

I полугодие 2025 г.

Жилая недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Тенденции. Санкт-Петербург



Объем вывода нового предложения в 1,6 раза превысил объем спроса за полугодие

Девелоперы стали более оптимистично смотреть на перспективы рынка, чему способствует небольшое снижение ключевой ставки (-1 п.п.), а также смягчение среднесрочного прогноза регулятора в апреле 2025 г. (прогноз на 2025 г. снижен на 0,5 п.п., при этом диапазон на 2026 г. остался без изменений — 13–14%). По итогам первого полугодия 2025 г., согласно данным проектных деклараций, на рынок было выведено 997 тыс. кв. м новой жилой недвижимости, что на 29% превышает показатель аналогичного периода прошлого года и является рекордом с 2023 г. При этом риск переизбытка предложения отсутствует — девелоперы запускают проекты, старты которых, в том числе, были перенесены с прошлого года, когда спрос, напротив, превысил предложение на 13%.



Средневзвешенная базовая цена предложения выросла на 16% за год

Средневзвешенная цена по данным на конец июня составила 321 тыс. руб./кв. м. При этом фиксируется увеличение объема скрытых и «флэш»-скидок.



Спрос снизился на 38% в сравнении с I полугодием 2024 г.

В первой половине 2024 г. был максимально реализован накопленный спрос в преддверии завершения и модификации льготных программ. В сравнении с более сопоставимым II полугодием 2024 г. спрос снизился на 16%, при этом во II квартале 2025 г. динамика реализации выросла на 8% относительно I квартала.



Продлен мораторий на штрафы за просрочку

С 19 июня продлен запрет на штрафы для застройщиков за просрочку ввода объектов: мораторий будет действовать до конца 2025 г., суммарно уже почти два года. Это стимулирует перенос сроков сдачи по проектам с невысокой степенью распроданности. При этом в среднем доля реализованных квартир в строящихся домах Петербурга остаётся высокой: для объектов с вводом в текущем году - 65% (+8 п.п. к среднему показателю по России), со сдачей в 2026 г. — 45% (+12 п.п.).



Рост стоимости проектного финансирования

По данным на июнь 2025 г. средневзвешенная ставка ПФ по России в целом увеличилась до 10,6% (с учетом средств на счетах эскроу по проектам с действующими кредитными договорами). Динамика показателя составила +3,6 п.п. к июню 2024 г.

Основными драйверами продаж остаются семейная ипотека и длительная рассрочка, обеспечивающие около 80–85% первичных сделок. Во втором полугодии, ввиду отсутствия новых стимулирующих факторов, текущая динамика спроса сохранится. В следующем году импульс продажам может дать новая ипотечная программа для участников СВО, если проект будет одобрен и распространен на Санкт-Петербург. Вместе с тем, планируемое введение ограничений на выдачу льготных кредитов не по месту регистрации заемщиков окажет сдерживающее влияние на темп реализации.

Елизавета Конвей
Директор, Санкт-Петербург
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли Nikoliers

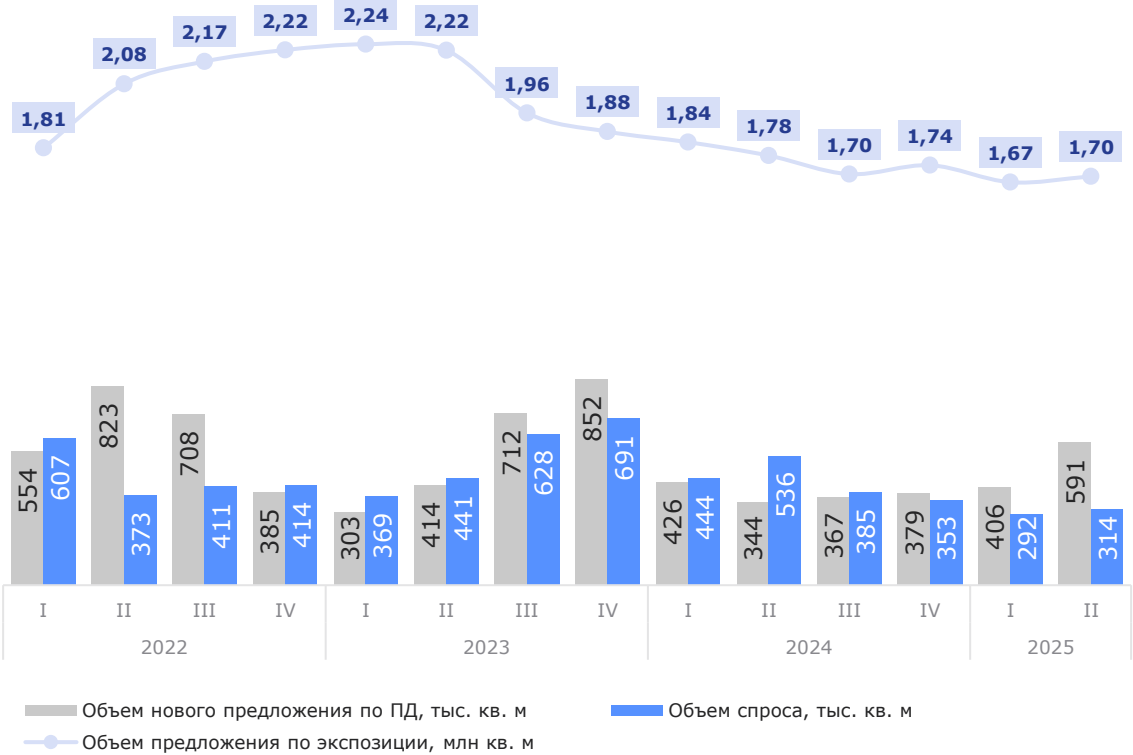


Основные индикаторы

Основные индикаторы рынка по итогам I полугодия 2025 г.*



Динамика ключевых индикаторов рынка



*Здесь и далее в расчетах спроса учитываются зарегистрированные ДДУ физических лиц на жилые помещения (квартиры и апартаменты), не включая оптовые сделки и элит-класс. Цены предложения представлены без учета элит-класса и возможных скидок.

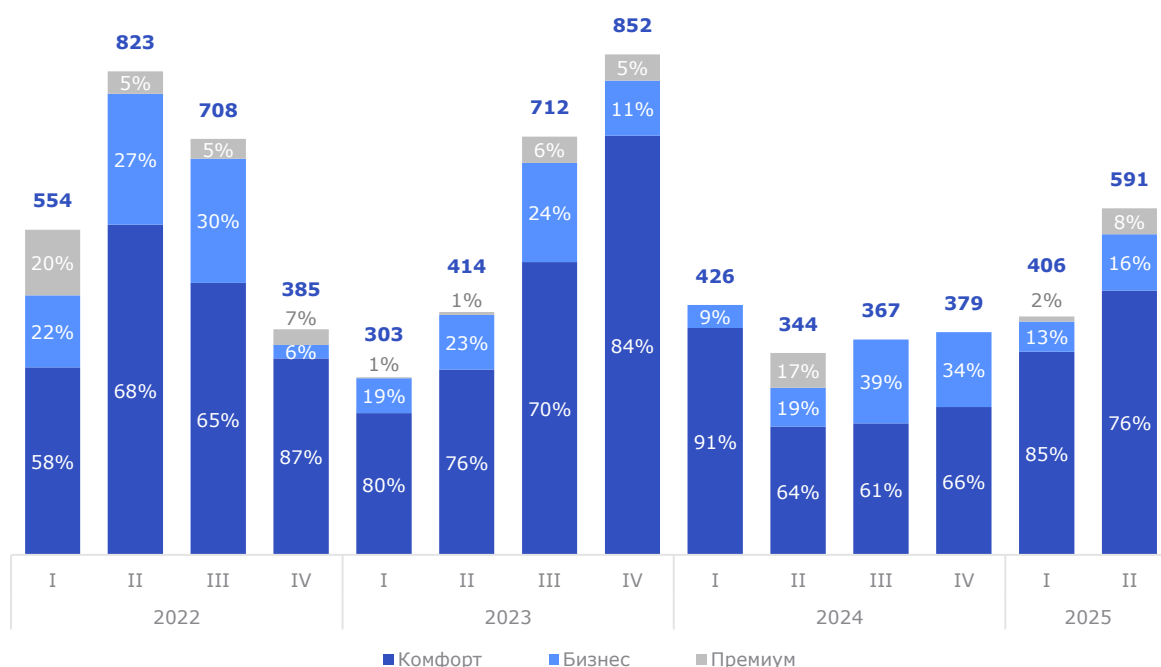
Новые проекты

+25
проектов

Старт продаж за I полугодие 2025 г., из них 13 во втором квартале

- Суммарно за I полугодие 2025 г. в соответствии с данными проектных деклараций на рынок было выведено на 29% больше квадратных метров в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.
- Высокая активность девелоперов способствовала превышению объема нового предложения над суммарным объемом спроса за полугодие в 1,65 раза – 997 тыс. кв. м против 606 тыс. кв. м.
- В течение января-июня 2025 г. в Санкт-Петербурге состоялся старт продаж 25 жилых и апарт-комплексов: 16 в комфорт-классе, 7 в бизнес-классе и 2 в премиум-сегменте.
- Лидерами по объему нового предложения стали Невский (20%), Пушкинский и Московский (по 13%) районы.

Динамика вывода нового предложения по проектным декларациям, тыс. кв. м



- Впервые за длительный период доля новых проектов в суммарном объеме выведенной за полугодие площади превысила объем пополнения корпусами и очередями уже реализующихся проектов, достигнув 54%. Инициативность застройщиков свидетельствует о постепенном восстановлении рынка недвижимости, несмотря на сохраняющиеся сложности — рост стоимости проектного финансирования, высокие ипотечные ставки и охлаждение спроса.
- Девелоперы реагируют на рыночную ситуацию снижением площади квартир, адаптируя планировочные решения под имеющийся у целевой аудитории бюджет. В итоге средняя площадь лотов нового предложения снизилась за год на 4,2 кв. м и составила 38,3 кв. м.

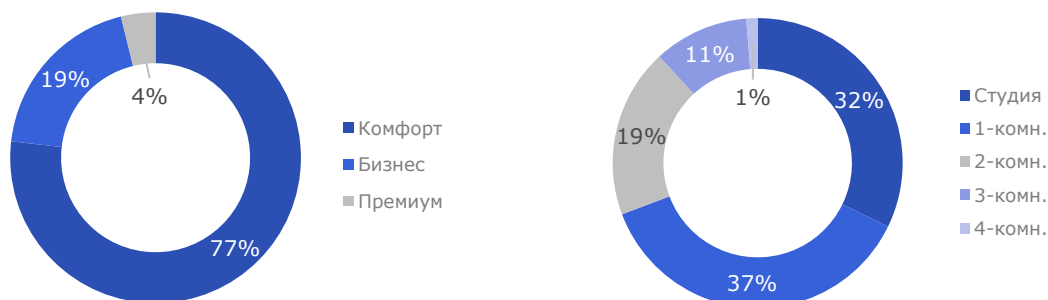
Старт новых проектов за I полугодие 2025 г.



Предложение

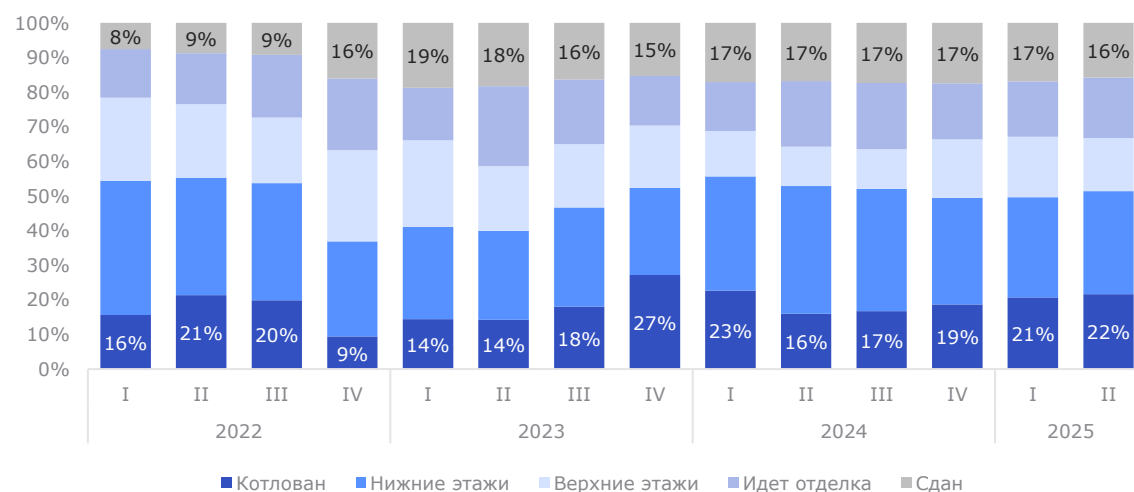


Структура экспозиции по классам и типам планировочных решений (по количеству лотов, учтены квартиры и апартменты)



- По данным на конец II квартала 2025 г. объем предложения на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 1,7 млн кв. м. За год открытое предложение сократилось на 5% в квадратных метрах и лишь на 1% по количеству лотов, что связано с уменьшением средней площади на 2,8 кв. м — до 44,6 кв. м.
- За год объем жилого строительства, согласно опубликованным проектным декларациям, снизился на 15%, а по сравнению с началом 2022 г. — на 37%. В то же время предложение первичного жилья на рынке остается относительно стабильным: с начала 2022 г. объем экспозиции уменьшился всего на 6%. Это свидетельствует о наличии у застройщиков «заделов» ранее согласованных проектных документов, что позволяет продолжать выводить на рынок новые очереди и проекты.
- В структуре предложения за год зафиксирован рост доли лотов на ранних этапах строительной готовности на 6 п.п. — до 22%. Тенденция отражает усиление активности девелоперов в запуске новых проектов и очередей.

Динамика распределения экспозиции по стадиям строительной готовности (по количеству лотов)



Цены

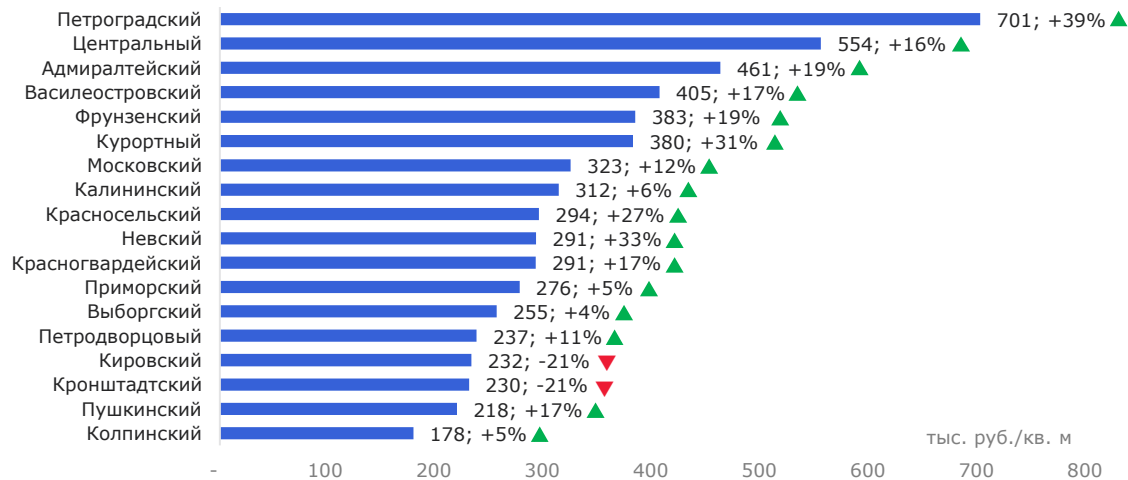
+16% Рост средневзвешенной базовой цены предложения за год

Динамика цены квадратного метра и объемов строительства Санкт-Петербурга



- Средневзвешенная цена первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам II квартала 2025 г. составила 321 тыс. руб./кв. м (+9% за полугодие). Несмотря на отмену крупнейшими банками комиссий для застройщиков при привлечении льготной ипотеки, девелоперы не склонны снижать базовые цены. Сдерживающими факторами остаются стоимость проектного финансирования и значительная доля сделок с рассрочкой, замедляющая темпы наполнения эскроу-счетов. Все затраты девелоперы включают в открытые цены предложения, при этом наблюдается расширение применения скрытых и «флэш»-скидок — например, рассрочки с отсутствием/минимальным удорожанием или пул лотов по специальным ценам.
- За 12 месяцев средневзвешенная цена квартир выросла на 17%, достигнув 328 тыс. руб./кв. м, тогда как цена апартаментов увеличилась лишь на 8% — до 320 тыс. руб./кв. м. Затраты, связанные с рассрочкой, апарт-девелоперы учли в цене ранее, тогда как в сегменте квартир рассрочка вновь стала драйвером с июля 2024 г.

Распределение средневзвешенной цены квадратного метра по районам, динамика за год (к II кварталу 2024 г.)



Спрос

Объем спроса за I полугодие



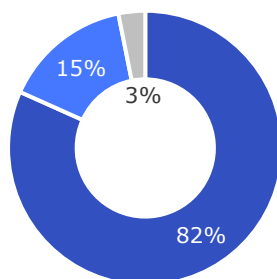
15,7 тыс. ДДУ

Доля апартментов

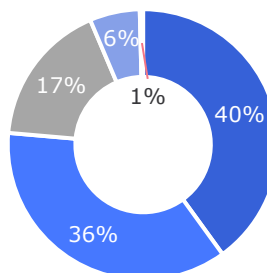


8% от общего количества ДДУ

Распределение количества зарегистрированных ДДУ по классам и типам планировочных решений за I полугодие 2025 г.



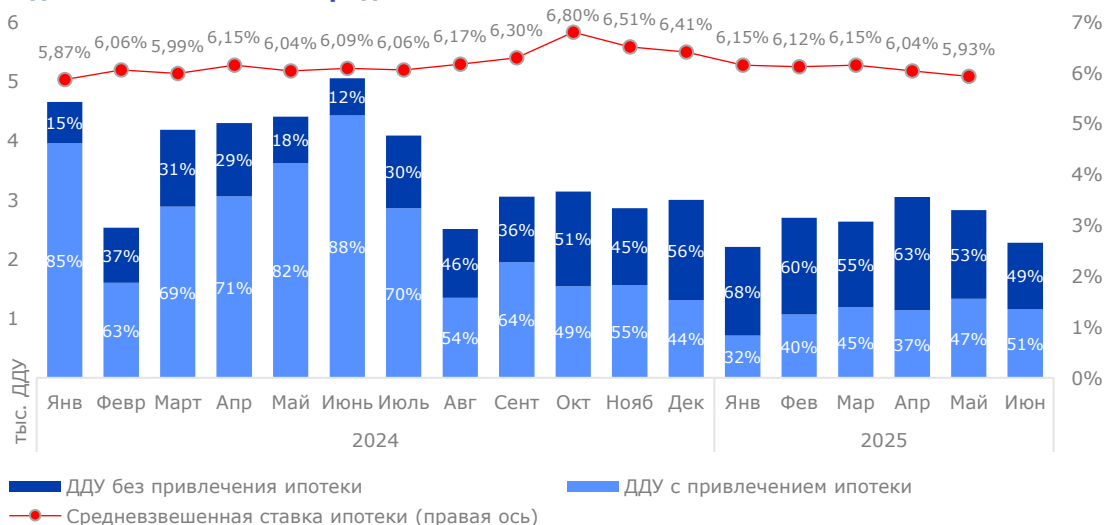
■ Комфорт
■ Бизнес
■ Премиум



■ Студия
■ 1-комн.
■ 2-комн.
■ 3-комн.
■ 4-комн.

- В январе-июне 2025 г. в Санкт-Петербурге в классах комфорт, бизнес и премиум было зарегистрировано 15,7 тыс. ДДУ (606 тыс. кв. м), что на 38% ниже результатов I полугодия 2024 г., когда мощным драйвером спроса выступало предстоящее завершение и модификация условий льготных программ. Доля ипотеки в сравнении с I полугодием 2024 г. снизилась практически вдвое — до 42%.
- В сравнении со II полугодием 2024 г. спрос снизился на 16%, при этом во II квартале 2025 г. динамика реализации выросла на 8% относительно I квартала. В мае крупнейшие банки отказались от комиссий для застройщиков по семейной программе, что оказывает позитивное влияние на спрос. В то же время ограничивает реализацию высокая доля отказов в выдаче ипотеке, выросшая в мае до 47,3% по России (+ 5,7 п.п. за месяц).
- Средняя площадь сделки за полугодие составила 38,6 кв. м (39,4 кв. м для квартир и 29,6 кв. м для апартментов), что на 6 кв. м менее средней площади предложения.

Динамика спроса (количество ДДУ) и средневзвешенной ставки по выданным ипотечным кредитам



Специализированные отчеты

2025

Фитнес-клубы

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок
в налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



Оценка
недвижимости
и бизнеса



Инвестиции



Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никandroва
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости, земли
victor.afanassenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор департамента торговой недвижимости
julia.kuznetsova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор
Руководитель блока поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер

Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Голышев

Региональный директор

Kirill.Golyshev@nikoliers.ru

Елизавета Конвей

Директор, Санкт-Петербург

Elizaveta.Conway@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM

Руководитель блока

поддержки бизнеса

Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабина

Директор, Санкт-Петербург

Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина

Региональный директор

Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц

Директор департамента

исследований

Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru

Ольга Рянкель

Руководитель направления

исследований жилой

недвижимости, Санкт-Петербург

Olga.Ryankel@nikoliers.ru

Copyright © 2025 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. За
БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru