3 → **В ПРЕДЕЛАХ ИНФЛЯЦИИ** Елена Малиновская, директор по аренде компании «Сколково Парк», рассказала, что стоимость вторичного жилья в районе Лахты в последнее время росла в пределах инфляции — на 5–7%. При этом коммерческая недвижимость практически не дорожала: сказывается высокая ключевая ставка.

«Так как ключевая ставка после семимесячного застоя на отметке 16% продолжает расти до 18% и, судя по настроениям Банка России, опускаться пока не собирается, то ощутимого подорожания — как и спроса! — на бизнес-недвижимость не ожидаем. Что касается жилой недвижимости, то в ближайшие год-два, несмотря на заселение „Лахта-центра“, колебания цен не будут большими, также в пределах инфляции: сказываются высокая база (кардинальное подорожание недвижимости в районе случилось раньше) и та же жесткая ДКП Банка России. Впрочем, логика „чем ближе к башне, тем дороже“ и „чем ближе к станции метро, тем дороже“ будет сохраняться»,— говорит госпожа Малиновская.

Иван Починщиков, управляющий партнер компании «IPG Россия», напоминает, что к моменту появления «Лахта-центра» его окружение преимущественно было уже сформировано вторичным предложением. Новое предложение сосредоточено в районе Юнтоловского заказника — это средняя удаленность от «Лахта-центра».

«Поэтому вероятность локального бума цен мала: нужно учитывать в целом применимые к рынку недвижимости сложности с темпами продаж и дороговизной жилья, отмену льготной ипотеки и рост ключевой ставки до 18%, заметное снижение спроса. Сами же сотрудники „Газпрома“ могут локально поддерживать этот спрос, но, вероятнее всего, высокопоставленные представители компании и работники среднего звена предпочтут выбрать жилье без привязки к месту работы, а с учетом собственных потребностей и возможностей — как в городской черте, так и за городом»,— полагает эксперт.

Виталий Коробов, генеральный директор Element, обращает внимание, что в непосредственной близости от «Лахта-центра» нет активного строительства — оно завершилось около семи лет назад. «Однако если смотреть на локацию более масштабно, то застраиваются участки в Юнтолово, Каменке и Лисьем Носу, где реализуется по большей части жилье комфорт-класса, начинаются работы в Горской — здесь будет масштабный инфраструктурный кластер с офисной, торговой и иной инфраструктурой. Если говорить о жилье, то, по данным аналитиков Nikoliers, динамика цен локации за два года составила 9%, что незначительно превышает темп роста показателя в целом по Приморскому району (+6%) и сопоставимо со средним темпом по Петербургу в целом (+8%). Полагаю, что рост цен на окружающую „Лахта-центр“ недвижимость будет на уровне общегородских тенденций, без существенных скачков»,— рассуждает эксперт.

БУФЕРНАЯ ЗОНА Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании «Главстрой Санкт-Петербург», уверен: «Завершение строительства высотного комплекса „Лахта-центра“ сыграет важную роль в развитии Приморского района. Реализация этого проекта придаст дополнительный импульс: создаст новые рабочие места, обновит инфраструктуру. Существенного влияния на спрос данный фактор не окажет, поскольку интерес к новостройкам в районе традиционно высокий. Потому цены на жилье в окружении „Лахта-центра“ и дальше скорее будут изменяться в соответствии с общей ситуацией на рынке. Район Лахты-Ольгино является буферной зоной между центральной, максимально урбанизированной частью города и курортными территориями, где расположены пляжи Финского залива, санатории, пригородные рестораны с детскими площадками и террасами. Эти окрестности подойдут для реализации проектов комфорт-класса».

Евгений Жуков, генеральный директор компании «Абсолют Строй Сервис», считает, что в краткосрочной перспективе, с учетом текущих экономических условий и продолжающегося развития района, рост цен на недвижимость в локации вокруг «Лахта-центра» будет стабильным. «А в перспективе пяти-десяти лет это местоположение может стать одним из самых престижных и дорогих в Санкт-Петербурге»,— прогнозирует эксперт.

Игорь Кокорев, операционный директор департамента стратегического консалтинга Nikoliers, полагает, что район «Лахта-центра» и до начала проекта был достаточно востребованным с точки зрения жилой недвижимости из-за расположения рядом с заливом, недалеко от центра города, в престижном Приморском районе, а с недавних пор на улице Савушкина открылась и станция метро.

«Деловой имидж района постепенно повышался по мере реализации „Лахта-центра“ и к моменту начала заселения проекта уже сформировался на достаточно высоком, по меркам периферийных районов, уровне. Свободных участков для развития крупных проектов с подходящим градостроительным зонированием в окружении участка мало, что в определенной степени сдерживает дальнейшее развитие локации. Поэтому дальнейшее формирование окружения „Лахта-центра“ в значительной степени зависит от города, его стратегического видения развития территории и планов относительно реализации заявленного „сити“»,— резюмирует эксперт. ■

ИПОТЕКА ОТСТУПАЕТ ПО ВСЕЙ СТРАНЕ

В ИЮЛЕ 2024 ГОДА В РОССИИ БЫЛО ВЫДАНО 107,2 ТЫС. ИПОТЕК, ЭТО НА 47% МЕНЬШЕ, ЧЕМ В ИЮНЕ. В СЕГМЕНТЕ НОВОСТРОЕК ПОКАЗАТЕЛЬ СНИЗИЛСЯ СРАЗУ НА 78%, НА ВТОРИЧКЕ — НА 9%, В ИЖС — НА 19%.

ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит «Циан.Аналитика» на основе информации ЦБ РФ. На первичном рынке в июле было выдано лишь 20,7 тыс. жилищных кредитов — это одно из самых низких значений за последние годы (меньше ипотек за последние 2,5 года выдавали только в январе 2023 года и в апреле — мае 2022 года). Снижение на 78% (или в 4,5 раза) — наиболее сильное на рынке за всю его историю. Однако при оценке глубины спада важно учитывать два важных аспекта: во-первых, это снижение относительно высокого уровня июня 2024 года, во-вторых, были приостановлены выдачи кредитов по семейной программе в первой декаде месяца и по IT-ипотеке в течение всего июля. Это же в целом актуально и для загородного рынка, отмечают в «Циан. Аналитике».

Сокращение числа выдач на вторичном рынке связано лишь с высокой базой июня. По сравнению с другими предыдущими месяцами 2024 года показатель вполне успешный, говорят в «Циан.Аналитике». А количество сделок на вторичном рынке (и ипотечных, и за «живые» деньги) в июле даже выше, чем в июне (по имеющимся данным Росреестра в Москве, Санкт-Петербурге и Ленинградской области).

По сравнению с июлем прошлого года число выдач на первичном рынке ниже на 60%, на вторичном рынке — на 28%. Это вполне ожидаемо, ведь год назад ипотечные условия были значительно комфортнее, говорят аналитики.



ЕВГЕНИЙ ЛАВЛЕНКО

ОБЪЕМ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПРОДОЛЖАЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ, ПРИЧЕМ РОСТ УСИЛИЛСЯ: ЗА ПОСЛЕДНИЙ МЕСЯЦ СУММА «ПРОСРОЧКИ» СТАЛА БОЛЬШЕ СРАЗУ НА 5,9%

Регионы Дальнего Востока и Арктики легче пережили отмену льготной ипотеки за счет действия региональных программ. Регионы с наименьшим снижением количества выданных ипотечных жилищных кредитов на рынке новостроек в июле: Еврейская АО, Якутия, Ингушетия, Бурятия, Забайкальский, Приморский и Хабаровский края, Сахалинская, Архангельская и Тульская области (от 42 до 66% при среднем значении по стране в 78%). Восемь из десяти регионов — это локации, где действует «Дальневосточная» или «Арктическая» ипотека, причем здесь на эти программы в январе — июле 2024 года пришлось от 55 до 90% всех выдач льготных жилищных кредитов. То есть завершение льготной ипотеки, а также ужесточение условий по семейной и IT-программам не так сильно сказалось на рынках этих регионов, как в других субъектах РФ.

На рынке новостроек средний размер кредита в июле 2024 года составил 5,7 млн рублей: он заметно увеличился относительно предыдущих месяцев из-за ухудшения ипотечных условий (в июне — 5 млн рублей). На вторичном рынке, напротив, показатель немного снизился (до 2,8 млн рублей).

Средний срок, на который берут ипотеку на первичном и вторичном рынках, в июле снизился до 290 месяцев (около 24 лет): при высоких ставках кредиты на длительный срок не так привлекательны, как при низких. В июне, для сравнения, показатель побил рекорд, достигнув сразу 310 месяцев (или почти 26 лет). Отдельно в сегменте новостроек средний срок, на который берут кредит, в июле снизился до 315 месяцев против 321 в июне.

Суммарный объем задолженности по ипотеке (на первичном и вторичном рынках) в июне достиг 19,3 трлн рублей, в июле немного снизился (на 0,4%), до 19,2 трлн рублей, из них 4,8 трлн — на первичном рынке и 14,4 трлн — на вторичном. На рынке новостроек за месяц задолженность снизилась на 2,7%, на вторичном рынке выросла на 0,4%.

Объем просроченной задолженности продолжает увеличиваться, причем рост усилился: за последний месяц сумма «просрочки» стала больше сразу на 5,9%. В результате этого в июле ее доля в объеме задолженности возросла до 0,15% на рынке новостроек и до 0,46% на вторичном рынке и вернулась к уровню первого полугодия 2023 года. Объем «просрочки» незначителен в сравнении с общим объемом задолженности, а ее доля далека от рекордных значений, но быстрый рост настораживает.

«Завершение льготной ипотеки сильно ударило по рынку новостроек: количество выдач в стране снизилось в 4,5 раза, средний размер кредита вырос на 700 тыс. рублей, средний срок, на который берут ипотеку, сократился на полгода. Более устойчивыми оказались регионы, где действуют „Арктическая“ и „Дальневосточная“ программы, но и там не удалось избежать снижения спроса,— комментирует Елена Лапшина, эксперт «Циан.Аналитики».— Учитывая, что на рынке возобновилась выдача кредитов по семейной и IT-программам (хотя и с ужесточением условий), а застройщики стали чаще предлагать собственные программы субсидирования ставки и скидки, по итогам августа активность с высокой долей вероятности увеличится». ■

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕКЕ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ РФ

	ОБЩАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕКЕ НА КОНЕЦ МЕСЯЦА, МЛН РУБЛЕЙ			ДИНАМИКА, %	
	ИЮЛЬ 2023	ИЮНЬ 2024	ИЮЛЬ 2024	ЗА ГОД	ЗА МЕСЯЦ
ВСЕГО	15 646 424	19 279 927	19 206 875	23	-0,4
В Т. Ч. ПРОСРОЧЕННАЯ	56 681	69 053	73 146	29	5,9
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ	3 811 504	4 965 700	4 832 012	27	-2,7
В Т. Ч. ПРОСРОЧЕННАЯ	5 058	6 934	7 270	44	4,8
НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ (+ ИЖС)	11 834 920	14 314 227	14 374 863	21	0,4
В Т. Ч. ПРОСРОЧЕННАЯ	51 623	62 119	65 876	28	6,0

ИСТОЧНИК: «ЦИАН» ПО ДАННЫМ ЦБ РФ