**Итоги года на рынке недвижимости**

**В 2022 году обстоятельства неустанно проверяли рынок недвижимости на стойкость. Какое влияние оказал скачок ключевой ипотечной ставки? Чем удивили цены на жилые и коммерческие объекты? Как продавцы привлекали покупателей во время стагнации? Эти и другие вопросы наш корреспондент обсудил с Айратом Ямаевым – экспертом отрасли недвижимости, основателем и генеральным директором ГК “One Company”.**

*- Какие наиболее значимые события произошли на рынке в 2022 году?*

- Главными стали события, связанные с ипотекой. Ключевая ставка менялась восемь раз, что не могло не отразиться на ипотечных ставках. В марте произошел резкий рост ставок, с апреля наблюдалось постепенное снижение, в осенний период, наконец, стабилизация.

Важную функцию на рынке новостроек выполнили льготные ипотечные программы: ипотека с господдержкой, семейная ипотека, ипотека для IT специалистов. Большую роль в их распространении сыграло увеличение кредитного лимита по программе – с трех до шести миллионов рублей.

Многие игроки рынка стали активнее применять инструменты субсидирования ипотечных ставок, оно стало одним из основных инструментов продаж новостроек. Поскольку цены на такое жилье выросли, повысить доступность квартир для конечных потребителей смог более комфортный размер ипотечного платежа.

К концу года стала востребована траншевая ипотека, внедренная на рынок Сбербанком. Ее активно берут на вооружение другие банки. Отмечу, что застройщикам не всегда бывает выгодно использовать траншевую ипотеку, т.к. она замедляет наполнение эскроу-счетов, вследствие чего может увеличиться ставка по проектному финансированию. Однако в текущих условиях рынка застройщики вынуждены ее использовать, чтобы обеспечить приемлемые темпы продаж.

Главным явлением рынка в 2022 году для меня стал нестабильный спрос. Большой ажиотаж сменялся резким спадом. Девелоперы тоже вели себя по-разному: некоторые закрывали продажи до появления определенности, кто-то продолжил игру на повышение цен.

*- Как менялись цены на жилую недвижимость?*

- На первичном рынке сохранилась тенденция роста цен. Вторичный рынок, наоборот, был нестабильным, с затяжным падением спроса. В конечном итоге это привело к увеличению сроков продажи объектов и снижению цен на отдельные лоты. Такие тенденции были характерны практически для всех классов жилья. Но в месяцы наибольшего спада рынок эконом- и комфорт-класса снижался менее быстрыми темпами.

В жилье бизнес и премиум сегмента выигрывали объекты, находящиеся в высокой степени готовности, либо введенные в эксплуатацию в 2022 году. Считаю, что в условиях новых экономических реалий – санкции, ограничения поставок импортных комплектующих, а также стройматериалов, инженерных систем – те дома, которые находятся на начальном этапе возведения, претерпят изменения проекта. Будет сложно закупить многие составляющие, в связи с чем проекты придется корректировать.

*- Как вели себя цены на коммерческую недвижимость?*

- В феврале-марте прошлого года многие инвесторы пытались выгодно вложить свободные средства, поэтому наблюдался незначительный рост цен на недвижимость коммерческого сектора. Но после ухода зарубежных ритейлеров у крупных торговых центров возникли проблемы с арендаторами. Спрос на коммерцию стал снижаться. В топовых центральных локациях либо локациях в спальных густонаселенных районах есть объекты, спрос на которые по-прежнему высокий. По такой недвижимости не наблюдается тенденций к снижению арендных ставок и, следовательно, конечной стоимости помещений.

*- Как специальная военная операция и, в частности, мобилизация сказались на рынке недвижимости Новосибирска?*

- В минувшем году рынок очень сильно изменился. Если раньше потребитель четко знал, зачем он покупает недвижимость, на какой период и как будет использовать ее в дальнейшем, то сегодня горизонт планирования заметно сократился. Не раз уже согласованные и назначенные сделки были отложены до лучших времен.

Не позавидуешь и застройщикам, которые, имея на руках разрешение на строительство, зачастую не понимали, стоит ли запускать свой проект именно сейчас. Увеличилось количество переменных, влияющих на экономику проектов.

Мы продолжаем жить в условиях неопределенности. С уверенностью могу сказать, что наступивший год будет наполнен вызовами на всех этапах строительства. Наверняка появятся необычные решения, о которых мы пока даже не догадываемся.