ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ПРОДОЛЖАЕТ РАЗГОН

СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ РФ ПРОДОЛЖИЛА РАСТИ В НАЧАЛЕ 2021 ГОДА. СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА ДОСТИГЛА ОТМЕТКИ В 72,9 ТЫС. РУБЛЕЙ — ЭТО НА 5,7% ВЫШЕ, ЧЕМ ПО ИТОГАМ ПРОШЛОГО КВАРТАЛА (68,9 ТЫС. РУБЛЕЙ). В ГОДОВОЙ ДИНАМИКЕ (ОТНОСИТЕЛЬНО ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА, ЕЩЕ ДОПАНДЕМИЙНОГО ПЕРИОДА) ТЕКУЩАЯ ЦЕНА ВЫШЕ НА 17,2% — ТОГДА СРЕДНИЙ «КВАДРАТ» СТОИЛ 62,2 ТЫС. РУБЛЕЙ. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит ЦИАН. Основной рост цен в квартале пришелся на февраль 2021 года (+2,6% относительно предыдущего месяца). В январе и марте прирост был на уровне 1,5%. Средний бюджет предложения на вторичном рынке в целом по РФ (в городах с населением от 100 тыс. человек) составляет сегодня 4,16 млн рублей при площади в 57,2 кв. м. За квартал бюджет вырос на 60 тыс. рублей, за год — на 600 тыс. рублей (+16,7%).

Рост цен наблюдается практически по всей стране. Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке в Москве показала меньший рост, чем в целом по РФ: за прошедший квартал она увеличилась на 1,6%, до 257,6 тыс. рублей. В городах Московской области (с населением от 100 тыс. человек) стоимость «квадрата» составляет в среднем 121,7 тыс. рублей (+6,8% за квартал и +22,3% за год).

Подмосковье дорожает быстрее, чем столица. ЦИАН связывает это с частичным перераспределением спроса как по причине увеличения цен на жилье (что ведет к смещению предпочтений по локациям), так и в связи с большим количеством сотрудников на удаленке, которые теперь менее привязаны к центру города и могут рассматривать более удаленные локации.

В первом квартале 2021 года в Московской области впервые появились города, в которых цена «квадрата» превысила в среднем 170 тыс. рублей. Это Реутов (176,1 тыс.) и Красногорск (173,7 тыс.). Еще год назад средняя цена квадратного метра в этих городах только приближалась к отметке в 150 тыс. рублей. Сегодня же более 150 тыс. рублей за «квадрат» — уже в семи городах Подмосковья.

В целом по России на втором месте по стоимости квадратного метра на вторичном рынке оказался Сочи с показателем

в 180,2 тыс. рублей, что связано не только с высоким спросом на недвижимость на фоне закрытых границ и удаленки, но и с ограничениями на точечную застройку. Всего за квартал «квадрат» в Сочи вырос в цене на 6%. На третьем месте (без учета городов Московской области) — по-прежнему Санкт-Петербург с показателем в 157,1 тыс. рублей (+5,9% за квартал).

Вторичная недвижимость в регионах (вне столичных агломераций) выросла в цене за квартал на 5,3%, за год — на 15,3%, до 62,3 тыс. рублей. В городах-миллионниках (Москва и Петербург в статистике не учитываются) стоимость за квартал увеличилась на 4,5%, за год — на 15,3%. Наибольший рост за месяц и за год — в Казани и Омске (+7% за квартал).

Города с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн увеличили стоимость квадратного метра за квартал на 4,7%, за год — на 15,5%, до 65,1 тыс. рублей. Наибольший рост за квартал — в Томске и Пензе. Таким образом, наиболее «скромные» показатели роста цен наблюдаются в столице, тогда как большинство остальных городов прибавило в цене значительно по стоимости «квадрата».

По подсчетам ЦИАН, из 142 городов, попавших в выборку (с численностью населения от 100 тыс. человек и объемом предложения в продаже от 100 квартир), только в шести по итогам квартала отмечена околонулевая динамика или даже минимальное снижение в пределах 1%. Среди городов с населением от 500 тыс. человек в данный список вошел Ростов-на-Дону (-0,3%), где в годовой динамике прирост составил 6%. Наибольший рост — в Петропавловске-Камчатском и Южно-Сахалинске, где действует программа «дальневосточной ипотеки». Именно в

Дальневосточном федеральном округе самая высокая стоимость квадратного метра на вторичном рынке: за прошедший год прирост составил почти 22%. Еще год назад лидером по средней цене по городам был Центральный округ. Самая доступная «вторичка» сегодня — в Северо-Кавказском и Приволжском округах.

По подсчетам ЦИАН, в первом квартале 2021 года вторичный рынок недвижимости пополнился аналогичным числом новых квартир, как и в первом квартале прошлого года (-1% по сравнению с первым кварталом 2020 года). В 78 городах из 142 количество нового предложения, вышедшего в продажу, снизилось.

В то же время средняя стоимость новинок существенно выросла: в 2021 году она составила 73,9 тыс. рублей — это на 19% выше средней стоимости квадратного метра нового предложения в первом квартале 2020 года (61,9 тыс.). Более чем на треть новое предложение стало дороже в Улан-Удэ, Чите, Курске, Омске, Петрозаводске, Петропавловске-Камчатском, Череповце, Благовещенске.

Текущий объем предложения на вторичном рынке на 12% выше, чем кварталом ранее (что также свидетельствует об охлаждении спроса). В годовой динамике — прирост на 4%. Почти половина всего

предложения сосредоточена в городах-миллионниках (42%). Годом ранее доля была чуть выше — на уровне 46%.

В отличие от всего рынка, отдельно по городам-миллионникам ситуация обратная: количество доступных объектов сегодня ниже на 4%, чем еще год назад. Снижение объема предложения более чем на 10% зафиксировано в следующих крупнейших городах: Москва, Омск, Самара, Челябинск, Санкт-Петербург и Волгоград.

«В конце первого квартала было заметно замедление роста цен на вторичное жилье, — отмечает Алексей Попов, руководитель аналитического центра ЦИАН. — Если в феврале в сравнении с предыдущим месяцем стоимость увеличилась по РФ на 2,6%, то в марте — только на 1,5%. Играть роль и восстановление объема предложения, и рост ключевой ставки, который приведет к удорожанию ипотеки. С другой стороны, вторичный рынок недвижимости получит значительный бонус после завершения программы льготного кредитования на первичном рынке — часть покупателей перейдет в сегмент уже готового жилья, поскольку условия кредитования для «первички» будут уже не столь выгодными. Это поддержит вторичный рынок, однако прошлогодних ценных рекордов не стоит ждать». ■

ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ ДИНАМИКА ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ РФ

	ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА	ЯНВАРЬ 2021 ГОДА	ФЕВРАЛЬ 2021 ГОДА	МАРТ 2021 ГОДА
СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М. ТЫС. РУБ.	68,9	70	71,8	72,9
РОСТ ЗА МЕСЯЦ		1,60%	2,60%	1,50%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ КВ. М В ГОРОДАХ РФ (НАСЕЛЕНИЕ БОЛЕЕ 100 ТЫС.)

	I КВАРТАЛ 2021 ГОДА	IV КВАРТАЛ 2020 ГОДА	I КВАРТАЛ 2020 ГОДА	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М. ТЫС. РУБ.	72,9	68,9	62,2	5,70%	17,20%
СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ					
В ПРОДАЖЕ, МЛН РУБ.	4,16	4,1	3,56	1,50%	16,70%
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ					
В ПРОДАЖЕ, КВ. М	57,2	58,9	56,1	-3,00%	1,90%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М. ЯНВАРЬ 2020 ГОДА	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М. ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М. ЯНВАРЬ 2021 ГОДА	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ	95	86,6	78	9,60%	21,80%
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	92,4	87,1	76,5	6,10%	20,70%
ЮЖНЫЙ	73,5	70,8	65,2	3,90%	12,80%
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ	72,3	68,7	60,7	5,30%	19,10%
СИБИРСКИЙ	59,6	56,6	49,9	5,20%	19,30%
УРАЛЬСКИЙ	57	54,7	51,2	4,10%	11,20%
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ	53,7	51,6	48,7	4,20%	10,40%
ПРИВОЛЖСКИЙ	53,7	51,7	48,3	3,90%	11,20%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН И ОБЪЕМА НОВИНОК РЫНКА В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ

ГОРОД	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ НОВИНОК РЫНКА В I КВАРТАЛЕ 2021 ГОДА	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ НОВИНОК РЫНКА В I КВАРТАЛЕ 2020 ГОДА	РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ НОВИНОК	ДИНАМИКА ВЫХОДА НОВЫХ КВАРТИР В ПРОДАЖУ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЗА ГОД
МОСКВА	250,3	213,7	17%	13%
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	154,3	124,8	24%	-29%
КАЗАНЬ	100,1	81,7	23%	-7%
НИЖНИЙ НОВГОРОД	87,8	70,5	25%	-25%
НОВОСИБИРСК	83,2	72,3	15%	-21%
ЕКАТЕРИНБУРГ	82,2	72,1	14%	13%
УФА	79,9	71,2	12%	15%
КРАСНОЯРСК	76,3	62,9	21%	29%
КРАСНОДАР	72,7	63,9	14%	26%
САМАРА	68,7	59,4	16%	-22%
РОСТОВ-НА-ДОНУ	67	61,6	9%	4%
ВОРОНЕЖ	65,3	51,5	27%	-13%
ПЕРМЬ	64,3	58,5	10%	33%
ОМСК	62,5	47	33%	-2%
ВОЛГОГРАД	58,1	50,3	16%	-31%
ЧЕЛЯБИНСК	45,8	41,8	10%	11%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН