

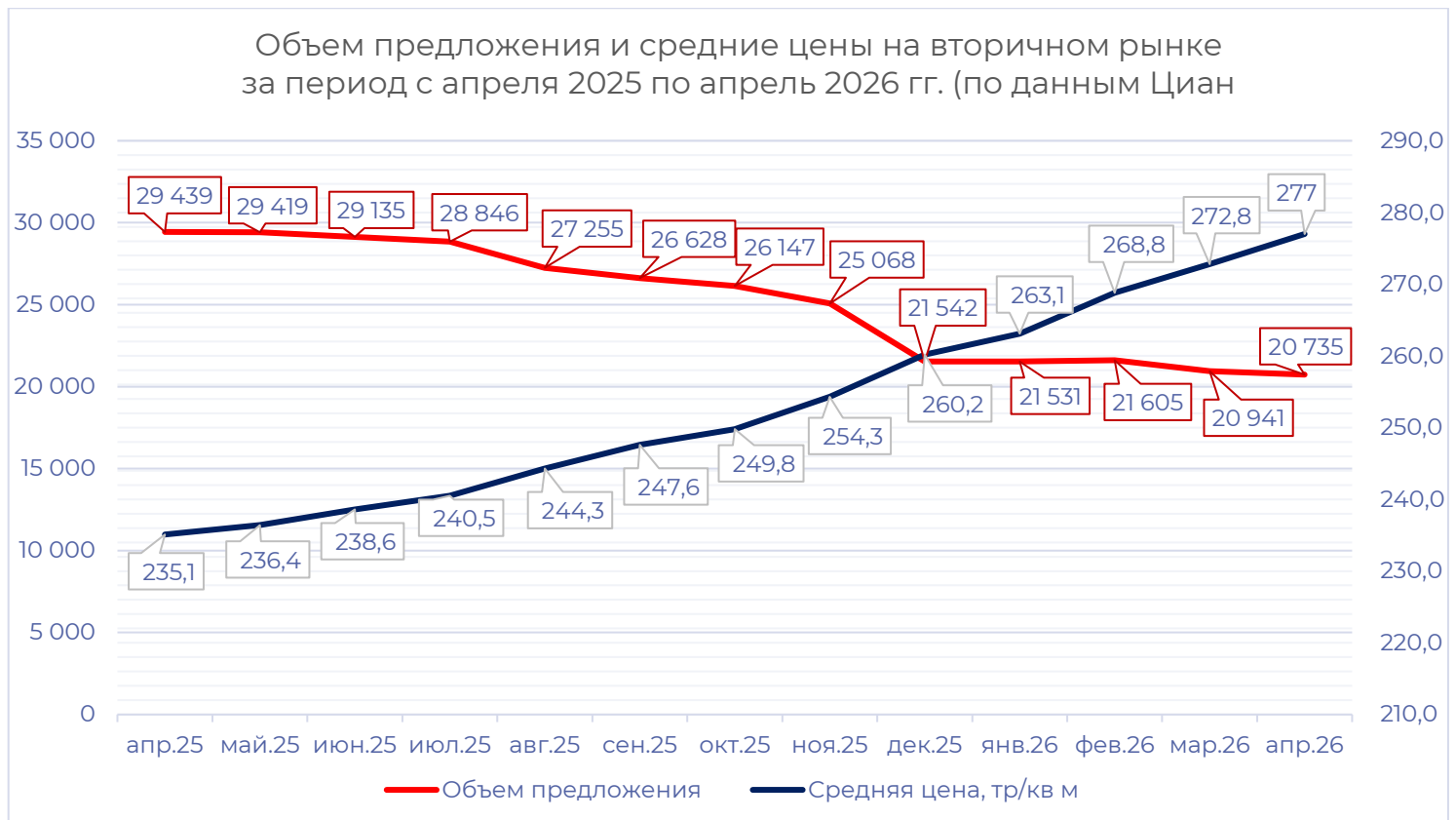
Рынок вторичного жилья Санкт-Петербурга.

Апрель 2026 г.

Вторичный рынок демонстрирует стабильный рост, однако его потенциал сдерживается катастрофической нехваткой предложения. Без существенных изменений в объеме выставляемых объектов дисбаланс будет только усиливаться. Объем зарегистрированных сделок на рынке поступательно растет благодаря тенденции к снижению ипотечных ставок, вместе с тем, заметно выросла доля рефинансированных займов. И впервые с октября 2022 г. ЦБ РФ фиксирует отток средств с депозитов.

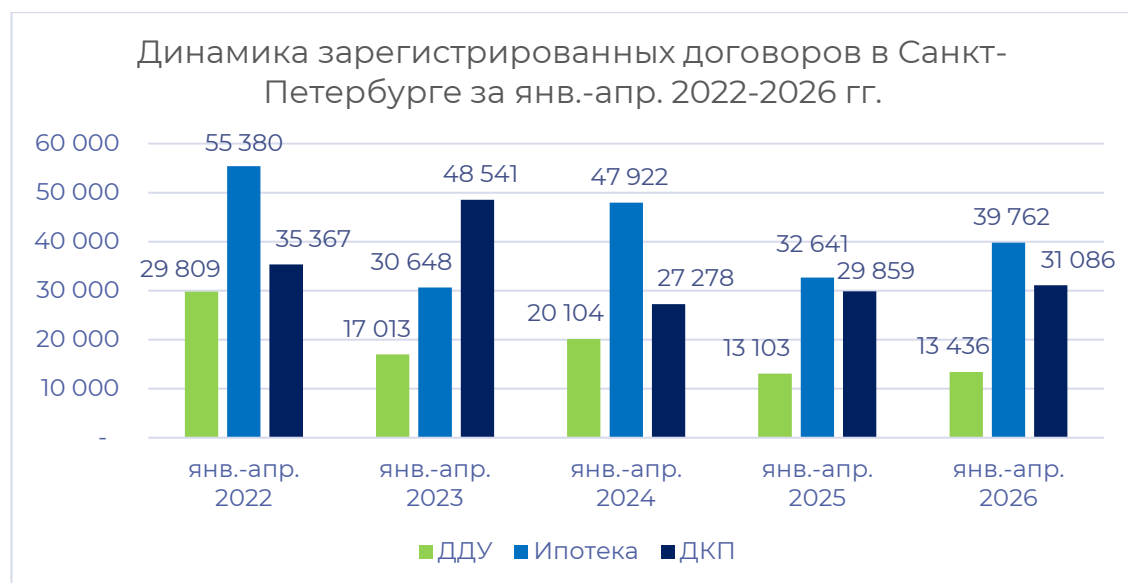
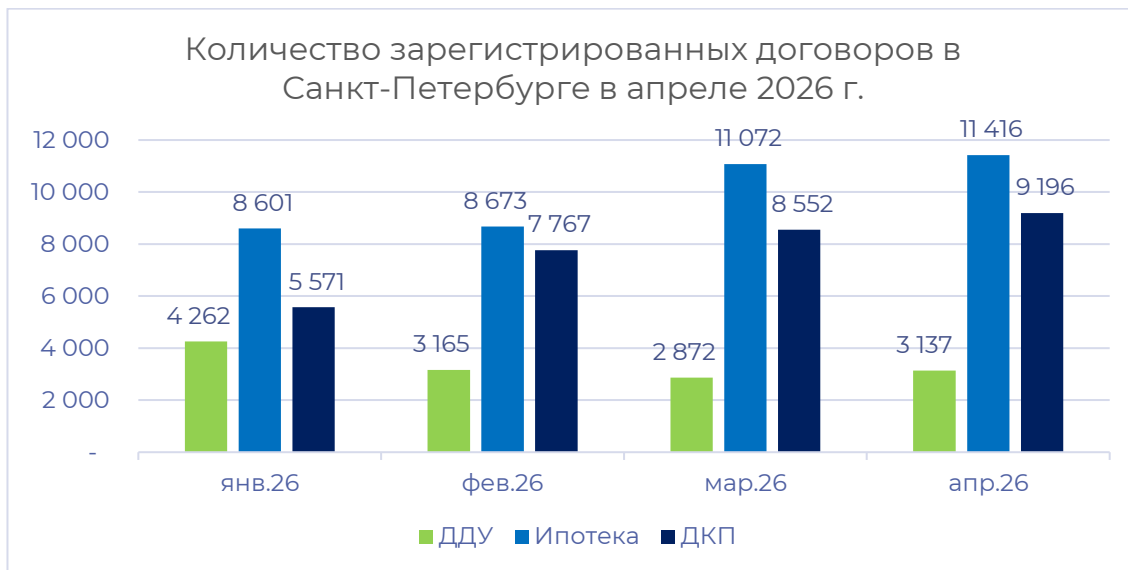
Объем спроса и предложения

В апреле объем предложения на рынке вторичного жилья Петербурга сократился на -1,7% к марту и -29,6% к апрелю 2025 г.). Выбор у покупателей скудный. В локациях с низкой конкуренцией появление нового объекта, интересного по соотношению цена-качество вызывает ажиотаж среди покупателей, уже продавших свое жилье и отслеживающих появление новых квартир в нужной им локации. Это позволяет быстро, в течение первых двух недель после выхода в рекламу, принять аванс с минимальным торгом или без него. В свою очередь некоторые продавцы со встречной покупкой не торопятся соглашаться на оферы покупателей, особенно если нет подходящей альтернативы, что приводит к своеобразному дисбалансу: одни сделки проходят быстро (в течение месяца), а другие — тормозятся из-за отсутствия альтернатив.



Данные Росреестра по Санкт-Петербургу за апрель

Статистика Росреестра подтверждает поступательный рост спроса. В апреле в Петербурге зарегистрировано 9 196 сделок по договорам купли-продажи, это +8% к марту, и на 12% выше апреля прошлого года (8 226). Общий объем сделок за период с января по апрель - 31 086, что на 4% больше аналогичного периода прошлого года (29 859). По итогам года объем сделок окажется заметно выше 2025 года. Единственное серьёзное препятствие - дефицит предложения и отсутствие факторов, которые могли бы в среднесрочной перспективе выравнять дисбаланс спроса и предложения.



Депозиты и вклады

По данным ЦБ РФ, в марте этого года впервые с октября 2022 г. было зафиксировано снижение объема денежных средств на срочных банковских вкладах - на -0,6% (288,1 млрд руб.) к февралю, наибольший отток был со срочных

вкладом свыше года. Также в марте снизились поступления рублевых средств в банки, составив 0,3% против 2% в феврале.

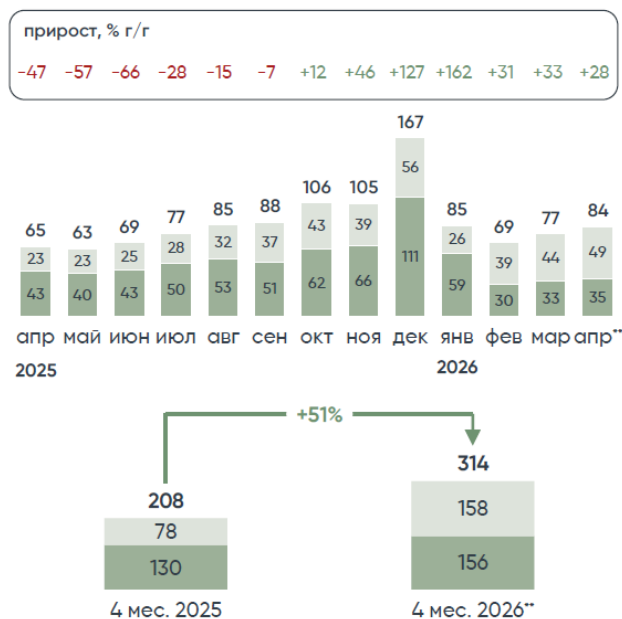
Ипотека. Рефинансирование

Лучшие ставки по рыночной ипотеке по итогам апреля находятся на прежнем уровне - 17-18%. Доля рыночной ипотеки в апреле выросла в структуре общей выдачи как по количеству – до 59%, так и по объему +43%. Всего по данным Дом.РФ, в апреле было выдано кредитов по рыночной ипотеке на 153 млрд руб. (+49 тыс. кредитов), это на 7% больше по количеству и на 9% по объему, чем прошлым месяце.

Заметно выросла и доля рефинансирования в структуре выдач: на фоне плавного снижения ключа стоимость услуг рефинансирования с января уменьшилась на 3,7 п.п. (с 22,37% до 18,64% годовых – средний показатель). Это стимулировало востребованность продукта у заёмщиков. В марте было рефинансировано 1,4 тыс. договоров, это 1,8% от общего количества выданных жилищных кредитов (77 тыс.). Аналитики отмечают, что в 2025 году выдач в этом сегменте практически не было.

Выдача ипотеки, тыс. кредитов

Рыночная ипотека*
Ипотека с господдержкой (новые кредиты)



*Включая транши по кредитам на ИЖС

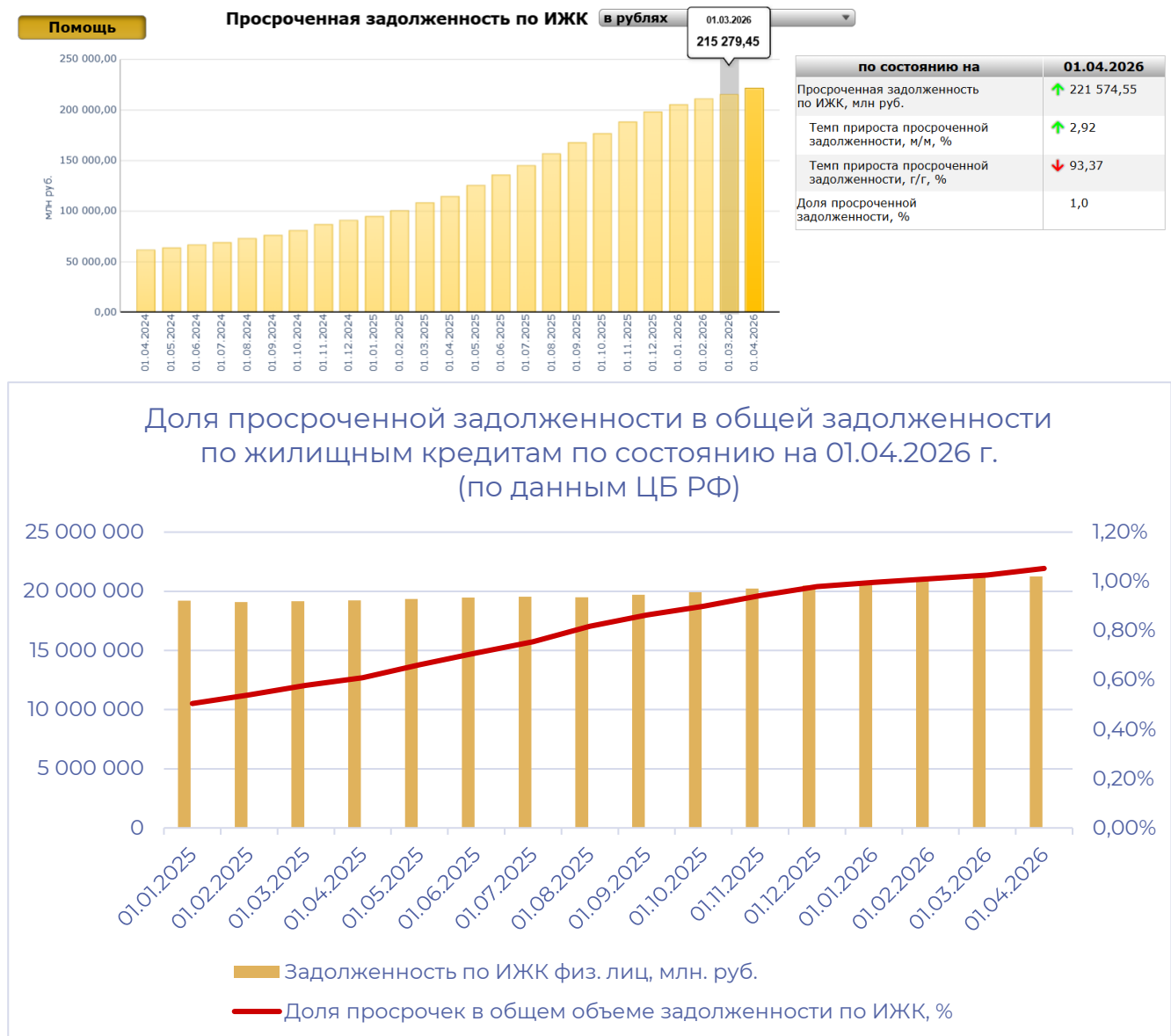
**Оценка ДОМ.РФ.

Источники: Банк России, оценки ДОМ.РФ.

Просроченная задолженность

Просроченная задолженность по ипотеке в абсолютном выражении продолжает свой рост: на начало апреля она увеличилась почти на 3%, до 221,6 млрд руб. (из них 20,2 млрд руб. или 9,11% приходится на Северо-Западный регион, это +0,48 млрд за месяц). Ключевым показателем остается динамика доли

просроченной задолженности в общем объеме кредитов, которая по состоянию на 01.04.2026 находится на уровне 1,05% (в марте было 1,03%). Все еще не критично, но продолжаем следить за этим показателем.



В апреле объем розничного кредитования достиг 967,8 млрд руб.: это на 4% больше марта и сразу на 47% выше прошлогоднего уровня. Однако темпы роста начали замедляться — напомним, что в марте рынок прибавил сразу 24%. Главным драйвером остается ипотека: выдачи выросли до 354 млрд руб. (+9%), также выросли выдачи кредитов наличными - 434,2 млрд руб. (+6%), это максимум с августа 2024 года. При этом количество выдач по автокредитам и POS-кредитованию сократились: объем автокредитов снизился на 7%, а POS-сегмент просел на 11%.

Рынок долгосрочной аренды

Рынок долгосрочной аренды уверенно вошёл в привычный сезонный цикл. В апреле предложение квартир начало сокращаться: по данным ЦИАН — на 8,3%, по данным Авито — на 7,1%, и эта тенденция только набирает обороты.

В мае переход объектов из долгосрочной аренды в краткосрочную станет ещё активнее. Однако резкого роста ставок ожидать не стоит: объём предложения по-прежнему примерно на 45% выше уровня прошлого года, а спрос на посуточную аренду со стороны туристов пока остаётся ниже привычных значений. Поэтому изменения цен будут более сдержанными, чем в предыдущие годы.

Динамика объема предложения на рынке
долгосрочной аренды жилья за период
апрель 2025 г. - апрель 2026 г.

