

Дайджест недвижимости

Москва, Санкт-Петербург

Май, 2022



Дайджест недвижимости

Офисная недвижимость

Москва, Санкт-Петербург

Май, 2022

Дайджест недвижимости, май 2022

Офисная недвижимость, Москва

Дайджест новостей



Динамика доли вакантных площадей и средневзвешенных ставок аренды в Классе А



Главные тренды



Активность на рынке со стороны российских компаний

В то время, как большинство зарубежных компаний заявили о приостановке своей деятельности на территории РФ и действий по поиску новых офисных помещений не предпринимают, некоторые российские компании, напротив, проявляют активность на рынке с целью поиска новых возможностей в сложившихся условиях. Превалирующая доля таких отечественных компаний – это IT-компании, производственные организации, а также новые подразделения в рамках государственных структур.



Трехкратное увеличение объемов субаренды

Сложившая геополитическая и экономическая ситуация отразилась неблагоприятно на деятельности большого количества компаний на рынке, как зарубежных, так и российских, что подтолкнуло их предложить часть своих текущих офисных помещений в субаренду. Таким образом, объем предложения офисов во временное пользование увеличился за 5 месяцев в три раза – ориентировочно с 30 тыс. кв. м до 90 тыс. кв. м.



Гибкие рабочие пространства по-прежнему остаются востребованными

В условиях неопределенности многие компании хотят иметь гибкость в вопросах аренды, поэтому гибкие рабочие пространства являются востребованной альтернативой прямой аренде. Однако многие операторы также проявляют осторожность и не спешат пополнять свой портфель новыми площадками, поскольку, несмотря на интерес со стороны российских компаний, ряд площадей в гибких рабочих пространствах высвобождается от иностранных резидентов.

Ключевые показатели рынка

	I кв. 2022	Апрель 2022	Май 2022
Объем ввода с начала года, тыс. кв. м	13,4	40,0	63,2
Объем запланированного строительства, тыс. кв. м	400	325	287
Доля вакантных помещений, Класс А, %	10,0%	10,0% =	10,0% =
Совокупный объем сделок с начала года, тыс. кв. м	331	344	406
Запрашиваемая ставка аренды, класс А, руб./кв. м/год	27 938	27 836 =	26 623 ▼

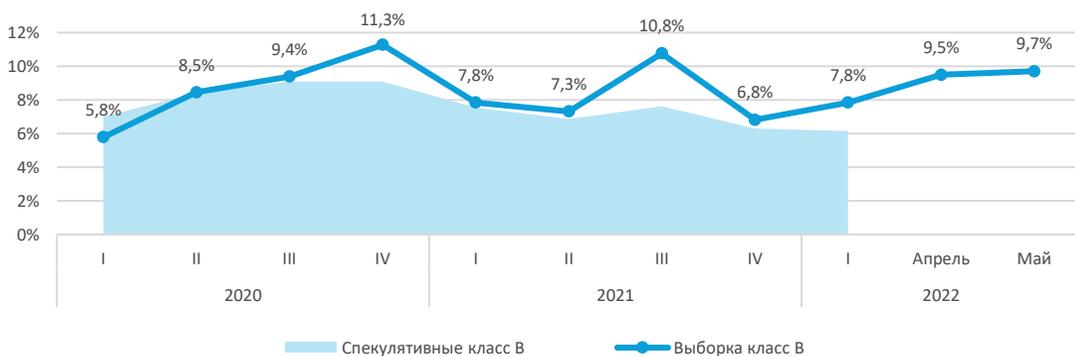
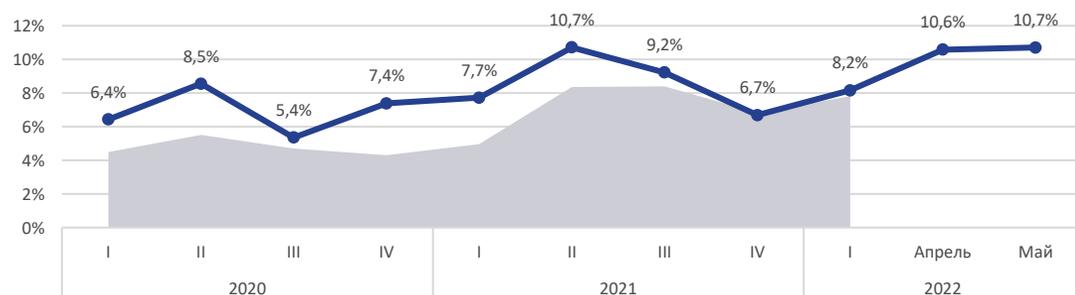
Дайджест недвижимости, май 2022

Офисная недвижимость.

Санкт-Петербург

Указанные индикаторы посчитаны по 6Z спекулятивным БЦ (совокупная GLA 653 000 кв. м) пяти крупнейших собственников на петербургском рынке: ФХК «Империя», «Адамант», Jensen Group, Renaissance Development, «Теорема».

Доля свободных площадей по классам: среднерыночный показатель по спекулятивным объектам* vs. Выборка по классам



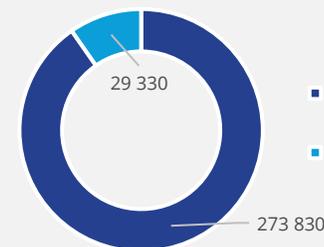
*Среднерыночный показатель вакантности, приведенный в графике, включает только спекулятивные объекты, поэтому превышает считаемые по всему рынку значения, отраженные в ежеквартальных отчетах Nikoliers
 Источник: Nikoliers

Основные индикаторы

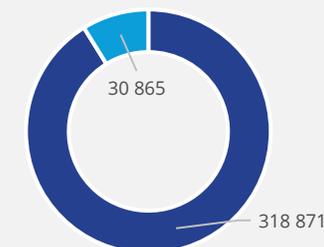
	I кв. 2022 (весь рынок)	I кв. 2022 (выборка)	Апрель 2022 (выборка)	Май 2022 (выборка)
Объем ввода, кв. м	5 015	0	0	0
Доля вакантных помещений, %	5,7% ▲	8,0%	9,1% ▲	9,2% ▲
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/месяц (не вкл. НДС)				
Класс А	1 750 ▼ (-1,4%/квартал)	1 870	1 867 = (0%/мес.)	1 867 = (0%/мес.)
Класс В	1 160 ▲ (+0,4%/квартал)	1 272	1 294 ▲ (+1,7%/мес.)	1 284 ▼ (-0,7%/мес.)

Структура предложения проанализированной выборки по классам, кв. м

Класс А



Класс В



Ключевые тенденции и события

Доля вакантных площадей в объектах пяти девелоперов за прошедший месяц практически не изменилась, скорректировавшись на 0,1 п.п., до 9,2%. Ставки аренды при этом сохранились на уровне предыдущего месяца в подавляющем большинстве объектов.

После двухмесячной паузы в бизнес-активности на фоне высокой экономической турбулентности, мы наблюдаем возобновление активности арендаторов на офисном рынке. В основном компании рассматривают офисы для переезда, улучшения условий или оптимизации расходов.

Дайджест недвижимости

Торговая недвижимость

Россия

Май, 2022

Работаем для Вас

Дайджест недвижимости, май 2022

Торговая недвижимость. Россия

	2021 (факт)	Апрель 2022 (факт)	2022 прогноз	2023 прогноз	2024 прогноз
ИПЦ (в % декабрь к декабрю предыдущего года)	8,4	17,8*	17,0	6,7	5,0
Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год)	5,8	14,0**	11,1	8,0	7,0
ВВП (в %, г/г)	4,7	-3*	-7,5	0	1,8
Уровень безработицы (% дек., без исключения сезонности)	4,3	4,0	6,5	5,9	5,0
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	77,9	75,0	80,0	85,1

*Апрель 2022 г. к апрелю 2021 г.

**На конец периода.

Источник: Банк России, http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

График 1. Динамика розничного товарооборота, % в сопоставимых ценах год к году, РФ



Источник: Росстат

График 2. Динамика оборота общественного питания, % в сопоставимых ценах год к году, РФ



Источник: Росстат



Индекс потребительских цен

В апреле годовая инфляция увеличилась на 1,1 п.п., до 17,8%. Недельный рост цен в течение месяца замедлялся по мере укрепления рубля и исчерпания эффектов ажиотажного спроса, и в целом за апрель потребительские цены выросли на 1,56% (с поправкой на сезонность).

В Москве цены за месяц выросли на 1,6%, в Санкт-Петербурге — на 0,7% (с начала года — прирост цен составил 11,5% и 11,1% соответственно).



Розничный товарооборот

Оборот розничной торговли по итогам января—апреля 2022 г. составил 13 604,5 млрд рублей, или 0,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

При этом наблюдался существенный спад показателя розничного товарооборота в РФ в апреле 2022 г. в сравнении с мартом 2022 г. (-11,3%) в сопоставимых ценах.

Минэкономразвития ожидает спад оборота розничной торговли в России в текущем году на 8,7%, в следующем году рост составит 2,5%.



Оборот общественного питания

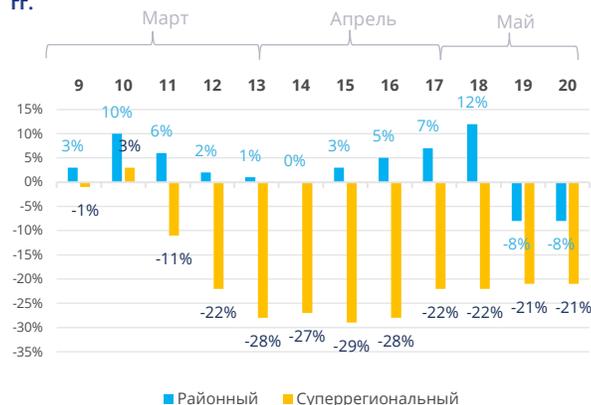
Оборот общественного питания в апреле 2022 г. составил 166,0 млрд рублей, или 93,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе—апреле 2022 г. — 649,8 млрд рублей, или 102,6%.

Источник: Росстат, Банк России

Дайджест недвижимости, май 2022

Торговая недвижимость. Россия

График 3. Динамика Mall Index (отражает посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей) в разрезе форматов торговых центров, 9—20 недели 2022 г. в сравнении с 2021 гг.



Источник: Focus

График 4. Динамика Mall Index (отражает посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей) в Москве по всем форматам ТЦ, 8—19 недели года



Источник: Focus
*9 неделя 2022 года — с 28 февраля по 6 марта 2022

Таблица 1. Новые названия иностранных брендов, открывших или планирующих перезапуск магазинов/точек питания в РФ после продажи новым собственникам и ребрендинга

Старое название	Новое название	Профиль
Reserved	Re	Fashion
Sinsay	«СИН»	Fashion
Cropp	CR	Fashion
Mohito	M	Fashion
House	XC	Fashion
CCC	Obuv	Обувь
L'Occitane	«Л'Окситан»	Парфюмерия и косметика
McDonald's	«Вкусно — и точка»	Фаст-фуд

График 5. Структура иностранных брендов «на паузе» по профилю деятельности, % от общего количества*



*данные актуальны на май 2022. В расчете учтены бренды, имеющие оффлайн магазины в ТЦ и стрит-ритейле, корнеры в универмагах, а также представленные в составе мультибрендовых магазинов.

Тренды



Предложение

На протяжении мая 2022 г. в регионах РФ не открылось ни одного качественного торгового центра.

В Москве в техническом режиме состоялось открытие ТЦ «Нагорный».

Всего по итогам 2022 г. мы ожидаем один из минимальных за всю историю становления ритейл рынка объемов ввода торговых площадей не только в Москве, но и в России в целом (менее 0,5 млн кв. м).



Международные бренды

По итогам конца мая мы можем говорить о прохождении пика анонсов иностранными брендами о приостановлении своей деятельности в России. Часть ритейлеров взяла паузу до конца лета, часть уже прошла процедуру продажи локальным собственникам либо китайским/турецким холдингам, и постепенно возобновляет работу магазинов под новыми вывесками (LPP Group: Reserved, Cropp, House, Mohito, Sinsay; L'Occitane, CCC, McDonald's).

Турецкие бренды одежды **adL, Mudo, LTB, Twist, Ipekyol** намерены открыть в Москве свои первые магазины, при том, что некоторые уже выходили на российский рынок ранее, однако пока остается открытым вопрос сроков.

В мае стало известно о не продлении компанией **Nike** договора со своим ключевым франчайзи в России – Inventive Retail Group (управляет 37 из 56 магазинов бренда).

Также в мае российское подразделение сети спортивных товаров **Reebok** приобрел турецкий холдинг FLO Retailing. По итогам сделки холдингу досталось более 100 точек продаж Reebok, новый владелец намерен переименовать магазины, сохранив бренд Reebok.

19 мая состоялась покупка сети ресторанов **McDonald's**, работавших на территории России, российским франчайзером А. Говором, который управляет по франшизе 25 ресторанами McDonald's в Сибири. После закрытия сделки сеть Говора увеличится на 850 ресторанов. Первые обновленные рестораны сети планируются к открытию 12 июня под новым брендом.

Дайджест недвижимости

Складская и индустриальная
недвижимость

Москва, Санкт-Петербург

Май, 2022

Дайджест недвижимости, май 2022

Складская недвижимость. Москва

Дайджест новостей



Вакантность и ставки аренды



Главные тренды



Интерес к альтернативным форматам складской недвижимости

Мы наблюдаем увеличение спроса на конкретные виды услуг под точечные потребности бизнеса. Так, например, многие компании в текущей ситуации предпочитают полностью или частично отказаться от арендуемых ими складских помещений, передавая эти функции 3PL-операторам. Это обусловлено резким сокращением импортных товаров. В связи с нарушением логистических цепочек арендаторы нивелируют риски простоя площадей. Также проявляется тенденция роста спроса со стороны операторов сервисов ЦОД, происходящая на фоне массового перехода на отечественные серверы. Это отмечают и ключевые игроки рынка – уже сейчас некоторые девелоперы рассматривают опции по организации дата-центров.



Рост уровня вакансии и предложения в субаренду

По итогам первых 5-х месяцев уровень вакантных площадей в Московском регионе составил 1,7%, а предложение субаренды варьируется в диапазоне 300-350 тыс. кв. м. Ключевое влияние на данный тренд оказывают следующие факторы:

- нарушение логистических цепочек для импорта;
- санкции, наложенные на определённые виды товаров и отдельно взятые компании;
- отказ от площадей со стороны компаний, объявивших об уходе с российского рынка;
- отказ от площадей со стороны крупных ритейлеров, которые до этого наращивали складские мощности на перспективу масштабирования бизнеса.

Ключевые показатели рынка

	I кв. 2022	Апрель 2022	Май 2022
Объем ввода с начала года, тыс. кв. м	262	334	345 ▲
Доля вакантных помещений, %	1,3%	1,3%	1,7 ▲
Объем предложения в субаренду, тыс. кв. м	275	300	315 ▲
Совокупный объем сделок с начала года, тыс. кв. м	361	373	431 ▲
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год	6 200	6 250	6 200 ▼

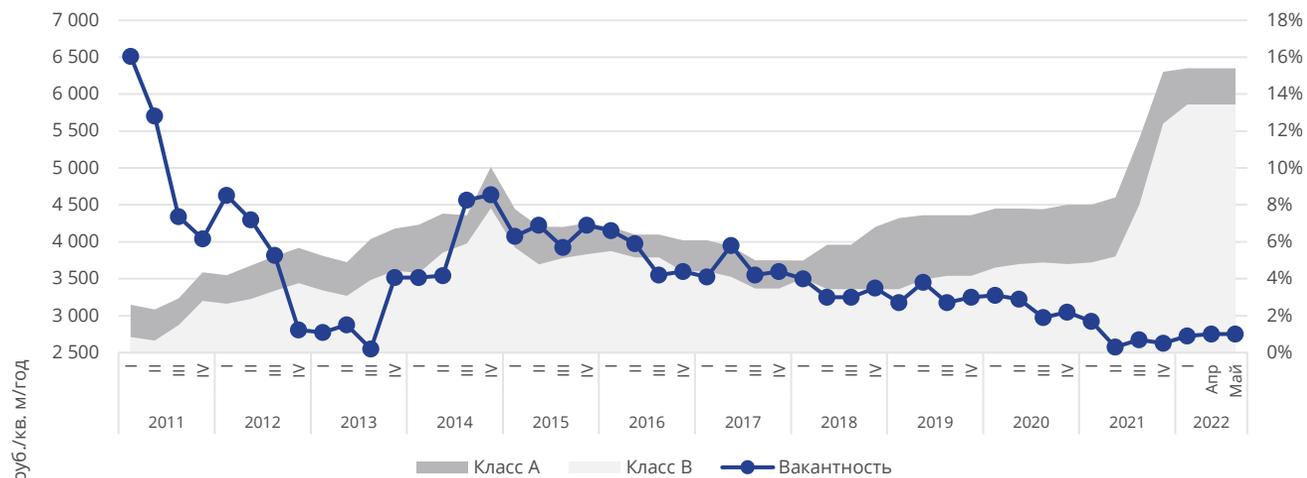
Дайджест недвижимости, май 2022

Складская недвижимость. Санкт-Петербург

Дайджест новостей



Динамика среднерыночной доли вакантных помещений и запрашиваемых ставок аренды по классам*



*Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС. Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют 950–1 450 руб./кв. м/год.

Главные тренды

- Рынок качественной складской недвижимости вошел в кризисный период в перегретом состоянии, и **последние события пока не находят явного отражения на основных индикаторах рынка.**
- В 2022 г. девелоперы планировали ввести в эксплуатацию более 370 тыс. кв. м качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге. **Фактически ввод складов по итогам года может быть ниже на 50% и более от заявленных планов.**
- Несмотря на то, что уровень вакантности все еще менее 1% от общего объема рынка, **активно растет доля предложений по субаренде.** «Скрытая вакансия» составляет более 110 тыс. кв. м или 3,1% от объема рынка. В условиях экономической неопределенности онлайн-ритейлеры, а также торговые и дистрибуционные компании скорректировали свои планы развития на ближайшее время. Сейчас арендаторы из этих сегментов предлагают **временные излишки площадей в субаренду**, становясь таким образом конкурентом спекулятивных складских комплексов.
- На фоне высокого уровня заполненности складских площадей, **запрашиваемые ставки аренды не снижаются.** Собственники готовы к формированию индивидуальных условий для ряда стабильных компаний, проявляющих относительную устойчивость в текущей ситуации.

Основные показатели рынка

	I кв. 2022	Апрель 2022	Май 2022
Объем ввода с начала года, тыс. кв. м	5 ▲	40,7 ▲	0
Доля вакантных помещений, %	0,9% =	1% =	1% =
Скрытая вакансия, %	2,5% ▲	3% ▲	3,1% ▲
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*			
Класс А	6 350 ▲	6 350 =	6 350 =
Класс В	5 860 ▲	5 860 =	5 860 =

Дайджест недвижимости

Жилая недвижимость

Москва

Май, 2022

Дайджест недвижимости, май 2022

Макроэкономика и основные новости

Ключевая ставка (11% ▼)

На внеплановом заседании Совета директоров Банка России 27 мая ключевая ставка была скорректирована до 11% (- 3 п. п.). Центральный Банк допускает возможность продолжения снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Многое будет зависеть от инфляционных данных и от того, как станут меняться внешние условия.

Инфляция (17,5% ▼)

Годовая инфляция в России по оценке на 20 мая замедлилась до 17,5% (-0,3 п. п.). Банк России напоминает свой прогноз, представленный ранее: с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 18-23% в 2022 году, снизится до 5-7% в 2023 г. и вернется к целевому уровню 4% в 2024 г.

График 1. Динамика ключевой ставки и инфляции



Источник: ЦБ РФ, Росстат

Дайджест новостей строительной сферы



Снижение ставки по льготной ипотеке

На фоне снижения ключевой ставки, произошедшего в апреле, с 1 мая ставка по льготной ипотеке была снижена с 12% до 9%, а также программа была пролонгирована до конца 2022 г.



Сочетание льготной и рыночной ставок

2 мая Марат Хуснуллин заявил о возможности сочетания льготной ипотечной ставки с другой субсидированной или рыночной ставкой, за счет чего общая сумма займа была расширена до 30 млн руб. в Москве, Санкт-Петербурге, МО и ЛО и до 15 млн руб. в остальных регионах.



Старт льготной ипотеки для ИТ-специалистов

Программа льготной ипотеки для ИТ-специалистов под 5% годовых стартовала в России, в ее рамках планируется выдать до 50 тыс. кредитов до конца 2024 г. Максимальный размер ипотеки в городах-миллионниках составит 18 млн руб., в остальных — 9 млн руб.



Льготная ипотека на самостоятельное строительство

Правительство России утвердило запуск в пилотном режиме льготной ипотеки на строительство частных жилых домов своими силами. Льготная ставка не будет превышать 9% годовых. Максимальный размер займа составит 12 млн руб. в Москве, Санкт-Петербурге, МО и ЛО и 6 млн руб. в остальных регионах.



Снижение минимального возраста заемщиков по льготной ипотеке

Сбер снизил минимальный возраст заемщиков по льготной ипотеке до 18 лет. Теперь клиенты Сбера могут получить ипотеку по госпрограммам "Господдержка", "Семейная ипотека", "Дальневосточная ипотека" с 18 лет. Ранее для покупки квартиры в новостройке или вторичном жилье заемщик должен был достичь возраста в 21 год.

Дайджест недвижимости, май 2022

Жилая недвижимость. Москва

Рост объема предложения

После снижения девелоперской активности в марте и апреле застройщики начинают выводить новые проекты и очереди на рынок, в первую очередь, благодаря снижению ставок по проектному финансированию.

Трансформация структуры предложения

Помимо тенденции снижения средней площади лота в экспозиции, в период экономической нестабильности 2022 г. наметился новый тренд. В комфорт-классе растет число проектов реконструкции нежилых зданий, которые за счет небольших площадей апартаментов, а следовательно, и минимальных бюджетов предложения повышают доступность жилья на рынке Москвы.

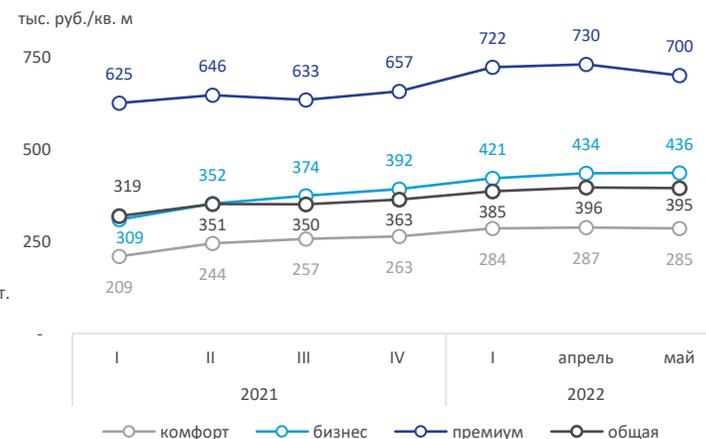
Стагнация цен

После стремительного повышения цен в марте, обусловленного пересмотром ценовой политики в условиях экономической нестабильности, в апреле цены замедлили свой рост. В мае зафиксировано незначительное снижение цены в премиум-классе (-4%) за счет коррекции цен в части апарт-комплексов, спрос на которые снизился в последние месяцы.

Сокращение спроса

В мае 2022 г. сохранилась тенденция сокращения объема спроса, впервые зафиксированная в апреле 2022 г. Наименьший спад показателя зафиксирован в комфорт-классе, где покупательская активность была простимулирована новыми условиями льготной ипотеки.

График 1. Динамика средневзвешенной цены



Источник: Nikoliers

Показатель	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Премиум-класс	Общий**
Объем предложения, тыс. кв. м	996 ▲10%	1 042 ▲20%	218 ▲12%	2 256 ▲15%
Средняя площадь лота в экспозиции, кв. м	45 ▼2 кв. м	65 ▼<1 кв. м	98 ▲1 кв. м	56 ▼1 кв. м
Объем нового предложения*, тыс. кв. м	425 ▲167%	387 ▲129%	49 ▲227%	861 ▲151%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./кв. м	285 ▼<1%	436 ▲<1%	700 ▼4%	395 ▼<1%
Объем спроса, тыс. кв. м	120 ▼5%	36 ▼45%	5 ▼50%	162 ▼20%
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	44 ▼<1 кв. м	56 ▲2 кв. м	122 ▲34 кв. м	47 ▼1 кв. м

Изменение в таблице приведено к предыдущему месяцу

*Общая проектная площадь жилья в корпусах, вышедших в мае на рынок

**Здесь и далее показатели рынка приведены без учета элит-класс

Старты продаж

Clementine
Застройщик: ГК «СМУ-6 Инвестиции»
Кол-во лотов: 684 ап.
Класс: комфорт

Новое Очаково
Застройщик: ПИК
Кол-во лотов: 2 057 кв.
Класс: комфорт

Полар
Застройщик: ПИК
Кол-во лотов: 1 020 кв.
Класс: комфорт

Republic
Застройщик: Forma
Кол-во лотов: 344 ап.
Класс: бизнес

River Park Towers Кутузовский
Застройщик: Aeon-Development
Кол-во лотов: 2 012 кв.
Класс: бизнес

1-й Нагатинский
Застройщик: Prime Life Development
Кол-во лотов: 860 кв.
Класс: бизнес

Парксайд
Застройщик: ЛСР
Кол-во лотов: 1 597 ап.
Класс: бизнес

Поклонная No. 7
Застройщик: ООО «Спецстрой-1»
Кол-во лотов: 409 ап.
Класс: премиум

Проекты реконструкции, комфорт-класс

Аминьевская, 5 (320 кв.)
Дом на Ивантеевской (125 кв.)
Лофт на Рябиновой 45к2 (125 ап.)
Лофт на Соколе (420 ап.)

Оlympинского 7 (50 ап.)
AIR-SPACE (40 ап.)
Travelto Петровский парк (100 ап.)
Friends (120 ап.)

Дайджест недвижимости, май 2022

Ипотека, Москва

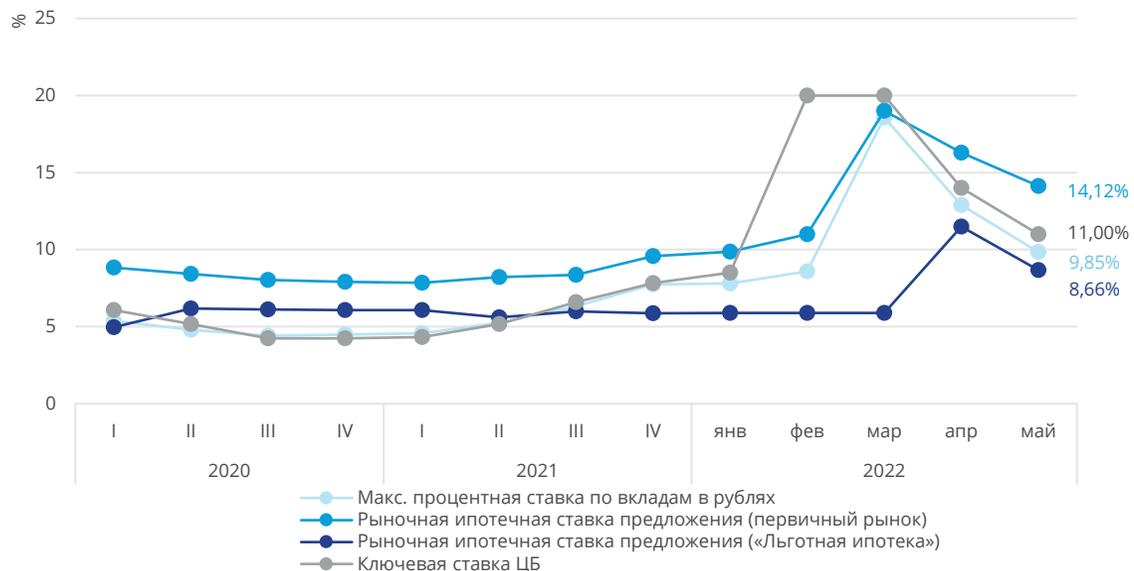
Выдача ипотеки

В апреле 2022 г. число выданных ипотечных кредитов сократилось на 59% в сравнении с мартом и составило 2,2 тыс. шт. На снижение показателя повлияло как общее снижение покупательской активности, так и высокие уровни ставок по ипотеке, удерживающие клиентов от покупки.

Доля сделок по ипотеке

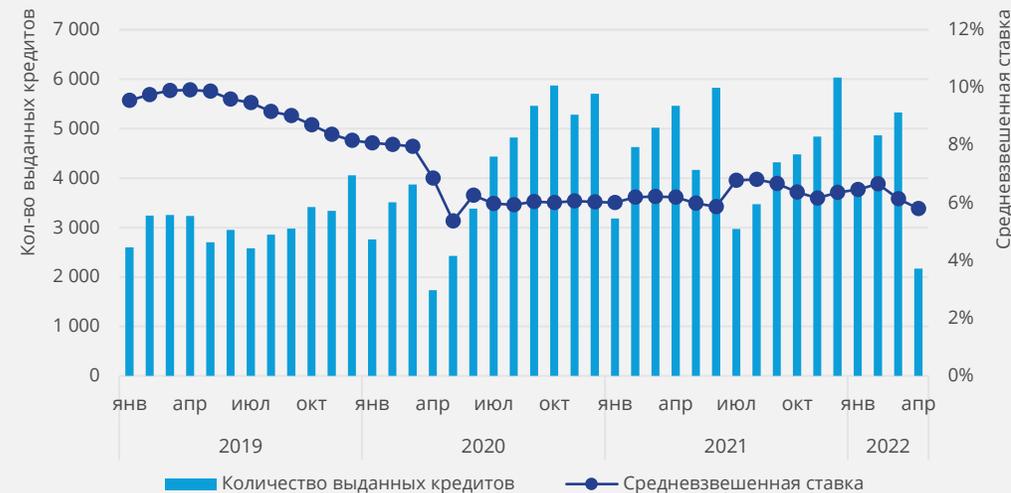
В мае 2022 г. в комфорт-классе зафиксирован наиболее значительный прирост доли сделок по ипотеке – 13 п. п. (с 63% до 76%), что обусловлено снижением ключевой ставки в апреле, а также новыми условиями по льготной ипотеке.

График 1. Динамика рыночных ипотечных ставок и процентной ставки по вкладам



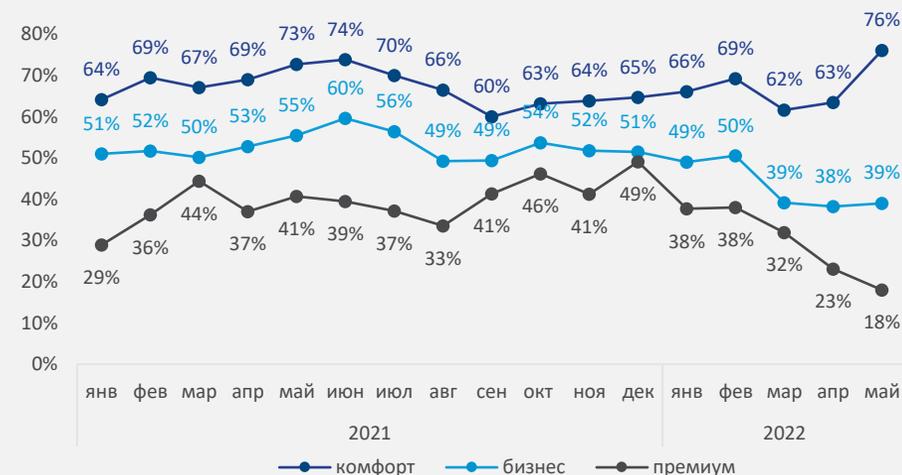
Источник: ЦБ РФ, ДОМ.РФ

График 2. Москва (первичный рынок): кол-во выданных кредитов и средневзвешенная ставка



Источник: ДОМ.РФ

График 3. Москва (первичный рынок): доля зарегистрированных сделок по ипотеке



Источник: Nikoliers

Дайджест недвижимости

Девелоперская активность
и рынок ипотеки

Санкт-Петербург

Май, 2022



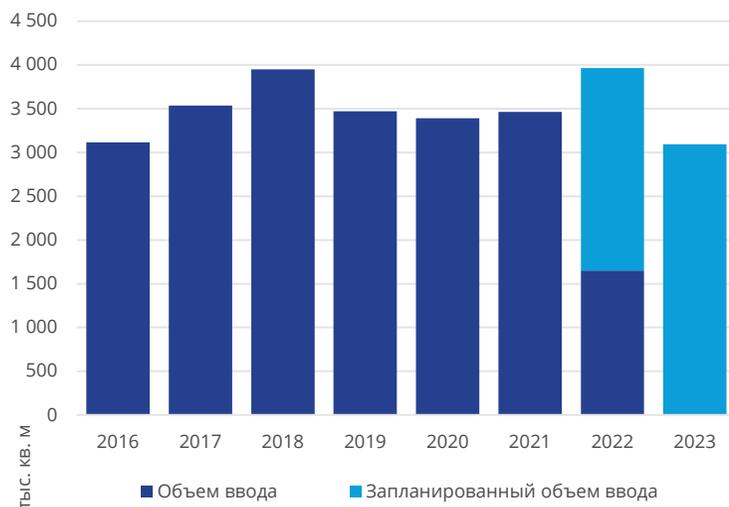
Дайджест недвижимости Санкт-Петербург, май 2022

Девелоперская активность

Объем стройки, динамика ввода и выхода на рынок новых проектов

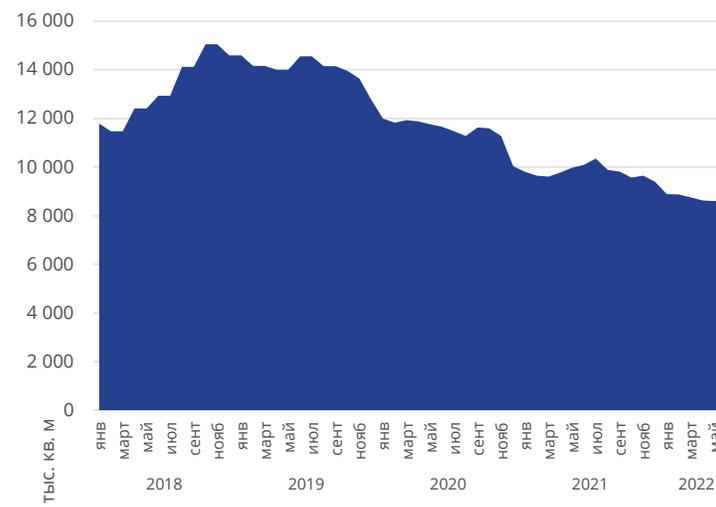
- Объем ввода жилой недвижимости за первые пять месяцев 2022 г. составил 1,65 млн кв. м, около 251,4 тыс. кв. м из них пришлось на май 2022 г. Плановый показатель по вводу жилья на 2022 г. составляет 3,2 млн тыс. кв. м.
- В мае 2022 г. в продажу вышло около 292 тыс. кв. м. Объем нового предложения за первые пять месяцев 2022 г. составил 798 тыс. кв. м, что на 39% меньше показателя за аналогичный период 2021 г.
- Объем строительства на начало июня 2022 г. составил 8,6 млн кв. м, что на 15% меньше аналогичного показателя 2021 г.

График 1. Динамика ввода в эксплуатацию с прогнозом



Источник: Nikoliers, ДОМ.РФ, Комитет по строительству Санкт-Петербурга

График 2. Динамика изменения объема строительства



Источник: Nikoliers, ДОМ.РФ, ЕРЗ РФ

Разрешения на строительство (РНС)

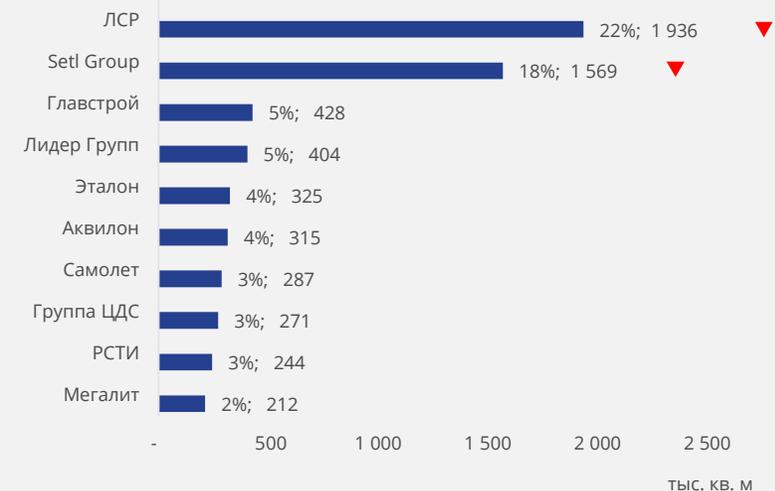
С начала 2022 г. в Санкт-Петербурге было выдано 113 РНС, в рамках 30 из них предполагается строительство жилых объектов площадью порядка 746,5 тыс. кв. м.

График 3. Динамика выданных РНС в Санкт-Петербурге



Источник: Nikoliers, Госстройнадзор Санкт-Петербурга

График 4. Топ-10 девелоперов по объему строительства на начало июня (доля рынка / тыс. кв. м)



Источник: Nikoliers, ДОМ.РФ

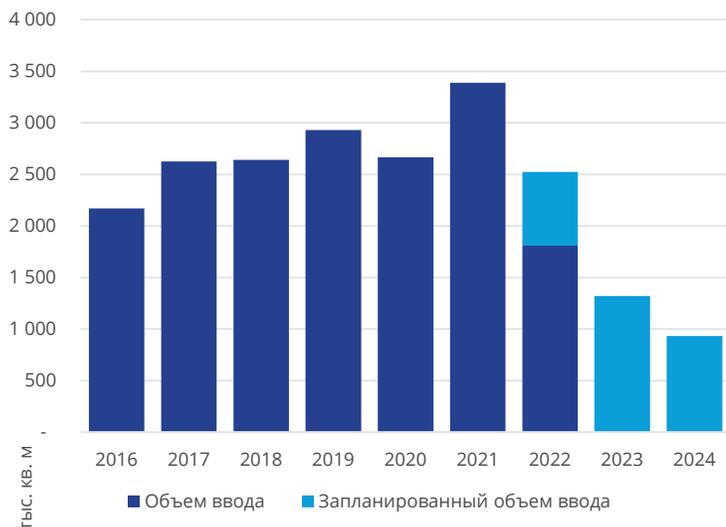
Дайджест недвижимости Ленинградская область, май 2022

Девелоперская активность

Объем стройки, динамика ввода и выхода на рынок новых проектов

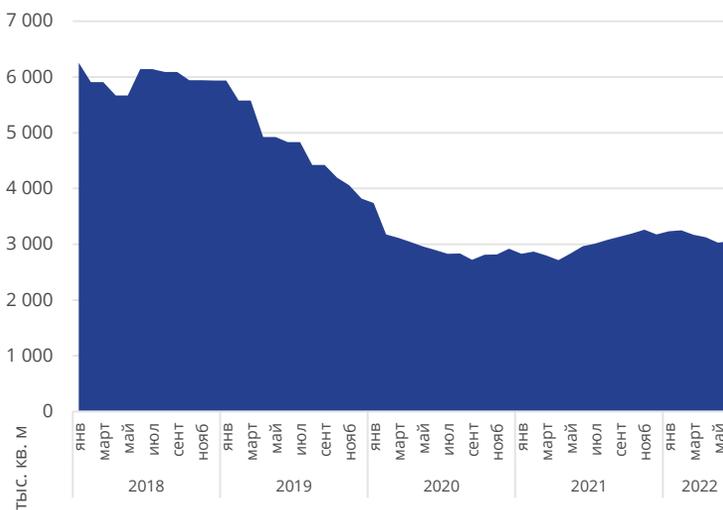
- Объем ввода жилой недвижимости за первые пять месяцев 2022 г. составил 1,81 млн кв. м (в т. ч. ИЖС 1,194 млн кв. м), около 240 тыс. кв. м из них пришлось на май 2022 г. Плановый показатель по вводу жилья на 2022 г. составляет 2,65 млн тыс. кв. м.
- В мае 2022 г. в продажу вышло около 24 тыс. кв. м. Объем нового предложения за первые пять месяцев 2022 г. составил 311 тыс. кв. м, что на 45% меньше показателя за аналогичный период 2021 г.
- Объем строительства на начало июня 2022 г. составил 3,1 млн кв. м, что на 3% больше аналогичного показателя 2021 г.

График 1. Динамика ввода в эксплуатацию с прогнозом*



Источник: Nikoliers, ДОМ.РФ, Комитет по строительству ЛО

График 2. Динамика изменения объема строительства



Источник: Nikoliers, ДОМ.РФ, ЕРЗ РФ

Разрешения на строительство (РНС)*

За январь 2022 года в Ленинградской области было выдано 8 РНС, в рамках 2 из них предполагается строительство жилых объектов.

*Последнее доступное обновление РНС по ЛО - Январь 2022 г.

График 3. Динамика выданных РНС в Ленинградской области



Источник: Nikoliers, Комитет по строительству ЛО

График 4. Топ-10 девелоперов по объему строительства на начало июня (доля рынка / тыс. кв. м)



Источник: Nikoliers, ДОМ.РФ

Дайджест недвижимости, май 2022

Ипотека, Санкт-Петербург и ЛО

Выдачи ипотеки и новые условия

В апреле количество выданных ипотечных кредитов на новостройки сократилось на 67% до 1,5 тыс. кредитов в Санкт-Петербурге и на 66% до 308 тыс. в Ленинградской области. Снижение спроса связано с заградительным уровнем ставок предложения в марте и апреле (16-19%). В мае средневзвешенные ставки по рыночной ипотеке снизились до 14%.

Также, на фоне снижения ключевой ставки, с 1 мая 2022 года ставка по «Льготной ипотеке» была снижена с 12% до 9%. Максимальные размеры кредитов в рамках программы остались без изменений — 12 млн руб. для Москвы, МО, Санкт-Петербурга и ЛО и до 6 млн руб. для остальных регионов. Однако теперь общий размер кредита может достигать 15-30 млн рублей, что позволит покупателям приобрести квартиру большей стоимости, а дополнительные средства привлечет по рыночной или другой субсидируемой ставке.

График 1. Динамика рыночных ипотечных ставок и процентной ставки по вкладам



Источник: Nikoliers, ЦБ РФ, ДОМ.РФ

График 3. Санкт-Петербург (первичный рынок): кол-во выданных кредитов и средневзвешенная ставка



Источник: Nikoliers, ДОМ.РФ

График 3. Санкт-Петербург (первичный рынок): кол-во выданных кредитов и средневзвешенная ставка



Источник: Nikoliers, ДОМ.РФ



123112 Москва
Пресненская наб., д. 10
БЦ «Башня на Набережной»
Блок С, 52 этаж
Тел. **+7 495 258 51 51**

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3а
БЦ «Северная Столица»
Тел. **+7 812 718 36 18**

nikoliers.ru