



СООТНОШЕНИЕ ЦЕН КВАДРАТНОГО МЕТРА И СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ С ИПОТЕКОЙ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ РФ					
	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В ОКТЯБРЕ 2022 Г. В РФ, ТЫС. РУБЛЕЙ	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ (50 КВ. М), МЛН РУБЛЕЙ	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА ПО ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ НА 1 ОКТЯБРЯ 2022 Г.	ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ ПРИ ПЕРВОНАЧАЛЬНОМ ВЗНОСЕ 25% И СРОКЕ В 23 ГОДА, ТЫС. РУБЛЕЙ	ИТОГОВЫЙ ПЛАТЕЖ, МЛН РУБЛЕЙ
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК	123,4	6,17	3,49%	24,4	6,74
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК	110,8	5,54	8,97%	35,6	9,83

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

ГОРОД	ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК		ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК	
	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В НОЯБРЕ 2022 Г.	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ С НАЧАЛА ГОДА, %	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В НОЯБРЕ 2022 Г.	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ С НАЧАЛА ГОДА, %
ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ	119,7	7,10%	136	13,70%
ГОРОДА ОТ 500 ТЫС. ДО 1 МЛН	94,5	10,90%	101	18,20%

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

ГОРОДА, ГДЕ СООТНОШЕНИЕ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ В НОЯБРЕ ЗАМЕТНО ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ СООТНОШЕНИЯ ЦЕН В СЕНТЯБРЕ ДО ОБЪЯВЛЕНИЯ МОБИЛИЗАЦИИ							
ГОРОД	ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК		ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК		ПРЕВЫШЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НАД СРЕДНЕЙ СТОИМОСТЬЮ НА ВТОРИЧНОМ		
	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В НОЯБРЕ 2022 Г.	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ С НАЧАЛА ГОДА, %	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В НОЯБРЕ 2022 Г.	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ С НАЧАЛА ГОДА, %	ЯНВАРЬ 2022 Г., %	СЕНТЯБРЬ 2022 Г., % (ДО ОБЪЯВЛЕНИЯ МОБИЛИЗАЦИИ)	НОЯБРЬ 2022 Г., %
СЕВАСТОПОЛЬ	156,8	2%	147,7	18%	-18%	-15%	-6%
ХАБАРОВСК	119,8	4%	141,3	36%	-8%	6%	18%
ИРКУТСК	111,7	11%	114,7	43%	-21%	-6%	3%
САМАРА	100,1	12%	104,3	33%	-12%	-1%	4%

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

ЖИЛЬЕ

НЕТ НИ ОДНОГО ГОРОДА-МИЛЛИОННИКА, ГДЕ «КВАДРАТ» НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ БЫЛ БЫ ДОРОЖЕ, ЧЕМ НА ПЕРВИЧНОМ. В НАЧАЛЕ ГОДА В ЭТУ КАТЕГОРИЮ ВОХОДИЛИ САМАРА, ВОРОНЕЖ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГ (СЕЙЧАС НОВОСТРОЙКИ НА 4; 11 И 17% ДОРОЖЕ ВТОРИЧКИ)

21 → Мобилизация практически не повлияла и на соотношение цен на первичном и вторичном рынках. Рассмотрим города, где соотношение стоимости «квадрата» в сентябре (до начала мобилизации) и в ноябре заметно отличается: Севастополь, Хабаровск, Иркутск, Самару. Во всех этих локациях темпы роста цен на первичном рынке заметно выше, чем на вторичном, и уже к сентябрю соотношение существенно изменилось относительно января (тогда вторичка везде была дороже): в Севастополе, Иркутске и Самаре разрыв стал меньше, а в Хабаровске новостройки опередили готовое жилье по уровню цен. В динамике прослеживаются тренды, сложившиеся еще до объявления мобилизации.

ЭТО НЕ ПРЕДЕЛ Опережающие темпы роста на первичном рынке в 2022 году привели к тому, что в части городов, где в начале года вторичный рынок был дороже первичного (в Санкт-Петербурге, Хабаровске, Иркутске, Самаре, Барнауле, Кемерово, Ставрополе и Воронеже), новостройки стали дороже готового жилья. И если в Ставрополе, Иркутске, Барнауле, Самаре и Кемерово разрыв пока минимален («квадрат» на первичке на 3–4% дороже, чем на вторичке), то в Воронеже новостройки дороже уже на 11%, в Петербурге — на 17%, в Хабаровске — на 18%.

Во Владивостоке, Севастополе и Саратове, где сейчас цены на вторичном рынке выше, чем на первичном,

«квадрат» в новостройках в 2022 году тоже дорожал сильнее, чем в готовом жилье. В результате этого разрыв между первичкой и вторичкой сократился. Вероятно, в ближайшем будущем и в этих локациях но-

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Business Guide «Российский промышленник»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Любовь Элконина — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д.10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: 000 «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000 Распространяется бесплатно. 16+

Графика на обложке: Арсений Блинов