

Рынок новостроек Санкт-Петербурга и Ленобласти Апрель 2026 г.

Расслоение спроса между Петербургом и Ленобластью продолжается: ЛО перетягивает часть спроса за счет более доступного бюджета покупки, в то время как Санкт-Петербург остается рынком более дорогого жилья: на фоне стагнирующих цен увеличение выручки в апреле в городе может означать смещение структуры продаж в сторону более дорогих лотов.

Динамика спроса и предложения в апреле

В апреле (по данным DataFlat) объем продаж новостроек в Петербурге почти восстановился до уровня февраля, показав +14% к марту. По итогам первой четверти года в Санкт-Петербурге продано почти 11 тысяч квартир, что на 5% больше объема продаж за аналогичный период прошлого года, из них половина - ипотечные сделки - 49% (в марте их было 47%).



Рынок новостроек в Ленобласти продолжает демонстрировать позитивную динамику в сравнении с аналогичными периодами прошлых лет: с января по апрель там продано квартир на 38% больше, чем в первой четверти 2025 году. Однако здесь важно смотреть на динамику месяца к месяцу, а она скромнее - всего плюс 4% к марту. Доля ипотечных сделок выросла с 59% до 63%.



Объем строящегося жилья в России в апреле вырос до 119,3 млн кв. м (на +0,4% больше, чем в марте и на 2% больше, чем в прошлом году). Вместе с общей тенденцией к росту отмечается снижение объемов жилищного строительства в крупнейших регионах страны: в топ-10 регионах-лидерах объем запусков сократился на 38% в сравнении с прошлым годом, среди них и Санкт-Петербург, показавший -77% к показателю 2025 года (Москва -51%). Лидерство Петербурга по снижению объема запуска новых проектов лишний раз свидетельствует о грядущем дефиците предложения.

В Санкт-Петербурге объем строящегося жилья (по данным на 12.05.26 Дом.РФ) составляет 5,16 млн кв. м; крупнейший застройщик – Setl Group с долей рынка 18,3%.

В Ленобласти объем текущего строительства остается на уровне 4,6 млн кв. м строящегося жилья. Крупнейшим застройщиком в регионе остается Группа Самолет (доля рынка 20%).

Dataflat динамика продаж по СПб и Ленобласти

Петебургский регион	март 2026	апрель 2026	Изменение	Петебургский регион	апрель 2025	апрель 2026	Изменение
Санкт-Петербург				Санкт-Петербург			
кв. и ап. по ДДУ	2 156	2 454	14%	кв. и ап. по ДДУ	3 077	2 454	-20%
кв. м по ДДУ	83 195	96 334	16%	кв. м по ДДУ	118 074	96 334	-18%
ср. площадь кв. м	38,6	39,3	2%	ср. площадь кв. м	38,4	39,3	2%
ср. цена руб. без скидок	13 425 720	13 709 949	2%	ср. цена руб. без скидок	11 364 712	13 709 949	21%
ср. цена кв. м без скидок	347 926	349 246	0%	ср. цена кв. м без скидок	296 164	349 246	18%
оценка выручки, руб.	28 945 851 913	33 644 215 927	16%	оценка выручки, руб.	34 969 217 777	33 644 215 927	-4%
доля ипотеки	47%	49%	+2%	доля ипотеки	40%	49%	+9%
Ленинградская область				Ленинградская область			
кв. и ап. по ДДУ	1 526	1 580	4%	кв. и ап. по ДДУ	1 366	1 580	16%
кв. м по ДДУ	62 216	64 499	4%	кв. м по ДДУ	57 447	64 499	12%
ср. площадь кв. м	40,8	40,9	0%	ср. площадь кв. м	42,1	40,9	-3%
ср. цена руб. без скидок	7 675 400	7 774 001	1%	ср. цена руб. без скидок	6 969 687	7 774 001	12%
ср. цена кв. м без скидок	188 260	190 074	1%	ср. цена кв. м без скидок	165 607	190 074	15%
оценка выручки, руб.	11 712 661 106	12 259 598 942	5%	оценка выручки, руб.	9 513 622 754	12 259 598 942	29%
доля ипотеки	59%	63%	+4%	доля ипотеки	59%	63%	+4%
Весь регион				Весь регион			
кв. и ап. по ДДУ	3 682	4 034	10%	кв. и ап. по ДДУ	4 443	4 034	-9%
кв. м по ДДУ	145 411	160 833	11%	кв. м по ДДУ	175 521	160 833	-8%
ср. площадь кв. м	39,5	39,9	1%	ср. площадь кв. м	39,5	39,9	1%
ср. цена руб. без скидок	11 042 508	11 387 699	3%	ср. цена руб. без скидок	10 014 147	11 387 699	14%
ср. цена кв. м без скидок	279 611	285 413	2%	ср. цена кв. м без скидок	253 433	285 413	13%
оценка выручки, руб.	40 658 513 019	45 903 814 869	13%	оценка выручки, руб.	44 482 840 531	45 903 814 869	3%
Доля ипотеки	52%	54%	+2%	Доля ипотеки	46%	54%	+8%

Средний бюджет покупки по ДДУ в апреле в СПб незначительно увеличился - на 2% в сравнении с мартом, составив 13,7 млн. рублей за лот без скидок (+0,3 млн. руб.). Средняя площадь проданного по ДДУ лота в апреле – 39,3 м² (+0,7 м² за месяц, год назад было 38,4 м²).

Средний чек покупки в Ленобласти в апреле практически не изменился: +1% к марту (7,74 млн руб. за лот (+0,1 млн. руб.)). Средняя площадь проданного по ДДУ лота в Ленобласти осталась неизменной – 40,9 м² (год назад было 42,1 м²).

Средняя цена метра (по данным Dataflat, которые считают ее по ценам в рекламе, без учета скидок) и в Петербурге, и в Ленобласти осталась на уровне марта (изменения не превышают 1%). А выручка (оценочно) в обоих регионах за апрель выросла: на 16% в СПб (год к году -4%) и скромнее – на +5% в ЛО (год к году +29%).

Объем продаж отдельных застройщиков, лидеры в СПб и Ленобласти

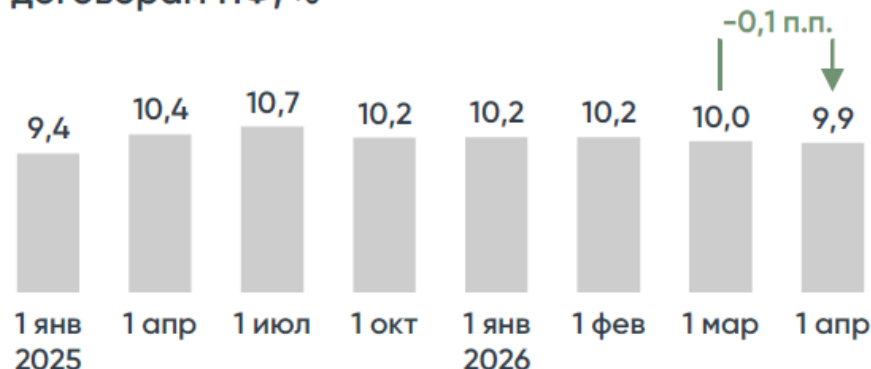
Среди лидеров по продажам в Санкт-Петербурге в апреле без существенных изменений: 1 место - Setl Group (648 ДДУ, -9% за месяц), 2 место - Группа ЛСР (519 заключенных ДДУ, +39% по продажам к марту); 3 место - КВС (154 шт., +13% к продажам в марте), и замыкают пятерку поменявшиеся местами Лидер Групп (87 ДДУ, +10% к марту) и ПСК (79 ДДУ, -4% к продажам в марте).

В топе лидеров по продажам в Ленобласти также изменения – ПИК покинул пятерку лидеров: на 1 месте остался Setl Group (293 ДДУ, -15% к продажам в марте), 2 место заняла ССК (136 ДДУ, -3,5% по продажам за месяц), на 3-е место вырвался Мавис ИСК (117 ДДУ), 4 место у ПИКа (106 ДДУ) и 5 место у Аквилона (106 ДДУ, +19% продаж).

Проектное финансирование

Средневзвешенная ставка по проектному финансированию снизилась еще на 0,1 п.п. за месяц до 9,9%, на -0,3 п.п. с начала 2026 года, и на -0,5 п.п. в сравнении с 01.04.2025 г. (10,4%). Покрытие задолженности застройщиков счетами эскроу осталось без существенных изменений (69% на 01.04.2026).

Средневзвешенная ставка по кредитным договорам ПФ, %



Источник: Банк России.

Старты продаж. Сделки.

- Level Group запустила продажи в первом петербургском проекте — ЖК «Левел Мечникова» в Калининском районе (пр. Мечникова, 40А). В проекте предусмотрены 537

квартир и 248 апартаментов, детский сад на 160 мест, подземный паркинг; стоимость квартир на старте — от 9,2 млн руб., срок сдачи — 2 кв. 2029 г.

- DOGMA объявила старт продаж трех корпусов ЖК «ДОГМА ЮККИ» во Всеволожском районе Ленобласти. Общая продаваемая площадь корпусов — 60 тыс. кв. м, в продаже 2098 квартир, цена — от 145 тыс. руб./кв. м.
- Группа «Аквилон» вывела в продажу вторую очередь ЖК «Аквилон РекаПарк» в Новосергиевке рядом с Кудрово. Новый корпус комфорт-плюс рассчитан на 798 квартир, площадь проекта — 52,2 тыс. кв. м, цены стартуют от 3,99 млн руб.
- ГК «Ленстройтрест» открыла продажи в пятом корпусе ЖК «Янила Форест» в Янино. Корпус рассчитан на 206 квартир, ввод запланирован на 3 кв. 2028 г.; проект продвигается как камерный малоэтажный продукт рядом с природной средой.
- ГК «КВС» вывела на рынок последний корпус квартала «Золотая рыбка» в составе малоэтажного ЖК «Любоград» в Стрельне. В корпусе 206 квартир, стоимость лотов начинается от 5,7 млн руб., ввод намечен на 4 кв. 2027 г.
- Холдинг «РСТИ» начал продажи во второй очереди ЖК «Гранат» (Фрунзенский р-н, ул. Фучика). В очереди — три 13-этажных корпуса на 582 квартиры общей площадью 22,8 тыс. кв. м; цены начинаются от 8,8 млн руб., ввод запланирован на 2 кв. 2029 года.
- ГК «КВС» также вывела новый пул квартир в ЖК бизнес-класса «М36» на Московском шоссе, всего 352 квартиры, стоимость — от 9 млн руб., ввод намечен на I кв. 2029 г.
- Еще один ЖК бизнес-класса ГК «КВС» ввела в эксплуатацию в Калининском р-не (пр. Маршала Блюхера, 15) - ЖК «Б15» состоит из трех корпусов разной этажности (10-17 этажей), в которых расположены 1065 квартир и коммерция.
- В Новоселье «НОВОСЕЛЬЕ девелопмент» открыл продажи квартир в седьмом, заключительном доме квартал-парка «УЮТный». В доме 406 квартир, акцент сделан на семейные планировки: почти 70% — двух- и трехкомнатные квартиры.
- Девелопер «Новое измерение» объявил старт продаж в 5 и 6 корпусах ЖК «Охтинские высоты» рядом с Охта Парком. Это заключительные корпуса первой очереди, среди форматов — квартиры со вторым светом, пентхаусы с каминами, квартиры с патио.

Новость последней недели – КГИОП согласовал проект реставрации Мытного двора компании Formula City (на согласование ушло больше года): в историческом доме планируется разместить 46 квартир, а на зем. участке за ним, по адресу Евгеньевская ул., 2 возвести ЖК премиум-класса на 300 квартир. Сумма инвестиций Formula City составляет около 8 млрд руб., срок сдачи 2029 г.

Группа «Эталон» закрыла сделку по продаже двух непрофильных земельных участков на Митрофаньевской и Парфеновской улицах (ранее входили в состав ЖК «Галактика»). Покупателем выступила Группа «Аквилон»; суммарная площадь участков — менее 0,5 га.

Крупнейшей сделкой с начала года, о которой стало известно в начале апреля, стала покупка девелопером ССК у ГК «ЦДС» земельного участка площадью 53,5 га в Янино (между Колтушскими высотами и Ржевским лесопарком). На участке планируется строительство 361 тыс. кв. м жилой недвижимости с созданием социальной инфраструктуры (детские сады, школа, поликлиника, ФОК), эксперты оценивают стоимость сделки в 6–7 млрд руб.

В апреле стало известно о продаже бизнес-центра Apollo на Петроградской стороне (пр. Добролюбова), принадлежавший основателю девелопера «ЦДС». Новым собственником бизнес-центра класса А стал ЗПИФ «Астра Капитал». Очевидно, что застройщик последовательно сворачивает свой бизнес в Петербурге.