ВТОРИЧКА ДЕРЖИТ ЦЕНЫ

МАССОВОГО ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПОСЛЕДНИХ СОБЫТИЙ ПОКА НЕ ПРОИЗОШЛО. СПРОС СОХРАНЯЛСЯ ЗА СЧЕТ ПОКУПАТЕЛЕЙ С «ЖИВЫМИ» ДЕНЬГАМИ, КОТОРЫЕ СТРЕМИЛИСЬ ВЛОЖИТЬ СРЕДСТВА В НЕДВИЖИМОСТЬ, А ТАКЖЕ СО СТОРОНЫ ТЕХ, У КОГО В НАЧАЛЕ МЕСЯЦА БЫЛИ ОДОБРЕННЫЕ ПОД БОЛЕЕ НИЗКИЕ СТАВКИ РЕШЕНИЯ БАНКОВ ПО ИПОТЕКЕ. ДЕНИС КОЖИН

Эксперты «Циан.Аналитики» подвели итоги марта 2022 года на вторичном рынке недвижимости крупных (от 500 тыс. человек) городов России. В выборку вошли 37 городов с численностью населения от 500 тыс. человек, а также Сочи, Московская и Ленинградская области. Расчеты ведутся по средневзвешенным ценам за квадратный метр. Данные получены из объявлений, опубликованных на сайте cian.ru. Данные за март 2022 года получены из реестра объявлений, активных по состоянию на вечер 20 марта.

По подсчетам «Циана», средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке анализируемых локаций в марте 2022 года составила 104,8 тыс. рублей. За месяц она увеличилась на 2,6%, в годовом выражении рост составил 27,1%.

По сравнению с прошлым месяцем темпы роста немного увеличились (тогда +2,5%), но значительной динамики не было (для сравнения, на первичке в этих же локациях цены за месяц увеличились на 7,9%) На вторичном рынке, в отличие от первичного, массового изменения цен в результате последних событий так и не произошло: многие продавцы находились в растерянности и не понимали, в какую сторону изменять цены. Ежедневно средняя стоимость квадратного метра изменялась в узком диапазоне ±0,2%. На высоком уровне средние цены держатся за счет изменения структуры предложения — в первую очередь покупают наиболее доступные варианты.

На вторичном рынке будет наблюдаться снижение спроса за счет заградительно высоких ставок по ипотеке, отсутствия льготных программ и снижения доходов населения. Тем не менее заметного падения номинальных цен, вероятно, не будет. За счет высокой инфляции и продолжающегося роста себестоимости строительства квартиры на первичке (в рублевом выражении) продолжат дорожать, что, в свою очередь, скажется и на росте цен на вторичном рынке (пусть и менее выраженном).

ЮРИЙ СТРЕЛЕЦ

В МАРТЕ ЛИДЕРОМ РОСТА ЦЕН НА ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ В РОССИИ ОКАЗАЛАСЬ САМАРА

НОВИЧКИ ПОДНИМАЮТ ЦЕНЫ В марте 2022 года продолжился рост средней стоимости квадратного метра нового предложения (объявлений, которые за последний месяц появились на сайте впервые). В анализируемых локациях средняя стоимость квадратного метра «новинок» вторичного рынка составила 106,8 тыс. рублей, на 2 тыс. рублей выше, чем в среднем по всем предложениям (и старым, и новым), и на 2,9% выше, чем месяц назад. То есть цены впервые опубликованных предложений росли быстрее, чем старых. Продавцы, видя оживление на рынке в начале месяца, выводили в продажу лоты по более высоким ценам. Динамика в старых предложениях была довольно сдержанной.

Средний бюджет предложения (стоимость квартиры) на вторичном рынке в среднем составляет сегодня 5,95 млн рублей. За месяц он увеличился на 4,3%, за год — на 27,2%, сильнее, чем стоимость „квадрата“. Это свидетельствует о том, что средняя площадь квартиры на вторичном рынке сейчас больше, чем месяц назад: в первую очередь покупатели приобретают более компактные, а значит, и более доступные варианты.

Динамика в конкретной локации 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 со стороны населения.

ДВА АУТСАЙДЕРА В марте в лидерах роста цен за месяц как миллионники с наиболее развитыми рынками (Самара +5,7%, Санкт-Петербург +5,2%, Челябинск +5%), так и города с населением от 500 тыс. до 1 млн человек (Саратов +7,2%, Ярославль +5,5%, Липецк +4,9%). В целом «квадрат» в миллионниках подорожал сильнее. Только в двух городах цена квадратного метра за месяц снизилась: это Сочи (–1%) и Хабаровск (–0,8%). В Москве цены увеличиваются не так быстро, как в среднем по анализируемым локациям (+2,1% за месяц), но и здесь темпы роста ускорились (в феврале всего +1,4%).

За год цены выросли сильнее всего в южных Краснодаре (+51%) и Ростове-на-Дону (+42%) за счет повышенного спроса со стороны желающих переехать туда из других регионов с менее комфортным климатом. В Сочи, ранее лидирующем по темпам роста цен, в последние месяцы средняя стоимость «квадрата» сокращается (за год рост на 34%, за месяц сокращение на 1%). Минимальный рост в дальневосточных Владивостоке (+13% за год) и Хабаровске (+9%) за счет того, что цены здесь и так достаточно высокие (163,6 и 114,4 тыс. рублей за «квадрат» соответственно), а спрос — нет.

На протяжении месяца динамика покупательского интереса была разнонаправленной. Всплеск активности произошел 28 февраля, в день роста ключевой ставки: тогда число просмотров объявлений увеличилось (в целом по анализируемым локациям) на 40% относительно среднего значения за предыдущую неделю. По сравнению с фоновыми значениями прошлого года потенциальный спрос был на 20–25% выше, по сравнению с январем 2022 года — на 10–15% выше. Спрос шел со стороны покупателей с «живыми» деньгами, которые стремились вложить средства в такой надежный актив как недвижимость, а также со стороны тех, у кого в начале месяца были одобренные под более низкие ставки решения банков по ипотеке. Недвижимость, действительно, один из лучших вариантов сохранения накоплений. По сравнению с другими нефинансовыми активами она обладает рядом преимуществ — на длинном отрезке она (в рублевом эквиваленте) почти всегда дорожает, ее можно использовать по прямому назначению (жить самому или сдавать в аренду).

После резкого роста наблюдался спад интереса до мартовских праздников включительно. 9–14 марта активность вновь была высокой (с «просадкой» в выходные дни), после чего с 15 марта наблюдается тренд на снижение спроса. Сейчас просмотры находятся на уровне фоновых значений первой половины февраля. Рынок мониторят те, у кого сохранились одобренные ипотеки по выгодным условиям, а также те, кто надеется найти недорогие варианты для покупки.

СРОКИ ПРОДАЖИ РАСТУТ Средний срок экспозиции объявления о продаже квартиры на вторичном рынке в целом по анализируемым локациям составляет 103 дня. За исключением января 2022 года (тогда 107 дней), когда активность на рынке была снижена праздниками, показатель в последние месяцы изменялся в достаточно узком диапазоне плюс-минус день. Заметное снижение сроков экспозиции началось в начале осени и продолжалось до конца года, составив в декабре 101 день (в начале осени 105 дней). Сейчас показатель вновь немного увеличился (на один день относительно февраля), рынок начинает замедляться. В отдельные дни в течение марта среднее значение достигало 107 дней.

Наименьший срок экспозиции — в Новосибирске (в среднем всего 56 дней), Екатеринбурге (70 дней), Омске (78 дней).

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ М. НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБ.			ДИНАМИКА	
	МАРТ 2021	ФЕВРАЛЬ 2022	МАРТ 2022	ЗА МЕСЯЦ	ЗА ГОД
МОСКВА	264,9	297,9	304,1	2,10%	14,80%
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	126,6	160,5	162,6	1,30%	28,40%
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	163,3	199,6	209,9	5,20%	28,50%
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	109,1	130,9	132,8	1,50%	21,70%
ГОРОДА ВНЕ СТОЛИЧНЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ	73,1	91,6	93,9	2,60%	28,40%
ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ	74,1	94,4	97,2	3,00%	31,10%
ГОРОДА С НАСЕЛЕНИЕМ ОТ 500 ТЫС. ДО 1 МЛН ЧЕЛОВЕК	72,5	89,8	91,8	2,30%	26,60%

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»