

Рынок апартamentов Санкт-Петербурга

Апрель 2026 г.

Рынок сервисных апартamentов Петербурга входит в фазу замедления. Спрос снижается, предложение постепенно растет, а рост цен продиктовано в большей степени выходом в продажу более дорогих проектов и изменения структуры предложения. Если текущая динамика сохранится, рынок может перейти к еще более выраженной конкуренции между проектами, где ключевым фактором станет не общий рост цен, а качество продукта, концепция и эффективность управления.

Продажи в апреле 2026

По данным ППН, среди лидеров по продажам апартamentов в апреле на 1е место вышел проект от Группы Эталон «Авеню-Апарт Пулковое», реализовавший 31 юнит, а всего лидерами рынка в апреле было продано 66 лотов (+22% к марту и -13% к апрелю прошлого года). Отметим, что данные разных источников могут отличаться и не всегда совпадают между собой: расхождения, как правило, связаны с особенностями методик расчета и структурой учтенных данных в статистике, однако общие рыночные тенденции и динамика по этим данным прослеживаются достаточно четко.



NF GROUP опубликовали итоги 1 кв. 2026 года. Продажи сервисных апартamentов составили 470 лотов (14 тыс. кв. м), что оказалось меньше аналогичных показателей за 4 кв. 2025 г. на 15% (6% по площади), а год к году снижение достигло 25% (22% по площади). Это говорит о снижении активности покупателей и более осторожном поведении инвесторов.

Несмотря на снижение спроса, цены продолжили расти: средняя стоимость предложения к концу марта достигла 313 тыс. руб./кв. м (+12% за год), а средний бюджет покупки увеличился до 9,6 млн руб. (+8% за год). Получается, рынок пока

не реагирует снижением цен на ослабление спроса. Однако здесь важно понимать, что рост цен во многом обеспечен структурными факторами, а не рыночной активностью. Так, старт продаж по ценам выше среднерыночных в новых проектах («Апарт-отель 3* в Петровском пер., 4» 509 тыс. руб./кв. м и «Арт Плаза» 460 тыс. руб./кв. м) подтолкнуло вверх средний показатель по рынку.

Объем предложения по итогам 1 кв. составил 3,8 тыс. лотов (115 тыс. кв. м), это +6% (и +4% по площади) за квартал. Увеличение объема связано не только с выходом на рынок новых объектов и расширения продаж в существующих проектах, но и с умеренным спросом: сроки реализации апарт-апартаментов увеличиваются, что влияет на объем доступных лотов на рынке. При этом год к году объем предложения все еще показывает снижение на 10% (и 11% по площади).

Основные продажи (по данным NF GROUP) в 1 квартале были сконцентрированы в районах с наибольшим объемом предложения: почти половина всех продаж (47%) пришлась на Приморский (комплексы SAAN, Serebro by Avenue-apart, YES Приморский) и Московский районы («МОСКО» и «Vertical We&I Московская»), тройку лидеров замыкает Адмиралтейский район с долей продаж в 18% (активность была сосредоточена в комплексе Well).

Сделки и старты

В апреле закрылась сделка по приобретению девелопером ААГ участка 3,7 га в посёлке Солнечное на Приморском шоссе, 381. Бывший собственник участка - строительный холдинг «Сенатор». Доминантой проекта, уже прошедшего Градкомиссию, станет оздоровительная клиника, вокруг которой планируется возвести инфраструктурные объекты, резиденции и сервисные апартаменты. Стоимость сделки оценивается в 2-2,5 млрд рублей.

В конце апреля стало известно, что Группа ЛСР закрыла сделку по покупке отеля «Domina Пулково» на Пулковском шоссе. В гостиничный комплекс общ. площадью 44 тыс. кв. м состоит из отеля категории 5* (253 номера), блока апартаментов категории 4* (470 юнитов, в долгосрочной аренде у оператора), и 83 нежилых помещения. Сумма сделки официально не раскрывается, однако эксперты оценивают её примерно в 4-5 млрд рублей. Девелопер продолжает пополнять свой гостиничный портфель, в который уже входят реконструируемый комплекс «Сестрорецкий курорт», отель Iris (бывший Ibis) на Лиговском проспекте, а также проект гостиницы на ул. Красного Курсанта.

ГК «Арсенал» собирается до конца 2026 года открыть отель Flex на Биржевой линии В. О., д. 8–10. Номерной фонд дизайнерского бутик – отеля состоит из 110 номеров, по формату это будет классический отель.

В апреле объявлены старты продаж в новых проектах:

- Hansa Group запустила продажи в МФК «SAAN Московские ворота» ул. Цветочная, рядом с метро «Московские ворота»), стоимость апартаментов — от 7,3 млн. руб. Помимо апартаментов проектом предусмотрен еще дизайнерский отель (номера в продажу пока не выставлены) и офисы с

доверительным управлением (от 7,5 млн. руб.). Срок сдачи – 2 кв. 2029 г., выдача ключей – 31.03.2030 г.

- Девелопер «ДЭК» открыл продажи апарт-отеле «Фурман 1845» (ул. Смолякова, 17, рядом с м. «Выборгская»). Всего 80 юнитов от 15,6 кв. м, стоимость – от 7,5 млн. руб., управлением займется опытная УК «МТЛ-Апарт» (входит в ГК «БестЪ»). Напомним, что здание было выкуплено в 2022 г. на торгах РАД за 193 млн руб., полностью реконструировано и сдано в 1 кв. 2026.

Новости и события

Особое внимание участников рынка гостиничного бизнеса вызывает динамика заполняемости отелей. Hotel Advisors посчитали, что загрузка отелей Петербурга на майские праздники в этом году в среднем на 15% ниже, чем в прошлом. Ранее отельеры уже отмечали слабое начало года: показатели заполняемости заметно уступали результатам прошлого года. Позже ситуация начала постепенно улучшаться, однако рынок пока не вернулся к прежним значениям. Поэтому главной интригой остаётся вопрос, сможет ли уровень заполняемости отелей превысить прошлогодние показатели.



Компания Inreit в мае планирует вывести в операционную деятельность два новых объекта: «апарт-отель на Херсонской, 39» в Санкт-Петербурге и «апарт-отель на ул. Димитрова» в Выборге. Официальные названия проектов пока не раскрываются, однако их концепция уже понятна. Отель в Петербурге на 165 номеров расположен рядом со станцией метро «Площадь Александра Невского», заявленная прогнозная доходность - от 10% годовых, в продаже осталось несколько лотов. Апарт-отель в центре Выборга включает 114 номеров, ожидаемая доходность после вычета расходов заявлена на уровне 11–12% годовых, все лоты уже проданы. Управлением обоих объектов займется Port Comfort, сейчас в ее управлении находится более 500 апартаментов, а после запуска новых проектов портфель увеличится еще на 279 номеров.

Банк активов фонда «Талант и успех» пополнился национализированным весной этого года у депутата Госдумы Рифата Шайхутдинова отелем «Новотель». Отель категории 4* (233 номера, ресторан, лобби-бар, кондитерскую, спортивный зал с хаммамом и 10 конференц-залов) функционирует на ул. Маяковского, 3А с 2005 года. Напомним, что второй национализированный актив – сеть апартментов VALO – тоже переживает сейчас непростой период.