



ПЕТЕРБУРГ ОБГОНЯЕТ МОСКВУ ПО ТЕМПАМ РОСТА ЦЕН НА ВТОРИЧНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

21 → По подсчетам аналитиков ЦИАН, на вторичном рынке недвижимости объем предложения в городах РФ (с населением от 100 тыс. человек и числом лотов в продаже на первичном и вторичном рынках более 100 штук) за месяц увеличился на 11,3%, за год — на 24,5% (до 266 тыс. лотов). Речь идет об уникальных предложениях в многоквартирных домах без учета премиальных сегментов. Динамика в течение года была разнонаправленной. Во втором полугодии 2020 года объем постоянно сокращался, так как на рынке был повышенный спрос. В первом полугодии 2021 года объем, напротив, рос в среднем на 11%, за счет замедления спроса, увеличения сроков экспозиции, вывода на рынок инвестиционных лотов и наследственных квартир.

Среди городов-миллионников только в Новосибирске предложение за год сократилось (на 4,4%). В Петербурге прирост на 7,5%, в Москве — в 1,8 раза. Среди всех городов с населением от 100 тыс. человек значительное снижение зафиксировано только в 11. Это города Южного федерального округа (Севастополь и Новороссийск), где сокращение составило в среднем 13%, города Центрального федерального округа (Владимир, Калуга, Белгород, Ковров и Кострома), с более сильным сокращением (в среднем –22%), а также города Северо-Западного федерального округа (Петрозаводск, Архангельск и Северодвинск), где снижение существенное (в среднем –37%). Также меньше лотов в продаже стало в Тюмени (почти в два раза). Причины как в сохраняющейся активности покупателей (это актуально в первую очередь для более крупных городов — Новосибирска и Тюмени), так и в стагнации или даже сни-

жении активности продавцов. За месяц объем предложения сократился в четырех городах: Тюмени (–13,3%), Северодвинске (–5,3%), Архангельске (–4,7%) и Красноярске (–3,2%).

Максимум нового предложения (уникальных объявлений, впервые опубликованных за последний месяц) на вторичном рынке в июле в Москве (+5,7 тыс. предложений), далее следуют Санкт-Петербург (+3,7 тыс.), Новосибирск (+3,3 тыс.), Омск (+2,3 тыс.). В топ-5 также Тюмень, которая не является миллионником (+1,8 тыс.). Несмотря на высокие темпы появления «новинок», в Тюмени и Новосибирске за год общий объем предложения сократился, что говорит о повышенной активности покупателей в этих городах.

ЦИАН отмечает рост средней стоимости квадратного метра нового предложения. В июле 2021 года в целом по РФ средняя стоимость квадратного метра «новинок» вторичного рынка составила 91,1 тыс. рублей, в июне показатель был ниже на 1,9% (89,4 тыс. рублей). В годовой динамике (с июля 2020 года) прирост составил 26,9% (с 71,8 тыс. рублей). Таким образом, цены «новинок» увеличиваются сильнее, чем в целом по вторичному рынку.

За месяц резко увеличилась стартовая стоимость в Краснодаре (+9,2%), Владикавказе (+7,1%) и Нальчике (+6,8%). В 19 городах, в том числе таких крупных, как Тольятти, Владивосток, Барнаул и Ижевск, она незначительно сократилась (от –0,2 до 3,6%).

За год сокращение стартовой стоимости не было зафиксировано ни в одном городе, а максимальный рост наблюдался в тех же городах, где максимально подорожала вторичка в целом — Сочи (+78,1%), Краснодаре (+55,5%), Новороссийске (+49,0%) и Калининграде (+47,0%), то

есть цены в этих городах выросли в первую очередь за счет дорогих «новинок».

В разрезе по федеральным округам максимальные изменения за год в Южном федеральном округе (+39,7%), за месяц — в Северо-Кавказском (+5,4%).

**ВСЛЕД ЗА НОВОСТРОЙКАМИ** Ажиотажный спрос на фоне действия льготной ипотеки в 2020 году привел к стремительному росту цен на первичном рынке недвижимости. Вторичка дорожала вслед за новостройками, но более сдержанными темпами. В 53 анализируемых городах (60% от общего количества), в том числе во всех миллионниках (кроме Москвы) и в большинстве 500-тысячников, цены квадратного метра на первичном рынке недвижимости выше, чем на вторичном. Наибольшие различия в Астрахани, где новостройки в 1,6 раза дороже, а также в Краснодаре, Томске и Архангельске (в 1,3 раза). В четырех городах (Чебоксары, Барнаул, Киров, Электросталь) цены на первичке и вторичке сопоставимы.

В 30 городах вторичка, даже несмотря на стремительный рост стоимости «квадрата» в новостройках, остается дороже. В основном это не самые крупные города, однако есть и исключения: в первую очередь Москва, а также несколько 500-тысячников (Иркутск, Владивосток, Севастополь, Махачкала, Саратов, Кемерово). В большинстве из них различия составляют не более 10 тыс. рублей за «квадрат». В Махачкале самое высокое превышение цены квадратного метра на вторичке над ценой на первичке — 34,3 тыс. рублей. Более чем на 10 тыс. рублей за «квадрат» вторичка дороже и в четырех городах Московской области (Химки, Домодедово, Королев и Ногинск),

а также в Нальчике, Владивостоке, Владимире и Ханты-Мансийске.

В семи городах (Иваново, Чебоксары, Энгельс, Обнинск, Ногинск, Серпухов и Щелково) цена квадратного метра на вторичке выше, чем на первичке, но квартиры на первичке дороже, то есть здесь в новостройках более просторные лоты, чем на вторичном рынке. Обратная ситуация в 16 городах (в том числе в Петербурге и в девяти городах Московской области). Здесь цена «квадрата» в новостройках выше, чем на вторичке, но квартиры на первичке дешевле. Связано это с меньшей средней площадью в новостройках. Так, в Санкт-Петербурге в недавно сданных домах широко распространен формат микростудий. В Подмосковье он встречается реже, тем не менее Московская область входит в топ-10 регионов с самыми компактными квартирами.

«На вторичном рынке продолжается ценовая стагнация, цены за месяц увеличились лишь на 1,1%. Продавцы все так же аккуратно индексируют цены после рекордного роста в прошлом году. В то же время в отдельных городах, в первую очередь в южных, отмечается существенный рост цен нового предложения, — отмечает Алексей Попов, руководитель аналитического центра ЦИАН. — В 2020 году льготная ипотека значительно «разогнала» цены на первичном рынке, в результате чего часть покупателей уже сместила внимание на вторичку. Повышение ключевой ставки ЦБ до 6,5% делает невозможным удержание средних ставок по жилищным кредитам на новостройки ниже «льготных» 7%, поэтому в перспективе ипотека существенно подорожает, что еще больше повысит интерес покупателей к вторичному рынку». ■