

Рынок жилья в Бурятии: тенденции 2022 года

В 2020-2021 годах на рынке недвижимости в Бурятии произошёл резкий подъём. Квартиры выросли в стоимости на 50-70 %. Столь неоправданный рост цен люди объясняли, главным образом, жадной наживы девелоперов и продавцов "вторички". Также большой толчок к повышению стоимости дала пресловутая дальневосточная ипотека, наименьшая ключевая ставка Центробанка за последнее время (она падала до 4,25 % годовых), возможность вложения материнского капитала в первоначальный взнос. Цены продолжают расти и в 2022 году.

Ипотека стала более доступной, соответственно, спрос на жильё у горожан увеличился. А предложение осталось низким. Поэтому стоимость резко выросла. Видя, как недвижимость дорожает с каждым месяцем, большинство покупателей стало торопиться выходить на сделки. В марте 2022 года активность на рынке выросла, люди старались оформить ипотеку по старым ставкам.

К



К тому же, из-за резкого повышения ключевой ставки ЦБ до 20 %, многие улан-удэнцы решили сохранить свои накопления, вкладывая их в покупку жилья, что ещё больше разогрело рынок. Так, по данным Бурятстата, на конец первого квартала 2022 года средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 78 006 рублей (76 711 рублей в 2021 году), на вторичном рынке – 80 971 рублей (75 651 рублей в 2021-ом).

Поясним, что ключевая ставка — это процент, под который коммерческие банки берут деньги у Центробанка в случае необходимости. Клиентам они дают заёмы по более завышенным процентам, чтобы получить прибыль.

По данным января-марта 2022 года, из новых 760 жилых домов 80,5 % построено частными домовладениями. 25 % из них – дома на земельных участках СНТ и ОНТ.

В основном спросом у жителей республики пользуются квартиры на вторичном рынке и улучшенного качества.

Рост цен на такие квартиры приблизился к 6 %, обогнав на 2 % стоимость квартир на первичном рынке жилья. Продавцы вторичного жилья держали стоимость квартир на очень высоком уровне, ожидая, что во втором квартале спрос останется на прежнем уровне с учётом будущего падения ключевой ставки до 12 %, а значит возможностью покупателей брать заёмы.

Не менее важная причина роста цен на вторичное жильё – новостройки низкого качества, отсутствие благоустройства и инфраструктуры в новых микрорайонах. Однако объём рынка вторичного жилья пополняется недвижимостью жителей Бурятии, мигрирующих из республики.

Любопытно, что в соседнем с Бурятией Иркутске цены на вторичное жильё выросли менее чем в два раза по сравнению с Улан-Удэ. Там подорожание составило 5,8 %.

Экс-министр экономики Бурятии Татьяна Думнова предполагала, что тенденция во втором и третьем кварталах текущего года по продаже квартир пойдёт на спад: “Первая причина – из-за состояния неопределённости в экономике, продолжится снижение спроса. Продолжится падение реальных денежных доходов населения, которые на конец года по сравнению с 2020 годом снизились на 2 %. Несмотря на то, что стоимость строительства жилья хоть и выросло из-за роста цен на стройматериалы и поломки ряда логистических цепочек, то это не означает, что на ту же величину вырастут и цены на квартиры. Стоимость квадратных метров в большей степени зависит от платежеспособного спроса. Если покупателям будут недоступны дешёвые кредиты, поднимать цены застройщики не смогут”.

Однако во втором квартале рынок ожил, спрос на “вторичку” вырос. Связано это со снижением ставки на жилищные кредиты. 26 мая Центробанк снизил ключевую ставку до 11 % годовых из-за замедления инфляции, укрепления рубля и низкой кредитной активности.

В настоящее время жители Бурятии готовы покупать квартиры только в домах, находящихся на территориях с развитой инфраструктурой. Самый большой спрос сегодня – на студии и однокомнатные квартиры до 35 квадратных метров и двухкомнатные квартиры до 55 квадратных метров. Всё остальное продаётся значительно медленнее.



отмечает руководитель аналитического центра “Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU” Олег Репченко, на фоне сокращения ключевой ставки Центробанка до 11 % годовых ипотека возвращается к докризисным значениям. Скорее всего, к концу года коммерческая ипотека также подешевеет опережающими темпами. Но к скачку спроса это всё равно не приведёт, так как цены на жильё слишком взвинчены. Что вновь ставит вопрос о целесообразности дальнейшей накачки рынка средствами из бюджета.

В итоге, как неоднократно отмечали многие эксперты, для снижения стоимости недвижимости в Улан-Удэ и повышения спроса на неё, правительству необходимо сформировать условия для снижения цены метра, а не кредита. Поэтому нельзя затягивать субсидирование ставок дольше необходимого. Льготные кредиты (дальневосточная ипотека и прочие) искусственно наращивают платежеспособный спрос вопреки падению доходов населения (-1,2 % за первый квартал 2022 года) и раздувают цены не только на новостройки, но и на “вторичку”, которая более популярна в Бурятии.

В ближайшие года всё меньше улан-удэнцев будут думать о смене жилья или будут делать это с огромной осторожностью. Прошлые кризисы показали, что инвестировать в первичную недвижимость – крайне рискованная затея. Все боятся обанкротившихся девелоперов и остановку строительных проектов. Люди опасаются приобретать недостроенное жильё ещё по одной причине – этой весной власти ввели смягчения для застройщиков по качеству строительства. Поэтому люди будут выбирать для покупки недвижимости проекты зарекомендовавших себя больших застройщиков, чьё имя ассоциируется со стабильностью и безопасностью.

Либо искать предложения на вторичном рынке, опасаясь некачественных новостроек и не желая жить в каких-нибудь “сотых” кварталах.

В нынешних реалиях очень велика роль бренда и общественное мнение о нём. В частности, важно настроить свой маркетинг так, чтобы повысить доверие к компании. Скорее всего, бурятских застройщиков ждёт долгий декаданс – замедление роста, снижение качества продукта, сокращение инвестиций в девелоперские проекты. Если покупатели окончательно уйдут с рынка первичной недвижимости, разочаровавшись в предлагаемом жилье, то вернуть доверие будет очень трудно. А один известный зампред, курирующий всё

строительство в Бурятии, может остаться голодным.

Автор: Виктор Кулагин © Babr24.com ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, ЖКХ, БУРЯТИЯ 👁 28727 01.06.2022, 22:53
🔒 750

URL: <https://babr24.com/?IDE=229856> Bytes: 6564 / 6203 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Бурятии:

bur.babr@gmail.com

Автор текста: **Виктор
Кулагин.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](#)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)