

ОБЗОР

РЫНКА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РФ

ЗА 11 МЕСЯЦЕВ 2022 ГОДА

В основе исследования - эксклюзивная информация, собранная и обработанная сертифицированными аналитиками Российской гильдии риэлторов на основе изучения динамики роста цен, спроса и предложения.

Константин Ламин, аттестованный аналитик рынка недвижимости (ААРН), руководитель комитета по статистике и аналитике Гильдии Риэлторов Москвы

Рынок недвижимости Москвы. Предварительные итоги 2022 г.

Комитет по статистике и аналитике ГРМ (Гильдии Риэлторов Москвы) подвел предварительные итоги 2022 года. Уходящий год был полон на события, которые серьезно повлияли на рынок московской недвижимости. Начало года выдалось спокойным. Цены на вторичном и первичном рынке продолжили небольшой рост.

В январе 2022 года средняя стоимость на первичном рынке достигла **305 296** руб./кв.м., на вторичном рынке средняя цена составила **266 568** руб./кв.м.

Основные события начались в конце февраля-начале марта, когда на кратковременном ажиотаже цены на новостройки достигли в марте достигли **377 589** руб./кв.м., прибавив почти 24%. Рынок вторички был более инертен в этом плане и своих исторических максимумов достиг лишь к маю, когда был зафиксирован уровень **279 714** руб./кв.м.

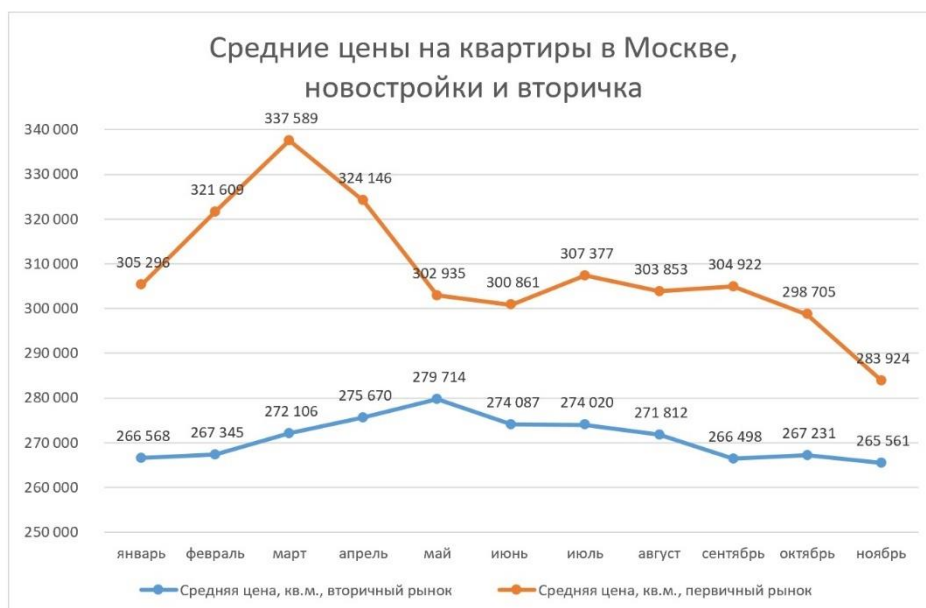


Изменение средних цен на первичном рынке Москвы с января по ноябрь 2022 года



Изменение средних цен на вторичном рынке Москвы с января по ноябрь 2022 года

Динамика цен на первичную и вторичную недвижимость на протяжении года отличалась. Первичный рынок отличался большей волатильностью. После резкого всплеска в марте к апрелю маю ажиотажный спрос иссяк, и цены на новостройки быстро вернулись к уровням начала года, а в начале осени начали постепенное снижение.



Сравнительный график средних цен на квартиры в Москве на первичном и вторичном рынке

Начало программы господдержки и программ льготного финансирования застройщиками весной поддержали спрос на первичном рынке, и до конца лета-начала осени цены находились в коридоре 300-307 тыс./кв.м. Но к началу осени спрос не смог удержаться в прежних объемах и цены на новостройки начали снижаться, достигнув в ноябре 283 924 руб./кв.м. Коррекция от максимальных уровней марта составила почти 16%.

Ситуация на вторичном рынке в 2022 году развивалась более спокойно. После достижения ценовых максимумов в мае рост цен прекратился и вторичный рынок развернулся в сторону постепенного снижения, которое продолжается и по настоящее время.

Средние цены предложений по вторичной недвижимости по округам столицы на конец ноября:

Средние цены на квартиры по округам Москвы, вторичка														
Округа города Москвы	май 2022	июнь 2022	изм-е, %	июль 2022	изм-е, %	август 2022	изм-е, %	сентябрь 2022	изм-е, %	окт.22	изм-е, %	ноя.22	изм-е, %	изм-е с мая, %
Северный административный округ	323 579	315 789	-2,4%	316 421	0,2%	312 500	-1,2%	297 945	-4,7%	294 450	-1,2%	296 150	0,6%	-9%
Северо-Восточный административный округ	289 391	282 821	-2,3%	283 333	0,2%	281 034	-0,8%	274 662	-2,3%	276 342	0,6%	275 167	-0,4%	-5%
Восточный административный округ	270 037	263 026	-2,6%	264 706	0,6%	262 342	-0,9%	258 333	-1,5%	255 246	-1,2%	254 255	-0,4%	-6%
Юго- Восточный административный округ	266 890	259 259	-2,9%	260 000	0,3%	255 818	-1,6%	255 540	-0,1%	250 450	-2,0%	247 750	-1,1%	-8%
Южный административный округ	267 385	265 353	-0,8%	264 474	-0,3%	262 590	-0,7%	257 990	-1,8%	258 120	0,1%	256 134	-0,8%	-4%
Юго-Западный административный округ	310 490	304 345	-2,0%	305 682	0,4%	302 326	-1,1%	295 495	-2,3%	298 570	1,0%	296 789	-0,6%	-5%
Западный административный округ	329 810	322 561	-2,2%	320 962	-0,5%	319 222	-0,5%	318 148	-0,3%	318 900	0,2%	316 784	-0,7%	-4%
Северо-Западный административный округ	312 295	304 878	-2,4%	301 990	-0,9%	295 227	-2,2%	294 100	-0,4%	292 453	-0,6%	292 090	-0,1%	-7%
Центральный административный округ	490 204	472 973	-3,5%	469 697	-0,7%	465 890	-0,8%	441 298	-5,3%	445 240	0,9%	449 400	0,9%	-9%
Новомосковский административный округ	236 321	232 338	-1,7%	231 972	-0,2%	230 321	-0,7%	215 663	-6,4%	213 218	-1,1%	212 560	-0,3%	-11%
Троицкий административный округ	176 943	172 144	-2,7%	175 926	2,2%	174 104	-1,0%	171 131	-1,7%	168 151	-1,7%	166 793	-0,8%	-6%
ЗелАО	234 693	231 174	-1,5%	229 413	-0,8%	220 985	-3,7%	208 889	-5,5%	212 468	1,7%	209 456	-1,4%	-12%

Динамика цен на 1-комнатные квартиры в Москве по округам:

Цены на 1-комнатные квартиры по округам Москвы, вторичка														
Округа города Москвы	май 2022	июнь 2022	изм-е, %	июль 2022	изм-е, %	август 2022	изм-е, %	сентябрь 2022	изм-е, %	окт.22	изм-е, %	ноя.22	изм-е, %	изм-е с мая, %
Северный административный округ	346 567	337 321	-2,7%	332 258	-1,5%	319 444	-3,9%	313 793	-1,8%	309 151	-1,5%	305 359	-1,2%	-13%
Северо-Восточный административный округ	315 240	308 192	-2,2%	305 556	-0,9%	297 649	-2,6%	290 429	-2,4%	289 211	-0,4%	287 500	-0,6%	-10%
Восточный административный округ	286 569	278 125	-2,9%	278 348	0,1%	274 194	-1,5%	272 727	-0,5%	273 607	0,3%	266 789	-2,5%	-7%
Юго- Восточный административный округ	291 643	284 211	-2,5%	279 487	-1,7%	276 316	-1,1%	272 459	-1,4%	269 534	-1,1%	266 667	-1,1%	-9%
Южный административный округ	294 975	287 879	-2,4%	285 819	-0,7%	284 211	-0,6%	279 135	-1,8%	279 706	0,2%	276 567	-1,1%	-7%
Юго-Западный административный округ	319 895	312 500	-2,3%	310 669	-0,6%	310 263	-0,1%	306 452	-1,2%	302 817	-1,2%	302 778	0,0%	-6%
Западный административный округ	350 456	343 288	-2,0%	342 857	-0,1%	338 424	-1,3%	328 947	-2,8%	330 504	0,5%	324 444	-1,8%	-8%
Северо-Западный административный округ	330 491	324 242	-1,9%	323 333	-0,3%	315 500	-2,4%	313 450	-0,6%	315 430	0,6%	313 900	-0,5%	-5%
Центральный административный округ	490 204	472 973	-3,5%	469 697	-0,7%	459 450	-2,2%	441 298	-4,0%	445 240	0,9%	449 400	0,9%	-9%
Новомосковский административный округ	257 276	251 515	-2,2%	250 000	-0,6%	249 305	-0,3%	240 888	-3,4%	237 890	-1,2%	238 947	0,4%	-8%
Троицкий административный округ	201 345	195 081	-3,1%	192 582	-1,3%	190 870	-0,9%	181 937	-4,7%	186 230	2,4%	183 871	-1,3%	-10%
ЗелАО	234 693	231 174	-1,5%	229 413	-0,8%	228 571	-0,4%	219 868	-3,8%	217 970	-0,9%	213 789	-1,9%	-10%
Средняя цена 1 комн. квартир в Москве, кв.м.	305 108	298 036	-2,3%	295 688	-0,8%	290 930	-1,6%	284 782	-2,1%	284 459	-0,1%	282 034	-0,9%	-8%

Динамика цен на 2-комнатные квартиры в Москве по округам:

Цены на 2-комнатные квартиры по округам Москвы, вторичка														
Округа города Москвы	май 2022	июнь 2022	изм-е, %	июль 2022	изм-е, %	август 2022	изм-е, %	сентябрь 2022	изм-е, %	окт.22	изм-е, %	ноя.22	изм-е, %	изм-е с мая, %
Северный административный округ	323 579	315 789	-2,4%	316 421	0,2%	312 500	-1,2%	297 945	-4,7%	294 450	-1,2%	296 150	0,6%	-9%
Северо-Восточный административный округ	289 391	282 821	-2,3%	283 333	0,2%	281 034	-0,8%	274 662	-2,3%	276 342	0,6%	275 167	-0,4%	-5%
Восточный административный округ	270 037	263 026	-2,6%	264 706	0,6%	262 342	-0,9%	258 333	-1,5%	255 246	-1,2%	254 255	-0,4%	-6%
Юго- Восточный административный округ	266 890	259 259	-2,9%	260 000	0,3%	255 818	-1,6%	255 540	-0,1%	250 450	-2,0%	247 750	-1,1%	-8%
Южный административный округ	267 385	265 353	-0,8%	264 474	-0,3%	262 590	-0,7%	257 990	-1,8%	258 120	0,1%	256 134	-0,8%	-4%
Юго-Западный административный округ	310 490	304 345	-2,0%	305 682	0,4%	302 326	-1,1%	295 495	-2,3%	298 570	1,0%	296 789	-0,6%	-5%
Западный административный округ	329 810	322 561	-2,2%	320 962	-0,5%	319 222	-0,5%	318 148	-0,3%	318 900	0,2%	316 784	-0,7%	-4%
Северо-Западный административный округ	312 295	304 878	-2,4%	301 990	-0,9%	295 227	-2,2%	294 100	-0,4%	292 453	-0,6%	292 090	-0,1%	-7%
Центральный административный округ	522 028	509 709	-2,4%	495 566	-2,8%	490 504	-1,0%	480 346	-2,1%	473 890	-1,3%	474 378	0,1%	-10%
Новомосковский административный округ	236 321	232 338	-1,7%	231 972	-0,2%	230 321	-0,7%	215 663	-6,4%	211 867	-1,8%	211 907	0,0%	-12%
Троицкий административный округ	176 943	172 144	-2,7%	175 926	2,2%	174 104	-1,0%	171 131	-1,7%	168 151	-1,7%	166 793	-0,8%	-6%
ЗелАО	240 856	235 294	-2,3%	229 962	-2,3%	220 985	-3,9%	208 889	-5,5%	212 468	1,7%	209 456	-1,4%	-15%
Средняя цена 2 комн. квартир в Москве, кв.м.	279 714	274 087	-2,0%	274 020	0,01%	271 812	-0,81%	266 498	-1,96%	267 231	0,3%	265 651	-0,6%	-5%

Динамика цен на 3-комнатные квартиры в Москве по округам:

Цены на 3-комнатные квартиры по округам Москвы, вторичка														
Округа города Москвы	май 2022	июнь 2022	изм-е, %	июль 2022	изм-е, %	август 2022	изм-е, %	сентябрь 2022	изм-е, %	окт.22	изм-е, %	ноя.22	изм-е, %	изм-е с мая, %
Северный административный округ	285 934	278 896	-2,5%	280 333	0,5%	279 051	-0,5%	278 340	-0,3%	277 471	-0,3%	277 471	0,0%	-3%
Северо-Восточный административный округ	260 068	253 425	-2,6%	254 621	0,5%	253 333	-0,5%	251 108	-0,9%	251 161	0,02%	248 903	-0,9%	-4%
Восточный административный округ	252 586	246 257	-2,5%	244 698	-0,6%	243 230	-0,6%	242 308	-0,4%	238 432	-1,60%	238 358	0,0%	-6%
Юго- Восточный административный округ	243 340	240 266	-1,3%	241 067	0,3%	239 590	-0,6%	235 849	-1,6%	236 152	0,13%	234 649	-0,6%	-4%
Южный административный округ	263 904	257 813	-2,3%	256 033	-0,7%	250 000	-2,4%	247 650	-0,9%	247 412	-0,1%	246 223	-0,5%	-7%
Юго-Западный административный округ	300 569	295 238	-1,8%	291 667	-1,2%	289 560	-0,7%	277 029	-4,3%	270 547	-2,3%	270 912	0,1%	-11%
Западный административный округ	309 593	303 797	-1,9%	306 859	1,0%	302 625	-1,4%	301 105	-0,5%	302 250	0,4%	299 567	-0,9%	-3%
Северо-Западный административный округ	282 670	276 356	-2,2%	274 588	-0,6%	272 670	-0,7%	271 500	-0,4%	271 340	-0,1%	271 190	-0,1%	-4%
Центральный административный округ	487 939	470 174	-3,6%	467 593	-0,5%	465 890	-0,4%	440 560	-5,4%	438 345	-0,5%	436 770	-0,4%	-12%
Новомосковский административный округ	218 890	213 278	-2,6%	214 609	0,6%	212 793	-0,8%	211 560	-0,6%	213 218	0,8%	212 560	-0,3%	-3%
Троицкий административный округ	174 855	170 480	-2,5%	167 647	-1,7%	167 090	-0,3%	162 892	-2,5%	163 012	0,1%	163 045	0,0%	-7%
ЗелАО	225 700	219 972	-2,5%	216 964	-1,4%	209 707	-3,3%	202 858	-3,3%	204 568	0,8%	201 546	-1,5%	-12%
Средняя цена 3-комн. квартир в Москве, кв.м.	263 904	255 619	-3,1%	255 327	-0,1%	251 667	-1,4%	249 379	-0,9%	249 287	0,0%	247 563	-0,7%	-7%

Динамика цен на вторичку в зависимости от количества комнат представлена в таблице ниже:

Цены на квартиры в Москве по количеству комнат, вторичка														
Количество комнат	май 2022	июнь 2022	изм-е, %	июль 2022	изм-е, %	август 2022	изм-е, %	сентябрь 2022	изм-е, %	окт.22	изм-е, %	ноя.22	изм-е, %	изм-е с мая, %
1-комнатная квартира	305 108	298 036	-2,3%	295 688	-0,8%	290 930	-1,6%	284 782	-2,1%	284 459	-0,1%	282 034	-0,9%	-8%
2-комнатная квартира	279 714	274 087	-2,0%	274 020	-0,02%	271 812	-0,81%	266 498	-1,96%	267 231	0,3%	265 651	-0,6%	-5%
3-комнатная квартира	263 904	255 619	-3,1%	255 327	-0,1%	251 667	-1,4%	249 379	-0,9%	249 287	0,0%	247 563	-0,7%	-7%

По итогам ноября средняя стоимость 1 кв.м. московской вторички снизилась на 0,6%.

Средняя цена на квартиры в Москве, вторичка														
	май 2022	июнь 2022	изм-е, %	июль 2022	изм-е, %	август 2022	изм-е, %	сентябрь 2022	изм-е, %	окт.22	изм-е, %	ноя.22	изм-е, %	изм-е с мая, %
Средняя цена квартир в Москве, кв.м.	279 714	274 087	-2,0%	274 020	-0,02%	271 812	-0,81%	266 498	-1,96%	267 231	0,28%	265 651	-0,6%	-5,3%

Всего в январе-ноябре 2022 года по данным Росреестра по Москве зарегистрировано 118 607 договоров купли-продажи (мены) жилья. Разница с аналогичным значением прошлого года 21,2% (150 565).



Динамика количества сделок по первичному и вторичному рынку показывает, что после сильного провала в мае рынок вторички постепенно адаптируется к существующим реалиям, в том числе и к текущим ставкам по ипотеке. Что нельзя сказать про первичный рынок. Вся активность рынка новостроек, начиная с июня 2022 года поддерживалась за счет мер поддержки строительной отрасли, которые анонсировало Правительство весной и программами субсидирования ипотечных ставок, предлагаемыми самими застройщиками. Но даже это уже вряд ли вернет спрос на первичку на уровни летних месяцев, о чем наглядно показывает статистика Росреестра.

По итогам 2022 года количество новых предложений на вторичном рынке постепенно росло. Исключением был февраль, когда наблюдалось его резкое сокращение. В целом на конец года объем предложения остается достаточно высоким, почти на 25% выше, чем в среднем на период начала года.



Основные выводы:

- К концу 2022 года цены на вторичную недвижимость в московском регионе продолжают постепенное снижение в рамках уже очевидного среднесрочного тренда.
- Средняя медианная цена предложения 1 кв.м. московской недвижимости на вторичном рынке на 30 ноября 2022 года составила **265 651** рублей.
- Средняя медианная цена на 1-комнатные квартиры составила **282 034** руб./кв.м. (-0,9%), на 2-комнатные квартиры **265 651** руб./кв.м. (-0,6%), на трехкомнатные квартиры **247 563** руб./кв.м. (-0,7%).
- Общее снижение цен на вторичную недвижимость Москвы в ноябре составило **-0,6%**.
- Количество новых предложений по сравнению с октябрём существенно не изменилось, но в среднем превышает показатели первых месяцев 2022 года почти на 25%, что оказывает существенное давление на цены вторички.
- Ситуация на первичном рынке развивается также в негативном сценарии. Количество сделок последних месяцев почти вдвое сократилось по сравнению с началом года. Средние цены также начали снижаться. В случае отмен мер господдержки строительной отрасли темпы снижения только усилятся.
- Традиционно ожидаемый рост активности рынка в предновогодние месяцы в этом году скорее всего уже не произойдет, в том числе и по причине недавнего увеличения ставок по ипотечным кредитам на вторичное жильё. Вследствие чего в декабре мы скорее всего увидим ещё небольшую коррекцию цен вниз, которая также может продолжиться и в первые месяцы 2023 года.

Алексей Москалев, сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН), член комитета по аналитике НП «РГР»

С ситуацией, происходящей в Воронеже, можно ознакомиться по ссылке:

<https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-disk-public%3A%2F%2Fr1PR7MQD5xfGv6tUKLrqDCK452GacdyvuspYUF7kLPHAaoOT5%2B7eMqiyRagt6DaFW5aDQ4kMZEXE%2BwNjbq78ug%3D%3D&name=Обзор%20жилья%20Воронеж%20ноябрь%202022.pdf>

Предварительные итоги 2022 года, Пермь

К концу 2022 г. общее количество предложений на рынке жилья (включая вторичный и первичный рынки) составило 12 614 квартир. По сравнению с аналогичным периодом 2021 года общее количество предложений на рынке многоквартирного жилья увеличилось на 14%, причем на первичном рынке рост составил 13%, а на вторичном 15%.

По итогам ноября 2022 г. на рынке жилой многоквартирной недвижимости г. Перми были зафиксированы следующие показатели средних цен предложения:

- ✓ вторичный рынок – 84 387 руб./кв.м;
- ✓ первичный рынок – 105 553 руб./кв.м.

За период с ноября 2021 г. по ноябрь 2022 г. показатель средней цены предложения на вторичном рынке жилья стал выше на 11,2%, а на первичном рынке – на 24,7%.

Показатель средней цены предложения в целом по рынку многоквартирного жилья Перми в ноябре 2022 г. составил 94 960 руб./кв.м. За год он стал выше на «+»18%.

Тенденции:

Застройщики Перми наращивают объемы строительства, что приводит к росту числа предложений на рынке новостроек. Треть объема предложений формируют квартиры в крупных жилых комплексах. 55% первичного рынка – это квартиры «евро» формата. Средняя площадь квартиры по предложению составляет 54 кв.м., в то время как наибольший спрос наблюдается на квартиры менее 50 кв.м. На старте продаж дома у покупателей повышенный интерес на квартиры до 35 кв.м.

В 2022 году активизировалось строительство многоквартирного жилья в ближайшем пригороде Перми. Если на начало года в продаже находилось всего два жилых комплекса в пригороде, то в конце года их стало уже шесть. При этом цены в пригороде близки к пермским.

Несмотря на то, что количество предложений на вторичке за год увеличилось, оно так и не достигло объемов 2020 года. Можно говорить, что присутствует дефицит качественного предложения на «вторичке».

Разница в ценах предложения между первичкой и вторичкой достигла 25% в пользу рынка новостроек. Такой разрыв способствует перетоку части покупателей на вторичный рынок. Интерес к квартирам в новых домах держится на более выгодном платеже по ипотеке за счет льготных процентных ставок.

Политика застройщиков по стимулированию продаж сводится не к снижению цены, а предоставление бонусов в виде кладовки / отделки в подарок, выгодные условия по финансированию (льготная ставка, субсидированная ставка, траншевая ипотека).

На вторичном рынке торг в пределах 2-4% готовы предоставлять продавцы 1-2х комнатных квартир, продавцы 3-х и более комнатных квартир более сговорчивы по цене.

Перспективы 2023: Зависимость рынка жилья от условий финансирования позволяет говорить, что при условии полной отмены «льготной» ипотеки на новостройки, вероятно временное охлаждение спроса на первичном рынке, если не будет других финансовых стимулов. Также в этом случае ожидается переток покупателей на вторичку.

При этом ожидать ценового падения не следует, а лишь корректировки за счет неликвидного формата квартир.

В Перми на текущий момент активно расселяется и сносится ветхий и аварийный фонд, а это требует компенсации квадратных метров в том числе и за счет нового строительства. Освобожденные территории от старого фонда власти планируют реализовывать на торгах. Также ведется работа по вовлечению бывших промышленных территорий под жилищное строительство.

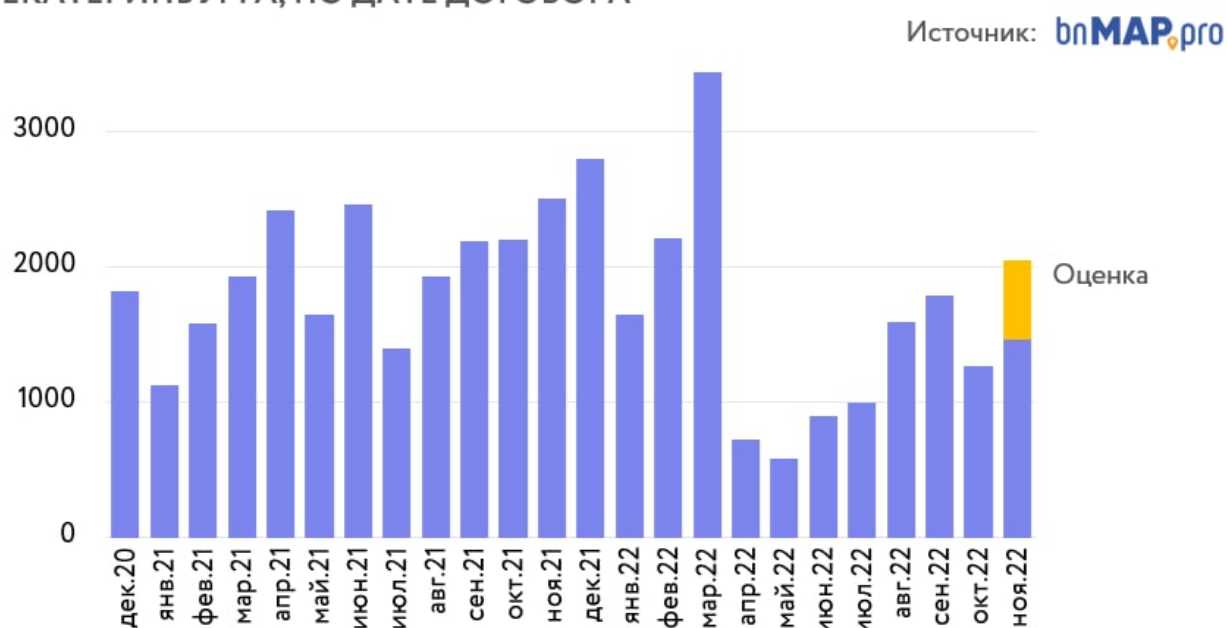
Михаил Хорьков, сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН), заместитель руководителя комитета по аналитике НП «РГР»

Рынок жилья Екатеринбурга в конце 2022

К концу 2022 года рынок новостроек Екатеринбурга подошел с рекордно высоким предложением. По данным аналитической платформы bnMAP.pro число нереализованных новостроек превысило отметку в 41,6 тысяч квартир. В последние месяцы девелоперы торопились вывести на рынок новые проекты, несмотря на отсутствие стабильного спроса и возможную отмену льготного кредитования.

Динамика продаж на первичном рынке остается контрастной. Ажиотажно высокий спрос в марте сменился кратным падением числа ДДУ в апреле-мае. Летом льготная ипотека и субсидирование со стороны застройщиков позволили вернуть на рынок тех покупателей, которые взяли паузу весной. Начался восстановительный рост продаж, который продолжался до конца 3 квартала. «Мобилизационный провал» октября был нивелирован неплохими результатами ноября. Не имея четких ориентиров по ипотеке на 2023 год, девелоперы и покупатели торопятся закрыть важные вопросы до конца года.

КОЛИЧЕСТВО ДДУ С КВАРТИРАМИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, ПО ДАТЕ ДОГОВОРА



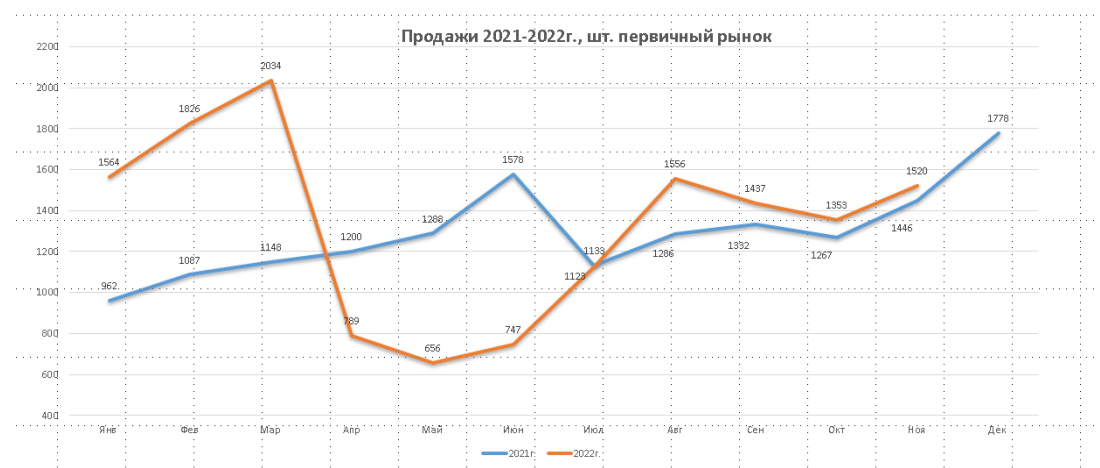
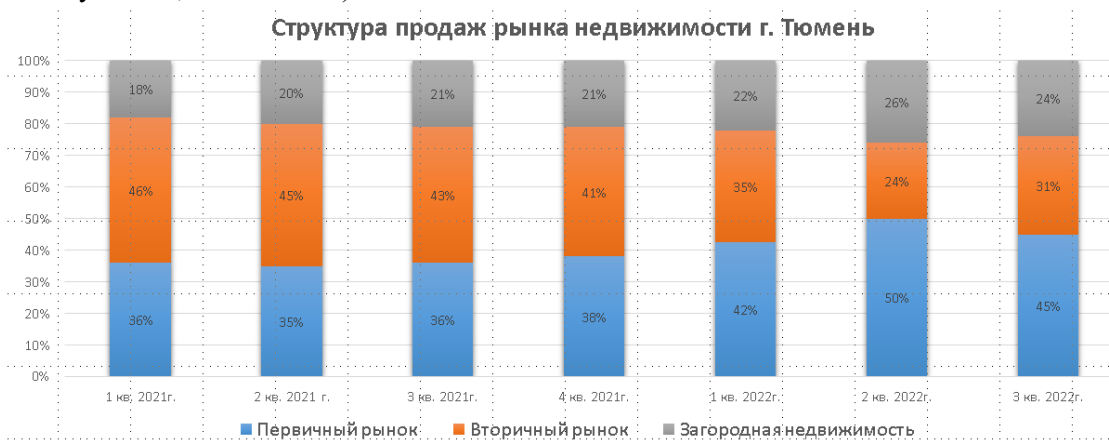
Покупатели опасаются роста ставок, а застройщики торопятся наполнить эскроу-счета. Поэтому скидки и акционные предложения стали достаточно эффективным инструментом поддержания продаж в конце 2022 года. Средняя цена 1 кв. м на первичном рынке в ноябре составила 124 тыс. руб./кв. м. Это на 16% выше чем годом ранее, но с конца весны этот показатель почти не меняется.

На вторичном рынке квартир по-прежнему немного. Осенью активность рынка оставалась неплохой (по меркам 2022 года), за исключением октябрьского провала. Приемлемые темпы продаж базируются на небольшом выборе квартир и разумном торге со стороны продавцов. Средняя цена 1 кв. м – 102 тыс. руб./ кв. м (+11% к ноябрю 2021).

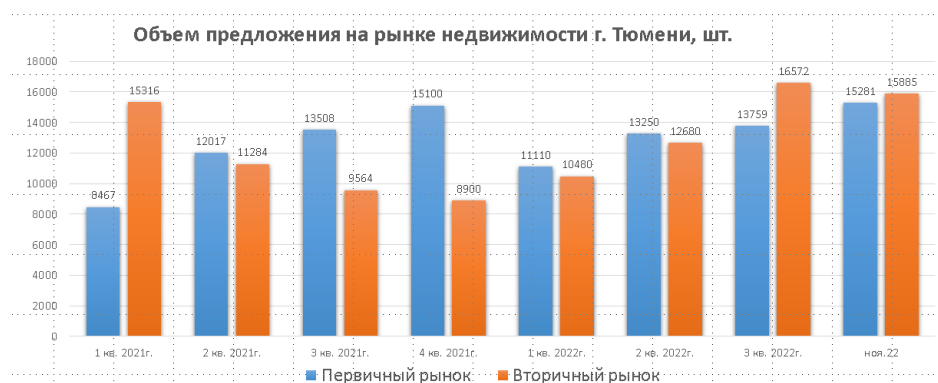
Сложнее будет в первой половине следующего года, когда старые резервы вовлечения в рынок покупателей будут исчерпаны, а конкуренция вырастет.

Предварительные итоги 2022 года, Тюмень

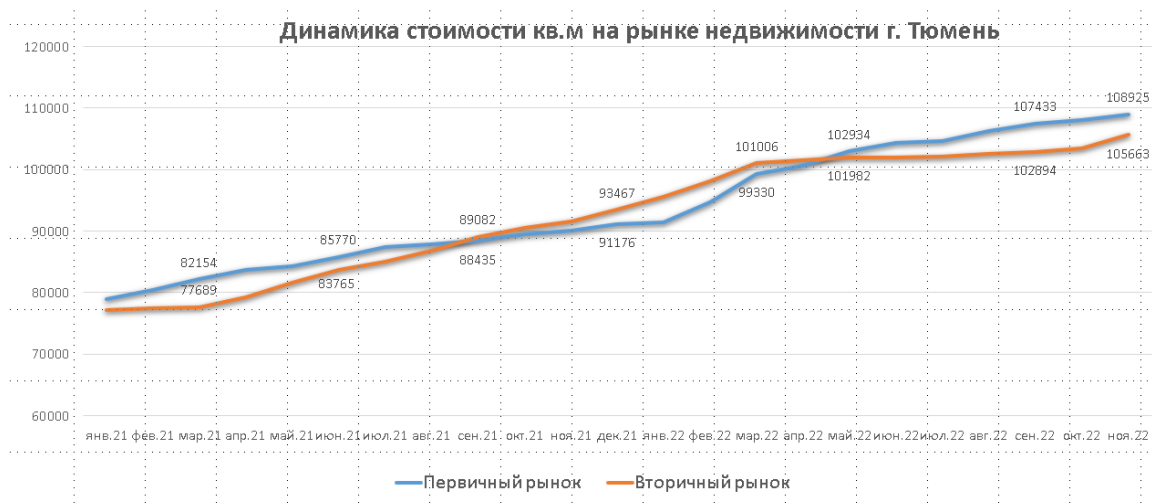
Текущий год характеризуется изменением структуры продаж: рост доли сделок на рынке строящегося жилья, со значительным снижением количества сделок на вторичном рынке. Также продолжилась тенденция смещения покупателей на рынок загородной недвижимости (включая земельные участки, дома и дачи).



Весь текущий год характеризуется взлетами и падениями. Так, в 1 кв. 2022г. фиксируется максимальное количество сделок на первичном рынке (на 69,6% относительно аналогичного периода прошлого года), с последующим спадом во 2-ом квартале на 59,6%. В итоге за 11 месяцев количество сделок в 2022г на 6,4% выше прошлого года. На вторичном рынке динамика количества сделок осенью пошла вверх и вышла на уровень 3 350 ед. в месяц.



Объем предложения на рынке недвижимости г. Тюмени находится на высоком уровне. Так, на вторичном рынке объем предложения вырос на 78,5% с начала года, на рынке строящегося жилья демонстрируется незначительный рост – 1,2%. Важно отметить, что новые объекты в период март-июнь выходили в единичных случаях, но, начиная с июля, застройщики стали активно выводить на рынок новые дома/проекты.



Показатель средней цены предложения кв.м в течение всего периода продолжает планомерный рост. Так, на первичном рынке по итогам 11 месяцев она выросла на 19,5%, на вторичном рынке на 13%. И если в «стройке» цена кв.м продолжала показывать ежемесячный прирост, на вторичном рынке, начиная с марта месяца, установилась некоторая стабилизация. В осенний период цена квартир немного подтянулась вверх.

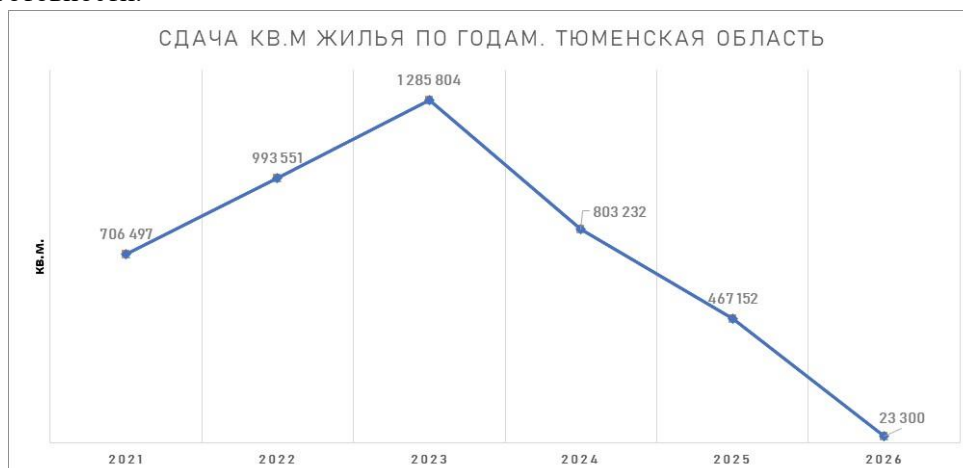
Александра Омелюсик, сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН)

Рынок жилья Тюмени в конце 2022

Первичный рынок

Были проанализированы данные по Тюменской области, какое количество жилых площадей (кв. м) будут сданы с 2022-2026 год. Исходя из проанализированных данных можно сказать, что в 2023 году будет сдано большое количество жилых площадей 1 285 804 кв. м. Период 2025-2026 года является долгосрочным, поэтому показатель будем меняться («заходить» на рынок новостроек будут новые проекты).

На ноябрь 2022 зафиксировано 216 строящихся домов многоквартирного жилья с различной степенью готовности.



Объем предложения на первичном рынке МКД города Тюмени в ноябре месяце составил 15 261 шт. Далее на графике представлено, как в течение года происходило изменение объема предложения (месячный период), сравнивается также и с месяцами предыдущего года (2021). Второй год наблюдается тенденция, что в конце года объем предложения увеличивается. Рассматривая 4 квартал 2021 и 4 квартал 2022 года в совокупности, начиная с сентября месяца, рост объема происходит на (+4-6%).



Средняя цена предложения 1 кв. м на первичном рынке МКД на 01.11.2022 года составила 107 215 руб./кв. м. Сравнивая с предыдущим периодом 01.11.2021 года, средняя цена предложения была на уровне 89 678 руб./кв. м. Таким образом произошел рост в данном сегменте рынка на (+16,4%). Диаграмма ниже более подробно показывает тенденцию изменения ценового показателя. Мы видим, что средняя цена предложения в 2022 году с начала года увеличивалась постепенно, и в ноябре рост составил (+15,8%). А в сравнении с периодом январь 2021 года средний показатель увеличился на (+24,2%).



Полная средняя цена предложения составляет на 01.11.2022 года 4 882 028 руб. В 2021 году идентичный ценовой показатель составлял 4 030 744 руб.

Рынок продаж новостроек в рассматриваемом периоде насыщен предложениями различного формата. Средняя площадь квартиры в предложение составляет 58,1 кв. м.



Продажи на первичном рынке МКД города Тюмени выглядят следующим образом:



Динамика продаж наглядно демонстрирует пиковые периоды продаж и зоны снижения. Таким образом август-сентябрь 2022 года показал стабильные продажи (практически одинаковые), в октябре рост увеличился и в ноябре динамика начала незначительно снижаться. Если сравнивать прошлогодний период, то здесь по итогам года продажи составили 16 117 шт. В текущем году показатель по продажам составляет на ноябрь месяц 14 318 шт.

Вторичный рынок

На вторичном рынке МКД количество предложения составило 17 185 шт. Средняя цена предложения на вторичном рынке МКД в текущем периоде зафиксирована на уровне 103 115 руб./кв. м. По сравнению с началом года показатель увеличился на (+8,6%). Если сравнивать с ноябрем 2021 год, то ценовой показатель увеличился на (+13,6%).



Елена Ермолаева, сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН), член комитета по аналитике НП «РГР»

Основные тенденции рынка жилья Новосибирска за 11 месяцев 2022 года

Во 2 квартале 2022 года мы заметили интересную тенденцию на рынке: на фоне существенного снижения числа выданных ипотечных кредитов (по Новосибирской области – примерно в три раза как на первичном рынке, так и на вторичном), число зарегистрированных ДДУ снизилось гораздо меньше – примерно на треть. Это говорит о том, что значительная доля жилья приобреталась без привлечения ипотечных кредитов – грубо говоря, за кэш.

При этом, на вторичном рынке жилья на протяжении всего 2022 года виден явный приток покупателей за наличные, особенно ярко это проявилось во 2-м квартале, когда доля ипотеки составила всего 14%.

В 3 квартале ситуация с ипотекой восстановилась, но, с связи с последними изменениями, необходимо будет следить за показателями в 4 квартале 2022 г.

Вторичный рынок:

Средняя цена предложения продолжала неуклонно расти каждый месяц, прирост составлял от 0,3% до 3,7% в месяц. В ноябре прирост был самый низкий за этот год – 0,3%.

В ноябре средняя цена предложения составила 104,7 тыс. руб. за 1 кв.м., что на 15% выше, чем в декабре 2021 г. В прошлом (2021) году за 11 месяцев цены выросли на 20,6%, так что в текущем году темпы прироста несколько снизились.

Есть также тенденция к приросту объема предложения, но пока этот прирост не критический.

По данным Росреестра, число сделок с готовым жильем по Новосибирской области за 9 месяцев текущего года снизилось по сравнению с таким же периодом прошлого года на 18%. И составило примерно 53 тыс. штук.

Первичный рынок:

Средняя цена предложения составила 126 тыс. руб. за 1 кв.м, что на 14% выше, чем в декабре 2021 г. На рынке новостроек в этом году были и откаты цены – например, в октябре на 1,8%, однако, в большей степени преобладает все же рост. По сути, основной рост цен пришелся на январь-март, а с апреля уровень цен относительно стабилен.

Есть тенденция к росту числа непроданных квартир в строящихся домах – если в декабре прошлого года их число было порядка 14,4 тыс. штук, то в ноябре 2022 оно выросло почти до 20 тыс. штук.

По данным RID Analytics, на территории Новосибирска за 11 месяцев 2022 года было продано около 17 тыс. квартир в новостройках, что меньше на 5%, чем за такой же период 2021 года.

Татьяна Галушенко, партнер комитета по аналитике по Иркутской области, эксперт-маркетолог

Что происходит в Иркутске с динамикой рыночных показателей в сегменте жилой недвижимости

80% строящегося жилья в Иркутской области приходится на город Иркутск и Иркутский район. *Строительство многоквартирного жилья в г. Иркутске и Иркутском районе, ввод 2015-2024 гг, кв.м. жилой площади*

	ИРКУТСК	ИРКУТСКИЙ РАЙОН	Совместный объем
2015	389 712	1 650	391 362
2016	370 257	102 699	472 956
2017	272 300	199 879	472 179
2018	305 966	50 212	356 178
2019	265 088	78 224	343 312
2020	320 792	84 631	405 423
2021	200 311	97 453	297 764
2022	245 648	71 565	317 213
2023	270 159	66 737	336 896
2024	282 468	41 880	324 348

На перспективу ближайших лет застройщиками запланировано предложение многоквартирного жилья в объеме, который соответствует ежегодному спросу, так как рынок Иркутска и Иркутского района ежегодно способен поглощать порядка 300-400 тыс. кв.м. многоквартирного жилья.

Однако следует отметить, что текущая ситуация слабо прогнозируема. Со слов застройщиков сейчас наблюдается стагнация продаж, порядка 40% выставленных на продажу квартир находится в подвешенном состоянии, что может привести на рынке к переизбытку готовых жилых площадей в перспективе ближайших месяцев.

Сказывается на скорости продаж и растущая стоимость новостроек. За последние 3 года стоимость жилья в новостройках выросла на 70%, на вторичном рынке – на 60%. Инфляция за тот же период составила 27%. Соответственно жилье становится всё менее доступным для покупателя. Этот факт и общая политико-экономическая ситуация позволяют прогнозировать стагнацию рынка жилья с тенденцией к снижению цен предложения.

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. жилья в г.Иркутске и Иркутском районе, данные ноября каждого года, тыс.руб/кв.м.

	вторичное жилье (Иркутск)	новостройки (Иркутск)	пригород (Иркутский район)
2015г	55,25	52,76	43,5
2016г	55,58	53,39	53,37
2017г	56,06	55,04	54,7
2018г	60,42	55,63	46
2019г	62,75	62,77	64,5
2020г	76,31	81,40	61,35
2021г	90,74	98,13	74,9
2022г	108,28	118,85	92

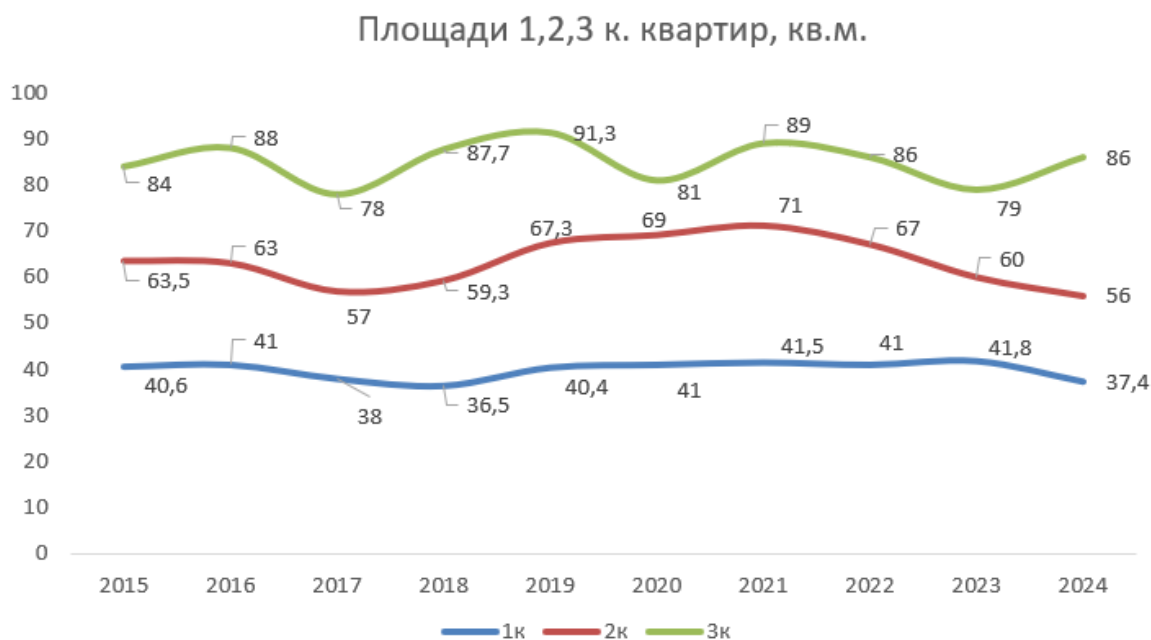
Квартирография

Доля однокомнатных квартир стабильно колеблется в диапазоне 45-55% от общего объема строящегося жилья. Порядка 30% строится 2-комнатных квартир. +/-15 % отводится на 3-комнатные квартиры. Последние годы прослеживается некоторое сокращение 1-комнатного жилья в пользу 2-комнатного.

Доля 1, 2, 3, 4 к. квартир



Для 1-комнатных квартир характерны площади в диапазоне 40 кв.м., 2-комнатных – 60 кв.м., 3-комнатных – 86 кв.м. Явной тенденции к уменьшению площади квартир не отслеживается. Преобладает строительство жилья комфорт-класса – 50%.



Александра Швалова, сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН), член комитета по аналитике НП «РГР»

Рынок жилья Хабаровска предварительные итоги 2022 г.

1. На протяжении всего года вторичный рынок жилья прочно показывал свою стрессоустойчивость к переменам. Сначала года активно наращивал объемы, в марте немного просел, а в апреле уже начал опять активно восстанавливаться. И так до середины осени. В октябрь-ноябре рост объемов предложений прекратился. На конец ноября было зафиксировано 4159 предложений (+18,7% к началу года).

Первичный рынок также с апреля только наращивал объем предложений. Количество предложений на сайтах (сервисах продаж недвижимости и застройщиков) выросло с начала года почти в 2 раза (более 1200 ед.). Первичный рынок развивается достаточно активно. С начала года начато строительство порядка 15 проектов. Строительство доступного массового жилья класса Стандарт представлено всего несколькими проектами, в основном же упор делается на строительстве домов класса Комфорт.

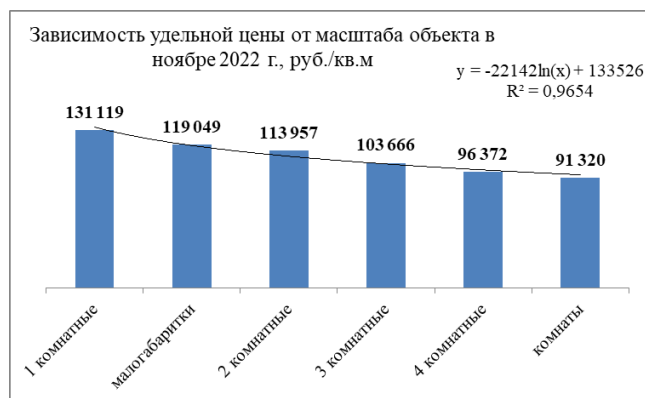
По данным Минстроя в Хабаровском крае к ноябрю этого года ввели в эксплуатацию более 312 тыс. кв.м жилья. Это многоквартирные и индивидуальные дома. До конца года планируется ввести около 350 тыс. кв.м. Сейчас в крае в стройке находятся 74 объекта (98% строится в г. Хабаровск).

2. Вторичный рынок реагирует на изменение ситуации в экономике и политике ценами. За первый квартал 2022 г. цены предложений выросли в пределах 4%. В апреле они вернулись на уровень ноября 2021 г. и дальше, по ноябрь, топтались на месте на нулевых показателях. Средняя цена предложений на вторичном рынке жилья на конец ноября составила 112 120 руб./кв.м (аналогичная цена была и в апреле). К началу года рост составил 1,03%.

Средняя цена на квартиры в домах класса «стандарт» составила 107 074 (+3% к началу года), «комфорт» – 160 867 (+11,1% к началу года), «бизнес» – 235 697 руб./кв.м (+23,4% к началу года). Стоимость низкого (стандартного) качества жилья, а также более комфортного жилья более плавно

реагировало на изменения в рынке. Тогда как, дорогое, «бизнес жилье» штормило достаточно сильно, как в объемах, так и в ценах. Конец года показал, что спрос на дорогое жилье стремится к нулю. К ноябрю цены замерли.

В разрезе комнатности с начала года отмечается, в основном, положительная динамика. Самые ходовые 1-2х комнатные квартиры подорожали в пределах 2-3%, а 3-х и 4-х комнатные около 1%. С началом СВО граждане пытались спасти свои капиталы, что и спровоцировало рост цен на наиболее дешевое и малоразмерное жилье (комнаты и малогабаритные квартиры) За первые полгода они выросли в цене на +10% и +4,8% соответственно, но к концу лета спрос спал и цены пошли вниз.



Средний срок экспозиции объектов в течении года находился на уровне 2,5 месяцев. Летом срок снижался до 2-х месяцев, а к осени увеличился до 3 мес. Правда Продавцы торгуются охотно. И если в начале года торг был в пределах 2-3%, то к концу года он увеличился до 7%. Чаще всего скидку делали в пределах 200 тыс. рублей с объекта.

Средняя цена на конец ноября на первичном рынке составила 136 044 руб./кв.м. Цены на первичке продолжают рост. Самый значительный рост был в первой половине года (около 20%), далее небольшими шажками по 3-5%. За последние 2 месяца рост цен составил 4,1%. А к началу года это уже 28,3%.

Застройщики значительно поднимают цену на 1 и 2-х комнатные квартиры. Рост цен на большие площади практически не заметен. Средняя цена 1 комнатных квартир за год выросла на 30,6% (149 887 руб./кв.м), 2-х комнатные + 37,1% (139 842 руб./кв.), а 3-х комнатных всего на 14,3% (113 854 руб./кв.м).

Квартиры в домах класса «стандарт» в конце ноября стоят – 111 908 руб./кв.м (+20,3% к началу года), «комфорт» – 138 938 руб./кв.м (+26,3%), «бизнес» – от 203 051 руб./кв.м (+13%).

Вывод: Рынок жилья подстраивается под предложенные обстоятельства. Очередной конец года показал устойчивость вторичного рынка. Мега прогнозы, что вторичка рухнет, не сбылись. Интерес ко вторичному рынку у потенциальных покупателей сегодня выше, чем к первичному рынку (и это, не смотря на высокий уровень гос. поддержки первички).

Стагнация прочно затягивает хабаровский рынок вторичного жилья. С марта месяца цены практически без изменений. Это подтверждают и данные Росстата, за 3 кв. 2022 г. цены на многоквартирное жилье в Хабаровском крае увеличились на 0,5%, а к началу года снизились на 0,6%.

Увеличение срока экспозиции, остановка роста объемов предложений и затоваривание наметило тренд на рецессию. В ближайшей перспективе спрос продолжит умеренно восстанавливаться, ведь решение жилищных проблем никуда не делось. Но надеяться на резкое снижение цен не стоит, лишь в виде увеличения дисконта.

Первичный рынок активно набирает обороты. Объем предложений увеличивается, а финансовая устойчивость потенциальных покупателей ухудшается. Спрос на новостройки существенно отстает от предложения. На рынке жилья ждут своих покупателей больше двух тысяч

квартир, продажи резко упали. Первая причина – позиция банков. Главная причина отказов в выдаче ипотека связана с рисками по выдаче кредитов лицам, подлежащим частичной мобилизации либо членам их семей. А вторая – это финансовая неустойчивость покупателей и неуверенность в завтрашнем дне. С каждым днем ипотека становится менее доступна. Банки повышают ставки, увеличивается срок кредитования, ухудшают условия выдачи ипотеки. Поэтому заемщики стараются взять минимальные суммы или вообще отказываются от сделки.

При всем этом планы, у Правительства по развитию строительной отрасли большие. Развитие проекта «Дом Дальневосточника», развитие строительного кластера, расселение из аварийного жилья. Регулярно в официальных СМИ идет информация о том или ином застройщике, который на аукционе выиграл право на комплексное освоение территорий. Контракты предусматривают передачу определенного количества квартир с ремонтом для переселения жителей из аварийного жилья.

Но вся эта деловая активность вместо того, чтобы снижать цены, наоборот их разогнала. При текущем уровне инфляции застройщики не могут уменьшать стоимость и работать в убыток. Ну а вторичка всегда подстраивается под первичку. И если в начале года цены на вторичном рынке были выше, чем на первичном на 4,7%, то к концу года первичный рынок стал дороже вторичного на 17,6% и перекося еще продолжится.

Сергей Дымченко, сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН), член комитета по аналитике НП «РГР»

Рынок жилья Владивостока, предварительные итоги 2022 г.
(с более полной версией документа можно ознакомиться на сайте РГР, раздел Аналитика – Аналитические справки)

В течение 2022 года на Вторичном рынке жилья Владивостока изменение цены предложения проходило достаточно плавно в диапазоне 151-154 тыс.руб./кв.м. и к концу года наметилась тенденция к плавному снижению. Изменение за год составило 1,62%.

На Первичном рынке годовой рост составил 8,36%, а в Июне месяце было существенное изменение цена предложения на 13,37%. Стоит отметить, что объем предложения на «первичке» в Ноябре 2022г вырос более чем в четыре раза и составил не менее 11,39 млрд. руб., с чем это связано сказать пока сложно, возможно, с желанием застройщиков реализовать свои активы перед Новогодними праздниками в ожидании снижения покупательской активности в 2023 году.

Диаграмма №1-0 Динамика средней цены предложения на рынке жилья г. Владивостока

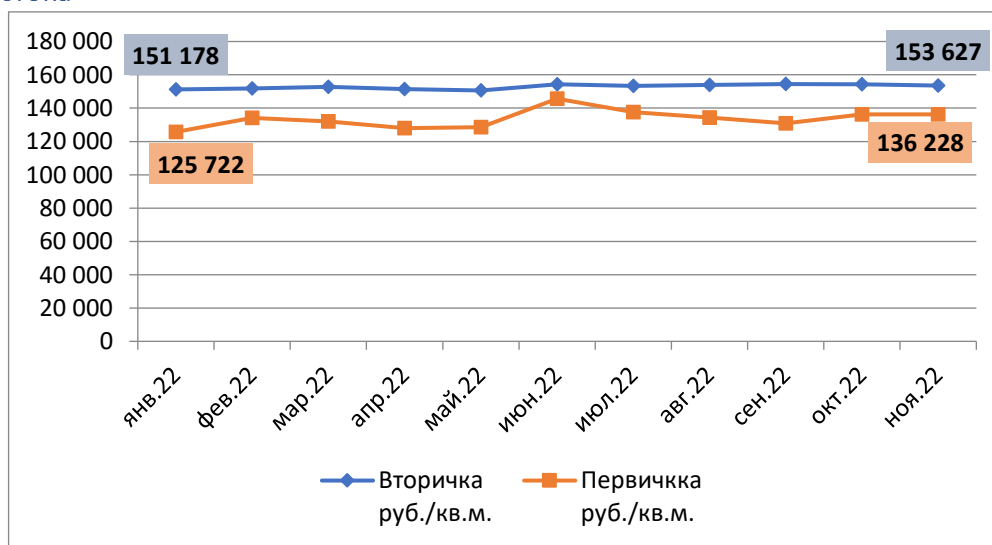


Таблица № 1-0 Динамика изменения цены предложения на рынке жилья г. Владивостока, Январь-Ноябрь 2022гг.

Дата	«Вторичка» руб./кв.м.	% изм	«Первичка» руб./кв.м.	% изм
янв.22	151 178		125 722	
фев.22	151 819	0,42%	134 043	6,62%
мар.22	152 816	0,66%	131 951	-1,56%
апр.22	151 522	-0,85%	127 971	-3,02%
май.22	150 599	-0,61%	128 475	0,39%
июн.22	154 320	2,47%	145 654	13,37%
июл.22	153 407	-0,59%	137 538	-5,57%
авг.22	154 021	0,40%	134 345	-2,32%
сен.22	154 447	0,68%	130 791	-4,91%
окт.22	154 401	-0,03%	136 163	4,11%
ноя.22	153 627	-0,50%	136 228	0,05%
% изменения за 2022 год		1,62%		8,36%

Мониторинг рынка многоквартирного жилья г. Владивосток, Ноябрь 2022 года

В Ноябре 2022 года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке многоквартирного жилья г. Владивостока составила 153 627 руб./кв.м. и снизилась на 0,36%, средняя полная цена предложения составила 8 864 081 руб. и выросла на 5,31%

Объем предложения на рынке вторичного жилья составил не менее 37,4 млрд. руб. и вырос на 22,93%.

Таблица 1. Средняя удельная цена предложения за 1 кв.м. в г. Владивостоке, руб.

Руб.	Средняя цена
Средняя удельная цена предложения за 1 кв. м.	153 627

Таблица 2. Средняя удельная цена предложения за 1 кв. м. в зависимости от материала стен в г. Владивостоке, руб.

	Ноябрь 22	Октябрь 22	% изм.
Материал стен	Средняя	Средняя	
деревянный	81 895	83 713	-2,17%
кирпичный	154 447	155 142	-0,45%
монолитный	176 299	175 081	0,70%
панельный	141 058	142 600	-1,08%
шлакобетонный	119 883	126 801	-5,46%

Таблица 3. Средняя удельная цена предложения за 1 кв. м. в зависимости от этажа расположения квартиры в г. Владивостоке, руб.

	Ноябрь 22	Октябрь 22	% изм.
Этаж расположения	Средняя	Средняя	
первый	136 930	136 934	0,00%
средний	157 329	158 027	-0,44%
последний	146 704	147 046	-0,23%

Таблица 4. Средняя удельная и полная цена предложения 1 кв. м. по типам квартир в г. Владивостоке, руб.

Кол-во комнат	Ноябрь 2022				Октябрь 2022			
	Мин	средняя	Макс	средняя полная	средняя	% изм средней	средняя полная	% изм полной
1-комнатная	41 026	156 542	343 558	5 298 160	156 731	-0,12%	5 306 102	-0,15%
2-комнатная	15 625	143 415	401 639	7 273 728	143 538	-0,09%	7 282 751	-0,12%
3-комнатная	16 492	153 251	539 153	11 285 471	155 099	-1,19%	11 572 511	-2,48%
4-комнатная и более	21 846	157 385	385 870	19 492 212	159 459	-1,30%	20 620 045	-5,47%
Гостинка	48 689	163 656	300 000	3 120 358	163 629	0,02%	3 121 597	-0,04%
Комната	35 500	155 402	305 263	2 413 736	155 492	-0,06%	2 414 835	-0,05%

Таблица 5.1 Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. по районам г. Владивостока

Районы города	Мин	Средняя руб./кв. м.	Макс	Штук	Средняя руб./кв. м.	% изм
64, 71 микрорайоны	69 270	136 241	255 102	405	136 864	-0,45%
Баляева	43 011	147 008	251 451	204	148 569	-1,05%
БАМ	19 512	145 070	230 958	151	145 896	-0,57%
Борисенко	88 567	127 725	197 500	189	129 481	-1,36%
Вторая речка	24 390	147 248	311 158	461	147 415	-0,11%
Гайдамак	97 297	165 221	236 667	33	166 240	-0,61%
Заря	21 579	124 273	246 711	31	138 354	-10,18%
Луговая	59 900	137 224	220 000	114	137 662	-0,32%
Некрасовская	103 659	176 728	299 551	111	177 145	-0,24%
о. Русский	35 500	97 500	148 741	26	95 264	2,35%
Океанская	15 625	136 580	313 390	148	136 937	-0,26%
Патрокл	60 148	172 819	351 494	60	175 485	-1,52%
Первая речка	46 838	180 791	292 916	194	181 180	-0,21%
Пригород	16 667	114 504	202 586	103	114 241	0,23%
Садгород	57 410	136 530	284 091	57	133 873	1,98%
Седанка	16 492	158 305	350 740	88	164 903	-4,00%
Снеговая	60 060	130 603	160 714	33	130 454	0,34%
Снеговая падь	107 993	150 131	244 266	162	149 119	0,68%
Столетие	24 311	152 980	266 055	202	154 585	-1,04%
Тихая	90 000	131 613	200 000	103	131 782	-0,13%
Толстого (Буссе)	37 258	163 153	323 034	62	165 450	-1,39%
Третья рабочая	54 167	160 714	306 250	254	161 469	-0,47%
Трудовая	63 014	129 009	154 839	72	131 160	-1,64%
Фадеева	117 442	140 708	209 677	19	141 130	-0,30%
Центр	77 951	204 023	539 153	343	202 201	0,90%
Чуркин	16 602	145 467	381 944	402	147 514	-1,39%
Эгершельд	30 075	175 338	385 870	184	175 524	-0,11%

Средняя удельная цена предложения на первичном рынке жилья составила **136 228 руб./кв.м.** и практически не изменилась, снизилась на 0,05% в сравнении с предыдущим месяцем. При этом объем предложения на первичном рынке вырос в более чем четыре раза и составил не менее 11,39 млрд. Руб.

Таблица 6 Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. в г. Владивостоке, руб. (первичный рынок)

Руб.	Средняя цена
Средняя удельная цена предложения за 1 кв. м. на первичном рынке	136 228

Таблица 7³ Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. по районам г. Владивостока (первичный рынок)

Район	Мин	ноя.22		окт.22		% изм
		Средняя	Макс	Средняя	Макс	
64, 71 микрорайоны	96 189	121 771	176 152	122 012	176 152	-0,20%
БАМ	117 000	122 343	129 846	122 242	129 846	0,08%
Борисенко	109 804	130 744	145 313	130 445	145 313	0,23%
Весенняя	85 200	95 033	99 305	97 378	99 305	-2,41%
Вторая речка	92 723	127 251	203 110	127 381	203 110	-0,10%
Заря	90 376	137 833	181 045	139 833	181 045	-1,43%
Океанская	106 911	185 211	240 085	167 639	240 085	10,48%
Патрокл	115 160	146 050	170 270	147 004	170 270	-0,65%
Первая речка	149 928	191 483	221 086	190 134	221 086	0,71%
Садгород	104 885	122 838	145 157	120 723	145 157	1,75%
Снеговая падь	94 890	124 789	165 818	125 394	165 818	-0,48%
Толстого (Буссе)	136 634	151 097	204 545	154 089	204 545	-1,94%
Третья рабочая	133 946	155 932	185 037	157 918	185 037	-1,26%
Фадеева	118 984	133 252	155 678	131 769	155 678	1,13%
Центр	139 972	210 303	286 695	199 189	286 695	5,58%
Чуркин	108 000	152 124	249 511	153 783	249 511	-1,08%
Баляева	84 943	127 834	175 919	126 315	175 919	1,20%
Трудовое	83 000	86 542	125 000	87 392	125 000	-0,97%
Чайка	108 310	132 206	194 577	133 662	194 577	-1,09%
Спутник	100 026	107 520	114 958	108 336	114 958	-0,75%
Седанка	150 050	152 492	154 935	152 492	154 935	0,00%
Эгершельд	199 982	199 991	200 000	169 980	200 000	0,00%
Луговая	169 980	169 980	169 980	169 980	169 980	0,00%
Столетие	154 992	156 223	159 251			
Некрасовская	166 097	166 097	166 097			

Примечания.

Пустые ячейки в таблицах означает отсутствие предложений за указанный период времени или не репрезентативность выборки.

Данные настоящего Мониторинга не могут служить основанием для совершения сделок: купли-продажи/аренды и пр., для любых целей, по стоимости квадратного метра или объекта в целом указанным в Мониторинге, а могут служить лишь основанием для проведения переговоров сторон.