

Цены на недвижимость будут падать и дальше

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 26.12.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 26.12.2022

Сейчас часто можно слышать, что рынок недвижимости падает. Не сам рынок, он вполне жизнеспособен. Падают цены на жилье. Но даже при такой ситуации спрос на квартиры весьма не высок. В чем же причина?

- Согласен, квартиры продаются сегодня не так активно, как многим бы хотелось, - говорит генеральный директор агентства недвижимости «Триумфальная арка» **Вячеслав Шеянов**. – И причина очень проста. Продавцов квартир на рынке больше, чем покупателей. Такая сегодня на рынке сложилась ситуация. Не соглашусь я только с тем, что рынок падает. Наоборот, сегодня он находит точку баланса. Не секрет, что рынок был перегрет. Цены по разным причинам в последние годы просто взвинтили....

Цены сегодня снижаются, это факт. Но активно идут на скидки те, кто хочет быстро недвижимость продать. А кто не спешит, тот не идет на большой торг. Сейчас уже реально больше покупателей, чем 2 месяца назад. Поэтому рынок приходит в равновесие. Так сказать, в рабочее состояние.

Сейчас в СМИ можно встретить публикации о том, что на рынке недвижимости наступает кризис. Но я бы не назвал это кризисом. Чаще всего мы ориентируемся на эмоции. И смотря на сегодняшнюю ситуацию, мы сравниваем ее с какой-то предыдущей, когда недвижимость продавалось как горячие пирожки. Но с сегодняшней ее сравнить тяжело. Да, кто-то называет это кризисом. На мой же взгляд, это рынок недвижимости приходит в соответствие реалиям жизни. Почему я считаю, что сегодня на рынке не кризис? У кризиса должны быть какие-то причины. К примеру, финансовые. А таковых на сегодня по большому счету нет. Есть только память о том, как еще вчера было хорошо, а сегодня уже не так. Вот и все.

Как отметил руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» **Олег Репченко**, средняя стоимость жилья в Московском регионе семь месяцев 2022 года на фоне роста объемов предложения и стагнации спроса опустилась на 7%. С учетом скидок до 30% на первичном рынке и около 15% на вторичке снижение оказывается более существенным. По мнению аналитика, снижение цен в 2023 году продолжится и может достичь 30% от весенних максимумов 2022 года или 15-20% от текущего уровня цен. И это может произойти на фоне ажиотажа после начала спецоперации. Тогда цены на жилье резко рванули вверх. «Но, хочу отметить, что рынок недвижимости цикличен, - отмечает Олег Репченко. - То, что происходит сегодня, мы уже видели в 2014 - 2017 гг., когда Запад впервые ввел ограничения из-за конфликта вокруг Украины. Тогда цены на жилье тоже выросли, а потом откатились назад на 10-20% в зависимости от сегмента. Но тогда на рынке не было ценового пузыря, а сейчас он есть – за 2020 -2021 гг. жилье в Москве подорожало в 1,5-2 раза на фоне дешевой ипотеки и низких ставок по депозитам. Значит, и снижение стоимости жилья может быть более существенным».

- И еще хотелось бы сказать о том, что сегодня на рынке появилось очень много, скажем так, заманчивых предложений по оказанию помощи при покупке или продаже квартиры. Порой даже очень выгодных, - отмечает Вячеслав Шеянов. - Но только хочется предупредить людей, чтоб они не велись на дешевизну. Хорошая проверка квартиры дешево не стоит. А если вам предлагают сделать за небольшую стоимость, то, на мой взгляд, лучше от таких компаний держаться подальше. Обращаться надо не абы к кому, а к проверенным специалистам.

Вениамин Вылегжанин

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/148878/>