

За 2017 год в Петербурге было выведено в продажу 4,7 млн квадратных метров жилья. А куплено — 4,2 млн. Примерно столько же было реализовано и в 2016 году. Но на этом сходство заканчивается. Об особенностях ипотечного рынка и нововведениях года эксперты рассказали на Круглом столе, организованном «МК» в Питере» совместно с порталом tfinance.ru

Чем меньше, тем популярнее

31% спроса, по данным аналитиков, в 2017 году пришелся на пригород. Хотя на этапе развития этих территорий показатель достигал 38%. Снижение, в частности, связано с сильным застраиванием отдельных зон. Например, в Кудрово объем предложения стал меньше, и, как следствие, упал спрос. В то же время растет спрос на определенные локации в самом городе.

— С каждым годом требования покупателей растут. Несмотря на ограниченный бюджет покупки, клиент сегодня делает выбор в пользу проектов, наиболее обеспеченных инфраструктурой, в том числе, транспортной. Поэтому спрос смещается из Ленинградской области в городские локации. Кроме того, нельзя недооценивать значение прописки в Петербурге, она остается важным критерием для покупателя. Так же, как и возможность пользоваться социальной инфраструктурой города и тарифами ЖКХ, — уточняет директор по продажам «Главстрой-СПб» **Юлия РУЖИЦКАЯ**. — Лидерами по продаже новостроек остаются Приморский и Выборгский районы, где возводятся крупные жилые комплексы в формате КОТ (комплексное освоение территорий), содержащие в себе все преимущества комфортной недвижимости по цене квадратного метра жилья в Ленобласти.



КВАРТИРУ МОЖЕТ ПЗВОЛИТЬ СЕБЕ КАЖДЫЙ

Эксперты рассказали о новых тенденциях на рынке недвижимости Петербурга

ние покупатели выбирали студии и однокомнатные квартиры. При этом почти половина отдавала предпочтение недорогой недвижимости, цена «квадрата» которой составляет 65–85 тысяч рублей. То есть, как правило, в проектах комплексного освоения территорий.

Регионалы выбирают Петербург

Все чаще покупателями квартир в городе и пригороде становятся иногородние. Рекламная активность питерских девелоперов в других регионах, предоставление дополнительных скидок, компенсация билетов и другие акции привели к тому, что за последние годы доля региональных покупателей выросла на 5–7%. Сегодня она составляет 30%. То есть каждый третий приобретатель недвижимости в Петербурге — представитель другого города или области.

— Москва второй год подряд проиграла Петербургу по объему реализации недвижимости. Это новое для рынка явление, — говорит **начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана ДЕНИСОВА**. — Причин этому несколько. В Москве дороже квадратный метр. Поэтому в последние годы, когда из-за геополитической ситуации в мире региональные покупатели перестали рассматривать как вариант вложения денег покупку недвижимости в Европе или на курортах, они обратили свой взор на Санкт-Петербург.

Однако, как считает эксперт, почитать на лаврах не нужно. Петербург давно не может похвастаться открытием новых транспортных артерий, станций метро, театров и музеев. Москва же делает семимильные шаги по улучшению своей самопрезентации и повышению качества городской среды. А, значит, в какой-то момент внимание регионалов может переключиться на первопрестольную.

Двигатель ипотеки — снижающиеся ставки

Все участники Круглого стола сошлись во мнении, что основным драйвером роста

и относительно стабильными ценами на квадратный метр. По итогам года ипотечный кредитный портфель Северо-Западного банка ПАО Сбербанк увеличился на 22% и достиг цифры 344,5 млрд рублей, — сообщил директор управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Северо-Западного банка Сбербанка Вячеслав ЛЕБЕДЕВ. — Ипотечный портфель головного отделения Сбербанка по Санкт-Петербургу увеличился на 33% и превысил 184 млрд рублей — это 53,4% всего ипотечного портфеля Северо-Западного банка Сбербанка. Объем выданных банком в 2017 году жилищных кредитов вырос на 50% и составил 146 млрд рублей. За этот период в Северо-Западном федеральном округе на кредитные средства Сбербанка приобрели жилье свыше 78 тысяч человек, 40% от этого числа зарегистрировали переход прав собственности в Росреестре с помощью услуги электронной регистрации Сбербанка.



Где чаще всего покупают квартиры?

- 1-е место.** Всеволожский район Ленинградской области на границе с городом — 23% спроса.
- 2-е место.** Приморский и Невский районы Петербурга — по 11% спроса.
- 3-е место.** Московский, Красносельский и Выборгский районы Петербурга — 6–7%.

— Безусловно, довольно высокий уровень спроса поддержала ипотека. На протяжении года происходило снижение ставок, цены на недвижимость были стабильными, а застройщики, особенно на старте продаж, делали интересные предложения покупателям, — говорит **руководитель Консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга ТРОШЕВА**. — В итоге доля ипотеки в последние месяцы росла. По нашим сделкам она подошла к 70%. Средний же итог года: доля ипотечных сделок на рынке составила 64%. Это на восемь больше, чем в 2016 году. Хороший рывок.

По словам эксперта, чаще всего (в 70% случаев. — Ред.) петербуржцы и иногород-



Каждый второй ипотечный заемщик Банка «Санкт-Петербург» получает кредит на недвижимость по одному документу — паспорту.

рынка в 2017 году стало регулярное снижение ипотечных ставок. За год они «упали» с 11,7 до 10% годовых. В итоге снизился и размер ежемесячного платежа, что позволило приобрести квартиры семьям, которые раньше просто не потянули бы эти выплаты. Нарастающий спрос отметили и банки.

— 2017 год вновь показал интенсивный рост жилищного кредитования, который был вызван и многократным снижением ставок,

Как сообщил эксперт, средняя сумма ипотечного займа на сегодня составляет 1,85 млн рублей. В Санкт-Петербурге этот показатель несколько выше — 2,2 млн. В Ленинградской области и большинстве других регионов — 1,5 млн.

— Хочу подчеркнуть, что в сфере жилищного кредитования существенно изменился уровень сервиса. Сегодня уже никого не удивит выбором и покупкой квартиры онлайн на сайте «ДомКлик» DomClick.ru, — сообщил Вячеслав Лебедев. — Этот сервис позволяет подать заявку и получить одобрение ипотечного кредита и объекта недвижимости онлайн без посещения офиса банка. Клиент может пройти все этапы ипотеки удаленно и приехать в банк всего один раз — на сделку. В 2017 году 3 827 клиентов Северо-Западного банка приобрели квартиры именно таким способом — через сайт ДомКлик.

Дела в гору шли не только у одного из главных банков страны.

БАНК
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | ИПОТЕКА

Ставки ниже!

от 9.50%

/812/ 329 5927

www.bspb.ru

Кредит предоставляется ПАО «Банк «Санкт-Петербург», валюта кредита — рубли, срок кредитования до 25 лет, сумма кредита от 500 тыс. руб. до 10 млн. руб., процентная ставка на весь период кредитования — от 9,5% годовых, первоначальный взнос от 20%. Ставка действительна при заключении дог. личного и комплексного ипотечного страхования, аккредитивной форме расчетов на первичном рынке, расчетах через эскроу-счет или аккредитив на вторичном рынке. Погашение кредита производится аннуитетными платежами. Полное и частичное досрочное погашение кредита без мораториев, штрафов и ограничений по сумме после первого платежа по графику платежей. Комиссия за выдачу кредита отсутствует. Требования к заемщикам: гражданство РФ; возраст от 18 до 65/70 лет для женщин/мужчин на момент полного погашения кредита; постоянная/временная регистрация на территории РФ; постоянное место работы на территории нахождения офиса/филиала ПАО «Банк «Санкт-Петербург»; общий непрерывный стаж работы — 1 год; стаж на последнем месте работы: для наемных работников/военнослужащих — 4 месяца, для индивидуальных предпринимателей — 12 месяцев владения прибыльным бизнесом, для нотариусов/адвокатов — 12 месяцев регистрации в качестве нотариуса/адвоката и осуществление прибыльной деятельности. С подробной информацией можно ознакомиться на сайте bspb.ru или по телефону /812/ 329 5927. ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Генеральная лицензия Банка России № 436 от 31.12.2014. ОГРН 102780000140. Малохитинский пр., дом 64, лит. А. РЕКЛАМА.

Сколько в среднем стоит квадратный метр жилой недвижимости?

В Петербурге за год цена квадрата в самом популярном у покупателей масс-маркете выросла на два процента и на конец года составила в среднем 99,5 тысяч рублей.

В пригороде стоимость «квадрата» подешевела на три процента и стала составлять 65 тысяч рублей.

Средний бюджет покупки в городе — 4,5–4,7 млн рублей, в пригороде — 2,6–2,7 млн.