



# Санкт-Петербург

Адаптация к новой рыночной реальности  
Итоги и ключевые тренды 1 полугодия 2026

# Запуски сокращаются - объем предложения и цены растут

Н1 2025

82 | 20

НОВЫЕ КОРПУСА / ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ  
(ОБЪЯВЛЕН СТАРТ ПРОДАЖ, РНС ПОЛУЧЕН)

977.2 тыс кв.м

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
(ОБЪЯВЛЕН СТАРТ ПРОДАЖ, РНС ПОЛУЧЕН)

1.2 млн кв.м

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ  
РЫНКЕ В СТРОЯЩИХСЯ ПРОЕКТАХ

14 906 сделок

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК

292 219 рублей

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М В СТРОЯЩИХСЯ  
ПРОЕКТАХ НА КОНЕЦ ИЮНЯ

Н1 2026

44 | 14

▼ 46%

НОВЫЕ КОРПУСА / ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ  
(ОБЪЯВЛЕН СТАРТ ПРОДАЖ, РНС ПОЛУЧЕН)

587.6 тыс кв.м

▼ 40%

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
(ОБЪЯВЛЕН СТАРТ ПРОДАЖ, РНС ПОЛУЧЕН)

1.6 млн кв.м

▲ 33%

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ  
РЫНКЕ В СТРОЯЩИХСЯ ПРОЕКТАХ

14 980 сделок

▲ 1%

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК

336 380 рублей

▲ 15%

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М В СТРОЯЩИХСЯ  
ПРОЕКТАХ НА КОНЕЦ ИЮНЯ



По итогам 1 полугодия 2026 года первичный рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга демонстрирует минимальную девелоперскую активность за последние 6 лет. Объем нового строительства сократился на 40%, количество новых корпусов — на 46%, а число новых проектов — на 30%. Это свидетельствует о более осторожном подходе девелоперов к выводу нового предложения.

При этом покупательская активность остается стабильной: количество сделок по ДДУ практически не изменилось и составило около 15 тыс. шт. Несмотря на существенное сокращение новых запусков, объем предложения на первичном рынке вырос на 33% — с 1,2 до 1,6 млн кв. м. Таким образом, к накопленному объему экспозиции добавились лоты из резервов.

Таким образом, рынок входит в период более сдержанной девелоперской активности при стабильном спросе, увеличившемся объеме экспозиции и продолжающемся росте цен.

Екатерина Ломтева

Директор,  
Руководитель департамента  
жилой недвижимости

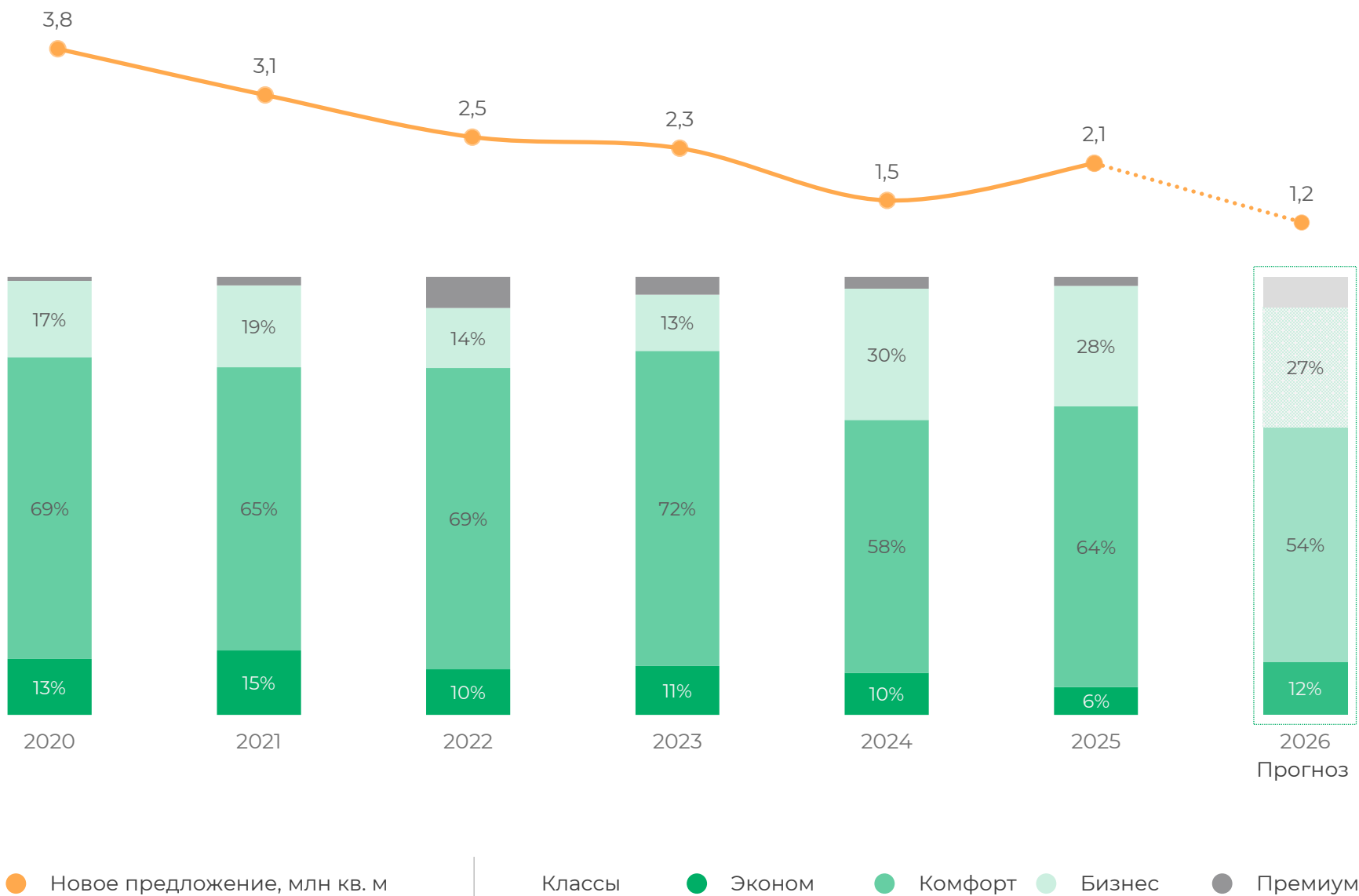


НАПИСАТЬ



# Прогноз: объем нового строительства снизится на 42% по итогам 2026

Объем нового строительства и структура предложения в разрезе классов



1.21 млн кв. м.

- Восстановление девелоперской активности в 2025 году, вероятно, окажется краткосрочным.
- Прогнозируемый объем нового строительства по итогам 2026 года окажется на 42% ниже объемов нового строительства в 2025 году и станет минимальным за последние 6 лет

621.7 тыс. кв. м.

- Объем 2 полугодия 2026 года ожидается примерно на уровне 1 полугодия 2026.
- Низкий годовой результат формируется прежде всего за счет текущей невысокой интенсивности новых запусков

34% доля БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССОВ

- По прогнозу аналитического департамента жилой недвижимости CORE.XP, комфорт-класс останется основой рынка жилой недвижимости, однако его доля снизится примерно до 53% против 64% в 2025 году.
- Одновременно совокупная доля бизнес и премиум-сегментов вырастет. Схожая тенденция развивается в эконом-классе, его рост ожидается до 12%.
- Такая динамика не свидетельствует о премиализации рынка, а является следствием снижения концентрации новых запусков в среднем ценовом сегменте.

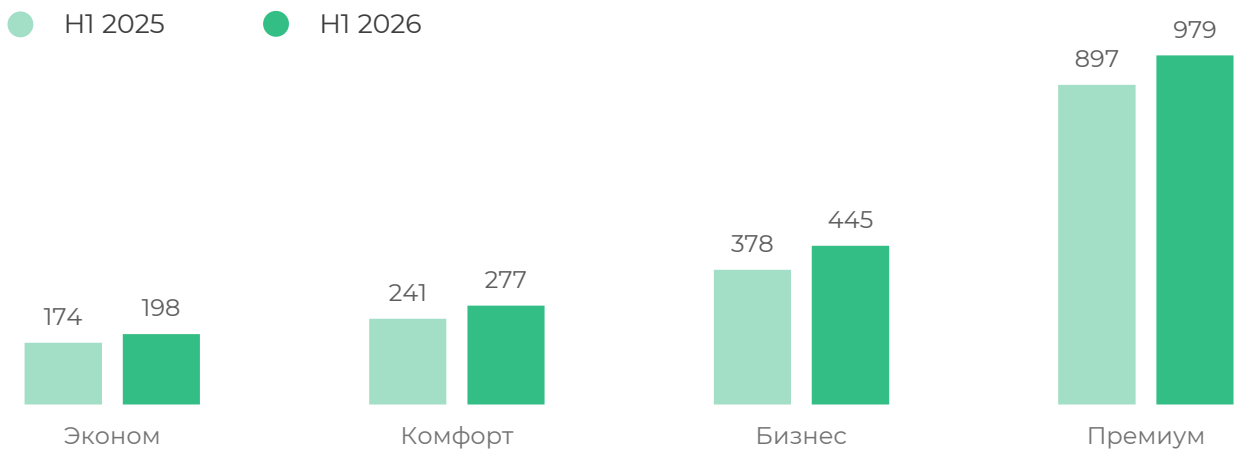
# Рост цен опережает изменение средней площади лота

## Средневзвешенная цена H1 2025 vs H1 2026

тыс. рублей за кв. м

● H1 2025

● H1 2026

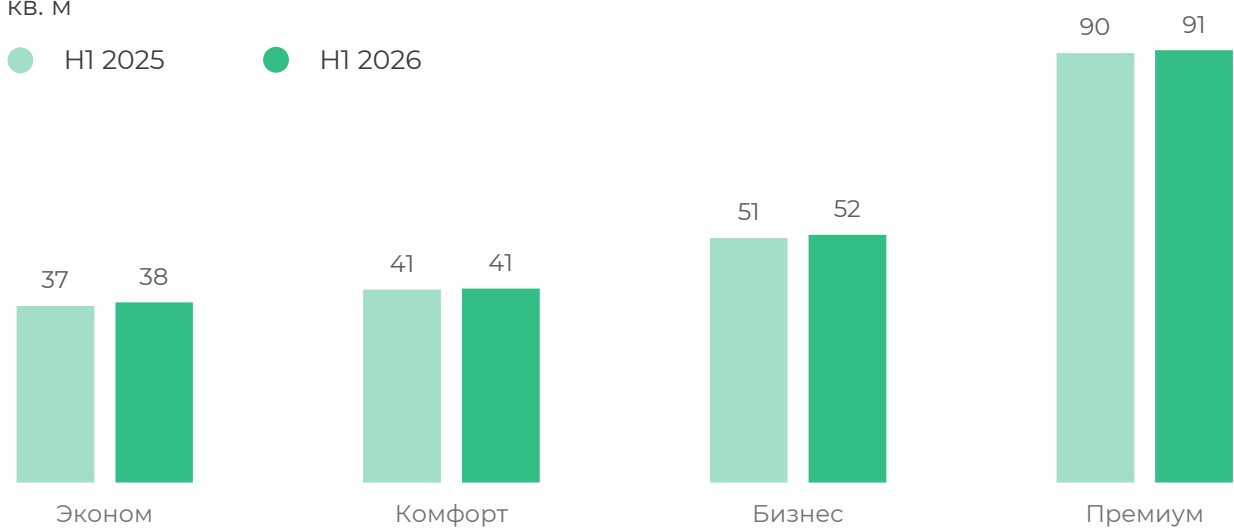


## Средняя площадь лота H1 2025 vs H1 2026

кв. м

● H1 2025

● H1 2026



## Динамика ключевых показателей, г/г

| Класс недвижимости | Средневзвешенная цена тысяч рублей за кв. м |       | Средняя площадь лота, кв. м |      |
|--------------------|---------------------------------------------|-------|-----------------------------|------|
| Эконом             | 198                                         | ▲ 14% | 38                          | ▲ 2% |
| Комфорт            | 277                                         | ▲ 15% | 41                          | ▲ 1% |
| Бизнес             | 445                                         | ▲ 18% | 52                          | ▲ 1% |
| Премиум            | 979                                         | ▲ 9%  | 91                          | ▲ 1% |

▲ 18% РОСТ ЦЕНЫ КВ. М

- Наиболее выраженная динамика в бизнес-классе может отражать более активную переоценку качественного продукта и высокий ценовой потенциал сегмента.
- Ценовая динамика связана прежде всего с ростом стоимости квадратного метра, а не с изменением структуры предложения в сторону более крупных квартир.

▲ 1-2% РОСТ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ ПО КЛАССАМ

- Минимальное изменение средней площади во всех классах свидетельствует о сформировавшихся продуктовых параметрах предложения
- Девелоперы сохраняют привычные для каждого сегмента метражи, не увеличивая существенно бюджет покупки за счет площади.

В новых стартах 1 полугодия 2026 усиливается доля проектов бизнес-класса



Акватория

Застройщик  
ПСК  
РВЭ – 2Q 2029



Кристалл Холл

Застройщик  
Setl Group  
РВЭ - 2Q 2030



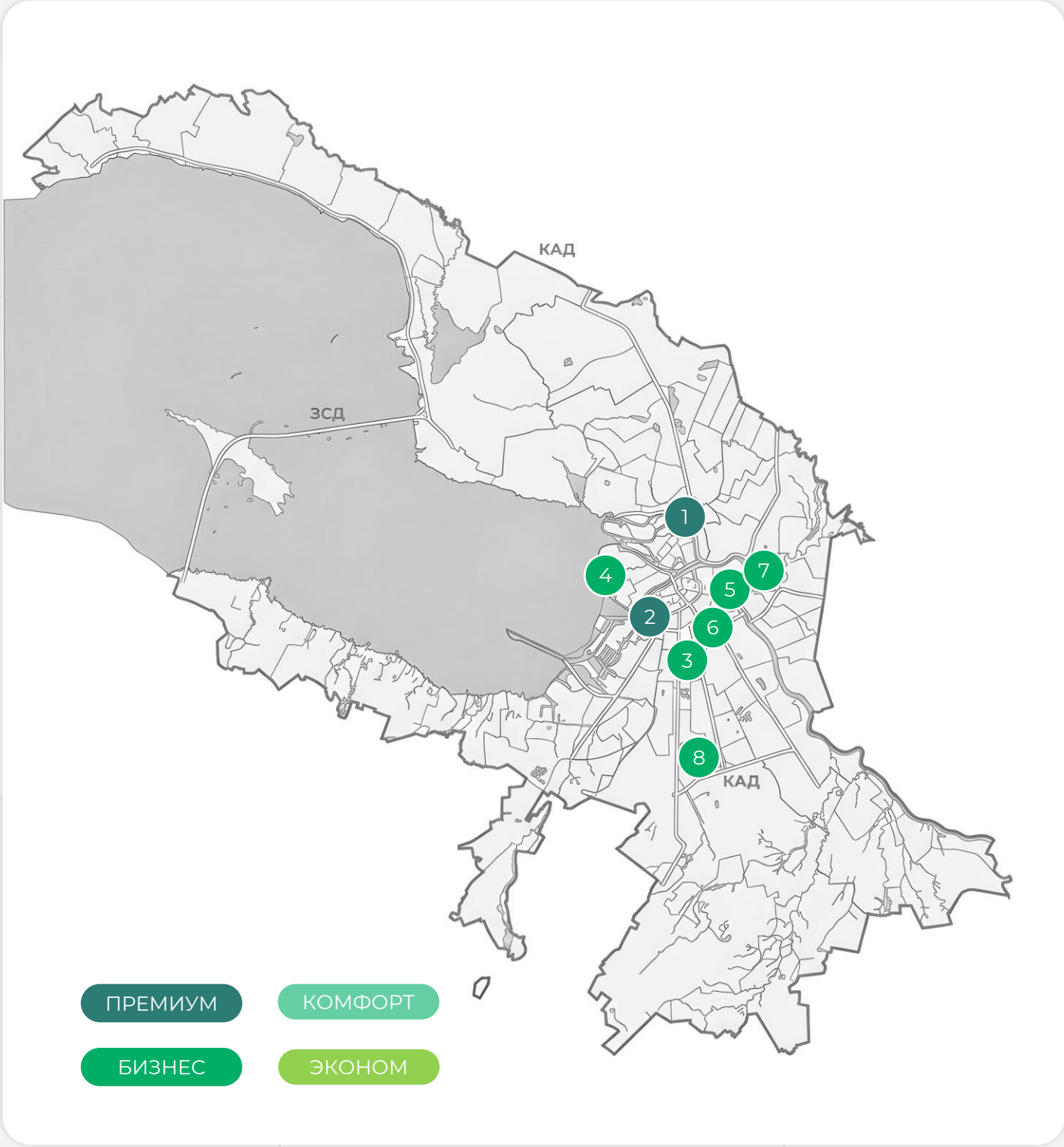
Арт Плаза

Застройщик  
Полис  
РВЭ – 4Q 2028



Бульвар Грина

Застройщик  
ЛСР  
РВЭ – 4Q 2028



Гильдия

Застройщик  
Балтийская Коммерция  
РВЭ - 2Q 2029



Дуалист

Застройщик  
БФА Девелопмент  
РВЭ - 4Q 2027



Легенда на Охте

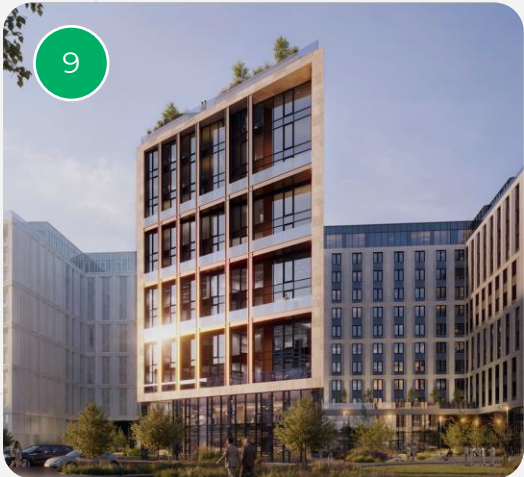
Застройщик  
Legenda Development  
РВЭ – 2Q 2029



M36

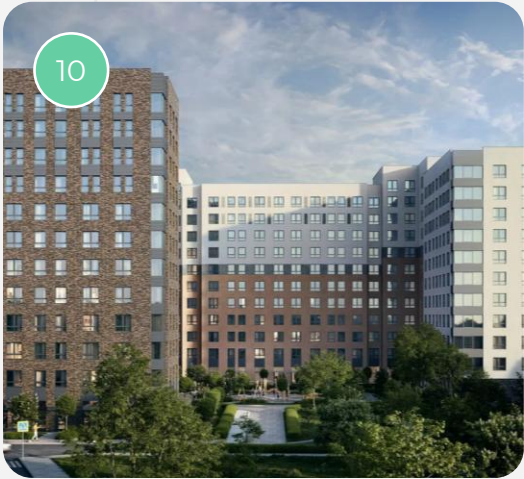
Застройщик  
КВС  
РВЭ – 1Q 2029

# Доля комфорт-класса в новых стартах сокращается



## Саан Московские ворота

Застройщик  
СОЮЗИНВЕСТ  
РВЭ – 4Q 2029



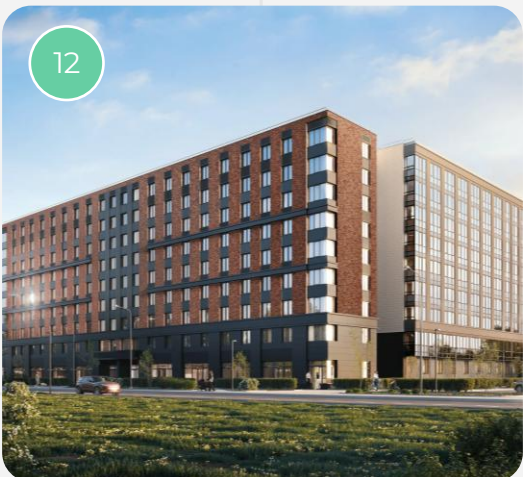
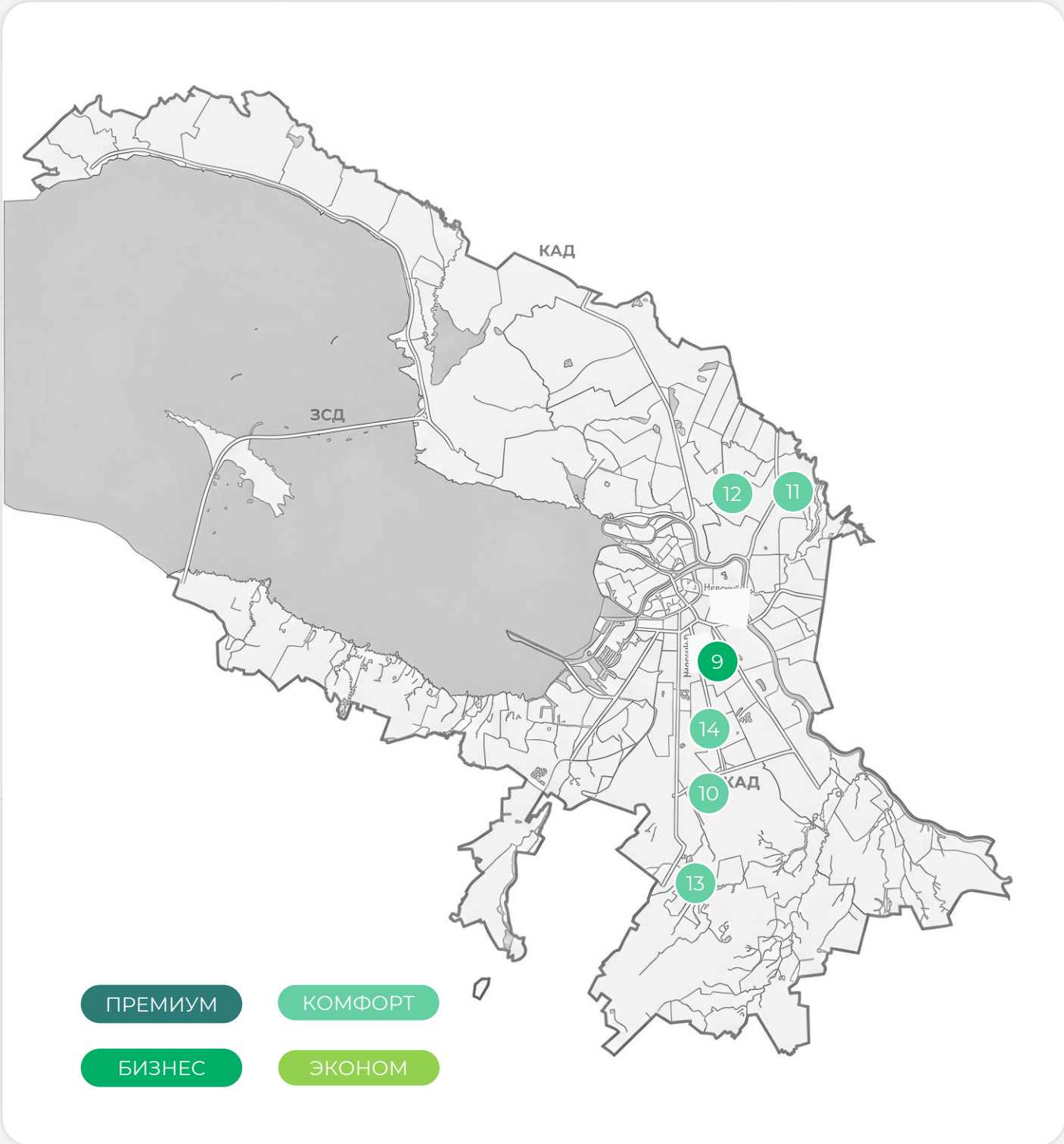
## Аквилон Солар Парк

Застройщик  
Аквилон  
РВЭ - 4Q 2028



## Зеркальный ручей

Застройщик  
ЛСР  
РВЭ – 4Q 2028



## Левел Мечникова

Застройщик  
Level Group  
РВЭ - 2Q 2029



## Образцовый квартал 91

Застройщик  
Центр Развития  
РВЭ - 4Q 2028

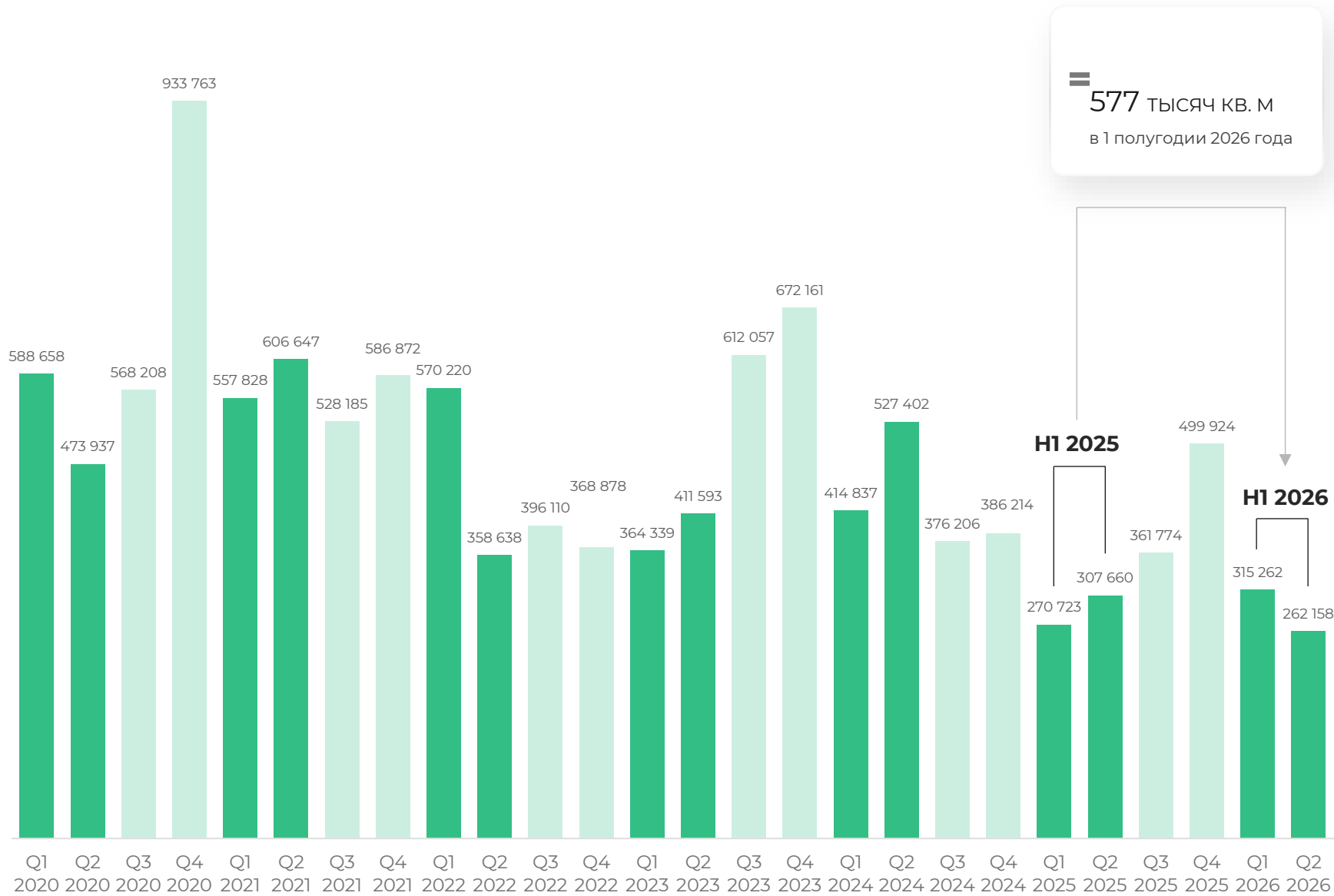


## Твой космос

Застройщик  
ЛП  
РВЭ – 3Q 2029

# Рынок сохраняет объем реализации на уровне 1 полугодия 2025 года

Объем спроса  
реализованная площадь (квадратные метры)



## ▲ 1 % РОСТ КОЛИЧЕСТВА РЕГИСТРАЦИЙ ДДУ

- В 1 полугодии 2026 года зарегистрировано 14 980 сделок против 14 906 в 1 полугодии 2025 года.
- После резкого сокращения количества сделок в 1П 2025 года показатель стабилизировался на данном уровне.

## = 577 ТЫС. КВ. М

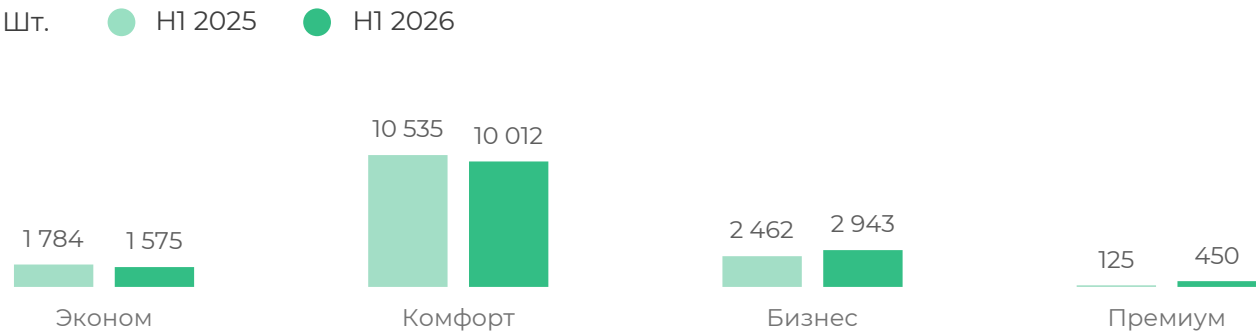
- Объем реализованной площади практически не изменился относительно 1 полугодия 2025 года: 577,4 тыс. кв. м. против 578,5 тыс. кв. м. годом ранее.
- При этом результат полугодия сформирован разнонаправленной квартальной динамикой: рост в 1 квартале 2026 года (+16,5% г/г) был компенсирован снижением во 2 квартале 2026 года (-14,8%).

## ▲ 28 % ДОЛЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ КЛАССОВ

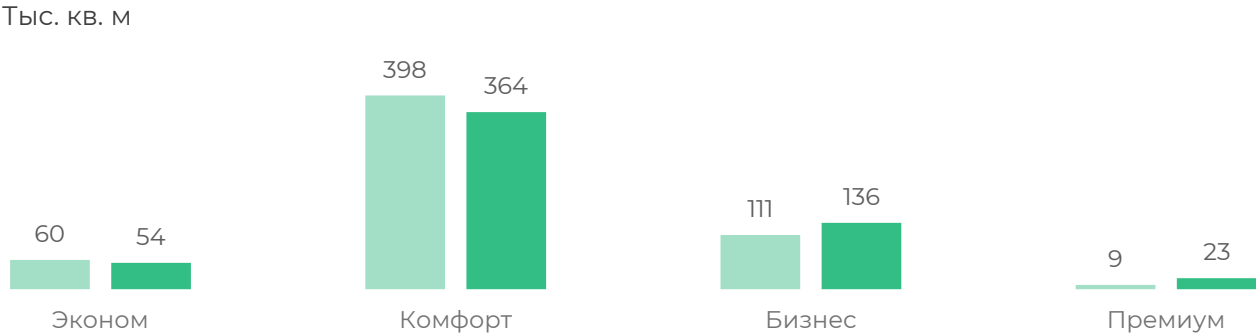
- Совокупная доля бизнес и премиум-классов в реализованной площади выросла с 21% до 28% (+6,8 п/п).
- Основное перераспределение произошло за счет комфорт-класса, у которого объем реализованной площади снизился с 69% до 63%.
- Средняя площадь проданного лота в 1 полугодии 2026 сохраняется на уровне 1 полугодия 2025 года – 38,5 кв. м. против 38,8 кв. м. (-0,7%), что указывает на сохраняющийся спрос.

# Аналитика продаж в разрезе классов Санкт-Петербурга

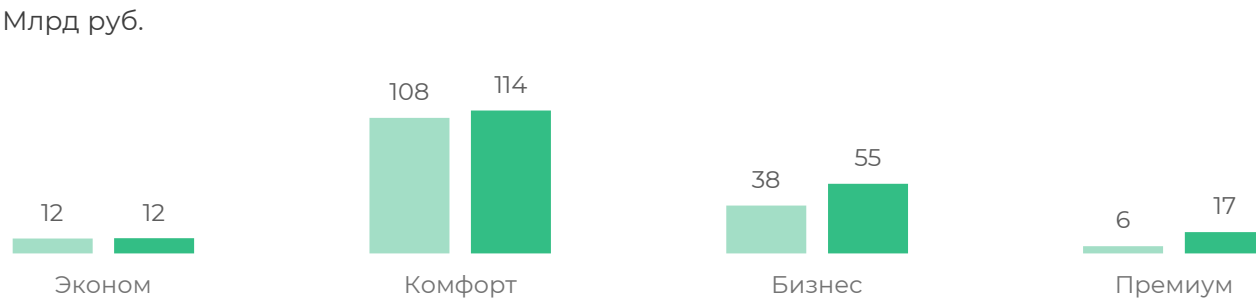
Количество проданных лотов Н1 2025 vs Н1 2026



Объем реализованной площади Н1 2025 vs Н1 2026



Выручка застройщиков Н1 2025 vs Н1 2026



Динамика ключевых показателей в Н1 2026, г/г

| Класс недвижимости | Количество проданных лотов, шт. |         | Объем реализованной площади, тыс. кв. м |         | Выручка, млрд руб. |         |
|--------------------|---------------------------------|---------|-----------------------------------------|---------|--------------------|---------|
| Эконом             | 1 575                           | ▼ 12%   | 54                                      | ▼ 10 %  | 12.1               | ▲ 1 %   |
| Комфорт            | 10 012                          | ▼ 5%    | 364                                     | ▼ 9%    | 113.7              | ▲ 5 %   |
| Бизнес             | 2 943                           | ▲ 20 %  | 136                                     | ▲ 23 %  | 55.3               | ▲ 45 %  |
| Премиум            | 450                             | ▲ 260 % | 23                                      | ▲ 159 % | 17                 | ▲ 190 % |

▲ 20%  
РОСТ ПРОДАЖ В БИЗНЕС-КЛАССЕ

- Бизнес-класс демонстрирует рост по всем показателям
- Количество сделок в 1 полугодии 2026 года увеличилось на 20%, реализованная площадь – на 23%.

▲ 45%  
РОСТ ВЫРУЧКИ В БИЗНЕС-КЛАССЕ

- Выручка растет быстрее количества сделок, что отражает одновременно повышение цен и увеличение спроса на более дорогой продукт.
- В бизнес-классе при росте количества проданных лотов на 20% денежный объем увеличился на 45%.

Лидеры **комфорт-класса** с наибольшими объемами продаж в Н1 2026



Астра Континенталь

КОМФОРТ

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Застройщик             | Setl Group        |
| Ввод в эксплуатацию    | 3Q 2026 – 4Q 2029 |
| Реализовано кв. м      | 26 843            |
| Реализовано лотов, шт. | 812               |



Сетл Ривьера

КОМФОРТ

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Застройщик             | Setl Group |
| Ввод в эксплуатацию    | 1Q 2028    |
| Реализовано кв. м      | 22 642     |
| Реализовано лотов, шт. | 696        |



Универ Сити

КОМФОРТ

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Застройщик             | Setl Group        |
| Ввод в эксплуатацию    | 3Q 2026 – 1Q 2029 |
| Реализовано кв. м      | 19 461            |
| Реализовано лотов, шт. | 623               |



Парадный ансамбль

КОМФОРТ

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Застройщик             | Setl Group        |
| Ввод в эксплуатацию    | 3Q 2026 – 1Q 2028 |
| Реализовано кв. м      | 18 414            |
| Реализовано лотов, шт. | 604               |

Лидеры **бизнес-класса** с наибольшими объемами продаж в Н1 2026



Северный ветер

БИЗНЕС

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Застройщик             | Брусника          |
| Ввод в эксплуатацию    | 2Q 2028 – 4Q 2028 |
| Реализовано кв. м      | 19 146            |
| Реализовано лотов, шт. | 332               |



Парусная 1

БИЗНЕС

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Застройщик             | Строительный трест |
| Ввод в эксплуатацию    | 4Q 2026            |
| Реализовано кв. м      | 11 017             |
| Реализовано лотов, шт. | 208                |



Новая земля

БИЗНЕС

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Застройщик             | Legenda Development |
| Ввод в эксплуатацию    | 4Q 2028             |
| Реализовано кв. м      | 10 441              |
| Реализовано лотов, шт. | 357                 |



Струны

БИЗНЕС

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Застройщик             | RBI               |
| Ввод в эксплуатацию    | 4Q 2026 – 4Q 2027 |
| Реализовано кв. м      | 9 248             |
| Реализовано лотов, шт. | 172               |

Лидеры **премиум-класса** с наибольшими объемами продаж в Н1 2026



Аристократ

ПРЕМИУМ

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Застройщик             | Setl Group              |
| Ввод в эксплуатацию    | II кв 2029 – II кв 2030 |
| Реализовано кв. м      | 7 121                   |
| Реализовано лотов, шт. | 221                     |



ЛДМ

ПРЕМИУМ

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Застройщик             | Эталон     |
| Ввод в эксплуатацию    | IV кв 2027 |
| Реализовано кв. м      | 5 179      |
| Реализовано лотов, шт. | 63         |



Империял Клуб

ПРЕМИУМ

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Застройщик             | Setl Group  |
| Ввод в эксплуатацию    | III кв 2026 |
| Реализовано кв. м      | 3 554       |
| Реализовано лотов, шт. | 49          |



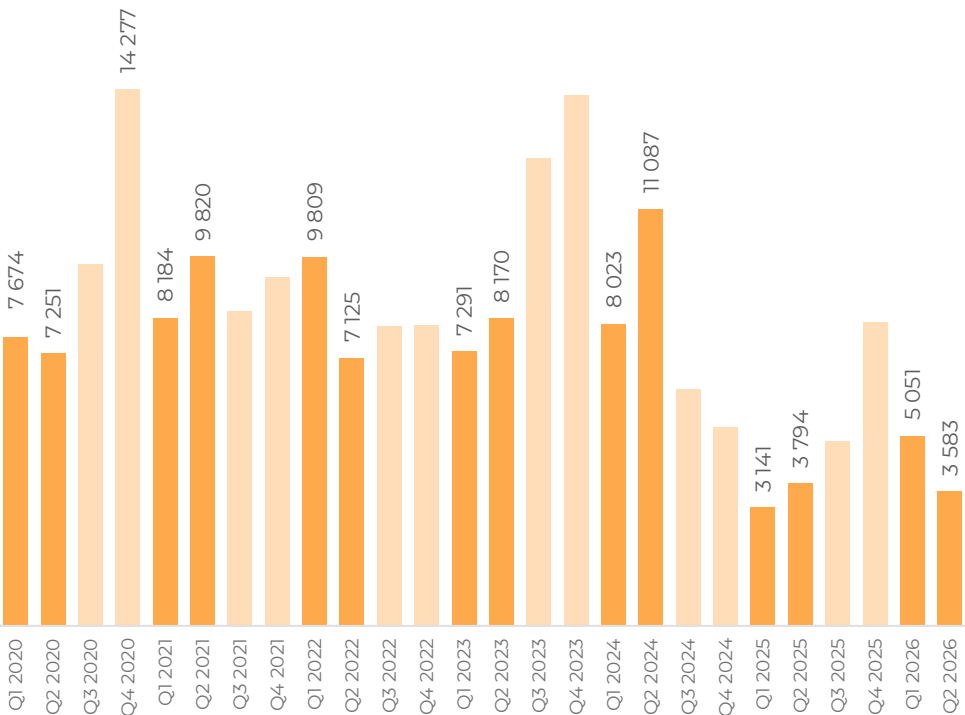
Кристалл Холл

ПРЕМИУМ

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Застройщик             | Setl Group |
| Ввод в эксплуатацию    | II кв 2030 |
| Реализовано кв. м      | 2 175      |
| Реализовано лотов, шт. | 50         |

# Ипотечная активность восстанавливается

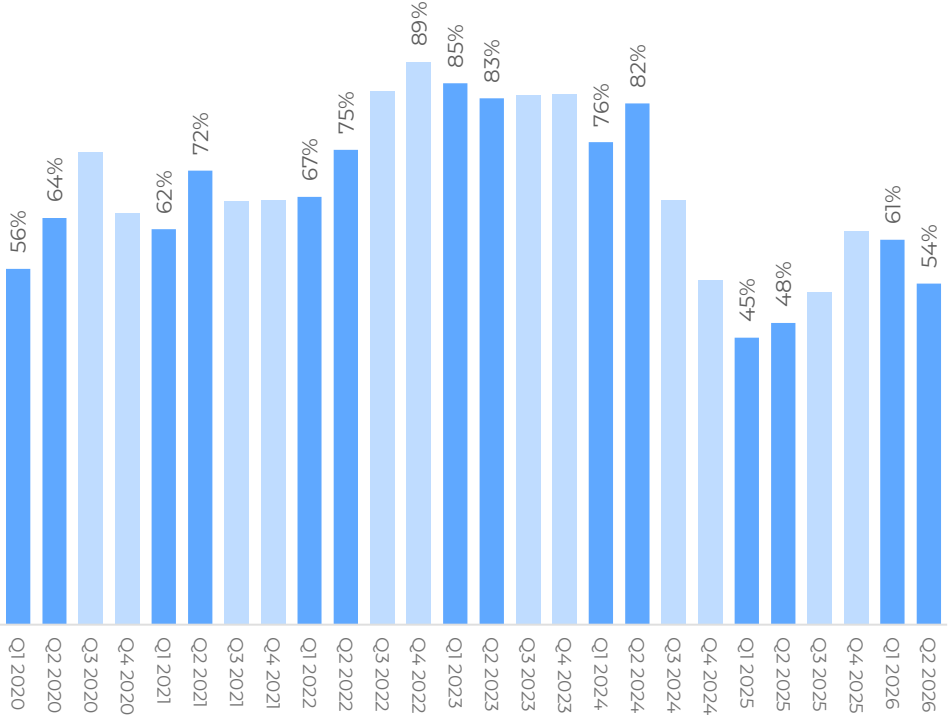
Количество сделок с использованием ипотеки



▲ 24%

- Количество сделок с использованием ипотеки в 1П 2026 года увеличилось на 24% г/г
- Рост ипотечных сделок происходит при практически неизменном общем количестве продаж по отношению к 1П 2025 года.

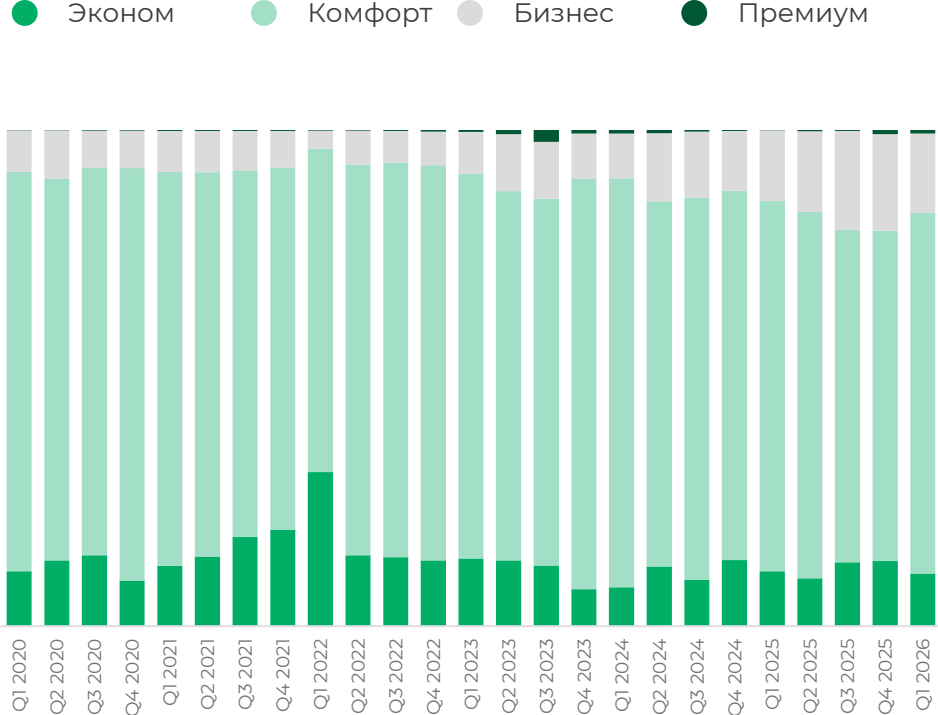
Доля ипотечных сделок



▲ 11% п.п.

- Доля ипотечных сделок по итогам 1 полугодия 2026 года составила 58%, увеличившись (+11 п.п. г/г).
- При стабильном общем объеме продаж рост доли ипотечных сделок свидетельствует о замещении альтернативных способов оплаты и укрепления кредитного финансирования в центре покупательской модели.

Доля ипотечных сделок в разрезе классов



▼ 69%

- Ключевую роль в структуре ипотечных сделок сохраняет комфорт-класс, несмотря на снижение доли сделок в данном сегменте на 5% по сравнению с 1 полугодием 2025 года.
- Доля бизнес-класса в ипотечных сделках выросла до уровня 18% (+5 п.п. г/г)

750 тысяч кв. м

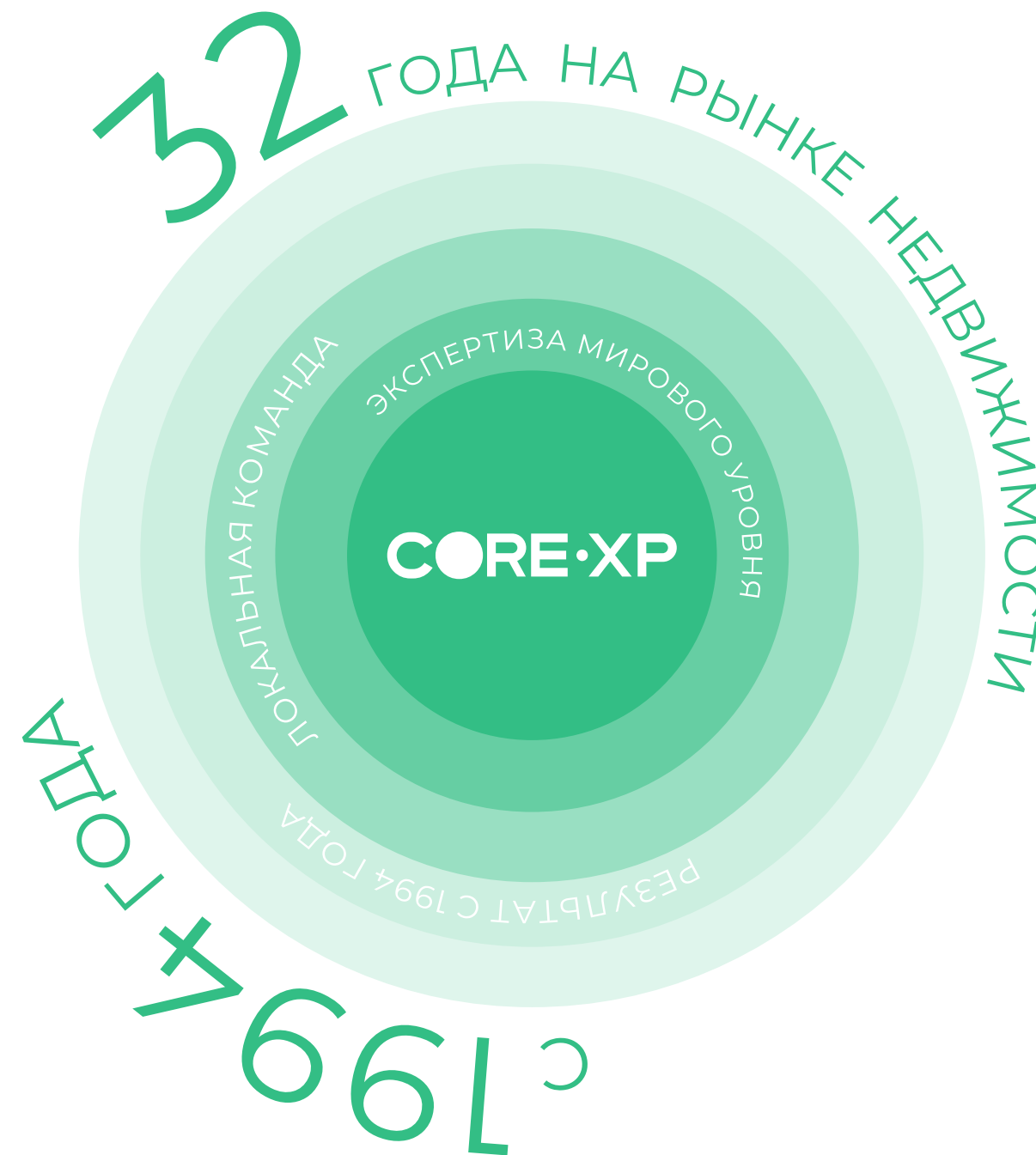
Общая площадь закрытых  
инвестиционных сделок в 2025 году

70 млрд рублей

Оценочная  
стоимость сделок

800 тысяч кв. м

Портфель инвестиционных  
мандатов в Москве и регионах



**Преемник российского бизнеса**  
**CBRE** - мирового лидера  
в консалтинге

С 2022 года - независимая  
русская компания  
с сохраненной **командой,**  
**клиентами и технологиями**

**Полный спектр услуг:**  
от консультации до полного  
управления активами



Екатерина  
Ломтева

Директор,  
Руководитель  
департамента  
жилой недвижимости



НАПИСАТЬ



Евгений  
Сугровов

Директор по развитию,  
департамент  
жилой недвижимости



НАПИСАТЬ



Борис  
Мурин

Руководитель отдела  
аналитики,  
департамент  
жилой недвижимости



НАПИСАТЬ



Алина  
Чеснокова

Старший аналитик,  
департамент  
жилой недвижимости



НАПИСАТЬ

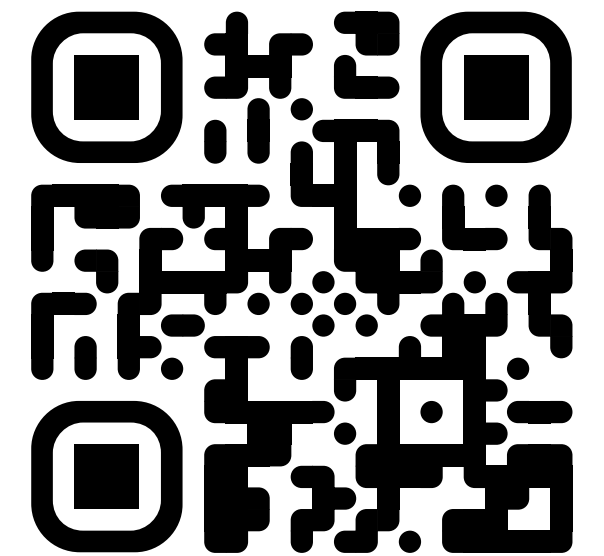


Анастасия  
Тимохова

Младший аналитик,  
департамент  
жилой недвижимости



НАПИСАТЬ



Наш телеграм  
канал

Старты продаж, аналитика,  
уникальные предложения

CORE-DOMA.RU

Откройте возможности  
CORE.XP для подбора  
недвижимости