

ных кредитов. Всего за июнь—август 2023 года Сбербанк в регионе выдал 45 млрд руб. ипотечных кредитов, что почти в три раза больше, чем прошлым летом.

Эксперты считают, что высокие продажи связаны с общим восстановлением рынка при более спокойной, чем в прошлом году, внешней повестке, а также с рядом других факторов: переток покупателей со вторичного рынка (где увеличились ставки по ипотеке), ослабление курса рубля, ожидаемое повышение первоначального взноса по льготной ипотеке до 20% и все более широкое распространение семейной ипотеки.

В «Авито недвижимости» отметили, что сильнее всего вырос интерес к однокомнатным квартирам: +91% год к году и +24,8% с начала года. По данным аналитической платформы bпMAP.pro, структура продаж строящегося жилья заметно меняется. Сейчас на квартиры до 40 кв.м приходится около 44% сделок. По данным экспертов этот показатель близок к тому, который был в 2021 году. При этом выросла доля квартир 30–40 кв.м, а сектор ультракомпактных студий (до 20 кв.м) напротив сжался. Квартиры от 40 до 60 кв.м занимают около 31% от всех сделок по ДДУ. 17% рынка сформировано сделками с квартирами от 60 до 70 кв.м, а доля квартир от 80 до 100 кв.м составляет около 5–6%. Сегмент больших квартир от 100 кв.м занимает всего около 2%.

ЦЕНЫ ПОДСМАТРИВАЮТ ЗА ПОКУПАТЕЛЯМИ Средняя стоимость квартир в новостройках Екатеринбурга, по данным на конец сентября, составила 5,8 млн руб. — это на 5,9% больше, чем в прошлом году, и на 6,7% больше по сравнению с началом календарного года, рассказал господин Алексеев. «В связи со значительным ростом спроса на “однушки” на рынке новостроек Екатеринбурга этот тип квартир подорожал заметнее всего — +12,2% за год, с 4,62 млн руб. до 5,19 млн руб.», — отметил он.

Средняя цена одного кв.м в сегменте новостроек Екатеринбурга на сегодняшний день по разным данным составляет 129–136 тыс. руб. и за год, по оценке «Циан.Аналитики», относительно прошлого года «квадрат» подорожал на 8,4%, а по сравнению с началом года — на 10,3% (в январе 2023 года — 123,3 тыс. рублей).

Согласно сайту N1.ru, самая высокая стоимость одного кв.м в новостройках, находящихся в продаже в Екатеринбурге, составляет 370,8 тыс. руб. в квартире площадью 240 кв.м в элитном ЖК «Макаровский». Самая низкая — 66,1 тыс. руб. в квартире площадью 154 кв.м в ЖК «Маяковский парк».

«С июня текущего года цены на рынке новостроек увеличиваются (до этого с марта прошлого года наблюдалась стагнация средних цен и их небольшое снижение в отдельные месяцы). Главный фактор роста — восстановление спроса. Застройщики реагируют на рост спроса и более активно индексируют цены», — отметила госпожа Лапшина. Кроме того, активизация спроса сама по себе поднимает цены вверх, так как с рынка быстрее уходят более дешевые лоты, а в продаже остаются более дорогие.



РЫНОК ПЫШНЫХ ОБЪЕМОВ В течение 2023 года эксперты несколько раз заявляли, что количество непроданных квартир на первичном рынке Екатеринбурга било рекорды и достигло 51 тыс. штук. «Летом 2023 года объем предложения на рынке новостроек превысил отметку в 50 тыс. квартир. Никогда ранее у покупателей Екатеринбурга не было такого широкого выбора на первичном рынке. Предложение стало более дифференцированным, как в территориальной, так и в качественной плоскости», — прокомментировали в УПН.

По итогам первой половины сентября 2023 года объем предложения квартир в новостройках Екатеринбурга увеличился в 3,2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 года. С начала года экспозиция увеличилась на 8,2%, рассказал Дмитрий Алексеев. При этом, согласно данным «Циан.Аналитики», объем предложения на рынке новостроек второй месяц подряд снижается на фоне роста спроса. Сейчас на платформе в Екатеринбурге доступно порядка 12 тыс. уникальных лотов. По сравнению с августом выбор сократился на 15%, по сравнению с сентябрем прошлого года объем предложения больше на 14%.

Строить в Свердловской области продолжают много — только за восемь месяцев в регионе ввели в эксплуатацию чуть более 2 млн кв.м жилья, из них 824 тыс. кв.м приходится на многоквартирные дома,

остальные на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). По итогу года в области хотят ввести более 3 млн кв.м жилья. «По нашей оценке, в этом году строители Свердловской области преодолели пороговый рубеж в три миллиона квадратных метров. Мы идем сейчас с приростом по отношению к прошлому году примерно в 20%», — прокомментировал ранее региональный министр строительства Михаил Волков.

По данным УПН, в третьем квартале в Екатеринбург индекс кранов равнялся 177 башенных кранов.

ИНДЕКС КРАНОВ ОТРАЖАЕТ КОЛИЧЕСТВО БАШЕННЫХ КРАНОВ, РАБОТАЮЩИХ НА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДКАХ ЖИЛЫХ ДОМОВ (БЕЗ УЧЕТА ОСТАНОВЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА). ПОКАЗАТЕЛЬ ЯВЛЯЕТСЯ КОСВЕННЫМ ИНДЕКСОМ СТРОИТЕЛЬНОЙ АКТИВНОСТИ В ЖИЛОЙ СФЕРЕ.

«После снижения в прошлом году индекс кранов снова быстро растет. В течение последнего квартала девелоперы продолжали выводить на рынок новые проекты, наращивая конкуренцию. За последний квартал число работающих кранов выросло на 20 штук или

ЦЕНЫ И СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ ПРОДОЛЖАЮТ ПОКАЗЫВАТЬ ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ

на 13%», — сообщает УПН. Там также отметили, что по сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост составил 17%.

СТАВКИ ДАЮТ ПРОГНОЗЫ Несмотря на повышения ключевой ставки в августе с 8,5% до 12%, а в сентябре и до 13%, эксперты пока не наблюдают на первичном рынке Екатеринбурга ослабления спроса или цен, пока они только растут. Как объяснила Елена Лапшина, на первичном рынке ставки почти полностью зависят от льготных программ (семейная, дальневосточная, субсидированная, ит-ипотека), поэтому повышение ключевой ставки не окажет существенного влияния на рынок новостроек, чего нельзя сказать про вторичный рынок жилья. Здесь повышения ключевой ставки станут ощутимым.

«Ключевая ставка 13% соответствует рыночному уровню ставок по ипотеке в диапазоне 14,5–15%, то есть, значений, которые принято определять как заградительно высокие. Пока что кризисных явлений на вторичном рынке не наблюдается — еще не все банки повысили ипотечные ставки, к тому же, еще остались покупатели с одобренными кредитами по “старым” условиям. В краткосрочной перспективе нескольких месяцев на вторичном рынке предпосылок для реального роста спроса и цен нет: ужесточение условий кредитования становится главной причиной стагнации», — заявила госпожа Лапшина, добавив, что спрос со «вторички» уже перетекает в сегмент новостроек, где действуют льготные программы.

Эксперты предполагают, что сентябрьские показатели по продажам будут на уровне августовских рекордов. Факторами снижения спроса могут стать выросшие цены, более жесткие требования банков к потенциальным заемщикам, рост ставок в несубсидируемых сегментах рынка (апартаментах и лотах вне 6-миллионных лимитов). «Даже при гипотетическом снижении спроса цены продолжают расти в силу инерции еще какое-то время. Поэтому в ближайшие месяцы два номинальные цены предложения продолжают увеличиваться», — считает госпожа Лапшина.

В УПН также отметили, что хоть условия кредитования на рынке жилья меняются, но у первичного рынка по-прежнему остаются привилегии. «И пока они (привилегии. — Review) продолжают двигать цены к следующим рекордам», — резюмировали аналитики УПН. ■

