



Санкт-Петербургский
информационно-аналитический центр

Аналитический вестник



Изображение сгенерировано нейросетью

Новое жилье и ипотека в Санкт-Петербурге

05 2024

Во второй половине 2023 года в Санкт-Петербурге наблюдался рекордный уровень спроса на первичном рынке жилья, вызванный стремлением покупателей сохранить свои сбережения и сделать выгодные инвестиции в недвижимость. При этом в условиях роста ключевой ставки и цен на первичном рынке жилья особо востребованной стала ипотека с господдержкой.

Отметим, что в 2023 году произошли изменения в условиях предоставления ипотечных кредитов с государственной поддержкой, включая упрощение требований к заемщикам и снижение финансовых рисков как для них, так и для кредиторов. Так, в сентябре был повышен минимальный размер первоначального взноса с 15 до 20% по всем льготным программам, а с декабря запрещено получение второго льготного кредита для одного заемщика*.

По «Льготной ипотеке» повышен минимальный первоначальный взнос с 20 до 30%, снижена максимальная сумма кредита с 12 до 6 млн руб. в столичных регионах, запрещено комбинирование с рыночными программами.

«Семейная ипотека» была расширена на семьи с двумя детьми до 18 лет – ранее в программе могли участвовать только семьи с детьми, родившимися после 2018 года.

Для заемщиков «IT-ипотеки» увеличен возрастной диапазон, упрощены условия по сроку трудоустройства, отменены требования к минимальной зарплате IT-специалистов до 35 лет.

Подробнее о новых условиях ипотечных программ с господдержкой читайте в настоящем выпуске. Расскажем также об основных тенденциях, определяющих текущую ситуацию на первичном рынке недвижимости в Санкт-Петербурге, узнаем, какие информационные поводы, связанные со строительством нового жилья, интересовали пользователей онлайн-СМИ и социальных сетей больше всего.



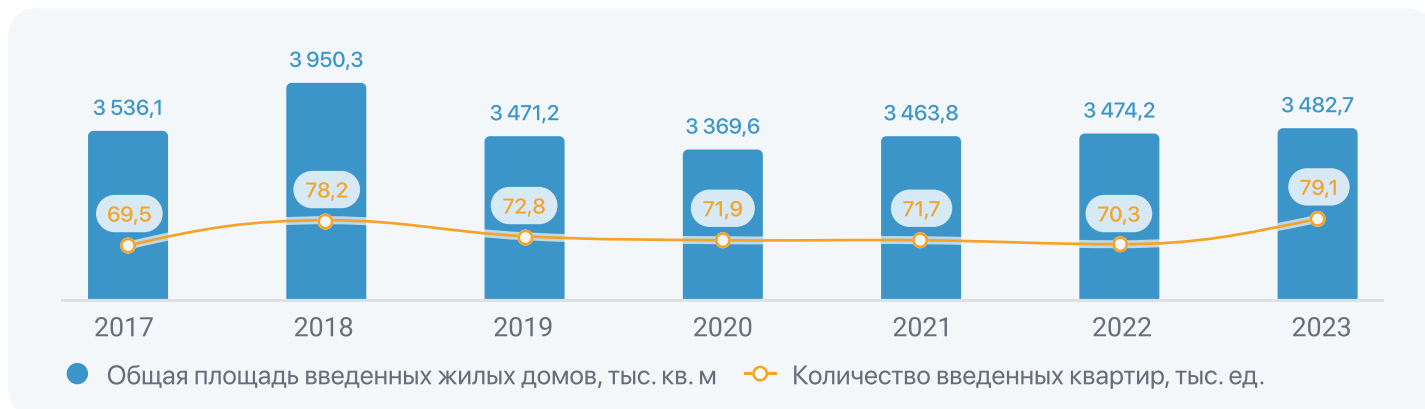
*Кроме кредита по программе «Семейная ипотека» в случае рождения ребенка при условии погашения предыдущего льготного кредита и покупки жилья большей площади.

Ввод новостроек в Санкт-Петербурге

В настоящее время Санкт-Петербург занимает лидирующие позиции по объему ввода жилья в абсолютном выражении. Ежегодно в Северной столице появляются современные жилые комплексы различного класса.

Динамика ввода жилых домов

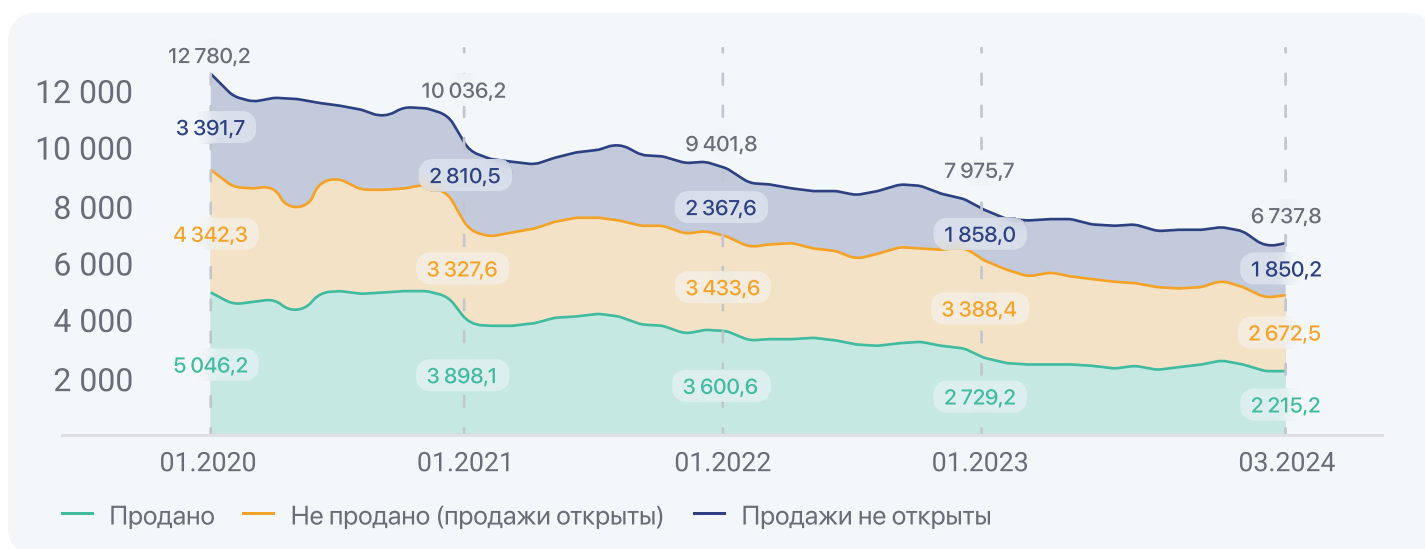
(По данным Росстата) [1]



По итогам 2023 года в Санкт-Петербурге было сдано в эксплуатацию 3 482,7 тыс. кв. м жилых домов. Большие объемы ввода были отмечены лишь в 2017 и 2018 годах*. Среди субъектов России по площади введенных жилых домов в 2023 году Санкт-Петербург занял шестое место, уступив пятое место Тюменской области** [2].

Реализация квартир в строящихся домах, тыс. кв. м

(По данным Дом.РФ) [3]



Несмотря на высокие объемы ввода жилых домов в последние годы, предложение на первичном рынке жилья в Санкт-Петербурге сократилось. К началу марта 2024 года оно составило 2 672,5 тыс. кв. м без учета нераспроданных квартир в уже сданных домах. С учетом уменьшения количества реализованных и еще не открытых к продаже квартир, наблюдаемое сокращение указывает на дальнейшее снижение объемов строительства жилья в городе.

*За период с 1990 по 2022 год.

**Включая Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий АО.

Спрос на новостройки в Санкт-Петербурге



Рост цен на первичном рынке недвижимости не препятствует увеличению спроса на ипотечные кредиты

Средняя цена кв. м жилья в Санкт-Петербурге на первичном рынке, тыс. руб.

(По данным Росстата и портала «Бюллетень недвижимости») [4, 5]



В течение последних четырех лет отмечается существенное подорожание жилой недвижимости в Санкт-Петербурге. Согласно официальной статистике, цены выросли на 87,6% в четвертом квартале 2023 года по сравнению с первым кварталом 2020 года. По данным портала «Бюллетень недвижимости», за аналогичный период цены увеличились на 93,2%. Столь стремительный рост цен обусловлен, помимо увеличения цен на строительные материалы, повышенным спросом на жилье в новостройках в связи с реализацией льготных программ ипотечного кредитования в условиях сокращения предложения.



Доступность ипотеки в Санкт-Петербурге



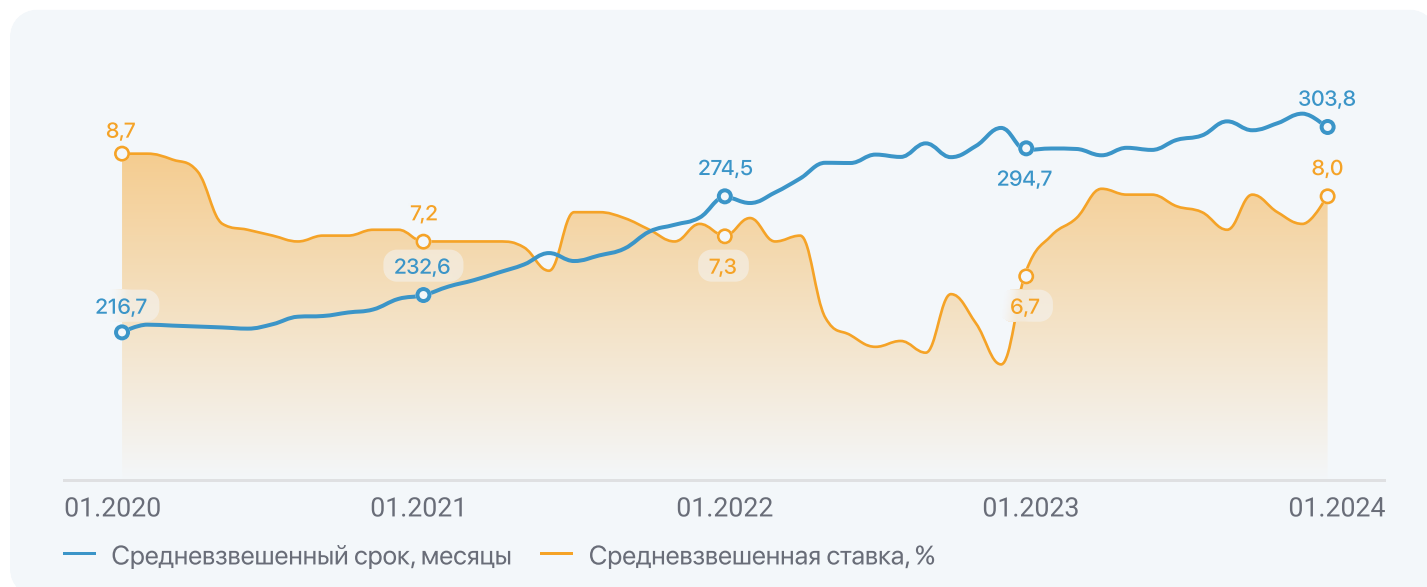
Несмотря на действие льготных программ ипотеки доступность жилья в новостройках снизилась

Механизм льготной ипотеки был введен в мае 2020 года и позволяет получить жилищный кредит по фиксированной ставке на определенную сумму. Вместе с «семейной ипотекой», введенной в 2018 году, а также другими видами жилищных займов, субсидируемых государством, льготная ипотека стала преобладать в структуре ипотечных кредитов. Об этом свидетельствует средневзвешенная ставка по данным кредитам, которая значительно отличается от рыночных ставок ипотеки в меньшую сторону [6].

На существенное преобладание льготной ипотеки в структуре жилищных займов также указывают участники рынка [7].

Средневзвешенные срок и ставка по ипотечным жилищным кредитам в Санкт-Петербурге

(По данным Банка России) [8]



С увеличением спроса на ипотечное кредитование на льготных условиях средневзвешенный срок ипотечных займов также возрос с 216,7 месяцев (18 лет) в начале 2020 года до 303,8 месяцев (25 лет и 4 месяца) в начале 2024 года. Увеличение срока погашения кредита повлекло за собой уменьшение размера ежемесячных кредитных платежей.

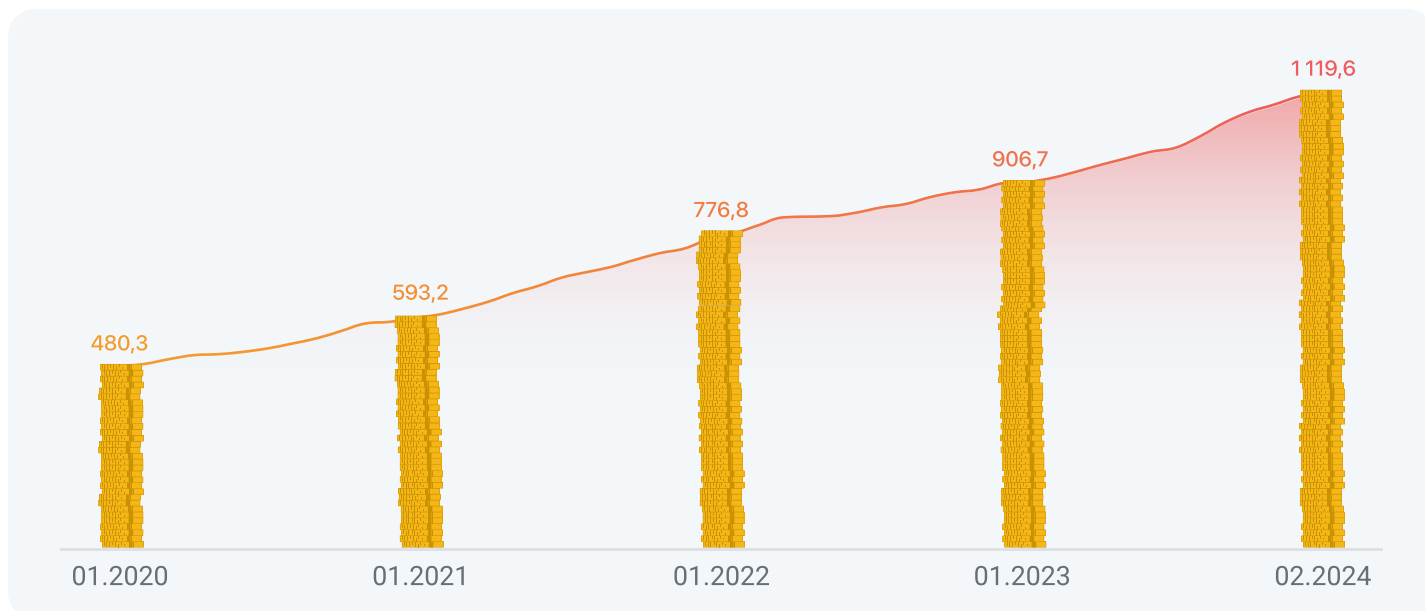
Доступность ипотеки в Санкт-Петербурге

Рост стоимости квадратного метра жилья вместе с доступностью ипотеки по фиксированной ставке привел к более чем двукратному увеличению объема ипотечного портфеля петербуржцев за последние четыре года. По состоянию на 1 февраля 2024 года совокупная задолженность по ипотечным кредитам оценивалась в 1 119,6 млрд руб.

Высокий спрос на строящееся жилье, несмотря на его быстрое удорожание, главным образом обусловлен использованием механизма льготной ипотеки в качестве долгосрочного вложения средств в недвижимость на фоне недоверия населения альтернативным методам сохранения сбережений в условиях волатильной экономической конъюнктуры [9].

Совокупная задолженность по ипотечным жилищным кредитам в Санкт-Петербурге, млрд руб.

(По данным Банка России) [8]



Таким образом, в условиях сохранения доступности ипотеки в части льготных процентных ставок, рост цен на жилье и вызванный этим ажиотажный спрос на квартиры в новостройках привели к увеличению закредитованности населения.

Более того, по оценкам АКРА*, социальный эффект льготной ипотеки был весьма ограничен, и, в силу роста цен, жилье в новостройке теперь менее доступно для малоимущих слоев населения [10].

Льготная ипотека в Санкт-Петербурге

В конце декабря 2023 года в России изменились правила предоставления жилищных кредитов с государственной поддержкой. О новых условиях отдельных программ ипотечного кредитования расскажем далее.

Льготная ипотека до 8%

до 8% годовых

Ставка по кредиту

от 30%

Первый взнос

до 6 млн ₽

Сумма



Срок реализации программы: до 1 июля 2024 года.

Требования к заемщику: наличие российского паспорта, а также стандартные требования, установленные соответствующей кредитной организацией. Заемщики из Санкт-Петербурга могут оформить ипотечный кредит и на более крупную сумму – до 30 млн руб., но в таком случае в части кредита выше установленного госпрограммой лимита будет действовать рыночная процентная ставка.

По программе можно приобрести:

- квартиру в новостройке или в строящемся доме;
- частный жилой дом у застройщика;
- земельный участок для дальнейшего строительства частного дома.

Взять кредит можно и для строительства дома самостоятельно или по договору подряда.

Список банков, в которых можно оформить льготную ипотеку по ставке 8%, размещен на [сайте](#) АО «ДОМ.РФ».

Семейная ипотека

до 6% годовых

Ставка по кредиту

от 20%

Первый взнос

до 12 млн ₽*

Сумма



Срок реализации программы: до 1 июля 2024 года**.

Требования к заемщику: семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2023 года родился первый или последующие дети; есть два и больше несовершеннолетних ребенка; воспитывается ребенок с инвалидностью, родившийся до 1 января 2024 года.

По новым правилам, действующим с 23 декабря 2023 года, семейную ипотеку можно взять только один раз. Исключения составляют следующие случаи:

- в семье родился еще один ребенок;
- приобретается квартира большей площади;
- предыдущий кредит закрыт.

По программе можно приобрести:

- квартиру в новостройке или строящемся доме;
- частный дом с земельным участком на первичном рынке, при этом продавцом должен быть застройщик или другая компания;
- земельный участок для строительства дома по договору подряда с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем;
- вторичное жилье на территории сельских поселений на Дальнем Востоке.

Список банков, в которых можно оформить семейную ипотеку, размещен на [сайте](#) АО «ДОМ.РФ».

*Для заемщиков из Санкт-Петербурга.

**Планируется продление срока программы до 2030 года.

Сельская ипотека

до 3% годовых

Ставка по кредиту

от 20%

Первый взнос

до 6 млн ₽

Сумма на человека



Если сельскую ипотеку хотят взять муж с женой, то общий размер ипотеки составит 12 млн руб. Жилье должно быть расположено в сельской местности, а количество жителей населенного пункта — не более 30 тыс. человек.

Срок реализации программы: бессрочно

Требования к заемщику: наличие российского гражданства, а также стандартные требования, установленные соответствующей кредитной организацией.

По программе можно приобрести:

- готовый или строящийся частный дом у застройщика;
- частный дом на вторичном рынке не старше пяти лет;
- квартиру в готовом или строящемся многоквартирном доме не выше пяти этажей.

Взять кредит можно также для строительства дома по договору подряда или своими силами с использованием готового домокомплекта.

Список банков, в которых можно оформить сельскую ипотеку, размещен на [сайте](#) АО «ДОМ.РФ».

IT-ипотека

до 5% годовых

Ставка по кредиту

от 20%

Первый взнос

до 18 млн ₽*

Сумма



Срок реализации программы: до 31 декабря 2024 года.

Требования к заемщику: сотрудники IT-компаний, аккредитованных Минцифрой, возрастом до 50 лет включительно, имеющих российский паспорт. Если возраст заемщика из Санкт-Петербурга от 36 до 50 лет, то он должен иметь определенный уровень зарплаты – от 120 тыс. руб.

По программе можно приобрести:

- квартиры в строящемся или готовом доме от застройщика;
- готовый или строящийся частный дом от застройщика;
- земельный участок под строительство частного дома.

IT-ипотеку можно взять для строительства дома по договору подряда.

Список банков, в которых можно оформить ипотеку, размещен на [сайте](#) АО «ДОМ.РФ».

*Для заемщиков из регионов-миллионников.

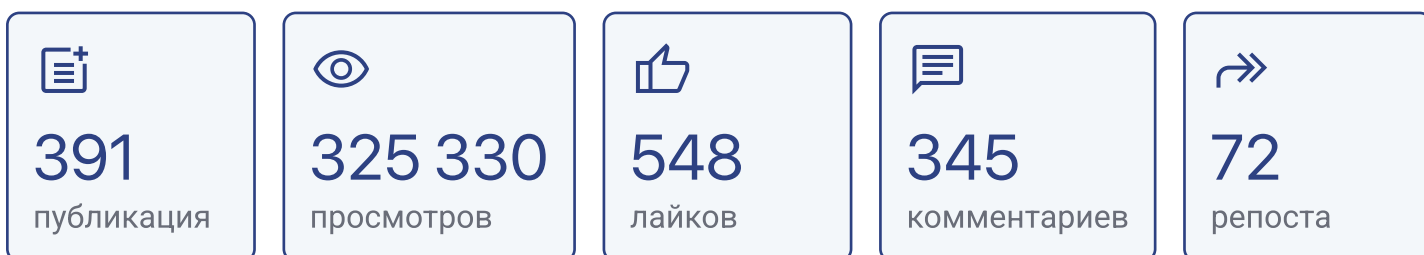
Ввод жилья в Санкт-Петербурге в 2023–2024 годах

Среди представителей строительной отрасли популярна фраза «Если город строится, значит он живет» [11]. К Санкт-Петербургу она применима как нельзя кстати. Высокие показатели ввода нового жилья, итоги реализации национальных проектов, непосредственно связанных со строительством многоквартирных домов, – эти и другие смежные темы получают широкий резонанс и огласку в Сети. Какие именно информационные поводы интересовали пользователей онлайн-СМИ и социальных сетей больше всего – в нашей одноименной рубрике.

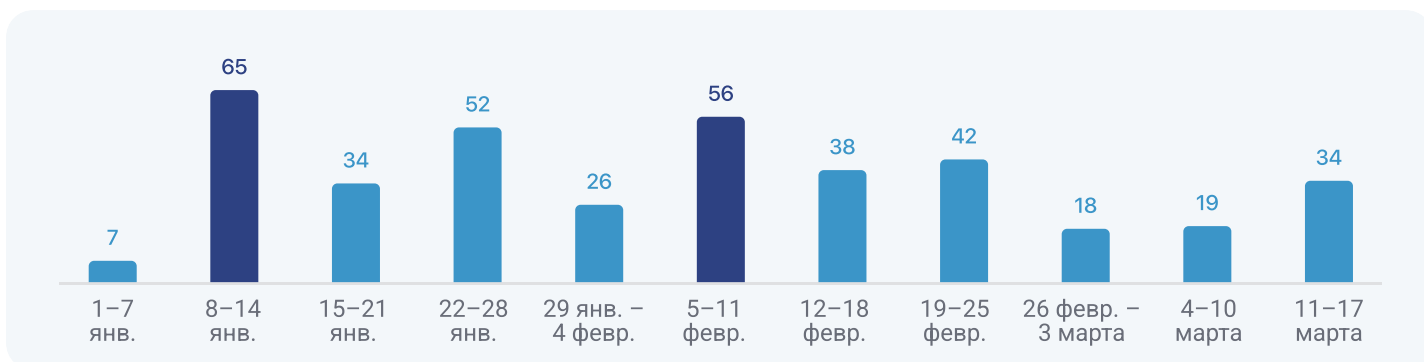


За первые два с половиной месяца 2024 года в онлайн-СМИ и социальных сетях была размещена 391 публикация, связанная с вводом нового жилья в Санкт-Петербурге

Обзор информационного фона, связанного с вводом нового жилья в Санкт-Петербурге в 2023–2024 годах, за период с 1 января по 17 марта 2024 года*



Количество публикаций в онлайн-СМИ и социальных сетях, связанных с вводом нового жилья в Санкт-Петербурге в 2023–2024 годах



Наибольшее количество публикаций в онлайн-СМИ и социальных сетях было размещено с 8 по 14 января. В этот период активнее всего обсуждали итоги ввода жилья в 2023 году, опубликованные городским Комитетом по строительству, а также сравнение показателя с Ленинградской областью: регион второй год подряд обошел по нему Северную столицу, а также в целом стал лидером по темпам строительства среди всех российских регионов [12].

5–11 февраля в Сети со ссылкой на Комитет по строительству публиковали данные по итогам января 2024 года – в Санкт-Петербурге было введено свыше 560 кв. м жилья: 76 домов на 12 835 квартир, включая индивидуальное строительство. Также городские информационные порталы разместили топ «лидеров» по данному показателю, в январе ими стали Выборгский, Красногвардейский и Приморский районы [13].

*По состоянию на 17 марта 2024 года.

Наиболее обсуждаемые темы, связанные с вводом нового жилья в Санкт-Петербурге в 2023–2024 годах

«Санкт-Петербург в 2023 году перевыполнил план по вводу жилья»

«В Санкт-Петербурге могут построить еще более 20 млн кв. м жилья»

«Ленинградская область по итогам 2023 года опередила Петербург по вводу жилья»

«В Санкт-Петербурге построят жилье на месте бывших салонов Infinity и Nissan»

«В Санкт-Петербурге назвали тройку лидеров по вводу жилья в 2023 году»

«Объем ввода жилья в Санкт-Петербурге в январе составил 560 852 кв. м»

«Комиссия в Санкт-Петербурге разрешила построить жилье в городе-спутнике Южный»

«А. Беглов: Санкт-Петербург точно выполнит годовой план Минстроя России по вводу жилья»

«В Петербурге согласовали четыре новых проекта бывшей скандинавской компании Vonava после смены собственника»

«Производство мебели в Санкт-Петербурге выросло на фоне роста объемов ввода жилья и госзакупок»

«Красногвардейский район в декабре стал лидером по вводу жилья в эксплуатацию»

«В Петербурге построят жилой дом на месте бывшего мясокомбината «Самсон»

«Более 10 тыс. петербуржцев смогут улучшить жилищные условия в 2024 году»

«Санкт-Петербург оказался на втором месте по вводу жилья в России»

«Девелоперы прогнозируют снижение ввода жилья в Петербурге к 2025–2026 годам»

«На месте паркинга в Приморском районе Петербурга могут построить жилой дом»

«В микрорайоне «Галерная гавань» Васильевского острова появится новая улица»

«В Санкт-Петербурге Госстройнадзор разрешил построить жилой дом на месте Гаванских бань»

Больше половины (53,5%) всех размещенных публикаций и информационных поводов по теме с начала 2024 года носили нейтральную окраску, еще 44% – позитивную. В единичных условно негативных публикациях пользователи с сарказмом называли строящиеся и уже построенные многоквартирные дома «человейниками», тем не менее они не получили широкой огласки и распространения в Сети.

Вместе с тем, в онлайн-СМИ и социальных сетях активно обсуждались «строительные итоги» 2023 года, информация от городских властей по вводу жилья за январь и февраль 2024 года, позиции нашего региона в российских рейтингах [14], а также основные игроки на рынке петербургской недвижимости [15]. Таким образом, информационный фон вокруг данной темы в Санкт-Петербурге держится на стабильном нейтрально-позитивном уровне.

1. Федеральная служба государственной статистики. Строительство. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 19.03.2024)
2. Единая информационная система жилищного строительства. Ввод жилья в эксплуатацию. URL: https://наш.дом.рф/аналитика/ввод_жилья/детали/таблица (дата обращения: 19.03.2024)
3. Единая информационная система жилищного строительства. Реализация квартир в строящихся домах. URL: https://наш.дом.рф/аналитика/реализация_строящихся_квартир (дата обращения: 21.03.2024)
4. Федеральная служба государственной статистики. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения: 20.03.2024)
5. Бюллетень недвижимости. Аналитика рынка недвижимости Санкт-Петербурга. URL: <https://www.bn.ru/analytics/> (дата обращения: 20.03.2024)
6. Единая информационная система жилищного строительства. Ставки предложений топ-20 ипотечных банков России. URL: https://наш.дом.рф/аналитика/ставки_предложений_по_ипотеке (дата обращения: 21.03.2024)
7. Газета Фонтанка.ру. Льгота, да не та. Как могут повлиять на рынок недвижимости изменения в льготной ипотеке. URL: <https://www.fontanka.ru/2023/12/14/73019510/> (дата обращения: 22.03.2024)
8. Банк России. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 22.03.2024)
9. Информационное агентство РБК. Чем удивил рынок ипотеки в 2023 году: рекордный спрос и ставки. URL: <https://realty.rbc.ru/news/6582d3c09a79474c37b6db32?from=copy> (дата обращения: 22.03.2024)
10. Forbes. АКРА оценило рост размера нужных для льготной ипотеки накоплений как четырехкратный. URL: <https://www.forbes.ru/finansy/503249-akra-ocenilo-rost-razmera-nuznyh-dla-l-gotnoj-ipoteki-nakoplenij-kak-cetyrehkratnyj> (дата обращения: 22.03.2024)
11. «Город строится – город живет». Документальный фильм ко Дню строителя. URL: <https://tvspb.ru/programs/493?ysclid=ltwrgwtz9d128786144> (дата обращения: 18.03.2024)
12. Санкт-Петербург второй год подряд уступил Ленинградской области по объемам ввода жилья, сохранив прошлогодний уровень. URL: <https://www.dp.ru/a/2024/01/12/peterburg-snova-ustupil-lenoblasti> (дата обращения: 18.03.2024)
13. В январе в Санкт-Петербурге ввели более 560 тысяч кв. м жилья. URL: <https://spbdnevnik.ru/news/2024-02-07/v-yanvare-v-peterburge-vveli-bolee-560-tysyach-kvadratnyh-metrov-zhilya> (дата обращения: 18.03.2024)
14. В январе 2024 года в России построили более 12 млн кв. м жилья. URL: <https://www.restate.ru/material/v-yanvare-2024-goda-v-rossii-postroili-bolee-12-mln-kvadratov-zhilya-178723.html> (дата обращения: 18.03.2024)
15. В Санкт-Петербурге назвали лидеров по объему жилищного строительства. URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/10/01/2024/659e9b3c9a794704b2730ec1 (дата обращения: 18.03.2024)