**Рынок жилья в настоящее время, мысли, ближайшие перспективы.**

На сегодняшний день ипотечная ставка зависит от нескольких факторов, включая ключевую ставку, экономико-социальную ситуацию в стране и в мире. Если санкции в банковском секторе будут сняты и СВО закончится, экономика перейдет на новый режим, ипотечная ставка может снизиться примерно, до уровня 11-12%. Социальный вопрос о жилье, который примерно три года подряд портит населению настроение, все еще актуален. Что будет в конце 2023 года и стоит ли ждать снижения цен – это те вопросы, которые сейчас задаются многими - Теми, кто уже взял ипотеку и купил недвижимость - «на нервах». и, кто только собирается покупать «недвижку» и заняли выжидательную сторону. На московском рынке становится более заметен большой пузырь цен.

Цены на вторичное жилье в Москве прогнозируются к возврату уровня начала 2020 года, то есть прогнозируется снижение на примерно 28-29% от максимального уровня весной 2022 года. По оценкам экспертов рынка недвижимости, аналогичные тенденции наблюдаются и на рынке жилья в целом по стране. Средние цены могут снижаться примерно на 1% в месяц, в каждом регионе могут быть свои особенности. Однако, можно сказать наверняка: цены на вторичном рынке не будут расти. Логично предположить, что новостройки тоже должны стать дешевле. Однако застройщики указывают на то, что при росте стоимости строительства невозможно снижение цен.

Конечно же, новостройки лидируют в продажах, ЦБ РФ планирует ограничить количество льготных программ, делая их более конкретными и точечными. Инвесторы и те, кто планируют покупку недвижимости на будущее, обратили свое внимание на новостройки. Иным популярным вариантом стало индивидуальное строительство жилья. Со строительством новых проектов, большие застройщики также активно развивают рынок ИЖС и предлагают различные варианты. Благодаря специальной ипотечной программе доступ был расширен, и если сельскую ипотеку возобновят со ставкой 3% в 2024 году, это особо стимулирует развитие рынка. В целом, люди разделились на две группы: одни переключились на первичный рынок, другие отложили покупку на будущее. Многие вообще решили отказаться от покупки, особенно те, кто сейчас арендует жилье, потому что стоимость аренды снизилась и стала дешевле, чем выплаты по ипотеке.

За последние годы из-за пандемии, санкций и проблем с получением строительных материалов, стоимость строительства значительно увеличилась. Но есть и другая сторона медали: зарплаты и доходы в целом у потенциальных покупателей остаются на том же уровне, что и 3-4 года назад. Экономически, рынок новостроек кажется более благоприятным по сравнению с вторичным. Спрос на новостройки продолжает поддерживаться государством. Актуально, что Программа льготной ипотеки на новостройки была продлена до 1 июля 2024 года, хотя ставка с начала года выросла до 8% (было 7%). Программа семейной ипотеки на приобретение новостроек под 6% годовых была расширена: теперь ее могут получить семьи с двумя детьми до 18 лет.

В 2024 году площадь квартир в новых строительных проектах наверняка будет сокращаться. Это связано в первую очередь с низким уровнем доходов населения и неуверенной в своем будущем покупательской способностью населения. Кроме того, покупатели становятся более рациональными и все чаще предпочитают квартиры без лишних элементов, таких как длинные коридоры. Всего с января по ноябрь 2023 года средняя площадь квартир в московских новостройках сократилась с 58,3 квадратных метра до 54,3 квадратных метра. По мнению экономического журналиста Мельникова Николая, эта проблема является системной и распространена не только в перенаселенной столице, но и во всей стране. За последние 8-9 лет квадратные метры квартир в новостройках в общем по Москве уменьшились на 27-30%, а также по регионам – примерно на 16%. Планируется, что будет сохраняться тенденция к увеличению этажности новых зданий, поскольку чем выше здание, тем ниже себестоимость каждого квадратного метра. Повышение этажности позволяет сохранить привлекательные цены при сохранении качества жилья.

Следует отметить произошедший и предсказуемый факт с повышением основной ставки ЦБ РФ до 15% годовых, которое отрицательно будет сказываться на вторичном рынке недвижимости. В отличие от первичного рынка, вторичный рынок не имеет возможности использовать льготные программы по ипотеке. В связи с повышением ключевой ставки, ожидается, что рыночные ставки на вторичном рынке вырастут на 2-3 процентных пункта сверх 15%, и это неизбежный факт. В третьем квартале 2023 года в России ипотеку предлагали 249 банков из 324 (77%). Несмотря на широкий выбор участников рынка, топ 5 банков контролировали более 60% рынка.

С начала года средняя ипотечная ставка на вторичном рынке составляла 11%, однако летом она начала расти из-за ужесточения политики Центрального банка. По данным "Дом.РФ", средневзвешенная ставка у топ-20 банков превысила 14,6% к концу прошлой недели. За последние 3-4 года, банки привыкли повышать ипотечные ставки перед заседанием совета директоров ЦБ РФ, если предполагается рост ключевой ставки. Недавнее неожиданное повышение ставки Центрального банка в августе 2023 года запутало кредиторов, которые постепенно повышали свои ставки до уровня ключевой.

Уже никто не удивляется, когда банки могут заявлять о низких ставках, но фактически не одобрять такие дешевые кредиты. В то же время, банкам необходимо уменьшить темпы роста ипотечных портфелей не менее, чем в 3,5 раза, в соответствии с требованиями Центрального банка. В свою очередь, Регулятор представил свои ожидания, прогнозируя, что к концу 2023 года ожидается рост ипотечного долга на уровне 24-27% (в сравнении с 18% в прошлом году). В 2024 году темп роста должен составить от 7% до 12%. Эти показатели ниже, чем ранее прогнозировалось в июле, когда регулятор ожидал роста на 10-15%. Согласно данным ЦИАН, в октябре 2023 года стоимость вторичной недвижимости в крупных городах России выросла на 1,8% и составила примерно 120 тысяч рублей за квадратный метр, что является максимальным показателем с марта 2022 года.

Однако, видя некоторую привлекательность, все же готовы покупать вторичное жилье. Это могут быть клиенты, способные внести стартовый платёж примерно 40-50%, либо те, кто продает одно жилье и покупает другое с некоторым кредитным финансированием. Отметим, что стараться компенсировать недостаток финансовых средств для покупки недвижимости с помощью потребительского кредита, может быть не самой лучшей идеей с финансовой и экономической точек зрения. Срок потребительского кредита составляет пять лет, а страховка выше, чем у ипотеки. Ипотека, с другой стороны, предоставляет срок до 30 лет, более низкие процентные ставки и страховку, что ведет к меньшим ежемесячным платежам.

В Москве и Санкт-Петербурге стоимость квадратного метра на вторичном рынке в начале четвертого квартала выросла в среднем на 1% и более. Однако спрос сместился на первичный рынок из-за более низких процентных ставок. Учитывая рост ключевой ставки Центрального банка, ожидается рост процентных ставок по ипотеке на вторичном рынке, что может привести к снижению цен со стороны собственников в целях поддержания спроса. Ранее Банк России выразил обеспокоенность разницей в ценах на первичное и вторичное жилье, отмечая, что этот разрыв составляет примерно 42% в пользу новостроек и продолжает увеличиваться.

Аналитики рынка недвижимости согласны с тем, что снижение ставок неизбежно. В настоящее время предложений стало больше, и фактически можно купить квартиру по более низкой цене. В прошлом такого не происходило. Если продажа срочная или продавец не может выплачивать ипотеку, есть вероятность найти интересные «аукционные лоты» со скидками от 20% до 50%. Однако такие сделки являются редкостью и осуществляются отдельно в рамках быстрых и скрытых проектов.