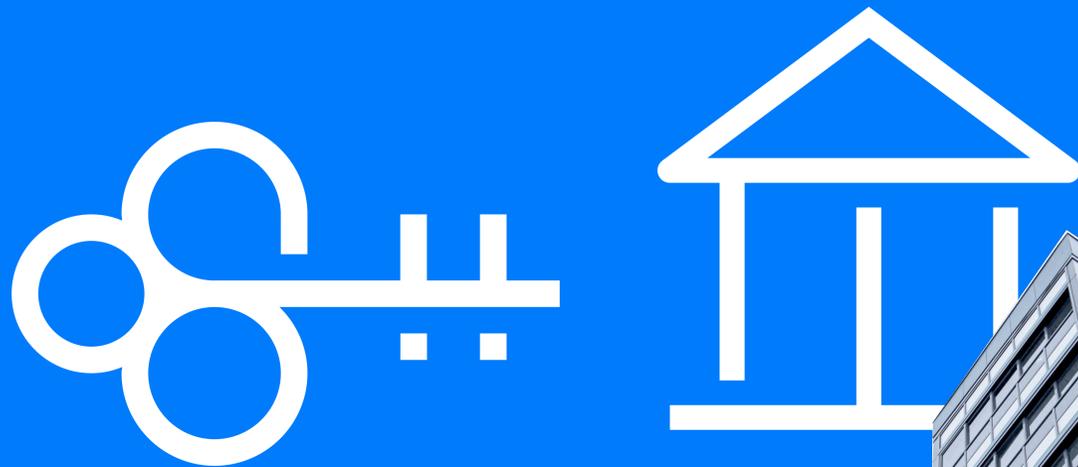


ПЕРСПЕКТИВА  САМОЛЕТ

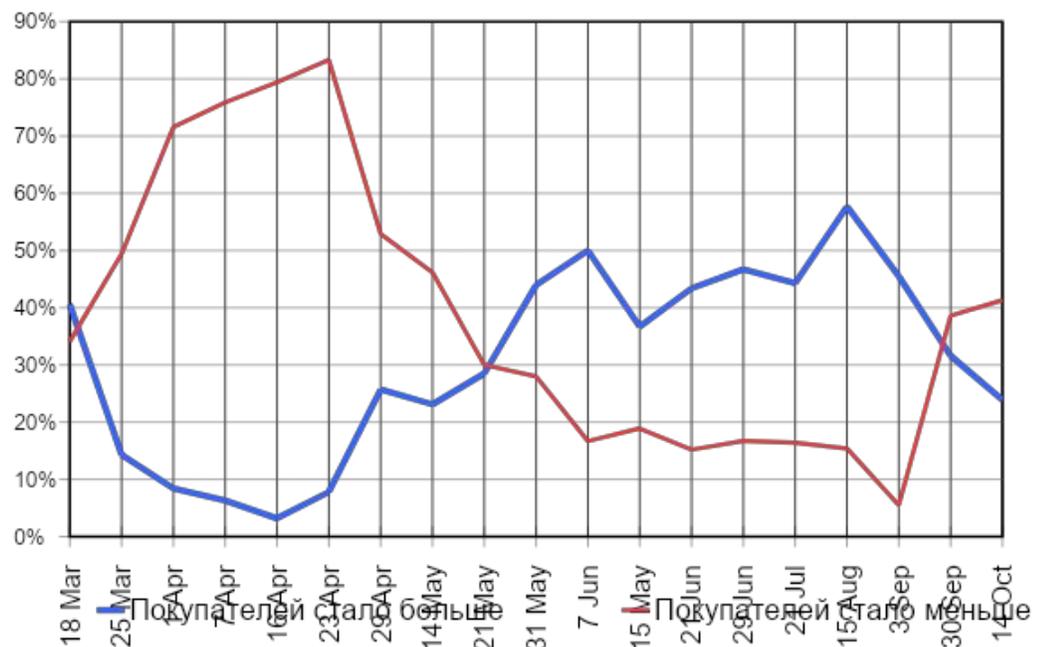


Пульс рынка недвижимости

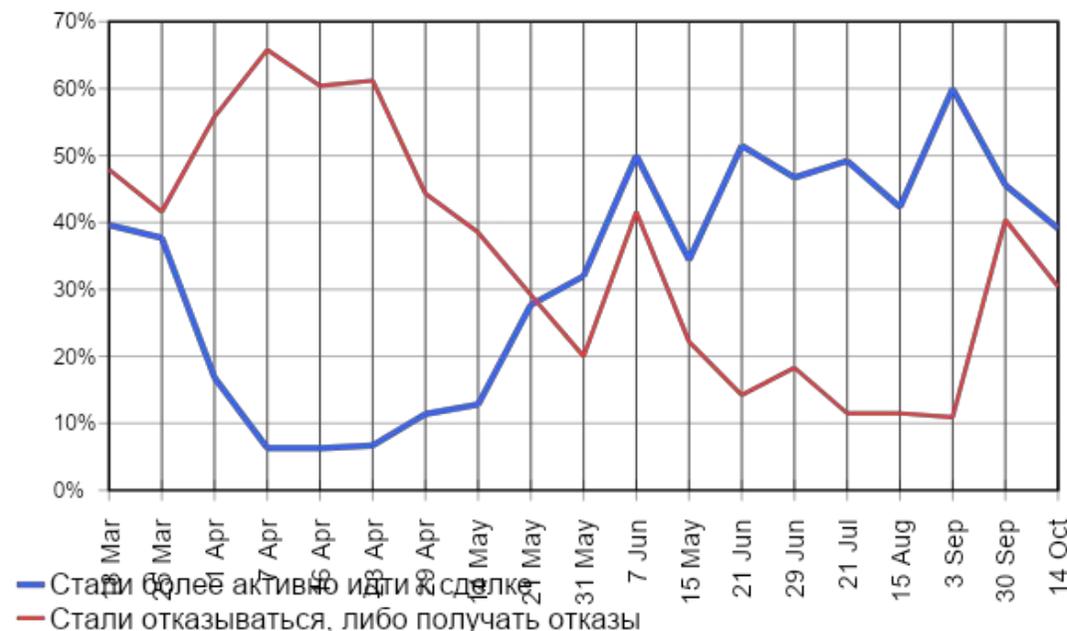
05 сентября 2022 г.
г. Уфа

Спрос на рынке жилья продолжает снижаться с сентября. Неопределенность среди покупателей растет. Рынок становится более сложным, фрагментированным на тех, кто замер, а также на тех, кому срочно нужно продать или купить. Но в целом, спрос ниже, чем даже летом. Количество клиентов, которые хотят подать новые ипотечные заявки, сократилось.

Спрос на недвижимость за последнюю неделю...

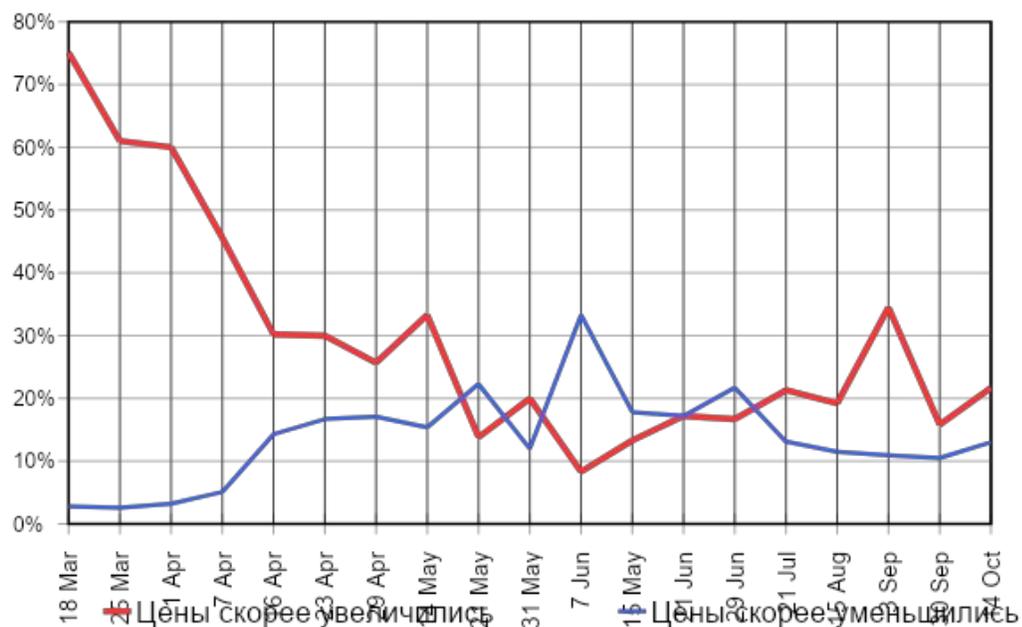


Ипотечный спрос за последнюю неделю...

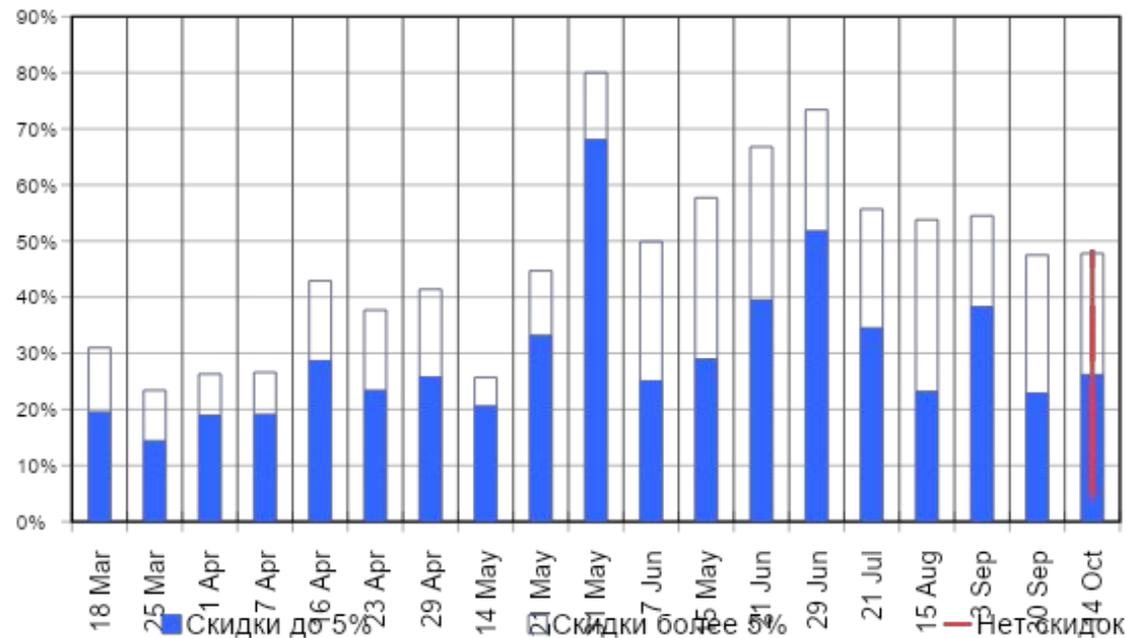


На первичном рынке жилья в текущих условиях снижения спроса застройщики поддерживают госпрограммы и программы субсидирования ставок. Но указанная поддержка и цены достигли потолка. Более того, ожидается отлучение от субсидированных ипотек, при которых цена на недвижимость была искусственно завышена на 15-25%. Поэтому цены больше не растут. Но и не снижаются пока. Застройщиков стало меньше в сравнении с несколькими годами ранее, но конкуренция на первичном рынке все равно высокая. Так как проектов много. Для которых с сентября становится все меньше и меньше покупателей. Ситуация пока неопределенная.

Цены на первичном рынке за последнюю неделю...

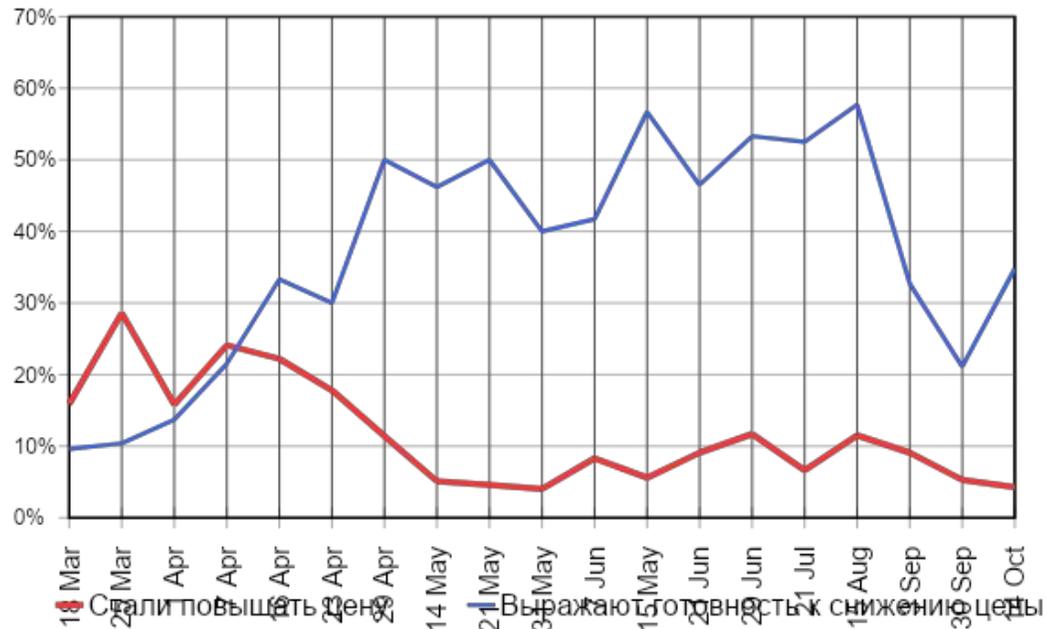


Какие скидки сейчас готовы дать застройщики покупателям?

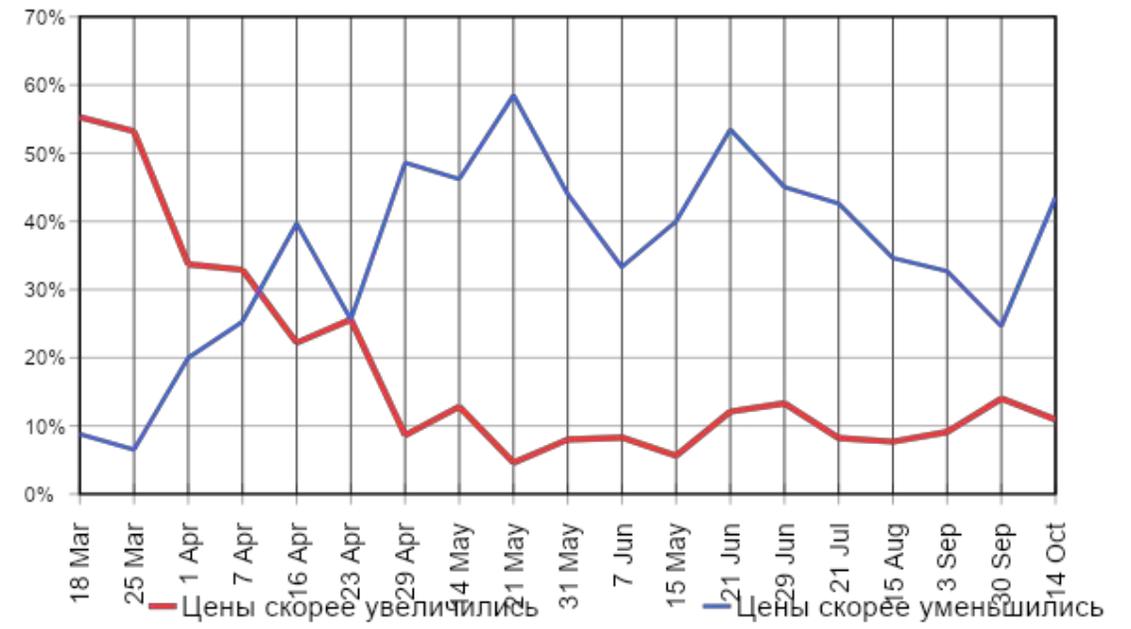


На вторичном рынке некоторые продавцы сбрасывают цены или отказываются от сделок. Недавнее летнее оживление на вторичном рынке сошло на нет. Чаша весов в сторону понижения цен на вторичном рынке качнулась в середине сентября и до сего момента только набирает обороты. Этому процессу препятствует Авито и другие агрегаторы, но в условиях снижения количества реальных покупателей уже сами продавцы вторичной недвижимости (наиболее адекватные) стали предлагать скидки. Собственно, данные скидки просто возвращают цены на рыночный уровень, так как они априори были завышены индивидуальными продавцами.

За прошедшую неделю индивидуальные продавцы...



Цены на вторичном рынке за последнюю неделю...



Новости рынка



- Ежемесячный платеж по ипотеке, несмотря на действие льготных программ, за два года увеличился на 32–75%. Причиной стал рост цен на квартиры. В начале 2020 года платеж по кредиту в среднем составлял около 15,6 тыс. рублей, теперь же за первичное жилье по ипотеке приходится платить более 20,6 тыс., за вторичное – свыше 25,4 тыс.
- Рынок жилья укрупняется и монополизирован: за последние шесть лет число застройщиков упало на 34%; число крупных компаний, доля выручки которых от совокупной ранее составляла более 0,5%, также уменьшилось за этот срок на четверть.
- С начала лета ипотека с господдержкой стала все чаще комбинироваться с так называемой субсидией от застройщика. Это позволяет банкам выдавать кредиты по экстремально низким ставкам (вплоть до 0,01%). Разрыв между ставками по госипотеке и стандартными программами продолжает расти. Этот разрыв сейчас в среднем составляет почти 5%. Учитывая, что застройщики совместно с банками дополнительно субсидируют ставки по льготным ипотечным программам, благодаря чему они могут снизиться до околонулевых значений, разрыв в ставке между программами, действующими на вторичном и госпрограммами на рынке новостроек еще более увеличивается. Такая серьезная разница между ипотечными ставками может привести к тому, что в ближайшее время больше покупателей будут делать выбор в пользу покупки квартир в строящихся домах.
- ЦБ также отмечает, что «некоторая коррекция цен на жилье после существенного роста в последние годы позволила бы повысить доступность жилья для граждан. Однако в результате действия программ цены на первичном рынке оказались завышены. По сути, имеет место маскировка снижения цен на недвижимость».
- ЦБ ожидает замедление выдач ипотеки. Это в основном связано со снижением спроса на жилую недвижимость из-за общей неопределенности и более осторожным подходом населения к инвестированию средств, а банков – к отбору заемщиков (из доклада ЦБ).
- Ведущие банки в самое ближайшее время вероятно повысят и уже повышают ставки по ипотеке. Повышение ставок будет в диапазоне от 0,3 до 1%.
- Читайте дайджест законодательных изменений за 3 кв. 2022 г.: <https://t.me/rusipoteka/5516>

Спасибо

