

Рынок апартamentов Санкт-Петербург Февраль 2026 г.

Петербург по праву считается столицей сервисных апартментов. При этом ужесточение градостроительной политики (помимо остальных проблем девелопмента в виде высоких ставок, растущей себестоимости и неопределенности) будет неминуемо сдерживать дальнейшее развитие рынка. Фокус внимания будет неминуемо сосредотачиваться на редких стартах продаж и уже запущенных в продажу/построенных объектах.

Проекты, запущенные в 2025 году

В прошлом 2025 году рынок апартментов в Санкт-Петербурге пополнился шестью объектами общей площадью более 50 тыс. кв. м, по большей части это сервисные апарт-отели:

- «Нигилист» (корпус «Инвестиции») от Bau City Development;
- «Avenue на Карповке» от ГК «БестЪ»;
- «Фомин» от «А-Девелопмент» и другие.

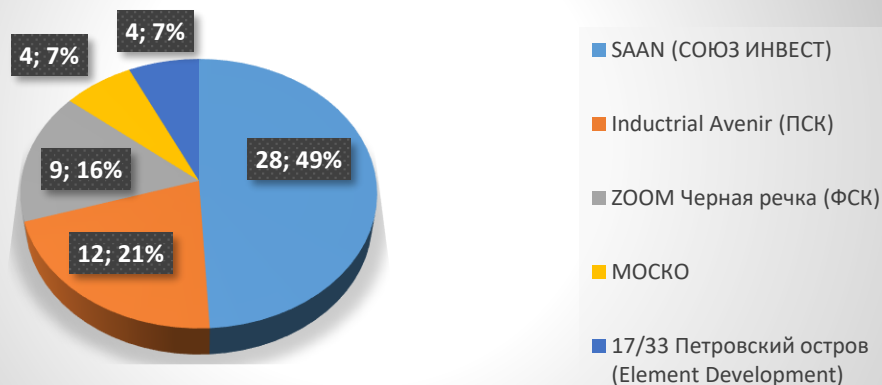
Объем нового предложения, выведенного на рынок в этих объектах, составил 25 тыс. кв. м, что эквивалентно 0,9 тыс. лотам. Этот показатель на 81% ниже рекордных значений 2024 года и по площади, и по числу лотов.

Всего за 2025 год в городе было введено в эксплуатацию девять комплексов сервисных апартментов. Их совокупный проектный объем достиг 61,1 тыс. кв. м или 2 тыс. лотов. Самыми крупными по количеству апартментов стали: Ladozhsky AVENIR (960 юнитов) и «AVENUE-APART на Дыбенко» (374 юнита).

Продажи в феврале 2026

Несмотря на приличный объем разнообразного предложения строящихся апартментов, уровень продажи не радует: в феврале продано всего 57 апартментов, по сравнению с февралем прошлого года (тогда было продано 154 апартмента) спад на 63%. При таком уровне продаж 4 реализованных юнитов оказалось достаточно чтобы занять 7% рынка.

Лидеры по продажам апартментов в феврале 2026 г.



Несмотря на снижение темпов продаж, цены на рынке апартментов продолжают расти: так, средняя цена квартиры за год выросла на 15%, составив 12,2 млн руб., а средняя цена за кв. м – на 21%, составив 332,6 тыс. руб. Самый высокий чек оказался у лотов в проекте 17/33 Петровский остров (от Element), средняя цена продажи которых составила 754 тыс. руб. за м².

Правда, нужно учитывать, что в эту статистику ещё не входят продажи уже построенных апартментов и объектов, которые продаются не через договоры долевого участия – это заметная доля рынка, не попавшая в статистику.

Новые игроки и проекты

Компания Hansa Group приобрела участок 1,2 га на пересечении Лиговского проспекта и Цветочной улицы. Есть действующее разрешение на строительство. Застройщик возведет многофункциональный комплекс в 50,4 тыс. кв. м (из них 27,7 тыс. кв. м на продажу), который позиционируется как проект премиум-класса. Предусмотрены гибкие офисы, гостиничный блок (часть которого девелопер оставит себе), а также акцент на wellness-зону. Цена сделки в 1,5 млрд руб. (около 54 тыс. руб. за «продаваемый» метр) указывает на уверенность инвестора в локации и формате. Запуск намечен на 2029 год.



Практически одновременно на соседнем участке (0,2 га) ГК Полис анонсировал старт продаж в комплексе «АРТ ПЛАЗА». Проект также многофункционален (апартаменты, фитнес, коворкинг, ресторан), но его ядром являются 199 апартаментов площадью от 18 кв. м (стоимость от 8,9 млн руб.). Главной «фишкой» можно считать привлечение управляющей компании RBI PM, которая ранее работала исключительно с объектами RBI. Это важный сигнал рынку о намерении создать качественную среду и сервис, что критически важно для успеха в сегменте апартментов.

Один из главных вызовов для обоих проектов - жесткая конкуренция: Московский район на текущий момент является самым насыщенным по предложению апартментов. Поблизости строятся проекты от «Океан Девелопмент» и «СоюзДевелопмент». Таким образом, новым игрокам придется конкурировать не только друг с другом, но и с уже анонсированными объектами.

Также в начале февраля стало известно, что комплекс исторических зданий на Промышленной ул., 6 (сейчас ТК «Нарвский») согласовали к реконструкции под многофункциональный проект: гостиница/апартаменты, офисы, торговля, рестораны и паркинг. КГИОП одобрил эскиз: надстройка до 25 м (7–8 этажей). С высокой вероятностью речь пойдет именно об апарт-отеле: формат лучше «садится» на локацию и модель реализации, а конкурирующих проектов в ближайшем окружении почти нет. Инициатор — «АБ

Мануфактура», о компании мало публичной информации, поэтому не исключено, что площадку готовят к продаже уже в виде упакованного проекта с согласованиями.

Новый импульс получила история с долгостроем на проспекте Обуховской Обороны, 120 в Санкт-Петербурге: городская служба продлила разрешение на строительство 26-этажного гостиничного комплекса площадью почти 75 тыс. кв. м до осени 2030 года, добавив застройщику пять лет. Концепция застройки участка менялась с 2013 года (от бизнес-центра и гостиницы Holiday Inn до апарт-комплекса Neva Sky). Проект долгое время предлагался к продаже. В 2024 году сменился владелец компании-застройщика, что вместе с продлением разрешения на строительство - явный сигнал о возможном скором запуске продаж. Из плюсов - развивающаяся, недооцененная локация, шаговая доступность от метро, отличные видовые характеристики (берег Невы, высокое здание). Из вызовов - это точно не место для классического сервисного апарт-отеля с акцентом на турпоток. Проекту предстоит жесткая конкуренция с жильем комфорт и эконом-класса. При всех маркетинговых усилиях и качественном продукте быстро распродать по высоким ценам такой объект невозможно.

Значимые новости и события

Пожалуй, главной позитивной новостью февраля можно назвать решение Конституционного суда Санкт-Петербурга, решение Конституционного суда Санкт-Петербурга, разрешившего временную регистрацию в апартаментах. И это может существенно повлиять на рынок апартаментов в целом. Напомним, что часть апартаментов в нашем городе имеет официальную классификацию отелей. МВД уже подготовило поправки в закон о регистрации, разрешив регистрацию в нежилых помещениях «по параметрам схожих с жилыми квартирами», но которые не отнесены к гостиницам. До окончательной ясности, где и при каких условиях можно временно регистрироваться еще очень далеко.

Главная неприятная новость месяца - национализация части активов Valo. Помимо нежилых помещений в собственность государства почти моментально перешла и сама управляющая компания. Спасибо, что не дошло до попыток отобрать юниты у частных покупателей, но понервничать владельцам апартаментов придется. Одно дело, когда твоя УК годами отстраивает и улучшает бизнес-процессы, и совсем другое, когда ею распоряжаются государственные управленцы. Эффективность последних, особенно в гостиничном хозяйстве, вызывает некоторые опасения.