

# ОПРЕДЕЛЕННО НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ

НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ СРЕДНЕГО УРАЛА 2022 ГОД СТАЛ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ТУРБУЛЕНТНЫХ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ, СЧИТАЮТ УРАЛЬСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ И АНАЛИТИКИ. КАК ИМЕННО ИЗМЕНЯТСЯ ЦЕНА И СПРОС НА ЖИЛЬЕ, УЧАСТНИКИ РЫНКА ПРОГНОЗИРОВАТЬ НЕ БЕРУТСЯ ИЗ-ЗА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ГЕОПОЛИТИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ. ПРИ ЭТОМ ВЛАСТИ УВЕРЕНЫ, ЧТО, НЕСМОТРЯ НА МНОЖЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ, ПЛАНАМ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ НИЧТО НЕ ДОЛЖНО ПОМЕШАТЬ. АЛЕКСАНДР СЕРЫЙ



МАРИНА МОТДАЕВСКАЯ

ОСНОВНОЙ РОСТ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В ЭТОМ ГОДУ БЫЛ ЗАФИКСИРОВАН В I КВАРТАЛЕ

## РЫНОК — КАК НА АМЕРИКАНСКИХ ГОРКАХ

Активность со стороны покупателей в начале 2022 года и повышенный спрос на квартиры в первом квартале сменились резким падением числа сделок во втором. Это произошло на фоне ухудшения условий ипотечного кредитования, подорожания строительных материалов и снижения экономической активности жителей крупных городов региона в целом. В конце весны — начале лета 2022 года после стабилизации ставок по ипотеке, возвращения программы господдержки и появления умеренного оптимизма у покупателей спрос начал постепенно восстанавливаться, считают в Уральской палате недвижимости (УПН). На первичном рынке стали появляться новые объекты, а владельцы вторичной недвижимости стали выводить свое жилье в открытую продажу. Загородная недвижимость, несмотря на высокий сезон,

не продемонстрировала роста предложений, более того, привлекательных объектов становилось все меньше. Аналитики АН «Новосел» связывают это с большой длительностью сделок: за три летних месяца, когда произошло оживление, девелоперы и продавцы просто не успели реализовать спрос.

Как отметила руководитель отдела загородной недвижимости компании «Этажи» Оксана Манакова, в первые два месяца лета активный спрос наблюдался на дома в ценовом сегменте от 4 до 7 млн руб., а в августе чаще стали покупать дачи стоимостью до 1,5 млн руб. в 20–30 км от Екатеринбурга. «Загородная недвижимость в целом стала тем сегментом, который быстрее всего восстановился после весеннего локального минимума. На этот рынок не сильно повлияло повышение ипотечных ставок весной, поскольку объектов с привлечением заемных средств здесь покупается значи-

тельно меньше, чем на рынках новостроек и вторичной недвижимости. В последнее время частное строительство существенно обгоняет застройщиков по объемам ввода жилья», — прокомментировал руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимость» Сергей Хахулин.

Оживление в секторе недвижимости длилось недолго. К сентябрю активность вернулась к показателям 2018–2019 годов, отметили в УПН. «К концу III квартала 2022 года рынок новостроек обновил исторический максимум по объему предложения. Но перспективы дальнейшего восстановления спроса оказались снова под ударом из-за внешних факторов», — рассказал руководитель аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаил Хорьков.

С конца сентября ситуация на вторичном рынке также изменилась: продавцы снова решили взять паузу

в условиях неопределенности, как это было весной. При этом квартир на первичном, и на вторичном рынке достаточно, отмечают аналитики. По сравнению с концом 2021 года объем предложения в сегменте новостроек увеличился на 4%, а на «вторичке» — на 15%.

**ЦЕНА ПОД ВОПРОСОМ** Основной рост цен на жилье в уральской столице в 2022 году был зафиксирован в I квартале текущего года. «Некоторые сегменты первичного рынка корректировались вверх, выравнивая ценовые диспропорции предыдущих этапов, по части проектов продавцы были готовы предоставлять скидки. На вторичном рынке видимая ценовая стабильность часто подвергалась сомнению в процессе торга. Начало осени рынок жилья встретил с ценовыми показателями близкими к весенним», — отметил господин Хорьков. →