

Обзор рынка ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Аристократ, Василеостровский район, СПб

Итоги 2025 года

Предложение

301 жилой комплекс

3,1 млн кв. м в предложении

+3,4 млн кв. м вышло на рынок за 2025 г.

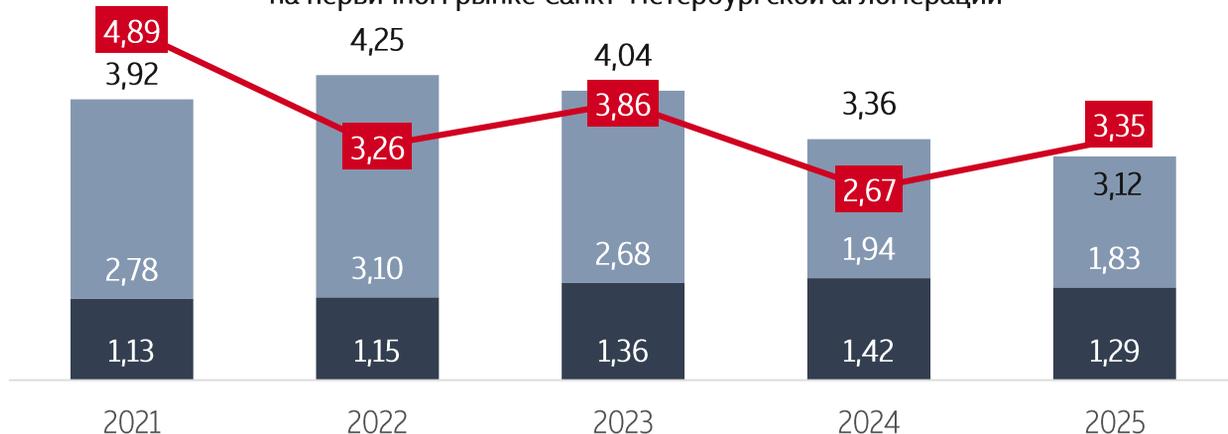
В Петербургской агломерации продолжается снижение объема предложения жилья, на конец 2025 года он составил 3,12 млн кв. м (-7% за год) - показатель остается на минимальном за 10 лет уровне, несмотря на активность девелоперов по выводу на рынок новых жилых комплексов.

Доля областных объектов в структуре предложения на текущий момент составляет 41%.

В 2025 году отмечалась высокая активность девелоперов по выводу на рынок новых объектов, за 12 месяцев на рынок поступило 3,35 млн кв. м, что на 25% превышает показатели 2024 года. При этом стоит отметить, что в текущем году застройщики переориентировались на городские проекты: в прошлом году доля областных стартов в общем объеме нового предложения составляла 42%, а в 2025 году на 10 п. п. ниже (32%).

Непосредственно в границах Петербурга за 2025 год на рынок поступило 2,28 млн кв. м (в полтора раза больше, чем в 2024 году).

Динамика объема предложения и вывода на рынок новых объектов на первичном рынке Санкт-Петербургской агломерации



■ Объем предложения в Санкт-Петербурге, млн кв.м

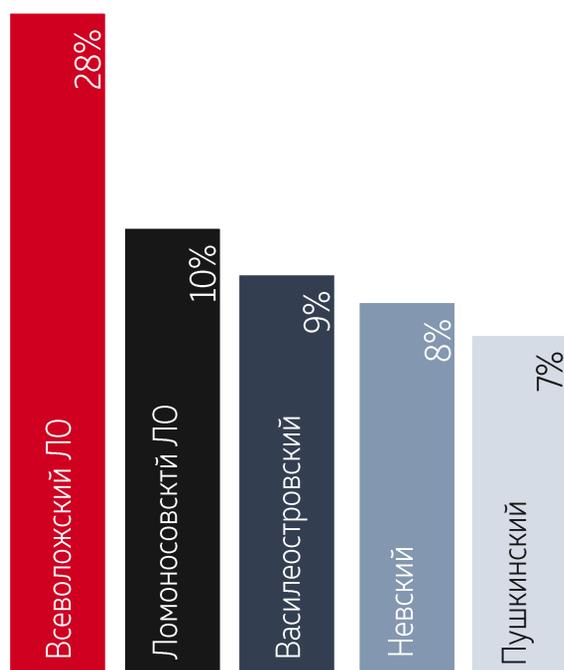
■ Объем предложения в пригородной зоне, млн кв.м

—●— Вывод на рынок новых объектов, млн кв.м

Источник: Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость», 2026

Предложение

ТОП-5 районов по объему предложения,
% от кв. м



Лидером по выводу нового предложения за 2025 год остается Всеволожский район – в районе было выведено 19% от нового жилья за 2025 г. При этом в общей структуре вывода нового предложения несколько сократилась доля проектов на территории с внешней стороны КАД (-8 п.п. по сравнению с выводом за 2024 г.), однако на такие объекты продолжает приходиться более половины от объема нового предложения.

25% от объема нового предложения пришлось на объекты крупнейших застройщиков – Setl Group и «ЛСР».

В 2025 году зафиксирован исторический максимум по выводу в продажу новых объектов бизнес-класса – 378 тыс. кв. м: ранее на рынок поступало не более 300–325 тыс. кв. м в год в пиковые периоды (2013, 2018 и 2021 годы).

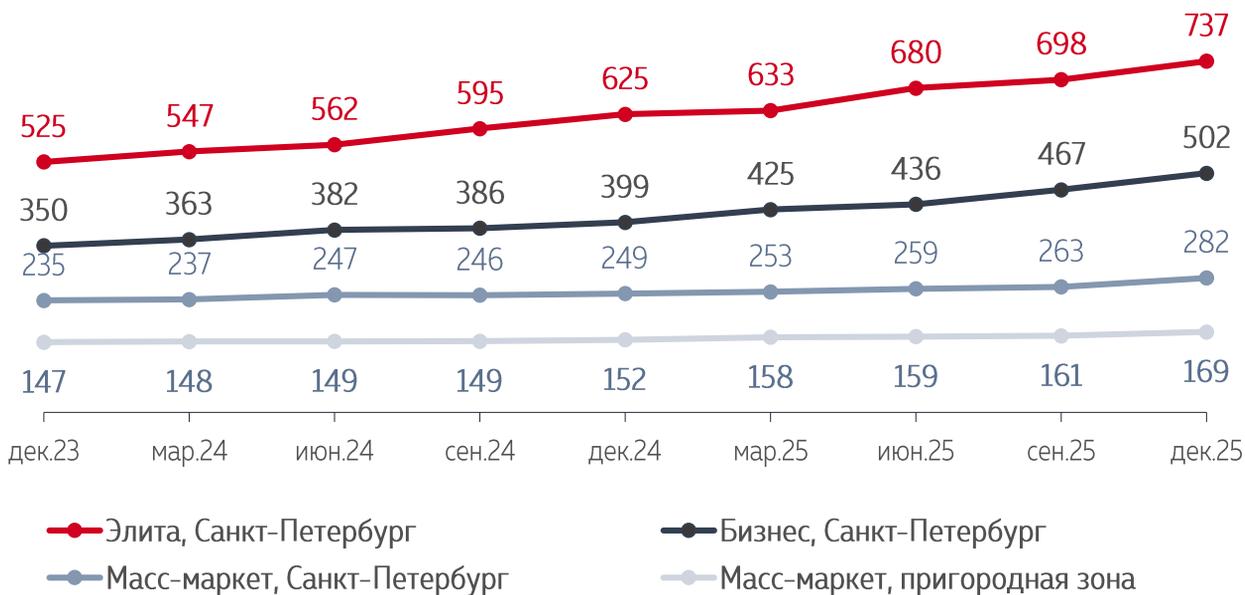
Некоторые жилые комплексы, вышедшие в продажу в 4 кв. 2025 г.

| Название | Девелопер | Адрес | Класс | Площадь квартир, тыс. кв. м |
|-----------------|----------------------|------------------------|----------|-----------------------------|
| Санкт-Петербург | | | | |
| Сезоны | ПСК | Суздальское, уч.26 | Комфорт | 46,0 |
| Речной квартал | Трест | Октябрьская, к. В1-В3 | Комфорт+ | 34,2 |
| 17 линия | Отделстрой | 17 линия, 54, к.1-2 | Комфорт | 34,1 |
| Галерная гавань | ПСК | Шкиперский, к. 1.3,5 | Бизнес | 25,7 |
| Передвижники | Холдинг RBI | Обводного, 118а, к.1 | Бизнес | 19,7 |
| Stavni Обводный | Stavni | Обводного, 118а, лит.С | Комфорт+ | 16,8 |
| Гильдия | Балтийская коммерция | Новгородская, 14 | Бизнес | 11,0 |

Источник: Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость», 2026

Цены

Динамика средней цены предложения по классам, тыс. руб. за кв. м



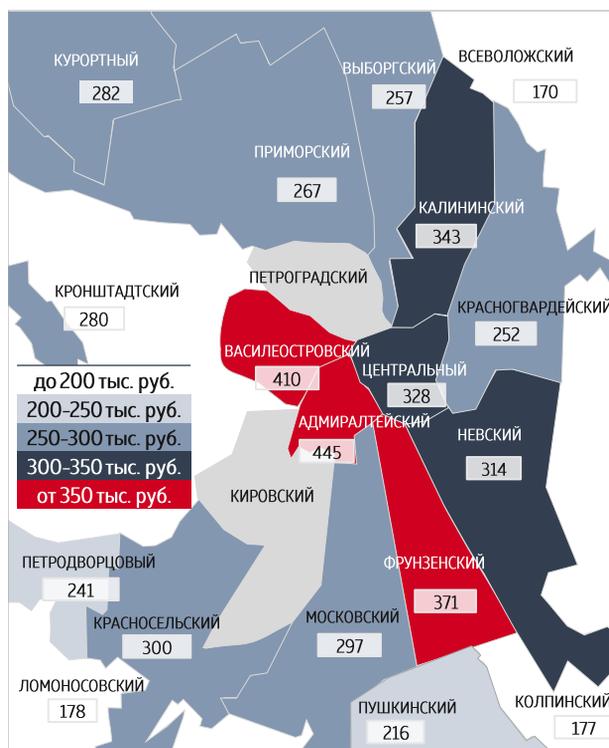
После ценового плато летних месяцев с сентября 2025 года сохраняется положительная динамика средних цен предложения на первичном рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

За декабрь 2025 года средние цены предложения выросли на 3% в обоих регионах на фоне всплеска активности покупателей (плановое повышение цен застройщиками по мере выполнения планов продаж, а также вымывание из предложения лотов с минимальными бюджетами покупки).

За 2025 год изменение средних цен предложения составило +13% по Санкт-Петербургу и +11% по области.

На фоне повышения НДС до 22% и высокой стоимости строительства ожидается продолжение умеренного роста цен.

Средние цены предложения в классе «масс-маркет» по районам, тыс. руб. / кв. м



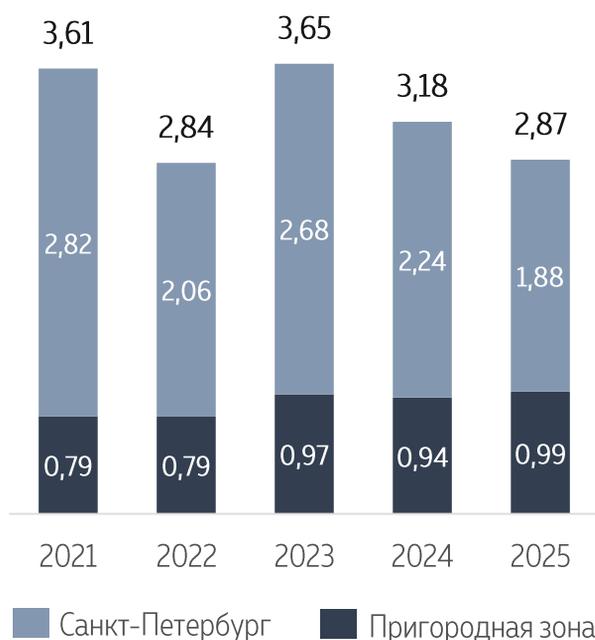
Источник: Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость», 2026

Спрос

По итогам 2025 года на первичном рынке Петербургской агломерации было реализовано 69,9 тысяч квартир и апартаментов (или 2,87 млн кв. м), что на 7% от количества сделок (на 10% от кв. м) ниже показателей прошлого года.

При этом завершение года отмечено резкой активизацией спроса: в 4 кв. 2025 г. было реализовано 24,8 тыс. квартир и апартаментов (из них 10,6 тыс. квартир – в декабре) что почти в полтора раза превышает показатели прошлого квартала и аналогичного периода прошлого года. Количество сделок в отчетном квартале сопоставимо с пиковыми показателями 2022-2024 гг.

Динамика объема спроса на первичном рынке Санкт-Петербургской агломерации, млн кв. м



Структура спроса по территориальным зонам, % от кв. м



Высокая активность покупателей обусловлена реализацией отложенного спроса на фоне ожидаемых изменений условий программы семейной ипотеки, также стимулирующим фактором выступило очередное снижение ключевой ставки ЦБ РФ (в 4-ом квартале была снижена на двух заседания ЦБ РФ подряд).

На фоне анонсированных изменений в правилах выдачи семейной ипотеки в 2026 году доля ипотеки на первичном рынке (по данным Росреестра) в декабре достигла максимального показателя за текущий год и составила 70% (доля семейной ипотеки в сделках «Петербургской Недвижимости» - 89%).

Источник: Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость», 2026

Прогноз

Существенную роль в структуре спроса в начале 2026 года продолжает играть семейная ипотека: в январе покупатели стремились успеть приобрести квартиру до вступления в действие изменений в условия программы, в связи с чем, по предварительной оценке, объем продаж в первый месяц 2026 года в полтора раза превышает результаты января 2025 года.

С 1 февраля 2026 года вступили в силу новые правила, согласно которым возможно оформление только одного льготного кредита на семью, при этом оба супруга обязаны выступать созаемщиками по единому кредитному договору. В ближайшие месяцы рынок будет продолжать адаптироваться к новым параметрам семейной ипотеки. Ужесточение требований со стороны банков и рост стоимости кредитования уже приводят к снижению числа одобрений.

Ожидаемое дальнейшее ужесточение условий семейной ипотеки (дифференциация ставки в зависимости от количества детей) станет ключевым фактором, влияющим на спрос. Вместе с тем предполагается, что эффект от этих изменений будет компенсирован за счет расширения индивидуальных ипотечных программ от банков и застройщиков, а также различных программ рассрочки. Дополнительным стимулом для рынка станет дальнейшее снижение ключевой ставки. При таком сценарии можно ожидать рост интереса покупателей к рыночным ипотечным продуктам.

Таким образом, по прогнозу Консультанта, в 2026 году рынок новостроек будет развиваться в условиях умеренной, но устойчивой покупательской активности. Ожидается, что объем продаж сохранится на уровне показателей прошедшего года.



«Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»»



Ольга Трошева
Директор

trosheva@pn.ru



Светлана Московченко
Заместитель директора

moskovchenko_sv@pn.ru



Евгения Литвинова
Заместитель директора

litvinova_el@pn.ru



Услуги

- Исследования рынка и определение целевых сегментов
- Анализ наиболее эффективного использования объекта
- Разработка концепции развития
- Сопровождение проектирования и разработка планировочных решений
- Формирование ценовой и сбытовой политики
- Планирование продаж и денежных потоков
- Анализ экономической целесообразности
- Подготовка Продукта для вывода в продажу
- Маркетинг и планирование рекламной кампании
- Содействие в привлечении партнеров и технологий
- Брокеридж

Другие аналитические обзоры можно найти на сайте consult.pn.ru

COPYRIGHT © PETERSBURG REAL ESTATE PDC 2026

Информация и данные, представленные в обзоре, принадлежат ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость» и не могут быть использованы полностью или частично в коммерческих целях. Публикация обзора или его частичных данных возможна только при условии ссылки на источник данных ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»».