Снижение или стагнация: что будет с рынком жилья в 2024 году?

Автор: Сергей Шлома

27.02.2024

Прошлый год был непростым во всех отношениях, наступивший, впрочем, также не обещает быть легким. Безусловно, сложности наблюдаются во всех сферах нашей жизни, рынок недвижимости в целом и вторичные квартиры в частности – не исключение. Тем не менее, решать жилищный вопрос приходится в любых условиях, и для того, чтобы понять, как это делать наиболее эффективно, давайте разберемся в актуальных тенденциях вторичного сегмента. Ведь зная, что происходит, всегда гораздо проще найти оптимальный выход из любого положения.

Что было с вторичным рынком в 2023 году?

Первые полгода спрос на вторичное жилье был отменным: он оказался вдвое выше, чем годом ранее. Не случилось и традиционного майского затишья, далее, с началом летнего сезона активность также не снизилась, хотя обычно с наступлением времени массовых отпусков до 20 процентов участников рынка предпочитают уехать на отдых. При столь значительном оживлении, однако, не наблюдалось увеличения цен, более того, подавляющее количество продаж проходило с дисконтом.

Такое положение вещей объяснимо. Нестабильная в целом экономическая ситуация стимулирует к поиску способов сбережения средств, а недвижимость является одним из надежнейших активов. Примечательно, что в значительной мере спрос формировался за счет «миграции» покупателей с первичного рынка: цены на вторичные квартиры на 15-20 процентов привлекательнее, чем на аналогичные в новостройках. Продавцы, в свою очередь, вели себя разумно, соглашаясь уступить в стоимости, чтобы не затягивать реализацию.

Пожалуй, лето-23 можно назвать рекордным по активности, во всяком случае, за последние 5 лет. А к августу-сентябрю и вовсе начался фактический ажиотаж: ожидание роста ключевой ставки и, как следствие, ухудшения условий кредитования, серьезно стимулировало покупателей, в особенности тех, кто уже был «обладателем» одобренной ипотеки на привлекательных условиях. И если прежде выбор квартиры на вторичном рынке мог быть достаточно неспешным, то теперь приходилось поторопиться.

Какие факторы могут влиять на цены вторичного жилья?

По сути, сложившаяся в начале осени 2023 г. ситуация представляла собой не что иное, как преждевременный спрос – при другом сценарии развития событий те же самые объекты так или иначе были бы реализованы, но в другие сроки и на других условиях. А на тот момент желающим быстро продать квартиру удавалось сделать это за минимальное время и не только без заметного дисконта, а порой и дороже запланированной цены. И хотя в целом по рынку значительного увеличения стоимости квадратного метра зафиксировано не было, спрос вырос на 15-20 процентов. Казалось бы, имеются все предпосылки для подорожания недвижимости, но на деле все обстояло несколько иначе.

Спрос взлетел под влиянием целого ряда факторов. Это нестабильность экономической ситуации в целом, наличие у заметной части потенциальных покупателей (до 10 процентов) накоплений в иностранной валюте, которые желательно реализовать с максимальной отдачей. Ну а главное – перспектива дальнейшего роста ипотечных ставок. Как свидетельствует статистика, при покупке вторичной квартиры в Москве заемные средства используются в 60 процентах сделок. Вполне очевидно, что для огромного числа покупателей большое значение имеет размер ежемесячных взносов, и если он станет неподъемным, то рынок рискует лишиться до пятой части потенциальных приобретателей жилья. Ведь в многотысячную дополнительную нагрузку выльется рост ставки даже на один процент, а в реальности она увеличилась с 8,5 процентов в июле до 12 в августе, затем до 13 в сентябре. На этом, увы, рост не остановился: в октябре было уже 15 процентов, а в декабре 16.

Что будет со спросом и предложением на квартиры в 2024 году?

По итогам 2023 года цены на вторичном рынке фактически не изменились. А вот спрос после осеннего взлета к декабрю снизился на 20 процентов, причем при отсутствии заметного восстановления объема предложения. В целом это можно рассматривать как предпосылки к дальнейшему уменьшению покупательского интереса и вероятному снижению стоимости квадратного метра.

В настоящий момент сложно точно прогнозировать, какую динамику будет демонстрировать продажа вторичной недвижимости. Ведь поведение рынка жилья в значительной степени зависит от ключевой ставки, а как она станет изменяться в течение года – пока никто не знает. По оценкам специалистов, позитивные сдвиги на рынке недвижимости могут наступить со снижением ставки до 10 процентов, но вероятность этого крайне невелика. Пока более реальной представляется ситуация с дальнейшим уменьшением спроса, ростом объема предложения и удешевлением квадратного метра. Но в любом случае для того, чтобы сработали рыночные механизмы, потребуется время – порядка года.

Стоит ли брать квартиру?

За три с лишним десятилетия жилищный рынок пережил немало. Полученный опыт позволяет сделать вывод: что бы ни происходило, приобретение вторичного жилья не теряет актуальности. И если вам необходима квартира — значит, надо брать, не откладывая жизнь «на потом». Безусловно, ипотека стала привычным и удобным инструментом при

проведении сделок. Но даже снижение объемов кредитования не приведет к остановке рынка. Главное, что необходимо для эффективного проведения операций с недвижимостью – понимание происходящих процессов и способность видеть перспективу.

Конечно, каждый, перед кем появилась необходимость в решении квартирного вопроса, не может и не должен досконально разбираться во всех нюансах проведения сделок с жильем. С этой задачей успешно справляются специалисты, которые всегда «держат руку на пульсе» и в любой момент помогут словом и делом. Грамотный риэлтор проанализирует имеющиеся предложения, подберет для вас оптимальный вариант с учетом ваших возможностей и пожеланий, что не только сократит время поиска, но и позволит оптимизировать расходы. При необходимости вы сможете воспользоваться на льготных условиях ипотечной программой от одного из банков-партнеров нашей компании.