

26 → Схожую арендную кампанию проводят предприятия банковской сферы и операторы сотовой связи. Доля присутствия офисов этих двух сегментов на главных торговых улицах города сократилась на 1,5% с 2018 года. Устойчивые позиции сохраняли ритейлеры FMCG-сегмента и быти-индустрии. Происходила естественная ротация арендаторов, но доля их присутствия остается практически неизменной, отмечают в Maris.

По итогам третьего квартала число закрытых предприятий, арендовавших встроенные помещения на основных торговых артериях города, в период действовавших ограничений почти вдвое превысило число открывшихся. «Несомненно, пандемия нанесла существенный урон по малым и средним бизнес-форматам — основным резидентам стритовых помещений. В годовом разрезе баланс закрытий и открытий выглядит не столь удручающим:

прекративших свою деятельность лишь на 44% больше новых торговых точек. Для сравнения, по итогам 2019 года баланс рынка был также отрицательным: открылось на 18% меньше точек, чем закрылось.

По данным Maris, самый высокий показатель ротации арендаторов за истекший год был зафиксирован в торговой зоне Большой Конюшенной улицы (18,9%), что стало максимальным значением для данной зоны с 2017 года. Период ограниче-

ний также отличался в данной локации высоким уровнем активности арендаторов. В период локдауна максимальный уровень деловой активности новых арендаторов наблюдался в торговом коридоре 6–7-й линий Васильевского острова. При сопоставлении с показателями 2019 года деловая активность новых резидентов снизилась в зонах Большого проспекта П.С., Садовой улицы до Сенной площади и на улице Рубинштейна. ■

Льготная ипотека помогла состоятельным покупателям

Льготная ипотека с государственным участием стала основным драйвером спроса на строящуюся первичную жилую недвижимость в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2020 года. При этом интерес к ипотечной программе проявлялся не только в массовом сегменте, но и в классах бизнес и премиум, где в мае и июне доля ипотечных сделок составила больше половины. МАКСИМ СУХАРИКОВ

По данным Управления Росреестра по Санкт-Петербургу, за первые шесть месяцев 2020 года было заключено 62,9 тыс. ипотечных сделок, и это всего на 5,4% меньше показателя пикового первого полугодия 2019 года, когда было заключено 66,5 тыс. сделок с использованием ипотечных средств.

«Интерес к ипотечным продуктам поддерживался снижением ипотечных ставок на фоне планомерного снижения ставки Центробанка, наличием льготной ипотечной программы для квартир в новостройках, а также инициированными девелоперами программами субсидирования ставок за свой счет и специальными условиями, которые, к примеру, включали оплату части платежей на период строительства», — комментирует Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International. Нестабильность курса рубля также подталкивает покупателей к инвестированию в недвижимость. В этом случае инвесторы отдают предпочтение квартирам более высоких классов (бизнес, премиум, элит) как более надежному и ликвидному активу, добавляет она.

Среди всех ипотечных продуктов абсолютным лидером спроса стала льготная ипотека с господдержкой, стартовавшая в апреле 2020 года. Программа предусматривает субсидирование государством процентной ставки по кредитам, выданным на покупку строящегося жилья на первичном рынке, если сумма кредита не превышает 8 млн рублей.

На фоне снижения общей покупательской активности и объема сделок без привлечения кредитных средств льготная ипотека стала стимулятором спроса на первичную недвижимость в период введенного режима самоизоляции и в целом поддержала строительную отрасль, оказавшуюся в непростых экономических условиях из-за перехода на проектное финансирование и развития пандемии.

В бизнес- и премиум-сегменте интерес к ипотеке, по данным Colliers International, увеличился с 36% за первое полугодие



ЕСЛИ В МАССОВОМ СЕГМЕНТЕ ИПОТЕКА ПОЗВОЛЯЕТ ПРИОБРЕСТИ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРИ ОТСУТСТВИИ НЕОБХОДИМОЙ СУММЫ, ТО В ПРЕМИАЛЬНОМ КЛАССЕ ИПОТЕКА — ВЫГОДНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА ПОКУПКЕ СО СТОПРОЦЕНТНОЙ ОПЛАТОЙ, ПОСКОЛЬКУ В ПОСЛЕДНЕМ СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМО ВЫВОДИТЬ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ИЗ ОБОРОТА БИЗНЕСА

2019 года до 46% за первое полугодие 2020 года. При этом в мае и июне доля ипотечных сделок составила больше половины — 58 и 64% соответственно.

Ощутимо увеличилась доля ипотечных сделок и в массовом сегменте — в классах эконом и комфорт. В мае и июне на ипотечные сделки пришлось 74 и 78% от общего количества. В целом объем сделок с привлечением ипотечного кредитования в массовом сегменте увеличился с 49% за первое полугодие 2019 года до 61% за первое полугодие 2020 года.

«Если в массовом сегменте ипотека позволяет приобрести недвижимость при отсутствии необходимой суммы, то в премиальном классе ипотека — выгодная альтернатива покупке со стопроцентной оплатой, поскольку в последнем случае необходимо выводить денежные средства из оборота бизнеса или других высокодоходных финансовых инструментов», — поясняет госпожа Конвей. — Другая ситуация — когда покупатель находится в процессе продажи уже имеющейся недвижимости, однако понимает, что премиальный первичный рынок имеет ограниченное предложение, и вероятность того, что понравившаяся квартира останется в продаже, — мала. Как правило, такие кли-

енты берут кредит на непродолжительное время — через один-три года они уже возвращают денежные средства банку».

Анжелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости ГК «КВС», говорит: «Сейчас ипотеку берут не только покупатели жилья комфорт- и бизнес-класса, но и элитные клиенты. Так, за девять месяцев 2020 года почти треть квартир в клубном доме «Б 57» от КВС была приобретена в кредит».

Впрочем, рост идет не у всех. Светлана Саюнова, директор филиала СДМ-банка в Санкт-Петербурге, рассказала: «В петербургском филиале СДМ-банка в первом полугодии 2020 года период количество выданных ипотечных кредитов для покупки жилья стоимостью от 20 млн рублей снизилось на 30%. При этом в первом полугодии 2020 года мы проводили сделки только по ипотеке на вторичном рынке. Возможно, это связано с тем, что за шесть месяцев текущего года в Петербурге не было сдано в эксплуатацию ни одного жилого комплекса в люксовом сегменте. Пандемия и ограничительные меры замедлили темпы строительства в регионе. По оценке результата по ипотечным сделкам в первом полугодии 2020 года, снижение ставки не отразилось на спросе на покуп-

ку жилья класса люкс. Наблюдается тенденция, когда имеющееся элитное жилье закладывается в банк для получения кредита на иные цели».

Согласно опросу, проведенному компанией Knight Frank, за первое полугодие 2020 года доля ипотечных сделок на рынке элитной недвижимости осталась без изменений и составила около 20%. «Однако количество интересующихся покупкой элитных квартир за счет ипотечных средств увеличилось, что, вероятно, отразится на цифрах третьего квартала 2020 года», — отмечает Светлана Москвиченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

В конце июня 2020 года президент РФ Владимир Путин предложил увеличить минимальный размер кредитов по льготной программе до 12 млн рублей. При этом первоначальный взнос снизился с 20 до 15%. Заявленные изменения условий льготной ипотеки в перспективе могут сделать еще более привлекательными ипотечные продукты для покупки квартир в новостройках бизнес- и премиум-класса, полагают в Colliers International.

Однако сокращение нового предложения на первичном рынке, снижение доходов населения и экономическая неопределенность не дадут выйти к концу года на показатели спроса 2019 года, когда был отмечен ажиотаж на рынке в преддверии перехода на проектное финансирование и эскроу-счета.

«Остается неопределенным, как отреагирует рынок на окончание программы льготной ипотеки. Скорее всего, если ставка Центробанка продолжит снижаться, разрыв между ставкой по льготной программе и стандартной ставкой окажется не столь велик — на данный момент разница составляет два-три процентных пункта. К тому же останутся программы со специальными маркетинговыми ставками, при которых застройщики субсидируют ипотечные программы банков. Все эти факторы позволят сохранить интерес покупателей к ипотечным продуктам», — заключает госпожа Конвей. ■

КРЕДИТЫ