

«ЦЕНЫ БУДУТ СТАГНИРОВАТЬ ИЛИ СОКРАЩАТЬСЯ»

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СТАЛ ОДНИМ ИЗ САМЫХ БЫСТРО МЕНЯЮЩИХСЯ РЫНКОВ ПО ИТОГУ ГОДА, ГДЕ СПРОС И ЦЕНЫ ЗНАЧИТЕЛЬНО ВЫРОСЛИ. ТАК, СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ ВЫРОС НА 60%, ЦЕНЫ — НА 20%, А ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ — НА 70%. ПО ДАННЫМ АНАЛИТИКОВ, В СЕНТЯБРЕ БЫЛ ПОСТАВЛЕН РЕКОРД ПО КОЛИЧЕСТВУ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК — ТОГДА ПОКУПАТЕЛИ СТАРАЛИСЬ УСПЕТЬ ПРИОБРЕСТИ ЖИЛЬЕ ДО ПОВЫШЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ И, КАК СЛЕДСТВИЕ, ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК. УЧАСТНИКИ РЫНКА СЧИТАЮТ, ЧТО В СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ СПРОС УПАДЕТ ВО ВСЕХ СЕГМЕНТАХ И НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ МОЖНО ЖДАТЬ СНИЖЕНИЯ ЦЕН. МАРИЯ ИГНАТОВА



В 2023 ГОДУ ВНОВЬ БЫЛ ЗАФИКСИРОВАН РЕКОРДНЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ НЕРЕАЛИЗОВАННЫХ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ — БОЛЕЕ 51 ТЫСЯЧИ

Уходящий 2023 год показал рекордные значения спроса на первичном рынке жилья в Екатеринбурге. По данным «Авито Недвижимости», в начале декабря этого года на рынке новостроек уральской столицы объем предложения увеличился на 73,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом спрос на новое жилье в городе пропорционально вырос — показатель увеличился на 60,5% год к году. Вслед за значительным ростом интереса к покупке нового жилья в Екатеринбурге поднялась и средняя стоимость квартир — на 20,6%. Так, если годом ранее квартиру можно было купить в среднем за 5,3 млн руб., то сейчас она обойдется в 6,39 млн руб.

Как рассказал руководитель направления первичной недвижимости «Авито Недвижимости» Дмитрий Алексеев, средняя стоимость 1 кв. м с начала декабря прошлого года выросла на 18% (со 120,5 тыс. руб. до 142,1 тыс. руб.). По данным эксперта «Циан.Аналитики» Елены Лапшиной, на начало декабря средняя цена 1 кв. м на первичном рынке Екатеринбурга составляла 147,1 тыс. руб., и в сравнении с декабрем

2022 года «квадрат» подорожал на 21%. «В первом полугодии текущего года цены в новостройках стагнировали, рост был зафиксирован с августа. Застройщики отреагировали на увеличение спроса и стали более активно индексировать цены. Кроме того, активизация спроса сама по себе толкала цены вверх, так как быстрее с рынка уходили более дешевые лоты, а в продаже оставались более дорогие», — пояснила эксперт.

По данным госпожи Лапшиной, с января по октябрь в Екатеринбурге было заключено 27,2 тыс. сделок. За аналогичный период в 2022 году их количество составляло 15,7 тыс. (рост за год — 73%). По ее словам, такая динамика обеспечена прежде всего рекордными результатами третьего квартала текущего года, так как в сентябре на рынке было заключено более 5 тыс. сделок, и это максимальный результат для города за все время ведения статистики. «Среди факторов роста спроса — общее восстановление рынка жилья, переток покупателей со вторичного рынка (где увеличились ставки по ипотеке после повышения ключевой

ставки ЦБ), ослабление курса рубля (кто-то успешно вышел из валютных накоплений, кто-то решил сохранить свои сбережения от обесценивания в недвижимости), а также все более широкое распространение семейной ипотеки и ожидаемое ужесточение условий кредитования», — сообщила Елена Лапшина.

О рекордах сентября заявляли и представители банков. По данным пресс-службы Уральского ГУ Банка России, в сентябре банки выдали свердловчанам ипотек на сумму 33 млрд руб., это максимальное значение за всю историю наблюдений. Объем ипотечных сделок, оформленных на первичном рынке, по данным ЦБ, составил 18,7 млрд руб.

НЕОДНОРОДНЫЙ СПРОС Скачок спроса во многом объясняется ростом ключевой ставки — еще в августе она составляла 8,5%, но была повышена сразу на несколько процентных пунктов, до 12%, а позже ее подняли до 15%. Покупатели старались приобрести жилье до ее повышения и, как следствие, роста ставок по ипотечным программам. По данным

«Циан.Аналитики», в октябре спрос на первичном рынке снизился относительно максимумов сентября на треть. Как пояснила Елена Лапшина, такую динамику можно назвать возвратом к норме (к значениям до периода ажиотажного спроса), а не резким спадом спроса. «Сокращение спроса связано с ужесточением условий льготного кредитования: банки больше не дают скидки на ставки, прописанные в формальных условиях льготных программ, повышен первоначальный взнос с 15% до 20%», — добавила эксперт, отметив, что сейчас стало больше отказов от банков заемщикам с высокой долговой нагрузкой.

В декабре, по данным платформы, спрос продолжает снижаться. Однако цены пока продолжают расти. Здесь эксперты вновь отмечают, что показатели активности лишь «вернулись к норме». Несмотря на разговоры о завершении льготной программы, сегодня на рынке продолжает действовать льготная ипотека, которая поддерживает число сделок на высоком уровне, а девелоперы пытаются «забрать» последние сделки ажиотажного спроса третьего квартала.