

СПРОС НА ВТОРИЧКУ ПРОСЕЛ В ДВА С ЛИШНИМ РАЗА

ПО ПОДСЧЕТАМ «ЦИАНА», СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ РОССИИ В МАЕ 2022 ГОДА СОСТАВИЛА 105,9 ТЫС. РУБЛЕЙ. ЗА МЕСЯЦ ОНА ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ИЗМЕНИЛАСЬ (УМЕНЬШИЛАСЬ НА 0,4%), В ГОДОВОМ ВЫРАЖЕНИИ РОСТ СОСТАВИЛ 23,8%. УЖЕ В АПРЕЛЕ ЦЕНЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПЕРЕШЛИ ОТ РОСТА К СТАГНАЦИИ. ПРОДАВЦЫ ОТРЕАГИРОВАЛИ НА СНИЖЕНИЕ СПРОСА, А ЧИСЛО ПРОСМОТРОВ ОБЪЯВЛЕНИЙ И ЗВОНКОВ СНИЗИЛОСЬ В МЕСЯЧНОМ ВЫРАЖЕНИИ НА 40–50%. В МАЕ СОХРАНЯЕТСЯ МИНИМАЛЬНАЯ ДИНАМИКА ЦЕН.

ДЕНИС КОЖИН

Эксперты «Циан.Аналитики» подвели итоги мая 2022 года на вторичном рынке недвижимости крупных (от 500 тыс. человек) городов России. «Стагнацию цен мы фиксируем как за счет более аккуратного ценообразования в новых объявлениях (средняя цена квадратного метра в „новинках“ рынка в мае на 0,8% ниже, чем в апреле), так и благодаря соответствующей коррекции условий в ранее размещенных лотах», — рассказали в «Циане».

Средний бюджет предложения (стоимость квартиры) на вторичном рынке составляет 5,8 млн рублей. За месяц он сократился на 1,8% — сильнее, чем стоимость «квадрата». «Это свидетельствует о том, что средняя площадь квартиры на вторичном рынке сейчас меньше, чем месяц назад: в мае она составляет 54,9 кв. м, в апреле — 55,8 кв. м. Это нестандартная для рынка ситуация: обычно в первую очередь покупатели приобретают компактные, а значит, и более доступные варианты, и в продаже остаются более просторные варианты. В мае на рынок вышли более компактные новинки, возможно, в том числе и те, которые были приобретены на первичном рынке в периоды повышенного спроса», — отмечают в «Циане».

Динамика в конкретной локации во многом зависит от структуры и объема предложения (то есть от того, какие конкретно лоты и в каком объеме в момент времени находятся в продаже), от текущего уровня цен (цены могут и так быть слишком высокими), от спроса со стороны населения.

За последний месяц цены на вторичном рынке в крупнейших городах РФ перешли от роста к стагнации, а в некоторых локациях — даже к снижению. Так, в Перми, Санкт-Петербурге, Барнауле и Оренбурге «квадрат» подешевел на 1,3–1,5%, а в Краснодаре — сразу на 2,9%. Среди локаций с заметным ростом цен — Махачкала (+4,6%), Волгоград (+2,3%), Томск, Киров и Тольятти (+1,1–1,6%). В большинстве городов цены за месяц изменились незначительно (в пределах 1%), причем заметных отличий между городами-миллионниками и городами с населением от 500 тыс. до 1 млн человек нет.

За год цены выросли сильнее всего в южных Краснодаре (+52%) и Ростове-на-Дону (+42%) за счет повышенного спроса со стороны желающих переехать туда из других регионов с менее комфортным климатом. Минимальный рост традиционно в дальневосточных Владивостоке (+13% за год) и Хабаровске (+8%) за счет того, что цены здесь и так достаточно высокие, а спрос — нет, а также в Москве и Сочи,

который ранее лидировал по темпам роста цен, но в последние месяцы средняя стоимость «квадрата» там сокращается.

СНИЖЕНИЕ ВПЕРВЫЕ ЗА ДВА С ПОЛОВИНОЙ ГОДА В мае 2022 года впервые с конца 2019 года на рынке зафиксировано снижение средней стоимости квадратного метра новых предложений (объявлений, которые за последний месяц появились на сайте впервые). В анализируемых локациях она составила 107 тыс. рублей — лишь на 1,1 тыс. рублей выше, чем в среднем по всем предложениям (и старым, и новым), и на 0,8% выше, чем месяц назад. То есть цены впервые опубликованных предложений снижались даже быстрее, чем старых. Фиксируя снижение активности на вторичном рынке, продавцы устанавливают более доступные условия для сделки, чтобы не потерять покупателей. По сравнению с предыдущими месяцами разрыв цен в «новинках» рынка и старых объявлениях сократился: теперь «квадрат» в новых предложениях стоит лишь на 1% дороже, чем в целом по рынку.

«Мы можем оценивать потенциальный спрос по активности клиентов в части мониторинга рынка (количеству кликов на номер телефона в объявлении, звонков)», — отмечают в «Циане».

Уже в марте на вторичном рынке наблюдалось снижение активности до 80% от среднего значения за 2021 год. Тогда спрос покупателей был больше сосредоточен на сегменте новостроек. В апреле активность продолжила снижаться, просмотры просели уже на 40% относительно фоновых значений зимы. По итогам 20 дней мая спрос просел еще на 10% относительно аналогичного периода в апреле (можно сделать скидку на праздничные дни). Сейчас активность покупателей снизилась почти в два раза относительно прошлого года и фоновых значений зимы.

На фоне высоких банковских ставок (для кредитов на вторичку нет программ субсидирования) на рынке почти нет покупателей-ипотечников. Рынок поддерживается за счет альтернативных сделок и покупателей с «живыми» деньгами, но таких сделок намного меньше, чем сделок с ипотекой.

ДОЛГИЕ ПРОДАЖИ Средний срок экспозиции объявления о продаже квартиры на вторичном рынке в целом по анализируемым локациям составляет 106 дней. По сравнению с прошлым месяцем он увеличился сразу на восемь дней. Это существенный рост, в предыдущие месяцы (за исключением января 2022 года, когда активность на рынке была снижена праздниками) показатель изменялся в достаточно узком диапазоне: плюс-минус один день. Главная причина — в снижении спроса в два раза из-за отсутствия поддержки на вторичном рынке.

Максимально срок увеличился в Казани (+18 дней), Перми (+15 дней), Уфе (+14 дней), Кемерово, Кирове, Самаре и Набережных Челнах (+13 дней). Во Владивостоке квартиры, напротив, стали продаваться на семь дней быстрее, но это скорее исключение из общей тенденции (для сравнения, в Хабаровске срок вырос на десять дней).

Наименьший срок экспозиции — в Новосибирске (в среднем 76 дней), Екатеринбурге (79 дней), Челябинске (81 день). Наибольшее количество времени объявления находятся на рынке Владивостока (159 дней), Томска и Махачкалы (144 дня), Хабаровска (124 дня). В Москве квартира в среднем уходит с рынка за три месяца (86 дней).

За счет удлинения сроков экспозиции и снижения спроса на вторичном рынке за последний месяц на 11% увеличил-

ся объем предложения. В мае покупателям доступно 239 тыс. лотов (в апреле — 216 тыс.). Речь идет о предложениях в многоквартирных домах без учета премиальных сегментов, размещенных на сайте ci.ru.

Только в четырех городах выбор на вторичном рынке за месяц сократился. Это Сочи (–2%), Саратов (–6%), Иркутск (–7%) и Тюмень (–15%). Максимальное увеличение объема предложения в Хабаровске (+53%), Ярославле (+30%), Липецке (+26%).

При этом в мае на рынок вышло меньше «новинок», чем в апреле: 87 тыс. против 96 тыс. месяцем ранее. Многие из тех, кто планировал продавать квартиру, временно отказались от сделки: кто-то из-за отсутствия возможностей приобрести новое жилье в новостройке, кто-то решил сдавать жилье в условиях снижающегося спроса на покупку. На отрицательную динамику повлияли также праздничные дни. То есть объем предложения растет главным образом за счет удлинения сроков экспозиции. Лидеры по числу новых лотов практически не меняются: Москва (12,2 тыс.), Московская область (12 тыс.), Санкт-Петербург (7,9 тыс.), Краснодар (7,2 тыс.). В пятерке в мае также Сочи (4,5 тыс.).

«На вторичном рынке и дальше будет наблюдаться снижение спроса (относительно фоновых значений двух последних лет) из-за высоких ставок по ипотеке, отсутствия льготных программ и снижения доходов населения», — комментирует Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики». — Заметного падения номинальных цен мы не ожидаем. Многие сделки в готовых домах проводятся с расчетом на покупку квартиры на первичке, где «квадрат» продолжает, пусть и незначительно, но дорожать. В таких условиях снижать цены будут готовы далеко не все. Снижение ключевой ставки ЦБ на внеплановом заседании 26 мая вернуло ипотечные ставки от заградительного высоких к высоким, но все же подъемным для части заемщиков, значеним. Это сможет оживить активность на вторичном рынке, а также скажется на числе сделок в сегменте новостроек». ■

ДИНАМИКА ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ В ГОРОДАХ РФ С НАСЕЛЕНИЕМ ОТ 500 ТЫС. ЧЕЛОВЕК, В МОСКОВСКОЙ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТЯХ

	МАЙ 2021 ГОДА	АПРЕЛЬ 2022 ГОДА	МАЙ 2022 ГОДА	ДИНАМИКА ЗА МЕСЯЦ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБЛЕЙ	85,6	106,4	105,9	-0,40%	23,80%
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ В ПРОДАЖЕ, МЛН РУБЛЕЙ	4,82	5,9	5,8	-1,80%	20,30%

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»