

Проект реновации «Квартира – Дом»



2018 г

ОГЛАВЛЕНИЕ

Характеристика рынка жилищного строительства СПб и пригородов	4
<i>Основные тенденции на рынке</i>	<i>4</i>
<i>Основные сегменты рынка</i>	<i>7</i>
<i>выводы</i>	<i>10</i>
Характеристика ценовой среды на рынке жилищного строительства СПб и пригородов.....	11
<i>Стоимость квартир в СПб и пригороде</i>	<i>11</i>
<i>Стоимости участков и участков с домами в СПб и пригороде</i>	<i>13</i>
Рынок ипотечного кредитования	17
Оценка инвестиционной привлекательности	21

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Обзор и исследование потенциальных источников финансирования проектов
Инвестиционно-строительной компании «Реновация»

Требования по составу услуг

- Методологическая организация исследования;
- Сбор информации;
- Контроль за достоверностью данных;
- Анализ информации и составление отчета.

Порядок выполнения и приемки работ. Форма представления результатов

Результатом выполнения является итоговый отчет. Отчет готовится в развернутом виде и представляет собой полностью документированный отчет технического характера. Итоговый отчет составляется в текстовом формате.

Содержание работы

Пункты	Описание разделов
1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	РАЗДЕЛ ВКЛЮЧАЕТ ДИНАМИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
2. ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	Раздел включает детальное описание основных источников инвестиций в жилищное строительство
2.1 Заемные средства частных инвесторов	Подраздел включает обзор не менее 20 площадок с коммерческими предложениями частных инвесторов готовых инвестировать объекты недвижимости
2.2 Заемные средства финансово-кредитных учреждений	Подраздел включает обзор не менее 15 финансово-кредитных учреждений готовых инвестировать объекты недвижимости
3. Анализ вероятных источников инвестиционных средств	В разделе приведен анализ на предмет выявления наиболее вероятных источников инвестирования проектов ООО «Реновация»
Заключение	
Список рисунков	
Список таблиц	

Характеристика рынка жилищного строительства СПб и пригородов

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ

Объем строительства жилья в Санкт-Петербурге, исключая пригороды и отдаленные городские локации, достиг порядка 7,5 млн кв. м, что является рекордным за современную историю рынка. Это на 16% больше, если сравнивать с докризисным 2013 годом, и на 24% превышает показатели 2008 года. За первую половину 2018 года выведено в продажу квартир на 13% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Рекордные показатели по количеству вывода на рынок новых объектов связаны с изменениями в законодательстве, которые предполагают переход от прежней формы долевого строительства к схеме с проектным финансированием.

Основные тенденции рынка недвижимости СПб:

- **Большинство покупателей приобретают жилье в ипотеку.**¹ В последнее наблюдается поэтапное снижение ставки, а также запуск инструментов субсидирования, что также существенно для покупателей. Ипотечные сделки составляют около 75% от всего объема сделок на вторичном рынке. Банки активно сотрудничают со строительными компаниями, предлагая специальные условия по ставкам на кредитование на определенные объекты. Есть предложения и по 6-7% на первичку, к примеру, «Тинькофф Банка», у «Банка Зенит» и др.
- Покупатели проявляют большой интерес к Московскому району, также пользуется спросом и Приморский район, причем не только на первичном, но и на вторичном рынке жилья. Также привлекают внимание покупателей, особенно иногородних, и новостройки Невского района, который стал активно застраиваться, причем по обе стороны Невы. Стабилен спрос на жилье в Выборгском районе.
- **Популярна так называемая «новая вторичка», квартиры в новостройках, которые продаются через 2-3 года после сдачи дома.**
- На первое место по популярности выходят полноценные однокомнатные квартиры с кухнями не менее 9-10 кв. м. **И всё более востребованными становятся и двушки, особенно у семейных покупателей**

¹ По данным Банка России, за первое полугодие 2018 года в России было выдано 663,4 тыс. кредитов на общую сумму 1,3 трлн руб. (это на 57% в количественном и на 69% в денежном выражении больше, чем за аналогичный период прошлого года).

В начале 2017 года ставки по ипотеке составляли около 12–12,5%, а в июне-июле 2018 года — 9–9,5%. Ежемесячный средний платеж по среднему ипотечному кредиту в 2 млн руб. снизился с почти 25 тыс. руб. до 20 тыс. руб.

В границах СПб практически не осталось свободных участков для застройки. По тем свободным участкам, которые еще есть, уже ведется подготовка градостроительной документации.

Активное строительство в пригородной зоне Ленобласти началось не так давно: освоение девелоперами ближайших пригородов началось в конце 2000-х, и власти всячески этому содействовали. Доля областных сделок в общем объеме продаж постепенно увеличилась до 25-30%.

В 2012-м Смольный объявил, что школы и садики девелоперы будут строить за свой счет. В ответ компании начали уходить в область – осваивать поля Кудрово и Мурино. Всего за пять лет сельские поселения превратились в плотно застроенные города-спутники. Мурино – по населению почти Кингисепп, Кудрово – наступает на пятки Всеволожску. В конце 2017-го Ленобласть ответила, утвердив новые градостроительные нормативы: максимальную высоту новостроек срезали на четверть – с 16 до 12 этажей, число парковок, наоборот, увеличили, а размер выкупа детсадов и школ снизили с 70 до 50 процентов.

Источником невиданного бума в поселках была близость метро, но земля – ресурс исчерпаемый. К сравнению: в 2018 году в Мурино в пешеходной доступности от станции «Девяткино» сдают очереди 11 проектов. В следующем – только пяти. А через два года, в 2020-м, останется всего один проект. В Кудрово застройка также отодвигается все ближе к КАД. Инвесторам, еще 3 года назад сметавшим 40% квартир для перепродажи и сдачи в аренду, такие проекты не интересны.

По итогам 2017 около 78% новых объектов эконом- и комфорткатегории приходится на городские локации, и только 22% — на объекты в Ленинградской области.

Новые районы массового строительства в границах города — Каменка (средняя цена метра новостроя 76,2 тыс. руб), Парголово (93,4 тыс. руб), проспект Маршала Блюхера (80,1 тыс. руб), Октябрьская набережная (84 тыс.руб.), Дальневосточный проспект (110,3 тыс.) и т. д. Переступая границу двух регионов, застройщики продают метры чуть дороже. Но денег у горожан после кризиса больше не стало. Как следствие – квартиры в новых проектах мельчают. За два года средняя площадь жилья в Петербурге снизилась с 49 до 45 квадратных метров.

Кроме застройки границы СПб, застройщики осваивают участки, где долгое время отмечался отложенный спрос, расширяется география объектов, развитие получают территории редевелопмента и бывшие промзоны.

В пригород и Ленобласть едут семейные. Спрос на двушки и трешки за два года вырос с 18 до 23%. Доля студий упала с 39 до 29%.

В 2017 году спрос на загородную недвижимость не показал значительных изменений в сравнении с 2016 годом. При этом рынку были притаманы следующие тенденции:

- укрепилась позиция на рынке загородной недвижимости участков без подряда.
- **начали появляться предложения готовых домов, которые чаще всего позиционируются либо как альтернатива «муравейникам» на окраинах Санкт-Петербурга, либо как элитные проекты, рассчитанные на несколько домовладений.**
- начался медленный рост цен, который не предвещает быстрого роста или скорого падения — что не удивительно на фоне относительной экономической стабильности в целом.
- покупатели стали всё более внимательными при выборе жилья, и обращают внимание не только на цену и местоположение, но и на благоустройство посёлка и близлежащих территорий, и на наличие социальной и развлекательной инфраструктуры вблизи будущего домовладения.

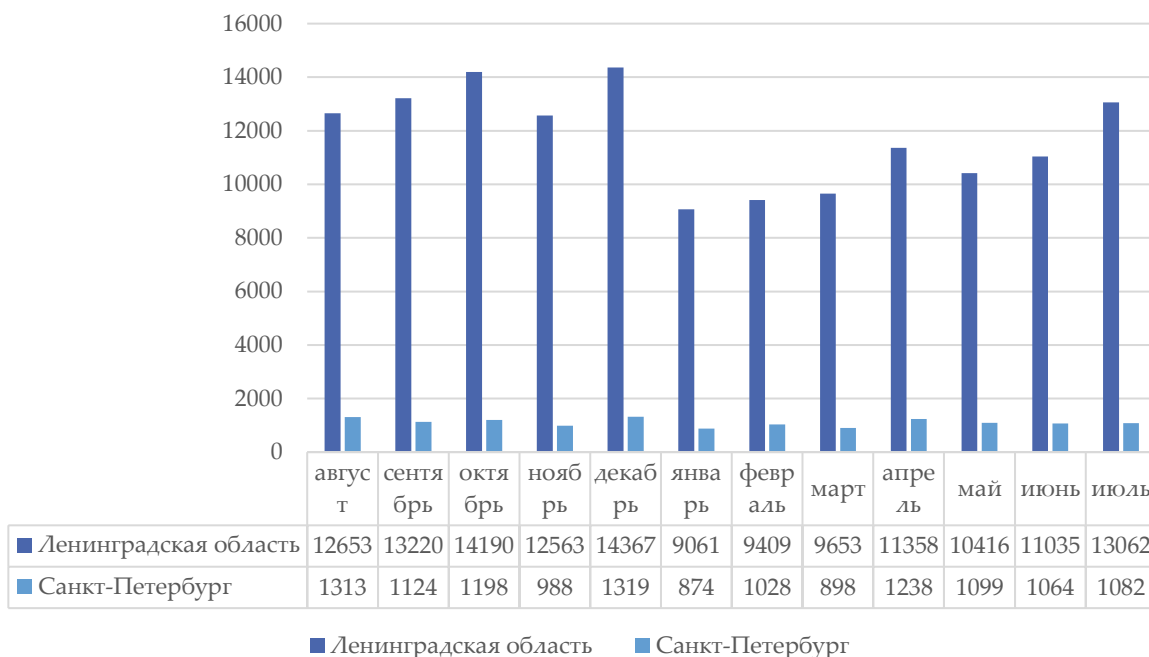
2018 год рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области по-прежнему показывает стабильное состояние: спрос замедлил падение, а цены заметно не растут.

2-й квартал 2018г. на загородном рынке был традиционно более активным, чем предыдущий. Рост сделок составил 28% по сравнению с первым кварталом. В данном анализе не учитывались сделки с объектами жилой недвижимости в многоквартирных домах. По-прежнему наибольшим спросом пользовались участки с домами в СНТ. Их доля составила 36% от общего количества сделок. Среди районов лидирующие позиции занял Всеволожский район, с долей сделок 28% от общего объема. На втором месте – Ломоносовский район, доля которого составила 22%.

Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости, за последний год было зарегистрировано 140987 прав на земельные участки в ЛО и 13225 в СПб².

² Учитывает переход права на объекты недвижимости

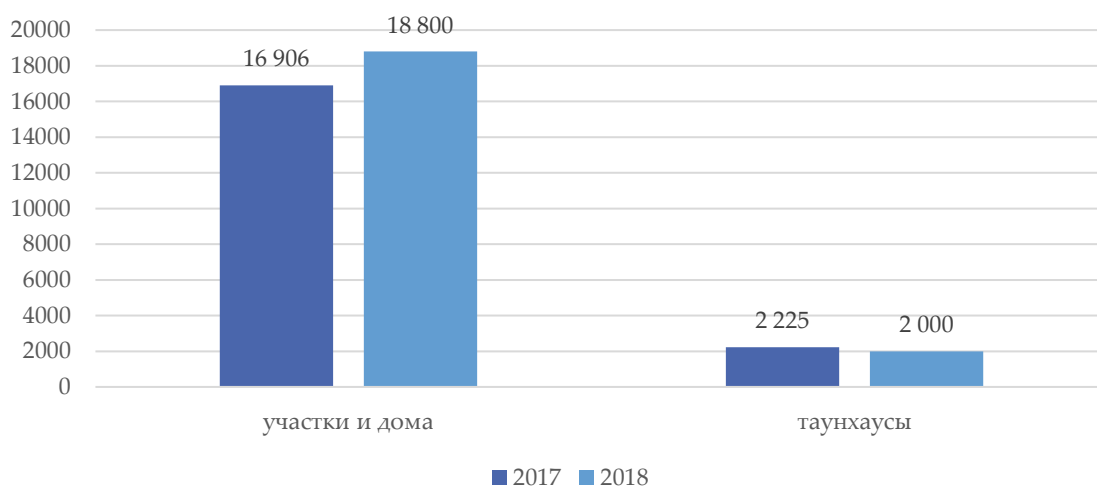
Рисунок 1. Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки



Источник: Росреестр

По состоянию на июль 2018 года общий объем предложения в организованной загородной застройке – около 20 000 лотов. Участков и домов в продаже стало больше – 18 800, плюс 11,2% к уровню прошлого года. Количество секций в таунхаусах на 10,1% сократилось – до 2000 штук.

Рисунок 2. Объем предложения на загородном рынке СПб



Источник: poselkispb.ru

ОСНОВНЫЕ СЕГМЕНТЫ РЫНКА

Согласно данным одного из порталов недвижимость, дома составляют 10 % в общем объеме спроса. Индекс спроса, приведенный ниже, показывает процентное

распределение обращений по объектам в зависимости от их типа (квартиры, дома, участки, таунхаусы).

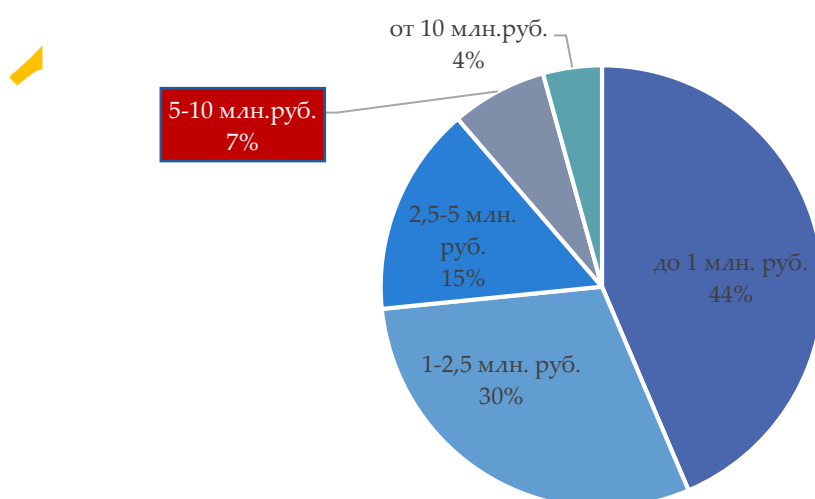
Рисунок 3. Распределение спроса по типу объекта на загородном рынке СПб



Источник: Zakadom

Статистика распределяется в зависимости от ценового предложения приведена ниже. Традиционно наибольший спрос и соответственно предложение сконцентрированы в недорогом сегменте. Более 44% спроса припадает на объекты до 1 млн. рублей.

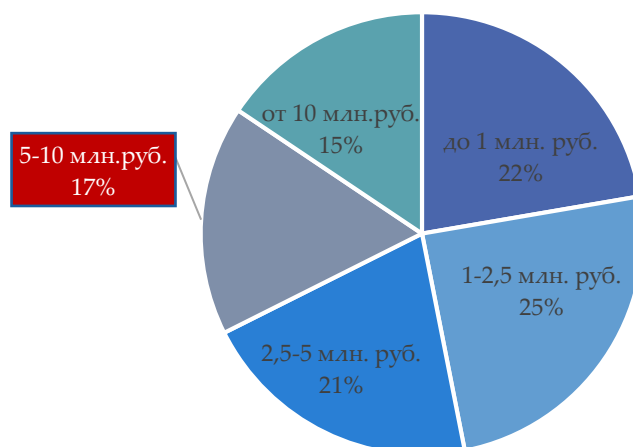
Рисунок 4. Распределение спроса по стоимости объекта на загородном рынке СПб



Источник: Zakadom

Диаграмма ниже демонстрирует распределение просмотров объявлений в зависимости от цены предложения. Диаграмма наглядно показывает, объекты какой ценовой категории пользуются большим интересом, а какие-меньшим.

Рисунок 5. Доли просмотров объявлений в зависимости от цены объекта на загородном рынке СПб

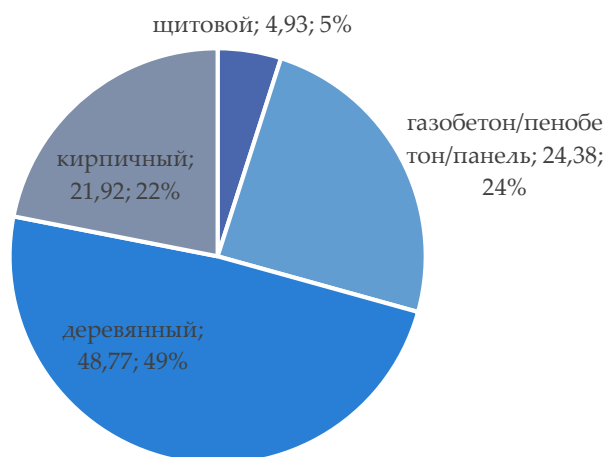


Источник: Zakadom

В структуре предложения с разбивкой по материалу стен домостроений преобладают деревянные дома, минимальный объем приходится на щитовые дома. В Петербурге и пригородных районах³ доля деревянных домов составляет 48,77%, кирпичных – 21,92%, домов из газобетона/пенобетона – 24,38%. Щитовые дома занимают 4,93% от общего объема по данному сегменту рынка загородной недвижимости.

³ Тут и далее: СПб и пригород включает СПб, Колпинский, Петродворцовый, Пушкинский, Выборгский, Красносельский, Приморский районы.

Рисунок 6. Структура предложения с разбивкой по материалу стен на загородном рынке СПб



Источник: БН

ВЫВОДЫ

Таким образом, можно выделить следующие основные тенденции рынка загородной недвижимости Санкт-Петербурга:

- Интерес у покупателя все больше вызывают готовые дома и «новая вторичка». А среди квартир - полноценные однокомнатные квартиры с кухнями-гостинными не менее 9-10 кв. м.
- При этом семейные пары (ввиду ограниченности бюджета) выбирают двух и трехкомнатные квартиры в пригороде.
- Большую часть составляют дома комфорт-класса, которые предлагают участки с полным набором коммуникаций (газ, электричество, вода), но не предоставляют такие опции, как видовые участки или расширенная инфраструктура на территории того или иного посёлка.
- Новые районы массового строительства в границах города — Каменка, Парголово, проспект Маршала Блюхера, Средняя Рогатка, Октябрьская набережная, Дальневосточный проспект.
- В лидеры среди источников финансирования покупки участков с домами постепенно выходит ипотека.

Характеристика ценовой среды на рынке жилищного строительства СПб и пригородов

СТОИМОСТЬ КВАРТИР В СПБ И ПРИГОРОДЕ

Среди районов СПб самый дорогой квадратный метр в Петроградском районе, где средняя цена «квадрата», как и средняя стоимость предложения (158 363 руб./кв. м и 11 798 736 рублей соответственно).

Таблица 1. Средние цены на квартиры в различных районах Санкт-Петербурга

№	Район	Ср. цена, руб./кв. м	Прирост за год	Ср. цена квартиры, руб.	Прирост за год
1	Петроградский	158363	-1,8%	11798736	-1,4%
2	Центральный	144518	4,2%	10874215	3,6%
3	Василеостровский	126543	5,6%	8865294	5,1%
4	Адмиралтейский	120039	-2,1%	7932611	-1,4%
5	Московский	117993	1,1%	7833492	-0,7%
6	Приморский	114889	2,8%	7249694	3,7%
7	Выборгский	105214	4,2%	6965738	3,9%
8	Фрунзенский	102607	0,7%	6181024	-2,1%
9	Кировский	101612	1,4%	6079342	2,9%
10	Красногвардейский	101338	4,9%	6494351	3,4%
11	Калининский	100674	3,7%	6182396	2,8%
12	Курортный	100228	-2,9%	7047629	-1,5%
13	Невский	99365	2,8%	6297128	4,1%
14	Красносельский	96108	2,2%	6894613	3,2%
15	Пушкинский	88235	2,4%	5964387	3,1%
16	Кронштадтский	77418	-2,4%	4832197	-3,2%
17	Петродворцовый	76347	4,7%	4460318	3,3%
18	Колпинский	70287	3,8%	4031927	2,4%

Источник: www.mirkvartir.ru

В пятерке самых дешевых районов территории, наиболее удаленные от исторического центра Петербурга. На первом месте с конца – **Колпинский район** с показателями **70 287 руб./кв. м** и **4 031 927 рублей** за квартиру, за ним идут Петродворцовый (76 347 руб./кв. м и 4 460 318 рублей) и Кронштадтский (77 418 руб./кв. м и 4 832 197 рублей) районы. Четвертую строчку занимает **Пушкинский район** – **88 235 руб./кв. м** и **5 964 387 рублей** за лот; пятая позиция у Красносельского района – **96 108 руб./кв. м** и **6 894 613 рублей** за предложение.

Показатель средней цены предложения на вторичном рынке СПб составляет 109,045 тыс. руб. за кв. м. Средние цены предложения составили на студии и однокомнатные квартиры 4,3 млн руб., на двухкомнатные – 6,5 млн руб., на трехкомнатные – 8,9 млн руб.

Таблица 23. Средние цены на вторичном рынке

	тыс. руб.	руб./кв.м.
Студии, 1 ккв.	4 296	112 869
2 ккв.	6 530	107 640
3 ккв.	8 917	106 205

Источник: БН

На вторичном рынке недорогие квартиры имеются и в **Колпинском районе**. Однокомнатную квартиру здесь можно приобрести в среднем за 2300 тыс. рублей, квартиру двухкомнатную — за 3000 тыс. рублей, а трехкомнатную — за 3800 тыс. рублей.

Средние по стоимости квартиры можно купить в Невском, Фрунзенском, Приморском, Красногвардейском, Кировском и Калининском районах. Однокомнатная квартира здесь стоит 2900 — 3200 тыс. рублей, жилье из двух комнат — 4000 — 4800 тыс. рублей, а стоимость трехкомнатной квартиры — 5300 — 6300 тыс. рублей.

Показатель средней цены в новостройках СПб в июле 2018 года составил 102,952 тыс. руб. за кв. м. Средние цены для студий и однокомнатных квартир – 3,8 млн руб., двухкомнатных – 6,5 млн руб., трехкомнатных – 9,5 млн руб.

Таблица 4. Средние цены в новостройках

	тыс. руб.	руб./кв.м.
Студии, 1 ккв.	3 816	102 030
2 ккв.	6 525	103 250
3 ккв.	9 479	107 628

Источник: БН

На первичном рынке самым популярным среди потребителей в сегменте эконом-класса является район поселка Шушары, за ним идут Колпино и Рыбацкое.

Самые дешевые однокомнатные квартиры на первичном рынке стоят 1500 — 2000 тыс. рублей. Здесь ведется масштабная застройка крупными комплексами из нескольких домов, с отдельными закрытыми территориями. Специально для жителей домов строятся садики и школы, а также магазины и поликлиники. Данные районы развиваются и имеют большой инвестиционный потенциал.

Более экономичные комплексы комфорт-класса строятся в Невском районе, вблизи ст. м. Пр. Большевиков и Дыбенко. Здесь можно приобрести 2-комнатную квартиру от 2000 — 2200 руб.

Курортный, Московский и Приморский районы преимущественно популярны у покупателей бизнес-класса. Однокомнатная квартира в новом доме здесь

стоит 3100 — 3300 тыс. рублей, двухкомнатная — 4600 — 4900 тыс. рублей, а трехкомнатная — 6300 — 7300 тыс. рублей.

Стоимость 1 кв.м. квартир в интересующем сегменте приведена в таблице ниже.

Таблица 5. Средние цены на квартиры в различных районах СПб

Район/локация	Цена за м ²
Комендантский проспект	117 711
Озерки	111 262
Проспект Ветеранов	101 454
Пушкин	100 517
Парголово	93 408
Девяткино	90 418
Мурино	90 005
Павловск	87 542
Колпино	77 064

Источник: ДОМОФОНД

СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ И УЧАСТКОВ С ДОМАМИ В СПБ И ПРИГОРОДЕ

Стоимость сотки земли на конец II квартала 2018 года составила по Петербургу и пригородным районам – 372,5 тыс. руб. (в целом за участок 5,4 млн руб.).

На рынке земельных участков Петербурга и пригородных районов максимальный объем предложения приходится на диапазон от 150 тыс. до 300 тыс. руб. и от 300 тыс. до 450 тыс. руб. за сотку, что составляет соответственно 26,3% и 28,5% от всего предложения.

На конец II квартала 2018 года средняя цена предложения домостроений по районам Петербурга и пригородам – 42,9 тыс. руб. за кв. м (в среднем 7,2 млн руб. за строение, без учета стоимости участка).

Таблица 6. Изменение стоимости домостроений (без учета стоимости земли), руб./кв. м

	Цена	1 кв.2018 г.	2 кв.2018 г.	Изменение
Ленобласть	Руб/кв.м.	30286	27256	-10%
	Тыс. руб.	3347	3251	
СПб и пригород	Руб/кв.м.	46333	42906	-7,4%
	Тыс. руб.	7508	7163	

Источник: БН

Максимальное количество предложений домов в Петербурге и его пригородах максимальный объем домостроений находится в диапазонах от 10 тыс. до 30 тыс., от 30 тыс. до 50 тыс. и от 50 тыс. до 70 тыс. руб. за «квадрат», составляющих 27,9%, 27,3% и 17,6% соответственно, в зависимости от материала стен, месторасположения и коммуникаций.

По Петербургу и пригородным районам (с учетом Всеволожского района) средняя стоимость участков ИЖС с домостроениями в конце квартала составила 14,7 млн руб. (из них стоимость земли – 7,5 млн руб. и стоимость построенного домовладения – 7,2 млн руб.).

В садоводствах цена домостроений с участком составила 9,4 млн руб. (стоимость участка в отдельности – 2,2 млн руб.).

Таблица 7. Стоимость участков с постройками

Район	Статус	Участок		Дом		Участок
		руб/сотка	тыс.руб.	руб/сотка	тыс.руб.	
Ленобласть	ИЖС	140083	2365	27256	3251	5616
	Садоводство	90059	958			4209
СПб и пригород	ИЖС	467100	7499	42906	7163	14662
	Садоводство	241754	2203			9366

Источник: БН

В отношении статуса земли, следует также отметить, что земельные участки, получаемые от муниципалитета под частную жилищную застройку, имеют предельные размеры. То есть законодательно установлен минимум и максимум для площади надела земли под строительство.

В отношении частей территории Санкт-Петербурга, для которых в установленном порядке не введены в действие градостроительные регламенты (временные регламенты застройки земельных участков), минимальные размеры площади земельных участков устанавливаются:

- индивидуального жилищного строительства, размещения индивидуального жилого дома, - 300 кв.м
- ведения дачного хозяйства, - 600 кв.м;
- ведения садоводства, - 200 кв.м;

Таблица 8. Минимальные площади земельных наделов на примере самых популярных регионов России.

Наименование территориального объекта	Минимальная площадь (в сотках)
Санкт-Петербург	3
Ленинградская область	6 в городах, 10 в селах

Самым дорогим предложением являются дома кирпичной постройки и дома из газобетона/пенобетона, средняя цена по Петербургу и пригородным районам на конец квартала составила в среднем 8,9-9,3 млн руб. (без учета стоимости земли).

Таблица 9. Стоимость домов

Средняя цена предложения					Изменение за квартал			
Тип дома	Ленобласть		СПб и пригороды		Ленобласть		СПб и пригороды	
	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	руб./кв. м	руб./кв. м	%	руб./кв. м	%
Газобетон/ пенобетон/ панель	4 686	35 036	8 926	43 128	-5 325	-13.19%	-10 579	-19.70%
Деревянный	2 627	24 129	4 295	35 252	-1 946	-7.46%	-490	-1.37%
Кирпичный	5 156	37 109	9 035	45 302	-5 680	-13.27%	-11 362	-20.05%
Щитовой	1 063	16 007	1 890	21 483	389	2.49%	718	3.46%

Самыми дорогими по стоимости участков в Петербурге и пригородных районах являются Курортный и Приморский районы Петербурга. Стоимость земельных участков без построек со статусом ИЖС на конец квартала в среднем составляет 9,4-10,4 млн руб., цена сотки земли – 821,1-877,8 тыс. руб.

Участки ИЖС с домовладениями в самых дорогих районах предлагаются в среднем за 17,4-18,9 млн руб., где стоимость самого дома (за вычетом стоимости земли) составляет от 8,0 млн до 8,5 млн руб. (в среднем это от 47,2 тыс. до 49,8 тыс. руб. за кв. м).

Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки Волосовского, Волховского, Кингисеппского, Киришского, Лодейнопольского и Лужского районов. Участок в садоводстве здесь в среднем обойдется от 284 тыс. до 667 тыс. руб. (32,5-46,0 тыс. руб. за сотку).

Таблица 10. Стоимость домов по районам

	Цена участка				Цена домостроений без учета стоимости земли		Цена участка с домостроением	
	ИЖС		Сад-во земли		руб./кв. м	тыс. руб.	ИЖС	Садоводство
	руб./сот.	тыс. руб.	руб./сот.	тыс. руб.			тыс. руб.	тыс. руб.
Выборгский	172 699	3 380	94 355	1 072	29 001	3 635	7 015	4 707
Гатчинский	139 424	2 151	83 918	724	23 235	2 418	4 569	3 142
Кировский	149 329	1 952	68 282	571	18 656	1 712	3 665	2 283
Ломоносовский	145 190	1 960	109 910	1 060	28 482	3 685	5 645	4 745
Всеволожский	272 759	4 036	148 601	1 540	34 909	6 148	10 184	7 688
СПб, Колпинский	313 887	3 659	184 244	1 303	36 741	4 556	8 214	5 858
СПб, Курортный	821 051	9 437	437 364	3 080	47 156	8 001	17 439	11 082
СПб, Петродворцовый	420 228	5 378	160 787	1 352	41 905	7 540	12 918	8 892

	Цена участка				Цена домостроений без учета стоимости земли		Цена участка с домостроением	
	ИЖС		Сад-во земли		руб./кв. м	тыс. руб.	ИЖС	Садоводство
	руб./сот.	тыс. руб.	руб./сот.	тыс. руб.			тыс. руб.	тыс. руб.
СПб, Пушкинский	438 914	5 306	287 395	2 109	39 709	5 932	11 238	8 040
СПб, Выборгский	544 832	6 477	260 161	2 311	42 990	7 119	13 596	9 431
СПб, Красносельский	300 334	3 914	185 789	1 584	37 810	5 280	9 193	6 863
СПб, Приморский	877 748	10 443	343 750	2 550	49 811	8 467	18 909	11 017

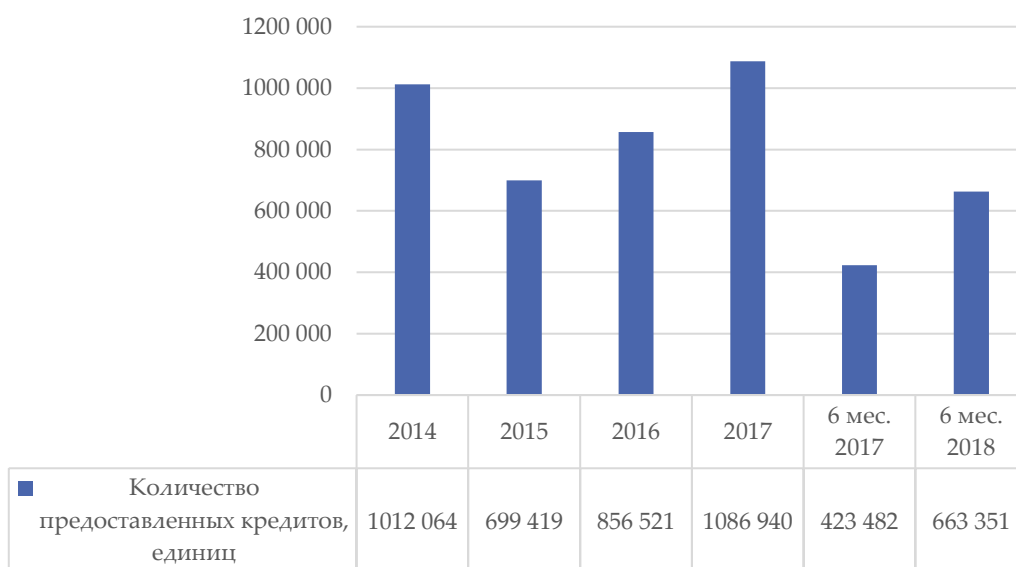
Демо версия

Рынок ипотечного кредитования

В 2017 году рынок ипотечного жилищного кредитования продемонстрировал рекордный рост на фоне снижения процентных ставок. Объем выданных ИЖК увеличился за год на 37,2% и достиг 2 трлн рублей, превысив уровень предыдущих лет. Количество предоставленных ИЖК составило 1,1 млн единиц.

За 6 месяцев 2018 года было выдано 663 тыс. ед., что на 57% выше аналогичного показателя 2017 года.

Рисунок 7. Количество предоставленных кредитов, единиц



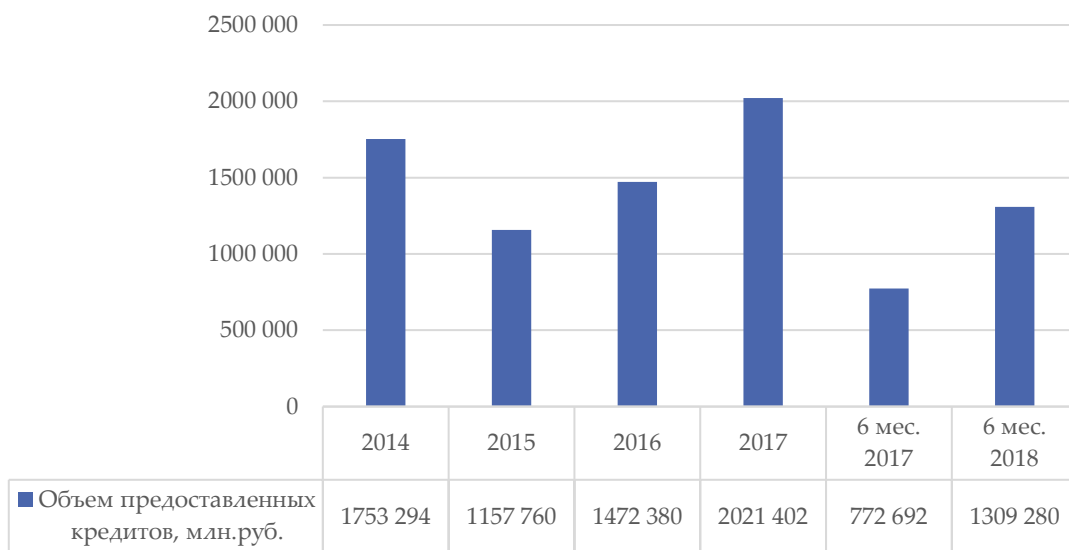
Источник: ЦБ

Пик ипотечного жилищного кредитования пришелся на декабрь 2017 года, когда было выдано более 151 тыс. кредитов на сумму свыше 290 млрд рублей (годом ранее – 103,5 тыс. кредитов на сумму 184,2 млрд рублей), прирост составил 46,2 и 57,7% соответственно. Доля рублевых ИЖК в объеме всех рублевых кредитов физическим лицам, предоставленных гражданам в декабре 2017 года, составила 27,3%, увеличившись за месяц на 1,8 процентного пункта.

В 2018 году больше всего было выдано кредитов в марте – 125,3 тыс. ед.

Общая сумма выданных кредитов за 6 месяцев 2018 года составила 1309 280 млн. руб, что на 69% выше аналогичного показателя 2017 года.

Рисунок 8. Объем предоставленных кредитов, млн.руб.

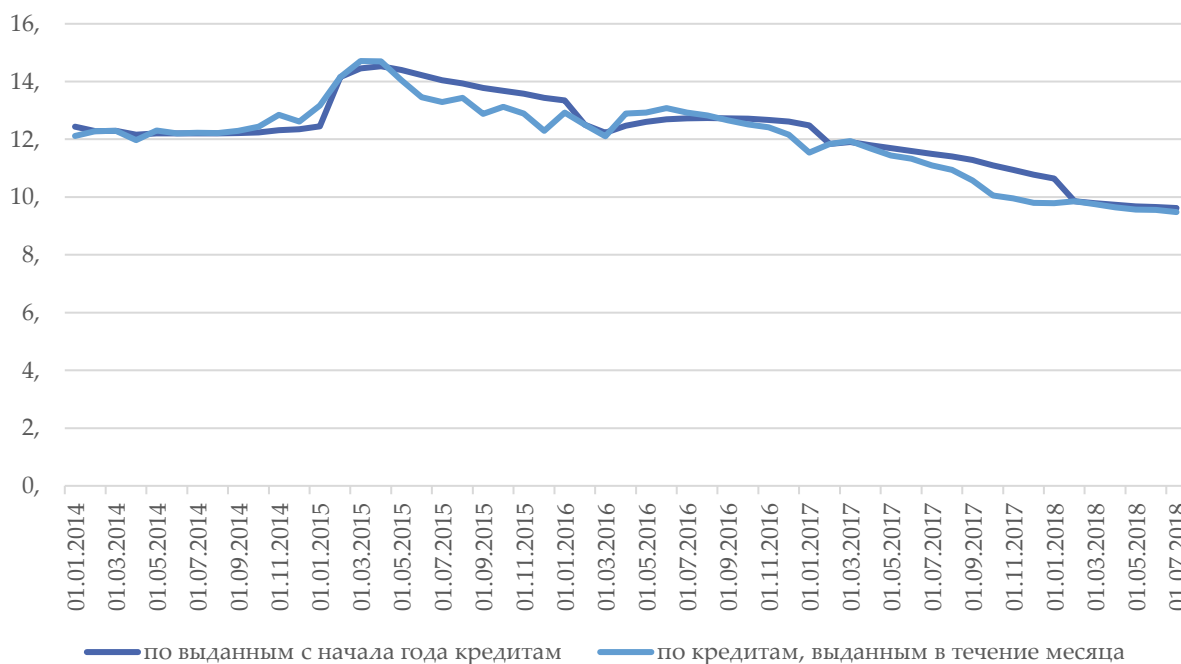


Источник: ЦБ

Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях продолжала снижаться в течение года и достигла в декабре 2017 года рекордно низкого значения в 9,79% (11,54% в декабре 2016 года).

Состоянием на 01.07.2018 года средневзвешенная ставка по выданным с начала года кредитам составляла 9,62%, а по кредитам, выданным в течение месяца, - 9,48%.

Рисунок 9. Средневзвешенная ставка по кредитам, %



Источник: ЦБ

Третий год подряд продолжался рост объемов досрочного погашения ИЖК. По итогам 2017 года объем составил 846,9 млрд рублей, больше чем на треть превысив показатель 2016 года.

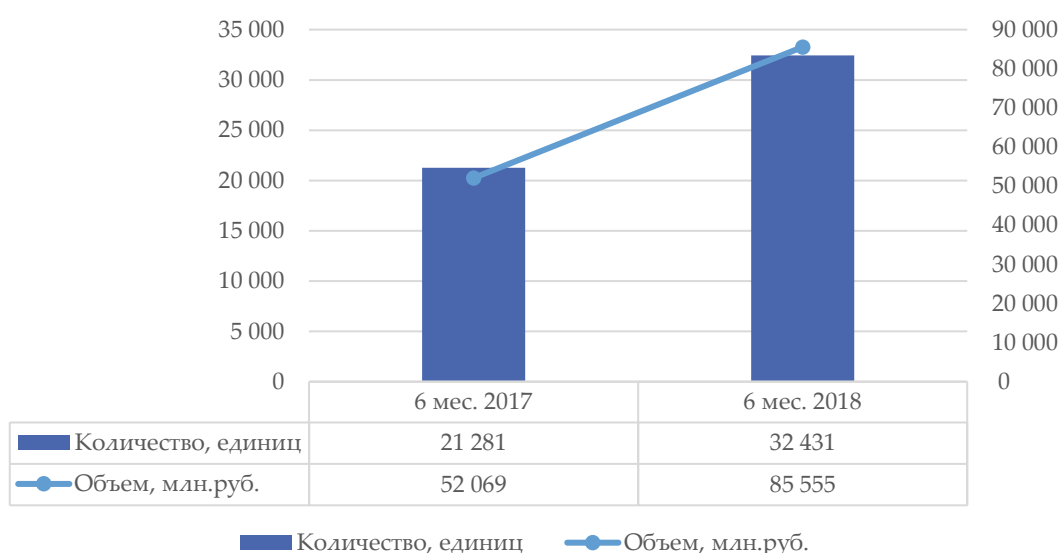
По итогам 6 месяцев 2018 года в СПб было выдано 85 555 кредитов на общую сумму 85,55 млрд. рублей. Это на 52% в количественном и на 64% в денежном выражении больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Таблица 11. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам в рублях состоянием на 01.07.2018 в СПб

Регион	Количество, единиц	Объем, млн.руб.	Средневзвешенный срок кредитования, месяцев		Средневзвешенная ставка, %	
			по выданным с начала года кредитам	по кредитам, выданным в течение месяца	по выданным с начала года кредитам	по кредитам, выданным в течение месяца
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	663 351	1309 280	191,7	193,3	9,62	9,48
Ленинградская область	9 564	21 130	193	192,1	9,68	9,57
г. Санкт-Петербург	32 431	85 555	186,4	187	9,55	9,39

Источник: ЦБ

Рисунок 10. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам в рублях в СПб



Источник: ЦБ

В 2017-2018 годах для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции:

- Продолжилось сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 января 2018 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с 1 января 2017 года на 74 банка и составило 410 участников. Состоянием на 01.07.2018 их количество составляет 375 участников.

- В условиях снижения процентных ставок отмечается интенсивный рост выданных ИЖК.

- Региональное распределение предоставленных ИЖК значительно не изменилось. Наибольший объем предоставленных ИЖК на протяжении последних нескольких лет приходится на заемщиков Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Тюменской области.

- Рост рынка ИЖК обеспечивался в большей степени рублевыми кредитами. ИЖК в иностранной валюте по-прежнему теряют свою привлекательность среди населения. Доля валютных ИЖК, предоставленных в 2017 году, была минимальной за всю историю наблюдений – 0,03% (11 кредитов на сумму 544 млн рублей).

- Наблюдалось значительное снижение процентных ставок по предоставленным ИЖК в рублях и иностранной валюте при увеличении сроков кредитования. Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях продолжала снижаться в течение года и достигла в декабре 2017 года рекордно низкого значения в 9,79% (11,54% в декабре 2016 года). Состоянием на 01.07.2018 средневзвешенная ставка в рублях составляет 9,48%. Процентные ставки по ИЖК в иностранной валюте демонстрируют схожую тенденцию. За год средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в иностранной валюте снизилась на 1,18 п.п., составив 7,47%. Состоянием на 01.07.2018 средневзвешенная ставка в иностранной валюте составляет 6,63%.

- Также банки стали выдавать ИЖК на более длительный срок. Средневзвешенный срок рублевых кредитов достиг значения 187 месяцев, что является максимумом за последние 7 лет. Состоянием на 01.07.2018 средневзвешенный срок рублевых кредитов составляет 193,1 мес. Срочность ИЖК в иностранной валюте продолжает снижаться: в 2017 году средневзвешенный срок таких кредитов снизился с 40 до 38 месяцев. Состоянием на 01.07.2018 средневзвешенный срок валютных кредитов составлял 24,2 мес.

Оценка инвестиционной привлекательности

Для оценки привлекательности строительства каркасных домов было рассмотрено 3 локации застройки: Климовец/Парголово, метро Проспект Ветеранов и Таллиннское шоссе.

В таблицах ниже приведено сравнение покупки квартиры в новостройке или дома в обозначенных локациях, а также расчет средней прибыли при строительстве каркасного дома, площадью 100-160 кв.м. на участке 6 соток (ИЖС).

Таблица 12. Климовец/Парголово СНТ, тыс.руб.

Площадь дома, кв.м.	120	140	160
<i>Стоимости квадрата без учета земли, с отделой</i>	35	35	35
	4 200	4 900	5 600
<i>Фундамент плита</i>	240	280	320
<i>Земля</i>	1 700	1 700	1 700
Итого стоимость объекта	6 140	6 880	7 620
Стоимость квадрата для клиента	51,2	49,1	47,6
Стоимость квадрата без плиты	49,2	47,1	45,6
Стоимость квадрата в новостройке рядом	95	95	95
Площадь квартиры-альтенативы, кв.м.	65	72	80
Себестоимость дома	2 764	3 164	3 564
Доход инвестора	470	514	558
Доход инициатора	966	1 222	1 478

Таблица 13. Конная Лахта/ Комендантский проспект

Площадь дома, кв.м.	120	140	160
<i>Стоимости квадрата без учета земли, с отделой</i>	35	35	35
	4 200	4 900	5 600
<i>Фундамент плита</i>	240	280	320
<i>Земля</i>	2 000	2 000	2 000
Итого стоимость объекта	6 440	7 180	7 920
Стоимость квадрата для клиента	53,7	51,3	49,5
Стоимость квадрата без плиты	51,7	49,3	47,5
Стоимость квадрата в новостройке рядом	118	118	118
Площадь квартиры-альтенативы, кв.м.	55	61	67
Себестоимость дома	2 764	3 164	3 564
Доход инвестора	500	544	588
Доход инициатора	936	1 192	1 448

Таблица 14. Проспект ветеранов метро, тыс.руб.

Площадь дома, кв.м.	120	140	160
<i>Стоимости квадрата без учета земли, с отделой</i>	35	35	35
<i>Фундамент плита</i>	240	280	320
<i>Земля</i>	1 400	1 400	1 400
Итого стоимость объекта	5 840	6 580	7 320
Стоимость квадрата для клиента	48,7	47,0	45,8
Стоимость квадрата без плиты	46,7	45,0	43,8
Стоимость квадрата в новостройке рядом	101	101	101
Площадь квартиры-альтенативы, кв.м.	58	65	72
Себестоимость дома	2 764	3 164	3 564
Доход инвестора	440	484	528
Доход инициатора	996	1 252	1 508

В таблице ниже приведен расчет движения денежных средств на примере строительства 120 кв.м. дома в Климовце.

Таблица 15. БДДС

	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.	6 мес.	ИТОГО
Межевой план		15					15
Тех план						15	15
Тех паспорт						20	20
Рогов		30				20	50
Архитектор	20						20
Пошлины		44					44
Коммерция	100						100
Технадзор		25	25	25	25		100
Покупка земли							0
Строительство		1 700	1 000	1 000	400		4100
Фундамент плита		240					240
ИТОГО	120	2 054	1 025	1 025	425	55	4704
% инвестору	3	54	80	106	116	118	477