

Пока ипотека не превратилась в тыкву

Что происходит на рынке недвижимости? Чего ждать и чем сердце успокоится?

Доступная ипотека: чудо чудное

Красноярский край вошёл в топ-15 регионов по доступности ипотеки для населения. Регион оказался на 11 месте из 89. Рейтинг доступности ипотеки в России составило РИА Рейтинг по заказу РИА Новости, основываясь на данных 2022 и 2023 годов.

Выводы делали на основе данных о средних зарплатах. Также учитывались средние цены на квартиры на вторичном рынке, сроки кредита и процентные ставки.

Доля семей, которые могут позволить себе покупку квартиры в ипотеку (по состоянию на август 2023 года), составила 38,9%. При этом жилищный кредит за последний год стал доступнее. В 2022 году ипотека была доступна 36% красноярцев.

Если посмотреть на рейтинг в федеральном разрезе, то проще всего купить квартиру в Ямало-Ненецком АО, Магаданской области и Чукотском АО. Далее также идут северные и добывающие регионы. На девятом месте Коми, на десятом – Иркутская область.

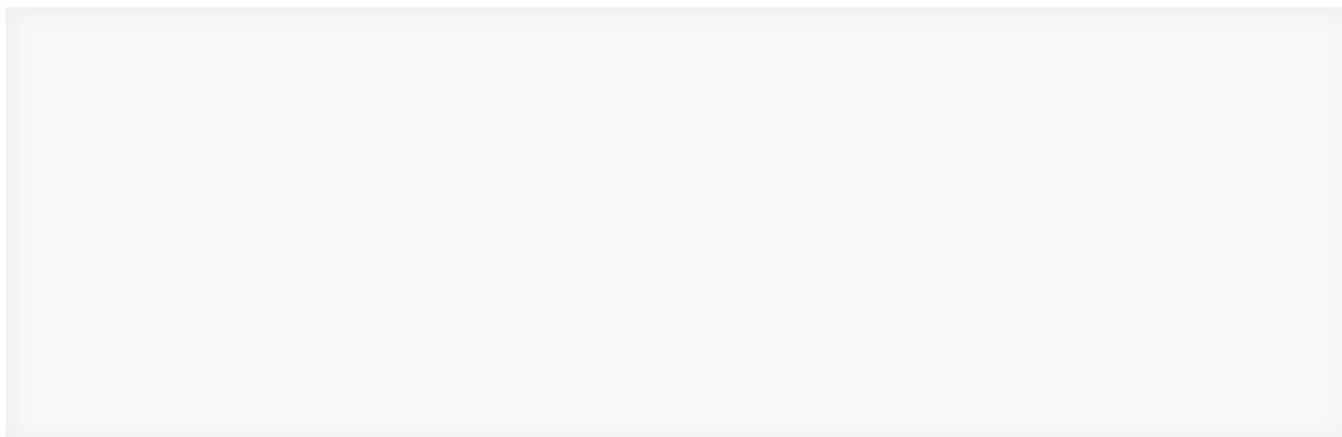
На этом фоне ключевая ставка этой осенью выросла дважды, так что реальная доступность ипотеки, полагают эксперты, в будущем будет снижаться.

Пока ипотека не превратилась в тыкву

По данным аналитиков сервиса «Авито Недвижимость», цены на вторичное жилье в Красноярске подскочили на 15% за год из-за высокого спроса, а в целом по стране — на 13%. При этом вторичному жилью стали отдавать предпочтение почти во всех городах. Но в некоторых спрос все же упал, например, в Москве — на 26%.

Также фиксируется тенденция к тому, что жители городов теперь чаще стремятся покупать квартиры для семей. 3-комнатные и 4-комнатные сейчас занимают 23% и 5% от всех предложений соответственно. По России в сравнении с августом 2022 года «двушки» и «трёшки» стали дороже на 14%, жилье с четырьмя комнатами и более – на 11%, однокомнатные — на 9%, студии — всего на 1%.

К осени 2023 году средняя стоимость 3-комнатных квартир на вторичном рынке Красноярска составляет 7,3 миллиона рублей, 4-комнатных и более – 8,1 миллиона рублей. В целом количество предложений про продаже квартир за год снизилось на 6%, а спрос, напротив, увеличился на 12%. Поднятие стоимости продавцами связано, по мнению аналитиков «Авито», именно с ростом спроса и уменьшением числа качественных предложений.





Издание «Дела» цитирует риелтора Дмитрия Никитинского, который сомневается в объективности представленной статистики и обосновывает рост цен изменением курса валют и желанием ипотечников поскорее приобрести жилье:

«Лукавство в том, что информация от «Авито» — это цены в объявлениях, цены непроданных квартир. Если квартира продается, объявление с сайта удаляется. А видим мы «цены» квартир, которые висят в продаже от нескольких месяцев до нескольких лет. Руководитель одного из московских агентств недвижимости как-то хвастался, что в его конторе самый короткий промежуток между выставлением объявления на сайте и получением задатка от покупателя составил 17 часов. Отсюда правило: если вы видите объявление, и ему больше двух недель, это значит только одно — квартира по этой цене никому не нужна.»

Г-жа Набиуллина в свое время гениально выразилась: «Это не рубль дешевеет, а доллар и евро дорожают». Схожая ситуация со вторичкой: это не вторичка дорожает, это рубль дешевеет. Вслед за рублем Центробанк поднимает ставку, ипотека дорожает, и на рынке возникает ажиотаж — покупатели с уже одобренной ипотекой торопятся купить хоть что-то, пока их ипотека не превратилась в тыкву.»

При этом, если мы будем считать цены квартир в долларах, то может оказаться, что кое-где вторичка даже подешевела. Однозначно тут сказать нельзя, потому что термином «вторичка» у нас обозначаются и старые панельки, и «сталинки», и «хрущевки», и современные дома, построенные год-три назад.»

Скоро подешевеет?

Опрошенные ТАСС аналитики считают, что ажиотаж, создавшийся на рынке ипотеки в конце лета 2023 года на фоне роста ключевой ставки ЦБ, имеет кратковременный характер. Тогда продавцы сориентировались и подняли цены, однако уже с октября и до конца года таких всплесков не ожидается. Соответственно, и дальнейшего роста тоже не нужно ожидать.

В федеральной компании «Этажи» считают, что охлаждение спроса после ажиотажа является естественным явлением. На фоне повышения ключевой ставки спрос был опережающим, и сейчас на рынке не будет хватать как раз этой доли покупателей. Стимулировать интерес людей к готовым квартирам будет дисконт, поскольку

собственники заинтересованы в срочной продаже.

В агентстве недвижимости Dolgov Pro считают, что до конца 2023 года спрос не повысится, а значит, предпосылок для роста цен нет. И даже при колебании ключевой ставки и повышении первоначального взноса ипотека на квартиры в новостройках остается гораздо доступнее.

Автор: Платон Скуратов © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, КРАСНОЯРСК 👁 3824 04.10.2023, 23:12 📄 237
URL: <https://babr24.com/?IDE=251754> Bytes: 4913 / 4755 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: **Платон
Скуратов.**

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: eqquatoria@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](#)