный рынок

Основные показатели. III квартал 2026 г.

	Показатель	Динамика*
Предложение		
Объем предложения, тыс. м²	94,55	+42,4%
Количество лотов, шт.	829	+37,7%
Цены		
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./м²	1 060	+8,0%
Средняя стоимость лота, млн руб.	120,90	+11,7%
Спрос		
Объем спроса, тыс. м²	8,262	+65,6%
Количество сделок, шт.	73	+49,0%

* По сравнению со II кварталом 2026 г.

Предложение

По итогам III квартала 2026 г. объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга достиг 94,55 тыс. м² — 829 квартир и апартаментов. За квартал экспозиция увеличилась на 42,4% по площади и на 37,7% по количеству лотов. Год к году — на 52,5% и 65,5% соответственно.

В III квартале стартовали продажи ЖК «Евгеньевский» от Formula City. Предложение также увеличилось за счёт расширения экспозиции в уже реализуемых комплексах.

На фоне новых стартов доля предложения в строящихся объектах выросла за год на 18 п. п. — до 80%. Доля готовых домов составила 20%. Лидером по объему предложения осталась Петроградская сторона — 31%, далее Старо-Невский проспект — 29%, Петровский остров — 13% и Крестовский остров — 12%.

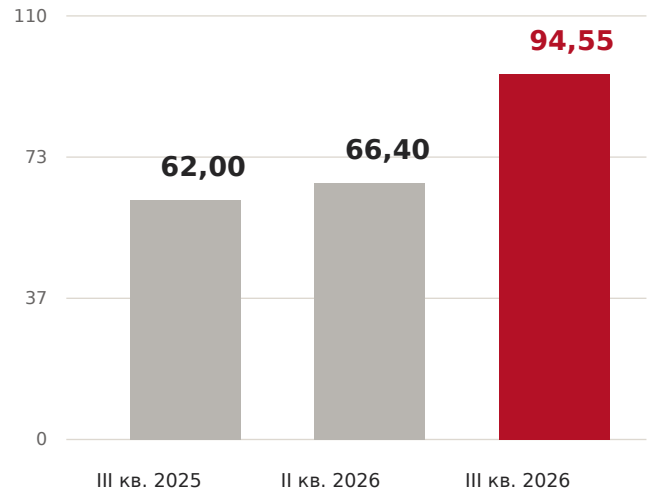
Старт продаж ЖК «Евгеньевский» стал одним из факторов роста предложения в III квартале 2026 года. Дополнительный объём сформировало расширение экспозиции в действующих комплексах.

Структура предложения по стадии готовности сместилась в пользу строящихся объектов: их доля достигла 80%, что на 18 п. п. выше уровня годичной давности. После ввода комплекса «Аструм» в III квартале квартальная структура скорректировалась в пользу готовых домов.

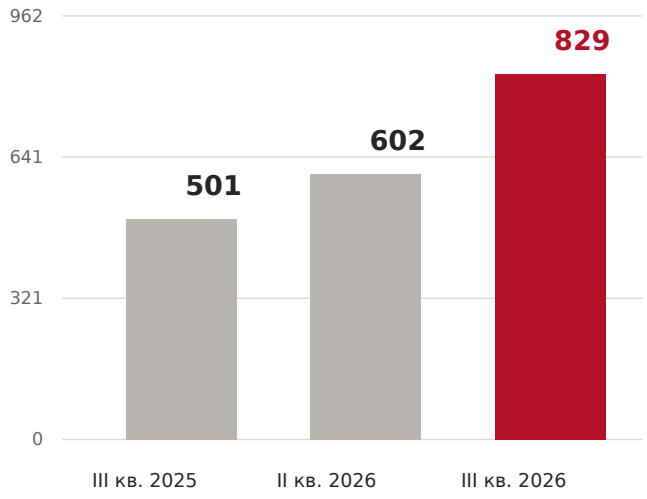
По локациям заметнее всего усилился Старо-Невский проспект: его доля выросла с 6% до 29% за год. Петроградская сторона сохранила лидерство с 31%, хотя годом ранее занимала 38%. Крестовский и Петровский острова сформировали 12% и 13% предложения соответственно.

Динамика объема предложения элитного жилья

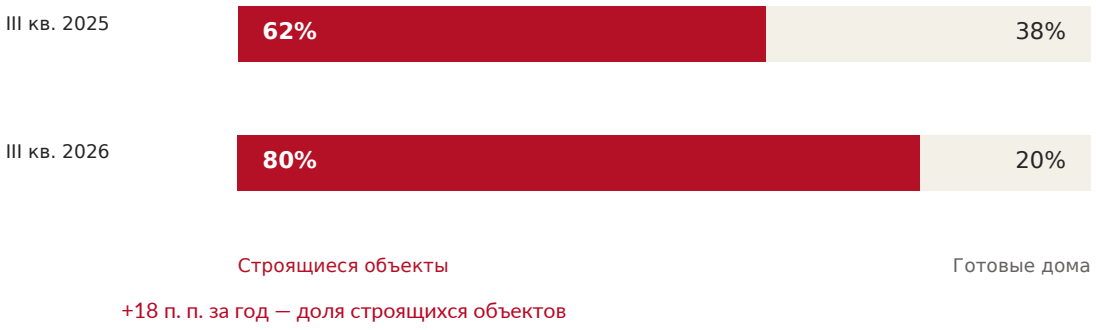
Объём, тыс. м²



Количество лотов, шт.

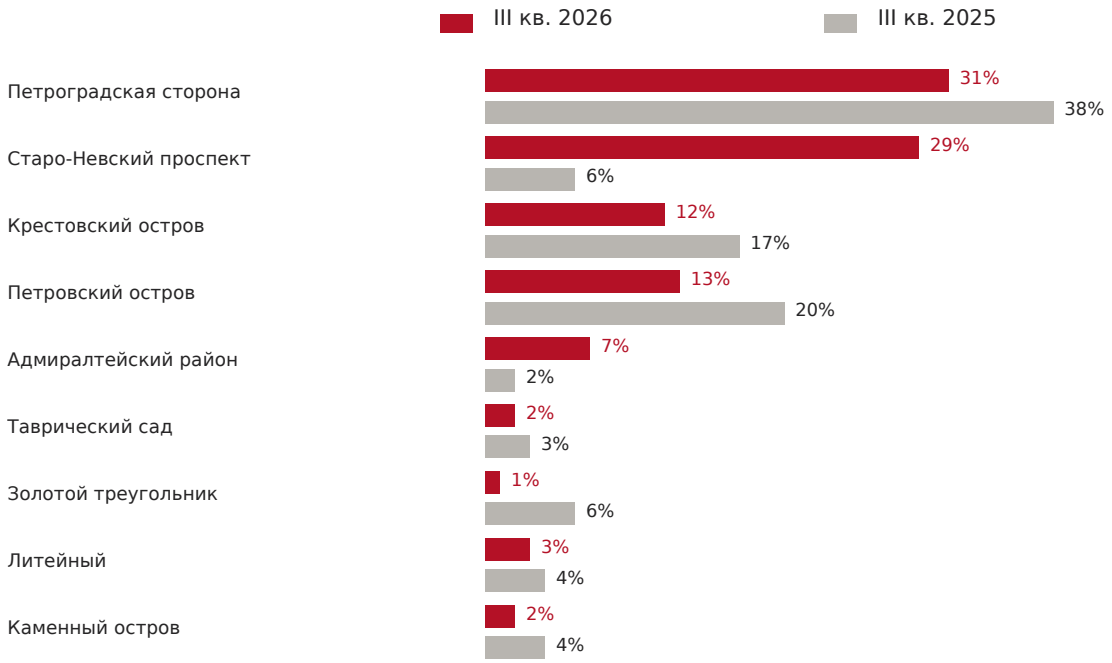


Структура предложения в зависимости от стадии строительной готовности



+18 п. п. за год — доля строящихся объектов

Структура предложения элитного жилья по локациям



Петроградская сторона	Старо-Невский проспект	Крестовский остров
31%	29%	12%
−7 п. п. за год	+23 п. п. за год	−5 п. п. за год

Цены

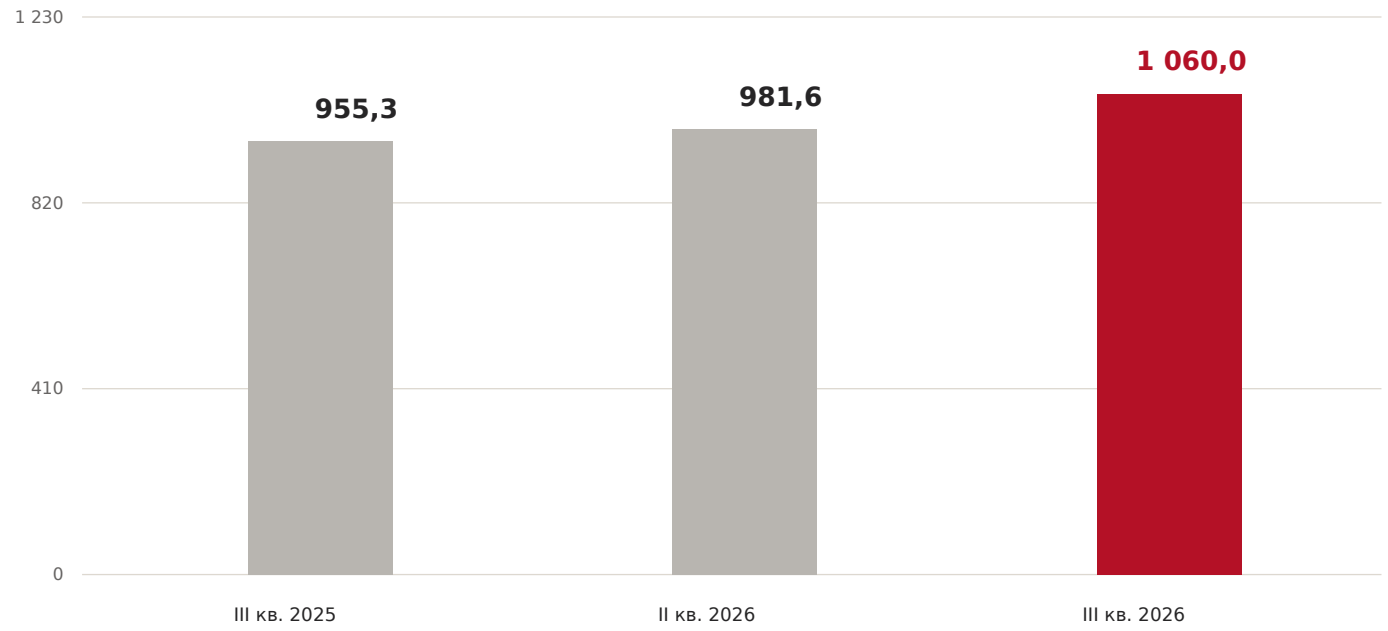
По итогам сентября 2026 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга достигла 1 060 тыс. руб./м². Это на 8,0% выше уровня конца II квартала и на 11,0% — конца III квартала 2025 года.

Рост связан одновременно с выходом значительного объема нового предложения по цене выше среднерыночного уровня, удорожанием лотов в большинстве проектов и изменением структуры экспозиции.

Средняя стоимость лота в экспозиции составила 120,90 млн руб. За квартал показатель увеличился на 11,7%, за год — на 2,3%. Таким образом, годовой рост цены за метр оказался заметно динамичнее изменения среднего бюджета лота.

Динамика средневзвешенной цены предложения

Цена предложения, тыс. ₽/м²



Ключевые ценовые ориентиры III квартала 2026 года

1 060 тыс. руб./м² средневзвешенная цена	+8,0% за квартал динамика цены	+11,0% за год динамика цены
120,90 млн руб. средняя стоимость лота	+11,7% за квартал динамика стоимости лота	+2,3% за год динамика стоимости лота

Средневзвешенная цена предложения выросла и закрепилась выше отметки 1 млн руб./м². При этом за год средняя стоимость лота выросла умереннее, чем цена за метр, что отражает структурные изменения в экспозиции.

Спрос

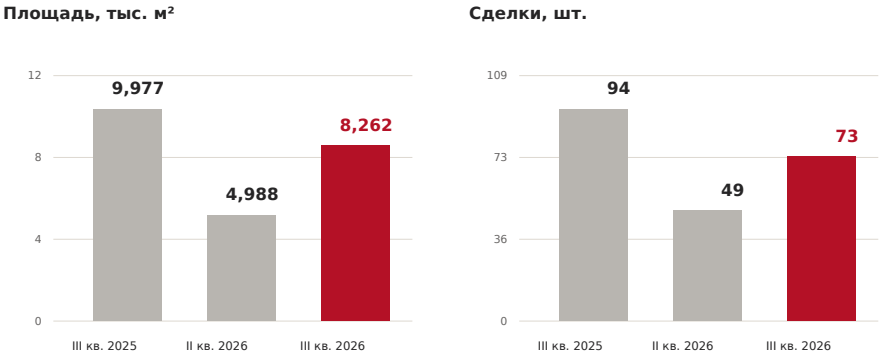
В III квартале 2026 г. на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга было реализовано 73 квартиры и апартамента общей площадью 8,262 тыс. м². Год к году спрос снизился на 17,2% по площади и на 22,3% по количеству сделок.

По сравнению со II кварталом, когда активность была минимальной, рынок заметно восстановился: +65,6% по площади и +49,0% по количеству сделок.

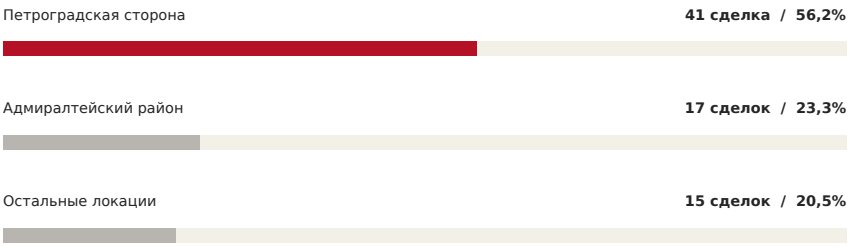
Основной объем реализации — 79,5% всех сделок — пришелся на две локации. Петроградская сторона сформировала 56,2% спроса, Адмиралтейский район — 23,3%. На все остальные локации пришлось 20,5%.

Средний бюджет сделки по итогам квартала составил 120,36 млн руб.

Динамика объема спроса на элитное жилье



Структура спроса по локациям



79,5% всех сделок — две ключевые локации

Квартальная и годовая динамика

8,262 тыс. м² объем спроса	73 сделки за квартал	+65,6% к II кв. 2026 по площади
+49,0% к II кв. 2026 по сделкам	−17,2% к III кв. 2025 по площади	−22,3% к III кв. 2025 по сделкам

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