

# УРАВНИВАНИЕ СЕГМЕНТОВ

С ПОВЫШЕНИЕМ ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК ПРОДАВЦЫ АККУРАТНЕЕ ИНДЕКСИРУЮТ ЦЕНЫ, ПЫТАЯСЬ НЕ ПОТЕРЯТЬ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ ПО РОССИИ ВПЕРВЫЕ ОПУБЛИКОВАННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРИБЛИЗИЛАСЬ К СРЕДНЕРЫНОЧНОЙ, РАЗРЫВ МЕЖДУ СРЕДНЕЙ ЦЕНОЙ КВАДРАТНОГО МЕТРА В «НОВИНКАХ» И СРЕДНЕРЫНОЧНОЙ ЦЕНОЙ КВАДРАТНОГО МЕТРА СОКРАЩАЕТСЯ С ЛЕТА ЭТОГО ГОДА. НА ФОНЕ ПРОДОЛЖАЮЩЕГОСЯ УВЕЛИЧЕНИЯ ЦЕН НА НОВИНКИ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА И ВОЗБУДИВШЕГОСЯ РОСТА ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК КВАРТИРЫ НА «ВТОРИЧКЕ» ОСТАЮТСЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ ВАРИАНТОМ. РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Эксперты ЦИАН.Аналитика подвели итоги октября 2021 года на вторичном рынке недвижимости крупных (от 500 тыс. человек) городов России.

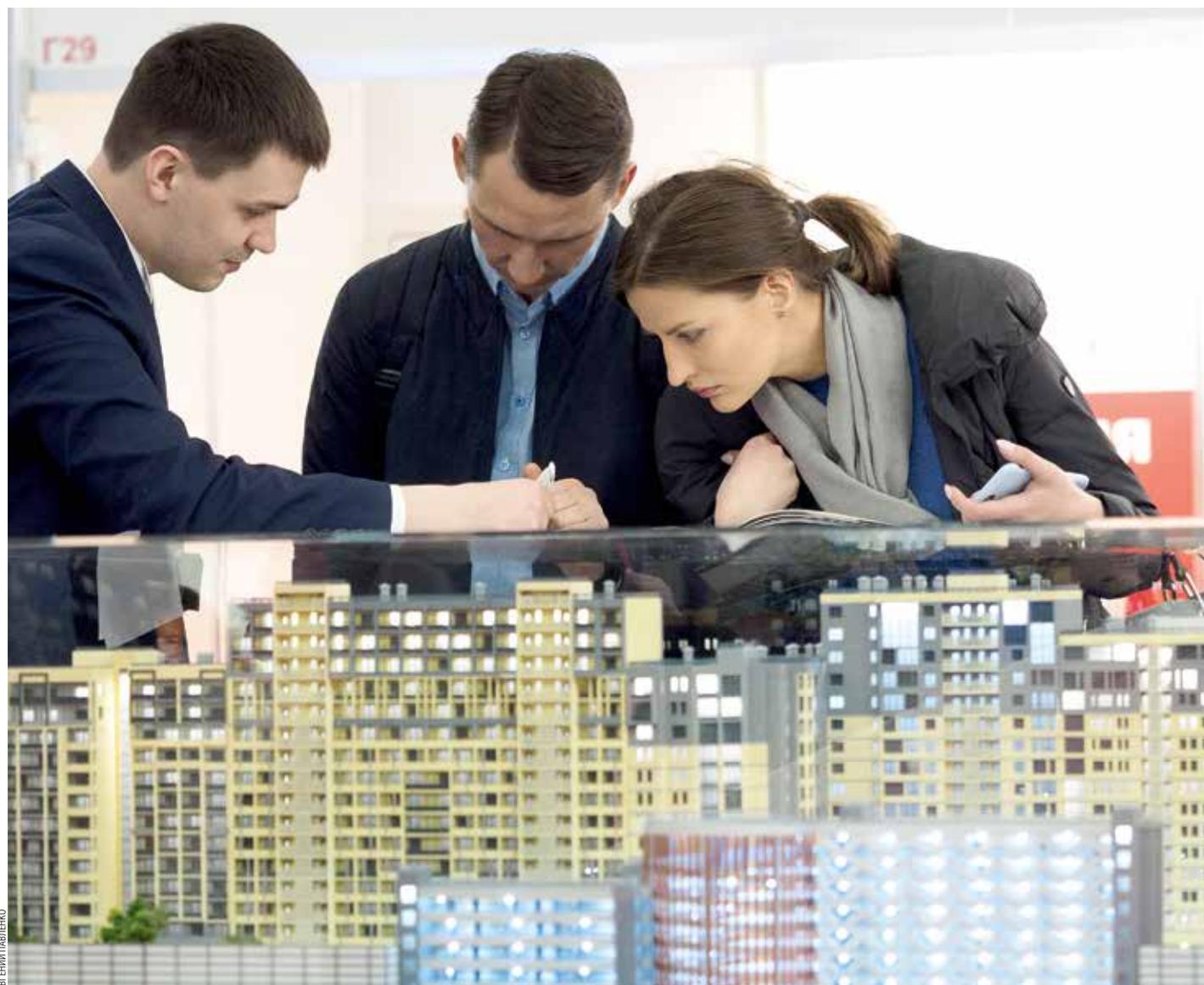
По подсчетам ЦИАН, средневзвешенная стоимость квадратного метра на вторичном рынке городов с населением более 500 тыс. человек в октябре 2021 года составила 88,2 тыс. рублей. За месяц она увеличилась на 1,7% (с 86,7 тыс. рублей). За год стоимость прибавила 24,4% (с 70,9 тыс. рублей).

Цены на «вторичке» увеличиваются вслед за первичным рынком, но более плавно, чем в новостройках. Немалую роль в росте цен в течение года сыграл и повышенный спрос за счет относительно низких ипотечных ставок. Более плавный рост, чем на «первичке», объясняется меньшим средним уровнем привлекательности (дома советского периода физически и морально устаревают) и тем, что на «вторичке» цены сильнее, чем в новостройках, зависят от доходов населения (которые почти не растут).

Бюджет предложения (стоимость квартиры) на вторичном рынке в среднем по анализируемым городам составляет сегодня 4,98 млн рублей. За месяц он увеличился на 95 тыс. рублей (+1,9%), за год — на 880 тыс. рублей (+21,3%). Стоимость лота за месяц выросла сильнее, чем цена квадратного метра, что говорит о том, что в продаже осталось больше просторных планировок — на фоне роста цен на недвижимость и повышения ставок по ипотеке население приобретает в первую очередь более доступные компактные квартиры.

**МИЛЛИОННИКИ ДОРОЖАЮТ БЫСТРЕЕ** Основной прирост цен среди анализируемых городов дают миллионники вне столичных агломераций. За месяц один «квадрат» в них подорожал на 2,1%, за год — на 27,4% (в целом по анализируемым городам на 1,7% и 24,4% соответственно). Максимальные темпы роста среди миллионников — в Уфе (+3,5% за месяц), Ростове-на-Дону (+3,4%), Самаре (+3,2%), Волгограде (+3,0%).

Цены на вторичном рынке в городах с населением от 500 тыс. до 1 млн чело-



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЛЕНКО

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ОКТЯБРЬ ЦЕНЫ УВЕЛИЧИЛИСЬ НА 1,8%, А ЗА ГОД СРАЗУ НА 29,7% — ОДИН ИЗ САМЫХ ВЫСОКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО СТРАНЕ

век увеличиваются не так стремительно: +1,8% за месяц и +24,8% за год. Максимальные темпы роста в Кирове (+6,4% за месяц), Махачкале (+3,5%), Кемерово (+3,4%), Рязани и Липецке (+3,0%). В Кирове, Махачкале и Волгограде рост связан с выходом на рынок более дорогих «новинок» (лотов, появившихся в продат-

же впервые). Вообще в городах с относительно небольшим объемом предложения колебания цен могут быть сильнее, чем в других.

В Москве цены увеличиваются не так быстро, как в других городах, — всего +0,7% в месяц и +9,1% за год. Это объясняется и так слишком высоким уровнем цен. Продавцы аккуратно подходят к индексации, чтобы не потерять потенциальных покупателей, многие из которых уже отложили покупку квартиры из-за стремительного роста цен и перешли в категорию арендаторов.

В Санкт-Петербурге за месяц цены увеличились на 1,8% аналогично среднему уровню в других миллионниках, а за год сразу на 29,7% — один из самых высоких показателей. Связано это со сниже-

нием темпов ввода нового жилья. Здесь было принято соглашение об ограничении объемов строительства до 2030 года. По нацпроекту «Жилье и городская среда» ежегодно в Санкт-Петербурге застройщики должны были возводить 5,5 млн кв. м жилья, но, по мнению петербургского правительства, такие объемы строительства могут привести к сверхнагрузке на инфраструктуру, поэтому вместо 5,5 млн кв. м власти города предложили остановиться на цифре в 3,2 млн кв. м в год. Она включает, в том числе, и те объемы, которые не попадают в продажу (жилье для очередников, для расселения ветхого жилья и т. д.). Соответственно, выбор в новых проектах сократился, и цены увеличились. Похожая ситуация была в Омске, Челябинске, Красноярске, Краснодаре.

## СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБЛЕЙ			ДИНАМИКА	
	ОКТЯБРЬ 2020 Г.	СЕНТЯБРЬ 2021 Г.	ОКТЯБРЬ 2021 Г.	ЗА МЕСЯЦ	ЗА ГОД
МОСКВА	239,5	259,6	261,4	0,70%	9,10%
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	139,6	177,9	181,1	1,80%	29,70%
ГОРОДА ВНЕ СТОЛИЧНЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ	64,5	79,5	81	1,90%	25,60%
В Т. Ч. ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ	66,9	83,4	85,2	2,10%	27,40%
В Т. Ч. ГОРОДА ОТ 500 ТЫС. ДО 1 МЛН	62,9	77,1	78,5	1,80%	24,80%

ИСТОЧНИК: ЦИАН. АНАЛИТИКА