

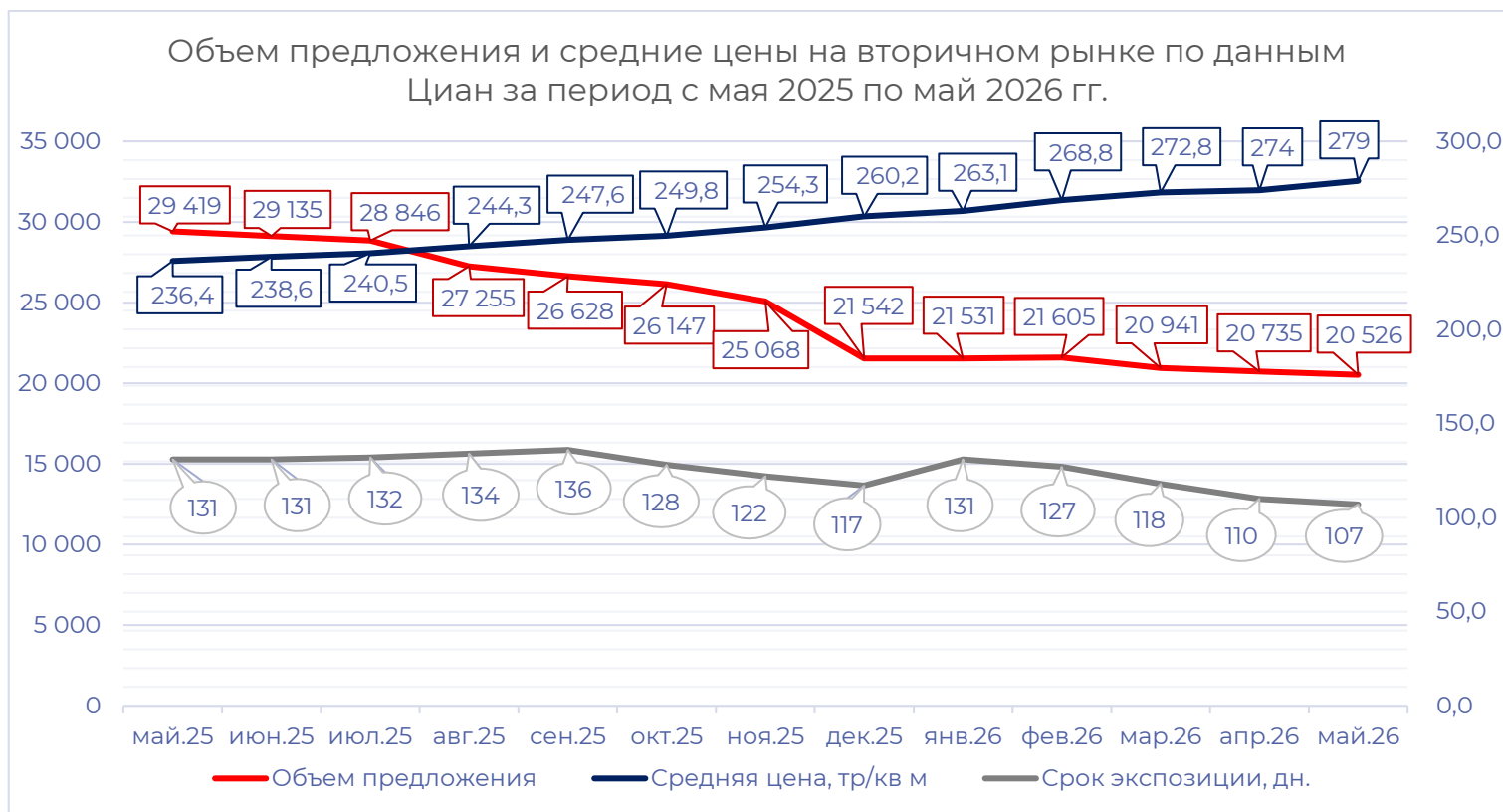
Рынок вторичного жилья Санкт-Петербурга.

Май 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.

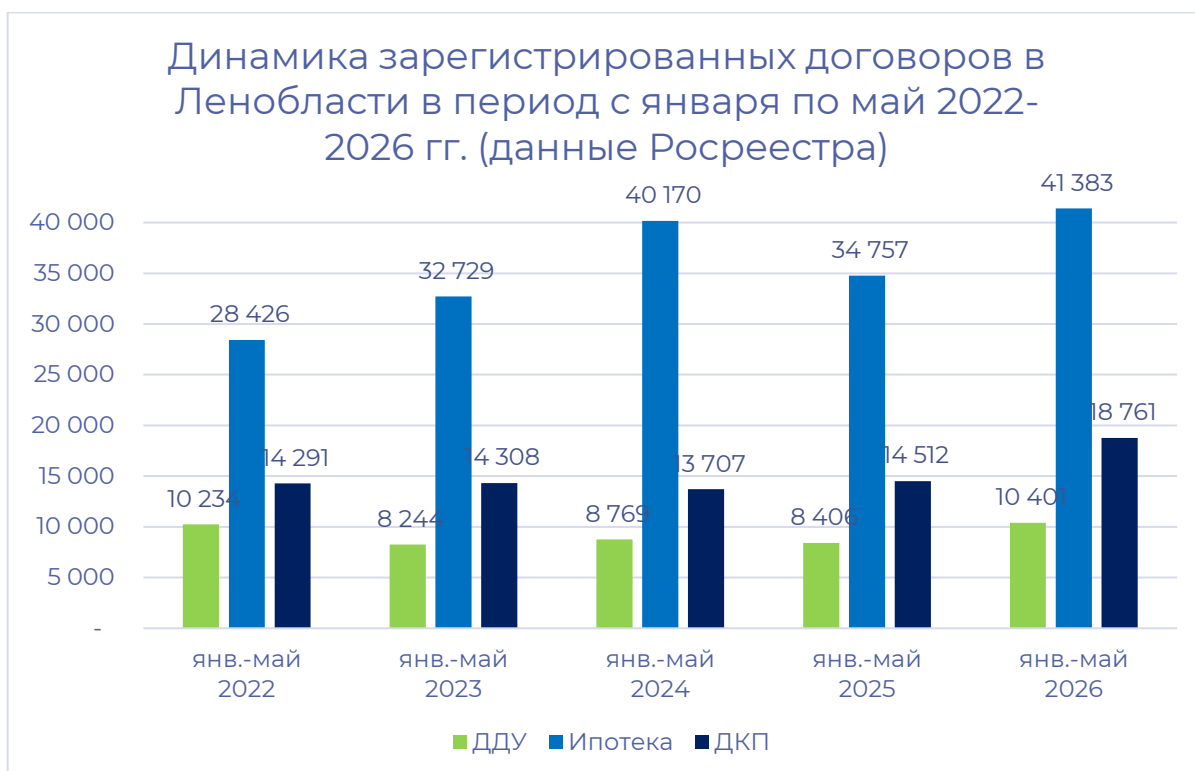
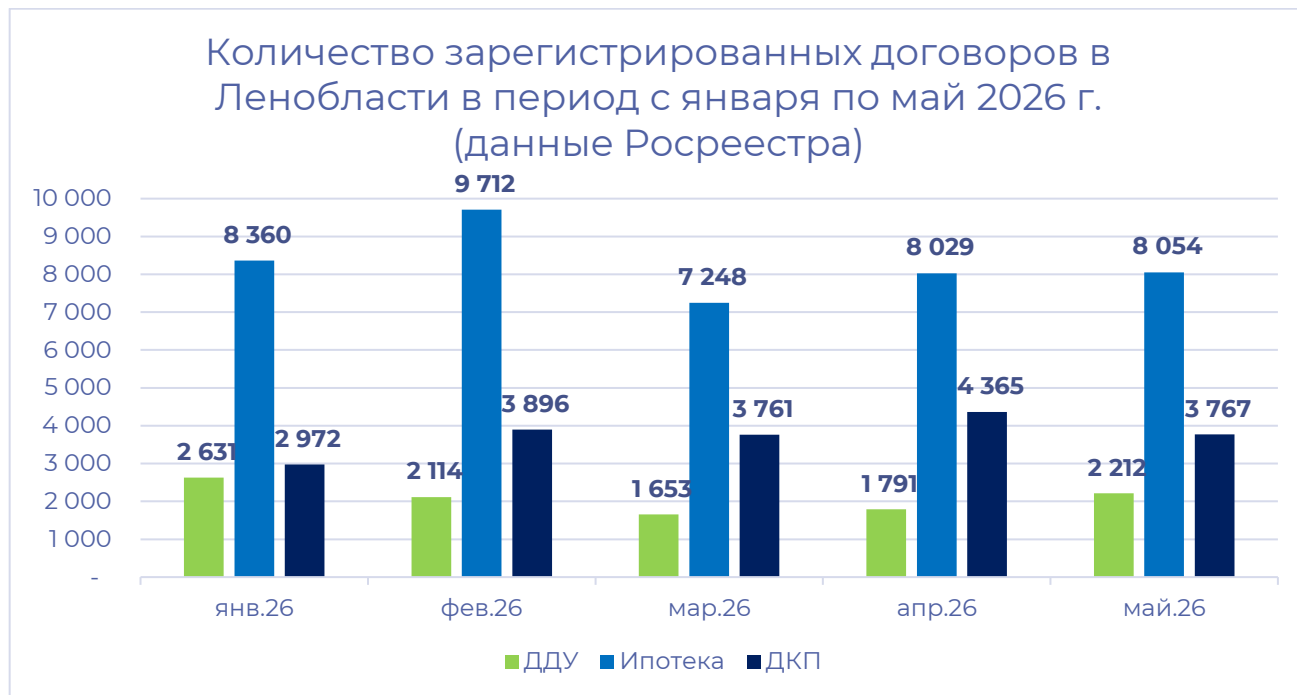
Объем спроса и предложения

В мае объем предложения на рынке вторичного жилья Петербурга изменился не существенно (-1% к апрелю и -30% к маю 2025 г.), и уже в начале июня продолжил свое снижение (на 16.06 -0,6% с начала месяца). В основном ситуация на рынке остается без особых изменений: выбор жилья ограничен, новые качественные объекты по адекватным ценам вызывают повышенный интерес у покупателей (часто на показах слышим, что люди давно ищут встречную покупку и уже устали от процесса), из интересного – наблюдаем повышение интереса москвичей к квартирам с хорошим ремонтом в Ленобласти. В преддверии вступления в силу новых правил по выдаче семейной ипотеки покупатели сейчас имеют возможность приобрести квартиры по интересной цене.



Данные Росреестра по Ленобласти за май

Данных по Санкт-Петербургу за май Росреестр пока не опубликовал. Поэтому смотрим Ленобласть. Статистика Росреестра показала, что в мае было зарегистрировано 3 767 сделок по ДКП, это -14% к апрелю, но на 38% выше, чем в мае прошлого года (2 729). Общий объем сделок за период с января по май в ЛО - 18 761 шт., и это наибольшее значение, начиная с 2022 года, что подтверждает устойчивую тенденцию возрастающего интереса к жилью в Ленобласти, как и объем зарегистрированных в мае ипотечных сделок.



Депозиты и вклады

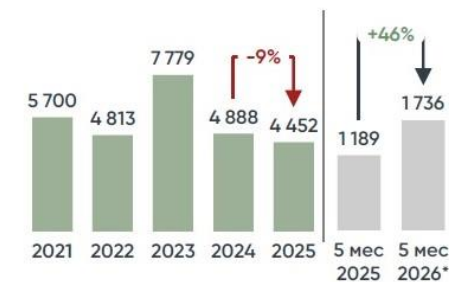
После опубликованных в прошлом месяце ЦБ РФ данных о снижении объема денежных средств на срочных банковских вкладах в марте, регулятор в [майском отчете](#) отчитался о росте средств населения на счетах в банках в апреле. Правда, с оговоркой, что средства на вкладах выросли умеренно (+0,1 трлн руб., +0,2%), а основной прирост был за счет увеличения остатков на текущих счетах (+1,1 трлн руб., +5,7%) в связи с досрочной выплатой пенсий и индексаций соц. платежей. На 01 мая доля денежных средств на срочных банковских вкладах населения остается около 70%.

Ипотека. Рефинансирование

Ипотечный рынок активизируется, и даже небольшое демонстративное снижение ставки на 0,25 п.п. будет способствовать поддержанию спроса на рынке вторичной недвижимости, несмотря на замедленную реакцию банков по снижению ставок по рыночной ипотеке. Дом.РФ подсчитал, что за 5 месяцев этого года было выдано 251 тыс. ипотечных кредитов (без учета первички) на общую сумму 921 млрд руб., это выше показателей 2025 года на 81% и 104% соответственно.

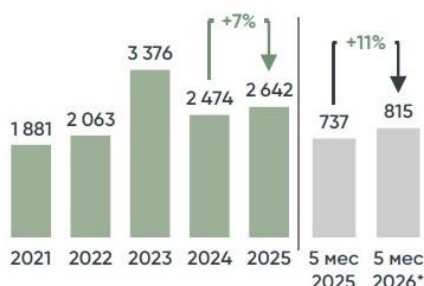
млрд руб.

Выдача ипотечных кредитов



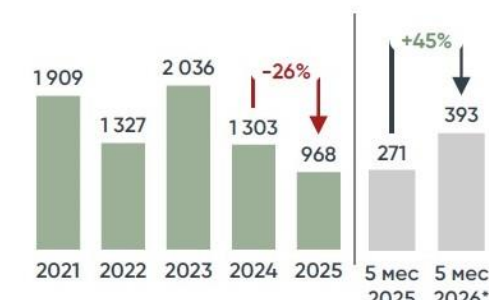
в т.ч.

На первичном рынке (ДДУ)



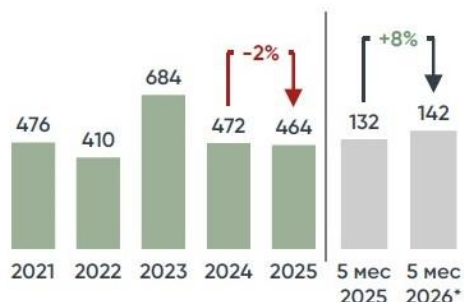
тыс. шт.

Выдача ипотечных кредитов



в т.ч.

На первичном рынке (ДДУ)

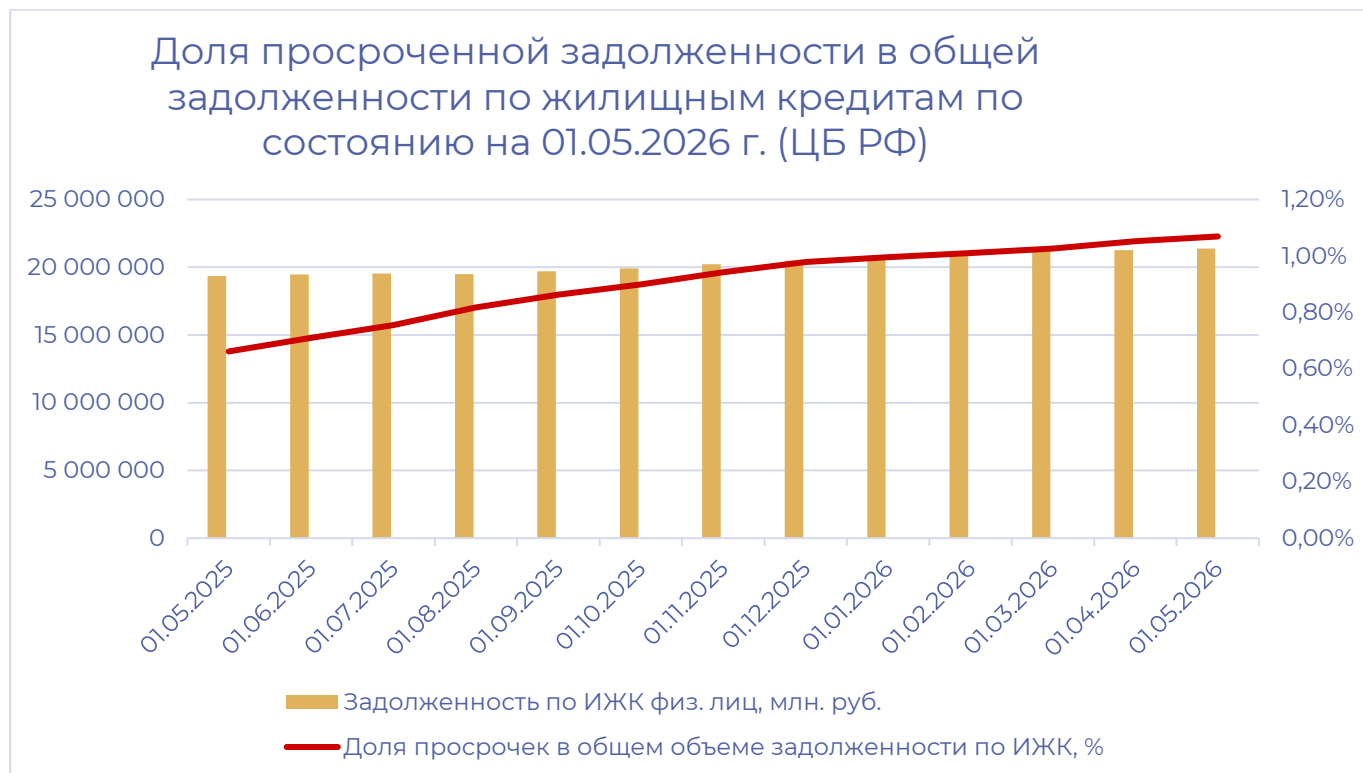


Просроченная задолженность

Просроченная задолженность по ипотеке в абсолютном выражении понемногу растет: на начало мая темп прироста составил задолженности 2,2% (226, млрд руб., из них 20,5 млрд руб. (9%) приходится на Северо-Западный регион с долей СПб в 10,7 млрд руб.).



Динамика доли просроченной задолженности в общем объеме кредитов по состоянию на 01.05.2026 находится на уровне 1,07% (в марте было 1,05%, в феврале 1,03%). Намечается устойчивая тенденция к увеличению.



Рынок долгосрочной аренды

Рынок долгосрочной аренды в мае без существенных изменений. Объем предложения квартир на ЦИАН сократился на 2%, на Яндекс.Недвижимость - на 4% (на Авито - без существенных изменений за месяц). Ситуация на рынке долгосрочной аренды является не типичной для летнего сезона: если раньше в высокий сезон объем предложения существенно сокращался за счет перехода в посутку, то сейчас мы видим его стагнацию и даже увеличение (с начала июня +1,8% на Циан). Это не может не отразиться на ставках на аренду, и указывает на снижение спроса.

Динамика объема предложения на рынке
долгосрочной аренды жилья
за период с мая 2025 г. по май 2026 г.

