



Максим Ельцов,
генеральный директор

Итоги недели. Жилая недвижимость СПб

Объем предложения на вторичном рынке за прошлую неделю заметно вырос. Общее число однушек в спальных районах выросло на 6,5%. Это сюрприз. И не из самых приятных. Новый аргумент в пользу дальнейшего снижения цен. Рынок недвижимости очень инертный. И когда растет, и когда падает. В элитном сегменте явный прирост предложения. Напомню, рынок дорогих квартир был островком стабильности. В марте многие объекты были сняты с продажи, часть продана. Предложение нарастало, но плавно, на фоне относительно стабильных цен и ровного объема сделок. Теперь срез по объему предложения, например, в Парадном квартале показывает прирост относительно марта практически в 2 раза. А число объектов с ценой выше 30 млн рублей выросло за неделю на 6%. Этот рынок куда менее емкий и избыток предложения сразу бросается в глаза, вопрос - может ли он привести к заметному снижению цен. С одной стороны те, кому надо продать, будут вынуждены пойти на уступки, с другой - новые объекты пока выставляются по текущему уровню цен.

Спрос. По-прежнему главный объект внимания. Звонков на вторичном рынке стало больше раза в 2. Растет число просмотров. Это последняя ступень к авансам и выходам на сделки. Это из хорошего. Но покупателей интересует ограниченное количество объектов. 70% звонков приходится на объекты с самыми низкими ценами в своей категории. Есть устойчивый интерес к элитной недвижимости и квартирам с отличительными конкурентными преимуществами, в том числе в сегменте комфорт + и бизнес-классе. Рекламные цены выше реальных процентов на 15. Еще одна неожиданная (?) трудность: просмотры не конвертируются в сделки. Покупатели звонят, смотрят, но в сделки входят крайне неохотно.

Ипотека. Со снижением ключевой ставки ипотека на вторичном рынке снижается, но не так сильно. Реальные ставки 10,4%. Есть отдельные предложения 9,3% (взнос от 50% и кредит от 5 млн). С разными фокусами типа субсидирования и наших скидок от банков ставка будет и ниже. Как уже свершившийся факт (очень упорные слухи) – ставка по господдержке станет 5,7%.

Господа чиновники, ну примите вы опережающие решения по ставкам и поддержке, а то пока принимаются и публикуются решения, становится понятно, что нужны более решительные меры. Хорошо, что ставки снижаются, плохо, что идет ступенчатое снижение, каждые раз подталкивая редких пока покупателей к новой паузе: зачем покупать сейчас, если ставки будут ниже, да и цены точно не растут? Объем запросов на одобрение ипотеки увеличился в 2-3 раза. Теперь бы перевести эти запросы в сделки.

Цены. По-прежнему боль. Вы не поверите...да - да. По данным БН, цены на вторичке снизились к апрелю на 2%, при этом ЦИАН показывает рост: квартиры в спальных районах +1% по самым дешевым предложениям и +6% в бюджете от 30 млн. Очевидно, что основная масса выставленных и выставляемых объектов пока безнадежно далека по цене от реальных сделок. И отрыв скорее растёт. На первичном рынке по данным БН цены относительно апреля выросли на 2%. Вероятно, сказывается удорожание квартир с «супервыгодной» ипотекой по 0,1-5,0%.

Продажи у застройщиков идут пока слабо. Значительная доля сделок в эконом и комфорт сегменте приходится на субсидированную ипотеку – ради минимального ежемесячного платежа покупатели идут на увеличение стоимости квартиры на 5-20%. Рекордный объем потенциальных покупателей хотят сначала продать свою имеющуюся квартиру. Проблема в том, что продать они ее хотят по старым, уже не актуальным ценам.

Итого. Рынок начинает нащупывать новые ценовые ориентиры. Есть предпосылки к росту числа сделок. Смотрим на темпы роста предложения (увы), активность ипотечных покупателей, главное - как быстро будет найден баланс между предложением и спросом на вторичном рынке. Ожидания продавцов и реальности сильно расходятся.

Комментарий Марго Дратвиньски.

По результатам мая официальные аналитические порталы показатели отрицательный индекс цен на недвижимость. А именно -2%. Если смотреть график БН с 2016 года, в прошлом году с июня по ноябрь были колебания по цене на вторичном рынке, но не более -1,3% снижение (в динамике месяц к месяцу). Так что да, - 2% в мае 2022 - это максимум за последние годы. При этом общий рост объема предложений на вторичном рынке продолжает расти. Только за май он составил +19%, если смотреть спальные районы города. Динамика начала июня поддержала рост.

Прогнозы на июнь. Я очень сдержана в прогнозах, несмотря на снижение ключевой ставки ЦБ и снижение вслед за этим ипотечных ставок, окончание сроков депозитов под высокий %, огромного всплеска из покупателей я бы не ждала. Покупателей сейчас больше волнует вопрос стабильности дохода в долгосрочной перспективе, сохранения рабочих мест. Чтобы в целом было чем оплачивать ипотеку. Вероятно, что тенденция коррекции цен сохранится. Особенно в массовых районах с большой долей конкуренции среди аналогичных объектов.



Марго Дратвиньски,
операционный директор

Покупателей сейчас больше волнует вопрос стабильности дохода в долгосрочной перспективе.

Новости ипотеки.



Ольга Ларина,
руководитель отдела ипотеки

За предыдущую неделю ряд банков внесли изменения в программы ипотечного кредитования. Так, **Газпромбанк** увеличил лимит льготной ипотеки с господдержкой до 20 млн рублей для Санкт-Петербурга и Москвы, ставка 9% годовых на весь срок ипотеки. **Совкомбанк** запустил программу рефинансирования, оформление которой возможно уже на следующий день после выдачи текущей ипотеки. **Сбербанк** и **Банк Санкт-Петербург** также запустили программы рефинансирования с первого дня после выдачи текущей ипотеки, если рефинансируемый кредит оформлен с 01.01.2022 по 12.06.2022 для Сбера и с 24.02.2022 по 04.05.2022 - для банка Санкт-Петербург. В банке **Открытие** стало возможным использование материнского капитала в качестве первоначального взноса, для семейной ипотеки и ипотеки с господдержкой. МСК может составлять 100% первоначального взноса, но не менее минимального значения установленного банком.

Банк перечисляет ипотечные денежные средства на счёт продавцу/на эскроу счёт, не дожидаясь перечисления Пенсионным фондом средства материнского капитала. **Росбанк Дом** снизил ставку по ипотеке для IT-специалистов от 4.7%, с учётом доп.скидок ставка составит 2,95% годовых. Возобновлен прием заявок и выдач по программе военная ипотека в **Абсолютбанк**. И **главная новость** прошедшей недели - Банк России на заседании 9 июня 2022 снизил ключевую ставку на 1,5 процентных пункта до 9.5% годовых. Ожидаем снижения ставок по ипотечным кредитам банков на этой неделе. По оценке Минфина России, ипотечный рынок восстанавливается после существенного спада в апреле и мае 2022, и в ближайшие месяцы перейдет к уверенному росту.

”

**Ипотечный рынок
восстанавливается после
существенного спада.**

”

На рынке начинает появляться всё больше переуступок.



Ольга Ильюшкина,
руководитель инвестиционного отдела

Переуступка - это покупка квартиры у инвестора, который вложился в строительство нового дома, при этом сам дом еще не введен в эксплуатацию. Цены по переуступкам значительно ниже, чем у застройщиков. Если мы говорим про инвестирование, то я считаю, что инвестор должен смотреть не только на объект от застройщика и на рекламные ставки вроде заманчивых 0,1%, но и на рынок переуступок, который сейчас очень активно развивается. Появляется много объектов с очень хорошим дисконтом - порядка 20-30% от цены застройщика. Ипотечные ставки это одно, но нужно обязательно просчитывать, насколько это выгодно. Если мы говорим про субсидированные ставки, которые в основном мелькают в рекламе - то это как раз ведет к удорожанию самой квартиры. Удорожание достаточно серьезное - миллион и более. Конечно, если человек покупает квартиры для себя и своей семьи, то такая ставка может быть интересна. Но если речь идет об инвестировании, то вопрос становится спорным: не факт, что человек, вложив большое количество денег, даже с минимальным вложением первого взноса, сможет удачно выйти из этого проекта. Так как ипотека вторички сейчас не очень активно развивается, то говорить о том, что на вторичном рынке цены будут расти так же, как у застройщиков на данный момент не приходится.

Если инвестор покупает объект для того, чтобы потом его перепродать, то важно понимать, что перепродавать его он будет уже на вторичном рынке, соответственно, возникает вопрос - какой в этот момент будет ситуация на вторичном рынке в целом. Если мы говорим об инвестиционных вариантах, то в данный момент команда активно смотрит в направлении двух новых для нас продуктов. Первый - это **флиппинг** (покупка инвестором «битой» квартиры на вторичном рынке, которую мы приводим в хорошее состояние, после чего инвестор перепродает квартиру, возвращая затраченные на ремонт средства и получая дополнительную прибыль). Есть достаточно много объектов не слишком ликвидных для того, чтобы их приобрести и жить там, но пользующихся спросом у инвесторов, готовых вкладываться и перепродавать. Второе направление, активно набирающее направление - это **недвижимость за рубежом**: Азия, Дубай, Черногория, Грузия и тд. Если рассмотреть такие активно развивающиеся страны, как Дубай, то там идет очень активная застройка на разный кошелек для инвесторов, а значит, есть возможность войти в проект и хорошо оттуда выйти. Смотрим, что будет происходить с рынком дальше.

”

**Если говорить про инвестирование, то я считаю,
что инвестор должен смотреть не только на
объект от застройщика и на рекламные ставки
вроде заманчивых 0,1%, но и на рынок
переуступок**

”

Статистика на 14.06 в сравнении с 01.06

По рекламным предложениям

Вторичка. Центр:

+4,5% по общему количеству предложений

+8% 1ккв

+6% 2ккв

Новостройки. Центр:

-3,2% по общему количеству предложений

-2% 1ккв

-2% 2ккв

Вторичка. Спальные:

+6,5% по общему количеству предложений

+8% 1ккв

+8% 2ккв

Новостройки. Спальные:

+0,6% по общему кол-ву предложений

-1% 1ккв

+3,2% 2ккв

По стоимости

Центральные р-ны:

до 6млн - 5%

6-11 млн +5%

11-30млн +2%

от 30 млн +2%

Спальные р-ны:

до 6 млн +1%

6-11 млн +2%

11-30млн +6%

от 30 млн +6%

По аренде

динамика отрицательная: по всем сегментам: -6 -7%.

Статистика по спросу

Рост звонков
(по сравнению с предыдущей неделей)

https://t.me/pia_realty
<https://t.me/piaonline>

Уважаемые клиенты и партнеры!

Спасибо, что вы с нами.

Продолжаем держать вас в курсе новостей и делиться актуальной информацией.

Чтобы не пропустить ничего важного, рекомендуем подписаться на наш telegram-канал для партнеров