

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ 2021 ГОДА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ЭКСПЕРТОВ РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ

В основе исследования - эксклюзивная информация, собранная комитетом по аналитике Российской гильдии риэлторов на основе опроса сертифицированных аналитиков и руководителей Агентств недвижимости, входящих в РГР.

Российская Гильдия Риэлторов (РГР) — национальная организация профессиональных участников рынка недвижимости, объединяющая 1154 компании, в том числе 50 региональных ассоциаций. Русскоязычный вариант слова. РГР создала и развивает комплекс информационных ресурсов, главные из которых – Единый Реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости и Федеральная База недвижимости. Это единственная крупная организация, объединяющая риэлторов России и имеющая права называться «риэлторской» («РИЭЛТОР» — это зарегистрированный товарный знак РГР).

В аналитической справке приведены комментарии экспертов-аналитиков, руководителей Агентств недвижимости и оценочных организаций по ситуации, сложившейся в декабре 2021 года на **25 локальных рынках многоквартирного жилья РФ**, из них города–миллионники 11 ед., города с населением свыше 500 тыс. и до 1 млн. человек - 9 ед., города с населением от 95 тыс. и до 500 тыс. человек - 5 ед., см. таблицу стр. 3-6.

ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ 2021 ГОДА (по выборке представленных городов)

1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В течение 2021 года на рынке недвижимости крупных городов РФ отмечался тренд на сокращение объема предложения на вторичном рынке. В то же время, на первичном рынке наблюдается несколько разнонаправленных трендов: в городах-миллионниках объем предложения пополняется за счет выхода новых проектов, а часть крупных городов Центрального и Приволжского федерального округов испытывают дефицит новостроек. Причинами стали факторы локального значения: административные (дефицит земельных участков, отводимых под строительство) и экономические (реформирование структуры рынка после перехода на новую финансовую модель, уход с конкретного рынка средних и малых строительных компаний). В южных городах Черноморского побережья все еще действует мораторий на строительство крупных жилых комплексов.

В Московской области, лидирующей в РФ по строительству многоквартирного жилья, зафиксирован дисбаланс регионального предложения на первичном рынке. Большой объем строительства отмечен только в городах-спутниках Москвы, прежде всего, в т. н. 1-й зоне от Москвы. По мере удаления от столицы активность застройщиков снижается, - 2-я и 3-я зоны от Москвы не пользуются спросом со стороны девелоперских компаний, в связи с чем предложение новостроек на локальных рынках почти отсутствует. Соответственно, цены на вторичном рынке растут такими же темпами, как и в городах-миллионниках.

2. СПРОС

В большинстве городов, вошедших в выборку, еще наблюдается достаточно активный спрос на жилую недвижимость. Однако можно отметить локальные рынки, где со 2-го полугодия 2021 г. началось охлаждение спроса на квартиры, обусловленное высокими темпами роста цен и повышением процентной ставки по ипотечным кредитам.

Наиболее привлекательными для инвесторов в 2021 году стали такие города, как Санкт-Петербург, Калининград, Севастополь, Воронеж. А вот Сочи из-за чересчур высокого роста цен на жилье потерял свою инвестиционную привлекательность. Пермь и Красноярск в 2021 году также перестали быть привлекательными с точки зрения инвестиционных покупок по той же причине.

За счет межрегиональных миграционных потоков хорошую динамику показывает рынок многоквартирного жилья в Калининграде, Краснодаре, Новороссийске, Волгограде, Екатеринбурге. В городах Дальнего Востока продолжается отток населения.

3. ЦЕНЫ

Максимальный рост цен на жилье за 2021 год отмечен на Юге России: Сочи – двукратный подъем цен за год; Краснодар до 75% на вторичке и до 100% на новостройках; Волгоград — до 60% на вторичке и 90% на первичке. Далее следуют Новороссийск — до 56% роста, и Севастополь — до 44%. Саратов находится в одной группе по темпам роста цен с Севастополем — до 45%.

Также динамичный рост цен наблюдается в Рязани, до 40% на вторичке и до 36% на первичке, в городах Раменское и Сергиев Посад Московской области — до 35-36%.

В Москве эти показатели составляют до 29% для вторичного и до 31% для первичного рынков недвижимости.

Рост цен в диапазоне 20-27% зафиксирован в Санкт-Петербурге, Воронеже, Ярославле, Самаре, Кирове, Перми, Екатеринбурге, Тюмени, Новосибирске и Красноярске.

В Йошкар-Оле, Нижнем Новгороде и Калининграде рост цен с начала 2021 года чуть меньше, чем в предыдущей группе, от 15% до 23%.

Минимальный рост цен за 2021 год отмечен в крупных городах Дальнего Востока. В Хабаровске и Владивостоке на вторичном рынке рост цен достиг 12%, и всего 3-5% на первичном. Следует отметить, что в этих городах максимальный рост цен среди всех городов наблюдался за 2020 год.

Рекордные цены за квадратный метр отмечены в Москве, Сочи, Владивостоке и Санкт-Петербурге. Здесь диапазон начинается от 150 тыс.руб./кв.м и достигает 300 тыс. руб./кв.м в сегменте массового жилья. Цены на жилье бизнес-класса в этих городах начинаются от 400 тыс. руб. за 1 кв.м и выше.

Далее по уровню цен следуют города Краснодарского края и Московской области, Калининград, Севастополь, Волгоград, Нижний Новгород и Хабаровск. Здесь ценник на квартиры уже от 100 тыс./руб. и выше. Близки к уровню цен в 100 тыс.руб./кв.м Самара, Екатеринбург, Тюмень, Новосибирск.

Остальные «миллионники» и крупнейшие города имеют диапазон цен от 70 до 90 тыс. руб./кв.м.

С учетом данных аналитической выборки и данных Росстата по уровню заработной платы в РФ, наиболее приемлемые цены на жилую недвижимость установились в таких городах, как Йошкар-Ола, Саратов и Киров. Цены в перечисленных выше городах находятся в диапазоне 50 – 65 тыс. руб. /кв.м.

ИТОГИ РАЗВИТИЯ РЫНКА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РФ (выборочно)

| Город / население на 01.01.2021 | Предложение | Спрос | Средние цены т.руб. /кв.м, рост за год % | Ликвидные предложения | Интересные факты |
|---------------------------------------|--|--|--|---|--|
| Санкт-Петербург 5 384 342 человека | Вымывание предложений, особенно дефицит квартир в домах класса «элит» | Вторичный рынок активен, в новостройках падение спроса около 30%. Порядка 25% всех продаж новостроек – покупатели из регионов | Вторичка – цена 197 тыс. руб./кв.м (рост на 21%). Первичка – 196 тыс. руб./кв.м (рост на 23%) | 80% сделок – квартиры по цене 4-6 млн. рублей. В основном, студии и 1-но комн. до 35 кв.м. | Санкт-Петербург – ранее столица коммуналок, сейчас столица студий, т.к. их кол-во в новостройках зашкаливает |
| Калининград 493 256 человек | Объем предложения в течение года не менялся. К концу года на вторичке и первичке наблюдается дефицит предложений из-за постоянно растущего спроса | Спрос превышает предложение. С каждым кварталом 2021 г. он увеличивался. Особенно высокий спрос на только что сданные или готовые к сдаче новостройки, а также на качественную вторичку с отделкой и мебелью | Вторичка – 102,5 тыс. руб./ кв.м (рост на 14,5%). Первичка – 100,5 тыс.руб./кв.м (рост на 17,5%) | Основная часть сделок с квартирами по цене 3,5-5 млн. руб. (1-но комн. «стандарт» класса). Самые ликвидные – это 2-х комн. и евродвушки площадью 45-50 кв.м | Пандемия подстегнула интерес к Калининграду – люди из регионов начали покупать здесь жилье. В итоге миграция населения держит рынок на плаву |
| Москва 12 655 050 человек | На количество предложений влияла сезонность. К концу года показатель увеличился: на вторичке 16-17 тыс. квартир | Спрос, в основном, в сегменте «стандарт» и «комфорт» классов. К концу 2021 г. спрос замедлился, покупатель стал более избирательным | Вторичка – цена 255 тыс. руб./кв.м (рост на 28,5%) Первичка – цена 333 тыс. руб./кв.м (рост на 30,6%) | Основная часть сделок – квартиры по цене 7-12 млн. рублей – студии, небольшие 1-но комн. и евродвушки - больше 50% спроса | В Москве сейчас строится большое количество ЖК класса «бизнес», что влияет на среднюю цену на первичке (показатель завышен) |
| МО, Раменское 96 395 человек | Пик объема предложения на вторичке в сентябре 2020 г. За год снижение на 70% - дефицит квартир на рынке. С осени 2021 г. начался небольшой прирост показателя. Первички в городе нет, достраивается только то, что было в стройке год назад. | К осени 2021 г. спрос на квартиры достиг своего предела | Вторичка – цена 135 тыс. руб./кв.м (рост на 35%). Первичка отсутствует. | Ликвидные предложения – 1-но комн. квартиры (45% от общего спроса) | Это среднее Подмосковье (2 зона от Москвы). Сейчас застройщики осваивают лишь ближнее Подмосковье (1 зона). |
| МО, Сергиев Посад 110 878 человек | Количество предложений на вторичке за год существенно | Спрос устойчивый в течение всего 2021 г. | Вторичка – цена 106 тыс. руб./кв.м (рост на 35,9%). | Высоким спросом пользуется жильё более современных эпох застроек | Застройщиков фактически нет, так как наш город – это дальше Подмосковье |

| | | | | | |
|----------------------------------|--|--|--|---|---|
| | сократилось. Первички в городе нет – депрессивная территория для развития рынка жилья | | Первичка отсутствует. | малого формата, 1-2 комнатные квартиры в ценовом диапазоне до 6 млн. руб. | (3 зона от Москвы). Сейчас застройщики осваивают лишь ближнее Подмосковье (1 зона) |
| Воронеж 1 050 600 человек | Дефицита предложения нет. За год ввод 1,7-1,8 млн. кв.м жилья – все поглощает рынок | В течение 2021 г. спрос стабильный, повышенный (в основном на квартиры класса «комфорт»). Особенный ажиотаж в конце года | Вторичка – цена 70,9 тыс. руб./кв.м Первичка – цена 75,3 тыс. руб./кв.м С начала 2021 г. цены на первичку выросли на 21,7%, на вторичку - на 16,6%. За 2019-2021 гг. средняя цена на жилье в городе выросла в 1,5 раза | Основная часть сделок – квартиры по цене 2,5-2,6 млн. рублей | Инвестиционная привлекательность города |
| Рязань 534 801 человек | Объем предложения за 2021 г. сократился на 18%. Наибольший дефицит наблюдался на вторичке. | Спрос высокий | Средняя цена предложения на рынке МКЖ – 71 тыс. руб./кв.м. Вторичка – рост на 40%, первичка – рост на 36%. | Основная часть сделок – квартиры по цене 2-3 млн. рублей. Ликвид – 1-но комн. площадью 35-40 кв. м класса «эконом». | Рынок локально-региональный |
| Ярославль 601 403 человека | Количество предложений на первичке сильно сократилось в 2020 г., в 2021 г. – рост на 7%. На вторичке количество предложений за 2021 г. снизилось на 48%. | Спрос высокий на все объекты за исключением неликвидных квартир. | Вторичка – чуть меньше 75 тыс. руб./кв.м (рост на 26%) Первичка – чуть больше 75 тыс. руб./кв.м (рост на 22,5%) | Ликвидные предложения: 1-но комнатные квартиры общей площадью до 40 кв.м, 2-х комнатные до 65 кв.м. Бюджет покупки до 4 млн. руб. | Внутриобластная миграция населения. |
| Краснодар 1 037 888 человек | Дефицит предложений на вторичке. К концу 2021 г. до 30% квартир были сняты с продажи. | Ажиотаж спроса на квартиры до осени, далее спрос выровнялся. | Вторичка – цена 100-120 тыс. руб./кв.м (рост на 74,6%). Первичка – 120-140 тыс. руб./кв.м (рост более чем в 2 раза) | Ликвид – квартиры небольшой площади по цене до 4,5 млн. рублей. | Краснодар - один из лидеров по темпам строительства жилья в России. Высокие миграционные потоки. |
| Сочи 518 589 человек | За 2021 г. из-за моратория вырос дефицит количества предложений на первичном рынке и, соответственно, увеличилось количество предложений на вторичке. | Февраль – июль 2021 года наблюдался резкий рост спроса, с сентября по декабрь 2021 г. – небольшой спад. | Средняя цена предложения на рынке МКЖ – 250 тыс. руб./кв.м. Рост цен на 100%. Разница в ценах между вторичкой и первичкой составляет 3-5%. | На 2 сделки на вторичке приходится 1 сделка на первичном. Ликвид – студии, 1-но комн. и евродвушки в домах класса «комфорт» по цене до 4,6 млн. рублей (порядка 70%). | В Сочи заканчиваются земельные участки, введен мораторий на строительство и выдачу разрешений на крупные стройки |
| Новороссийск 340 043 человека | В начале 2021 г. наблюдался дефицит предложений на вторичке, в конце года – дефицит на первичке. | Летом 2021 г. максимальный объем сделок, к осени снижение спроса на жилье. | Средняя цена предложения на рынке МКЖ – 150 тыс. руб./кв.м. Рост цен на 57,9%. | Ликвид – студии до 25, кв.м и 1-но комн. до 40 кв.м в ЖК класса «комфорт». | Высокие миграционные потоки. |
| Волгоград 1 004 763 человека | Вымывание предложений, особенно дефицит квартир в домах класса «элит» и домах повышенной комфортности. | По спросу вторичка обгоняет первичку (сделок на вторичном рынке больше). Основным спросом пользуются квартиры повышенной комфорта с ремонтом площадью порядка 70 кв.м. | Вторичка – цена 93 тыс. руб./кв.м (рост на 65%). Первичка – цены до 150 тыс. руб./кв.м в домах класса «элит» (рост цен до 90%). | Средняя стоимость квартир в 2021 г. – 2,7-3,5 млн. рублей (квартиры класса «эконом»). | К южному и солнечному Волгограду в 2021 году появился интерес со стороны жителей Ханты-Мансийского АО и других уральских регионов. Иностранцы вкладываются в недвижимость в историческом Центре |

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|---|---|
| | | | | | города на берегу Волги |
| Севастополь 509 992 человека | Количество предложений на вторичке за год увеличилось. Дефицит предложений на первичке. | Устойчивый спрос. | Средняя цена предложения на рынке МКЖ – 142 тыс. руб./кв.м. Рост цен на 44,2%. | Ликвид – 1-но, 2-х комн. квартиры площадью 50-60 кв.м | Высокий инвестиционный спрос с материка – до 35% |
| Нижний Новгород 1 263 650 человек | Количество предложений на вторичном рынке в 1-м полугодии 2021 г. выросло на 44,4%, во 2-м полугодии снизилось на 15,8%. На первичке – дефицит предложений – снижение на 28% за год. Строится мало новых объектов. | Низкий спрос на квартиры в начале 2021 г. В августе-сентябре максимальный спрос на рынке жилья. На спрос влияет в том числе сезонность. | Вторичка – цена 110 тыс. руб./кв.м (рост на 22,2%). Первичка – цена 113 тыс. руб./кв.м (рост на 15,8%) | Основная часть сделок – квартиры по цене 4-5 млн. рублей. Ликвид – на вторичке 2-х комн. квартиры, на первичке евродвушки площадью 48-53 кв.м с хорошей отделкой. | В центре города сложно найти свободный ЗУ. Количество предложений и застройщиков жилья на рынке не удовлетворяет тот спрос и финансовый потенциал, который есть в городе. |
| Самара 1 144 759 человек | Объем предложения снизился за 2021 г. как на вторичном, так и на первичном рынке. Многие продавцы к концу года заняли выжидательную позицию | Спросом пользуются новостройки класса «комфорт». Высокий инвестиционный спрос на объекты малого формата. | Вторичка – цена чуть больше 70 тыс. руб./кв.м (рост на 20-25%). К середине 2021 г. появилось много предложений с ценой выше 100 тыс. руб./кв.м.. Первичка – цена 70 тыс. руб./кв.м (рост на 27%) | Ликвид – студии и 1-но комн. квартиры. | В Самаре сильные местные игроки в строительстве жилья, иногородних застройщиков мало |
| Йошкар-Ола 286 876 человек | Дефицита предложений на рынке жилья не наблюдается | На протяжении года особых скачков в динамике продаж не наблюдалось, обычная сезонность продаж. Мин. количество сделок в нашем АН – январь, февраль, май, самые хорошие продажи – апрель и все летние месяцы. Другие АН отмечают хороший спрос и в осенние месяцы | Вторичка – рост цен на 10-20% (в зависимости от типа жилья). Первичка – рост цен на 15% | Основная часть сделок – квартиры по цене 40-50 тыс. руб./кв.м. Ликвид – 1-но комн. квартиры (46% сделок) | Рынок жилья на текущий момент находится между Продавцом и Покупателем. Застройщик иногородний только один, из г. Чебоксары |
| Саратов 830 155 человек | На вторичном рынке активные продажи были до июля 2021 г., далее сокращение количества предложений ликвидных объектов. Первичного рынка почти нет, т.к. строится мало новых объектов | Активный спрос наблюдался до июля 2021 года, далее количество сделок снизилось на 30%. При этом возросло количество сделок с более дорогим сегментом | Средняя цена предложения на рынке МКЖ – 65 тыс. руб./кв.м. Рост цен на 45%. | Основная часть сделок – квартиры по цене 2-2,8 млн. рублей. Ликвид – 1-но и 2-х комнатные квартиры, а также евродвушки площадью от 37 до 63 кв.м. | После введения эскроу-счетов в Саратове осталось лишь 3 застройщика. Ранее было более 10 |
| Киров 546 206 человек | В течение всего 2021 г. был дефицит предложений как на вторичке, так и на первичке. Вымывание порядка 50%. При этом выбор квартир на рынке | Наблюдается снижение спроса к концу 2021 г. Так как цены на новостройки выше, покупатели переходят на вторичку | Вторичка – цена 59,7 тыс. руб./кв.м (рост на 22%), это ноябрьский показатель. На первичке большая часть застройщиков не публикуют цены на объекты. | Основная часть сделок – квартиры по цене до 2,5 млн. рублей. Ликвид – 1-но и 2-х комн. квартиры с ремонтом. | Застройщики по разным причинам не могут получить разрешения на строительство жилья |

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|---|--|---|---|
| | новостроек выше. | | Разрыв цен между вторичкой и первичкой за год вырос с 3% до 10-12 тыс. руб./кв.м. | | |
| Пермь 1 049 199 человек | Объем предложений на вторичке снизился на 40%, тогда как на первичке показатель вырос за счет выхода новых масштабных проектов | Спрос на первичном и вторичном рынках сохраняется. Агентства недвижимости имеют задел по сделкам на январь-февраль 2022 года | Вторичка – цена 75,9 тыс. руб./кв.м (рост на 24%). Первичка – цена 84,6 тыс./руб./кв.м (рост на 17%). | Основная часть сделок – квартиры по цене до 5 млн. рублей. Ликвид – все квартиры площадью до 70 кв.м в современных домах на вторичном рынке и на рынке нового строительства. | Пермь отличается невысокими темпами ввода жилья, в связи с чем, потенциал строительства не исчерпан. В Перми до сих пор существует большой объем ветхого и аварийного жилья. Город интересен для иногородних застройщиков |
| Екатеринбург 1 527 525 человек | Объем предложения на вторичке снизился за 2021 г. на 20% - дефицит. На первичке количество предложений за год увеличилось на 48%. (суммарно более 30 тыс. квартир в продаже) | Ежемесячно на вторичном рынке продается 3-4 тыс. квартиры, а на первичке – 2-3 тыс. квартиры. | Вторичка – цена 93 тыс. руб./кв.м (рост на 16%). Первичка – цена 106 тыс./руб./кв.м (рост на 20%). | Основная часть сделок – квартиры по цене до 5 млн. рублей. Ликвид – квартиры площадью до 45 кв.м. | Один из немногих городов, где сохраняется рост численности населения. Рынок новостроек Екатеринбурга один из лучших в стране по соотношению «цена-качество» |
| Тюмень 816 700 человек | В начале 2021 г. наблюдался дефицит предложений на первичке, в конце года – дефицит на вторичке. За год объем предложений на первичке вырос на 80% (до 15 тыс. кв-р), а показатель на вторичке снизился на 42% (до 9 тыс. кв-р). | Высокий спрос на вторичном рынке жилья к концу 2021 г. Максимальный спрос на первичке был отмечен в июне и ноябре. | Вторичка – цена 93,5 тыс. руб./кв.м (рост на 23%). Первичка – цена 91,2 тыс./руб./кв.м (рост на 16%). | Основная часть сделок – квартиры по цене 3-4 млн. рублей. Ликвид – студии и 1-но комн. квартиры площадью до 45 кв.м. | В июле 2021 г. после отмены льготной ипотеки покупатель перешел на вторичный рынок. |
| Новосибирск 1 620 162 человека | 18-20 тыс. объектов суммарно по вторичному рынку (10-11 тыс. эксклюзивов в МЛС ассоциации риэлторов) По первичному рынку 13-16 тыс. юнитов. | Ежемесячно на вторичном рынке продается 2,2-2,4 тыс. квартир, а на первичке – 2,1 тыс. квартир (на пике спроса в конце прошлого года – до 3-3,5 тыс. квартир в месяц). | Вторичка – цена 91 тыс. руб./кв.м (рост на 20%). Первичка – цена 98,9 тыс./руб./кв.м (рост на 14%). | Вторичный рынок – до 4,5 млн. руб. Наиболее ликвидные на первичном рынке – до 3,5 млн. руб. | В октябре – ноябре появились признаки охлаждения рынка: - снижение количества сделок; - в наиболее ликвидных сегментах (цена до 5 млн. руб. в популярных локациях) продавцы начали снимать квартиры с продажи |
| Красноярск 1 093 628 человек | В начале 2021 г. наблюдался дефицит и на вторичке и на первичке. В марте начался рост количества предложений | Спрос устойчивый, ажиотажа не наблюдается. Вторичный рынок по ценам подтягивается к первичному, с рынка уходят квартиры с хорошим ремонтом. Существенное замедление спроса на ипотеку, заметное снижение заявок на кредит | Вторичка – цена 87 тыс. руб./кв.м (рост на 23%). Первичка – цена 92,5 тыс./руб./кв.м (рост на 27%). | Основная часть сделок – квартиры по цене от 3,5 до 6 млн. рублей. Ликвид – 1-но комн. и небольшие 2-х, 3-х комн. квартиры площадью от 27 до 70 кв.м. | Увеличивается спрос в новостройках на 3-х комнатные квартиры, данная активность вызвана Семейной ипотекой. Инвестиционная привлекательность минимальна, покупатели с этой целью рассматривают другие города |
| Хабаровск 610 305 человек | Объем предложений на вторичке за 2021 г. | Более 50% спроса на квартиры новых планировок. | Вторичка – цена 112 тыс. руб./кв.м (рост на 12%). | Основная часть сделок – квартиры по цене 4,5-8 млн. | Отток населения из города, что повлияло на рост предложений. |

| | | | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--|--|---|
| | вырос на 46%. На первичке многие застройщики не публикуют прайсы – рост за год на 8%. | | Первичка – цена 106 тыс. руб./кв.м (рост на 3%) | рублей. Ликвид – 2-х и 3-х комн. квартиры класса «эконом» и «комфорт». | |
| Владивосток 628 623 человека | Объем предложений на вторичке в 2021 г. держался на уровне 4000 квартир, но к концу года снизился на 8%. | Данные отсутствуют | Вторичка – цена 150 тыс. руб./кв.м (рост на 12%). Первичка – цена 126,6 тыс. руб./кв.м (рост на 5%) | Данные отсутствуют | До 2021 года максимальные цены были на уровне 250 тыс. руб./кв.м. Сейчас есть предложения по цене более 400 тыс. руб./кв.м. Наблюдается отток населения в Западные регионы. |

ПЕРСПЕКТИВЫ 2022 ГОДА

Эксперты Российской гильдии риэлторов дают разную оценку перспективных трендов 2022 года.

1. Продолжение роста цен в 2022 году.

Это ключевой прогноз, с которым согласны 46% опрошенных специалистов. В то же время, не все считают, что тренд роста будет стабильным на протяжении всего 2022 года. Так, 35% опрошенных предполагают, что рост будет наблюдаться только в 1-м полугодии. Во 2-м полугодии они ожидают стабилизации цен на рынке недвижимости.

2. Стабилизация цен с их последующей корректировкой на региональных рынках.

Такой прогноз дают 38% опрошенных. По их мнению, цены достигли своего пика, а актуальная макроэкономическая ситуация не способна подстегнуть дальнейший рост. В то же время, отсутствуют и причины для заметного снижения цен. Это значит, что рынок может остаться в пределах показателей 2021 года, значительных колебаний не будет.

3. Коррекция цен в сторону снижения.

Охлаждения рынка жилой недвижимости ожидают всего 16% опрошенных. По их мнению, макроэкономические причины и негативные ожидания покупателей могут спровоцировать снижение цен на жилую недвижимость.

В опросе приняли участие 42 эксперта РГР из разных регионов РФ.

В целом эксперты РГР дают оптимистичные прогнозы на 2022 год. С учетом роста цен на стройматериалы, повышения учетной ставки и сохранения интереса покупателей к жилой недвижимости, заметного снижения цен ожидать не стоит, рынок сохранит стабильность с возможной корректировкой цен в сторону незначительного повышения в тех регионах, где потенциал для роста цен еще не исчерпан.

Аналитическая справка составлена на основе вебинара, проведенного 21 декабря 2021 года.

Организатор – комитет по аналитике Российской гильдии риэлторов.

ПОДГОТОВКА АНАЛИТИЧЕСКОЙ СПРАВКИ

Епишина Э.Д., председатель комитета по аналитике Российской гильдии риэлторов, кандидат экономических наук

Селиверстова Ю.Г., главный аналитик ООО «АЦ «КД-консалтинг»

27 декабря 2021 года

БЛАГОДАРИМ ВСЕХ ЭКСПЕРТОВ АНАЛИТИЧЕСКОГО ВЕБИНАРА!!!

1. Санкт-Петербург, Андрей Добрый, исполнительный директор цифровой платформы Restate
2. Калининград, Олег Перевалов, управляющий партнёр компания «Клипер Недвижимость»
3. Москва, Константин Ламин, генеральный директор АН «Панорама Риэлти»
4. Московская область, города Раменское и Жуковский, Андрей Хромов, генеральный директор АО «Кредит-Центр»
5. Московская область, город Сергиев Посад, Артемий Шурыгин, руководитель АН «Градомиръ»
6. Воронеж, Алексей Москалёв, руководитель ООО АКГ «ИнвестОценка»
7. Рязань, Александр Ефремов, директор ООО «Центральная Ипотечная Корпорация»
8. Ярославль, Анастасия Голлай, руководитель отдела аналитики yarmetro.ru (ГК Метро»)
9. Краснодар, Александр Литовка, президент Кубанской палаты недвижимости
10. Сочи, Владимир Черниенко, директор по развитию АН «Pro недвижимость»
11. Новороссийск, Ирина Рудых, директор АН «Астория»
12. Волгоград, Елена Цветкова, генеральный директор ООО «ПРОСПЕКТЪ»
13. Севастополь, Никита Михайлов, аналитик АН «Мультидом»
14. Нижний Новгород, Елена Недоспасова, директор АН «Виват-Риэлти»
15. Самара, Наталья Аполосова, руководитель ООО «Центр оценки и права «Визит»
16. Йошкар-Ола, Ольга Самарина, руководитель АН «Самарина и К»
17. Саратов, Василий Наумов, руководитель АН «Рост-Риелт»
18. Киров, Карина Себелева, руководитель Риэлторская компания «Регистрационное бюро»
19. Пермь, Алексей Скоробогач, директор ООО «АЦ КД-консалтинг»
20. Екатеринбург, Михаил Хорьков, руководитель Аналитической службы УПН
21. Тюмень, Светлана Молодкина, ИП, независимый аналитик
22. Новосибирск, Александр Астахов, директор по маркетингу АН «Квадротека»
23. Красноярск, Ирина Монастырская, директор ООО «КИАН»
24. Хабаровск, Александра Швалова, аналитик в сфере кадастровой оценки КГБУ «Хабкрайкадастр»
25. Владивосток, Сергей Дымченко, директор ООО «Индустрия-Р»