

БОЛЬШИЕ ГОРОДА НЕ ОСТАНАВЛИВАЮТ РОСТ ЦЕН

ЗА ГОД (ОТНОСИТЕЛЬНО ЯНВАРЯ 2021 ГОДА) В СРЕДНЕМ ПО РОССИИ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ВЫРОСЛИ НА 33,9% (С 81,7 ТЫС. РУБЛЕЙ). РОСТ СРЕДНИХ ЦЕН В НОВОСТРОЙКАХ ПРИШЕЛСЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННО НА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ, ЧТО БЫЛО СВЯЗАНО С ДЕЙСТВИЕМ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ЕЩЕ НА СТАРЫХ УСЛОВИЯХ. С ПЕРЕСМОТРОМ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ИНДЕКСАЦИЯ ЦЕН СТАЛА ЗАМЕДЛЯТЬСЯ, НО ВСЕ ЖЕ ПРОДОЛЖИЛАСЬ.

ДЕНИС КОЖИН

Аналитики «Циана» сравнили цены на первичном и вторичном рынках крупнейших городов России и выяснили, какую недвижимость выгоднее покупать в каждой локации. В результате стремительного роста цен на первичном рынке в 2020–2021 годах новостройки в большинстве городов опережают готовое жилье по стоимости. В выборку вошло 35 городов с численностью населения от 500 тыс. человек и объемом предложения в продаже от 100 квартир и на вторичном, и на первичном рынках, а также Сочи, Московская и Ленинградская области.

ОСТАЛОСЬ САМОЕ ДОРОГОЕ В январе 2022 года средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке анализируемых локаций составила 109,4 тыс. рублей — на 2,1 % выше, чем месяц назад. Так быстро рынок рос на фоне ажиотажного спроса осенью 2020-го и зимой 2021-го. Значительные темпы все же больше обусловлены динамикой структуры предложения, нежели реальной индексацией цен на отдельные лоты. С начала года на рынок вышло мало новинок. Так как спрос все последние месяцы смещается в сторону более дешевых лотов, то в активной реализации остались наиболее дорогие предложения. Отдельно по городам-миллионникам рост оказался чуть ниже: на уровне 2% (с 116,1 до 118,4 тыс. рублей). В городах с населением от 500 тыс. до 1 млн человек — на 2,9% (с 80,7 до 83 тыс. рублей). Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке анализируемых локаций в январе 2022 года составила 102,5 тыс. рублей. За месяц цены уве-

личились на 2,5% (со 100 тыс. рублей), за год — на 28,8% (с 79,6 тыс. рублей). В городах-миллионниках рост сдержаннее (+1,6% в месяц), в городах с населением от 500 тыс. до 1 млн человек — чуть больше (+3%). Темпы роста на вторичке сопоставимы с темпами на первичке, но примечательно, что в миллионниках новостройки дорожают немного быстрее, чем вторичное жилье, а в городах с населением 500 тыс. человек — наоборот.

В течение 2021 года цены на вторичке увеличивались 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 концу года после нескольких месяцев фактической ценовой стагнации рост цен на вторичном рынке ускорился: сюда постепенно перетекал спрос из сегмента новостроек, где «квадрат» продолжал дорожать, несмотря на изменение условий по льготной ипотеке. Немалую роль сыграл и сезонный фактор.

ВТОРИЧКА ДОРОЖЕ Аналитики «Циана» сравнили стоимость квадратного метра на первичном и вторичном рынках крупнейших городов России. В начале 2022 года только в 10 локациях из 38 «квадрат» на вторичке дороже, чем на первичке (год назад их было больше — 15), то есть почти в 75% городов новостройки являются менее доступными.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБ.			ДИНАМИКА	
	ЯНВАРЬ 2021	ДЕКАБРЬ 2021	ЯНВАРЬ 2022	ЗА МЕСЯЦ	ЗА ГОД
МОСКВА	233,7	302	305,5	1,20%	30,70%
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	126,9	158,9	163,9	3,10%	29,20%
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	146,1	169,4	179,3	5,80%	22,70%
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	101,3	129,2	134,9	4,40%	33,20%
ГОРОДА ВНЕ СТОЛИЧНЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ	73,5	97,4	99,3	2,00%	35,10%
В ТОМ ЧИСЛЕ ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ	75,8	99	100,7	1,70%	32,80%
В ТОМ ЧИСЛЕ ГОРОДА С НАСЕЛЕНИЕМ ОТ 500 ТЫС. ДО 1 МЛН ЧЕЛОВЕК	64,7	80,7	83	2,90%	28,30%
ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»					

ОБЩЕРОССИЙСКИЙ РЫНОК



В ЯНВАРЕ 2022 ГОДА СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ КРУПНЫХ ГОРОДОВ РОССИИ СОСТАВИЛА 109,4 ТЫС. РУБЛЕЙ — НА 2,1 % ВЫШЕ, ЧЕМ МЕСЯЦ НАЗАД

Причина в том, что в большинстве локаций (70%) в 2021 году новостройки дорожали быстрее, чем вторичное жилье. Действие льготной ипотеки (особенно в первом полугодии), выход большого числа дорогих новинок, повышенный спрос на более доступное жилье, более высокое качество продукта на первичном рынке привели к значительному увеличению цен (в среднем на 34%). Вторичка дорожала вслед за новостройками, но сдержаннее (+29%).

Наибольший разрыв в цене между первичкой и вторичкой в Сочи («квадрат» в новостройках на 128 тыс. рублей, или на 49%, дороже, чем в готовом жилье). Также значительно дороже первичка в Томске, Омске и Ярославле (почти на 30 тыс. рублей за квадратный метр).

В тех городах, где вторичка остается дороже, в прошедшем году на рынке наблюдались разные ситуации. В половине городов (Воронеж, Барнаул, Кемерово, Владивосток и Саратов) новостройки росли в цене быстрее, чем вторичное жилье: там разрыв между вторичным (более дорогим) и первичным (более дешевым) рынками сокращался. Вероятно, в 2022 году цены на обоих рынках выровняются или новостройки станут даже дороже вторичного жилья. В другой половине городов (Хабаровск, Санкт-Петербург, Самара, Иркутск, Махачкала), напротив, вторичка дорожала сильнее, в результате чего готовое жилье все больше обгоняло новостройки по уровню цен. В Махачкале самое высокое превышение цены квадратного метра на вторичке над ценой на первичке — 28,5 тыс. рублей. Более чем на 10 тыс. рублей за «квадрат» вторичка дороже также в Санкт-Петербурге, Самаре, Владивостоке и Иркутске.

ПЕТЕРБУРГ В ТРОЙКЕ Среди миллионников только в трех городах из 16 квадратный метр на вторичном рынке дороже, чем на первичном: это Воронеж, Санкт-Петербург и Самара. Год назад в эту ка-

тегорию входили также Москва, Краснодар и Красноярск. Во всех трех городах в прошлом году новостройки росли в цене сильнее, чем готовое жилье, и если в Красноярске разрыв между динамикой цен на первичке и вторичке невелик, то в Краснодаре и Москве новостройки стремительно опережали вторичный рынок. В Москве большой вклад в рост цен на первичном рынке оказало действие льготной ипотеки на старых условиях в первой половине года. Население разгоняло спрос (а значит и цены), стремясь успеть выгодно приобрести квартиру. В Краснодаре темпы роста цен на новостройки были самыми высокими среди миллионников, а среди всех анализируемых локаций уступали только Сочи. Недвижимость в городах Кубани в 2021 году была востребована как среди инвесторов, так и среди жителей других регионов России, работающих удаленно.

В настоящее время в миллионниках в среднем квартиры на первичном рынке по-прежнему дорожают сильнее, чем на вторичном рынке. В городах с населением от 500 тыс. до 1 млн человек, напротив, вторичка немного обогнала первичку. Динамика в обоих случаях во многом зависит от изменения структуры предложения в пользу более дорогих лотов. Особенно это актуально для городов с населением от 500 тыс. до 1 млн человек, где объем предложения обычно меньше.

«В 2021 году цены на жилье и на первичном, и на вторичном рынках значительно возросли. Более высокие темпы роста стоимости новостроек привели к тому, что в большинстве анализируемых локаций вторичка теперь уступает в стоимости первичке,— отмечает Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики».— В 2022 году мы ожидаем более сдержанные темпы роста цен (10–15% против 25–30% в 2021-м), однако ценовой разрыв между новостройками и вторичным жильем, с высокой долей вероятности, будет еще увеличиваться». ■

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБ.			ДИНАМИКА	
	ЯНВАРЬ 2021	ДЕКАБРЬ 2021	ЯНВАРЬ 2022	ЗА МЕСЯЦ	ЗА ГОД
МОСКВА	259,7	293,5	295,1	0,50%	13,60%
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	120,8	154,4	158	2,30%	30,80%
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	156,8	191,1	196,1	2,60%	25,10%
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	100,6	123,3	128	3,80%	27,20%
ГОРОДА ВНЕ СТОЛИЧНЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ	71,5	89,4	91,7	2,60%	28,30%
В ТОМ ЧИСЛЕ ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ	71,9	90,5	93	2,80%	29,30%
В ТОМ ЧИСЛЕ ГОРОДА С НАСЕЛЕНИЕМ ОТ 500 ТЫС. ДО 1 МЛН ЧЕЛОВЕК	66,2	79,4	81,8	3,00%	23,60%
ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»					