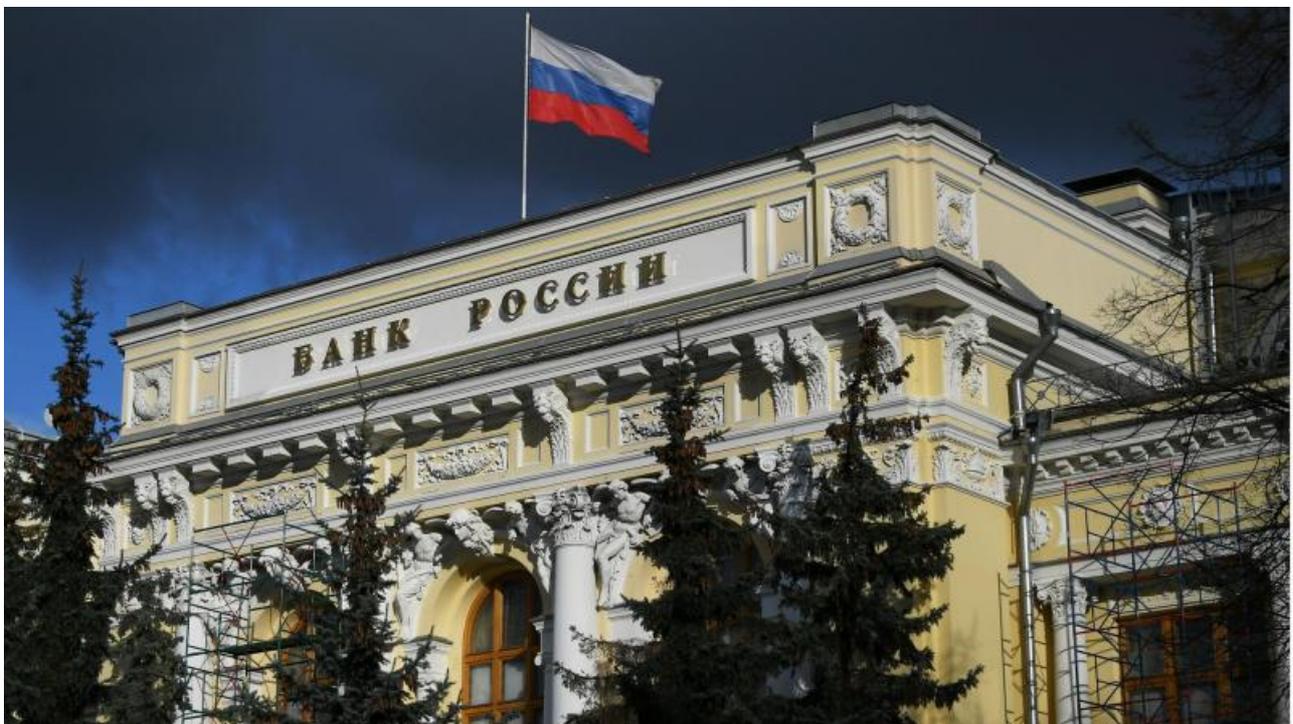


Рынок недвижимости рухнет? Почему цены на квартиры так взлетели

Скачок цен на недвижимость стал ощущаться уже летом 2023 года, но осень с ростом ставки ЦБ сделала, казалось бы, невозможное – подняв стоимость некоторых объектов на 30%. Красноярск тоже оказался в эпицентре стремительно растущих цен.

Все происходящее на рынке недвижимости имеет конкретные и легко объяснимые экономистами причины. Недавнее повышение ставки Центробанка, вызванное желанием не допустить инфляцию, не могло не повлиять на ставку по ипотеке. Потому что чем выше ставка – тем больше приходится банкам повышать процент по ипотеке.

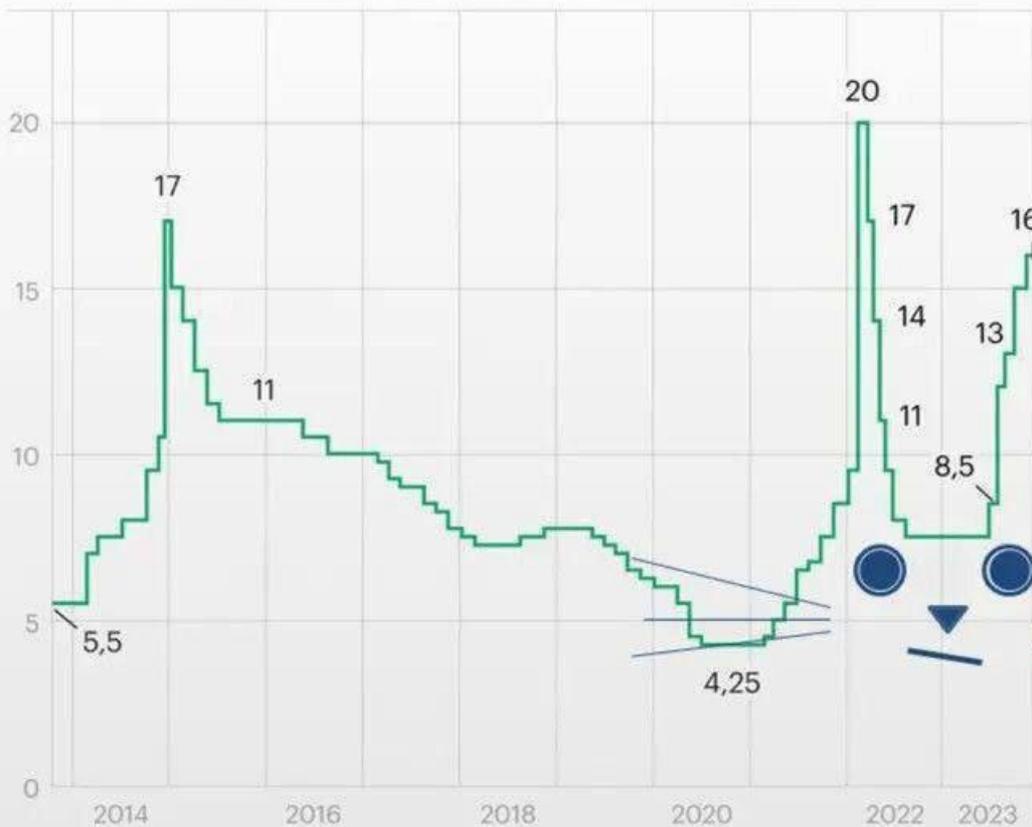


Вообще, ставка Центробанка – очень интересный предмет. Именно от нее зависит, какими будут цены на все в России. Но на ставку по ипотеке она влияет самым прямым образом. Поэтому когда в новостях говорят о дальнейшем росте ставки ЦБ, стоит приготовиться к дополнительным тратам на жилье. И та квартира, которая летом еще стоила 4 миллиона, зимой будет стоить все шесть (без наглости продавца тут, конечно, тоже не обойдется, но это уже другая история).

Так, начиная с лета, ключевая ставка ЦБ несколько раз росла: *15 августа с 8,5% до 12%, 15 сентября с 12% до 13%, 27 октября с 13% до 15% и 15 декабря с 15% до 16%*. То есть за четыре месяца ставка выросла почти в два раза.

Как меняется ключевая ставка ЦБ

14 октября 2013 года – 15 декабря 2023 года, %



Источник: Банк России



© РБК, 2023

Аналитики сходятся во мнении, что Набиуллина рисует кота

Получается интересная картина. Банки вынуждены повышать ставку, соответственно, квартиры, которые большинство населения покупает в ипотеку, растут в цене. Но вместо желанного снижения цен на вторичное жилье, происходит прямо противоположное. Желанное снижение было предсказуемо, ведь если к высокой цене за квартиру добавить неподъемный процент по ипотеке (а 18% – это нехилая переплата, воспользуйтесь ипотечным калькулятором), то было бы логичным снизить цены на жилье. Иначе люди просто не смогут ничего купить.

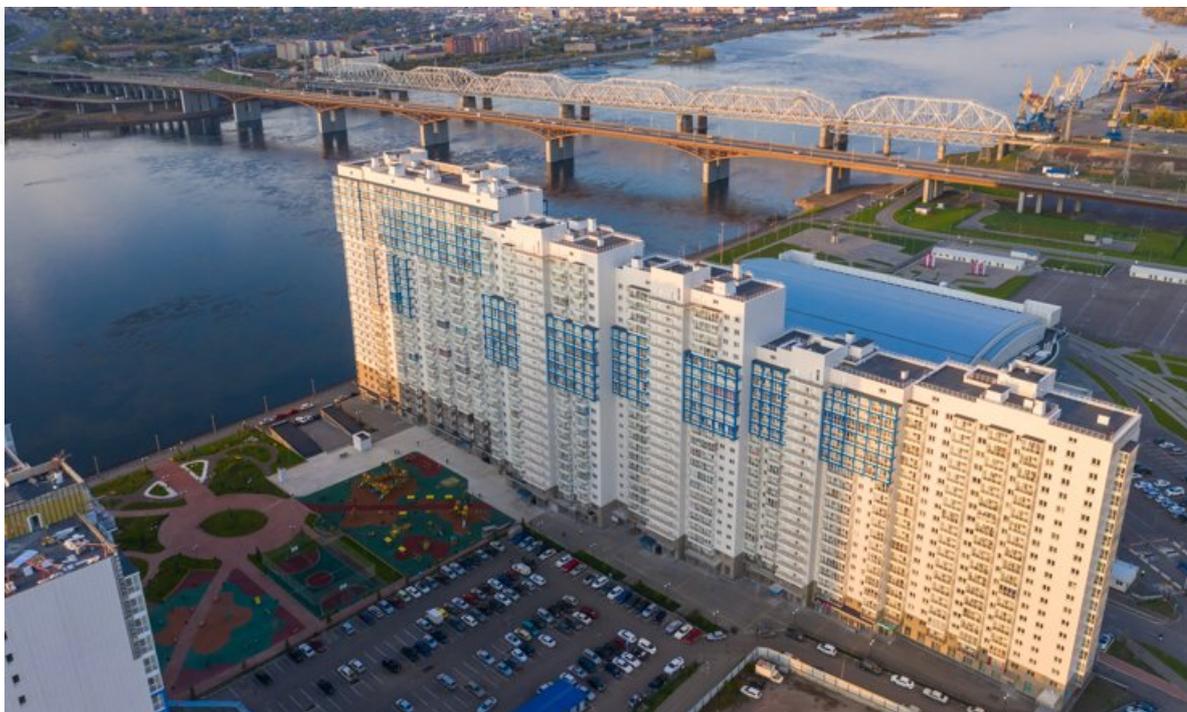
Но все оказалось совсем иначе. Цены стали расти – люди продолжили покупать. Цены стали расти еще больше – люди кинулись скупать вообще все имеющееся, боясь, что дальше будет только хуже. И банки совместно с продавцами недвижимости смекнули, что как ни повышай ставку, у населения есть деньги на покупку жилья. Значит, можно не церемониться.

Еще один катализатор нынешнего повышения цен – это **повальное ипотечное кредитование по госпрограмме**. Огромный разрыв между процентом по вторичке (17-18%) и новостройке (6-8%) заставил людей спешно скупать все новостройки в городе. Особенно перед объявлением об очередном заседании ЦБ.

Если вы не обратили внимания, то напомним. В октябре в одном из самых недорогих жилых комплексов Красноярска **Тихих зорях** можно было легко приобрести сносную однушку за четыре с половиной миллиона. При этом срок сдачи дома – всего лишь через год. В декабре найти подобную квартиру даже в **Мичуринских аллеях** оказалось нереальным. Единственное, что еще предлагал рынок, это **Солнечный**, да и то в ограниченном количестве.

ЖК
Тихие
зори

Это
говорит о
том, что
люди
выкупили
все



имеющиеся новостройки Красноярска, воспользовавшись льготной программой. И правильно сделали, ведь в наступившем году лавочку планируется прикрыть, для этого уже сделано много. Начиная от **повышения размера первоначального взноса с 15% до 30%** и заканчивая усложнением процесса покупки по госпрограмме. Больше **никаких переуступок** – это раз. Цена на новостройки повысится – это два. По сути, теперь банки будут вынуждены получать недостающее не за счет госпрограммы, а за счет покупателей, закладывая в стоимость квартиры свою маржу.

Игры с большими деньгами никогда к хорошему не приводят. А экспериментальная госпрограмма с новостройками выглядела именно так. И в итоге, на фоне растущей ставки ЦБ, ситуация просто вышла из-под контроля. Как будут решать этот вопрос в верхах, одному богу ведомо. Ведь у большинства наших соотечественников зарплаты не растут в геометрической прогрессии.

Конец всей этой истории видится печальным. На значительное снижение цен можно не рассчитывать. Новые программы поддержки населения с нынешним уровнем инфляции тоже невозможны. Остается один выход: *«Богатые станут еще богаче, бедные будут еще беднее»*. Те, кто может приобрести себе недвижимость за семь-восемь миллионов, продолжают инвестировать в жилье и сдавать квартиры в аренду. А те, чьи зарплаты остались на уровне десятилетней давности, будут тянуть кабалу за гостинку на Воронова или Корнетова.

И нет, рынок не рухнет. Просто разница между богатым и бедным классом станет еще более заметной, а квартирный вопрос продолжит портить людей и в XXI веке.

Фото: РИА Новости, ЦиАН, LiveJournal

Автор: Антон Старков © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, ОБЩЕСТВО, МИР 24290
04.01.2024, 17:36 409

URL: <https://babr24.com/?IDE=255136> Bytes: 5013 / 4504 Версия для печати Скачать PDF

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Антон Старков.**

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](#)