

ЯНВАРЬ ПРОДОЛЖИЛ ЦЕНОВУЮ СКАЧКУ

ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2020 ГОДА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА, НЕСМОТРА НА ДЛИТЕЛЬНЫЕ НОВОГОДНИЕ КАНИКУЛЫ, УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 1,5%, ДО 70 ТЫС. РУБЛЕЙ. В ГОДОВОМ ВЫРАЖЕНИИ ПРИРОСТ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ СОСТАВИЛ 14%. ДЕНИС КОЖИН

Эти данные содержатся в исследовании ЦИАН. В выборку вошли 144 города с численностью населения от 100 тыс. человек и объемом предложения в продаже от 100 квартир. Расчеты ведутся по средним ценам за квадратный метр, без учета «веса» города (доли квартир в продаже, приходящихся на конкретный город). В январе 2020 года в сравнении с декабрем 2019 года средняя цена «квадрата» на вторичном рынке выросла всего на 0,3% против 1,5% в январе 2021 года.

Средний бюджет предложения вторичного рынка в целом по РФ (города с населением от 100 тыс. человек) составляет сегодня 4,14 млн рублей при площади в 58,7 кв. м. За месяц бюджет вырос на 40 тыс. рублей (+1%), с начала года — на 630 тыс. рублей (+17,9%). Средняя площадь за год также показала рост на 2,7 кв. м (4,8%)

По данным ЦИАН, средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке в Москве увеличилась по итогам января на 1,2%, до 254,8 тыс. рублей (за год +18,5%). В городах Московской области (население от 100 тыс. человек) стоимость «квадрата» составляет в среднем 115,2 тыс. рублей (+2% за месяц и +19,8% за год). В пяти подмосковных городах средняя стоимость квадратного метра превысила отметку в 150 тыс. рублей: Красногорск, Реутов, Долгопрудный, Одинцово, Химки. Годом ранее самым дорогим городом Московской области был Реутов с показателем в 144 тыс. рублей.

В целом по всей России сегодня насчитывается восемь городов со средней ценой квадратного метра от 150 тыс. рублей. Помимо перечисленных выше пяти подмосковных, в список также входят Москва, Сочи и Санкт-Петербург. Год назад — в январе 2020 года — было всего два города с ценой «квадрата» от 150 тыс. рублей: Москва и Сочи. Таким образом, Сочи является городом с самой дорогой недвижимостью на вторичном рынке (171 тыс. рублей за «квadrat») после Москвы. На третьем месте

(без учета городов Московской области) — Санкт-Петербург с показателем в 150,2 тыс. рублей за кв. м (+2,3% за месяц, +18,3% за год). Интересно, что год назад такая же цена была в Сочи.

СТОЛИЦЫ ОПЕРЕЖАЮТ Вторичная недвижимость в регионах (вне столичных агломераций) выросла в цене за месяц на 1,3%, за год — на 11,9%, до 59,9 тыс. рублей. Из них в городах-миллионниках (Москва и Санкт-Петербург в статистике не учитываются) стоимость за год увеличилась на 12,7%, за месяц — на 1,6%. Наибольший рост за месяц и за год — в Казани, Нижнем Новгороде, Омске (цены и рост в итоговой таблице). Города с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн выросли в стоимости квадратного метра за год на 12,9%, за месяц — на 1,3%, до 62,7 тыс. рублей за квадратный метр. Наибольший рост за месяц и за год — в Иркутске, Хабаровске, Пензе.

Города столичных агломераций показывают больший рост цен на вторичном рынке, чем регионы. Это связано не только с большей платежеспособностью населения, но и с активной девелоперской деятельностью: вторичный рынок дорожает вслед за новостройками, цены на которые увеличились за счет льготного ипотечного кредитования. В регионах за счет меньшего объема первичного рынка цены на вторичном рынке растут за счет снижения ипотечной ставки и высокого инвестиционного спроса, когда квадратные метры выступают альтернативой вкладам с минимальной доходностью.

По подсчетам ЦИАН, для 56 из 144 российских городов (с численностью населения от 100 тыс. человек и объемом предложения в продаже от 100 квартир) средняя стоимость квадратного метра за месяц изменилась в пределах 1%. Для 12 городов средняя цена снизилась, для остальных 132 — зафиксирован прирост.

Во всех городах с населением от 500 тыс. человек цены в январе повысились. Наи-

меньший прирост показали Махачкала, Ижевск, Оренбург (+0,2%). Наибольший рост цен в городах с населением от полу-миллиона человек — в Омске (+3,3%), Воронеже (+2,8%), Хабаровске (+2,7%).

В целом по России среди всех 144 городов за январь 2021 года наибольшее падение цены (–1,8%) отмечено в Миассе (Уральский ФО). Наибольший рост (+5,7%) в Петропавловске-Камчатском (Дальневосточный федеральный округ), где также действует субсидированная «дальневосточная» ипотека, которая стимулирует наращивание цен. В 2020 году в данном федеральном округе было выдано на треть больше ипотек, чем в 2019 году.

ЦЕНА МЕТИТ В ЦЕНТР В разрезе федеральных округов самая дорогая недвижимость на вторичном рынке — в Центральном (+1,8% за месяц) и в Дальневосточном округах (+1,4% за месяц). Рост цен отмечен абсолютно по всем федеральным округам, наименьший — в Северо-Кавказском, где покупательская активность ниже, чем в среднем по стране, в том числе — за счет востребованности ИЖС (60% жилья вводится населением, в целом по РФ — 45%).

По подсчетам аналитиков ЦИАН, на вторичном рынке недвижимости объем предложения в городах РФ с населением от 100 тыс. относительно декабря 2020 года снизился на 4,4%, в годовой динамике — на 12%. Аналитики отмечают, что в общей сложности в 2020 году продавцы вывели в продажу сопоставимое с прошлым годом число квартир (–2%). Одновременно активность клиентов в 2020 году была выше (по итогам трех кварталов 2020 года — в полтора раза) — эти два фактора и привели к сокращению объема предложения на вторичном рынке РФ.

В городах-миллионниках предложение вымывается активнее: за год выбор сократился на 18%. Снижение отмечено по всем городам, за исключением Ростова-на-Дону и Краснодар. В городах с численностью проживающих от полумиллиона до миллиона человек объем предложения сократился незначительно — на уровне 2%.

ЦИАН отмечает рост средней стоимости квадратного метра нового предложения. В январе 2021 года в целом по РФ средняя стоимость квадратного метра «новинок» вторичного рынка составила 74,3 тыс. рублей, в декабре 2020 года показатель был ниже на 4,8% — на уровне 70,9 тыс. рублей.

В годовой динамике (с января 2020 года) прирост составил 12,5% — тогда новое предложение на вторичном рынке выходило в среднем по РФ по 66 тыс. рублей.

Средний срок экспозиции квартиры на вторичном рынке РФ — почти три месяца (87 дней). Быстрее покупателя находят для однокомнатных квартир (75 дней). Двухкомнатное жилье экспонируется в среднем по РФ 83 дня, трехкомнатное — 96 дней, многокомнатное — 119 дней. При расчете срока экспозиции из выборки были исключены квартиры, вышедшие в продажу с октября 2020 года по январь 2021 года. Их включение в выборку снижает реальный срок экспозиции за счет «свежих» объявлений, не прошедших полноценный «цикл реализации».

Недвижимость в городах-миллионниках продается быстрее, чем в среднем по другим городам РФ: за 77 дней. Минимальные сроки отмечены в Санкт-Петербурге (62 дня), Красноярске (66 дней), Москве и Новосибирске (67 дней). Сложнее найти покупателя в Волгограде (102 дня в среднем). В городах с численностью населения от полумиллиона до миллиона человек срок экспозиции на вторичном рынке составляет 85 дней. Минимальные показатели среди них — в Иркутске, Барнауле и Махачкале (68 дней). В целом по всем городам РФ (население от 100 тыс. человек) минимальные сроки экспозиции на вторичном рынке отмечены для Череповца, Подольска (58 дней) и Люберец (59). Максимальные по стране — в Воткинске (141 день), Кисловодске (136) и Костроме (135).

«Прирост средней стоимости в январе 2020 года выше, чем в прошлом году, однако наблюдаются признаки ценовой стабилизации,— отмечает Алексей Попов, руководитель аналитического центра ЦИАН.— С одной стороны, причина — в структурных изменениях: с рынка первыми вымываются самые бюджетные однокомнатные квартиры со средней стоимостью выше, чем по другим типологиям. С другой стороны, и застройщики стали не так активно индексировать прайс, аккуратно подходя к ценообразованию после рекордного роста в 2020 году. С некоторым лагом по времени мы увидим аналогичную ситуацию и на вторичном рынке. В ближайшие месяцы на нем сохранится тенденция на замедление роста цен: с высокой вероятностью, они будут расти не быстрее 1 п. п. в месяц». ■

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ, ТЫС. РУБ.

СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБ.					
	01.2020	12.2020	01.2021	ДИНАМИКА ЗА ГОД	ДИНАМИКА ЗА МЕСЯЦ
МОСКВА	215	252,6	254,8	18,50%	0,90%
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	96,2	112,9	115,2	19,80%	2,00%
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	127	146,8	150,2	18,30%	2,30%
ГОРОДА ВНЕ СТОЛИЧНЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ	53,5	59,1	59,9	11,90%	1,30%
В Т. Ч. ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ	61,8	68,5	69,6	12,70%	1,60%
В Т. Ч. ГОРОДА ОТ 500 ТЫС. ДО 1 МЛН	55,5	61,8	62,7	12,90%	1,30%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН КВ. М В ГОРОДАХ РФ (НАСЕЛЕНИЕ ОТ 100 ТЫС. ЧЕЛОВЕК)

	01.2020	12.2020	01.2021	ДИНАМИКА ЗА ГОД	ДИНАМИКА ЗА МЕСЯЦ
СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБ.	61,4	68,9	70	1,50%	14,00%
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ					
В ПРОДАЖЕ, МЛН РУБ.	3,51	4,1	4,14	1,00%	17,90%
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ В ПРОДАЖЕ, КВ. М	56	58,9	58,7	-0,30%	4,80%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВ. М ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ, ТЫС. РУБ.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	01.2020	12.2020	01.2021	ДИНАМИКА ЗА ГОД	ДИНАМИКА ЗА МЕСЯЦ
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	75,3	87	88,6	17,70%	1,80%
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ	76,3	86,2	87,4	14,50%	1,40%
ЮЖНЫЙ	64,1	70,2	71,2	11,00%	1,30%
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ	60	68,3	69,2	15,30%	1,30%
СИБИРСКИЙ	49,2	56,3	57,3	16,50%	1,70%
УРАЛЬСКИЙ	50,5	54,5	55,2	9,20%	1,20%
ПРИВОЛЖСКИЙ	47,8	51,3	51,9	8,50%	1,20%
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ	47,7	51,4	51,9	8,80%	1,00%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

РЕГИОНЫ