

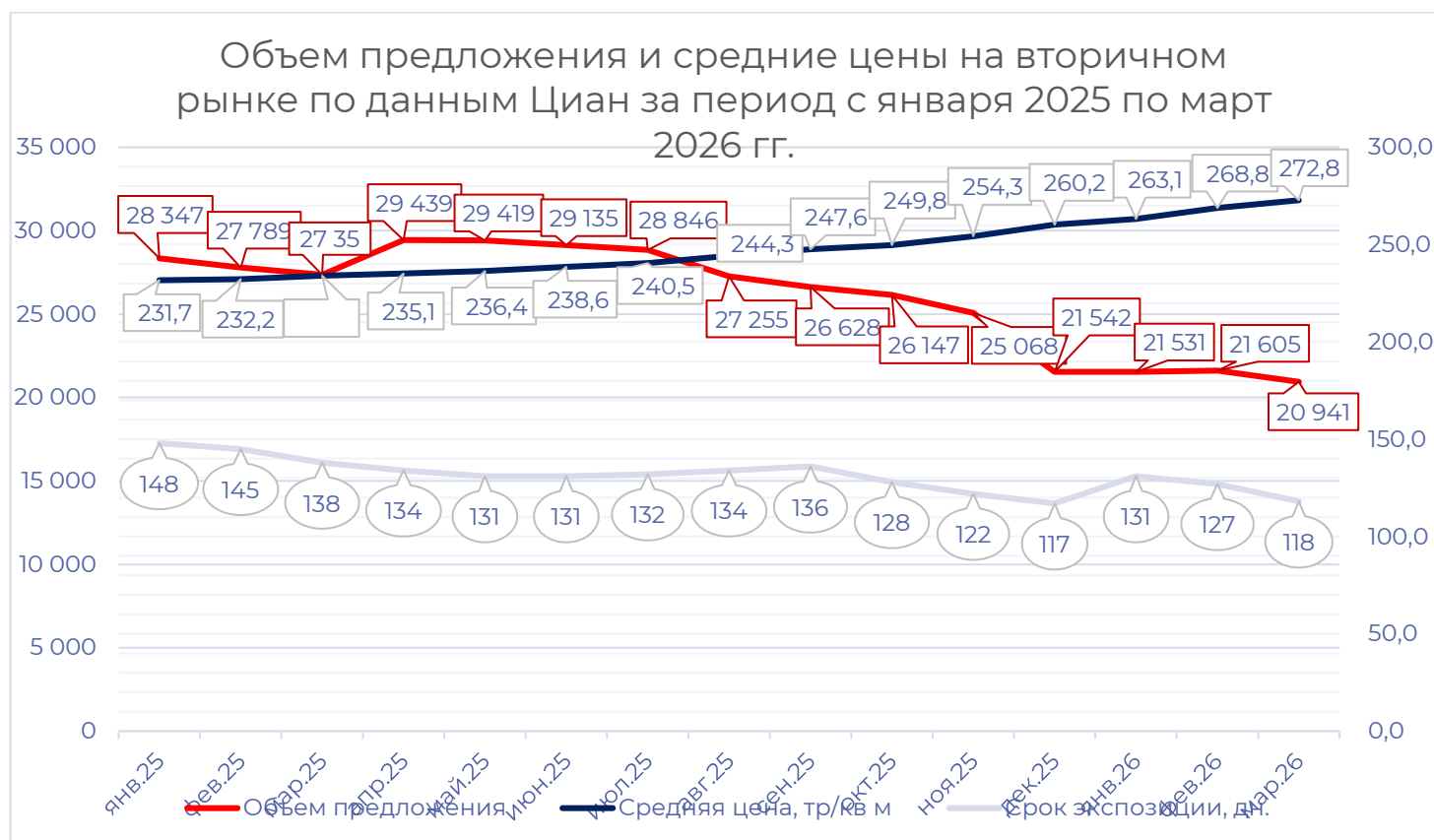
Рынок вторичного жилья Санкт-Петербурга.

Март 2026 г.

Несмотря на недоступно высокие ставки по ипотеке и ограниченность предложения, вторичный рынок демонстрирует высокую активность. Основные драйверы спроса - обменные сделки, покупка за деньги в целях сбережения капитала, сделки с ипотекой на небольшую долю от стоимости квартиры.

Объем спроса и предложения

На вторичном рынке Петербурга, как и ожидалось, объем предложения в марте продолжил снижаться (-2,2% к февралю и -23% к концу марта 2025 г.), вместе с тем средний срок экспозиции объявлений снизился до уровня конца 2025 года. Дефицит качественных предложений на рынке жилья приводит к тому, что некоторые покупатели вынуждены разрывать цепочки, увеличивая срок освобождения проданной квартиры (или арендуя ее у своего покупателя). Это приводит к росту конкуренции за новые интересные объекты среди покупателей, они продаются быстро и практически без торга, что вынуждает покупателей быстрее принимать решения. Из-за этого новые объекты выходят в рекламу по более высокой цене, особенно в локациях с низкой конкуренцией, повышая таким образом нижнюю границу рынка.



На момент составления отчета Росреестр по Санкт-Петербургу не опубликовал информацию по объему зарегистрированных сделок за март и 1 кв. 2026 года.

Ипотека

Минимальные ставки по рыночной ипотеке не снизились, лучшие предложения по-прежнему на уровне 17% и то не от банков-лидеров рынка. Рублевые остатки на банковских вкладах физических лиц (данные ЦБ РФ) в марте составили 46,91 трлн. руб., прибавив 0,4% к февралю.



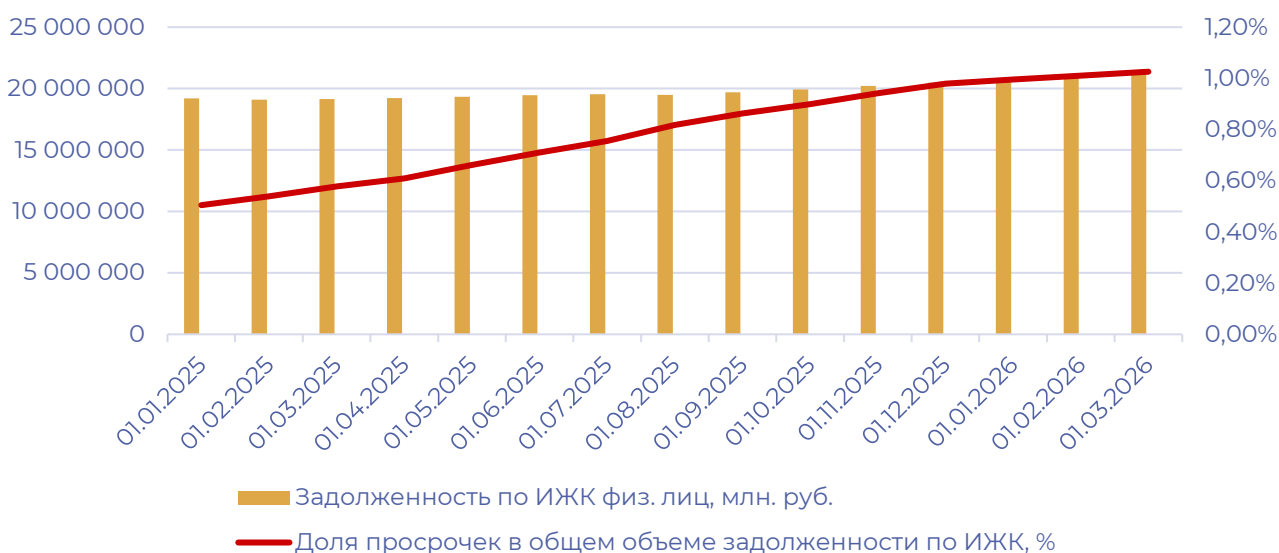
Доля рыночной ипотеки в марте осталась на том же уровне, 45% от общей выдачи: а всего, по данным Дом.РФ, в марте было выдано 76 тыс. кредитов (из них рыночной ипотеки – 42 тыс. кредитов), это на 10% больше по количеству и на 12% по сумме, чем в феврале (год к году – больше на 31% и 26% соответственно),

Просроченная задолженность

Просроченная задолженность по ипотеке в абсолютном выражении продолжает расти: на начало марта она увеличилась до 215,3 млрд руб. (из них 19,7 млрд руб. или 9,15% приходится на Северо-Западный регион, это +0,5 млрд за месяц), общий темп прироста м/м составил 1,97%, и превышает в 2 раза показатель 2025 года (98,69%). Ключевым показателем является динамика доли просроченной задолженности в общем объеме кредитов. Она тоже плавно растет, находится на уровне 1%. Это не критичный уровень просрочки, но за ним необходимо следить.



Доля просроченной задолженности в общей задолженности по жилищным кредитам по состоянию на 01.03.2026 г. (ЦБ РФ)



В сравнении с другими сегментами кредитования ипотека остается самым качественным, тогда как в сегменте потребкредитования доля просрочки достигла 14%, в сегменте кредитных карт – 13,6%, а в сегменте автокредитования – 5,8%. Не факт, что увеличение уровня задолженности повлияет на ужесточение андеррайтинга со стороны банков, но отказов в предоставлении ипотечных кредитов может быть больше. Главная причина - пересмотр уровня рисков со стороны банков в целом, снижение платежеспособности заемщиков, внедрение цифрового портрета заемщиков и постепенный отказ от учета «серых» доходов.

Рынок долгосрочной аренды.

Обычное для весеннего периода сезонное сокращение предложения в долгосрочной аренде в связи с подготовкой к туристическому сезону пока не наступило. Объем предложения в марте остался на уровне февраля, без существенного снижения. Прирост в количестве объявлений сдачи в посуточную

аренду на Циан в марте составил 2,7%. Главная причина более позднего разворота рынка - высокий (минимум +35%) прирост предложения квартир на рынке аренды.

Динамика объема предложения на рынке
долгосрочной аренды жилья за январь 2025 г. -
март 2026 г.

