

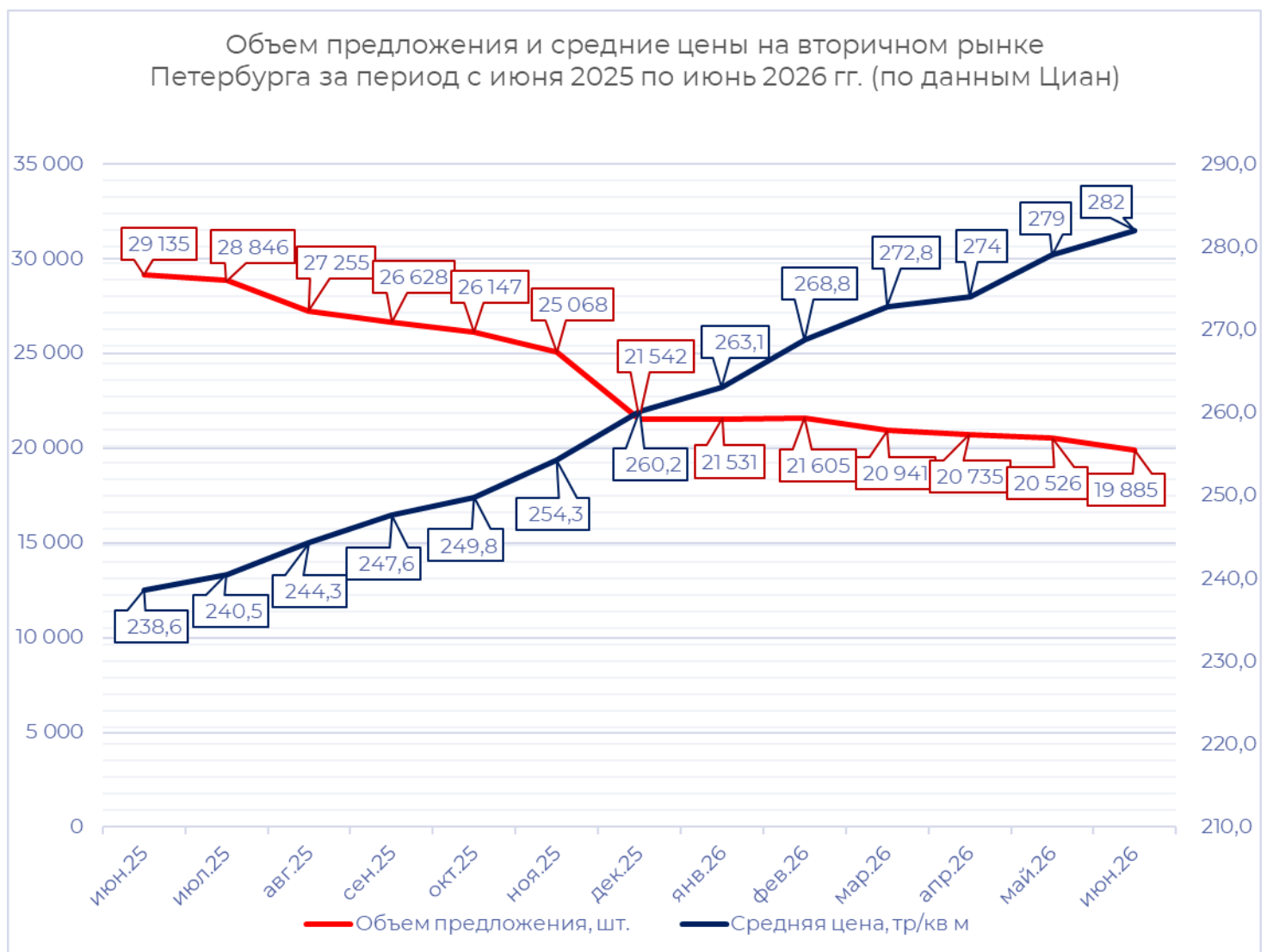
Рынок вторичного жилья Санкт-Петербурга.

Июнь 2026 г.

Вторичный рынок остается активным: сделки растут, качественные квартиры по рыночной цене продаются быстро, запросы на торг становятся реже. Быстрое сокращение предложения поддерживает цены. При этом высокие ипотечные ставки и рост просрочки остаются ключевыми рисками для рынка во втором полугодии.

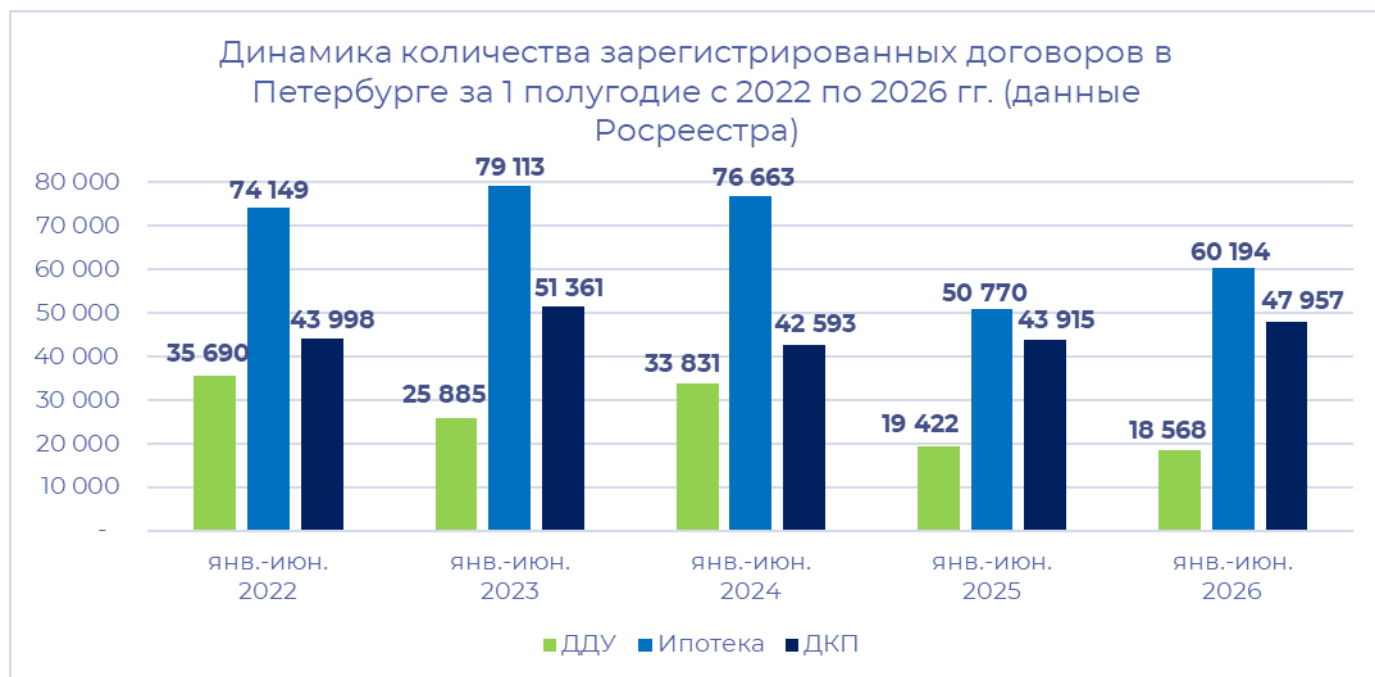
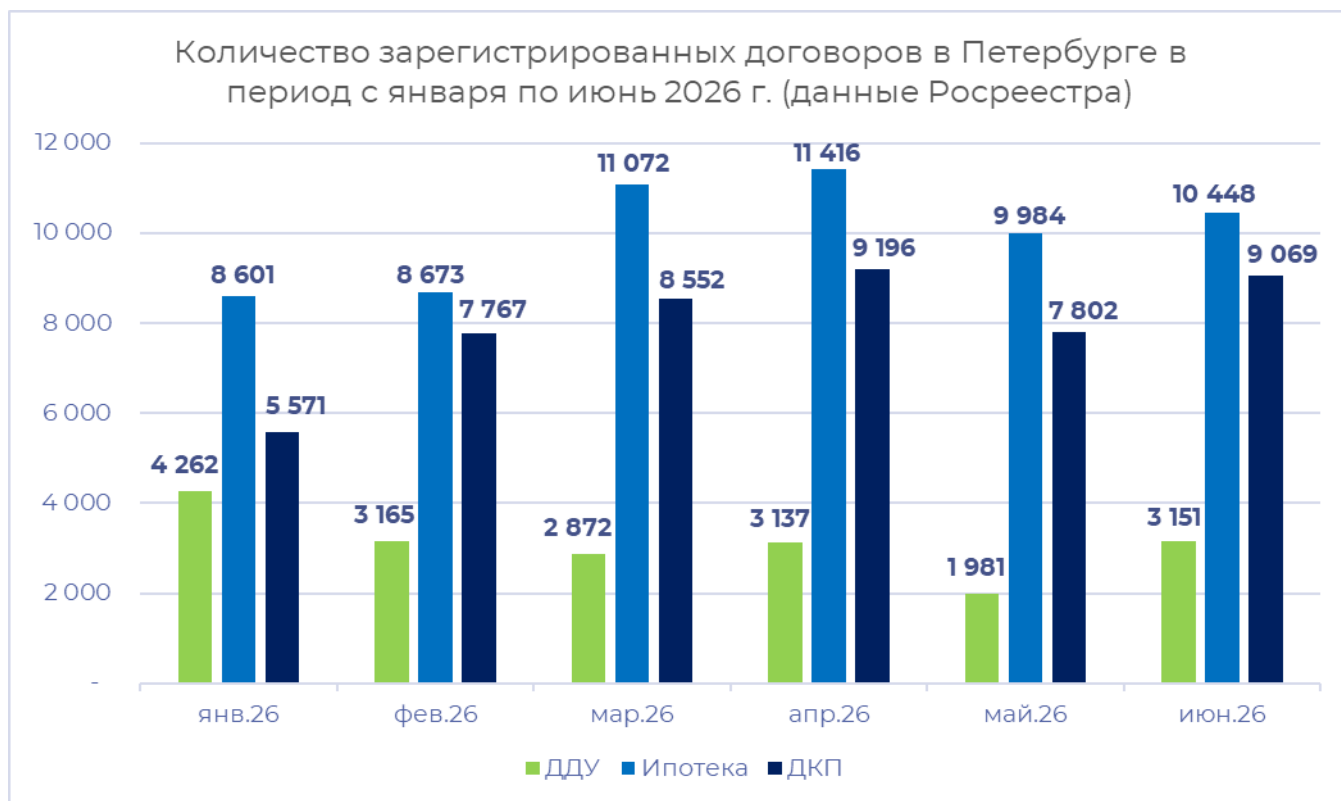
Объем спроса и предложения

В июне объем предложения на рынке вторичного жилья Петербурга снизился еще на 3,1% (и на -32% к июню 2025 г.). С начала июля темпы вымывания предложения ускорились – за неполный месяц снижение составило 3,2% (чуть больше, чем за весь июнь). Спрос сохраняется, и объекты, выставленные по рыночной цене, реализуются в рамках 1-1,5 месяцев, в зависимости от условий, влияющих на сроки выхода на сделку. Замечаем также, что торговаться стали реже и суммы торга тоже снизились.



Данные Росреестра по Санкт-Петербургу за июнь

Статистика Росреестра, как и ожидалось, отразила июньское оживление на рынке во всех сегментах, в том числе и на вторичке: зарегистрировано более 9 тыс. договоров, это на 16% выше майского показателя, и на 27%, чем год назад (7 167). Общий объем сделок за 1-е полугодие составил 47 957 шт. (+9% к 2025 году), больше было только в 2023 году, когда было зарегистрировано 51 361 договор, что на 7% больше.



Депозиты и вклады

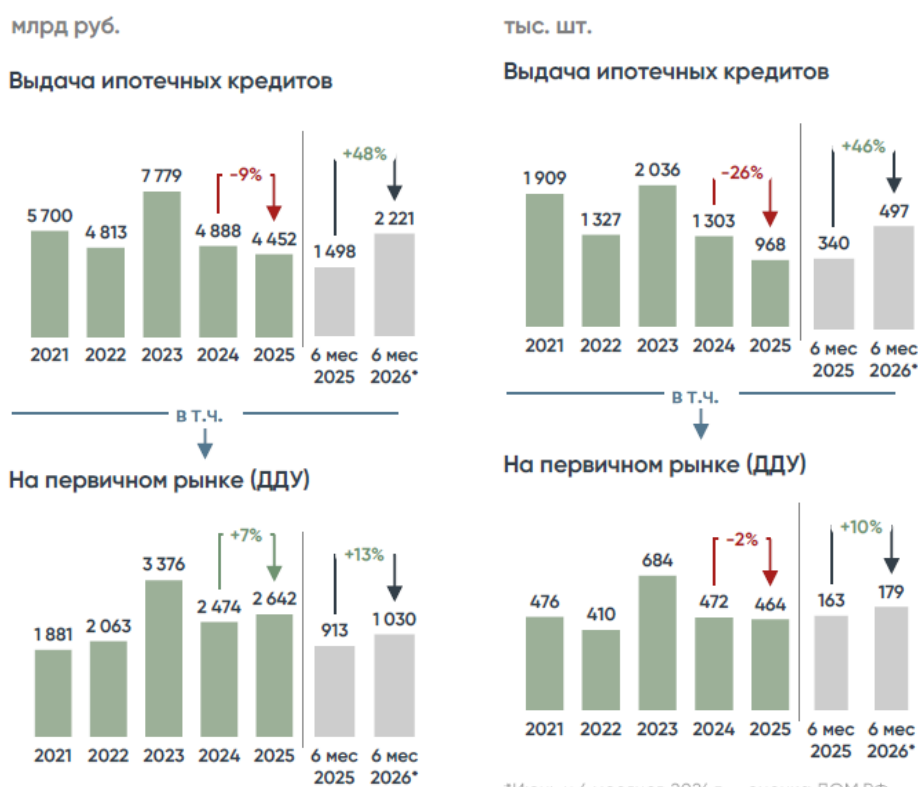
По данным [июньского отчета](#) ЦБ РФ, после пополнения денежной массы на счетах у населения в апреле, в мае объем средств на вкладах и счетах сократился в совокупности на 0,5 трлн руб., показав -0,8% за месяц: на счетах физ. лиц стало меньше денег на -0,3 трлн руб. (-1,4%), а на срочных вкладах – на 0,2 трлн руб. (-0,4%). На 01 мая доля денежных средств на срочных банковских вкладах населения остается около 70%. Регулятор связывает отток денег с майскими праздниками и началом отпускного периода, а также с авансированием соц. выплат.

Ипотека. Рефинансирование

После декоративного снижения в июне ключа на 0,25% риторика в отношении постепенного снижения ключевой ставки к концу года сменилась на осторожные высказывания, намекающие на стагнацию, и даже допускающие ее незначительное повышение. На фоне этого незначительное повышение некоторыми крупными банками ипотечных ставок на 0,1-0,6 п.п. можно интерпретировать как сигнал на сохранение ставок в коридоре 17-19,5% во 2м полугодии. Посмотрим, какое решение примет регулятор на заседании в ближайшие дни.

По подсчетам Дом.РФ, в 1м полугодии 2026 года было выдано 318 тыс. ипотечных кредитов (без учета первички, +80% к 2025 году) на общую сумму 1191 млрд руб. (более, чем на 100% превышает показатель 2025 года с выдачей рыночной ипотеки на сумму 585 млрд руб.).

Также из-за снижения доли льготной ипотеки в выдачах срок новых жилищных кредитов снизился до 23,5 года - минимального значения с 2022 г. (ЦБ РФ).



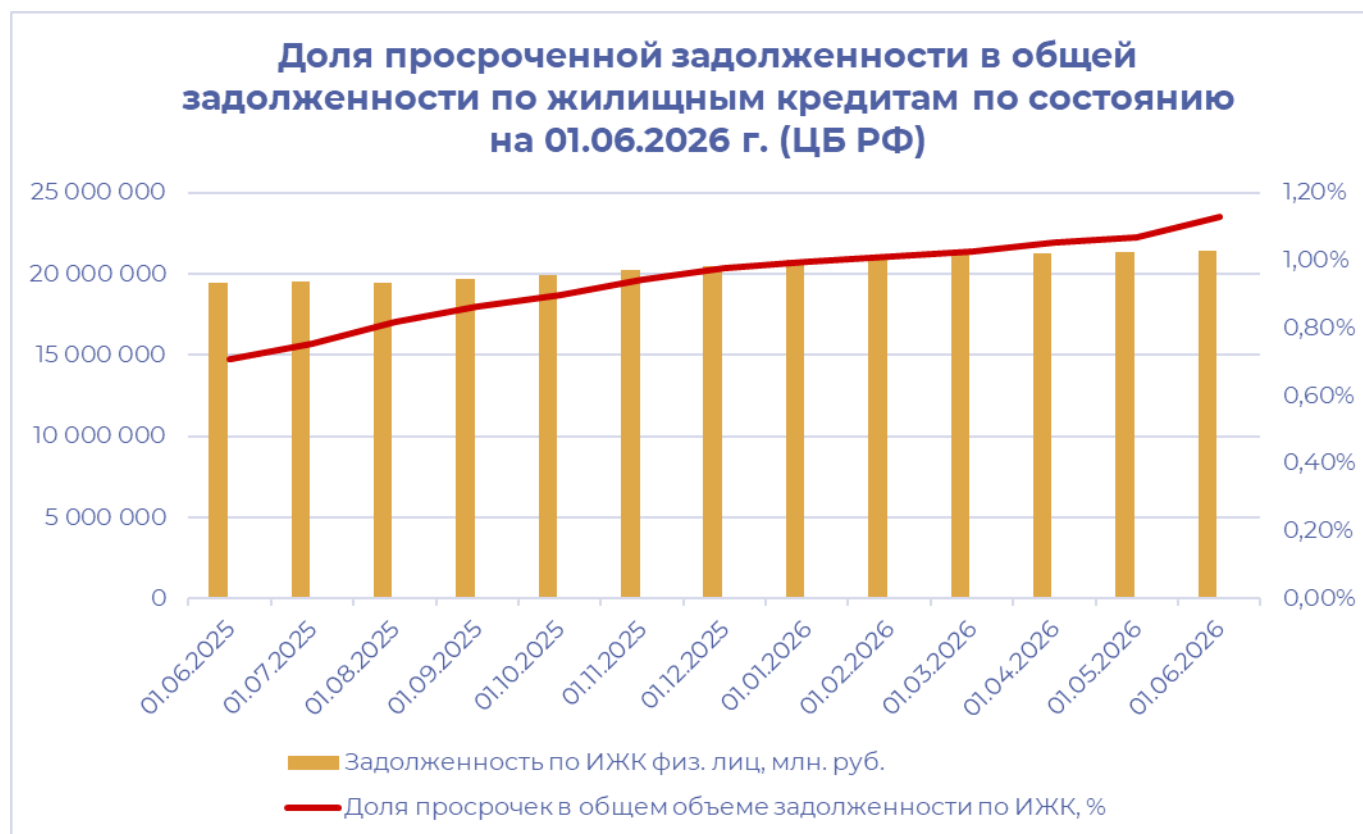
Просроченная задолженность

Просроченная задолженность по ипотеке в абсолютном выражении ускорила рост: на начало июня темп прироста составил уже 5,96% (месяцем ранее он составил 2,2%), достигнув почти 240 млн руб.



Примечательно, что наибольшая доля просрочки приходится на Москву (12%) и МО (10%, 27,6 млн руб. и 23,3 млн руб. соответственно), а на СПб и Ленобласть – 5% (11,3 млн руб.) и 2% (3,9 млн руб.) соответственно.

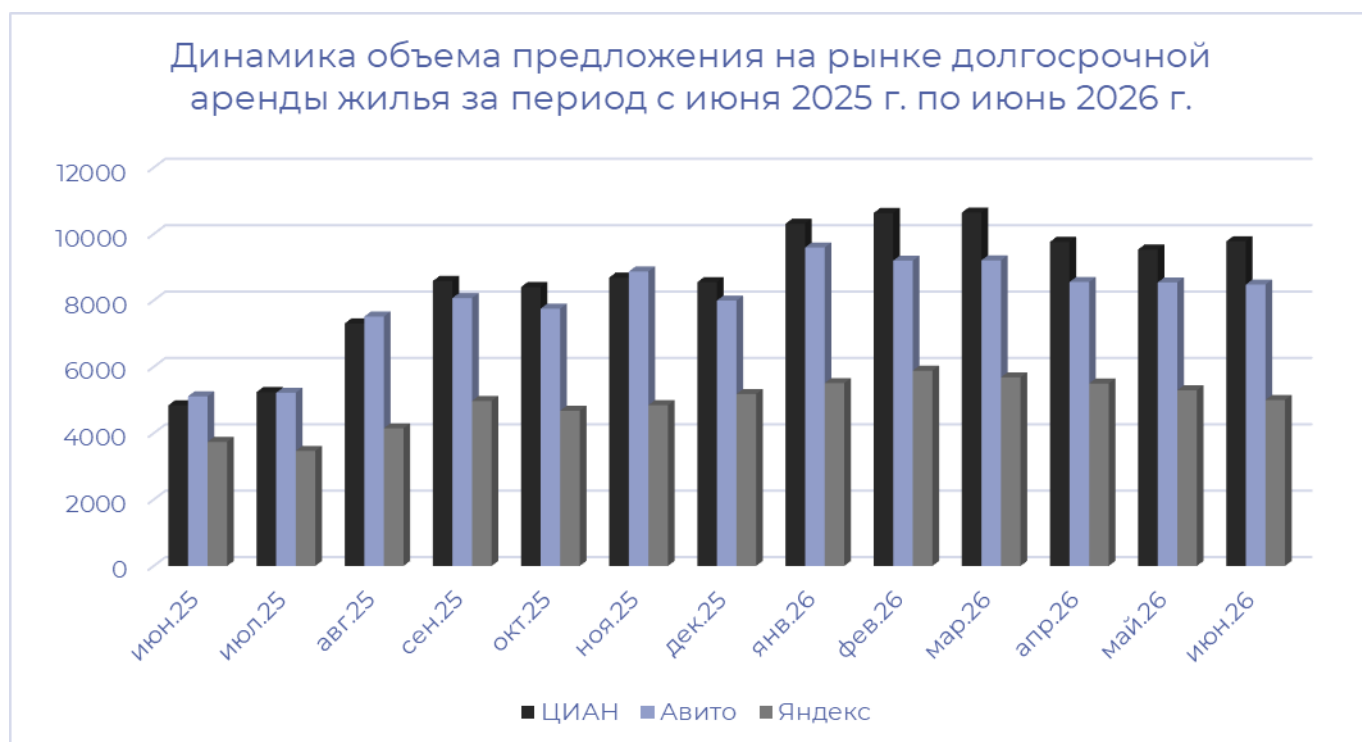
Динамика доли просроченной задолженности в общем объеме кредитов по состоянию на 01.06.2026 находится на уровне 1,13% (на 01.05.26 было 1,07%, в марте 1,05%). Тенденция к увеличению пока сохраняется.



Рынок долгосрочной и посуточной аренды

Рынок долгосрочной аренды в июне по данным ЦИАН показал рост объема предложения на 2,5%, тогда как по данным Авито мы фиксируем снижение количества предложения на 0,7% по итогам июня, что, конечно, более типично для летнего сезона в Петербурге.

Вместе с тем, по состоянию на середину июля на рынке посуточной аренды наш город остается в лидерах, замыкая топ-5 с популярными курортными городами по размеру суточных арендных ставок (5,8 тыс. руб./сутки, -5% за год) и обогнав Москву (5,7 тыс. руб./сутки, -1% за год).



Тренды

Квартиры в петербургских домах 2020-х годов постройки в среднем стоят на 8,4% дороже новостроек, что нетипично для других крупных городов страны. Речь в первую очередь идет о лотах в сегментах комфорт и выше в определенных локациях города, где наблюдается дефицит новых проектов.

При этом в спальных районах в зонах с массовой застройкой готовые квартиры («новая вторичка») часто дешевле новостроек и становятся для девелоперов прямыми конкурентами. Дополнительное давление создают инвестиционные квартиры, купленные по льготной ипотеке в 2020–2024 годах и в последние несколько месяцев вышедшие на вторичный рынок. В результате застройщикам приходится активнее использовать скидки, акции и специальные ипотечные программы, которые недоступны для покупателей «новой вторички».