


# Про текущее положение на рынке жилья



Про текущее  
положение на  
рынке **жилья**

POLITSTURM.COM

2022-04-30

2 мин. на чтение

Forbes со ссылкой на экспертов сообщает: спрос на вторичном рынке жилья на 40% ниже обычного.

С конца февраля 2022 года вторичный рынок жилья штормило и лихорадило. В конце февраля – начале марта произошёл ажиотажный всплеск активности: число просмотров объявлений выросло на 40%, особенно после повышения ключевой ставки до 20% 28 февраля. После мартовских праздников спрос пошёл на убыль, и к середине апреля стал на 40% ниже фоновых значений зимы 2021 – 2022 гг.

Падающий вторичный рынок грозит утянуть за собой и первичный. Средства на покупку жилья в новостройках часто получают от продажи уже имеющегося жилья, доля таких покупателей по разным оценкам составляет от 40 до 50%.

В начале марта в ожидании усиления инфляции многократно ускорились альтернативные сделки. От классического варианта сделок “альтернатива” отличается тем, что фактически происходит обмен с доплатой, т.е. продажа недвижимости и сразу покупка другой. Люди спешили завершить уже начатые сделки. Сейчас на рынке вторичного жилья преобладает именно такой тип сделок.

Тормозом всех процессов на рынке жилья является два основных фактора – общая экономическая нестабильность и высокая ставка по ипотеке. По оценке разных экспертов ставка в 15-20% крайне некомфортна для покупателей, при этом банки ужесточают ипотечные требования: уменьшают коэффициент обязательства/доход, придирчивей смотрят кредитную историю и т.д.

Исключением из вышесказанного является элитная недвижимость. Спрос там почти не просел, многие состоятельные граждане стараются сохранить свои средства, вкладывая в элитное жилье.

И кого же будет поддерживать государство в столь непростое время? Вопрос риторический. Правительство утвердило ряд мер поддержки строительной отрасли, которые уже начали действовать с 1 апреля 2022 г. Лимиты программы льготной ипотеки “Господдержка 2020” увеличены. Государство субсидирует ставки по кредитам, внимание, застройщикам! Вот уж действительно, самая незащищенная часть населения. Ставки проектного финансирования субсидированы государством до 15%.

Проектное финансирование в строительной отрасли — это система финансирования строительства многоквартирных домов через эскроу-счета (это специальный счет в банке, на котором деньги хранятся до выполнения определенных обстоятельств). Застройщик финансирует проект собственными средствами или банковским кредитом, а средства дольщиков получает после завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию с эскроу-счета в банке, где аккумулируются средства дольщиков.

Рыночная стоимость объекта недвижимости включает в себя постоянный капитал (сырьё, оборудование и т.д.), переменный капитал (оплата рабочей силы) и прибыль. Таким образом, государство в рамках программы государственной поддержки из федерального бюджета, наполнение которого

происходит преимущественно из налогообложения простых граждан, спонсирует предпринимательские прибыли, т.е. шикарную паразитическую жизнь капиталистов. В кризис доля малого и среднего бизнеса значительно уменьшается, происходит поддержка прежде всего крупного капитала.

Кроме того, в вышеуказанной схеме появляется банковская организация, которая получает свой процент прибыли и начинает контролировать сферу материального производства. Происходит сращивание промышленного и банковского капитала. Как происходят данные процессы и чем они заканчиваются – об этом лучше прочесть “Империализм, как высшая стадия капитализма” В. И. Ленина.

Законы капитализма неумолимы. Данная новость нам показала, что происходит параллельно несколько процессов. Перераспределение материальных благ от трудящихся в пользу крупного капитала, концентрация и централизация капитала, сращивание промышленного и банковского капиталов. Эти процессы не остановить. Напрасно думает средний обыватель, что в капитализме можно что-нибудь подкрутить, чтобы он стал “правильным”, что можно отменить процессы обнищания населения, или экономические кризисы каждые 5-10 лет.

В то же время опыт прошлого столетия показывает нам, как за короткий срок большая часть страны была переселена из бараков и коммуналок в собственные квартиры. Без кабальных кредитов и ипотек трудящимся выдавали квартиры, которые были построены на средства предприятий, где они работали, а не шли в карман капиталистов. Этот опыт надо изучать и правильно интерпретировать. Интерпретировать с позиций марксизма.

Источники: Forbes – “Вторичный рынок жилья стагнирует и тянет на дно продажи новостроек” от 14 апреля 2022 г.

Forbes – “«Лучше, чем ничего»: спасет ли господдержка строительную отрасль” от 25 марта 2022 г.

Оригинальная статья