

ПРОБУЖДЕНИЕ ВТОРИЧКИ

Льготная ипотека в 2020 году и первой половине 2021 года перетягивала интерес населения России на первичный рынок. ДЕНИС КОЖИН

На вторичке подобных стимулирующих программ не было, спрос и цены увеличивались не так стремительно. К концу года после нескольких месяцев фактической стагнации рост цен на вторичке вновь ускорился.

Как сообщает «Циан», в 2021 году потенциальный спрос (число просмотров объявлений на сайте ci.ru) на вторичном рынке городов-миллионников оказался на 18% выше, чем в 2020 году. Всплеск активности пришелся на вторую половину года, после изменения условий по льготной ипотеке. На вторичку постепенно перетекает спрос с первички, где «квадрат» продолжает дорожать, а ипотека уже не так выгодна (а в случае Москвы и Санкт-Петербурга вообще неактуальна). Жилье на вторичном рынке выглядит привлекательным вариантом: цены увеличиваются более плавно, чем в новостройках, есть шансы договориться с продавцом о скидке. Ближе к концу года сыграл роль и сезонный фактор: большинство планирующих в ближайшее время приобрести жилье стараются совершить покупку до начала нового года. В итоге показатели спроса достигли прошлогодних значений, когда на рынке была повышенная активность.

В трех городах (Воронеж, Казань и Нижний Новгород) показатели спроса ниже, чем в прошлом году на 3–10%, сообщает «Циан». Здесь интерес к вторичному рынку еще не достиг уровня ажиотажного спроса четвертого квартала 2020 года. Минимальный рост по сравнению с прошлым годом в Москве (+8%) и Санкт-Петербурге (+3%). Здесь цены держатся на высоком уровне, а изменение условий по льготной ипотеке привело к перетоку интереса не только на вторичный рынок, но и на рынок аренды. Максимальную динамику показывают города Урала и Сибири: Екатеринбург, Челябинск, Омск, Новосибирск. Здесь число просмотров объявлений увеличилось в 2021 году в два и более раза, что связано не только с реальным ростом спроса, но и с изменениями в учете данных.

Рост спроса можно проследить и по динамике числа сделок на вторичном рынке Москвы. С августа 2021 года наблюдается положительная динамика числа договоров купли-продажи (ежемесячный рост на 1–4%). За январь — октябрь 2021 года здесь было заключено 136,8 тыс. ДКП, итоги года будут сопоставимы с рекордными показателями 2014 года.

ПАДЕНИЕ НА ТРЕТЬ За 2021 год объем предложения на вторичном рынке городов-миллионников сократился почти на треть (–31,9%). В конце 2020 года число лотов в продаже постоянно сокращалось, 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. Многие старались купить квартиру в новостройке, чтобы воспользоваться базовой версией льготной программы. После пересмотра условий по льготной ипотеке летом 2021 года было зафиксировано сокращение объема предложения, продолжавшееся до конца года. Увеличение интереса к вторичному рынку

привело к постепенному снижению числа лотов в продаже в июле — декабре 2021 года.

Снижение объема предложения за 2021 год отмечено для 12 из 16 городов-миллионников. Наибольшее падение (более 50%) характерно для Краснодара, Ростова-на-Дону, Омска. Сокращение предложения является одной из причин роста цен на рынке. В четырех городах объем предложения за год увеличился — это Москва, Санкт-Петербург, Воронеж и Нижний Новгород. Краснодар и Ростов-на-Дону как южные города с комфортным климатом были популярны не только у местных жителей, но и у покупателей-удаленщиков из других регионов. В Омске и Нижнем Новгороде не очень большой объем предложения, поэтому число лотов достаточно волатильно. В Москве и Петербурге в 2021 году на рынок вышел большой объем нового предложения от инвесторов, которые приобрели жилье в 2020 году по льготной ипотеке, что частично компенсировало повышенный спрос.

С весны 2021 года динамика средних цен не превышала 1% в месяц, не очень высокие темпы роста были и в начале года (не более 1,7% в месяц). Уже в январе на рынке были заметны признаки ценовой стабилизации — до этого три последних месяца 2020 года рост цен был более 2% в месяц.

Цены на вторичке увеличиваются вслед за первичным рынком, но более плавно, чем в новостройках. Такая динамика 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). К тому же на первичном рынке в течение года действовала льготная ипотечная программа, которая разгоняла спрос и цены в сегменте новостроек. Летом условия были изменены, но для многих городов программа все еще актуальна.

К концу года после нескольких месяцев фактической ценовой стагнации рост цен на вторичном рынке вновь ускорился. На вторичный рынок постепенно перетекает спрос с первичного, где «квадрат» продолжает дорожать, несмотря на изменение условий по льготной ипотеке. Немалую роль сыграл и сезонный фактор. Рост интереса к вторичному рынку стимулировал продавцов выводить на рынок новые предложения (объявления, которые за последний месяц появились на сайте впервые) по более высокой стоимости, но делают они это аккуратно, боясь отпугнуть потенциальных покупателей.

Тренд на рост цен подтверждается и через анализ изменения средних цен в новых объявлениях. Разница между средневзвешенной стоимостью квадратного метра в «новинках» вторичного рынка и в целом по вторичному рынку сокращалась на протяжении четырех месяцев, но в конце ноября — начале декабря вновь стала расти.

КРАСНОДАР В ЛИДЕРАХ РОСТА Наибольший рост цен в 2021 году наблюдался в Краснодаре (+55,5%), Казани (+33,4%), Самаре (+29,7%) и Омске (+29,6%). В Краснодаре почти половина предложений на вторичном рынке — в недавно сданных ЖК, на

которые сильнее оказывают влияние факторы, характерные для первичного рынка. В Казани, Омске и Самаре рост в течение года не был столь равномерным, как в Краснодаре. Такая динамика сложилась за счет последних двух месяцев. Вероятно, здесь продавцы достаточно резко отреагировали на рост спроса, выведя на рынок новое предложение по цене значительно выше, чем в предыдущие месяцы. Например, в Омске в начале декабря «новинки» на 5,5% дороже, чем в начале ноября, в Казани — на 4,4%. В Самаре новое предложение выросло в цене меньше, чем в целом по рынку, то есть рост был за счет индексации цен в старых предложениях. Динамика во многом зависит от структуры и объема предложения (то есть от того, какие конкретно лоты и в каком объеме в момент времени находятся в продаже), от текущего уровня цен (цены могут и так быть слишком высокими), от спроса.

Самые низкие темпы роста были в Москве (+12,5%). 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 сто-

имости «квадрата» и перешли в категорию арендаторов.

«В 2021 году вторичный рынок находился в состоянии стагнации. Причин для стремительного роста цен не было: основной спрос был сосредоточен на сегменте новостроек, где до июля действовали выгодные условия по льготной ипотеке, на рынок вышло большое количество инвестиционных лотов (среди них много квартир в только что сданных корпусах новостроек, в том числе без отделки) и наследственных квартир, которые обычно дешевле, чем в среднем по вторичке,— говорит Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики». — После пересмотра условий по льготной ипотеке часть спроса с первичного рынка перешла на вторичку и аренду. Рост интереса к вторичному рынку под конец года оживил сегмент. Выросли показатели спроса и цен, сократился объем предложения. Сейчас факторы ценообразования уравновешивают друг друга, поэтому нет причин ожидать, что в ближайшее время ситуация кардинально изменится, к тому же увеличиваются ставки по ипотеке, поэтому продавцы даже при повышенном спросе будут аккуратно индексировать цены, чтобы не потерять потенциальных клиентов».

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ КВ. М НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЗА 2021 ГОД

ГОРОД-МИЛЛИОННИК	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБЛЕЙ		ДИНАМИКА ЦЕНЫ ЗА ГОД, %
	ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА	ДЕКАБРЬ 2021 ГОДА	
КРАСНОДАР	71,9	111,8	55,50
КАЗАНЬ	91,7	122,3	33,40
САМАРА	64,9	84,2	29,70
ОМСК	58,5	75,8	29,60
НИЖНИЙ НОВГОРОД	82,4	105,9	28,50
РОСТОВ-НА-ДОНУ	66,2	84,7	27,90
ВОРОНЕЖ	60,6	77,4	27,70
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	140,2	176,1	25,60
КРАСНОЯРСК	70,8	88,2	24,60
НОВОСИБИРСК	78	96,3	23,50
ВОЛГОГРАД	53,2	65,7	23,50
ПЕРМЬ	62,1	76,4	23,00
ЧЕЛЯБИНСК	44,9	54,2	20,70
ЕКАТЕРИНБУРГ	79,2	93,9	18,60
УФА	75,6	88,7	17,30
МОСКВА	246,7	277,5	12,50

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЗА 2021 ГОД

ГОРОД-МИЛЛИОННИК	КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ТЫС. ШТ.		ДИНАМИКА ОБЪЕМА ЗА ГОД, %
	ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА	ДЕКАБРЬ 2021 ГОДА	
КРАСНОДАР	35,9	12,6	-64,90
РОСТОВ-НА-ДОНУ	24,7	9,3	-62,30
ОМСК	5,3	2,4	-54,80
КРАСНОЯРСК	8,7	4,4	-49,10
САМАРА	6,8	3,6	-47,40
ЧЕЛЯБИНСК	7,8	4,3	-45,30
ВОЛГОГРАД	6,4	4	-37,60
ЕКАТЕРИНБУРГ	8,1	5,2	-35,80
ПЕРМЬ	3,6	2,3	-35,70
НОВОСИБИРСК	16,5	12,1	-27,00
УФА	5,9	4,6	-21,70
КАЗАНЬ	5,4	4,8	-11,50
МОСКВА	27,3	28,8	5,50
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	19,9	21,6	8,50
ВОРОНЕЖ	6,1	6,6	8,50
НИЖНИЙ НОВГОРОД	3,8	4,4	14,90
ВСЕ ГОРОДА	192,3	130,9	-31,90

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»