

I квартал 2025 г.

Жилая недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Тенденции. Санкт-Петербург



Спрос снизился на 24% за квартал (по количеству ДДУ)

Первичный рынок жилой недвижимости Петербурга продолжает процесс адаптации к отмене и ужесточению условий льготных ипотечных программ, а также к длительному периоду высокой ключевой ставки.



Средневзвешенная цена предложения продолжила рост (+4% за квартал)

Средневзвешенная цена, по данным на конец квартала, составила 307 тыс. руб./кв. м.

Важно учесть, что рост цен предложения (без учета возможных скидок застройщиков) во многом обусловлен увеличением затрат застройщиков на проектное финансирование при использовании рассрочки и выплатой комиссий банкам по льготным ипотечным программам.



Ипотечные изменения

- 1 января 2025 г. вступил в силу «Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков», запрещающий выдачу ипотеки по траншевым программам, кредиты с отсутствием первого взноса («кэшбэк» на первый взнос), а также возможность индивидуального завышения стоимости жилья в ипотечном договоре. С 1 апреля 2025 г. начал действовать «Надзорный стандарт», регулирующий санкционные меры к банкам, не соблюдающим условия «Ипотечного стандарта». Кроме того, с июля 2025 г. вводится запрет на получение банками комиссий от самих заемщиков за пониженную ипотечную ставку.
- Отмена банковских лимитов выдачи по семейной программе ипотеки существенно снизила долю отказов заемщикам.
- В соответствии с решением Правительства РФ для банков увеличился уровень возмещения по льготным программам: до 3 п.п. по кредитам, выданным с 7 февраля по 6 августа 2025 г. на покупку жилья в многоквартирных домах. Ранее возмещение по семейной ипотеке рассчитывалось по формуле: ключевая ставка плюс 2 п.п. и минус ставка по льготной программе.
- Банк России снизил с 1 марта 2025 г. надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам с первоначальным взносом более 20%, предоставленным заемщикам с показателем долговой нагрузки менее 70%, что наиболее актуально для льготных программ.
- Комплекс принятых мер снизит банковские комиссии для застройщиков за выдачу ипотеки и процентные ставки для заемщиков, вместе с тем процент одобрений ожидаемо вырастет.



Озвучены рекомендации Минстроя по минимальным площадям квартир (не менее 28 кв. м)

Минстрой рекомендует субъектам РФ, по аналогии с действующими условиями в Москве, не согласовывать новые проекты с площадью студий менее 28 кв. м, однокомнатных квартир — менее 36 кв. м, двухкомнатных — менее 49 кв. м, трехкомнатных — менее 66 кв. м.

Доля квартир ниже указанных минимальных метражей в актуальном первичном предложении Петербурга занимает 40%.

Выполнение предложенных норм на данный момент не носит обязательный характер.

Тенденции. Санкт-Петербург



Снижение нагрузки для девелоперов

С 1 января 2025 г. продлен запрет на штрафы для застройщиков за просрочку ввода и сокращены гарантийные сроки для отделки квартир в новостройках. Мера действует до 30 июня 2025 г., не исключено перенесение сроков ввода в эксплуатацию по ряду проектов с низким темпом продаж.

С 1 марта 2025 г. застройщики могут выполнять отделку по собственным стандартам, а не по требованиям техрегламентов, утвержденных Минстроем.



Опубликован проект Правил землепользования и застройки Петербурга

Изменился перечень территориальных зон, фиксируется укрупнение жилых и деловых зон, меняется коэффициент использования территории. В случае если застройщик не разрабатывает проект планировки территории, отношение площади квартир к площади участка составит 1,4 (-0,3 к текущим нормам). В случае разработки ППТ возможно соотношение 2,5 (+0,5 к текущим нормам). Общественные обсуждения состоятся в апреле 2025 г.



С 1 сентября 2025 г. запрещается реклама неклассифицированных апартаментов

Законодательный запрет на сдачу в аренду объектов размещения без прохождения классификации с 1 сентября 2025 г. дополняется запретом для агрегаторов размещать рекламу и информацию о данных объектах. Соответственно, наличие профессиональной управляющей компании для успешной реализации строящихся сервисных апартаментов становится обязательным фактором.

”

Позитивным показателем для рынка первичной жилой недвижимости Петербурга является сохранение активности девелоперов — объем вывода нового предложения за квартал в 1,5 раза превысил спрос. Застройщики готовятся к повышению покупательской активности по мере снижения ключевой ставки и, соответственно, меньшей доходности депозитов и возвращения приемлемых ставок рыночной ипотеки.

Несмотря на ужесточение Банком России в феврале 2025 г. среднесрочного прогноза по ключевой ставке (+2 п.п. на 2025 г., +1 п.п. на 2026 г.), рынок ожидаемо придет к более комфортным макроэкономическим условиям к 2027 г.

Благоприятные последствия смягчения требований банков к заемщикам и снижения комиссий для застройщиков мы увидим во II квартале текущего года.

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

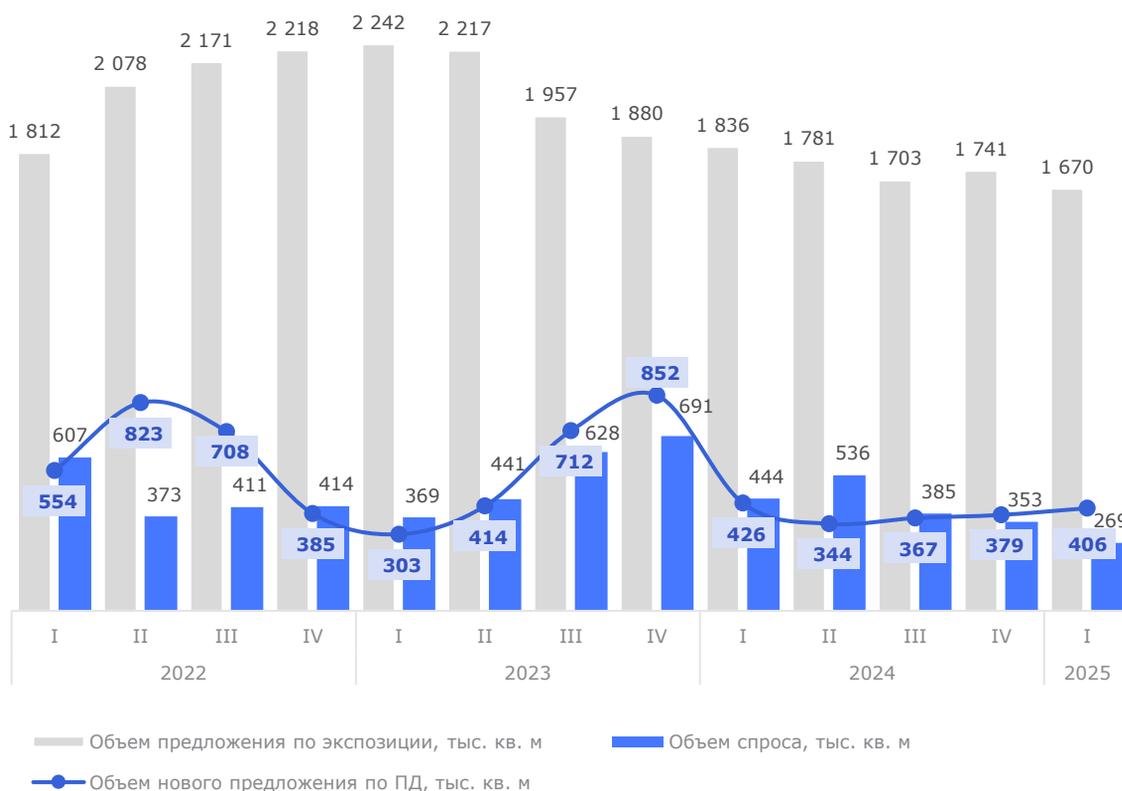


Основные индикаторы

Основные индикаторы рынка по итогам I квартала 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

+7%

Увеличение объема нового предложения за квартал

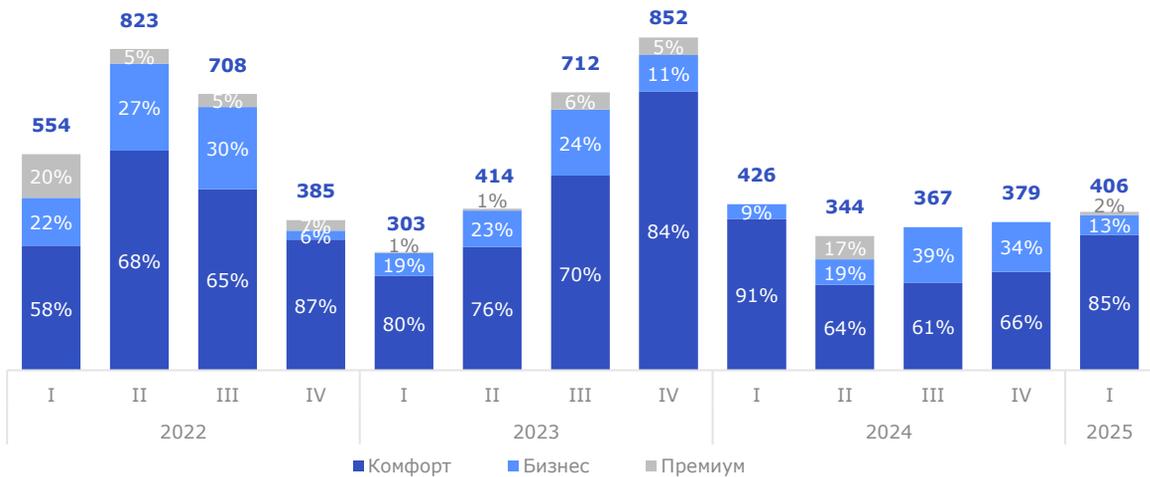
В течение I квартала 2025 г. в Санкт-Петербурге состоялся старт продаж 12 жилых и апарт-комплексов: восемь в комфорт-классе, три в бизнес-классе и один в премиум-сегменте.

В соответствии с данными проектных деклараций, за январь — март 2025 г. на рынок было выведено 406 тыс. кв. м жилой недвижимости. Объем нового предложения на 7% превышает объем предыдущего квартала и в 1,5 раза выше суммарного объема спроса за текущий квартал. Сохраняющаяся активность девелоперов создает благоприятные условия для рынка, обеспечивая готовность к удовлетворению отложенного спроса и снижая риск возникновения дефицита предложения.

Средняя площадь лотов нового предложения сократилась до 36,9 кв. м (-2,8 кв. м за квартал). Застройщики стремятся оптимизировать планировки, предлагая более доступные по бюджету варианты. Особенно заметна тенденция к уменьшению площади новых квартир в премиальных классах.

В целом рынок демонстрирует сбалансированное состояние, где объем нового предложения соответствует или превышает объем спроса. Накопленный объем нового предложения с I квартала 2022 г. по I квартал 2025 г. составил 6,7 млн кв. м, что на 13% выше суммарного объема первичного спроса за тот же период (5,9 млн кв. м).

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

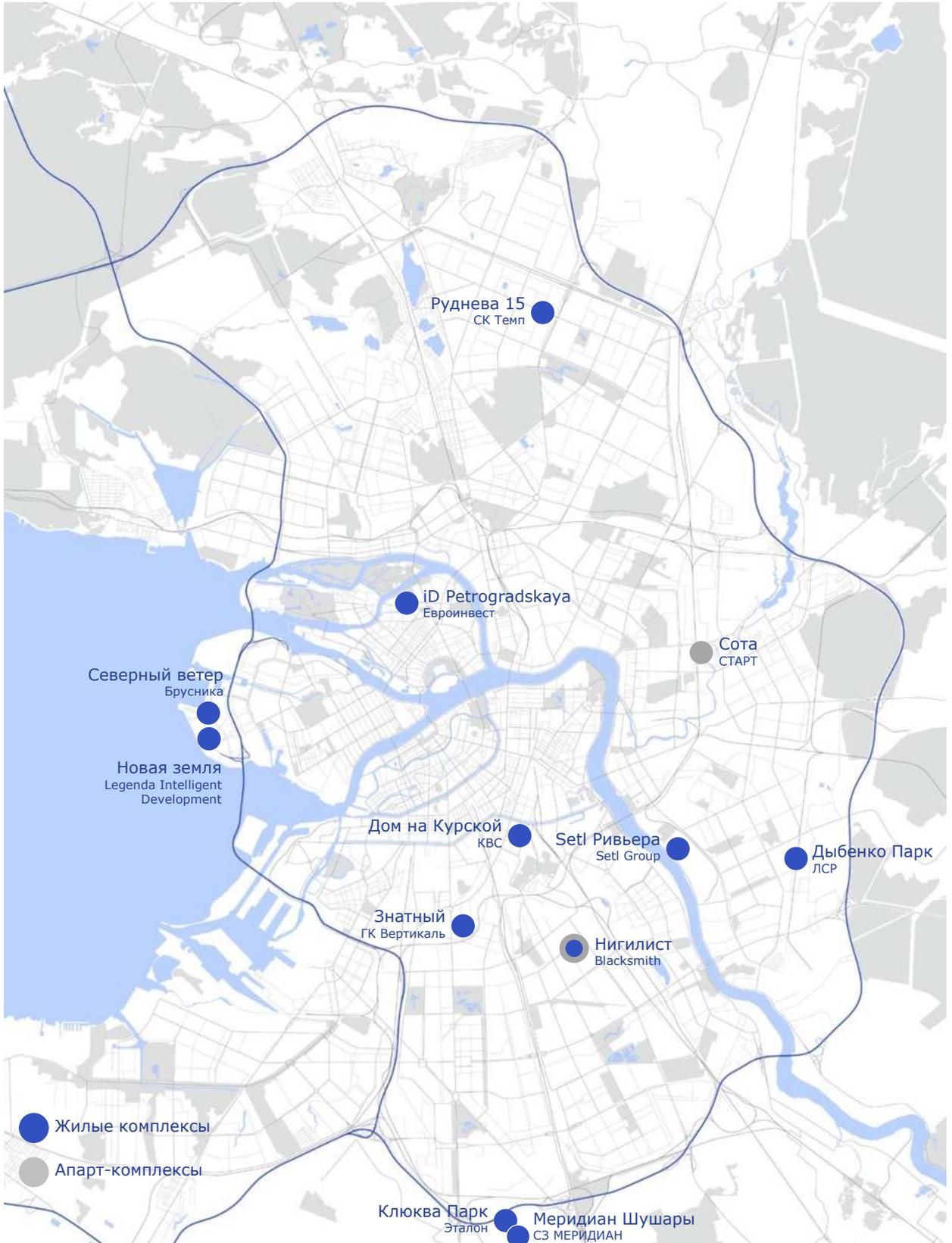


В I квартале 2025 г. лидерами по объему нового предложения стали Невский (26%), Выборгский (16%) и Пушкинский (14%) районы.

Интересно, что на намывных территориях Васильевского острова в течение квартала официально стартовали продажи двух жилых комплексов — «Новая земля» (Legenda Intelligent Development) и «Северный ветер» (Брусника). Эти проекты, вместе со стартовавшим в последнем квартале 2024 г. ЖК BASHNI ELEMENT и введенными в эксплуатацию жилыми комплексами девелопера Glorax, способны качественно преобразить локацию, предлагая проработанные и интересные архитектурные и продуктовые решения. Ранее воспринимавшийся в большей степени как локация жилья комфорт-класса, намыв Васильевского острова постепенно преобразуется в более однородную локацию премиальной застройки. Дополнительный импульс развитию территории придает запуск социальных объектов, таких как школа и детские сады, а также завершение строительства престижного образовательного объекта структур «Газпром».

Дефицит земельных участков в локациях с развитой инфраструктурой и транспортной доступностью стимулирует девелоперов возводить объекты бизнес-класса в районах, ранее в большей степени ориентированных на массовое жилье, что в долгосрочной перспективе приведет к репозиционированию ряда городских территорий.

Старт новых проектов за I квартал 2025 г.



Предложение



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



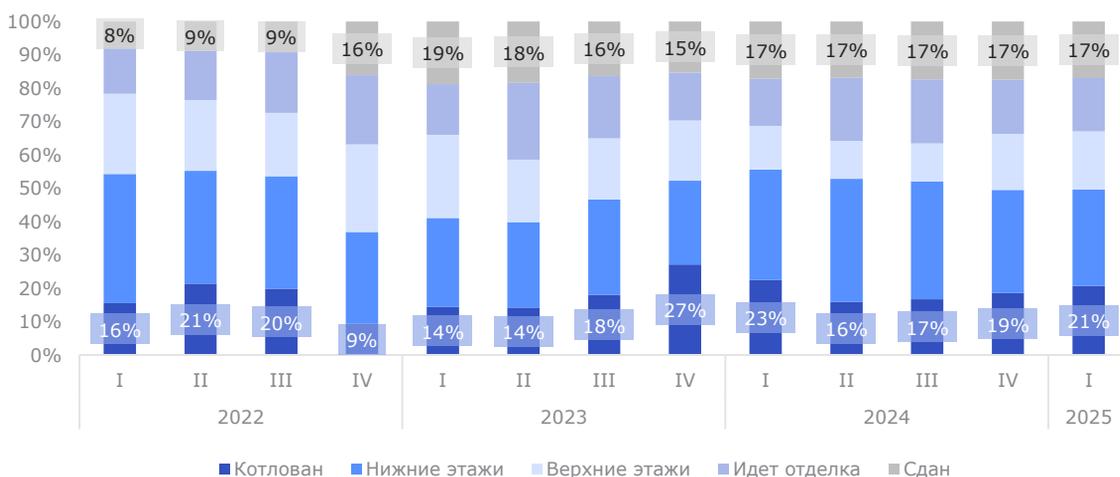
По данным на конец I квартала 2025 г., объем экспозиции на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 1,7 млн кв. м, снижение за квартал составило 4% в квадратных метрах и 2% в количестве лотов. Доля комфорт-класса за квартал выросла до 74% (+2 п.п.) за счет более активного вывода нового предложения.

Средняя площадь лота в продаже продолжила тренд снижения, достигнув 44,7 кв. м (-0,8 кв. м за квартал): 46,8 кв. м для квартир и 34 кв. м для апартментов. Учитывая рекомендации Минстроя по увеличению минимальной площади квартир, не исключено замедление данной тенденции в среднесрочной перспективе. В настоящее время 40% квартир в экспозиции не соответствуют рекомендациям ведомства. Наибольшая доля лотов с минимальной площадью фиксируется для студий (89% лотов менее 28 кв. м) и квартир с одной спальней (38% лотов менее 36 кв. м).

Наибольший объем предложения сосредоточен в Невском (16%), Пушкинском (13%) и Приморском (12%) районах.

В структуре экспозиции сохраняется значительная доля готовых лотов (17%), при этом наиболее заметное сокращение выборки (-8% за квартал) наблюдается по объектам с этапом строительства на уровне нижних этажей.

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



Источник: Nikoliers

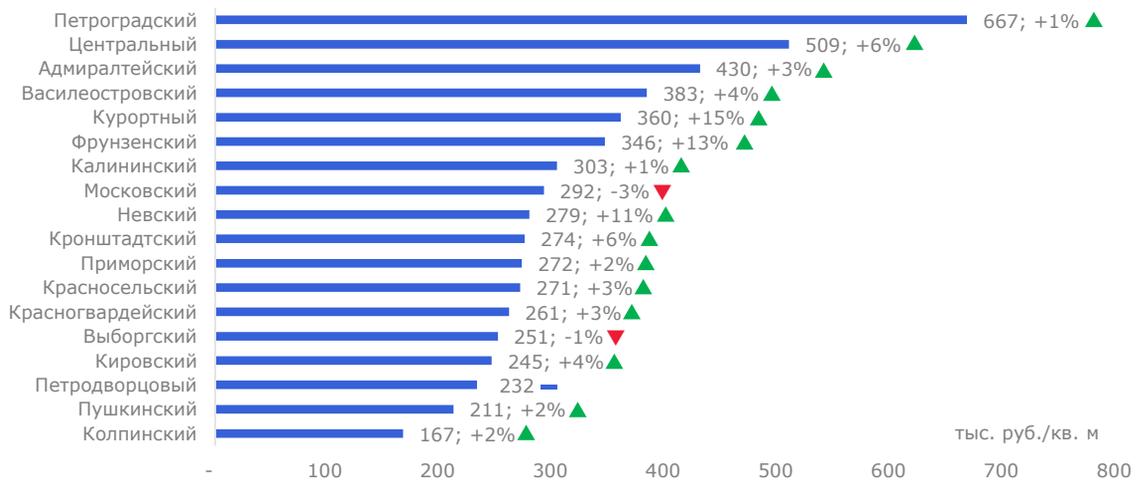
Цены

+4%

Рост средневзвешенной цены предложения за квартал

Средневзвешенная цена первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам I квартала 2025 г. составила 307 тыс. руб./кв. м (+4% за квартал). Важно учесть, что рост базовых цен предложения (без учета возможных скидков застройщиков) во многом обусловлен увеличением затрат застройщиков на проектное финансирование (особенно при использовании рассрочки) и выплатой комиссий банкам по льготным ипотечным программам. Длительные рассрочки замедляют наполнение эскроу-счетов, что увеличивает стоимость проектного финансирования для девелоперов, и они вынуждены включать дополнительные затраты в цену квартир. Вместе с тем несколько снизившиеся в течение квартала, но все еще значительные комиссии банков для застройщиков по семейной программе также перекадываются на покупателей. При этом вступивший в силу с января ипотечный стандарт ограничивает возможности искусственного завышения стоимости жилья в ипотечном договоре — все затраты включаются в цену предложения.

Распределение средневзвешенной цены квадратного метра по районам, динамика за квартал



Квартальный рост цен в комфорт- и бизнес-классе составил 4% — до 253 тыс. руб./кв. м и 359 тыс. руб./кв. м соответственно. В премиум-классе фиксируется увеличение на 1% до 651 тыс. руб./кв. м.

Динамика цены квадратного метра и объемов строительства Санкт-Петербурга



Спрос

Объем спроса за I квартал



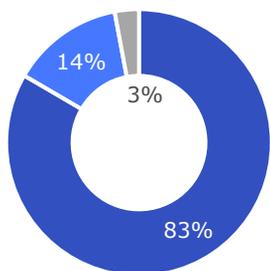
6,9 тыс. ДДУ

Доля апартментов

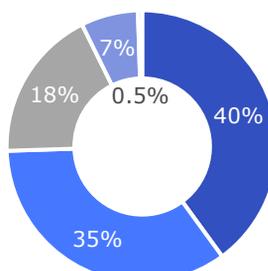


8% от общего количества ДДУ

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



- Комфорт
- Бизнес
- Премиум



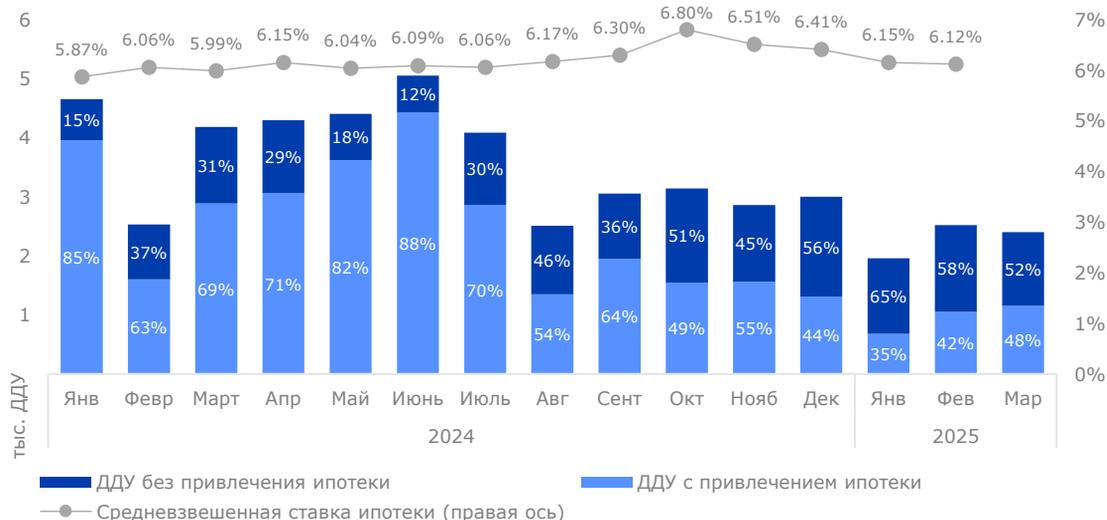
- Студия
- 1-комн.
- 2-комн.
- 3-комн.
- 4-комн.

В I квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге в классах комфорт, бизнес и премиум было зарегистрировано 6,9 тыс. ДДУ (269 тыс. кв. м), что на 24% ниже, чем в IV квартале 2024 г., и на 39% менее результатов I квартала 2024 г. Спрос в январе-марте 2025 г. достиг исторического квартального минимума за всю историю наблюдений с 2017 г. — первичный рынок региона продолжает процесс адаптации к новым условиям (отмене и ужесточению условий льготных ипотечных программ, длительному периоду высокой ключевой ставки).

Средняя площадь сделки стабильна — 39,1 кв. м (40 кв. м для квартир и 28,1 кв. м для апартментов), что на 5,6 кв. м менее средней площади предложения. Сервисные апартменты составили значительную долю (63%) от общего объема продаж апартментов.

Около 40% суммарного объема первичных сделок, по экспертной оценке Nikoliers, совершаются с применением рассрочки. При этом в комфорт-классе покупатели часто планируют дальнейший переход в ипотеку по мере снижения ключевой ставки. Доля ипотеки в структуре первичных продаж снизилась до 42% (-7 п.п. за квартал). Основной объем ипотечного спроса приходится на семейную ипотеку, что подтверждается средневзвешенной актуальной ставкой по выданным ипотечным кредитам в регионе — 6,12%.

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



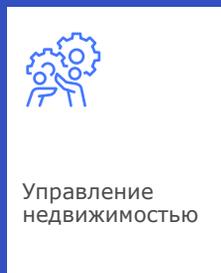
Жилая
недвижимость



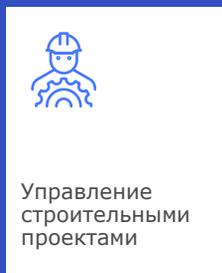
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



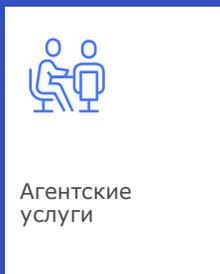
Стратегический
консалтинг



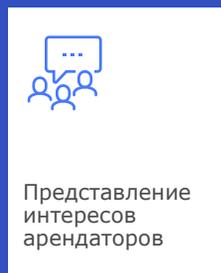
Оценка
недвижимости
и бизнеса



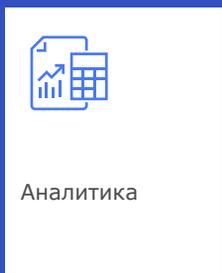
Инвестиции



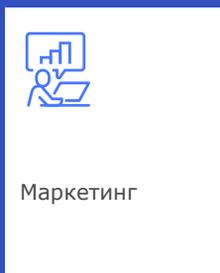
Агентские
услуги



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 Никандрова
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.afanasenko@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
в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор
Департамент торговой недвижимости
julia.kuznetsova@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

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 Сабинина

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.



 **Nikoliers**

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

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