В ЦЕНТРЕ ВНИМАНИЯ: ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ВЫСОКОГО КЛАССА

ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ ВЫСОКОГО КЛАССА ТРАДИЦИОННО ИМЕЕТ СВОИ ОСОБЕННОСТИ. ОДНИ ИЗ ГЛАВНЫХ — УСТОЙЧИВЫЙ СПРОС ПРИ ОГРАНИЧЕННОМ ПРЕДЛОЖЕНИИ И ДЕФИЦИТ НОВЫХ МЕСТ ПОД ЗАСТРОЙКУ. В СИЛУ ЭТОГО ПОПУЛЯРНОСТЬЮ У ПОКУПАТЕЛЕЙ СЕГОДНЯ ПОЛЬЗУЮТСЯ ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ ГОРОДА. ЭКСПЕРТЫ РАССКАЗАЛИ О ТОМ, КАК БУДЕТ РАЗВИВАТЬСЯ СИТУАЦИЯ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ И СТОИТ ЛИ ОЖИДАТЬ ИЗМЕНЕНИЙ РЫНКА В ПРЕМИАЛЬНОМ И ЭЛИТНОМ СЕГМЕНТАХ В НАСТУПАЮЩЕМ ГОДУ. АНТОНИНА ЕГОРОВА

В целом в течение всего 2025 года в высоких сегментах жилья продажи шли в плановом режиме, без ажиотажа. При этом новые элитные проекты на петербургском рынке практически не появлялись, а цены продолжали расти на фоне сокращающегося предложения и роста себестоимости строительства. По оценкам экспертов, первичное предложение жилья, соответствующего критериям премиум- и элит-классов, сегодня составляет всего около 1,5 тыс. лотов. «Правда, к концу года девелоперы заметно активизировались, и мы наблюдаем возросшее количество стартов продаж. В первой половине 2026-го также анонсировано несколько стартов элитных проектов в знаковых местах Северной столицы»,— отмечает Алия Ханбекова, директор департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге.

По данным Nikoliers, на ноябрь 2025 года средневзвешенная цена предложения на рынке в высоком сегменте составляет 773 тыс. рублей за квадратный метр (динамика +26% за год): 1,4 млн рублей в элитном классе и 708 тыс. рублей в премиум-сегменте. При этом востребованность ипотеки здесь минимальна и спрос не зависит от изменения ставок рыночной ипотеки и коррекции льготных программ. Количество первичных сделок по ДДУ в премиум- и элит-классах выросло на 4% год к году, притом что в классе комфорт зафиксировано снижение на 26%, а в классе бизнес — на 38%.

Как отмечает Александр Кравцов, совладелец Fizika Development, в одном из элитных проектов компании в Центральном районе — на улице Моисеенко, 10,— в течение года наблюдалось плановое повышение цен: средняя стоимость метра в экспозиции по состоянию на декабрь превысила 800 тыс. рублей. Иная ситуация сложилась в премиум-классе.

«Так, новый проект „Остров первых“ на Матисовом острове оказался крайне востребован у покупателей. За семь месяцев продаж удалось реализовать недвижимости в нем более чем на 7,5 млрд рублей. В структуре сделок первое место занимают рассрочки — 47%. Ипотека на втором месте — 40%. Остальные — единовременная оплата. В другом нашем проекте премиум-класса, клубном доме Talento у Московских ворот, который планируется ввести в эксплуатацию в следующем году, стоимость проданного метра выросла более чем на 40% относительно старта продаж в 2023-м. По форме оплаты здесь тоже лидирует рассрочка: 60% от общего числа сделок»,— добавляет он.

Эксперты уверены, что в будущем году резких изменений на петербургском рынке жилья высокого класса ожидать не стоит. По словам Ольги Рянкель, руководителя направления исследований жилой недвижимости Nikoliers, сегодня в премиальном и элитном сегментах фиксируется стабильность. Однако при старте ряда новых проектов в востребованных локациях возможен значительный рост спроса.

«Дефицит подходящих участков для строительства элитных объектов в центре никуда не исчезнет, требования к девелоперам по строительству социальной инфраструктуры продолжат расти, а постепенное снижение ключевой ставки ЦБ РФ будет компенсироваться ужесточением условий по выдаче ипотеки. Поэтому на рынке недвижимости высокого класса ожидается появление нескольких точечных клубных проектов в центре, а в премиум-сегменте — активное продвижение проектов редевелопмента. При этом грядущее ужесточение условий выдачи семейной ипотеки будет стимулировать людей вкладываться в недвижимость по разумным льготным ставкам, особенно на фоне за-



FIZIKA DEVELOPMENT

КЛУБНЫЙ КВАРТАЛ «ОСТРОВ ПЕРВЫХ» НА МАТИСОВОМ ОСТРОВЕ ОКАЗАЛСЯ КРАЙНЕ ВОСТРЕБОВАН У ПОКУПАТЕЛЕЙ. ЗА СЕМЬ МЕСЯЦЕВ ПРОДАЖ УДАЛОСЬ РЕАЛИЗОВАТЬ НЕДВИЖИМОСТИ В НЕМ БОЛЕЕ ЧЕМ НА 7,5 МЛРД РУБЛЕЙ