

ВАЛЮТНЫЙ ПРОВАЛ

СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ РФ ВПЕРВЫЕ ЗА ПЯТЬ ЛЕТ ОПУСТИЛАСЬ НИЖЕ \$1 ТЫС. ЯНА КУЗЬМИНА

Аналитики ЦИАН подвели итоги третьего квартала 2020 года на вторичном рынке недвижимости России. Средняя стоимость квадратного метра в долларовом выражении обновила пятилетний минимум: впервые с 2016 года она не смогла превысить отметку в \$1 тыс. В сравнении с началом 2016 года в рублевом выражении средняя цена «квадрата» на вторичном рынке РФ увеличилась на 4,3%. В долларах — снизилась на 11,5%. В выборку вошли российские города с численностью населения от 100 тыс. человек и объемом предложения в продаже от 100 квартир. Всего 128 городов, а также Московская и Ленинградская области.

МИЛЛИОННИКИ ДЕРЖАТСЯ По подсчетам аналитиков ЦИАН, средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке РФ составила по итогам третьего квартала 2020 года 76,7 тыс. рублей. За прошедший квартал средняя стоимость практически не изменилась — снижение составило 0,2% (во втором квартале 2020 года цена составляла 76,8 тыс. рублей).

В годовой динамике (в сравнении со вторым кварталом 2019 года) текущая средняя стоимость «квадрата» выше на 1,3% (в сентябре 2019 года средняя стоимость была равна 75,7 тыс. рублей). С начала 2020 года (относительно четвертого квартала 2019 года) отмечена минимальная отрицательная динамика на уровне 0,2% (с 77 тыс. рублей). В течение третьего квартала 2020 года стоимость вторичного жилья в РФ показывала разнонаправленную динамику. Впервые два месяца наблюдался минимальный прирост относительно предыдущего месяца (в июле +1%, в августе +0,4%). В сентябре рост сменился падением: по итогам сентября относительно августа цена просела на 1,6%.

Средний бюджет предложения вторичного рынка в целом по РФ (в городах с населением от 100 тыс. человек) составляет сегодня 4,58 млн рублей. За квартал бюджет вырос на 20 тыс. рублей, за год — на 110 тыс. рублей. Отдельно по городам-

МИНИМАЛЬНЫЕ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПО ГОРОДАМ РФ

РЕГИОН	МИНИМАЛЬНЫЙ СРЕДНИЙ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЯВЛЕНИЯ		МАКСИМАЛЬНЫЙ СРЕДНИЙ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЯВЛЕНИЯ		
	КОЛИЧЕСТВО ДНЕЙ	ФО	РЕГИОН	КОЛИЧЕСТВО ДНЕЙ	ФО
ВЛАДИКАВКАЗ	33	СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ	ВОТКИНСК	105	ПРИВОЛЖСКИЙ
АРЗАМАС	36	ПРИВОЛЖСКИЙ	САРАНСК	95	ПРИВОЛЖСКИЙ
ВОЛГОДОНСК	39	ЮЖНЫЙ	ВЛАДИВОСТОК	89	ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ
ЧЕРЕПОВЕЦ	40	СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ	ЧЕБОКСАРЫ	81	ПРИВОЛЖСКИЙ
БАРНАУЛ	42	СИБИРСКИЙ	ЕССЕНТУКИ	78	СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

миллионникам динамика минимальна. За квартал цена выросла на 1,8% (до 99,2 тыс. рублей). За год прирост составил всего 0,9%. По итогам квартала наибольший рост отмечен в Омске (+6,2%) и Москве (+3,5%), где средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке составляет сегодня 219,9 тыс. рублей). В Санкт-Петербурге «квадрат» обойдется в среднем в 127,9 тыс. рублей (+2,1% за квартал).

В городах с населением от 500 тыс. до 1 млн человек средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке выросла до 60,4 тыс. рублей — на 1,8% за квартал и на 11,8% за год. По итогам третьего квартала 2020 года заметная положительная динамика отмечена в Ульяновске (+4,3%) и Астрахани (+4,2%).

Несмотря на относительную стабильность в рублевом выражении, вторичная недвижимость продолжает свое ценовое падение в иностранных валютах на фоне сохранения высокой волатильности. За третий квартал 2020 года средняя стоимость «квадрата» на вторичном рынке, как было отмечено, уменьшилась в рублях на 0,2%. Одновременно в долларовом выражении за тот же период стоимость снизилась на 12,4%, достигнув рекордно низких значений — \$960. Это абсолютный минимум за последние пять лет: с начала 2016 года средняя стоимость квадратного метра в целом по РФ впервые не смогла превысить отметку в тысячу долларов США.

За прошедшие пять лет (в сравнении с началом 2016 года, первым кварталом) в рублевом выражении средняя цена квадратного метра на вторичном рынке РФ уве-

личилась на 4,3%. В долларах — снизилась на 11,5%.

ОСЕННИЙ МАРАФОН По подсчетам ЦИАН, только для 11 из 128 российских городов (с численностью населения от 100 тыс. человек и объемом предложения в продаже от 100 квартир, а также в Московской и Ленинградской областях) по итогам третьего квартала средняя стоимость квадратного метра снизилась. Среди них — ни одного города с численностью населения от 500 тыс. человек. В 91% городов цена показала положительную динамику. В 32 городах средняя стоимость квадратного метра изменилась в пределах 1%. В разрезе федеральных округов по итогам квартала падение стоимости отмечено только для Южного ФО (-0,5%). Наибольший прирост стоимости зафиксирован в Дальневосточном ФО (+3,8%) и Уральском ФО (+3,3%).

По подсчетам аналитиков, средний срок экспозиции одного объявления на сайте ciан.ru составляет сегодня 56 дней (для городов с численностью населения от 100 тыс. и квартир, вышедших в продажу в 2020 году). Для сравнения, срок экспозиции в прошлом году составлял в среднем по РФ 64 дня. Таким образом, найти покупателя сегодня удается примерно на неделю раньше, чем в прошлом году.

Минимальный период экспозиции квартиры (33 дня) зафиксирован во Владикавказе, Арзамасе (36) и Волгодонске (39). Дольше всего ищут покупателя (в среднем три месяца) — в Воткинске и Саранске. В Москве средний срок экспозиции — 52 дня (на 8 дней меньше, чем год назад). В Санкт-Петербурге — также 52 дня (-6 дней к прошлому году).

Практически по всем городам-миллионникам аналитики отметили снижение среднего срока экспозиции. Исключение — только Воронеж, где квартира стала продаваться в среднем на пять дней дольше, чем в прошлом году. Срок экспозиции только по городам-миллионникам соответствует средним по стране значениям — 51,8 дня. Самый продолжительный поиск покупателя — в Волгограде (в среднем 73 дня) и Самаре (64 дня). Быстрее всего, по статистике, удастся продать жилье в таких крупнейших городах РФ, как Красноярск (49 дней) и Ростов-на-Дону (50 дней). Примерно на три недели сократились сроки продажи вторичной недвижимости за год в Челябинске, Екатеринбурге и Омске. Чем больше площадь, тем больше времени требуется на продажу объекта. Для однокомнатной квартиры в среднем это 51 день, для двухкомнатных — 55, для трехкомнатных — 61.

«Вторичный рынок на протяжении всего третьего квартала испытывал отток спроса в сегмент новостроек, — отмечает Алексей

Попов, руководитель аналитического центра ЦИАН. — Причина — в государственной программе субсидирования ипотеки на первичном рынке и возможности совершать покупку дистанционно, в отличие от «вторички», где покупатели отказываются заключать договоры без личного посещения объекта. Впрочем, в четвертом квартале может все измениться. Ожидаемое продление льготной ипотеки приведет к снижению ажиотажа на первичном рынке. К тому же стоимость квартир в строящихся корпусах во многих городах сопоставима или уже выше средних цен на готовое жилье. Очередной виток девальвации рубля и минимальные ставки по депозитам стимулируют россиян вкладывать свободные средства в более надежные активы — квадратные метры, в том числе — в качестве источника пассивного дохода при сдаче в аренду. С точки зрения надежности и дополнительного источника заработка именно вторичный рынок выигрывает у «первички». К тому же увеличивается доля сделок со свободными средствами — за счет закрытых депозитов и валютных конвертаций, поэтому вопрос величины ипотечной ставки будет менее актуальным, а это также выгодно именно для вторичного рынка».

СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ

ГОРОД	СРЕДНИЙ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЯВЛЕНИЯ, ДНЕЙ	РАЗНИЦА С ПРОШЛЫМ ГОДОМ
ВОЛГОГРАД	73	-16
САМАРА	64	-10
ЧЕЛЯБИНСК	62	-20
КАЗАНЬ	57	0
НОВОСИБИРСК	53	-6
НИЖНИЙ НОВГОРОД	53	0
МОСКВА	52	-8
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	52	-6
ЕКАТЕРИНБУРГ	52	-22
ПЕРМЬ	52	-4
УФА	51	-6
РОСТОВ-НА-ДОНУ	51	-14
ВОРОНЕЖ	51	5
ОМСК	50	-21
КРАСНОЯРСК	49	-2

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА В ГОРОДАХ РФ

ПЕРИОД СРАВНЕНИЯ	ДИНАМИКА
ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ	76,7 ТЫС. РУБ.
ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	-0,20%
ДИНАМИКА С НАЧАЛА ГОДА	-0,20%
ДИНАМИКА ЗА ГОД	1,30%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА В ГОРОДАХ РФ

	СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА, СРЕДНЯЯ ЦЕНА		ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
	КВ. М, ТЫС. РУБ.			
ВСЕ ГОРОДА РФ (С НАСЕЛЕНИЕМ БОЛЕЕ 100 ТЫС. ЖИТЕЛЕЙ)	76,7		-0,20%	1,30%
ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ	99,2		1,80%	0,90%
ГОРОДА С НАСЕЛЕНИЕМ ОТ 500 ТЫС. ДО 1 МЛН	60,4		4,10%	11,80%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТОИМОСТЬ		ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
	КВ. М, СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА, ТЫС. РУБ.			
ГОРОДА ЦЕНТРАЛЬНОГО ФО	102,3		1,10%	0,00%
ГОРОДА СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФО	97,7		1,50%	0,60%
ГОРОДА ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ФО	76,9		3,80%	15,90%
ГОРОДА ЮЖНОГО ФО	67,8		-0,50%	5,70%
ГОРОДА УРАЛЬСКОГО ФО	62,6		3,30%	6,90%
ГОРОДА СИБИРСКОГО ФО	62,4		2,90%	8,80%
ГОРОДА ПРИВОЛЖСКОГО ФО	55,2		0,50%	2,40%
ГОРОДА СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ФО	51,5		3,20%	9,50%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН