

МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

• Инвестиции в
недвижимость Санкт-
Петербурга — 2026
5 точек входа с бюджетом
до 10 млн рублей

Реальность рынка

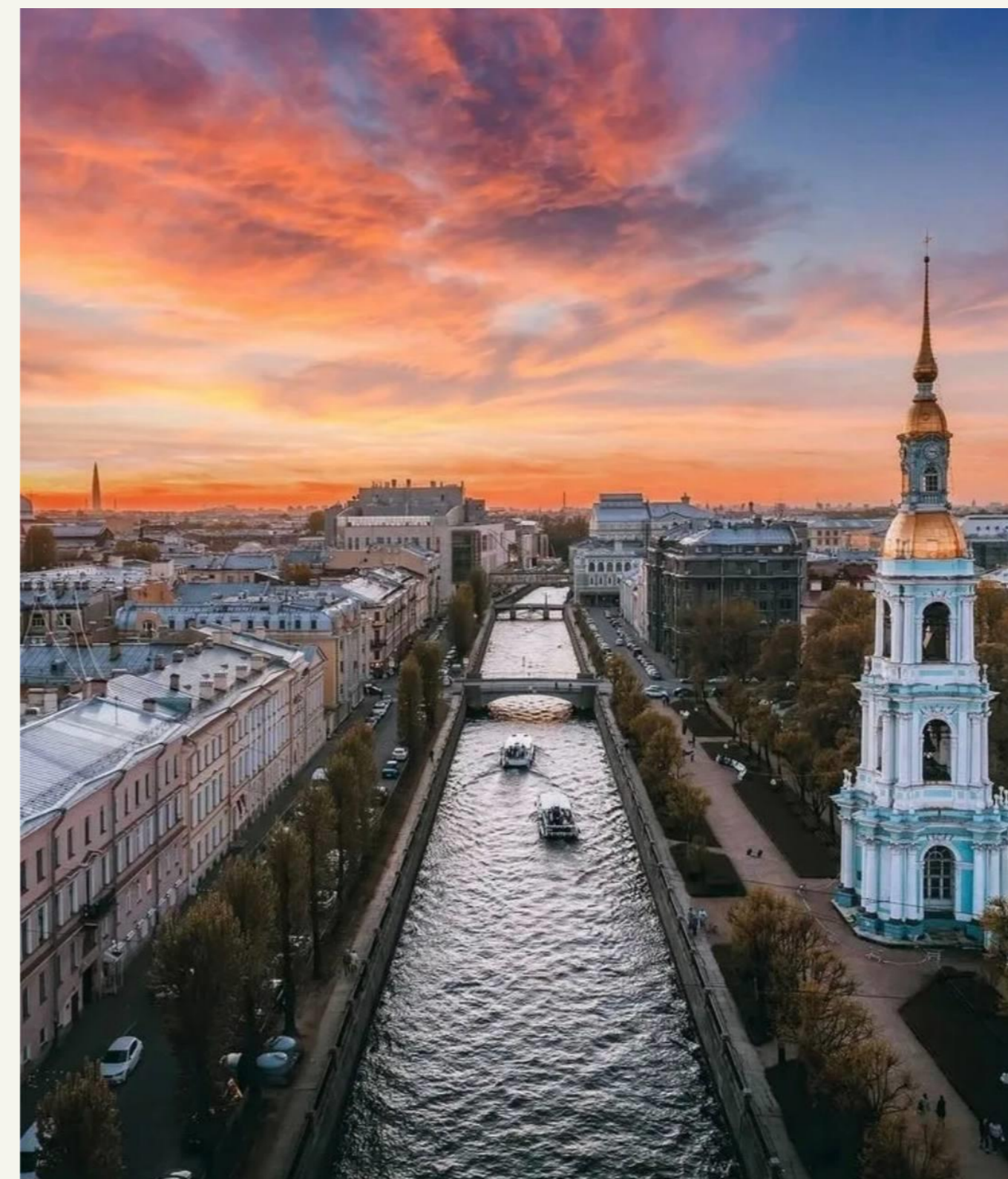
- Рынок сложный
- Роста +30–40% годовых больше нет
- Стоимость метра завышена, ближайшие 2 года — рост в пределах инфляции

Но: возможности есть, если знать драйверы



За 10 минут — 5 готовых решений

- Самый дешёвый объект с пропиской в городе
- Апартаменты, которые дают 42 тысячи пассивного дохода
- Альтернатива для тех, кто не верит в апартаменты
- Новое метро и вуз — аренда без риска
- Трамвай в будущее: как заработать на переезде СПбГУ



Самый бюджетный вход — 3,8 млн

- **ЖК «Цветной город»** (Красногвардейский район)
- Застройщик: ЛСР (крупнейший, надёжный)
- Формат: студия с чистовой отделкой
- **Цена: 3 800 000 ₽ на вторичном рынке**
На первичном рынке (сдача декабрь 2026):
 - Стоимость: 3 956 400 ₽
 - Рассрочка 70/30 и 50/50
 - Остаток одним платежом в декабре 2026, без промежуточных платежей



**Доходность: - Аренда сегодня:
18–25 тыс. ₽/мес**



Почему дёшево?

- Удалённость от метро (30 минут наземным транспортом до метро)

5 млн — апартаменты рядом с вузом

- Локация: Невский район, рядом с **СПБГУТ им. Бонч-Бруевича** (университет телекоммуникаций)
- Востребованный вуз → стабильный спрос на аренду

Проблема района:

- Старая советская застройка
- Качество жилья низкое

Сдается 2-комн. квартира, 46 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский, Народный, ул. Тельмана, 43К1 На карте
Улица Дыбенко 5 мин. Ломоносовская 7 мин. Проспект Большевиков 8 мин.

30 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 100 Р

Оплата ЖКХ 5 000 Р (без счётчиков)
Залог 30 000 Р
Комиссия 60%
Предоплата 1 месяц
Срок аренды от года
Условия проживания можно с детьми и животными

Показать телефон

Написать



Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни
46 м ²	29 м ²	8 м ²
Этаж	Год постройки	
1 из 9	1986	

Хорошая цена Только на Циан

Сдается 1-комн. квартира, 35 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский, № 54, просп. Большевиков, 33К1 На карте
Улица Дыбенко 15 мин. Проспект Большевиков 6 мин. Ломоносовская 7 мин.



Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни
35 м ²	18,4 м ²	7,4 м ²

28 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 27 100 Р

Оплата ЖКХ 5 000 Р (без счётчиков)
Залог 28 000 Р
Комиссия 100%
Предоплата 1 месяц
Срок аренды от года

Показать телефон

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Ольга Титова
Документы проверены

ЖК «Дом на Курской»
15 минут от дома до центра СПб. Проект бизнес-класса. Закрытый двор, собственный фитнес-клуб.



Наше предложение:

- Апартаменты **«Про Молодость»** (финальная стадия)
- Покупка **по переуступке** (дешевле, чем у застройщика)
- Бюджет: **до 5 млн ₽**

Управляющая компания:

- Известная в городе, управляет крупным апарт-отелем
- Есть корпоративные договоры



- **Гарантированный доход: 42 000 ₽/мес**

7-10 млн — жильё для консерваторов

Если клиент не хочет апартаменты?

- ЖК «Дыбенко Парк» (Невский район, рядом с университетом)
- Классическое жильё, городская прописка
- Студия: 6,6 млн ₽
- 1-комн.: 9,6 млн ₽
- Сдача в долгосрок студентам

Доходность ниже, чем у апартаментов,
но рисков меньше

1-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА

С ПРОСТОРНОЙ
КУХНЕЙ-ГОСТИНОЙ

Общая площадь _____ 34 м²



8–10 млн — новое метро + вуз

- Локация: Красносельский район, станция метро **«Юго-Западная»** (открыта декабрь 2025)
- Вуз: **СПБГМУ («Корабелка»)**

Доступность:

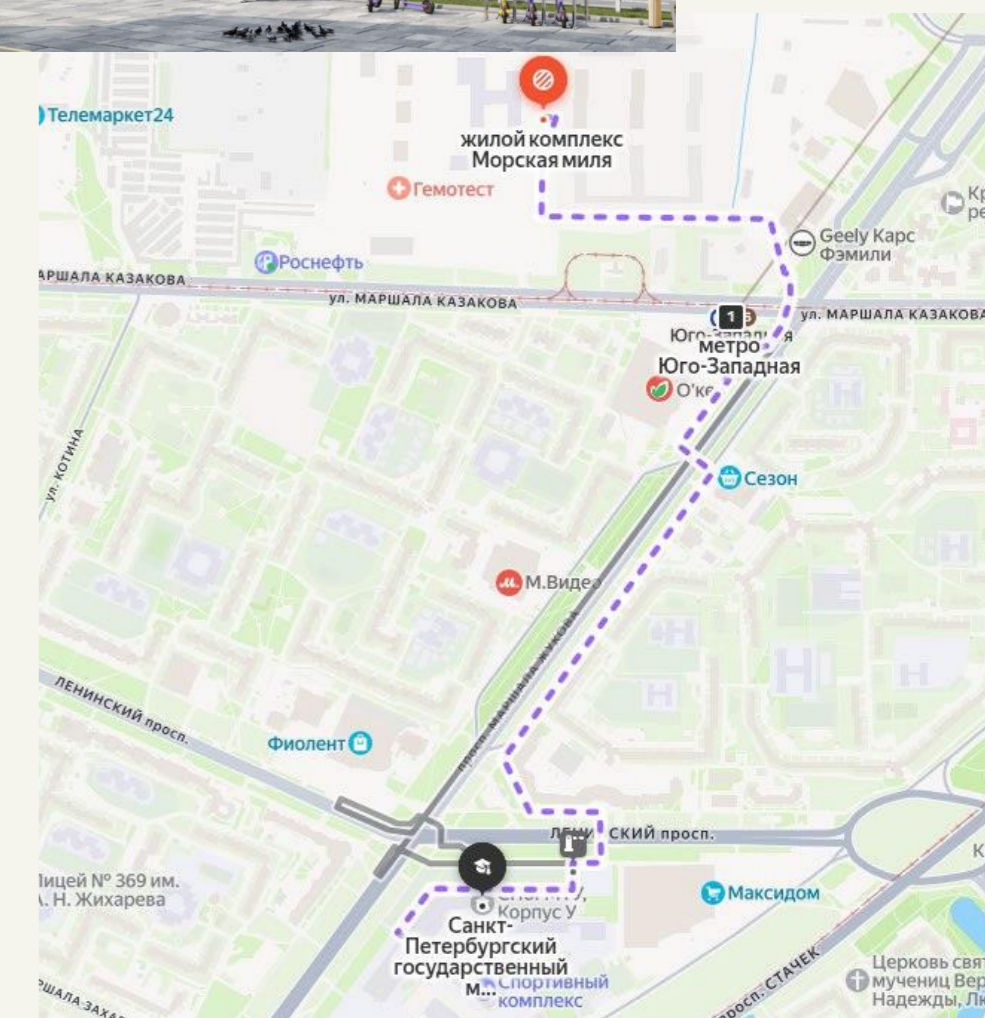
- От метро до университета 15 минут пешком
- Район долгие годы был без метро, сейчас доступность кардинально выросла

Объект:

- ЖК **«Морская миля»** (шаговая доступность от метро)
- Студии: от 7,6 млн ₽
- 1-комн.: от 9,9 млн ₽
- Есть готовые корпуса (сразу сдаём), есть рассрочка в строящихся

Для инвестора:

- Метро уже работает, цены выросли не до предела
- Спрос: студенты Корабелки + молодые семьи



4-5 млн — студенческий кластер будущего (Пушкинский район)

Локация: Пушкинский район (Шушары, Славянка, Пушкин)

Драйвер №1. Транспорт:

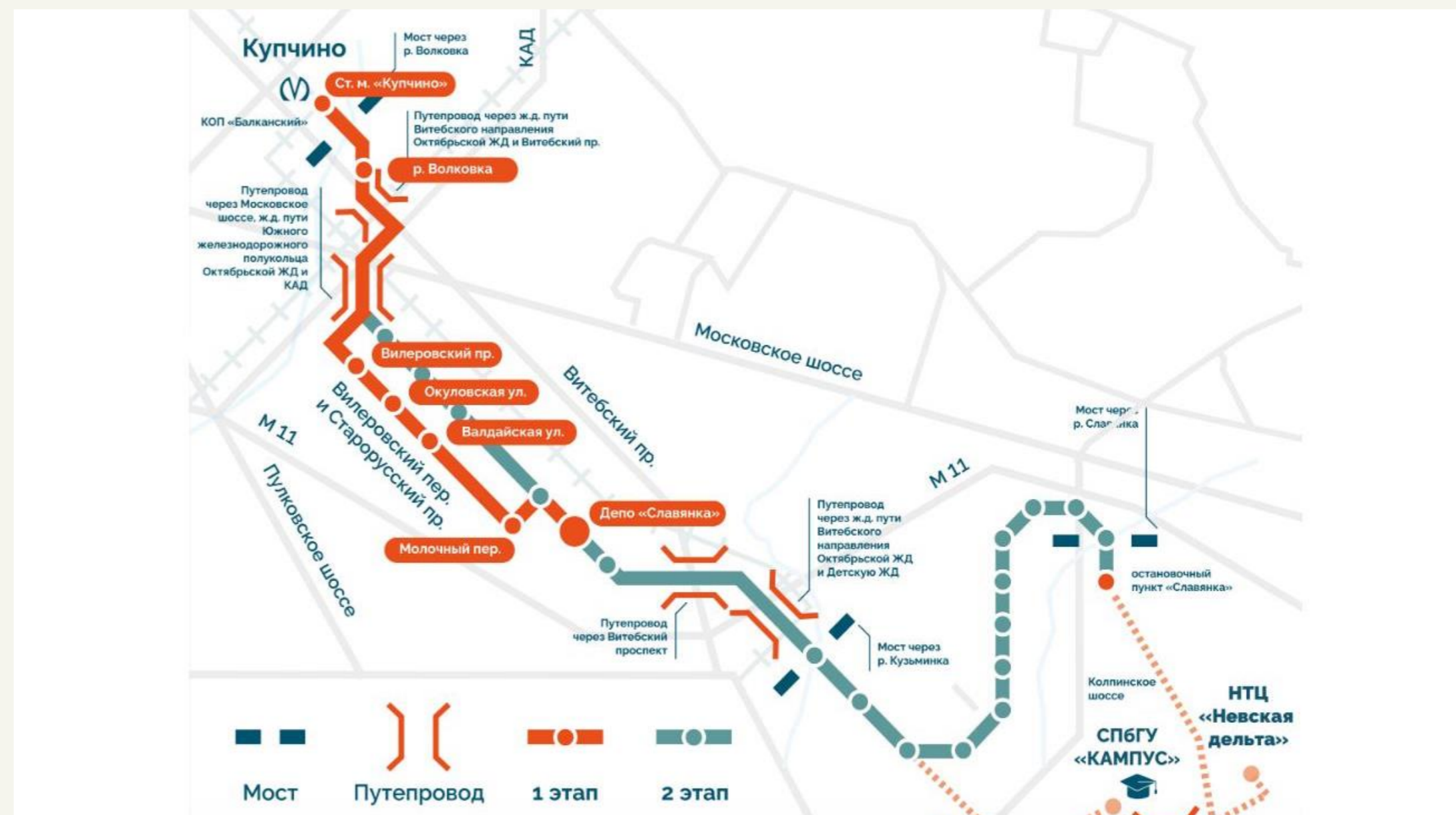
- Трамвай «Купчино–Шушары–Славянка»

- 1 очередь (до Шушар) запущена декабрь 2025

- **Время до метро «Купчино» — 15 минут**

- Результат: вторичка в Шушарах +10–15% за 3 месяца

- **2026 год — запуск до Славянки**



Драйвер №2. Кампус СПбГУ:

- Переезд основного кампуса в Пушкинский район
- Тысячи студентов, преподавателей, сотрудников

Драйвер №3. Научный центр «Невская дельта»:

- Инновационный кластер, рабочие места с высокой зарплатой



Главное:

- Конечные пункты трамвая — **кампус СПбГУ** и **«Невская дельта»**
- Трамвай свяжет жильё, образование и науку в единый узел

Что смотреть:

- ЖК вдоль трамвайной линии (вторичный рынок)
- ЖК **«Univer City»** (цены сегодня: - студия от 4,7 млн. ₽ 1-комн. от 8,5 млн. ₽)

Потенциал роста:

- **15–25% за 2–3 года** (в точках у остановок трамвая — выше)

Рассрочка 20/20/20/20/20
НО удорожание + 5%

Пример:

4 700 007 +5 %=4 935 007

Месяц	Доля платежа	Платеж руб.
Февраль 2026	20%	987 000
Февраль 2027	20 %	987 000
Декабрь 2027	20%	987 000
Январь 2028	20%	987 000
Декабрь 2028	20%	987 000

— Планировка

Студия 20.4 м² №78

4 700 007 Р при оплате 100%

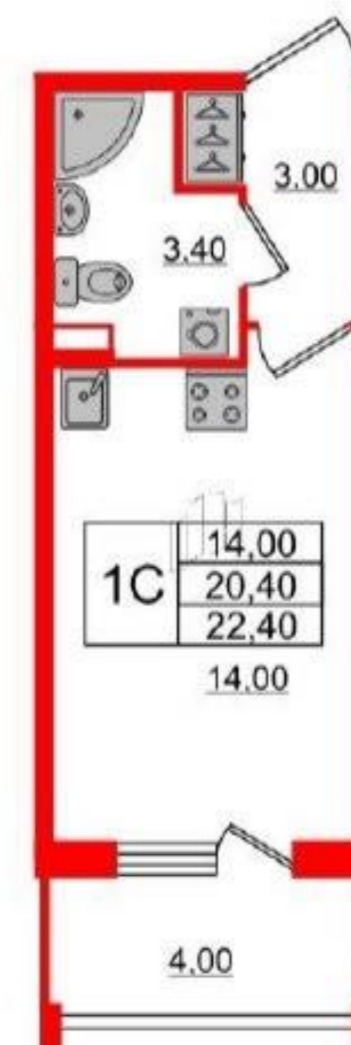
5 529 420 Р базовая стоимость

ЖК «Univer City», Корпус 1

Срок сдачи: I кв. 2028

Выдача ключей: 30.09.2028

Примечание: 30.09.2028



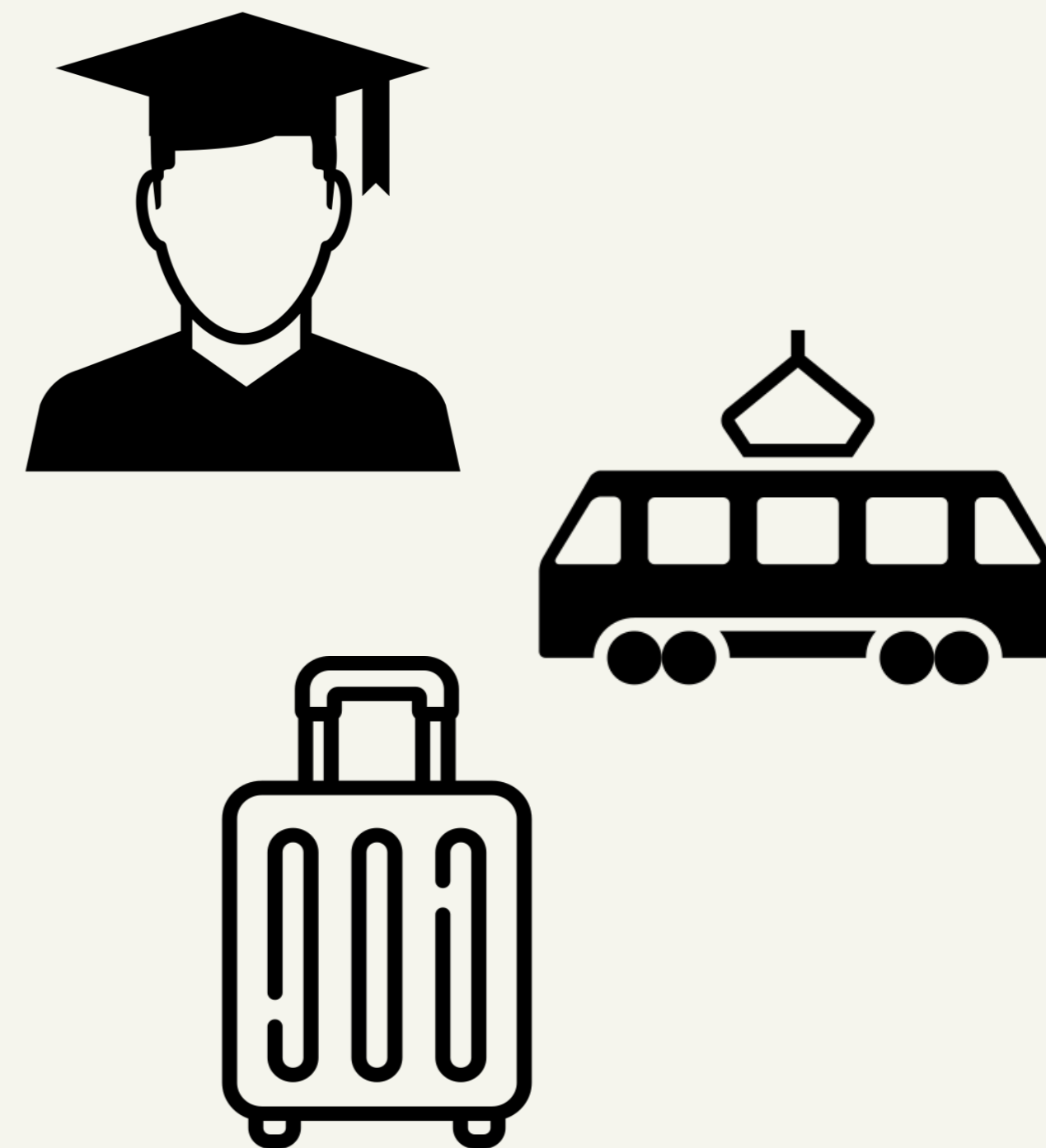
Ключевые выводы

В каждом бюджете от 3,8 до 10 млн есть рабочий инструмент

- Главные драйверы роста в Петербурге:

- Транспортная инфраструктура (новые станции метро, трамваи, развязки)
- Студенческий спрос (вузы, кампусы)
- Туризм (апартаменты с профессиональной УК)

Рынок сложный, но не мёртвый — надо знать, куда смотреть



Работаем с умом, без иллюзий.
РЫНОК СЛОЖНЫЙ, НО ВОЗМОЖНОСТИ ЕСТЬ.



Контакты:
Богданова Евгения
Леонидовна
Тел. + 7 921 417 0267

