КЛАССИЧЕСКИЙ И СОВРЕМЕННЫЙ ПЕТЕРБУРГ: ДВЕ ГРАНИ ОДНОГО ЦЕЛОГО

ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА ПЕРЕЖИВАЕТ ПЕРИОД ПЕРЕОЦЕНКИ ЦЕННОСТЕЙ. ПОКУПАТЕЛЬ, КОТОРЫЙ ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД ОРИЕНТИРОВАЛСЯ ПРЕЖДЕ ВСЕГО НА СТАТУС ЛОКАЦИИ, СЕГОДНЯ ВЫБИРАЕТ БОЛЕЕ СЛОЖНЫЙ ПРОДУКТ — С АРХИТЕКТУРНОЙ ИДЕНТИЧНОСТЬЮ, ПРИВАТНОСТЬЮ, КАЧЕСТВЕННОЙ ИНЖЕНЕРИЕЙ И ПРОДУМАННОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДОЙ. ОСОБЕННО ЗАМЕТЕН ИНТЕРЕС К ПРОЕКТАМ НА СТЫКЕ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА И НОВЫХ ДЕЛОВЫХ РАЙОНОВ: ТАМ, ГДЕ СОХРАНЯЕТСЯ ПОДЛИННАЯ ТКАНЬ ГОРОДА, НО ПОЯВЛЯЕТСЯ СОВРЕМЕННЫЙ УРОВЕНЬ КОМФОРТА. КЛУБНЫЙ ДОМ «ДУАЛИСТ» ОТ «БФА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» СТАЛ ОДНИМ ИЗ ПРИМЕРОВ ТОГО, КАК ДЕВЕЛОПЕРЫ ОТВЕЧАЮТ НА ЭТОТ ЗАПРОС. МАТВЕЙ НИКОЛАЕВ

БИЗНЕС-КЛАСС КАК САМЫЙ УСТОЙЧИВЫЙ СЕГМЕНТ Несмотря на высокие ставки и охлаждение массового рынка недвижимости, сегмент бизнес-класса в Санкт-Петербурге демонстрирует устойчивость. По данным «Петербургской недвижимости», по итогам 2025 года доля бизнес-класса в общей структуре сделок достигла 7% (около 3,2 тыс. лотов) против 6% годом ранее. При этом объем нового предложения практически удвоился: если в 2024 году на рынок вывели 166 тыс. кв. м, то в 2025-м — уже около 380 тыс. кв. м.

Рост предложения, однако, не привел к снижению цен. Наоборот, стабильный спрос продолжил подталкивать стоимость квадратного метра вверх. Девелоперы объясняют это тем, что аудитория бизнес-класса менее чувствительна к рыночным колебаниям и чаще ориентируется не столько на ипотечную ставку, сколько на качество самого продукта и перспективу долгосрочного владения недвижимостью.

Тенденция усилилась в начале 2026 года. По итогам первого квартала покупатели приобрели около 800 лотов бизнес-класса общей площадью 43,2 тыс. кв. м — это на 52% больше по количеству сделок и на 21% по площади, чем годом ранее. Объем предложения достиг 212 тыс. кв. м, или около 3,5 тыс. квартир и апартаментов. Средняя стоимость лота выросла на 18% и приблизилась к 35,8 млн рублей.

ПОКУПАТЕЛЬ СТАЛ ТРЕБОВАТЕЛЬНЕЕ Рынок последних двух лет заметно изменил и саму модель спроса. Если прежде бизнес-класс во многом строился вокруг престижного адреса, то теперь одной только локации уже недостаточно. Покупатель оценивает архитектуру, инженерные решения, общественные пространства, приватность, сценарии повседневной жизни.

Отдельным фактором стала адаптация девелоперов к новой финансовой реальности. Массовое распространение программ рассрочки позволило поддержать активность покупателей. В 2025 году доля сделок с рассрочкой доходила до 60%, и эта практика сохранилась в 2026-м. Для бизнес-класса такой инструмент оказался особенно эффективным: аудитория сегмента готова инвестировать в качественную недвижимость, если условия покупки остаются гибкими.

При этом наибольшее внимание по-прежнему привлекают проекты в исторических районах Санкт-Петербурга. Но интерес сместился от «открыточного» центра к более живому и подлинному городскому контексту — кварталам с исторической средой, сложившейся культурой и активной городской жизнью.

ВОЗВРАЩЕНИЕ К «НАСТОЯЩЕМУ» В последние годы на рынке отчетливо проявился запрос на другой образ Санкт-Петербурга — не парадный, а повседневный и аутентичный. Не Невский проспект как туристическая декорация, а город уютных дворов, театров, небольших скверов, кирпичных фасадов и локальных маршрутов.

Именно в таких локациях сегодня появляются наиболее интересные проекты бизнес-класса. Один из них — клубный дом «Дуалист» от «БФА-Девелопмент» на Воронежской улице. Концепция проекта строится на идее пограничности — между историей и современностью, между центром и новыми кварталами, между камерностью и динамикой мегаполиса.



«БФА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ НА РЫНКЕ ОТЧЕТЛИВО ПРОЯВИЛСЯ ЗАПРОС НА ДРУГОЙ ОБРАЗ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА — НЕ ПАРАДНЫЙ, А ПОВСЕДНЕВНЫЙ И АУТЕНТИЧНЫЙ

Лиговская сторона сегодня переживает заметную трансформацию. С одной стороны — историческая ткань города, сохранившая масштаб и характер старого Санкт-Петербурга. С другой — новые общественные пространства, деловая инфраструктура, транспортная доступность и активное развитие бывших индустриальных территорий. Район постепенно становится альтернативой традиционному «золотому треугольнику» для тех, кто хочет жить в центре, но без избыточной туристической нагрузки.

АРХИТЕКТУРА КАМЕРНОСТИ Для рынка бизнес-класса Петербурга сегодня особенно важен фактор приватности. На фоне масштабных жилых комплексов все больший интерес вызывают клубные проекты с ограниченным числом квартир и более персонализированным форматом жизни.

В «Дуалисте» предусмотрено всего 96 квартир. Такая камерность позволяет сохранить ощущение уединенности, которое является дефицитным качеством для центра мегаполиса.

Архитектура дома выдержана в сдержанной стилистике: без нарочитой декоративности, но с вниманием к пропорциям и материалам. Французские балконы, панорамное остекление, высокие потолки и строгая геометрия фасадов создают современный образ, не конфликтующий с окружающей городской средой.

При этом девелопер стремится сохранить ощущение «живого» Петербурга вокруг. В пешей доступности — театры, небольшие сады и скверы, образовательные учреждения, фитнес-клубы и творческие пространства. До станции метро «Обводный канал» — четыре минуты пешком, до Невского проспекта — около десяти минут на транспорте.

НОВАЯ ФИЛОСОФИЯ ГОРОДСКОГО КОМФОРТА Еще одна заметная тенденция рынка бизнес-класса — внимание к функциональности планировок. Покупатель все чаще рассматривает квартиру как пространство для нескольких сценариев жизни одновременно: работы, отдыха, семейного времени.

В «Дуалисте» эта логика отражена в разнообразии форматов. В проекте представлены как сравнительно компактные квартиры с одной спальней площадью около 46 кв. м, так и семейные варианты более 100 кв. м.

Характерная особенность многих квартир — панорамное остекление, окна в ванных комнатах, мастер-спальни, просторные холлы и возможность гибкой организации пространства. В ряде квартир предусмотрены террасы с видами на исторический центр, а на верхнем девятом этаже — возможность установки дровяного камина, что остается редкостью для городской недвижимости.

Отдельного внимания заслуживают решения, ориентированные не столько на статусность, сколько на качество повседневной жизни. Например, квартиры с собственными саунами или большими кухнями-гостиными, рассчитанными на семейный сценарий проживания.

Такой подход хорошо отражает изменения самого бизнес-класса. Если раньше он во многом ассоциировался с внешними признаками престижа, то сегодня акцент смещается на комфорт, приватность и возможность выстроить индивидуальный образ жизни внутри города.

ГОРОД КАК ЧАСТЬ ПРОЕКТА Для «БФА-Девелопмент» работа с историческим контекстом — не новый опыт. Компания занимается не только жилой недвижимостью, но и реконструкцией и реставрацией значимых для Петербурга объектов, среди которых Центральный военно-морской музей, библиотека имени Маяковского, бастионы Петропавловской крепости и концертный зал на Английской набережной.

Этот опыт заметен и в жилых проектах компании. Речь идет не столько о стилизации под историческую архитектуру, сколько о внимательном отношении к городской среде и масштабу места.

Сегодня именно такой подход становится одним из главных конкурентных преимуществ в бизнес-классе. Покупатель выбирает уже не просто квартиру в центре, а среду, которая сохраняет связь с городом и одновременно соответствует современным требованиям к комфорту, а также уровень компетенций компании как гарантию надежности, качества и долговечности.

На этом фоне «Дуалист» выглядит показательным примером нового петербургского бизнес-класса — более сдержанного, камерного и внимательного к контексту. Проекта, который существует не отдельно от города, а внутри его живой ткани — на границе истории и современности. ■



«БФА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

КЛУБНЫЙ ДОМ «ДУАЛИСТ»