

После двух лет бума. Квадратные метры готовятся нырять на дно

Недвижка под конец года характеризуется нерасторопными покупателями и ожившими застройщиками. Все факторы указывают на то, что в 2023 году квадратные метры наконец подешевеют.

Судя по сигналам, которые поступают под конец года, рынок недвижимости уходит в состояние анабиоза. По данным «INFOLine-Аналитика», которые приводит издание РБК, на декабрь 2022 года в России не распродано 66% общего объёма жилья в стадии строительства. Это самый худший показатель за всю историю рынка недвижимости в России.

В Красноярском крае эта доля меньше — нераспроданными остаются 48% новостроек. Продано 27%, ещё по 26% продажи не открыты. В совокупности в декабре в регионе строится 1,5 тысячи квадратных метров жилья.

Издание «Дела» приводит мнение риелтора агентства «Вариант-центр» Дмитрия Никитинского, который назвал проценты нераспроданного строящегося в Красноярске жилья «очень хорошим показателем» на фоне общероссийского. Эксперт отметил высокий спрос на вторичное жильё, а снижение спроса на новостройки объяснил ситуацией неуверенности. **Остаётся большой доля квартир, которые продают на вторичном рынке с существенным дисконтом.**

«На стандартные квартиры тоже спрос есть. Не сказать, что большой, просто рынок немного оттаял после того, как замёрз намертво во время частичной мобилизации. Опять же все понимают, что при возможном повторении событий рынок снова умрёт, и чисто психологически люди стремятся решить свои жилищные проблемы до Нового года. Потому что все боятся завтрашнего дня», — цитируют «Дела» опрошенного риелтора.

Соотношение **проданного** и **непроданного** жилья в новостройках у крупнейших застройщиков

Ноябрь 2021



Ноябрь 2022



по данным Единой информационной системы жилищного строительства Минстроя России

ситуации со скидками на вторичном рынке Бабр ранее писал. С началом СВО риелторы стали фиксировать всплеск предложений о срочной продаже квартир с уступками по цене. Не только мобилизация вынуждает владельцев продавать недвижимость. Кто-то ищет средства на развитие бизнеса. Другие уже уехали и решили под конец года закрыть вопросы, связанные с оставшейся в городе недвижимостью.

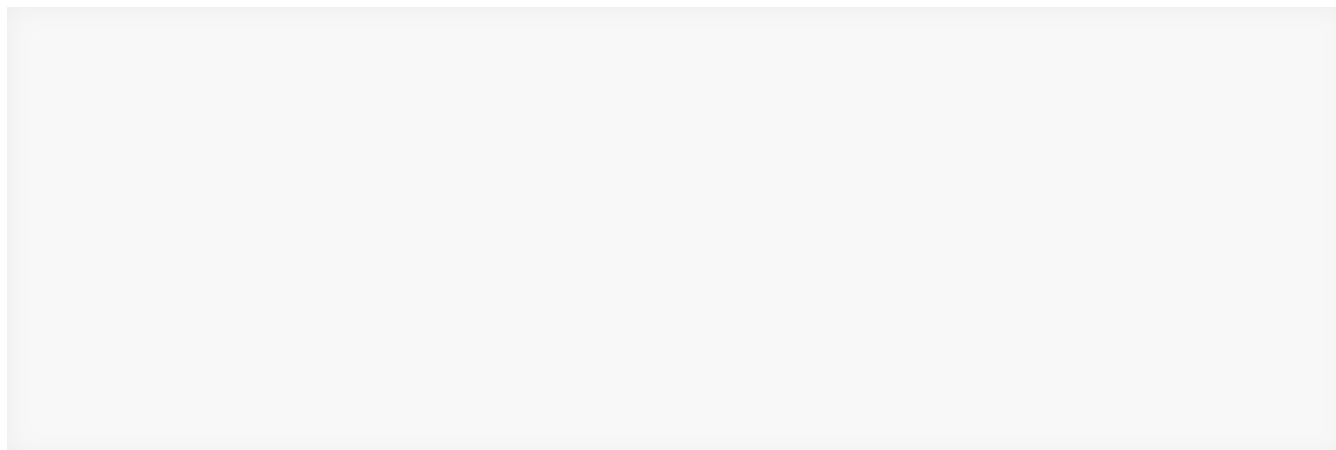
Ценопад? Владельцы недвижимости спешат продать свои объекты

Застройщики наращивают объёмы

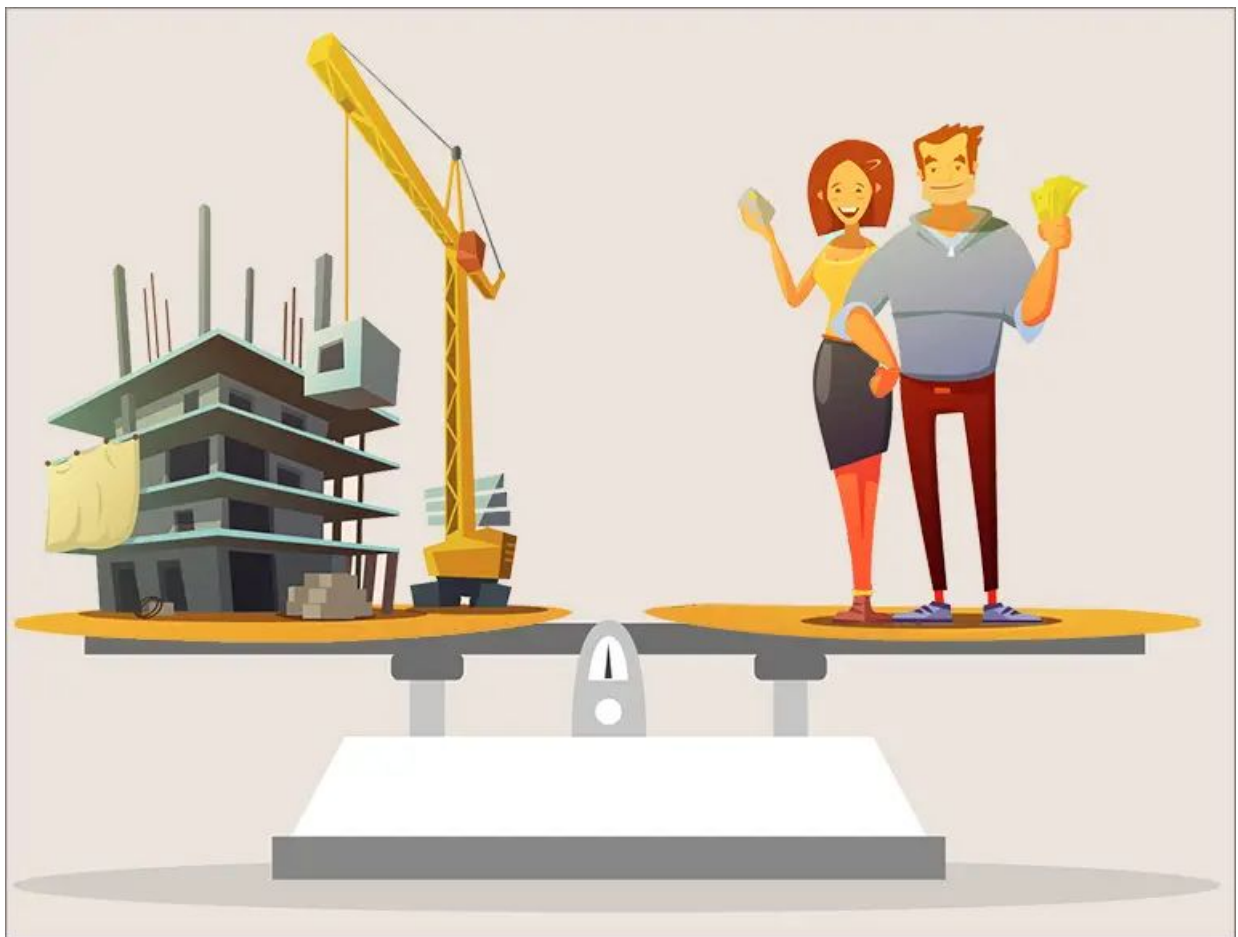
Объёмы текущего строительства на протяжении 2022 года росли. **Такого дефицита предложения, как в конце 2020 года, уже нет.**

Кроме того, отмечает издание «БКС Экспресс», застройщики продолжают запускать новые проекты быстрее, чем вводят в эксплуатацию уже действующие. Это значит, что количество квадратных метров в продаже будет по инерции расти, несмотря на снижение спроса.

Что касается затрат на строительство. Себестоимость строительных материалов росла на протяжении года в большинстве категорий, но уже в III квартале наблюдалось ощутимое замедление. Основной ценовой скачок пришёлся на I квартал. Наибольший рост (около 20%) наблюдался на кирпич, кровельные материалы и бетонные смеси. А вот пиломатериалы и стальная арматура подешевели за счёт внешних ограничений на экспорт.



Что
год



грядущий нам готовит

Два года бурного роста позади. В 2022 году рынок столкнулся со снижающимся спросом на фоне неопределённости будущего и ужесточения условий по ипотеке. Тем не менее ценового обвала не пока случилось — цены держатся.

В 2023 году на рынок недвижимости будут оказывать влияние два разнонаправленных фактора. Снижение спроса, с одной стороны. С другой — растущий объём предложения по квадратным метрам. По всем законам логики, недвижимость будет дешеветь.

Относительно ценовой просадки есть разные оценки. Звучит диапазон снижения до 30–40%. Более сдержанные оценки — на 10–15%.



Льготная ипотека будет действовать до 2024 года

По статистике ЦБ, средневзвешенная ставка по ипотеке на новостройки с мая по ноябрь находилась на уровне 3,5–3,8%. Это стало возможно за счёт субсидируемой ипотеки от застройщиков. Девелоперы договаривались с банками, что последние будут кредитовать их объекты по сниженным ставкам, а недополученный процентный доход будет компенсироваться из выручки от продажи объекта. По отдельным объектам ипотечные ставки опускались даже ниже 1%.

Ранее в декабре президент Владимир Путин дал поручение правительству продлить программу льготной ипотеки «Господдержка» до 1 июля 2024 года, но с повышением ставки с 7 до 8%.

Вероятно, это решение станет ещё одной предпосылкой для снижения цен.

Автор: Макс Веселов © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, КРАСНОЯРСК, РОССИЯ
👁 25531 24.12.2022, 19:59 🗨 693

URL: <https://babr24.com/?IDE=239282> Bytes: 4919 / 4186 Версия для печати Скачать PDF

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- Телеграм
- Джем
- ВКонтакте
- Вайбер
- Одноклассники

Связаться с редакцией Бабра в Красноярском крае и Хакасии:
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

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: 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](#)