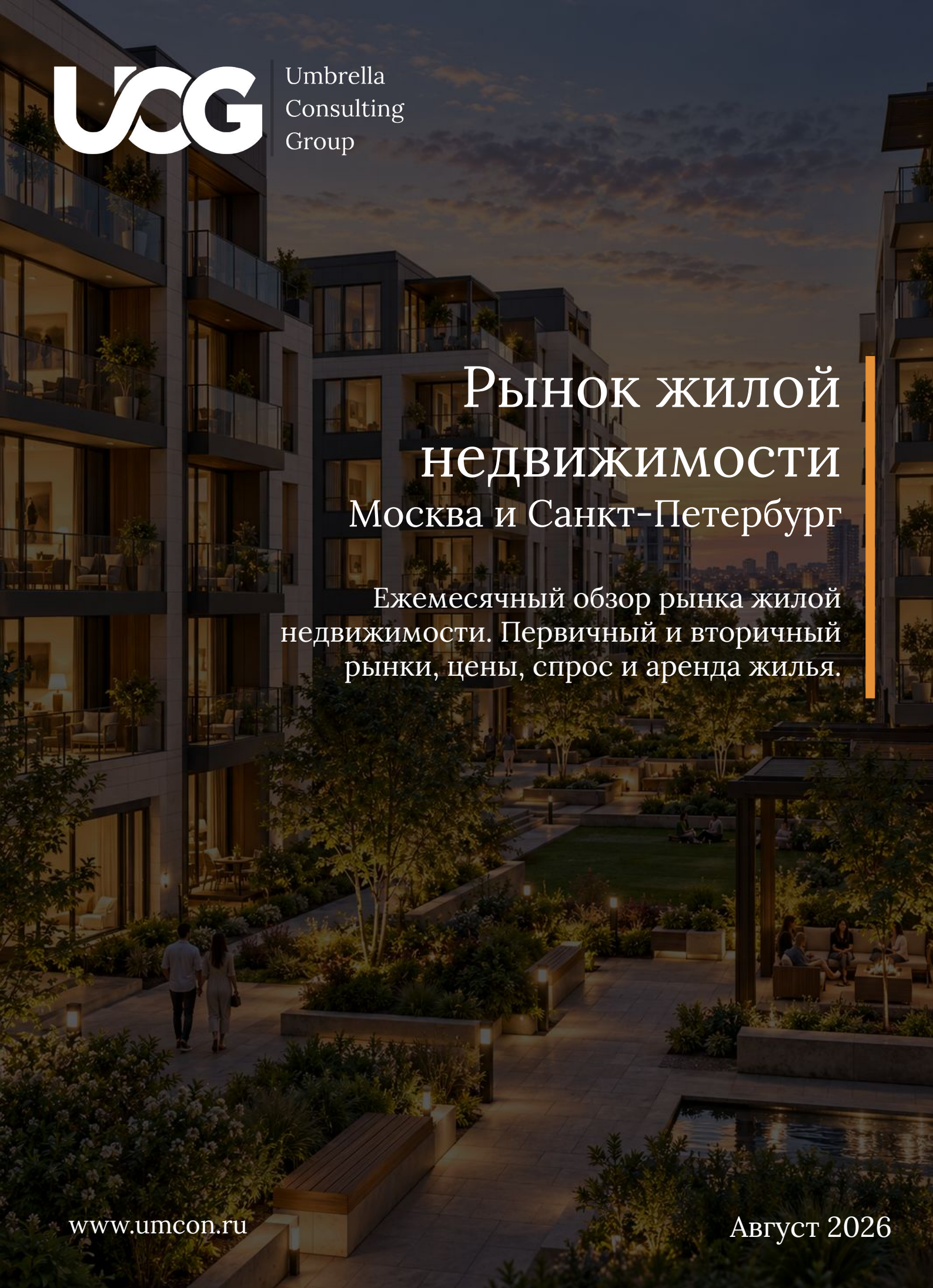


Umbrella
Consulting
Group

Рынок жилой недвижимости

Москва и Санкт-Петербург

Ежемесячный обзор рынка жилой недвижимости. Первичный и вторичный рынки, цены, спрос и аренда жилья.

www.umcon.ru

Август 2026

Содержание отчета

Ключевые показатели августа	3
Первичный рынок	4
Вторичный рынок	10
Аренда жилья	15
Выводы	18
О компании	19
Методика и источники	20

В отчете приведены консолидированные обработанные данные по рынку жилой недвижимости Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Анализ охватывает первичный и вторичный рынки жилья, а также сегмент долгосрочной аренды.

- *Цена предложения на первичном рынке — средняя стоимость 1 м² в экспозиции новостроек на дату анализа.*
- *Цена сделки на первичном рынке — фактическая средняя стоимость 1 м² по заключенным сделкам с новостройками.*
- *Разрыв цены предложения и сделки — отклонение между заявленной стоимостью в экспозиции и фактической ценой реализации.*
- *ДДУ — договор участия в долевом строительстве; количество зарегистрированных ДДУ используется как показатель сделочной активности на первичном рынке.*
- *Средний бюджет сделки — средняя стоимость приобретаемого объекта по заключенным сделкам.*
- *Цена сделки на вторичном рынке — фактическая средняя стоимость 1 м² готового жилья.*
- *Дисконт вторичного рынка к первичному — разница между ценой сделки готового жилья и ценой сделки в новостройках.*
- *Спрос / интерес — изменение пользовательской активности и количества обращений к предложениям соответствующего сегмента.*
- *Предложение — объем доступных объектов в экспозиции на дату анализа.*
- *Арендная ставка — средняя стоимость долгосрочной аренды квартиры в месяц; анализ проводится в том числе по количеству комнат.*

Источники сбора данных: консолидированные открытые рыночные и статистические данные, сведения о зарегистрированных сделках, публичная информация девелоперов и участников рынка, данные сервисов объявлений и аналитических платформ, а также отраслевые и аналитические материалы. Для месячного среза используются показатели, относящиеся непосредственно к августу 2026 года либо характеризующие состояние рынка на конец месяца.

В рамках изысканий рынок жилой недвижимости анализировался по следующим параметрам:

- *стоимость 1 м² на первичном и вторичном рынках;*
- *цена предложения и фактическая цена сделки;*
- *темпы изменения цен месяц к месяцу и относительно предыдущих периодов;*
- *количество сделок и зарегистрированных ДДУ;*
- *средний бюджет покупки;*
- *разница стоимости жилья между городом и областью;*
- *соотношение первичного и вторичного рынков;*
- *динамика спроса и объема предложения;*
- *доля ипотечных сделок — в случаях, когда показатель раскрывается;*
- *арендные ставки по типам квартир;*
- *динамика интереса к аренде и изменение ставок.*

Показатели цены предложения и цены сделки не являются взаимозаменяемыми: первая характеризует текущую экспозицию, вторая — фактически реализованные объекты. Аналогично данные первичного, вторичного и арендного рынков рассматриваются раздельно и не объединяются в единый средний показатель.

*Стоимостные показатели приведены в российских рублях (RUB): цены жилья — преимущественно в руб./м², бюджеты сделок — в млн руб., ставки аренды — в тыс. руб./мес. География анализа: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область. Дополнительная информация и аналитические материалы представлены на www.umcon.ru.**

Ключевые показатели августа 2026

694,5 тыс. ₽/м²
цена предложения Москва, первичный рынок

367,1 тыс. ₽/м²
цена сделки Москва, вторичный рынок

+41%
рост интереса к аренде Санкт-Петербург

Первичный рынок

Москва сохраняет максимальный уровень цены предложения — 694,5 тыс. ₽/м², рост за месяц составил +2,1%. В Санкт-Петербурге средняя цена предложения достигла 377,1 тыс. ₽/м², прибавив +1,0% м/м.

Вторичный рынок

Средняя цена сделки в Москве составила 367,1 тыс. ₽/м², в Санкт-Петербурге — 234,8 тыс. ₽/м². Готовое жилье остается дешевле новостроек по фактической цене сделки, что усиливает его конкурентную позицию.

Аренда

В конце лета спрос на долгосрочную аренду заметно вырос: +10% в Москве и +41% в Санкт-Петербурге за август. Средняя ставка составила 78,1 тыс. ₽/мес. в Москве и 44,2 тыс. ₽/мес. в Санкт-Петербурге.

Ключевой вывод

Август характеризуется одновременным ростом цен предложения на первичном рынке, сохранением ценового преимущества вторичного жилья и усилением спроса на аренду, особенно в Санкт-Петербурге.

Первичный рынок



Umbrella Consulting Group

Первичный рынок: цена предложения

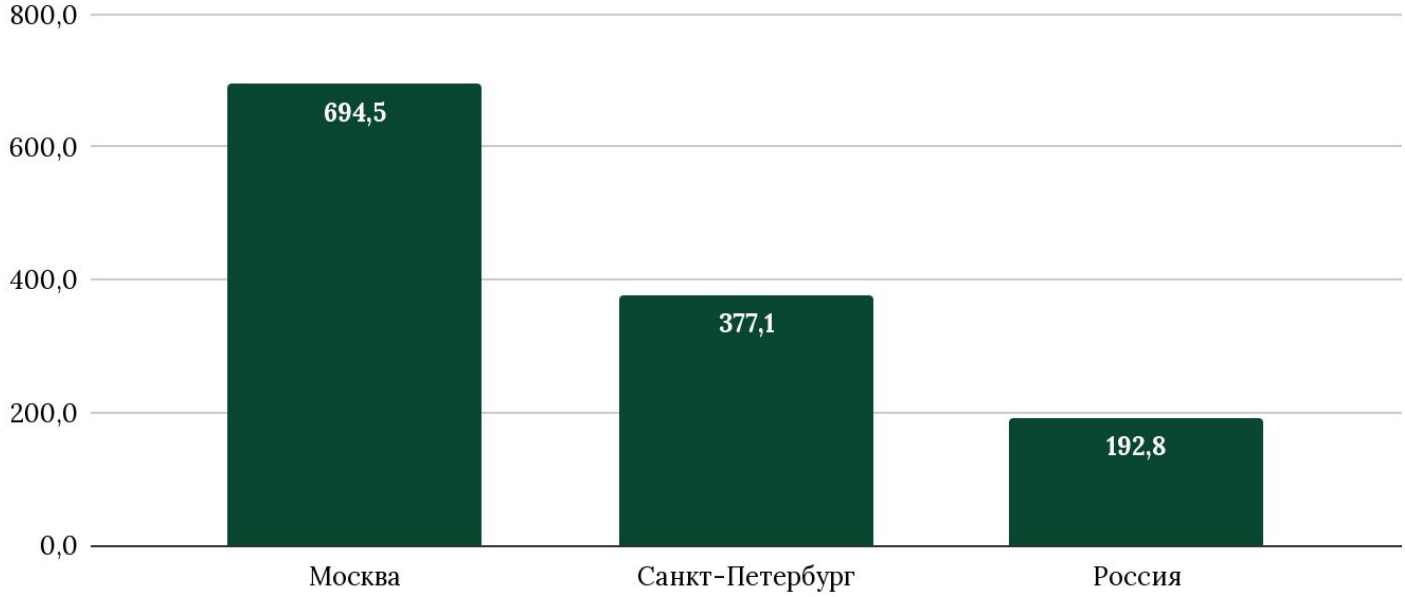
1,84×
Москва дороже Санкт-Петербурга

3,6×
Москва выше среднего уровня России

+1,1 п.п.
Москва быстрее СПб по росту за месяц

Москва сохраняет значительную ценовую премию относительно Петербурга и среднего российского уровня. Одновременно столичный рынок показывает более быстрый месячный рост цены предложения.

Цена предложения в новостройках, август 2026



Первичный рынок: цена сделки и разрыв

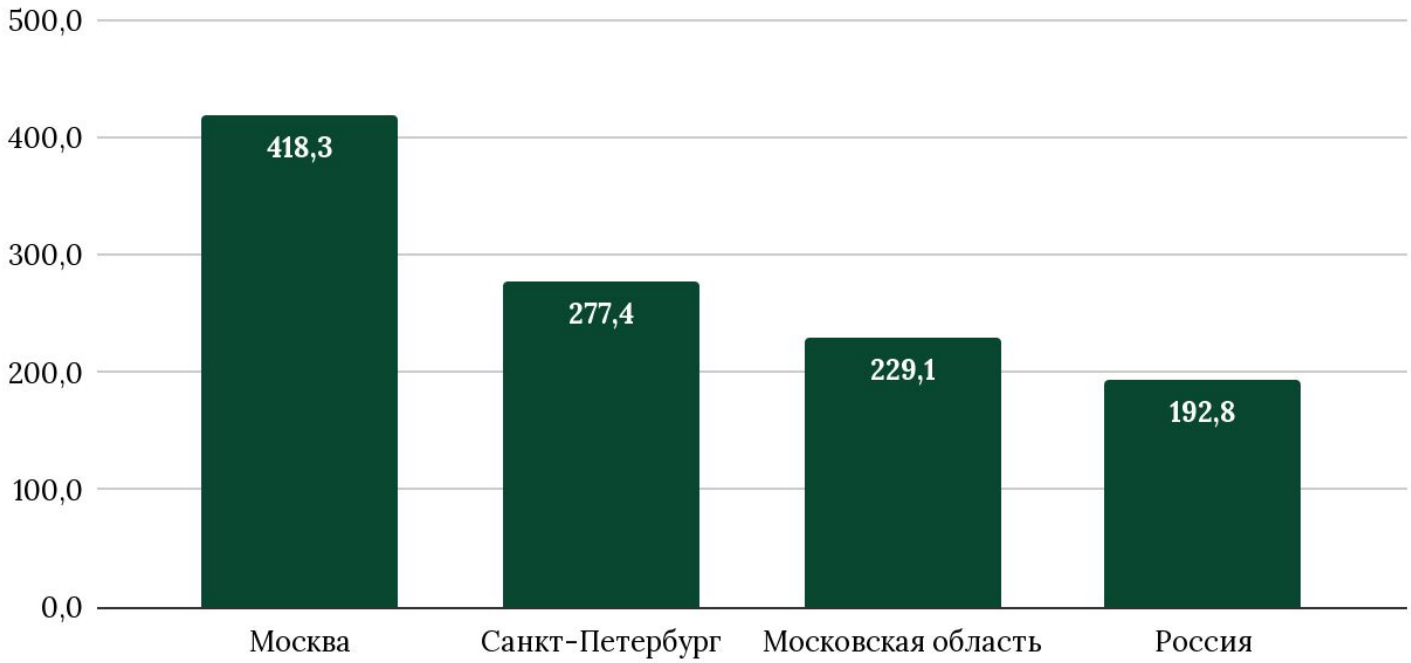
418,3 тыс. ₽/м²
цена сделки
Москва

277,4 тыс. ₽/м²
цена сделки
Санкт-Петербург

32,1% / 23,2%
разрыв предложения и сделки
Москва / СПб

Фактическая цена реализации заметно ниже уровня экспозиции в обоих городах. Более выраженный разрыв в Москве указывает на повышенную чувствительность покупателя к итоговой стоимости объекта.

Цена сделки в новостройках, август 2026



Москва и область: продажи новостроек

7,2 тыс. ДДУ
август 2026

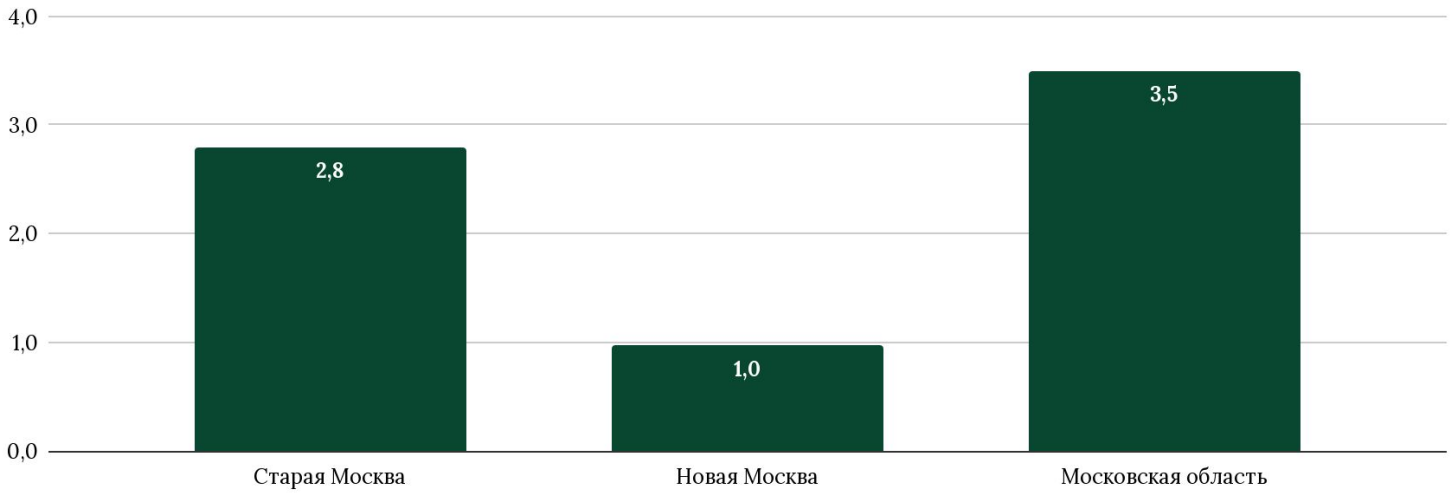
–17%
к предыдущему месяцу

–31%
год к году

–48%
Новая Москва

7,2 тыс. ДДУ: –17% м/м и –31% г/г. Самое сильное годовое снижение — в Новой Москве (–48%).

Количество ДДУ, тыс.



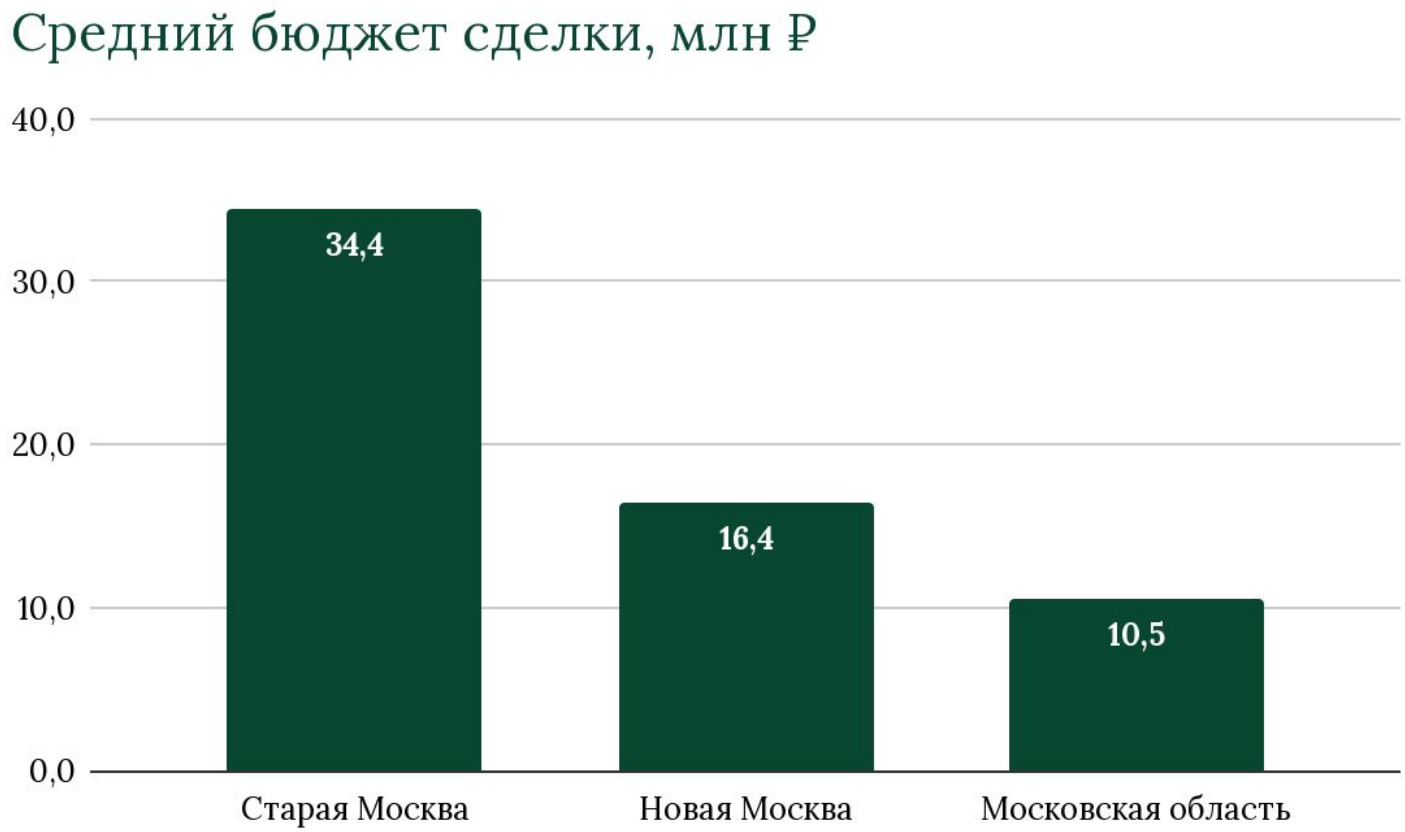
Москва и область: бюджет сделки

2,1×
старая Москва дороже Новой Москвы

3,3×
старая Москва дороже Московской области

1,6×
Новая Москва дороже Московской области

Бюджет сделки резко снижается по мере удаления от ядра агломерации. Московская область формирует наиболее доступный входной уровень, тогда как старая Москва требует более чем трехкратного бюджета.



Новостройки: динамика к декабрю 2025

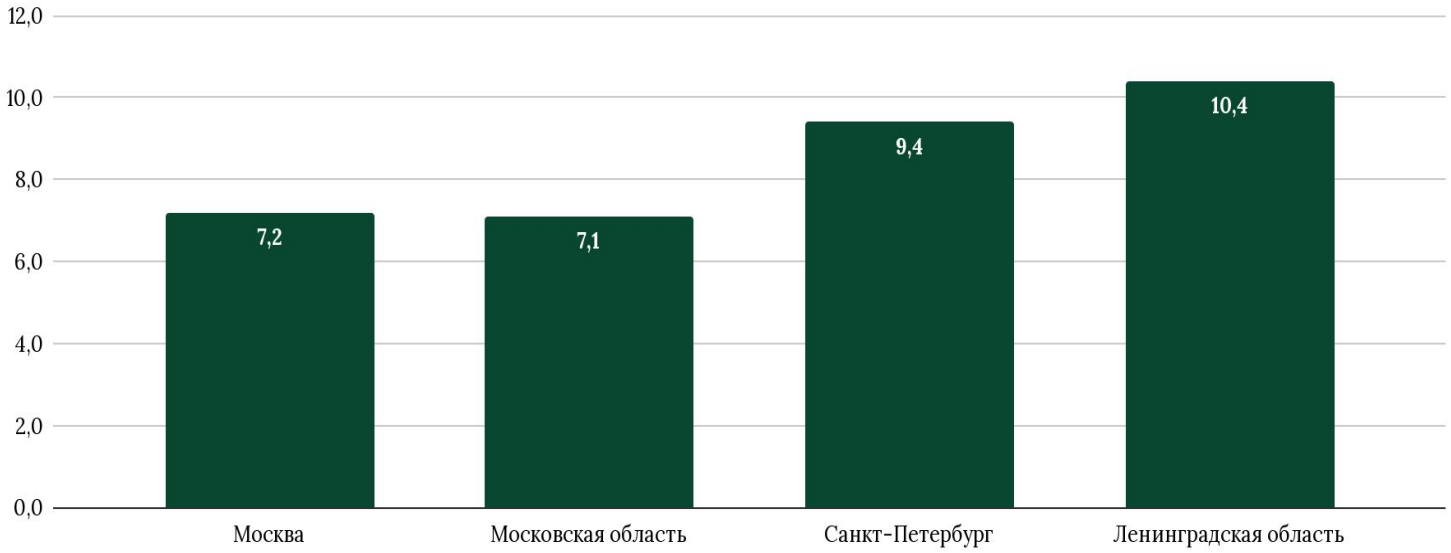
+10,4%
максимальный рост Ленинградская область

+9,4%
Санкт-Петербург

3,3 п.п.
разрыв между максимумом и минимумом выборки

Петербургская агломерация показывает более сильный рост цен новостроек относительно декабря 2025 года: обе территории опережают Москву и Московскую область.

Рост цены новостроек в % от декабря 2025



Вторичный рынок



Umbrella Consulting Group

Вторичный рынок: цена сделки

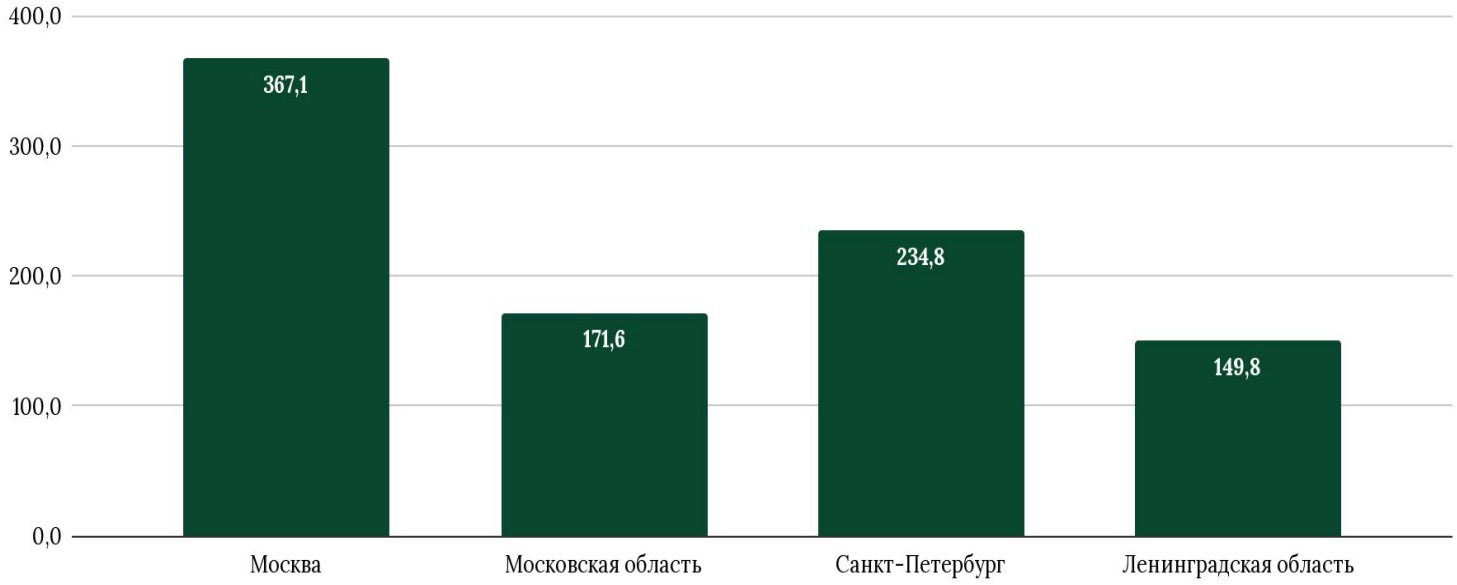
+56%
Москва дороже СПб

2,14×
Москва дороже Московской области

1,57×
СПб дороже Ленинградской области

Разница внутри агломераций остается существенной: области формируют значительно более низкий входной порог. При этом московский вторичный рынок сохраняет наиболее высокую стоимость квадратного метра.

Стоимость готового жилья, тыс. ₽/м²



СПб и ЛО: сделки на вторичном рынке

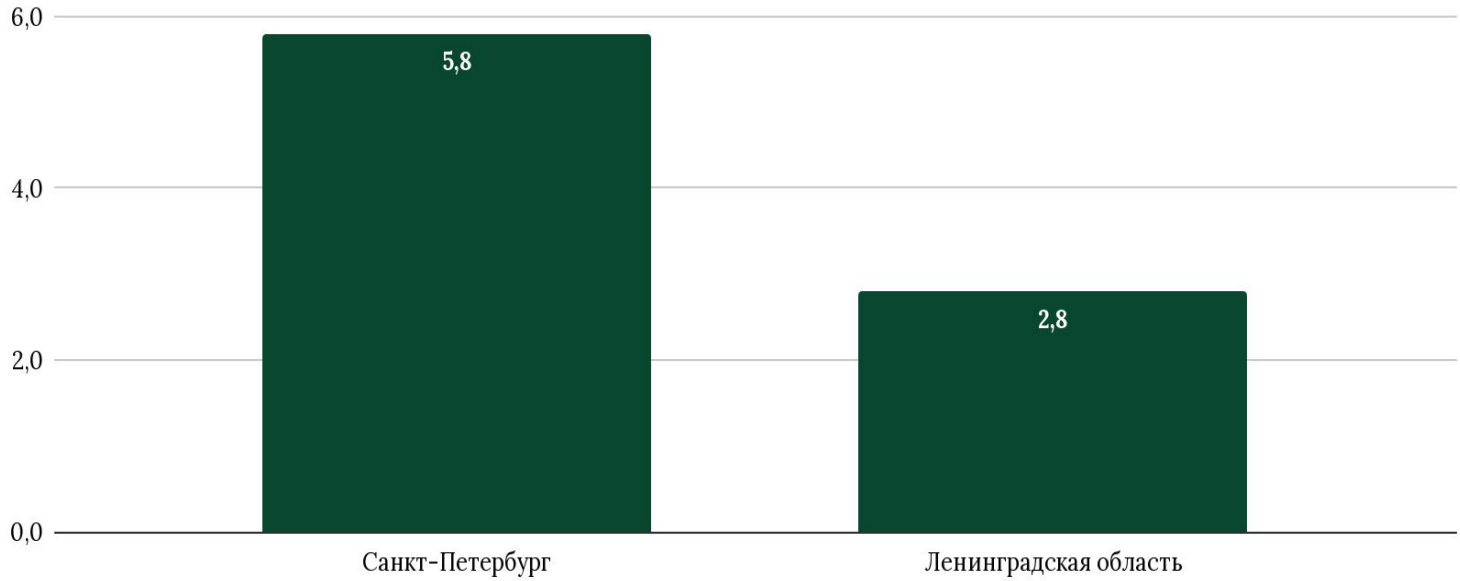
8,6 тыс.
сделок суммарно СПб + ЛО

+45%
максимальный рост Ленинградская область

≈33%
доля ипотечных сделок

5,8 тыс. сделок в Петербурге (+19% г/г) и 2,8 тыс. в Ленобласти (+45% г/г). Ипотека — около трети сделок.

Сделки на вторичном рынке, тыс.



СПб и ЛО: спрос, предложение и бюджет

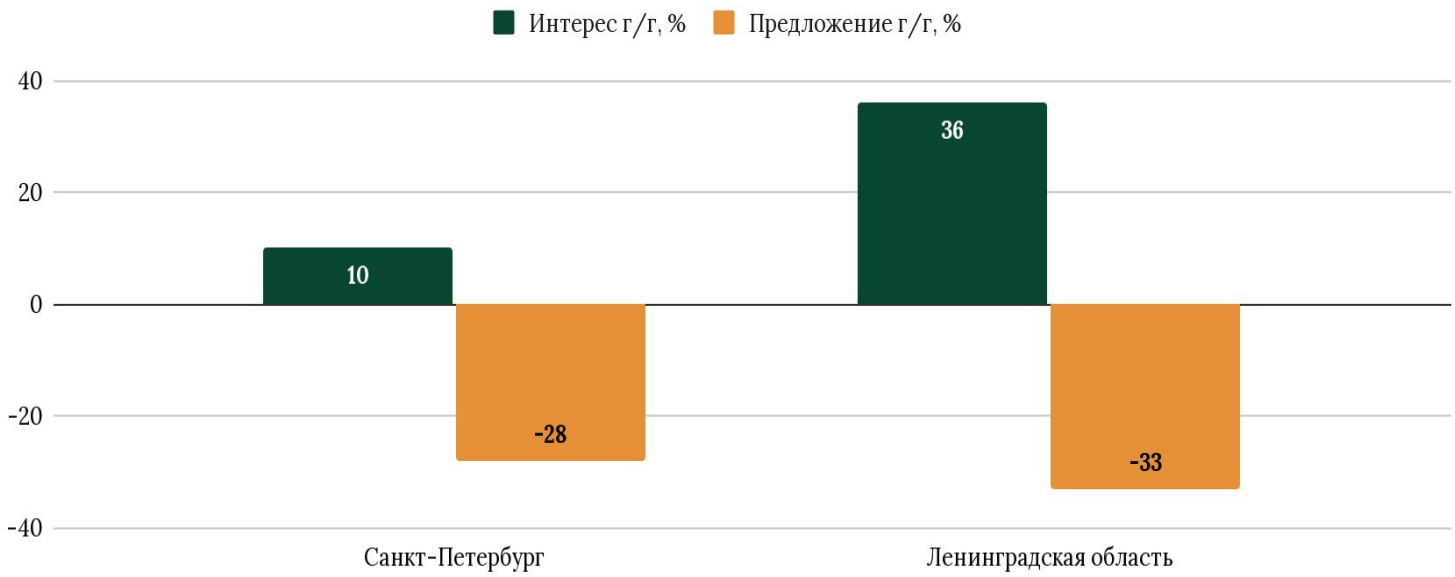
38 п.п.
разрыв динамики спроса и предложения Санкт-Петербург

71 п.п.
разрыв динамики спроса и предложения Ленинградская область

≈3×
бюджет сделки в СПб к Ленинградской области

Сокращение экспозиции происходит одновременно с ростом интереса покупателей, особенно в Ленинградской области. Такая комбинация поддерживает переговорную позицию продавцов и ограничивает потенциал снижения цен.

Спрос растёт, предложение сокращается



Первичка vs вторичка: цена сделки

−12,2%
Москва

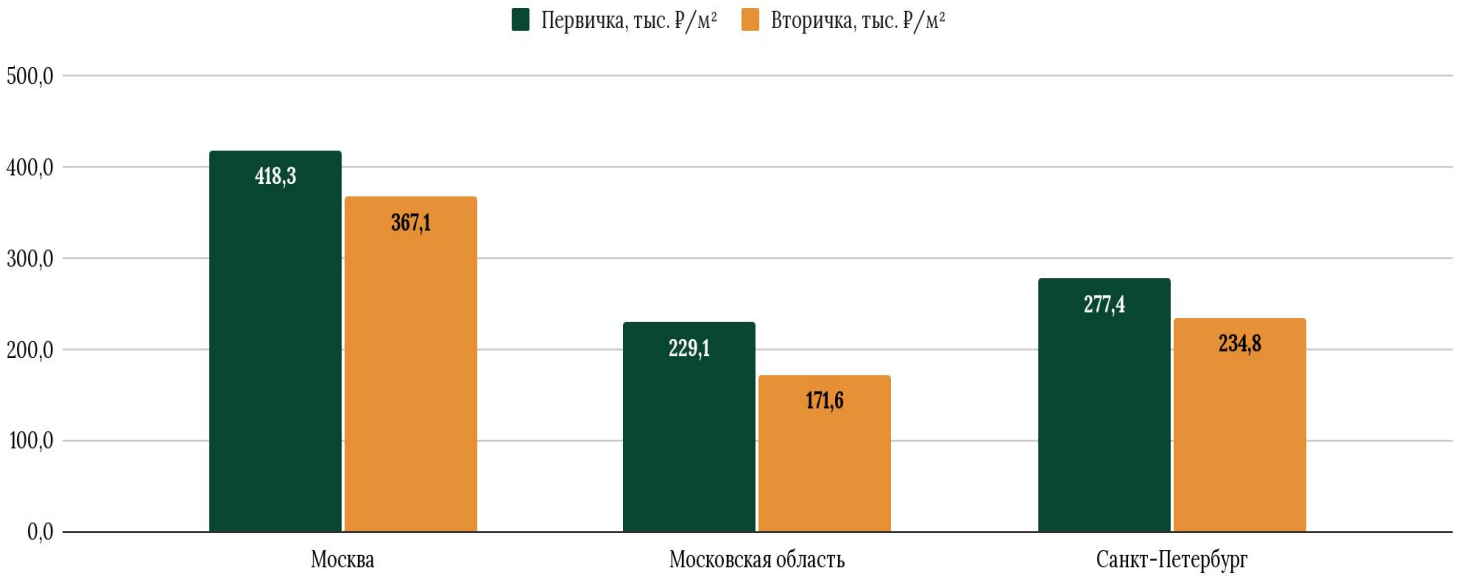
−25,1%
Московская область

−15,4%
Санкт-Петербург

дисконт вторичного рынка к новостройкам

Максимальное ценовое преимущество вторичного жилья сформировано в Московской области — около четверти стоимости первичного рынка. В Москве разрыв минимален среди рассматриваемых территорий.

Цена сделки: новостройка и готовое жильё



Аренда жилья



Umbrella Consulting Group

Аренда: ставки по комнатности

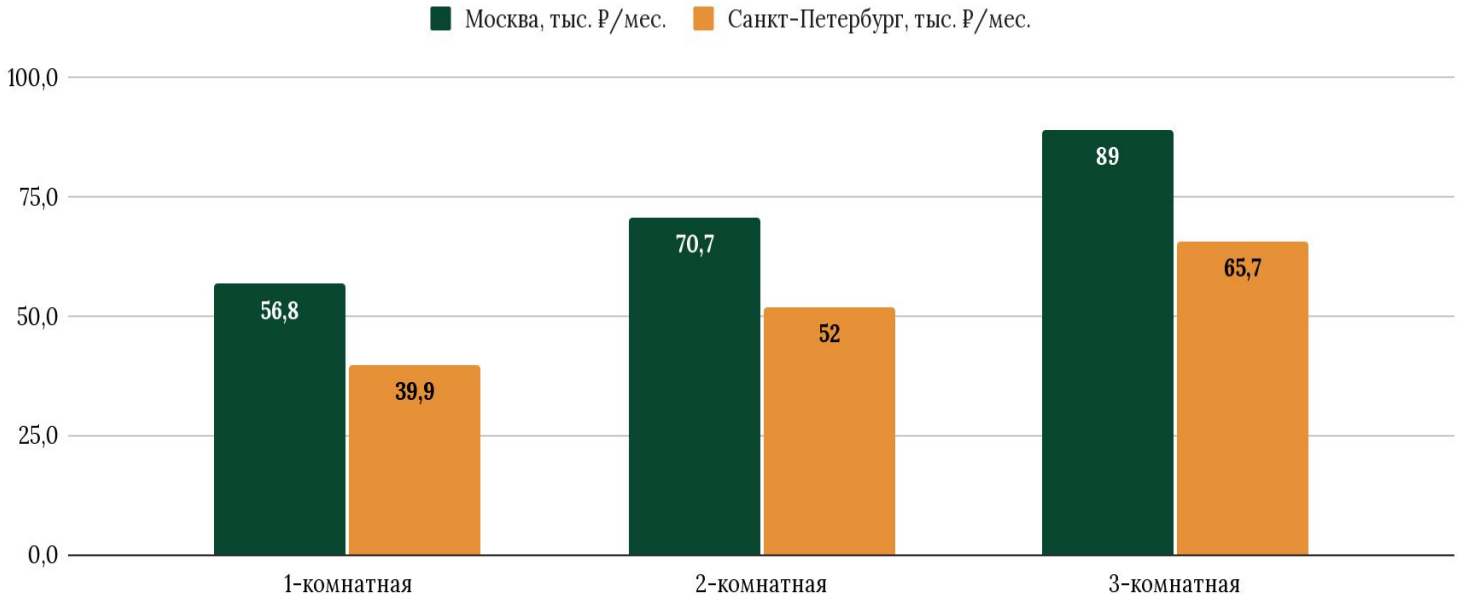
+43%
Москва дороже СПб
1-комнатные

+36%
Москва дороже СПб
2-комнатные

+35%
Москва дороже СПб
3-комнатные

Ценовая премия Москвы максимальна в сегменте однокомнатных квартир и постепенно сокращается с увеличением комнатности. При этом абсолютный разрыв между городами остается существенным во всех форматах.

Ставки аренды по комнатности, тыс. ₽/мес.



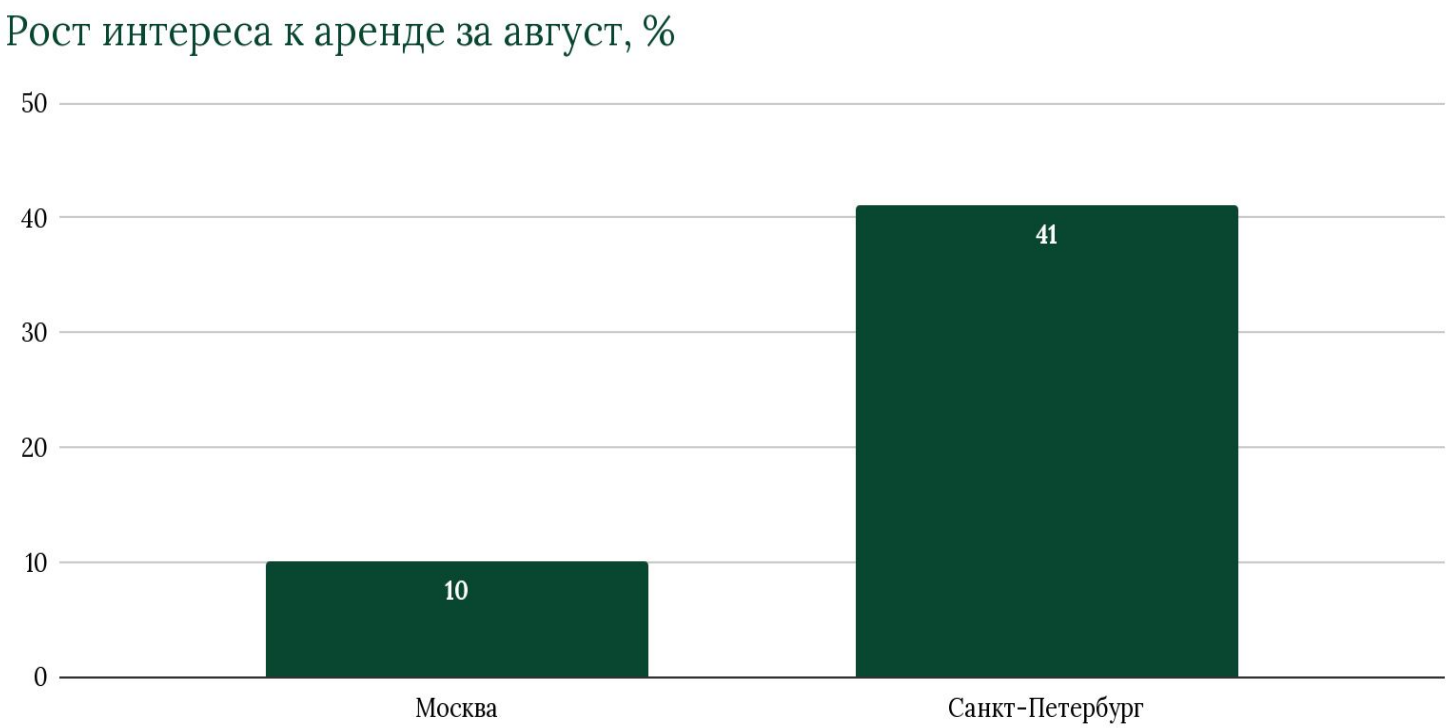
Аренда: спрос в конце лета

4,1×
быстрее рост интереса в Санкт-Петербурге

33,9 тыс. ₽/мес.
разница средней ставки Москва / СПб

1,77×
Москва дороже СПб по средней аренде

Петербург завершает лето значительно более сильным ростом арендного спроса, однако Москва сохраняет существенно более высокий уровень ставки. Сегменты различаются по динамике спроса и абсолютной стоимости размещения.



Выводы: август 2026

Москва и Московская область

Первичный рынок остается наиболее дорогим: цена предложения в Москве достигла 694,5 тыс. ₽/м², однако фактическая цена сделки значительно ниже. Разрыв между предложением и сделкой составляет 32,1%, что указывает на смещение покупателя в сторону более доступных лотов. Продажи новостроек в агломерации снизились: зарегистрировано около 7,2 тыс. ДДУ, что на 17% меньше м/м и на 31% меньше г/г. Готовое жилье сохраняет ценовое преимущество перед первичным рынком.

Санкт-Петербург и Ленинградская область

Рынок выглядит активнее в сегменте готового жилья: число сделок на вторичном рынке выросло на 19% г/г в Петербурге и на 45% г/г в Ленинградской области. Одновременно предложение сокращается, что поддерживает цены. На первичном рынке наиболее высокий рост к декабрю 2025 года зафиксирован в Ленинградской области (+10,4%) и Санкт-Петербурге (+9,4%).

Аренда

Конец лета усилил спрос на долгосрочную аренду. В Санкт-Петербурге интерес вырос на 41% за месяц, в Москве — на 10%. При этом Москва сохраняет более высокий абсолютный уровень ставок, а Петербург демонстрирует более выраженную месячную динамику.

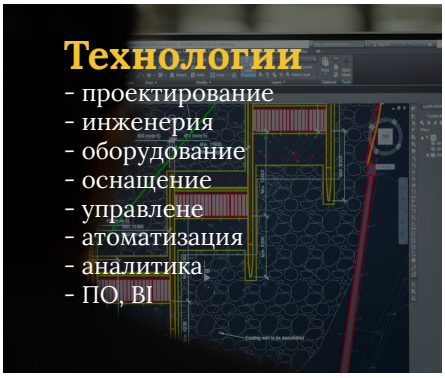
Общий вывод

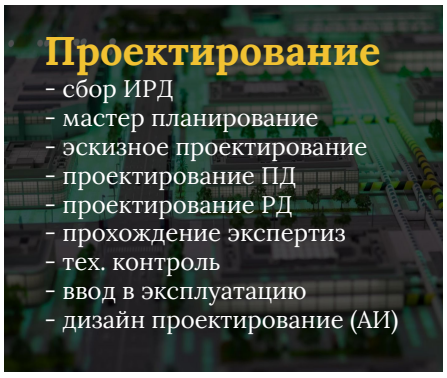
Покупатель становится более чувствительным к итоговому бюджету и все чаще рассматривает готовое жилье и более доступные пригородные рынки. Одновременно сокращение предложения поддерживает цены, а усиление спроса на аренду повышает значение качественной и ликвидной экспозиции.

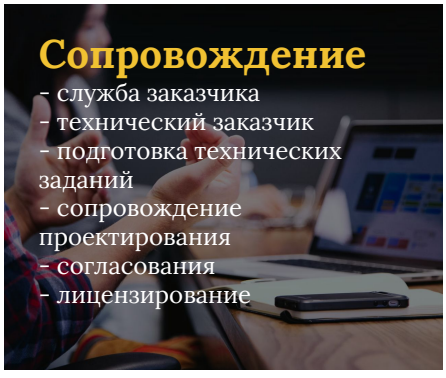
О компании

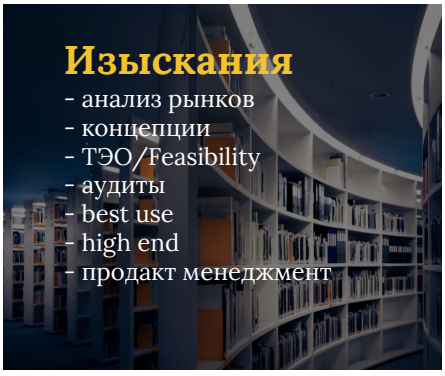
Мы начали свою деятельность в 2001 году с гостиничного сектора и стали консалтинговой компанией номер 1 в РФ и СНГ по количеству проектов своем портфеле под брендом Umbrella Hospitality. За более чем 20 лет своей деятельности мы расширили свой портфель от гостиничных проектов до проектов комплексного освоения территории на тысячи гектар. Мы предлагаем нашим клиентам комплексные решения в сфере недвижимости, основанные на широкой профессиональной экспертизе, глубоком понимании российского рынка, а также лучших международных практиках. Почему это важно? Наши профессионалы сопровождают проект на всех этапах — от инициации до завершения. Они не просто решают задачи, а создают инновационные стратегии, оптимизируют ресурсы и минимизируют риски, превращая каждый этап в ступень к успеху.Какой результат? Ваши проекты обретают четкость, эффективность и конкурентное преимущество, а команда — уверенность в достижении амбициозных целей.

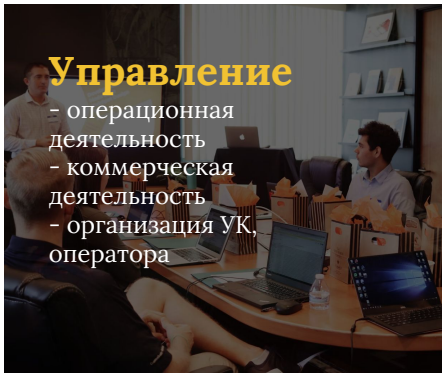
Услуги в области коммерческой и жилой недвижимости

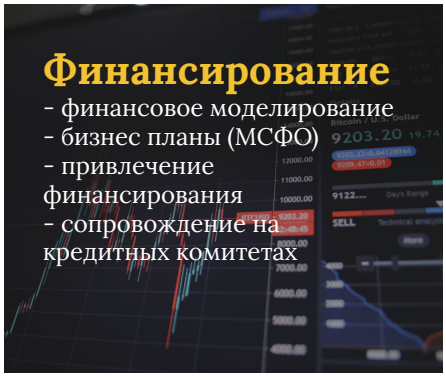




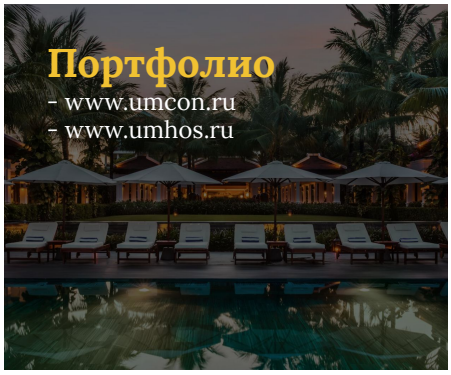












Источники и методика

Период исследования

Отчет отражает состояние рынка жилой недвижимости Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области в августе 2026 года. Использованы показатели, относящиеся непосредственно к августу либо характеризующие состояние рынка на конец месяца.

Методика анализа

Первичный рынок, вторичный рынок и долгосрочная аренда рассматриваются отдельно. Для первичного рынка анализируются цена предложения, цена сделки, количество зарегистрированных ДДУ, средний бюджет покупки и динамика стоимости. Для вторичного рынка — фактическая цена сделки, количество сделок, структура спроса и изменение предложения. Для аренды — уровень ставок, комнатность объектов и динамика пользовательского интереса.

Цена предложения и цена сделки не являются взаимозаменяемыми показателями: первая характеризует текущую экспозицию, вторая — фактически реализованные объекты. Сравнение первичного и вторичного рынков проводится на основе цены сделки.

Информационная база

Для подготовки отчета использованы консолидированные открытые рыночные и статистические данные, информация о зарегистрированных сделках, публичные данные девелоперов и участников рынка, сведения сервисов объявлений и аналитических платформ, а также отраслевые материалы.

Ограничения

Данные по городам и областям анализируются раздельно. Месячные показатели не заменяются квартальными или годовыми значениями. Материалы, опубликованные после окончания месяца, учитываются только в случаях, когда они характеризуют состояние рынка именно в августе 2026 года.



Umbrella
Consulting
Group

www.umcon.ru