

## Недвижка: бум спроса кончился, спасёт только чудо

В июле Красноярскстат опубликовал свежие данные по рынку недвижимости в Красноярском крае. За последние полгода цены в новостройках подорожали на 11% — в сравнении с ценниками на конец 2021 года. Вторичное жильё подорожало на 6%. Средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке составила 94 631 рубль, на вторичном — 71 910 рублей.

Новое жильё среднего качества стало дороже на 13,4%, квартиры улучшенного качества — на 10,7%, элитные — на 9,9%. На вторичном рынке — 7,7%, 4,3% и 10,4% соответственно. Подорожала и «вторичка» низкого качества — на 2,4%.

Несмотря на официальную статистику о росте цен, риелторы отмечают, что рынок и в Красноярском крае, и по всей стране находится в состоянии стагнации. Сократилось количество сделок, а вместе с ними — и сумма ипотечного займа, который красноярцы готовы взять. Притом примерно в два раза.

Начиная с марта объём выдачи ипотеки и количество оформленных жилищных кредитов снизились до рекордного минимума за последние три года.



После мартовского взлёта ставок ситуация стабилизировалась. Напомним, тогда Центробанк поднял ставку рефинансирования до беспрецедентных 20%. Сотни красноярцев внезапно получили отказ по одобренной Сбербанком ипотеке и не могли вернуть свои залоговые объекты за жильё, которые успели внести продавцам. Сообщения об отказе в ипотеке им разослали буквально за день-два до подписания договора. Красноярские журналисты рассказывали и о случаях, когда покупатели на момент тех бурных экономических и геополитических событий успевали не только внести задаток продавцам, но и въехать в новое жильё и начать делать ремонт.

Ситуация с ключевой ставкой выправилась. Самый острый период для рынка ипотечного кредитования позади. Тем не менее с нынешними ценами и

доходами для большинства покупателей среднего класса недвижимость стала практически недоступной.

Что-то похожее происходило в экономике в 2008-2010 годах, когда рынок недвижимости был сильно перегрет, цены кусались. Покупательский спрос начал восстанавливаться только после стремительного двукратного падения цен. Другой сценарий — повышение доходов населения до уровня, который сделает их достаточно платёжеспособными, чтобы позволить себе жильё по нынешним расценкам. Но это сродни научной фантастике.

### Где была точка



### невозврата?

В целом за два последних года цены на новостройки в Красноярске выросли на астрономические 47,6%. В 2020 году рост на рынке «первички» составил 24,5%, в 2021-м — на 23,1%. На вторичном рынке за то же время цены увеличились на 36,2%: на 14,6% в 2020-м и на 21,6% в 2021-м. Это данные СИБДОМ.

*«Все началось с выхода на рынок инвесторов в начале 2020 года. Видя как обесценивается рубль, они стали снимать деньги с депозитов, и чтобы сохранить накопления, вкладывать их в недвижимость. Колебания курса рубля всегда приводят к спросу на жилье. В основном для этого приобретались малогабаритные квартиры в новостройках. В начале 2021 года мы наблюдали всплеск спроса именно на эти квартиры», — рассказывает руководитель сайта новостроек и недвижимости «СИБДОМ» Александр Шляхин.*

А потом случилось совсем страшное — государство предложило льготные кредиты под 6%, что вмиг разогрело спрос на новостройки. На рынок хлынули даже те покупатели, кто планировал совершить сделку только через несколько лет. Вместе с ними пришли и неплатёжеспособные ипотечные заёмщики. А дальше спрос разгонял уже сам рост цен на квартиры. Видя, как жильё стремительно дорожает, многие спешили купить квартиру, пока цены не выросли ещё сильнее.

Всему этому вертепу потворствовали банки, которые снижали ставки не только по льготным программам с государственным субсидированием, но и по обычной ипотеке.

Быстрее всего дорожало жильё в самом дешёвом ценовом сегменте — небольшие квартиры в домах класса стандарт, на которые смягчение условий выдачи ипотеки всегда влияет заметнее всего.

Собственно, так мы и оказались в сегодняшней точке бытия. И отката цен назад на горизонте не видно.

Ранее по теме:

[Покупатели в смятении. Что происходит в недвижке Красноярска](#)

Автор: Макс Веселов © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, КРАСНОЯРСК 👁 21872  
05.08.2022, 14:40 📄 506

URL: <https://babr24.com/?IDE=232894> Bytes: 4410 / 4052 Версия для печати Скачать PDF

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

**ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ:** ["ЭКОНОМИКА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ"](#)

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

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

Связаться с редакцией Бабра в Красноярском крае и Хакасии:  
[krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)



Автор текста: **Макс Веселов**,  
политический обозреватель.

На сайте опубликовано **1440**  
текстов этого автора.

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto: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: krasyar.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](#)