ПИА НЕДВИЖИМОСТЬ

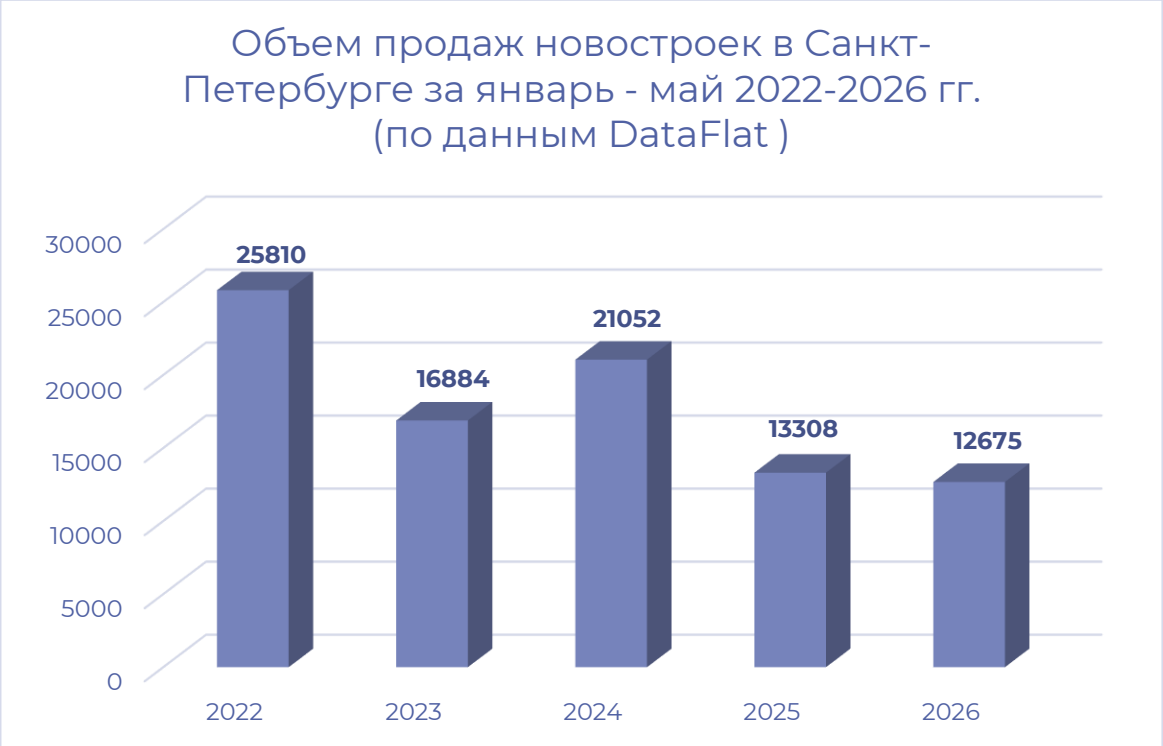
Рынок новостроек Санкт-Петербурга и Ленобласти.

Май 2026 г.

Рынок новостроек Петербурга остается под давлением снижающегося спроса, тогда как Ленобласть демонстрирует более устойчивые результаты. Основным источником поддержки продаж остается ипотека, в первую очередь – семейная, и от ее новых параметров зависит многое на рынке новостроек. Одновременно все более заметным становится тренд на снижение объемов предложения в Петербурге: на начало июня объем строящегося жилья в городе составил 5,1 млн кв. м - значение, близкое к минимальному за последние лет 7. Особенно это чувствуется в бизнес-классе, что в перспективе может привести к дефициту качественного предложения в обозримом будущем. Также обращает на себя внимание сопоставимость объемов стройки на рынках Петербурга и Ленобласти – они практически сравнялись.

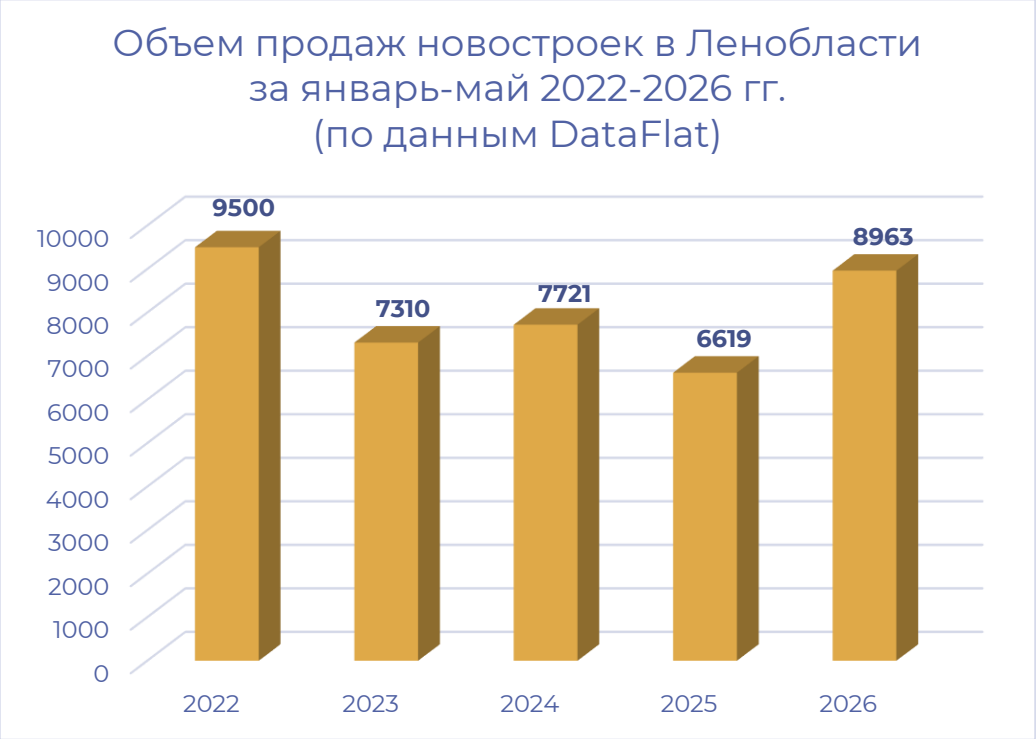
Динамика спроса и предложения в мае

В мае (по данным DataFlat) тенденция к снижению объема продаж новостроек в Петербурге сохранилась: всего было продано 1683 квартиры (вкл. апартаменты), т.е. на треть меньше, чем в апреле (-32%). За период с января по май 2026 года в Санкт-Петербурге продано 12,5 тысяч квартир, это на 5% меньше, чем в прошлом году, на 51% меньше объема продаж в 2022 году, и на 40% меньше, чем было продано за первые 5 месяцев 2024 года. Более половины сделок в мае (53%) – ипотечные.



Рынок новостроек в Ленобласти, несмотря на небольшое снижение продаж в мае (1555 ДДУ, это -5% к апрелю), по совокупности за 5 месяцев продолжает

демонстрировать позитивную динамику в сравнении с аналогичными периодами прошлых лет: +35% к 2025 году и +16% к показателю 2024 года. После спада объема продаж с начала 2026 года (напомним, в январе было зарегистрировано 2430 ДДУ, в феврале – 1871) последние 3 месяца (март, апрель, май) объем продаж находится на уровне 1,5 тыс. ДДУ. Однако говорить о стабилизации спроса рано – как отразится на спросе изменения по условиям выдаче семейной ипотеки мы сможем увидеть и оценить через месяц. В мае доля ипотечных сделок составила 61%.



Ипотека

Доля ипотечных сделок в структуре продаж остается на прежнем уровне: за период с января по май 2026 года было выдано 393 тыс. кредитов на 1,7 трлн руб. (+45% и +46% год к году соответственно). Основным драйвером остается рыночная ипотека (с долей чуть меньше половины в общей структуре ипотечных продуктов): в мае выдано 49 тыс. кредитов на 152 млрд руб. (Дом.РФ).

Dataflat динамика продаж по СПб и Ленобласти

Петербургский регион	апрель 2026	май 2026	Изменение
Санкт-Петербург			
кв. и ап. по ДДУ	2 458	1 683	-32%
кв. м по ДДУ	96 640	68 183	-29%
ср. площадь кв. м	39,3	40,5	3%
ср. цена руб. без скидок	13 726 028	13 815 686	1%
ср. цена кв. м без скидок	349 117	341 019	-2%
оценка выручки, руб.	33 738 577 382	23 251 799 377	-31%
доля ипотеки	49%	53%	+4%
Ленинградская область			
кв. и ап. по ДДУ	1 637	1 555	-5%
кв. м по ДДУ	66 339	63 541	-4%
ср. площадь кв. м	40,5	40,9	1%
ср. цена руб. без скидок	7 729 570	7 893 350	2%
ср. цена кв. м без скидок	190 622	193 168	1%
оценка выручки, руб.	12 645 577 153	12 274 159 768	-3%
доля ипотеки	61%	61%	0%
Весь регион			
кв. и ап. по ДДУ	4 095	3 238	-21%
кв. м по ДДУ	162 978	131 725	-19%
ср. площадь кв. м	39,8	40,7	2%
ср. цена руб. без скидок	11 329 789	10 971 575	-3%
ср. цена кв. м без скидок	284 603	269 699	-5%
оценка выручки, руб.	46 384 154 535	35 525 959 145	-23%
Доля ипотеки	54%	57%	+3%

Петербургский регион	май 2025	май 2026	Изменение
Санкт-Петербург			
кв. и ап. по ДДУ	2 813	1 683	-40%
кв. м по ДДУ	107 514	68 183	-37%
ср. площадь кв. м	38,2	40,5	6%
ср. цена руб. без скидок	11 260 173	13 815 686	23%
ср. цена кв. м без скидок	294 610	341 019	16%
оценка выручки, руб.	31 674 866 488	23 251 799 377	-27%
доля ипотеки	48%	53%	+5%
Ленинградская область			
кв. и ап. по ДДУ	1 247	1 555	25%
кв. м по ДДУ	51 662	63 541	23%
ср. площадь кв. м	41,4	40,9	-1%
ср. цена руб. без скидок	6 934 659	7 893 350	14%
ср. цена кв. м без скидок	166 983	193 168	16%
оценка выручки, руб.	8 626 715 801	12 274 159 768	42%
доля ипотеки	59%	61%	+2%
Весь регион			
кв. и ап. по ДДУ	4 060	3 238	-20%
кв. м по ДДУ	159 177	131 725	-17%
ср. площадь кв. м	39,2	40,7	4%
ср. цена руб. без скидок	9 933 838	10 971 575	10%
ср. цена кв. м без скидок	253 188	269 699	7%
оценка выручки, руб.	40 301 582 289	35 525 959 145	-12%
Доля ипотеки	52%	57%	+5%

Средний бюджет покупки по ДДУ в мае в СПб и Ленобласти увеличился в сравнении с апрелем на 1% и 2% соответственно, составив 13,8 и 7,9 млн. рублей за лот без скидок. Средняя площадь проданного по ДДУ лота в мае в СПб догоняет площадь в Ленобласти, увеличившись на 1,2 кв. м, до 40,5 м² (в сравнении с 2025 годом +6%). В Ленобласти этот показатель за месяц практически не изменился - 40,9 м² (+0,4 м² за месяц, год назад было 41,4 м^2, -1%).

Средняя цена метра (по данным Dataflat, которые считают ее по ценам в рекламе, без учета скидок) в Петербурге снизилась на 2% (-8 тыс. руб./ м²), а в Ленобласти увеличилась на 1%. А вот выручка (оценочно) в обоих регионах в мае просела: на 31% в СПб (год к году -27%) и на 23% в ЛО (год к году +42%).

Объем продаж отдельных застройщиков, лидеры в СПб и Ленобласти

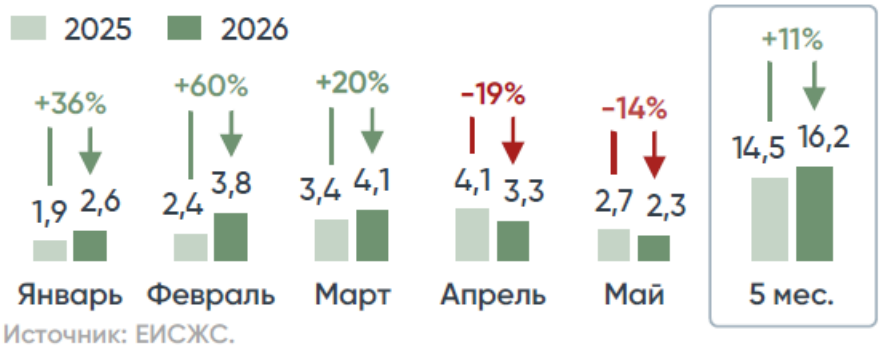
В мае неизменным лидером по продажам в Санкт-Петербурге остался Setl Group (388 ДДУ, -40% за месяц), 2 место осталось за Группой ЛСР (235 заключенных ДДУ, -55% по продажам к марту); 3 место - КВС (121 шт., -21% к продажам в апреле), Лидер Групп в топ-5 уступил место RBI (84 ДДУ), и, как и в апреле, замыкает группу лидеров ПСК (79 ДДУ).

В топе лидеров по продажам в Ленобласти на 1 месте остался Setl Group (265 ДДУ, -10% к продажам в апреле), на 2 месте ССК (183 ДДУ, +35%), 3 место осталось за Мавис ИСК (77 ДДУ, -34% к апрелю), на 4 место поднялся Аквилон (113 ДДУ, +7%), потеснив на 5 место ПИК (108 ДДУ, +2%).

Объем ввода

В мае застройщики существенно снизили активность по запуску новых жилых проектов, причем спад продолжается уже второй месяц подряд. Несмотря на это, благодаря сильному первому кварталу общий объем нового предложения с начала года пока остается выше прошлогоднего уровня (16,2 млн кв. м, +11% к 2025 году).

Динамика запусков новых проектов в России, млн кв. м



Источник: ЕИСЖС.

Основной рост обеспечивают регионы за пределами крупнейших строительных рынков страны, тогда как Москва и Санкт-Петербург демонстрируют снижение активности. Особенно заметно сокращение новых проектов в бизнес-классе, что может привести к ограничению предложения в этом сегменте в ближайшие годы.

Динамика запусков новых проектов в разрезе регионов

	Май 2026 г.		Январь-Май 2026 г.	
	тыс. кв. м	Δ в %, г/г	тыс. кв. м	Δ в %, г/г
г. Москва	60	-73	1 022	-28
Краснодарский кр.	-	-100	732	+14
Московская обл.	84	0	1 196	+42
Свердловская обл.	122	+5	707	-16
г. Санкт-Петербург	9	-95	496	-50
Ленинградская обл.	272	в 9,8 р.	1 133	+122
Ростовская обл.	39	в 3,5 р.	438	+86
Новосибирская обл.	75	-29	575	-2
Респ. Башкортостан	43	-38	605	+71
Тюменская обл.	-	-100	336	-43
Топ-10[1]	**705**	**-30**	**7 240**	**+3**
Остальные	**1 623**	**-4**	**8 917**	**+19**

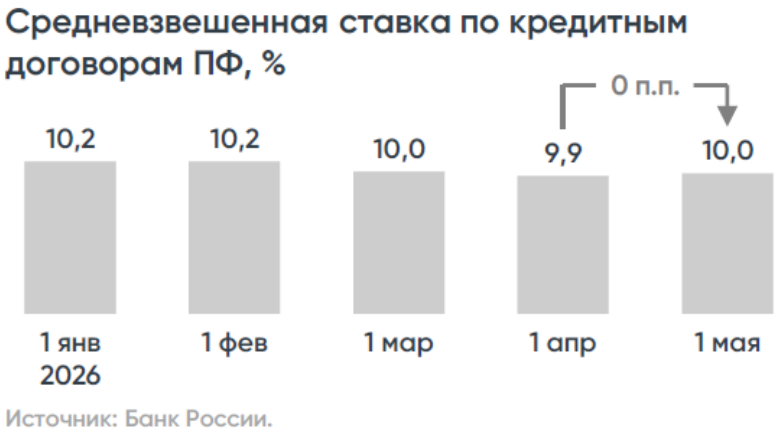
[1] по объему строящегося жилья на 01.06.2026
Источник: ЕИСЖС.

В Санкт-Петербурге объём строящегося жилья (по данным на 05.06.26 Дом.РФ) составляет 5,1 млн кв. м; крупнейший застройщик – Setl Group с долей рынка 18,6%.

В Ленобласти объем текущего строительства остается на уровне 4,9 млн кв. м строящегося жилья. Крупнейшим застройщиком в регионе остается Группа Самолет (доля рынка 18,6%).

Проектное финансирование

Средневзвешенная ставка по проектному финансированию в мае осталась практически без изменений, прибавив 0,1 п.п. (10%). Покрытие задолженности застройщиков счетами эскроу снизилось до 67% на 01.05.2026 (с 68% на 01.04.2026 и 69% на 01.01.2026).



Источник: Банк России.

Старты продаж. Сделки.

- Лидер Групп объявил старт продаж в Аэросити 8 в Пушкинском районе СПб. В новой очереди предусмотрено 880 квартир, средняя цена за кв. метр -193,7 тыс. руб., срок сдачи – 2 кв. 2029 г.
- ГК «Стоун» объявила старт продаж в ЖК «Пулковское, 34» на Пулковском шоссе (Московский район). Всего проекте 350 квартир, цены на старте - от 4,7 млн руб. за студию 23 кв. м, срок сдачи – 4 кв. 2027 г.
- ГК «КВС» вывела на рынок корпус «Австралия» в 3-й очереди ЖК «ЮгТаун. Олимпийские кварталы». В корпусе 263 квартиры, средняя цена – 239 тыс. руб./кв. м, ввод намечен на 4 кв. 2027 г.
- Группа «Аквилон» объявила старт продаж 2-й очереди ЖК «Аквилон РИВА» (Мурино). В корпусе 782 квартиры, цены на старте - от 4,3 млн. руб. (студия 22 кв.м); ввод - 4 кв. 2028 г.
- DOGMA Юкки вывел в продажу квартиры в 2х корпусах: всего 1030 квартир средняя цена за кв. метр 196,6 тыс. руб., с вводом в 4 кв. 2028 года.
- ИСГ ТАЙМС начал продажи в корпусах 9.1 и 9.2 в ЖК «Новая история» (в Сертолово), всего 230 квартир, ввод намечен на I кв. 2028 г.
- GloraX открыла продажи в 1-й очереди ЖК «Романовка» (Всеволожск), всего 512 квартир, цена начинается от 3,98 млн руб., срок сдачи – 3 кв. 2027 г.

По итогам ПМЭФ в начале июня стало известно о нескольких крупных проектах развития Ленобласти с участием девелоперов:

Группа «Алгоритм» построит ЖК «ГрадУм» в Малом Верево: это более 300 тыс. кв. м жилья, школа на 525 мест, детский сад на 300 мест.

«ССК-СПБ» планирует развивать Новосаратовку, построив 623 тыс. кв. м жилья с дорогами, инженерией, социальной инфраструктурой, спортом, торговлей и досугом.

DOGMA заходит во Всеволожский и Ломоносовский районы с федеральным опытом комплексного развития территорий: планируется возвести более 7 тыс. кв. м жилья, школы, детские сады, спортивные объекты, а также строительство дорог, инженерии и развитие промышленного кластера.