ИПОТЕЧНАЯ ИНЕРЦИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНОБЛАСТИ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА ИЗ-ЗА РОСТА ЦЕН БЫЛ ОБНОВЛЕН МИНИМИУМ ПРИОБРЕТАЕМОЙ ПЛОЩАДИ. ЗА МАРТ, НЕСМОТРЯ НА ЗАГРАДИТЕЛЬНЫЕ ИПОТЕЧНЫЕ СТАВКИ, НОВОСТРОЙКИ ПОДОРОЖАЛИ НА 8%, А СПРОС СМЕЩАЕТСЯ ИЗ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ОБЛАСТЬ.

ДЕНИС КОЖИН

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА 70% СДЕЛОК В ПЕТЕРБУРГСКОМ РЕГИОНЕ ПРОШЛО В ИПОТЕКУ

Такие данные приводят эксперты «Циан.Аналитики». В Санкт-Петербурге и Ленинградской области в первом квартале 2022 года суммарно заключено 24 тыс. ДДУ с физлицами. Относительно четвертого квартала 2021 года (самого успешного в 2021 году) продажи оказались ниже всего на 3%. В годовой динамике (в сравнении с первым кварталом 2021 года) количество сделок выше на 8%. А в сравнении с первым кварталом 2020 года, когда еще не действовала льготная ипотека,— прирост на 6%.

Динамика сделок на первичном рынке разнонаправленная для Петербурга и Ленобласти. В Санкт-Петербурге в первом квартале 2022 года заключено около 16,6 тыс. ДДУ (–6% за квартал, –4% за год). В Ленинградской области зарегистрировано 7,3 тыс. ДДУ (+4% за квартал, +53% за год). За год изменилось распределение спроса между локациями: сейчас на Петербург приходится 69% спроса против 78% годом ранее. 40% сделок первого квартала 2022 года в Петербургском регионе было заключено в марте, 31% — в феврале и 29% — в январе. Годом ранее лидером продаж также был март — 40% сделок. Однако по количеству сделок март 2022 года стал самым успешным месяцем по продажам в 2021–2022 годах. Причина — как в повышенном спросе на фоне снижения курса рубля, так и в высокой активности заемщиков, которые закрывали сделки на ранее одобренных условиях, до роста ключевой ставки.

Изменилась и структура спроса способов оплаты. В целом по Петербургскому региону количество сделок с ипотекой увеличилось в годовой динамике на 29%, а ДДУ без привлечения кредита — снизилось на 14% по количеству сделок. Относительно прошлого четвертого квартала 2021 года число сделок с ипотекой выросло на 6%, а количество ДДУ без кредитных средств снизилось на 11%. То есть рынок поддерживался за счет активности ипотечных заемщиков.

В первом квартале 2022 года 70% сделок в Петербургском регионе прошло в ипотеку. Для сравнения, в четвертом квартале 2021 года доля была на уровне 66%, а в годовой динамике (первый квартал 2021 года) — 61%.

Наибольшая доля ипотеки в структуре сделок отмечена по итогам февраля (74%) — несмотря на то, что на тот момент еще действовали прежние условия кредитования, была высока вероятность роста ключевой ставки, что стимулировало заемщиков, в том числе причина заключалась и в снижении курса рубля в конце месяца. В марте с ростом ключевой ставки и удорожанием ипотеки доля кредитных сделок снизилась до 69% — корректировка минимальна за счет ранее действующих одобренных решений от банков. Аналогичная доля ипотечных сделок наблюдалась также и в январе 2022 года.

Средняя стоимость в новостройках Петербургского региона по итогам первого квартала 2022 года впервые преодолела отметку в 200 тыс. рублей и достигла 207,7 тыс. рублей. По итогам квартала прирост составил 16% — еще в начале января в среднем квадратный метр в регионе стоил 179,3 тыс. рублей. Рост сопоставимый как для Санкт-Петербурга (+15% за квартал, до 236,5 тыс. рублей), так и для Ленинградской области (+17% за квартал, до 129,5 тыс. рублей).

Основной прирост пришелся на март: средняя стоимость в Петербургском регионе выросла на 8,5%. По итогам февраля цены увеличились на 7%, по итогам января — не изменились. Таким образом, индексация цен усиливается за счет как ценовой политики самих девелоперов, так и структуры спроса. Покупатели активно приобретали компактные площади и более доступные лоты, то есть на рынке остаются более дорогие лоты. В марте средняя площадь приобретенного жилья снизилась до рекордно низких значений в 37,5 кв. м. Еще меньшую площадь в Петербургском регионе приобретали в новостройках только в марте 2015 года — на фоне рекордно высоких ставок по ипотеке.

По итогам первого квартала 2022 года на первичном рынке недвижимости было доступно порядка 56 тыс. квартир и апартаментов, что на 5% ниже, чем кварталом ранее. Планомерное снижение предложения в Ленинградской области с декабря 2021 года.

По итогам первого квартала 2022 года выручка девелоперов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 166,7 млрд рублей, что сопоставимо с предыдущим кварталом. В годовой динамике — прирост на 29%, притом что число сделок увеличилось на 8,2%, то есть поступления от продажи стали выше не столько за счет роста сделок, сколько за счет увеличения стоимости квадратного метра. На продажи в Петербурге приходится 78% выручки (130,4 млрд). «Циан» составил рейтинг проектов с наибольшим числом сделок в первом квартале 2022 года. Семь из десяти проектов-лидеров продаж — в Санкт-Петербурге.

«На первичном рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области наблюдаются аналогичные тенденции, что и в Московском регионе,— комментирует Алексей Попов, руководитель «Циан. Аналитики».— Количество сделок в марте 2022 года в обоих случаях оказалось рекордным с 2021 года, доля ипотек снижается. Несмотря на высокие ипотечные ставки в марте, этот месяц еще не отражает объективную реакцию рынка за счет ранее одобренных и пока еще действующих решений от банков.

Текущая активность потенциальных клиентов по поиску недвижимости — на уровне фоновых значений, ажиотажный спрос, вызванный ростом ключевой ставки и падением курса рубля, сохранялся в первой половине месяца. Еще одна особенность спроса — это высокая конверсия звонков в сделки: клиенты приобретали недвижимость, рассматривая меньшее число вариантов, что связано в том числе с ограниченным сроком действующего одобрения по ипотеке под более низкие ставки. Объективно оценить реакцию рынка удастся по итогам апреля, когда на рынке будут только „новые“ ипотечные заемщики со ставкой под 10–12% годовых». ■

ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

	ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ТЫС. ЛОТОВ			ДИНАМИКА	
	МАРТ 2021 Г.	ДЕКАБРЬ 2021 Г.	МАРТ 2022 Г.	ЗА ГОД	ЗА КВАРТАЛ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	32,5	37,8	36,8	13%	-3%
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	11,9	21,3	19,3	62%	-10%
ПЕТЕРБУРГСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ	44,3	59,1	56	26%	-5%

ИСТОЧНИК: ЦИАН.АНАЛИТИКА

ДОГОВОРЫ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА

	КОЛИЧЕСТВО ДДУ, ТЫС. ШТ.			ДИНАМИКА ЗА ГОД	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ
	I КВАРТАЛ 2021 Г.	IV КВАРТАЛ 2021 Г.	I КВАРТАЛ 2022 Г.	(ОТНОСИТЕЛЬНО I КВАРТАЛА 2021 Г.)	(ОТНОСИТЕЛЬНО IV КВАРТАЛА 2021 Г.)
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	17,4	17,8	16,6	-4,1%	-6,3%
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	4,78	7,02	7,32	53,20%	4,30%
ПЕТЕРБУРГСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ	22,1	24,8	24	8,20%	-3,3%

ИСТОЧНИК: ЦИАН.АНАЛИТИКА

ДИНАМИКА ДОЛИ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

	ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК, %			ДИНАМИКА ЗА ГОД	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ
	I КВАРТАЛ 2021 Г.	IV КВАРТАЛ 2021 Г.	I КВАРТАЛ 2022 Г.	(ОТНОСИТЕЛЬНО I КВАРТАЛА 2021 Г.)	(ОТНОСИТЕЛЬНО IV КВАРТАЛА 2021 Г.)
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	60%	65%	68%	+8 П.П.	+3 П.П
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	64%	67%	73%	+9 П.П	+6 П.П
ПЕТЕРБУРГСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ	61%	66%	70%	+9 П.П	+4 П.П

ИСТОЧНИК: ЦИАН.АНАЛИТИКА

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА

	СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 КВ. М, ТЫС. РУБ.				ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ 1 КВ. М		
	МАРТ 2021 Г.	ДЕКАБРЬ 2021 Г.	ФЕВРАЛЬ 2022 Г.	МАРТ 2022 Г.	ЗА ГОД	ЗА КВАРТАЛ	ЗА МЕСЯЦ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	167,5	205,8	222,7	236,5	41,20%	14,90%	6,20%
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	108,2	129,5	140,6	151,9	40,40%	17,30%	8,00%
ПЕТЕРБУРГСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ	152,9	179,3	191,5	207,7	35,80%	15,80%	8,50%

ИСТОЧНИК: ЦИАН.АНАЛИТИКА