

Взлом законов рынка – цены на новостройки растут без увеличения спроса

Нет покупателей, а цены растут – спрос уже не главный фактор роста цен на новую недвижимость. Почему так происходит, и что ожидать дальше?



За месяц до уменьшения объёмов льготного ипотечного кредитования цены на рынке первичной недвижимости существенно возросли. В среднем цифра показателя роста цен составила 2%. При этом активность покупателей существенно снизилась. Цены возросли за год почти на 30%, и россияне оказались не готовы платить такие суммы за жильё. Покупателей не подхлестнуло даже ожидание роста процента по ипотечному кредиту.

Стоит отметить, что из этого правила есть исключения – цены на новостройки в Краснодаре увеличились только за последний месяц на невероятные 15%, а за год – на 65%! Возможно причиной этого стала миграция «удаленщиков», желающих переехать в тёплые края и ближе к морю, после того как в Сочи цены практически сравнялись с московскими.

Цена за квадратный метр в среднем за месяц увеличилась на 2,2%, а за год на 27% в 16 крупнейших российских городах, среди которых [Москва](#), Санкт-Петербург, Красноярск, Омск, Нижний Новгород и другие. Средняя стоимость метра достигла 100 тыс. кв. рублей по данным аналитиков базы недвижимости ЦИАН. По данным других российских порталов по продаже жилья среднегодовой прирост цены квадратного метра достиг 38%.

Если отвлечься от средних цифр роста, то по отдельным регионам динамика цен не совсем ровная, и несмотря на среднегодовую положительную динамику во всех городах, показатели последнего месяца в некоторых местах были даже отрицательные.

Например, в Екатеринбурге и Новосибирске стоимость метра упала на 1%, а в Ростове-на-Дону и Самаре снизилась на 4 и 5% соответственно, хотя годовая повысилась на 26 и 35%.

При этом в некоторых регионах цена возросла аномально. О Краснодаре мы уже упоминали, но рекордсменом годового прироста является Омск – 68% (при росте за последний месяц на 8%).

Рост цен за метр в процентах в самых востребованных Москве и Санкт-Петербурге держится в рамках средних по стране – 3 и 1% за последний месяц и 25 и 29% за год. Средняя стоимость метра в московских новостройках в июле достигла 265,3 тыс. руб., а в петербургских – 179,1 тыс. руб.

Самый низкий годовой рост среди крупных городов наблюдался в Челябинске – 3% при июльских 4%, в нём же и самая низкая средняя стоимость квадратного метра нового жилья – 51,7 тыс. руб.

Высокие цены сейчас характерны для элитных новых проектов. Например, квадратный метр площади в категории «комфорт» и «люкс» доходит до 300 тыс. руб.

Если говорить о спросе, то ажиотажа на рынке не наблюдается. В Москве в июне было совершено всего чуть более 8 тыс. сделок по покупке новых квартир или апартаментов (по данным Росреестра). Эта цифра превышает количество майских сделок всего на 5%, хотя традиционно в мае мало сделок из-за меньшего количества рабочих дней.

Застройщики очень надеялись на скачок спроса в июне из-за последней возможности купить квартиры по льготным ставкам ипотечной программы, которая до июля давала такую возможность. Однако, на фоне необоснованного роста цен, россияне отказываются использовать и эту возможность.

Специалисты по продажам недвижимости фиксируют ожидаемое падение спроса на новостройки по всей стране, связанное с изменением с 1 июля условий льготной программы ипотечного кредитования, которая стала акселератором резкого роста цен на российскую жилую недвижимость. Теперь новостройки в большинстве крупных городов не попадают под условия программы, а рынок в целом находится в ожидании решения ЦБ по размерам ключевой ставки, повышение которой вероятнее всего приведёт к росту стоимости ипотеки.

Сегодня предложение на первичном рынке недвижимости постепенно начинает выравниваться и соответствовать спросу: объём предложений на 4% больше, чем в июне, но на 5% меньше, чем в июле 2020 года.

Есть надежда, что спрос будет выравниваться и за счёт оставшихся возможностей в программе льготного кредитования – с 1 июля 2021 года ставкой в 6% годовых могут воспользоваться семьи с одним ребёнком.

Прогноз цен на недвижимость во второй половине 2021 года

Эксперты утверждают, что ощутимого падения цен скорее всего не произойдёт. Прежде всего это вызвано тем, что долевое строительство теперь имеет форму работы через открытие эскроу-счетов (специальных счетов в банке, на которых деньги хранятся до выполнения определенных обстоятельств застройщиком).

Не стоит и ожидать кризисов, которые привели к резкому падению цен на жильё в 1998, 2008-2009 и 2014–2015 годах. Конечно, речь не идёт о непредвиденных кризисах в мировом масштабе или жёстким санкциям, которые могут привести к непредсказуемым последствиям.

Самым ожидаемым сценарием на вторую половину 2021 года можно считать постепенную стабилизацию рынка недвижимости на фоне уменьшения спроса на ипотеку и роста количества предложений. При таких условиях произойдёт возврат и к индексации цен на квадратный метр в новостройках на уровне от 0,8% до 1,5% ежемесячно.



Квартиры от застройщика – что ищет молодой покупатель?



Новая тенденция на рынке ипотеки: отказы от одобренных заявок

Когда закончится ипотечный ажиотаж на российском рынке недвижимости?



Демпинг на рынке недвижимости: к чему приведут дешёвые квартиры

«Гаражная амнистия» стартует в сентябре 2021 и продлится 5 лет

Как связаться с владельцем заброшенного участка земли



Могут ли отобрать единственное жильё при процедуре банкротства?

6 высокотоксичных строительных материалов, которые сделают Вас большими и несчастными

Нельзя накладывать арест на вещи хозяина квартиры, в которой проживает должник

Имущество: как может распределяться наследство

20 августа 2021 793



VK

Facebook

1 комментарий

Ваш комментарий...

Отправить

Оператор

недвижимости

Ключи

Магнитогорск

ПРОЕКТИРУЕМ И СТРОИМ

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДОМА ПОД КЛЮЧ

МОНТЕРА ГРУПП

Контроль на каждом этапе строительства

Сертифицированные материалы

Опыт бригад более 7 лет

Строительство домов и таунхаусов в регионах России:

Челябинская область, РБ Башкортостан, Свердловская область, Краснодарский край

0:40

Свой дом в Магнитогорске за 3790000 руб

3826 просмотров

2 сен в 0:25

Комментировать