ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК ЛИШИЛСЯ ИПОТЕЧНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

ОТМЕНА ЛЬГОТНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ УДАРИТ И ПО РЫНКУ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ. НА МОМЕНТ СВОРАЧИВАНИЯ ПРОГРАММ ОКОЛО 13% СДЕЛОК НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ ЗАКЛЮЧАЛОСЬ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ЖИЛИЩНЫХ ЗАЙМОВ. ГЛЕБ ЖУРАВЛЕВ

Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит: «Только за январь 2024 года спрос на ипотечные кредиты на строительство или покупку частных домов вырос на 50% в сравнении с аналогичным показателем прошлого года».

По ее подсчетам, с начала 2022 года число выданных ипотек под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и покупку домов выросло в три раза. В 2023 году, по данным ЕИСЖС, 38% выданных кредитов было оформлено на строительство домов и около 60% — на покупку готовых лотов. «В Северо-Западном регионе за прошлый год было выдано 9,8 тыс. ипотек на 45,6 млрд рублей. Более 60% ипотечных кредитов региона пришлось на Санкт-Петербург и Ленинградскую область. С использованием ипотеки проходит около 60% продаж, что уже практически на треть больше начала 2023 года»,— рассказала госпожа Трошева.

В первом квартале 2024 года ряд банков начали изменять первоначальный взнос, например, по сельской ипотеке Россельхозбанк снизил размер взноса с 30 до 20%.

В компании «МК-Элит» говорят, что в 2023 году россияне построили рекордное число частных домов. По данным Росстата, из 110 млн кв. м жилья, возведенных в прошлом году, 59 млн кв. м было построено населением. Это стало максимальным показателем за всю историю России.

«Весной ипотечное кредитование в эконом- и комфорт-классах рынка ИЖС занимает около 30% от общего объема и продолжает расти»,— рассказал Петр Войчинский, гендиректор «МК-Элит».

Льготные программы стали одной из причин активного роста ипотеки на ИЖС. При этом, по его словам, в сегменте люкс и выше доля ипотечных сделок практически равна нулю, что обусловлено ограниченным лимитом кредитных средств в рамках льготных программ, которого недостаточно для покупки дома в данном сегменте, и высоким размером процентной ставки по стандартным программам ипотеки (в среднем около 17%).

По оценке Frank RG, в феврале 2024 года банки выдали 18 тыс. кредитов (+35% к январю 2024 года; +278% к февралю 2023 года) на 75 млрд рублей (+27%; +318%): на ИЖС выдано 10 тыс. кредитов на 49 млрд рублей (15% от общего объема выданных ипотечных кредитов), на готовые дома — 8 тыс. кредитов на 26 млрд рублей (8% общего объема выдачи).

По данным ЦБ, доля ипотечных жилищных кредитов в рублях, предоставленных на приобретение и создание объектов ИЖС, в общем объеме ипотечных жилищных кредитов по Петербургу и Ленобласти в 2024 году составила около 13%.

«Общий объем выдачи ипотеки на объекты индивидуального жилищного строительства в 2024 году может составить 1 трлн рублей. Это в два раза превысит показатель 2023 года и станет новым рекордом для рынка, такой прогноз содержится в исследовании аналитиков ВТБ»,— рассказал господин Войчинский.

ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНОБЛАСТИ В 2024 ГОДУ, %

РЕГИОН	ЯНВАРЬ	ФЕВРАЛЬ	МАРТ
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	20,6	18,0	13,6
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	15,5	15,0	12,9

ИСТОЧНИК: «МК-ЭЛИТ»

Он напомнил, что весной обсуждалась возможность запуска Единой ипотечной программы на ИЖС. Сейчас, однако, сведений о сроках запуска программы нет.

На конец 2023 года на первичном загородном рынке Петербурга и Ленобласти в открытых продажах находилось 296 поселков всех форматов, из них 184 — участки без подряда, 54 — смешанная застройка и 58 проектов централизованной застройки. Совокупный объем предложения на конец четвертого квартала составил 15,7 тыс. лотов, что в целом не отличается от показателей последних двух лет. В общей структуре предложения продолжается тренд на увеличение доли участков без подряда: 75% на конец 2023года, соответственно, доля домовладений и таунхаусов снизилась до 10%. Незначительный объем вывода нового предложения в формате домовладений связан с тем, что в 2023 году продолжилось повышение цен на строительные материалы, поэтому большинство девелоперов предпочли ограничиться форматом инженерно подготовленных участков.

По итогам 2023 года на рынок вывели 8,2 тыс. лотов всех форматов, что сопоставимо с уровнем 2022 года. С начала 2023 года средняя стоимость предложения коттеджей имела тенденцию прироста по мере выбывания лотов минимальной стоимости. Средняя цена сотки земли заметно выросла: за 2023 год показатель увеличился на 21%.

«В объеме выхода новых проектов 2023 года преобладал формат нарезки земельных участков. Поэтому в 2024 году доля спроса на участки без подрядов будет увеличиваться. С учетом смещения нового предложения в сторону участков без подряда, активность спроса будет сохраняться на уровне 2023 года. Также в 2024 году будет развиваться тенденция к уменьшению площадей участков и домовладений, смещение фокуса девелоперов на благоустройство и расширение доли рекреации в новых проектах и очередях»,— рассуждает госпожа Трошева. ■

«ПерезаГрузия»: национальная кухня по семейным традициям

Ресторану «ПерезаГрузия» на ул. Маяковского, 50, исполнился год. За это время он успел обзавестись завсегдатаями и стал настоящим открытием для ценителей и любителей грузинской кухни.

Почему «ПерезаГрузия» так удачно прижилась в Петербурге, где множество грузинских заведений самого разного толка? Скорее всего, дело в том, что здесь грузинские повара готовят только аутентичную еду и не приветствуют вольные интерпретации, не связанные с национальными традициями. В то же время наряду с хитами и «брендовыми» всеми любимыми хинкали, хачапури, лобио, чахохбили и др. в «ПерезаГрузии» не только представляют «классику», но и следуют современным трендам, то есть работают с продуктами и ингредиентами для блюд так, как это делают сегодня в Грузии. Например, здесь можно попробовать настоящие хачапури во всем их разнообразии: по-мегрельски, по-имеретински, по-аджарски, по-гурийски, по-царски с тремя видами сыра и хачапури со шпинатом и сулгуни. А хинкали совсем недавно стали делать с рубленой мраморной говядиной. Кстати, любопытный факт: за прошедший год гости ресторана съели 12 415 хинкали и 3 542 хачапури.

Создатели ресторана Елизавета Абрамидзе и Иракли Маланиа, при поддержке своих семей, продолжают активно развивать миссию заведения — представлять только аутентичную кухню современной Грузии. В этой концепции шеф-повар Циала Сичинава и су-шеф Нана Нанава дополняют меню новинками: стоит обратить внимание, например, на баклажан по-колхидски с нежнейшей говядиной в сливочном соусе и грибами; салат «Аглико» с хрустящим жаренным сулугуни; чанахи с томленым мясом ягненка.



Расширилась палитра вин, лимонадов и соков из Грузии. Специально для ресторана была разработана чайная карта с напитками, полными ароматами горных трав и солнечных фруктов.

Произошли преобразования и в интерьера зала. Зрительно увеличилось пространство уютного помещения благодаря большим зеркалам в дубовых рамах. Появились мягкие удобные кожаные диваны. Флористическое оформление зала и террасы выполнила студия Бермяковых.

Каждую пятницу и субботу с 19:00 в ресторане звучит живая музыка в стиле джаз и лаундж в исполнении петербургских музыкантов и вокалистов.

Ресторан «ПерезаГрузия»
Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 50

perezagruziarest.com
vk.com/perezagruziarest

ПЕРЕЗАГРУЗИЯ
ГРУЗИНСКАЯ КУХНЯ

РЕКЛАМА