

НОВОЕ ЖИЛЬЕ ПРИТОРМОЗИЛО ЦИАН отмечает небольшой рост средней стоимости квадратного метра нового предложения (объявлений, которые за последний месяц появились на сайте впервые). В октябре 2021 года в целом по РФ средняя стоимость кв. м «новинок» вторичного рынка составила 88,5 тыс. рублей, в сентябре показатель был ниже на 0,6% (88,0 тыс. рублей). В годовой динамике (с октября 2020 года) прирост составил 23,3% (с 71,8 тыс. рублей). Таким образом, цены «новинок» немного выше, чем в целом по рынку (всего на 0,3 тыс. рублей за один «квадрат»), но от месяца к месяцу увеличиваются не так резко, как средние цены. То есть продавцы не выводят на рынок слишком дорогие «новинки», пытаются не потерять потенциальных покупателей.

Более высокая стоимость «новинок» — нормальная практика. В течение времени продавцы постепенно снижают цены, и они выравниваются со среднерыночными. За последние два года средневзвешенная стоимость квадратного метра впервые появившихся в продаже квартир на вторичном рынке была в среднем на 1%, или 800 рублей, выше, чем средневзвешенная стоимость одного «квадрата» в целом по вторичному рынку. Минимальный разрыв за этот период был в допандемийный период — в конце 2019-го — начале 2020 года. Уже с апреля 2020 года разрыв начал расти и за исключением нескольких месяцев увеличивался до июля 2021 года вместе с положительной динамикой спроса и средних цен на рынке. После повышения ключевой ставки и замедления спроса продавцы перестали выводить слишком дорогие «новинки», и цены почти выровнялись со среднерыночными.

За месяц резко увеличилась стартовая стоимость в Кирове (+11,7%), Махачкале (+6,2%) и Саратове (+5,1%). За год «новинки» максимально подорожали в Краснодаре (54,1%) и Севастополе (37,3%) как в городах с приятным климатом, пользующихся популярностью среди покупателей и из других регионов, а также в Балашихе (+36,8%) и Кирове (+36,3%), то есть цены в этих городах выросли, в том числе, за счет дорогих «новинок».

Наиболее дорогие «новинки» по сравнению со средним уровнем цен — в Кирове (разница в 5,3 тыс. рублей за один «квадрат»), Махачкале (3,4 тыс. рублей), Севастополе (2,9 тыс. рублей).

ВТОРИЧКУ СТАЛИ РАЗБИРАТЬ БЫСТРЕЕ Средний срок экспозиции объявления о продаже квартиры на вторичном рынке сокращается. В настоящее время в среднем по анализируемым городам он составляет 105 дней. За год снижение на 18 дней, за месяц — на три дня. Такая динамика объясняется ростом спроса за последние полтора года за счет доступности ипотечных ставок. Наиболее привлекательные варианты квартир уходят с рынка всего за несколько дней.

Наименьший срок экспозиции — в Краснодаре (в среднем 72 дня), Екатеринбурге и Красноярске (по 74 дня), Новосибирске (75 дней), Москве (77 дней). Все это города с развитыми рынками, высокой численностью населения и платежеспособным спросом на жилье. Наибольшее количество времени объявления находятся на рынке Махачкалы (в среднем 153 дня) за счет существенного роста цен

на недвижимость, а также Владивостока (149 дней) и Волгограда (134 дней).

Всего в четырех городах срок экспозиции за год увеличился. Это Махачкала (+42 дней), Воронеж и Набережные Челны (+11 дней) и Новокузнецк (+6 дней). Это локации с не самым высоким спросом, в которых, к тому же, достаточно сильно выросли цены на жилье (особенно в Воронеже — на 30% и Новокузнецке — на 29%). Максимально срок «жизни» объявлений за год сократился в Волгограде (–57 дней), Кемерово, Ростове-на-Дону и Ярославле (–53 дня), а в процентном отношении — в Краснодаре, Тюмени и Екатеринбурге (на 38–42%).

ЗАМЕДЛЕНИЕ И СТАГНАЦИЯ

По подсчетам аналитиков ЦИАН, на вторичном рынке недвижимости объем предложения в анализируемых городах за месяц увеличился на 1,4%, за год сократился 33,3% (до ~222 тыс. лотов). Речь идет о 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, стал увеличиваться за счет замедления спроса, вывода на рынок инвестиционных лотов и наследственных квартир. В настоящее время темпы увеличения объемов замедлились.

Максимальное сокращение предложения за год наблюдалось в Тюмени (на 75%), а также в миллионниках: Ростове-на-Дону (–67%), Краснодаре (–66%), Омске (–53%), Самаре (–46%), Екатеринбурге (–46%), Волгограде (–45%), Челябинске (–44%). Причины снижения — в повышенном спросе в прошлом году. Сокращение предложения является одной из причин роста цен на рынке.

Только в восьми городах из 39 объем предложения за год увеличился: Томск, Иркутск, Хабаровск, Махачкала, Владивосток, Москва, Пенза. В городах с небольшим объемом предложения (Хабаровск, Махачкала, Владивосток, Балашиха) колебания наиболее заметны. В тех, где объем предложения существенный (в том числе и в Москве), на динамику влияют спрос и активность инвесторов.

За месяц объем предложения максимально увеличился в Москве (на 19%), Ижевске (+18%), Томске и Хабаровске (+15%), максимально сократился в Кемерово (–32%), Волгограде (–23%), Самаре (–21%).

Максимум нового предложения (уникальных объявлений, впервые опубликованных за последний месяц) на вторичном рынке в октябре 2021 года приходится на города-миллионники: Москву (+18,9 тыс. предложений), Санкт-Петербург (+11,8 тыс.), Новосибирск (+6,7 тыс.), Краснодар (+6,0 тыс.). На пятом месте — Тюмень, которая не является миллионником, но рынок недвижимости ее также хорошо развит (+5,4 тыс.). Несмотря на высокие темпы появления «новинок» в этих городах, общий объем предложения здесь (кроме Москвы) за год сократился, что говорит о повышенной активности покупателей в этих городах.

СПРОС ПАДАЕТ Потенциальный спрос на покупку квартиры (число просмотров объявлений на сайте ciqn.ru) в анализируемых городах за последний год сократился

СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ

ГОРОД	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М	ДИНАМИКА ЦЕНЫ	ДИНАМИКА ЦЕНЫ	СРЕДНИЙ БЮДЖЕТ	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М
	В ОКТЯБРЕ	ЗА МЕСЯЦ	ЗА ГОД	ПРЕДЛОЖЕНИЯ,	В «НОВИНКАХ» РЫНКА
	2021 Г.,			МЛН РУБЛЕЙ	В ОКТЯБРЕ 2021 Г.,
	ТЫС. РУБЛЕЙ				ТЫС. РУБЛЕЙ
МОСКВА	261,4	0,70%	9,10%	16,37	276
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	181,1	1,80%	29,70%	10,49	183,5
ВЛАДИВОСТОК	151,2	0,50%	13,20%	8,24	153
СЕВАСТОПОЛЬ	144,1	1,30%	37,90%	8,52	147
БАЛАШИХА	120,1	-0,20%	39,70%	6,1	118,3
КАЗАНЬ	116,6	2,60%	31,90%	6,75	118,6
КРАСНОДАР	112,3	-1,70%	57,10%	6,1	108,8
ХАБАРОВСК	107,4	-1,60%	15,70%	5,75	104,4
НИЖНИЙ НОВГОРОД	103,6	2,20%	31,30%	5,87	102,5
ИРКУТСК	95,3	0,70%	24,40%	5,16	95,3
НОВОСИБИРСК	93,1	2,20%	21,40%	4,96	93,3
ЕКАТЕРИНБУРГ	91,4	1,90%	16,90%	5,38	91,2
ТЮМЕНЬ	89,7	1,60%	24,90%	5,25	91
УФА	88	3,50%	18,60%	4,9	89,3
КРАСНОЯРСК	85,8	2,60%	23,60%	4,95	86,3
ТОМСК	84,2	1,70%	26,20%	4,36	85,6
РОСТОВ-НА-ДОНУ	81	3,40%	23,50%	4,74	81,9
САМАРА	80,2	3,20%	26,50%	4,52	81,5
ВОРОНЕЖ	75,5	1,60%	29,50%	4,23	76,4
ПЕРМЬ	73,6	1,80%	20,70%	4,01	75
ОМСК	73,2	2,20%	32,60%	3,86	73,6
ЯРОСЛАВЛЬ	71,6	2,00%	25,60%	4,04	72,9
БАРНАУЛ	70,6	2,50%	25,60%	3,87	71,1
ПЕНЗА	69,7	1,90%	29,30%	3,65	71,8
КЕМЕРОВО	69,4	3,40%	27,80%	3,84	69,8
НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ	65,7	2,20%	19,70%	3,78	67,9
ВОЛГОГРАД	65,4	3,00%	24,80%	3,51	65,9
ИЖЕВСК	65,3	2,20%	19,20%	3,44	66,7
РЯЗАНЬ	65	3,00%	27,70%	3,81	66,1
ЛИПЕЦК	62,7	3,00%	25,40%	3,54	63,9
НОВОКУЗНЕЦК	62,3	1,60%	28,50%	3,39	62,9
МАХАЧКАЛА	61,9	3,50%	20,90%	4,81	65,3
КИРОВ	61,5	6,40%	26,30%	3,07	66,8
САРАТОВ	59,9	2,70%	22,20%	3,32	62,1
УЛЬЯНОВСК	59,6	1,50%	21,90%	3,34	60,2
АСТРАХАНЬ	57,4	2,10%	22,10%	3,43	59,2
ОРЕНБУРГ	55,9	2,60%	21,00%	3,02	57,3
ТОЛЬЯТТИ	54,4	2,40%	22,80%	2,99	55,2
ЧЕЛЯБИНСК	53	2,50%	21,30%	3,02	53,4
ИСТОЧНИК: ЦИАН. АНАЛИТИКА					

ДИНАМИКА ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ В ГОРОДАХ РФ С НАСЕЛЕНИЕМ БОЛЕЕ 500 ТЫСЯЧ

	ОКТЯБРЬ 2020 Г.	СЕНТЯБРЬ 2021 Г.	ОКТЯБРЬ 2021 Г.	ДИНАМИКА ЗА МЕСЯЦ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБ.	70,9	86,7	88,2	1,70%	24,40%
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ В ПРОДАЖЕ, МЛН РУБ.	4,11	4,89	4,98	1,90%	21,30%
ИСТОЧНИК: ЦИАН. АНАЛИТИКА					

на 15%. Это свидетельствует о снижении интереса к покупке квартиры на фоне роста ипотечных ставок. Осенью 2020 года на рынке жилья наблюдался ажиотажный спрос, высокие показатели сохранялись и в первом полугодии 2021 года, но после постепенного повышения ключевой ставки интерес к покупке жилья стал снижаться. Резкого сокращения не было, потому что продавцы аккуратно повышают цены, понимая ситуацию на рынке и стараясь не потерять потенциальных покупателей.

Наибольшее снижение спроса пришлось на Липецк, Хабаровск и Пензу (–35%), Кемерово, Киров и Ульяновск (–30%). Почти что на прежнем уровне остались показатели в Махачкале, Владивостоке, Перми, Тольятти (сокращение менее 10%). В Набережных Челнах и Ростове-на-Дону число просмотров даже немного увеличилось (рост на 0,5% и 6% соответственно). Здесь цены за год выросли меньше, чем в среднем по стране. В Новосибирске, Омске и Екатеринбурге показатели увеличились в два-пять раз,

что связано не с реальным ростом спроса (хотя отрицать его наличие мы не можем), а с изменениями в учете данных. Аналогичная ситуация — в Челябинске и Красноярске (рост на 27% и 10% соответственно).

«Рынок жилья адаптируется к новой реальности. Несмотря на повышение ключевой ставки, цены продолжают медленно увеличиваться. Тем не менее продавцы аккуратно подходят к индексации, боясь потерять потенциальных покупателей. Не выводят на рынок и слишком дорогие „новинки“, — комментирует Алексей Попов, руководитель ЦИАН.Аналитика.— Новой тенденцией является частичный переток спроса с первичного рынка — те покупатели, которые не успели купить жилье по программе льготной ипотеки с прежними условиями, выходят на вторичный рынок. В дальнейшем этот тренд сохранится, так как с продавцами на „вторичке“ больше шансов договориться о скидке, а на первичном рынке цены продолжают стремительный рост, в том числе, за счет выхода дорогих „новинок“». ■