

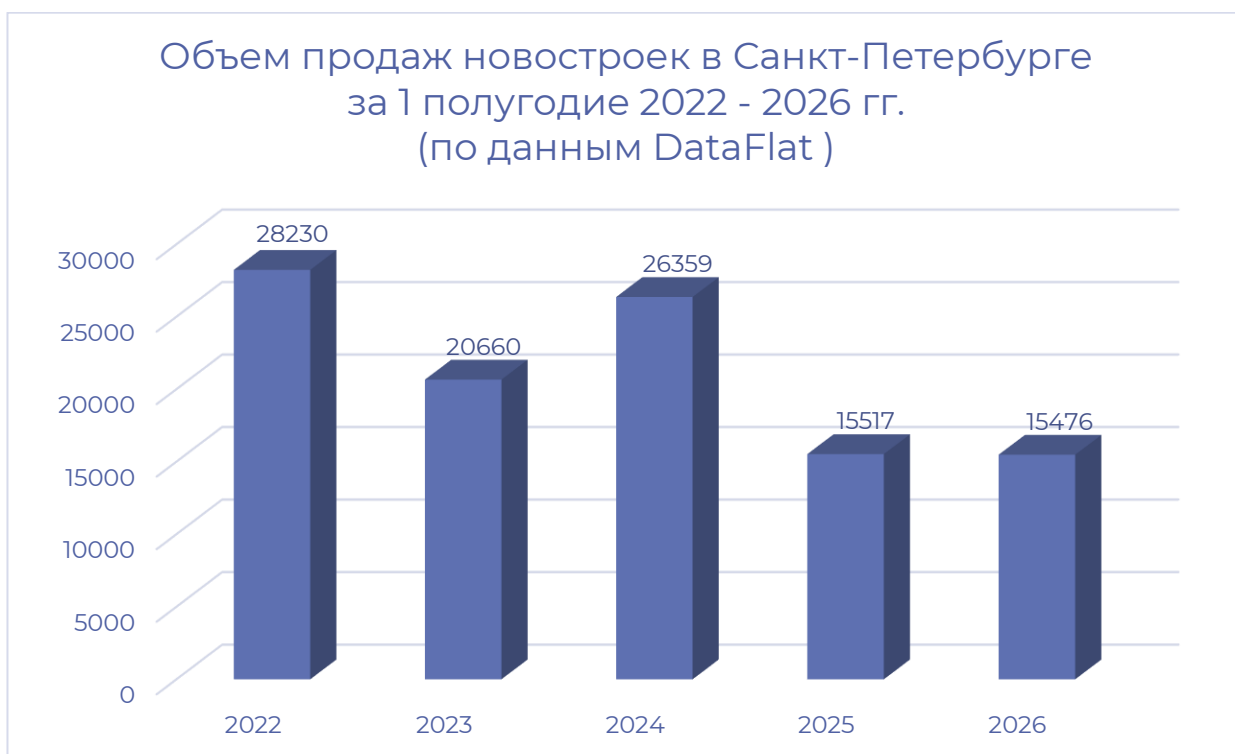
Рынок новостроек Санкт-Петербурга и Ленобласти.

Июнь 2026 г.

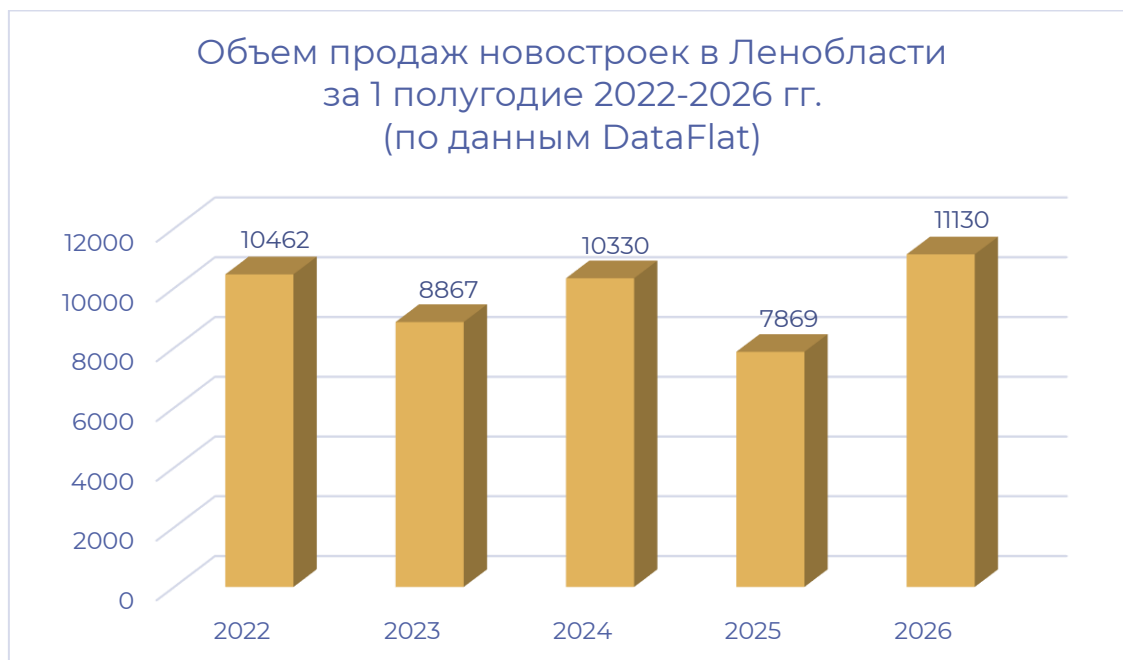
Рынок новостроек ожидаемо испытал оживления спроса в июне. Однако, несмотря на увеличение общего объема продаж, девелоперы сталкиваются с ухудшением качества спроса. Темпы реализации жилья все более явственно не успевают за объемами строительства, снижается уровень распроданности проектов, а средства на счетах эскроу растут значительно медленнее, чем задолженность по проектному финансированию. Цены на новостройки продолжают расти, однако их динамика уже отстает от инфляции, что свидетельствует о снижении возможностей девелоперов перекладывать рост затрат на покупателей. Уровень спроса в СПб и Ленобласти остается в пределах нормы и выше, но в других регионах мы видим, что баланс на рынке постепенно смещается в сторону недостаточного спроса.

Динамика спроса и предложения в июне

В июне (по данным DataFlat) объем продаж новостроек в Петербурге вырос: всего было продано 2780 квартиры (вкл. апартаменты), это на 65% больше, чем в мае (1683) и на 22% больше, чем в июне годом ранее. Основным драйвером продаж стало анонсированное изменение условий выдачи льготной (семейной ипотеки) – июньская динамика продаж говорит о том, что подобные изменения по-прежнему оказывают заметное влияние на покупательскую активность. За 1-е полугодие 2026 года в Санкт-Петербурге продано почти 15,5 тысяч квартир – почти столько же, как и в прошлом году (15517 за 1 полугодие 2025 г.), что на 45% меньше объема продаж за аналогичный период в 2022 году. Доля ипотечных сделок постепенно растет – в июне она составила 55% (в апреле была 49%).

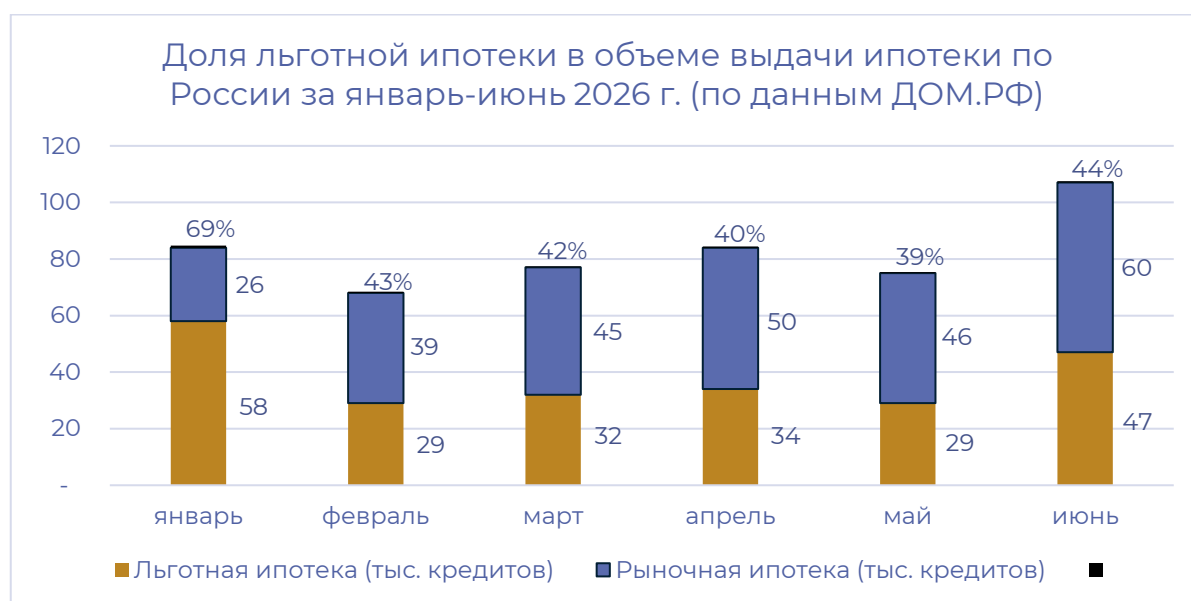


Рынок новостроек в Ленобласти также показал рост по итогам июня: 2072 зарегистрированных ДДУ – это +33% к маю и на 65% больше, чем в июне 2025 года. За 1е полугодие 2026 года в Ленобласти продано более 11 тысяч квартир – это на 41% больше, чем в прошлом году (7869 за 1 полугодие 2025 г.) и на 6% больше объема продаж за аналогичный период в 2022 году. Доля ипотечных сделок остается на уровне +/- 60%.



Ипотека

Доля льготной «Семейной» ипотеки в структуре выдачи в июне ожидаемо выросла, составив 46,7 тыс. кредитов на общую сумму более 280 млрд руб. (+25% по кол-ву и +34% по сумме к выдаче в июне прошлого года (общие данные по РФ, Дом.РФ). Это наиболее высокий показатель с января текущего года.



Dataflat динамика продаж по СПб и Ленобласти (июнь + 1 полугодие)

Петебургский регион	июнь 2025	июнь 2026	Изменение	Петебургский регион	1/2 2025	1/2 2026	Изменение
Санкт-Петербург				Санкт-Петербург			
кв. и ап. по ДДУ	2 270	2 780	22%	кв. и ап. по ДДУ	15 517	15 476	0%
кв. м по ДДУ	88 358	105 402	19%	кв. м по ДДУ	598 313	594 211	-1%
ср. площадь кв. м	38,9	37,9	-3%	ср. площадь кв. м	38,6	38,4	0%
ср. цена руб. без скидок	11 162 109	13 317 195	19%	ср. цена руб. без скидок	10 954 309	13 194 684	20%
ср. цена кв. м без скидок	286 765	351 244	22%	ср. цена кв. м без скидок	284 095	343 651	21%
оценка выручки, руб.	25 337 987 685	37 021 801 201	46%	оценка выручки, руб.	169 978 008 978	204 200 930 756	20%
доля ипотеки	52%	55%	+3%	доля ипотеки	45%	56%	+11%
Ленинградская область				Ленинградская область			
кв. и ап. по ДДУ	1 255	2 072	65%	кв. и ап. по ДДУ	7 869	11 130	41%
кв. м по ДДУ	53 705	84 626	58%	кв. м по ДДУ	322 721	449 173	39%
ср. площадь кв. м	42,9	41,0	-4%	ср. площадь кв. м	41,0	40,4	-1%
ср. цена руб. без скидок	7 293 752	7 664 358	5%	ср. цена руб. без скидок	6 750 451	7 611 145	13%
ср. цена кв. м без скидок	170 036	186 931	10%	ср. цена кв. м без скидок	164 431	188 172	14%
оценка выручки, руб.	9 131 777 948	15 819 235 260	73%	оценка выручки, руб.	53 065 295 217	84 521 763 177	59%
доля ипотеки	58%	66%	+8%	доля ипотеки	54%	66%	+12%
Весь регион				Весь регион			
кв. и ап. по ДДУ	3 525	4 852	38%	кв. и ап. по ДДУ	23 386	26 606	14%
кв. м по ДДУ	142 063	190 028	34%	кв. м по ДДУ	921 035	1 043 384	13%
ср. площадь кв. м	40,3	39,2	-3%	ср. площадь кв. м	39,4	39,3	0%
ср. цена руб. без скидок	9 786 986	10 908 554	11%	ср. цена руб. без скидок	9 540 735	10 861 995	14%
ср. цена кв. м без скидок	242 637	278 070	15%	ср. цена кв. м без скидок	242 166	276 717	14%
оценка выручки, руб.	34 469 765 633	52 841 036 461	53%	оценка выручки, руб.	223 043 304 195	288 722 693 933	29%
Доля ипотеки	54%	60%	+6%	Доля ипотеки	48%	60%	+12%

Средний бюджет покупки по ДДУ в июне в СПб и Ленобласти снизился в сравнении с маем на 4% и 3% соответственно, составив 13,3 и 7,7 млн. рублей за лот без скидок. Средняя площадь проданного по ДДУ лота в СПб в июне тоже уменьшилась: на 2,6 кв. м, до 37,9 м² (в сравнении с 2025 годом -3%). В Ленобласти этот показатель пока держится - 41 м² (+0,1 м² за месяц, -4% год к году – в июне 2025 г. было 42,9 м²). При этом средняя цена метра (по данным Dataflat, которые считают ее по ценам в рекламе, без учета скидок) в Петербурге повысилась на 3% (+10 тыс. руб./ м²), а в Ленобласти – наоборот - уменьшилась на 3%.

Выручка (оценочно) в обоих регионах в июне также выросла: в СПб на 59% к маю и на 46% к июню 2025 года; в Ленобласти - на 29% к маю и на 73% год к году.

Ленобласть и Петербург возглавили рейтинг регионов по росту цен на первичном рынке с начала 2026 года: по данным Дом.РФ, в Ленобласти цены выросли на 7,9%, в СПб – на 6,6% (далее идет Московская обл. с удорожанием на 5,7% и Москва - +4,9%), при этом в июне отмечается замедление роста цен (как было в марте-феврале 2026 года).

Объем продаж отдельных застройщиков, лидеры в СПб и Ленобласти

Топ-5 лидеров по продажам в июне в Санкт-Петербурге (по версии ППН): на 1м месте Setl Group (733 ДДУ, +89% за месяц), 2 место осталось за Группой ЛСР (466 заключенных ДДУ, +99% по продажам к маю); 3 место - КВС (141 шт., +10% к продажам в мае), на 4-м месте Легенда с 105 ДДУ, а RVI переместилось на 5 место - 92 ДДУ, +10% к продажам в мае.

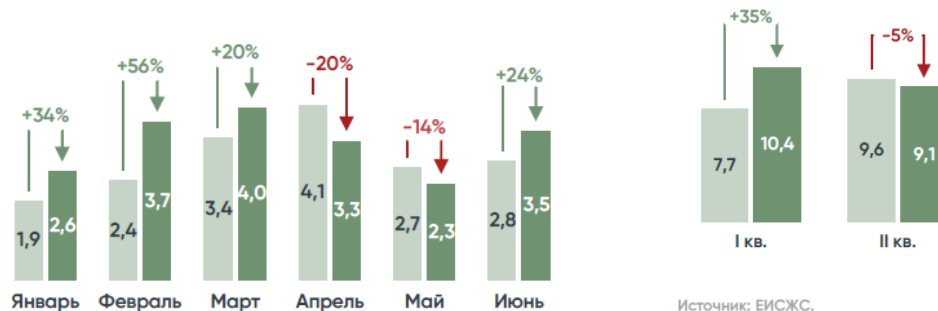
В топе лидеров по продажам в Ленобласти в июне изменения: на 1 место вышел ССК, заключив 382 ДДУ (в 2 раза больше, чем в мае) и подвинув Setl Group на 2 место (265 ДДУ, в мае было столько же), на 3 месте оказался Евроинвест (156 ДДУ), на 4 место поднялся ПИК (148 ДДУ, +37% к продажам в мае), потеснив Аквилон на 5 место (117 ДДУ, +3,5% к продажам в мае).

Объем ввода

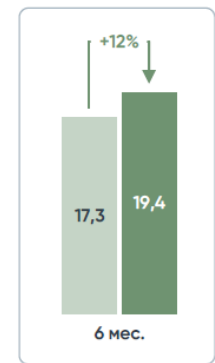
В июне застройщики вывели 3,5 млн. кв. м нового жилья, это чуть больше, чем в предыдущем месяце, и на 24% больше, чем в июне 2025 года. Девелоперская активность во 2м квартале замедлилась – введено 9,1 млн кв. м жилья – на 13% меньше, чем в 1м квартале (-5% к показателю 2025 года). Всего за первое полугодие было запущено проектов на более 19 млн кв. м (на 12% больше, чем годом ранее).

Динамика запусков новых проектов в России, млн кв. м

■ 2025 ■ 2026



Источник: ЕИСЖС.



Темпы запуска новых проектов в Санкт-Петербурге по итогам полугодия снизились почти в половину, чем годом ранее (-47%) в то время, как Ленобласть в сравнении с аналогичным периодом 2025 года нарастила объемы ввода почти в 2 раза.

	II кв. 2026 г.		6 мес. 2026 г.	
	тыс. кв. м	Δ г/г, %	тыс. кв. м	Δ г/г, %
Москва	559	-45	1 320	-27
Краснодарский кр.	392	+1	899	+9
Московская обл.	656	+17	1 448	+54
Свердловская обл.	474	+21	967	+9
Ленинградская обл.	556	+95	1 317	+111
Санкт-Петербург	114	-76	542	-47
Ростовская обл.	57	-61	440	+24
Новосибирская обл.	269	-39	604	-19
Респ. Башкортостан	183	+53	657	+86
Тюменская обл.	118	-73	375	-42
Топ-10 ¹	3 378	-21	8 569	+5
Остальные	5 715	+7	10 878	+19

Доля запусков проектов со стартом продаж в течение месяца сократилась до 43% (по итогам 5 месяцев 2026 г.), это наименьший показатель с 2022 г. По соотношению объема распроданности жилья и стройготовности на 01.07.2026 в Ленобласти находится в пределах нормы (73%), а в СПб – превышает ее (93%).

Проектное финансирование

Средневзвешенная ставка по проектному финансированию держится на уровне +/- 10% (в июне 9,9%, -0,1 п.п. к маю). Покрытие задолженности застройщиков счетами эскроу снизилось до 66% на 01.06.2026 (с 69% на 01.01.2026). Объем жилья, приобретаемого в рассрочку, с начала года по июнь вырос на 0,1 трлн руб. – с 1,3 до 1,4 трлн руб.

Стоимость действующих ДДУ на конец периода, трлн руб.



Источники: Банк России, ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

Старты продаж. Сделки. События.

- Л1 (ЛЭК) объявил старт продаж в ЖК «Твой Космос» в Московском районе (на пр. Космонавтов). В 13-этажном доме будет 148 квартир (от 1-ккв. до 3-ккв.), средняя цена за кв. метр - 395 тыс. руб., срок сдачи – 2 кв. 2029 г.
- ГК «Реновация» вывела в продажу квартиры в реконструированном 6-этажном здании на пр. Обуховской обороны, д.42 к.2. Всего в проекте 95 квартир (только студии и 1-ккв.), цены на старте - от 4,8 млн руб. за студию 18,8 кв. м, срок сдачи – 4 кв. 2027 г.
- GloriaX объявили продажи в 3й очереди ЖК «Парголово» (2 и 3 корпуса), всего 1245 квартир, средняя цена за кв. метр 199,9 тыс. руб., срок сдачи – 1 кв. 2029 г.
- Группа ЛСР вывела в продажу квартиры в 2х корпусах ЖК «Зеркальный ручей» (Красногвардейский р-н СПб): всего 614 квартир, средняя цена за кв. метр 249,2 тыс. руб., ввод в 4 кв. 2028 г.
- DOGMA объявили старт продаж в ЖК Юкки-2: 429 квартир, средняя цена за кв. метр 220,1 тыс. руб., ввод в 1 кв. 2029 года.
- VITA ИСК запустил продажи в ЖК «Капральский берег» (Новое Десяткино), всего 315 квартир, средняя цена 269 тыс. руб. за кв. метр, ввод намечен на I кв. 2029 г.

- KRONUNG объявили продажи в ЖК «КРОНУНГ Янино», всего 675 квартир, средняя цена за кв. метр 187,9 тыс. руб., срок сдачи – 4 кв. 2028 г.

Сооснователь Fizika Development Александр Кравцов вышел из состава учредителей головной компании, сохранив участие в действующих проектах «Остров первых», «Моисеенко 10» и Talento. После перераспределения долей контроль над компанией усилил Сергей Селегень (70%), а Сергей Носов увеличил свою долю до 30%. Сам Кравцов сосредоточится на развитии нового девелоперского бренда «Геометрия», который будет работать в сегменте жилья высокого класса.

ГК «Алгоритм» приобрела у холдинга «Сенатор» участок площадью 5,9 га в поселке Солнечное, под строительство проекта санаторно-курортный комплекса площадью свыше 50 тыс. кв. м. Проект предусматривает гостиничную и оздоровительную инфраструктуру, включая SPA- и wellness-центр, общественные пространства, ресторан, коворкинг, бассейн и паркинг. Объем инвестиций в покупку участка оценивается примерно в 2 млрд рублей, старт строительства и продаж намечен до конца 2026 года.

Bau City Development выходит на рынок коммерческой недвижимости. Девелопер приобрел участок площадью 0,66 га на Новолитовской улице, где построит свой первый бизнес-центр класса А/В+ общей площадью около 32 тыс. кв. м. Инвестиции в проект оцениваются в 5 млрд рублей, завершить строительство планируется в 2029 году. Часть площадей компания займет под собственный офис, остальные будут проданы в розницу. Решение о выходе в офисный сегмент связано с усложнением реализации жилых проектов и сохраняющимся спросом на качественные коммерческие объекты в Петербурге.