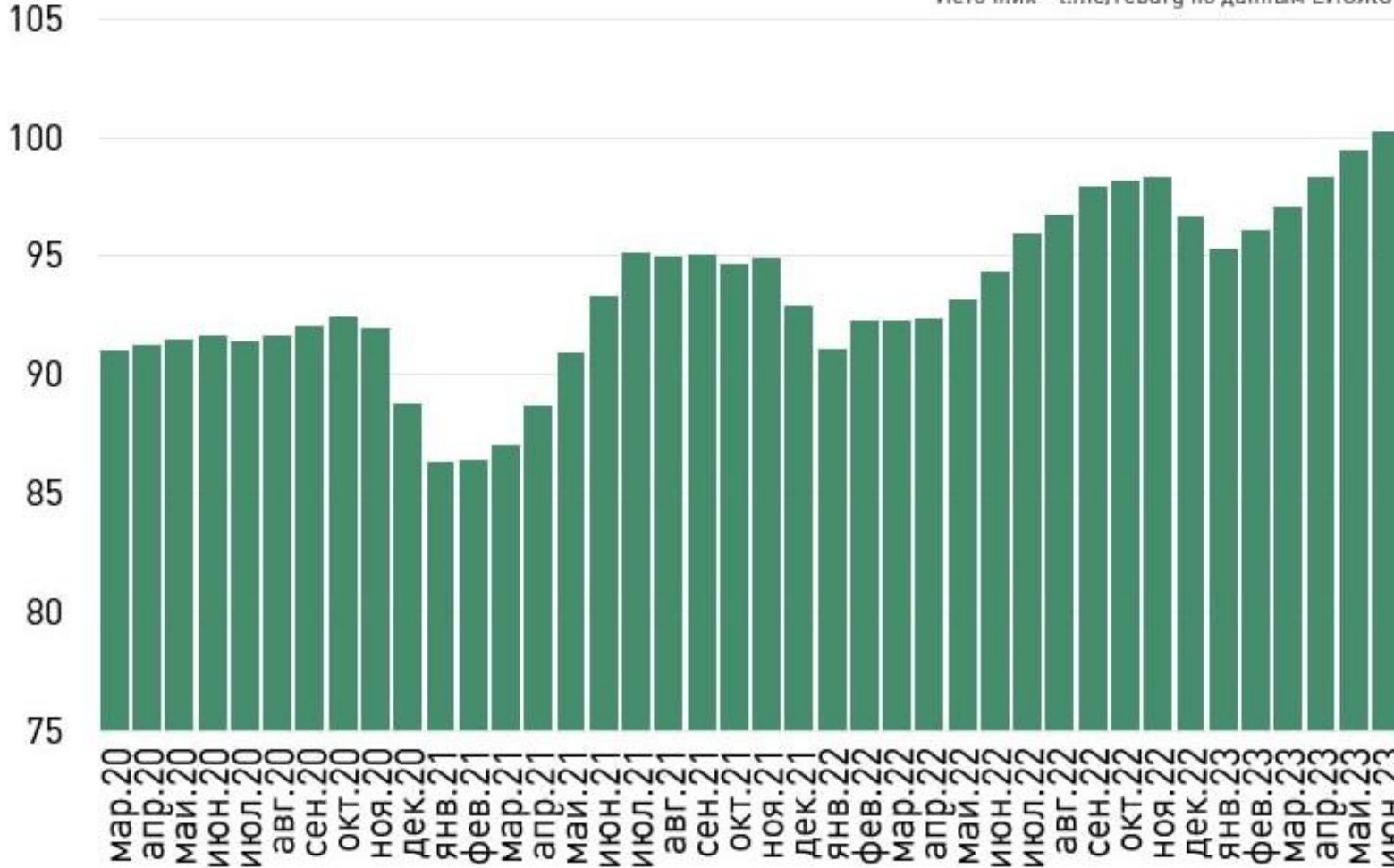


Аналитическая справка за 2-й квартал 2023 года с темой: «Динамика показателей рынка многоквартирного жилья в городах РФ»

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

ОБЪЕМ ЖИЛЬЯ, СТРОЯЩЕГОСЯ В РОССИИ - итоги 2-го квартала 2023 г.

Источник - t.me/reburg по данным ЕИСЖС



Строится (всего / эскроу-счета):

июнь 2022 – 97,4 / 81,4 млн. кв. м

март 2023 – 98,5 / 89,6 млн. кв. м

июнь 2023 – 101,1 / 94,5,6 млн. кв. м

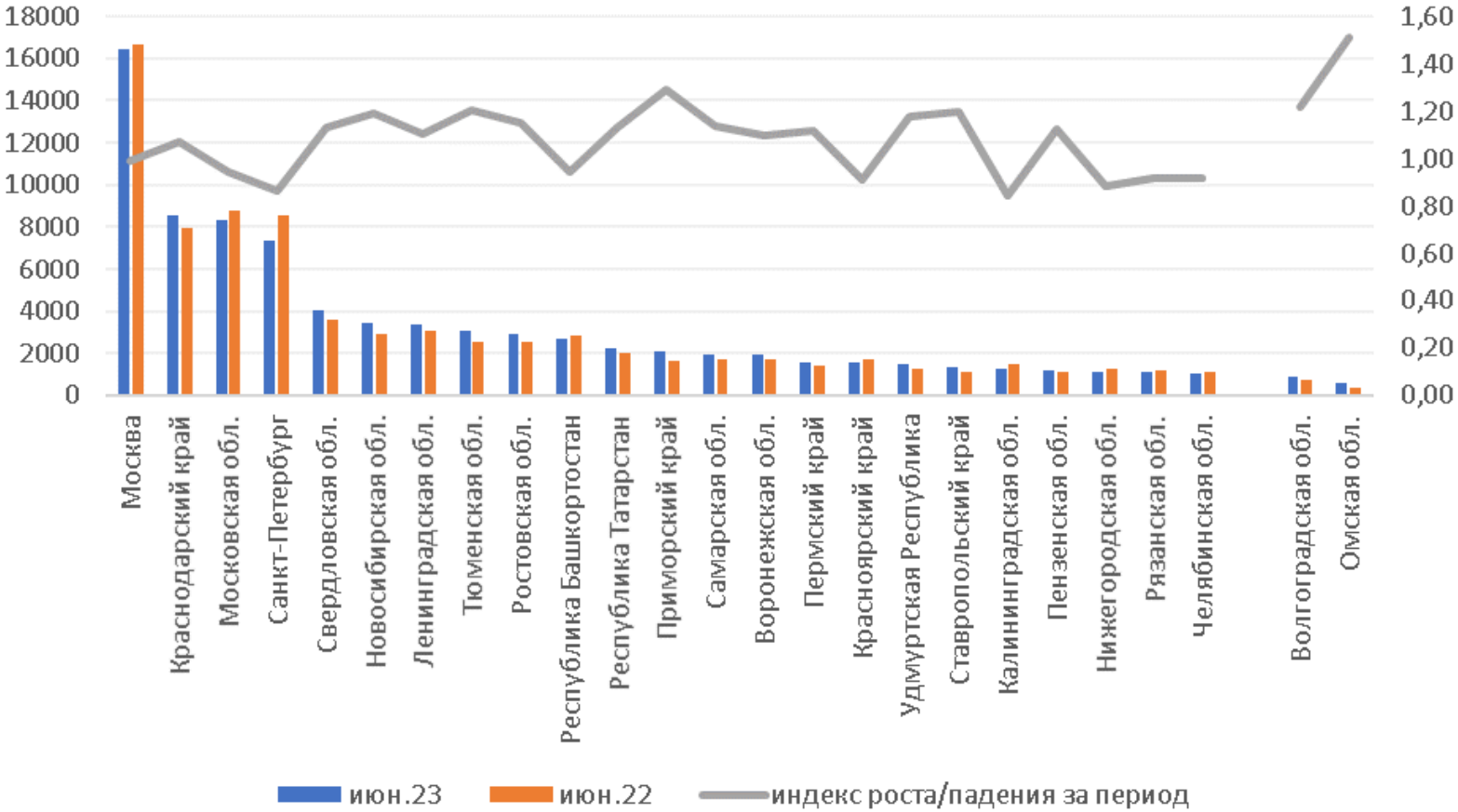
Изменение объемов строительства:

за год (июнь 2023 г. к июню 2022 г.) рост
3,8%

за квартал (июнь 2023 г. к марту 2023 г.)
рост 2,6%

СУБЪЕКТЫ РФ С ОБЪЕМАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА СВЫШЕ 1 МЛН. КВ.М – по состоянию на 30.06. 2023

Сравнение объемов строительства многоквартирного жилья июнь 2023г./июнь 2022г., тыс.кв.м



Пятерка лидеров по индексу роста:

- Приморский край – 1,29
- Тюменская обл. – 1,21
- Ставропольский край – 1,19
- Новосибирская обл. – 1,19
- Удмуртская респ.– 1,18

Пятерка аутсайдеров:

- Калининградская обл. – 0,84
- Санкт-Петербург – 0,86
- Нижегородская обл. – 0,89
- Красноярский край – 0,91
- Рязанская обл. / Челябинская обл. – 0,92

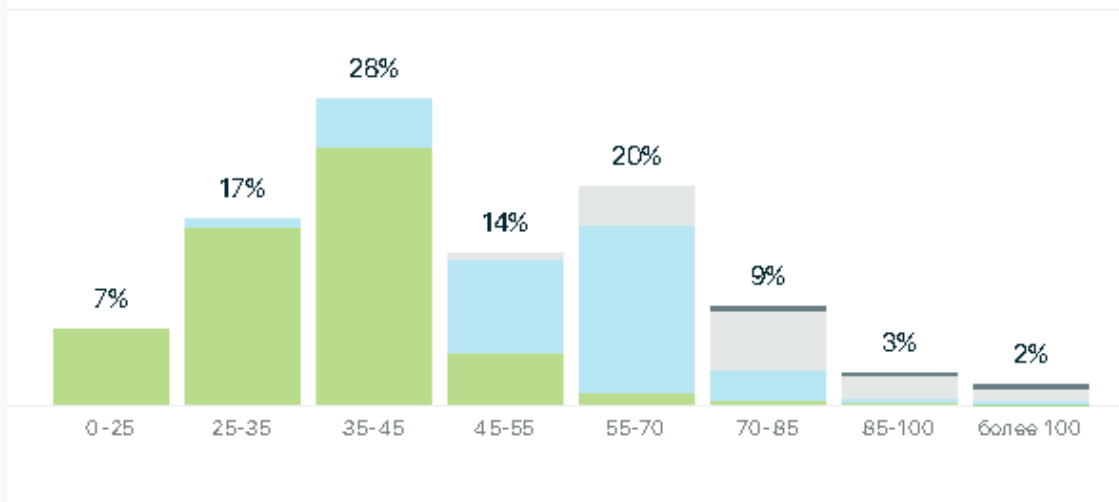
Примечание: Волгоградская и Омская области приведены на графике справочно, объем строительства в этих субъектах меньше 1 млн. кв.м. При этом их областные центры являются городами – миллионниками по количеству населения

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ ПО КОМНАТНОСТИ И ПЛОЩАДЯМ

Источник – ЕИСЖС,
отчет на 20.07.2023

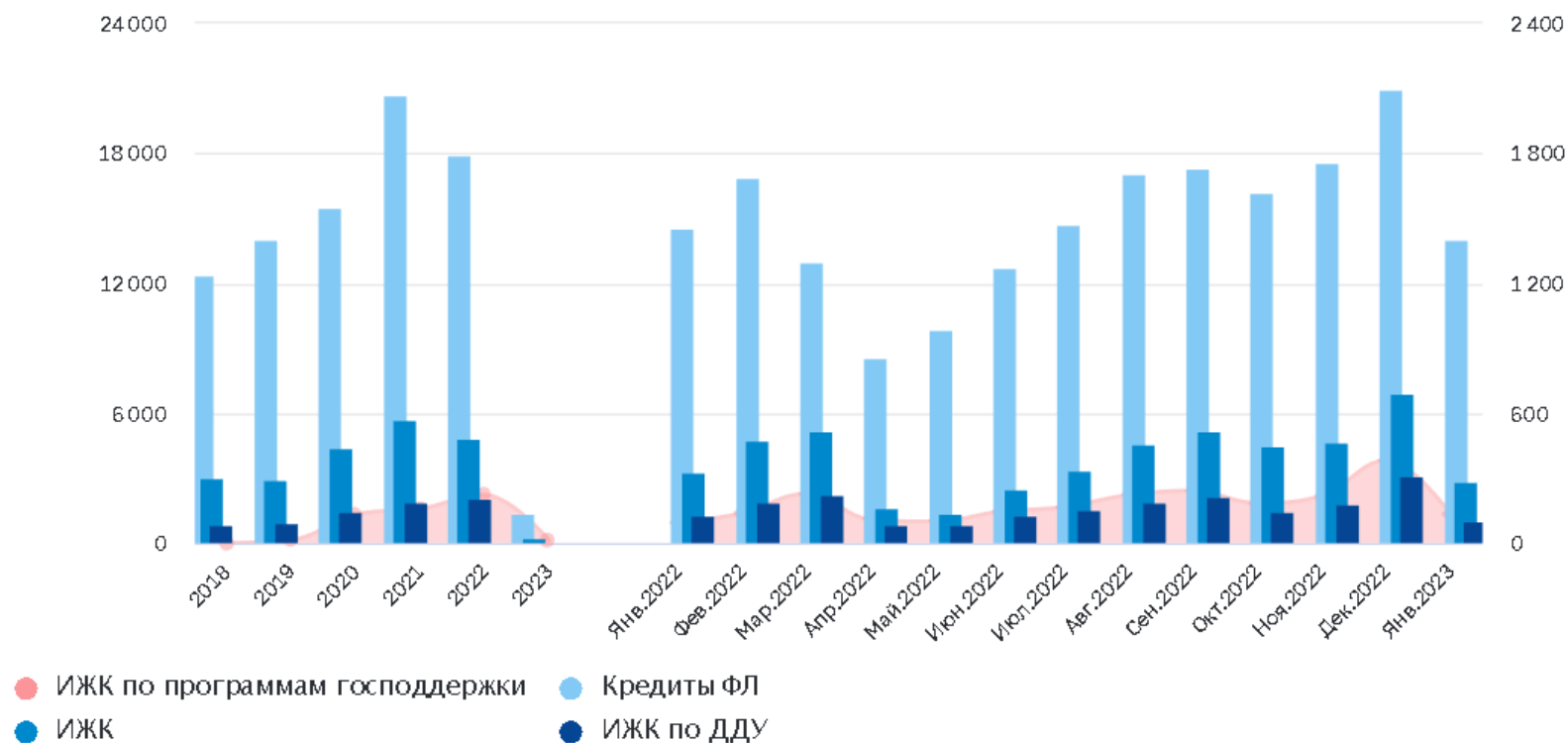
Тип квартир	Количество квартир, шт.	Площадь, тыс. м ²
Все квартиры	2 052 415	101 442
1 комнатные квартиры	1 081 148	38 929
2 комнатные квартиры	670 948	38 208
3 комнатные квартиры	268 326	20 903
4+ комнатные квартиры	31 993	3 402

Распределение квартир по площади, м²



Фактически на всех региональных/локальных рынках, кроме столичных городов и республик Кавказа, наблюдаются диспропорции по объему предложений между малоформатным жильем (1-но и 2-х комнатные квартиры) и квартирами большей комнатности. Выбор 3-х и 4-х комнатных квартир для семей с детьми ограничен, а льготная ипотека с наименьшим процентом касается именно этой категории семей.

Динамика объема кредитов ФЛ в рублях, в том числе ИЖК и ИЖК по ДДУ, млрд рублей



Согласно опросам руководителей АН **наиболее закредитованными рынками** являются города: *Волгоград, Йошкар-Ола, Армавир (Краснодарский край), Рязань, Самара, Красноярск, Находка и Южно-Сахалинск (доля ипотечных сделок от 80 до 90%).*

Менее закредитованными по экспертным оценкам выглядят рынки городов: *Анапа, Корсаков (Сахалинская обл.), Боровичи (Новгородская обл.), Орск (Оренбургская обл.), Великий Новгород (доля ипотечных сделок от 35 до 55%).*

ОПРОС РУКОВОДИТЕЛЕЙ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ – КОМИТЕТ ПО АНАЛИТИКЕ РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ

Пояснения к слайдам, представленным ниже

Используется метод «светофора», который показывает ситуацию на локальных рынках согласно данным, представленным сертифицированными РГР аналитиками рынка недвижимости, и опросам руководителей АН, входящих в РГР

Значения цветовой окраски

1) **Предложение**, **зелёный** – дефицит на первичном и вторичном рынке, **желтый** – дефицит на одном из рынков, **красный** – дефицита нет на рынках.

2) **Спрос**, **красный** цвет означает падение спроса, **жёлтый** – падения нет, но и заметного повышения не наблюдается, **зелёный** – повышательная динамика

3) **Движение** цен на рынках - первичном и вторичном:

красный цвет - снижение, **жёлтый** - рост цен замедляется, **зелёный** – рост цен еще заметен

Примечание: более светлые оттенки указанных выше цветов означают небольшие изменения, в пределах 5-10%

РЕГИОН/ГОРОД	ЦВЕТОВАЯ ГАММА ПО ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ НА ЛОКАЛЬНОМ РЫНКЕ СОГЛАСНО МЕТОДУ «СВЕТОФОР»			ДИАПАЗОН ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ РУБ./КВ.М	ДИАПАЗОН ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ РУБ./КВ.М
	ПРЕДЛОЖЕНИЕ	СПРОС	ЦЕНА		
МОСКВА				190 000 – 450 000 (массовое жилье)	190 000 – 435 000 (массовое жилье)
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ:					
-НАРО-ФОМИНСК				80 000 – 150 000	150000 (ср. цена)
-КОЛОМНА				70 000 – 145 000	90 000 - 115 000
РЯЗАНЬ				58 000 - 162 000	83 000 - 300 000
ВОРОНЕЖ				40 000 - 164 000	57 431 – 230 000
ТАМБОВ				50 000 - 180 000	60 000 - 130 000
НОВГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ:					
-БОРОВИЧИ				40 000 - 60 000	50 000 - 60 000
-ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД				60 000 - 135 000	75 000 - 120 000
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ					
-АРМАВИР				85 000 - 110 000	100 000 - 150 000
-АНАПА				90 000 - 300 000	130 000 - 250 000
-НОВОРОССИЙСК				80 000 - 170 000	90 000 - 200 000

РЕГИОН/ГОРОД	ЦВЕТОВАЯ ГАММА ПО ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ НА ЛОКАЛЬНОМ РЫНКЕ СОГЛАСНО МЕТОДУ «СВЕТОФОР»			ДИАПАЗОН ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ РУБ./КВ.М	ДИАПАЗОН ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ РУБ./КВ.М
	ПРЕДЛОЖЕНИЕ	СПРОС	ЦЕНА		
СЕВАСТОПОЛЬ				90 000 - 250 000	113 000 - 230 000
РОСТОВ-НА-ДОНУ				70 000 - 150 000	-
ВОЛГОГРАД				80 000 - 140 000	80 000 - 150 000
НИЖНИЙ НОВГОРОД				70 000 - 350 000	80 000 - 300 000
САМАРА				60 000 - 250 000	80 000 - 300 000
ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛ., ОРСК				25 000 - 50 000	-
ЙОШКАР-ОЛА				66 000 - 80 000	66 000 - 120 000
ЕКАТЕРИНБУРГ				40 000 - 200 000	70 000 - 200 000
ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛ., МАГНИТОГОРСК				70 000 - 75 000	75 000 - 80 000
КРАСНОЯРСК				65 000 - 120 000	82 000 - 140 000
ОМСК				75 000 - 100 000	86 000 - 110 000
ПРИМОРСКИЙ КРАЙ, НАХОДКА				20 000 - 180 000	105 000 - 150 000
САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ					
-КОРСАКОВ				86 000 - 122 000	Первичный рынок отсутствует
-ЮЖНО-САХАЛИНСК				135 000 - 210 000	140 000 - 250 000
ХАБАРОВСК				82 000 - 200 000	90 000 - 220 000

Рынок многоквартирного жилья Москвы, 2 квартал 2023

Предложение

Во втором квартале 2023 года наблюдалось постепенное снижение количества новых предложений на рынке вторичной недвижимости в Москве. По итогам текущего квартала снижение достигло 20% от показателей марта 2023 года.

Уменьшение количества новых предложений на вторичном рынке оказало влияние на динамику цен, которые с марта месяца начали постепенное восстановление после коррекции в 2022 году.

Ценовая ситуация

По итогам июня 2023 г. на рынке жилой недвижимости г. Москвы средние цены предложений составляли:

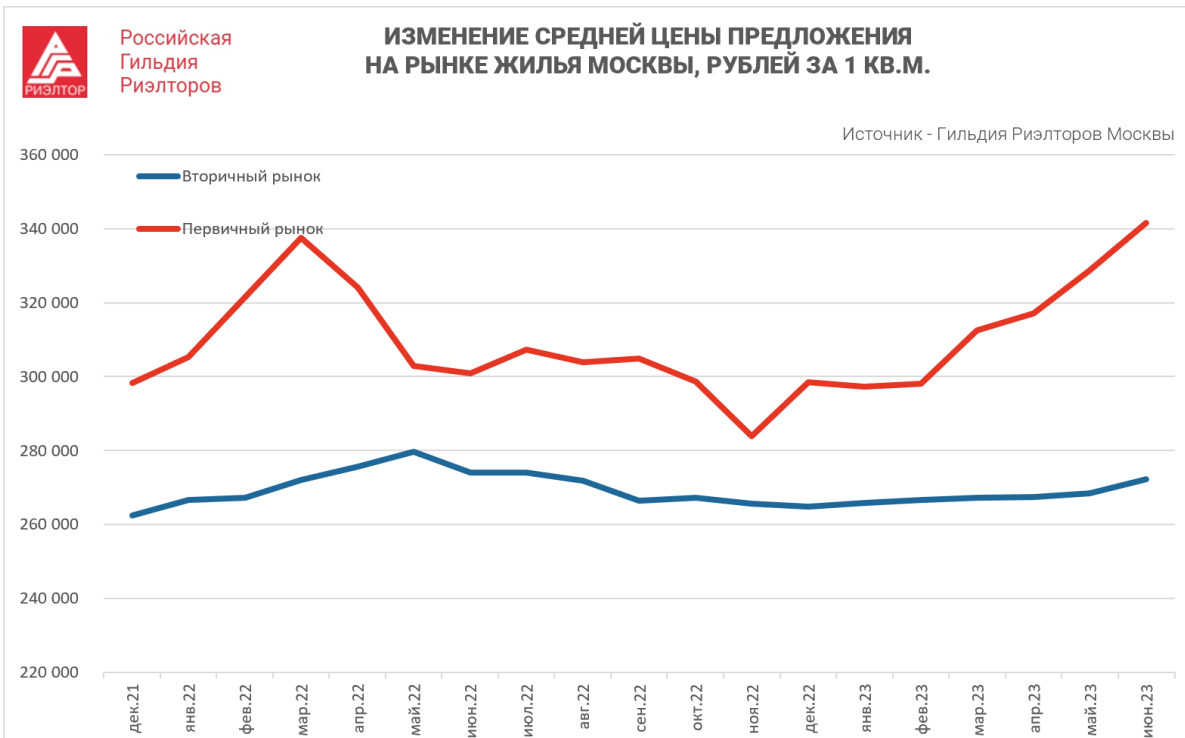
- 341 635 руб./кв.м на первичном рынке;
- 272 247 руб./кв.м на вторичном рынке.

Во втором квартале текущего года активность рынка оставалась достаточно высокой. Сохранение стабильного спроса и продолжающийся рост валютных курсов постепенно толкает цены на недвижимость вверх.

Темпы роста вторичного рынка возросли в июне месяце. Так, в первый месяц лета средние цены выросли на 1,4%. Средние цены предложений на первичном рынке также находятся в положительной динамике по итогам второго квартала. Но вместе с тем наблюдается увеличение среднего размера скидок, применяемых застройщиками для поддержания темпов продаж новостроек.

Константин Ламин,

*Руководитель комитета по статистике и аналитике Гильдии Риэлторов Москвы
Аттестованный аналитик рынка недвижимости*



По основным индикаторам московский рынок недвижимости постепенно восстанавливается после продолжительной коррекции 2022 года, что характеризуется постепенным ростом цен и снижением количества новых предложений.

Рынок многоквартирного жилья Воронежа, 2 квартал 2023

Предложение

Покупательская активность в Воронеже ближе к лету постепенно снижается.

В июне лидерами среди районов по вторичному жилью является Коминтерновский район (30% от общего объема предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет 70% предложения (34% и 36% соответственно), 41% предложения по вторичному жилью составляют квартиры в кирпичных домах, в это время квартиры в панельных домах составляют им конкуренцию – 37%. Предложение квартир в современных домах достигло показателя – 62%. Лидером среди районов Воронежа по новостройкам является Ленинский район (28% совокупного предложения). Предложение двухкомнатных квартир составляет 36% предложения, 48% предложения составляют квартиры в монолитных домах, квартиры в кирпичных домах – 15% предложения.

Спрос

Среди основных мотивов приобретения квартиры традиционно выделяют: улучшение жилищных условий, последующую сдачу в аренду и инвестиции.

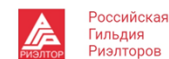
Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) районе города. Чаще всего воронежцы предпочитают не переезжать в другие районы, а покупать квартиры в том же районе, где живут. Основное внимание покупателей при рассмотрении жилья в качестве объекта инвестирования уделяется местоположению объекта, удобству планировки, качеству строительства и репутации компании-застройщика, а также перспективам развития социально-бытовой инфраструктуры района расположения.

Ценовая ситуация

В течение июня 2023 года средневзвешенные цены предложения многоквартирного жилья в Воронеже снизились на 0,1% до 86 773 руб./кв. м. При этом, цена вторички выросла на 0,24% (на конец июня 85 903 руб./кв. м), а первички снизилась на 1,45% (на конец июня 90 126 руб./кв. м). С начала 2023 года рост цен на жилье в Воронеже на первичку составил 0,3%, а на вторичку – 4,29%. Средневзвешенные цены на многоквартирное жильё в Воронеже с начала года выросли на 4,33%.

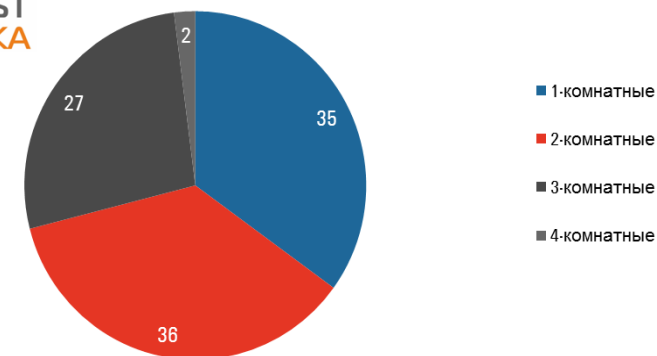
Рост цен на жилье в Воронеже в годовом исчислении на первичку составил 0,9%, а на вторичку 1,83%. Средневзвешенные цены на многоквартирное жильё в Воронеже в годовом исчислении выросли на 1,1%.

*Алексей Москалёв, генеральный директор ООО «АКГ «ИнвестОценка»,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости*



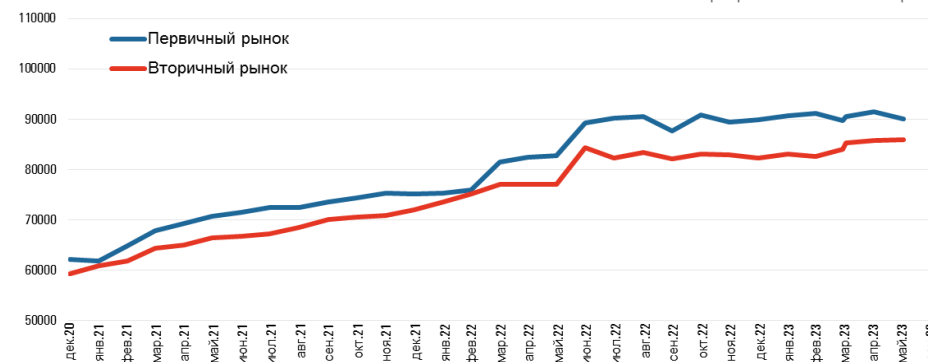
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ, ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ ИЮНЯ 2023Г.

Источник - Аналитический центр ООО "АКГ "ИнвестОценка"



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ВОРОНЕЖА, РУБ. ЗА 1 КВ. М

Источник - Аналитический центр ООО "АКГ "ИнвестОценка"



Выводы и прогнозы

Объем предложения жилья в Воронеже остается достаточно на высоком уровне. Структура предложения заметно смещена в сторону современного жилья.

Количество стабильно работающих застройщиков на рынке Воронежа остаётся неизменным.

Рынок многоквартирного жилья Кирова, 2 квартал 2023

Предложение

Объем предложений во 2-м квартале снизился. На начало июля по сравнению с началом апреля снижение составило 7,95% (количество квартир на самом активном портале Кировской области - <https://www.avito.ru/>) на вторичном рынке.

Активность рынка

Наблюдалось снижение спроса, особенно с мая по середину июня 2023. Количество обращений стало расти к концу июня. Снижение спроса - и на вторичном, и на первичном рынке. Отдельные застройщики запустили акции на выборочные объекты.

Цены

Ниже в таблице приведена таблица динамики цен по типам жилья, 2 квартал 2023 г.

Тип	Цена 1 кв.м, на начало апреля 2023 (руб.)	Цена 1 кв.м, конец июня 2023 (руб.)	Динамика цены за период, 1 кв. м. (%)
Хрущевки	62 594 руб.	66 043 руб.	+5,5 %
Новая планировка	74 838 руб.	78 238 руб.	+4,53%
Индивидуальная планировка	94 040 руб.	97 706 руб.	+3,9%

Средняя цена 1 кв.м. в Кирове на начало 2 квартала – 77 157 за 1 кв.м., на конец 2 квартала 80 659 руб. Прирост – 4,5%. Дефицит предложений пока не позволил корректироваться цене вниз даже после 2-х месячного снижения спроса. За полгода прирост квадратного метра составил 10,1%.

	Конец дек.22	январь.23	февраль.23	март.23	апрель.23	май.23
Средняя цена за кв.м Киров	73894	75248	75459	77157	79107	80176



Карина Себелева, учредитель Риэлторская компания «Регистрационное бюро недвижимости», аттестованный аналитик рынка недвижимости

Рынок многоквартирного жилья Екатеринбурга, 2 квартал 2023

Предложение

На рынке Екатеринбурга сохраняются разнонаправленные тенденции на рынке первичного и вторичного жилья. Ассортимент в сегменте новостроек продолжает быстро расти и обновлять исторические максимумы. По данным аналитической платформы bnMAP.pro к началу июля число нереализованных квартир на первичном рынке превысило отметку в 50 тысяч квартир, из которых лишь 2,6 тысяч – в сданных домах. За год предложение выросло почти на 69%. На вторичном рынке выбор напротив сокращается. Текущий показатель на 20% ниже середины прошлого года. Узкий ассортимент частично компенсируется хорошей рыночной ротацией предложения.

Рыночная активность

Рынок новостроек Екатеринбурга в 2023 году демонстрирует неплохие показатели по реализации квартир. В последние месяцы ежемесячное число ДДУ превышает отметку в 2 тысячи квартир, что свидетельствует о высокой активности покупателей, характерной для 2021 года. Но быстрый рост продаж в начале года остановился, в мае-июне фиксируется постепенное охлаждение. Пока это можно списать на сезонный спад. Но все это происходит на фоне стремительно растущего предложения и обостряет конкуренцию на многих территориях, ограничивая возможности для ценовых корректировок.

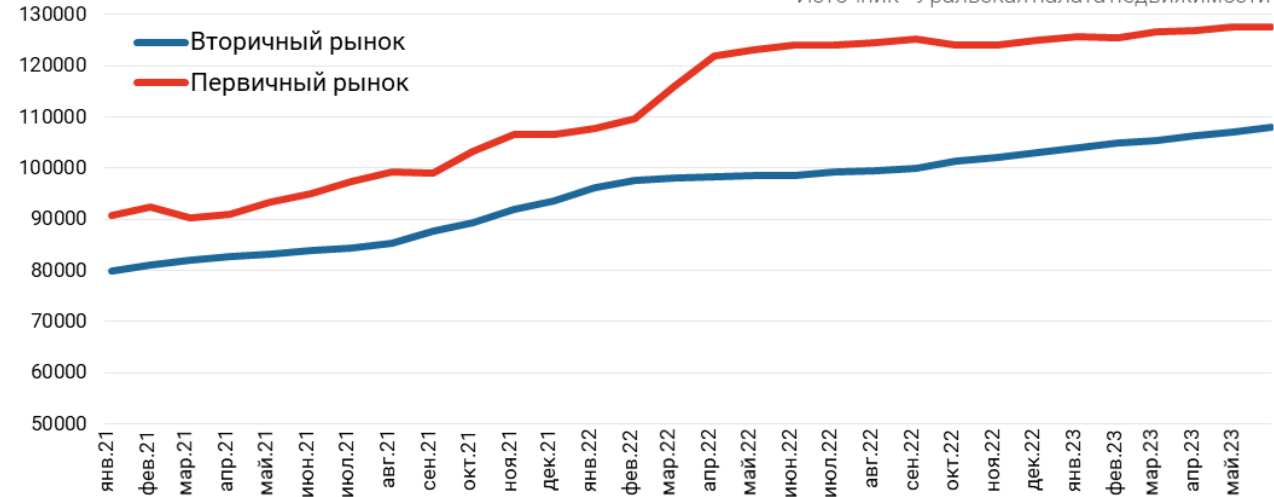
*Михаил Хорьков,
руководитель аналитической службы Уральской палаты
недвижимости, партнер bnMAP.pro по Свердловской области,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости*



Российская
Гильдия
Риэлторов

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ. М

Источник - Уральская палата недвижимости



Ценообразование

По итогам 2 кв. 2023 года средняя цена 1 кв. м на первичном рынке Екатеринбурга почти не изменилась (+0,8) - 127,6 тыс. руб. Рост цен на вторичном более заметный - 2,5% за 3 месяца, до 108 тыс. руб. Разрыв в ценах между первичным и вторичным рынком постепенно сокращается. Но с позиции покупателя можно говорить о том, что ценовой фон на рынке остается стабильным. Пока движение средних индикаторов во многом связано со структурными сдвигами, а не отчетливыми рыночными изменениями.

Рынок многоквартирного жилья Екатеринбурга, 2 квартал 2023

Предложение

Объем предложения на первичном рынке многоквартирного жилья по итогам июня 2023 года обновил исторический максимум, превысив 1млн.440 тыс. кв.м. Открытая экспозиция составляет более 29 тыс. лотов. (+23% с начала 2023 года). В структуре предложения превалирует малометражное жилье – около 59% всех лотов в продаже представлены студиями (21%) и 1-комнатными квартирами (38%). Еще 31% остается за форматом 2-комнатных квартир.

В разрезе класса предложение возвращается к пропорциям 2020-21 года, 67% предложения в новостройках, заявленных как комфорт-класс. Во 2 квартале рынок Екатеринбурга активно пополнялся проектами именно комфорт-класса, реализуемыми в прицентральных локациях, что отразилось на росте средней цены кв.м.

Средняя площадь лотов продолжает тренд на снижение, который особенно заметен в динамике по 2К и 3К квартирам, при этом средние метражи крупноформатных квартир выросли до 122 кв.м.

Спрос

Во 2 квартале 2023 года среднемесячный объем поглощения превысил 100 тыс м2, что на 20% выше аналогичного показателя первого квартала. Среднее число сделок в месяц во 2 квартале превышает 2100 шт. (с учетом неполных данных Росреестра за июнь 2023 года) при этом пиковыми месяцами для продаж стали март и апрель, в мае -июне темпы реализации первичной недвижимости несколько снизились, что можно объяснить фактором сезонности. Средний бюджет лота в сделках во 2 квартале 2023 года составляет 6 млн. руб. при этом потребительские предпочтения сконцентрированы на лотах в метражном интервале 30-40м2 (22,9% сделок), и 40-50 м2 (18% сделок).

Наиболее значительные доли рынка по сделкам ДДУ ДУПТ занимают ТЕН Девелопмент (15%), Брусника (6,7%, УГМК – Застройщик (5,9%), Форум Групп (5,7%), Группа ЛСР (5,5%).

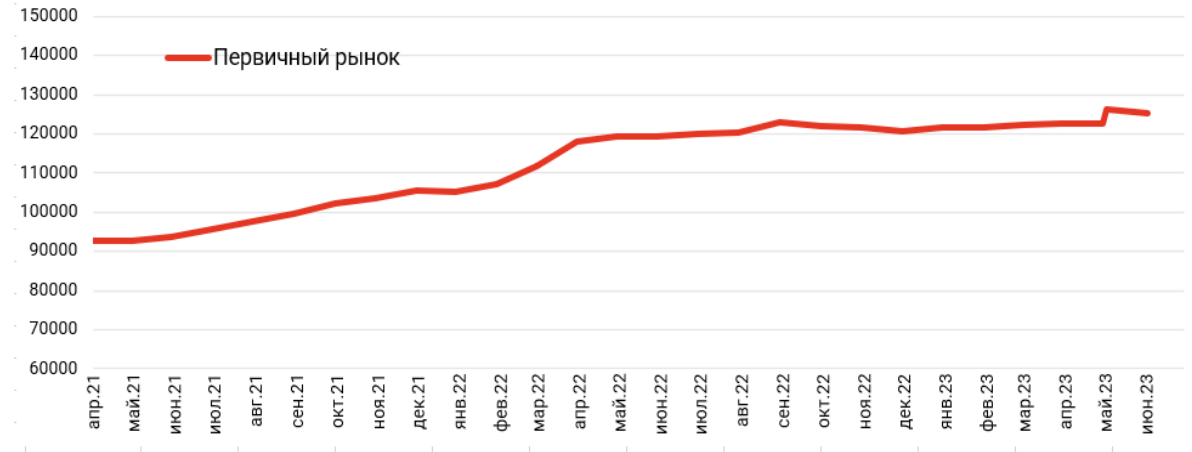
*Ксения Чернецкая,
руководитель Центра маркетинговых исследований «Объектив»,
аттестованный аналитик рынка недвижимости*



Российская
Гильдия
Риэлторов

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА, РУБ. ЗА 1 КВ.М.

Источник - ОБЪЕКТИВ.РФ*



Ценообразование

С начала 2023 года средняя цена квадратного метра предложения на первичном рынке многоквартирного жилья Екатеринбурга показала положительную динамику +3% и по данным июля составила 125 тыс. за м2.

Активнее всего с начала 2023 года дорожает квадратный метр в крупнометражных квартирах (средняя цена м2 в лотах формата 4К+ выросла на 10% с начала года), что и понятно – поскольку лоты в таких метражах появляются теперь в основном в предложении премиальных объектов.

Рынок многоквартирного жилья Перми, 2 квартал 2023

Предложение

На конец 2-го квартала 2023 г. на открытом рынке многоквартирной жилой недвижимости г. Перми были зафиксированы следующие показатели количества предложений:

- ✓ вторичный рынок – 4912 ед.;
- ✓ первичный рынок – 8812 ед.

По сравнению с 1-м кварталом 2023 года общее количество предложений на рынке многоквартирного жилья увеличилось на 7,7% или 979 ед. Объемы первичного и вторичного рынков на период с июня 2022 года по июнь 2023 года увеличились на 32%. Товарные остатки в сданных домах составляют порядка 6%. Большая часть таких остатков отмечена в домах «бизнес»-класса или в крупных жилых комплексах в отдаленных от центра локациях.

Ценовая ситуация

В июне 2023 г. на рынке жилой многоквартирной недвижимости г. Перми были зафиксированы следующие показатели средних цен предложения:

- ✓ вторичный рынок – 90 419 руб./кв.м.;
- ✓ первичный рынок – 112 686 руб./кв.м.

За 2-й квартал 2023 г. средняя цена предложения на вторичном рынке жилья увеличилась на 1,2%, на первичном рынке рост на «+»2,6%. В годовом исчислении темп роста средних цен предложения не превышает официальный уровень инфляции.

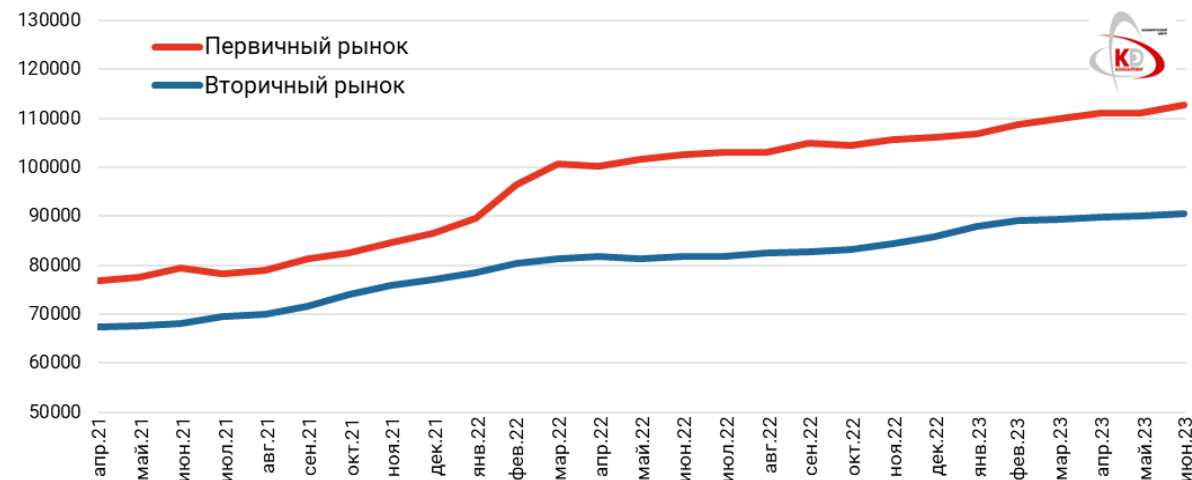
Алексей Скоробогач,
к.э.н., директор ООО «АЦ «КД-консалтинг»
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости



Российская
Гильдия
Риэлторов

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ Г. ПЕРМИ, РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ.М.

Источник - ООО "АЦ "КД-консалтинг"



Во втором квартале 2023 года активность на рынке новостроек была выше, чем на вторичном. Главная причина этому – льготные условия по ипотеке на новостройки. Объем предложения на вторичном рынке увеличился как за счет старого фонда, так и квартир, сданных в эксплуатацию в течение последнего года. Участники вторичного рынка готовы к увеличению сроков экспозиции из-за наступающего «летнего» сезона, в который спрос ниже. Застройщики на старте продаж новых объектов чаще стали использовать способ «закрытых продаж», когда цена на квартиру озвучивается при запросе и в зависимости от условий финансирования.

Рынок многоквартирного жилья Тюмени, 2 квартал 2023

Предложение

Во 2 квартале 2023 г. вторичный рынок достаточно динамичный, активно себя вели, как продавцы, так и покупатели квартир. Количество выставленных на продажу квартир показало лишь незначительный прирост на 1,2% - 16 182 квартиры. В тоже время немного сократился срок экспозиции квартир до 4,8 месяцев.

Рынок строящегося жилья продолжает бить рекорды по объему строительства и количеству выставленных на продажу квартир. По итогам 2 квартала зафиксировано 21 912 квартир предложения от застройщиков, что на 35,6% выше декабря 2022г. Наибольший прирост нового предложения был зафиксирован в апреле месяце, но уже в июне фиксировалось снижение выхода на продажу новых проектов практически в 2 раза. Можно отметить, что большинство застройщиков стали не сразу открывать продажи в новых проектах, а только спустя 2-4 месяца после публикации проектной декларации.

Ценовые показатели

По итогам 2 кв. 2023г. средняя цена предложения 1 кв.м на первичном рынке недвижимости выросла на 0,4% (с начала года на 2,3%) и составила на конец июня – 113 091 руб./кв.м. Застройщики стали более гибко относиться к ценообразованию, то повышая цены, то снижая для стимулирования продаж. При этом весомая доля игроков на первичном рынке вообще не меняла цены в течение 2 квартал. На вторичном рынке средняя цена предложения 1 кв.м по итогам 2 квартала выросла на 1,3% до 109 178 руб./кв.м., при этом средний показатель цены кв.м приобретаемой квартиры на вторичном рынке находится на уровне 103 540 руб./кв.м.

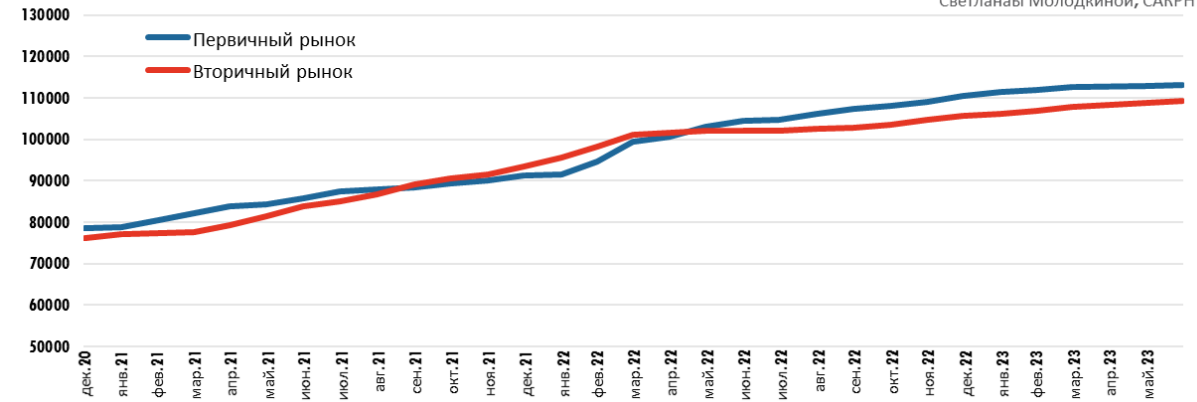
*Светлана Молодкина,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости,
Независимый аналитик рынка недвижимости (ИП)*



Российская
Гильдия
Риэлторов

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТЮМЕНИ, РУБ./КВ.М

Источник - По данным независимого аналитика рынка недвижимости
Светланы Молодкиной, САКРН



По итогам 2 кв. 2023г. на первичном рынке жилой недвижимости было реализовано 5 604 квартиры, что на 19,8% выше 1 квартала, и в 2,5 раза выше аналогичного периода прошлого года. Структура спроса по типу квартир осталась неизменной: основной спрос приходится на одно- и двухкомнатные квартиры. Средняя площадь продаваемой квартиры находится на уровне 49,8 кв.м. Во 2 квартале утвердилась тенденция перехода покупателя на вторичный рынок, так доля сделок выросла на 15,6% по сравнению с 1 кварталом. Продолжает быть активным и сегмент загородной недвижимости, при этом все чаще покупатели приобретают готовые дома и строительство дома «под ключ», нежели строительство своими силами.

Рынок многоквартирного жилья Тюмени, 2 квартал 2023

Предложение

Во 2-м квартале 2023г. на рынке многоквартирного жилья г. Тюмени зафиксированы следующие количественные показатели:

Объем предложения на первичном рынке составляет 19 466 ед.

Объем предложения на вторичном рынке составляет 17 260 ед.

По сравнению с 1-м кварталом 2023 года количество предложений на рынке многоквартирного жилья увеличилось на 4 188 ед. Таким образом мы наблюдаем во 2 квартале рост объема предложения. Застройщики города продолжают выводить на рынок новостроек новые проекты с максимальным количеством квартир. При этом товарные остатки в сданных домах составляют порядка 20-30%.

Вторичный рынок в конце 1 квартала 2023г. оживился и стал показывать стабильную количественную динамику и к концу 2 квартала 2023г. объем предложения увеличился на 13%. С начала года объем предложения на открытом рынке увеличилось на 46% или на 5 440 ед.

Спрос на первичном рынке многоквартирного жилья

Объем реализации (тыс. кв. м) на первичном рынке многоквартирного жилья г.

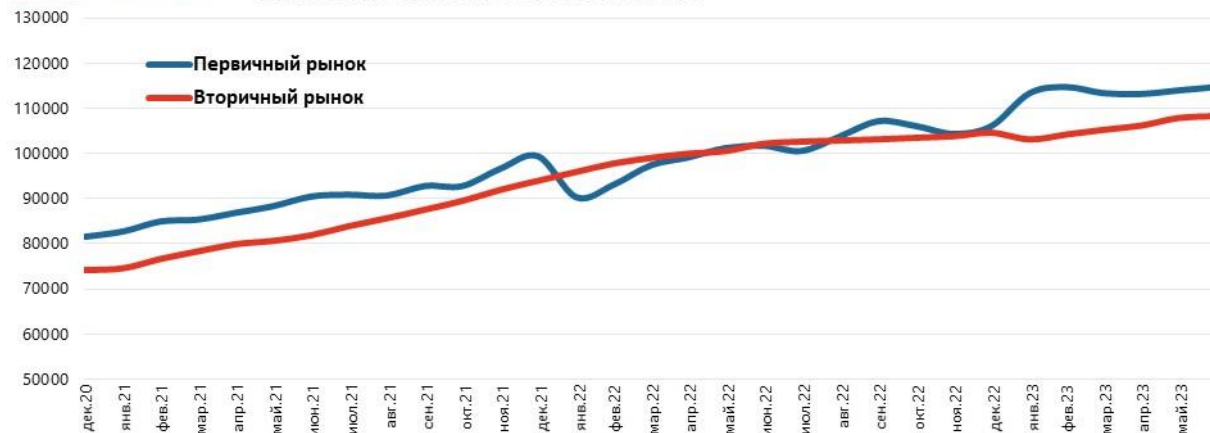
Тюмени с марта 2023г., показывает рост, к концу 2 квартала 2023 г. «+» 15%. С начала 2023г. объем проданных квадратных метров увеличился на 51,3 тыс.кв.м.

*Александра Ряпосова,
сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка
недвижимости, Независимый аналитик*



Российская
Гильдия
Риэлторов

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ МНОГОКВАРТИРНОГО
ЖИЛЬЯ Г.ТЮМЕНЬ, РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ.М.



Ценовые показатели

В июне 2023 г. на рынке многоквартирного жилья г. Тюмени были зафиксированы следующие показатели средних цен предложения:

Первичный рынок- 114 757 руб./кв. м.

Вторичный рынок- 108 256 руб./кв. м.

По итогам 2-го квартала 2023 г. на первичном рынке жилья рост средней цены предложения составил «+»1,4%. Вторичный сегмент показывает увеличение средней цены предложения на 0,4%.

С начала 2023г. ценовое предложение выросло на 5%. На вторичном рынке жилой недвижимости рост цен происходит медленными темпами и сохраняется разрыв с первичным рынком на «+»6%.

Средняя цена реализации квартир на первичном рынке многоквартирного жилья г. Тюмени по итогам 2 квартала 2023г., составила 113 700 руб./кв. м.

Рынок многоквартирного жилья Новосибирска, 2 квартал

Предложение

Во втором квартале 2023 года объем предложения на вторичном рынке жилья немного сократился – с 20,8 тыс. квартир в марте до 19,3 тыс. в июне. Скорее, это отражение колебаний рыночных показателей, а не тенденция.

На первичном рынке жилья с конца 2019 г. снижается число домов на стадии строительства – но причиной этому стало не только некоторое сокращение числа новостроек, но и активная работа с долгостроями, число которых удалось сократить примерно в два раза.

А вот число непроданных квартир в новостройках (то есть, фактическое предложение) неуклонно растет, начиная с осени 2021 года. Этот рост обеспечивают как квартиры в строящихся домах, так и жилье в уже сданных новостройках (учитываются только продажи от застройщиков).

Ценовая ситуация

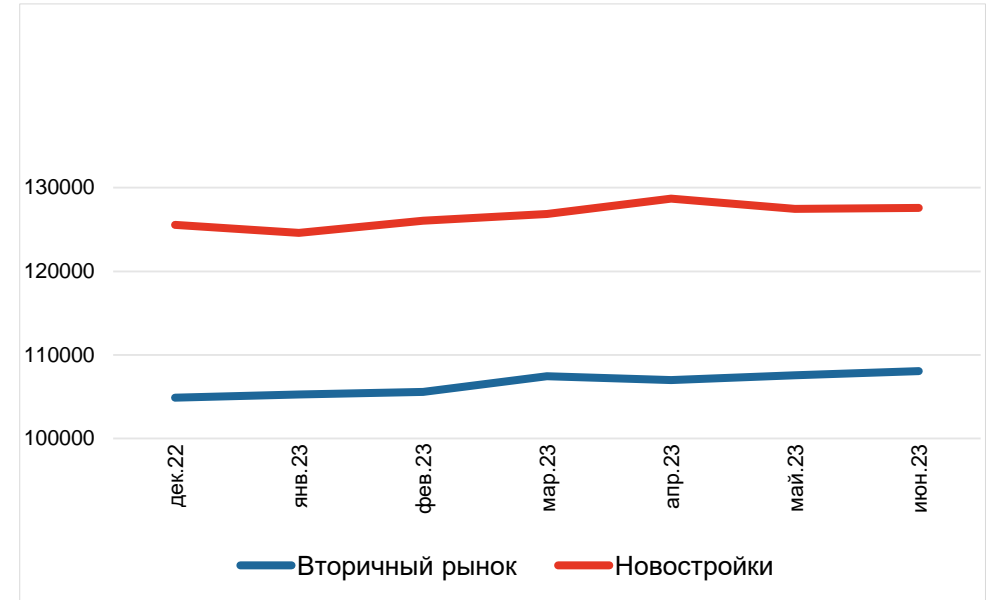
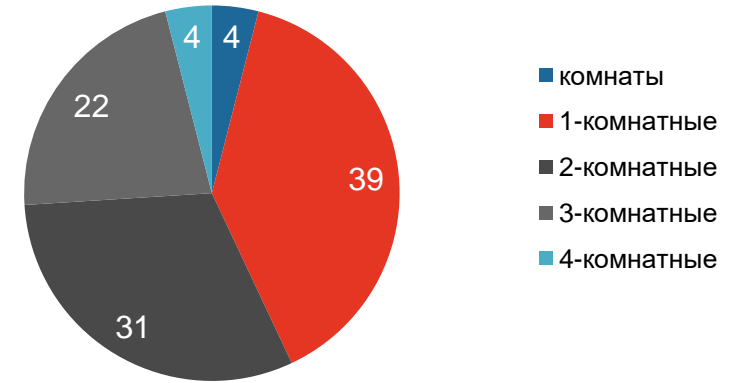
По итогам июня 2023 г. на рынке жилой недвижимости г. Новосибирска средняя цена предложения на вторичном рынке составила:

- 108 тыс. руб./кв.м на вторичном рынке,
- 128 тыс. руб./кв.м на первичном рынке.

За второй квартал 2023 года цены как на вторичном, так и на первичном рынке жилья выросли на 0,6%.

По сравнению с декабрем прошлого года, цены в июне 2023 г. в большей степени выросли на вторичном рынке, чем на первичном – на 3%.

*Елена Ермолаева,
Управляющая компании RID Analytics,
сертифицированный аналитик-консультант рынка
недвижимости,*



Рынок многоквартирного жилья Омска, 2 квартал 2023

Предложение

Второй квартал 2023 года характеризовался ростом количества предложений на вторичном рынке на 1,7% до 3,4 тыс. квартир. На первичном рынке следует отметить, что не все лоты выставляются застройщиками в офертах ведущих интернет классифайдов, при этом их количество снизилось на 9,6% до 594 шт.

Ценовая ситуация

В первой половине 2023 года омские застройщики «подтянули» свои цены ближе к уровню проектов федеральных застройщиков, т.е. в свою очередь «приземлили» свой прайс, путем введения скидок в 10-12% от начальных цен. Таким образом, разрыв цен между федеральными и омскими застройщиками выровнялся, с учётом различий в комфорте и качестве жилья, при этом стоимость квартир в новых домах для омичей растёт все 6 месяцев 2023 года.

Эксперты отметили, что в Омске происходит не только ценовое сближение застройщиков, но и рост качества строительства. Федеральные застройщики вышли на омский рынок с предложением более качественной инфраструктуры при комплексном развитии жилых территорий, чтобы не потерять своих покупателей. Омские застройщики ведут постоянный анализ своих проектных решений и лучших практик других регионов, повышая качество строительства и формируя более комфортную среду для жителей новых домов. Омичи видят эту работу и голосуют рублём, энергично раскупая новые квартиры наших строителей.

В 2022 и 2023гг. почти половина экспертов предполагали, что цены на рынке будут снижаться, но цены выросли, конечно, не таким галопом, как в 2020 и 2021 гг, но рост на новостройки 16,9% в 2022 году и уже на 7,5% в 2023 году — это значительное повышение, которое имеет тенденцию продолжения. Эксперты отмечают смещение внимания покупателей в сторону вторичного рынка, что объясняет рост цен в первом полугодии 2023 года на вторичное жильё +8,5%..

Максим Репин , директор ГК «ОМЭКС», сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости

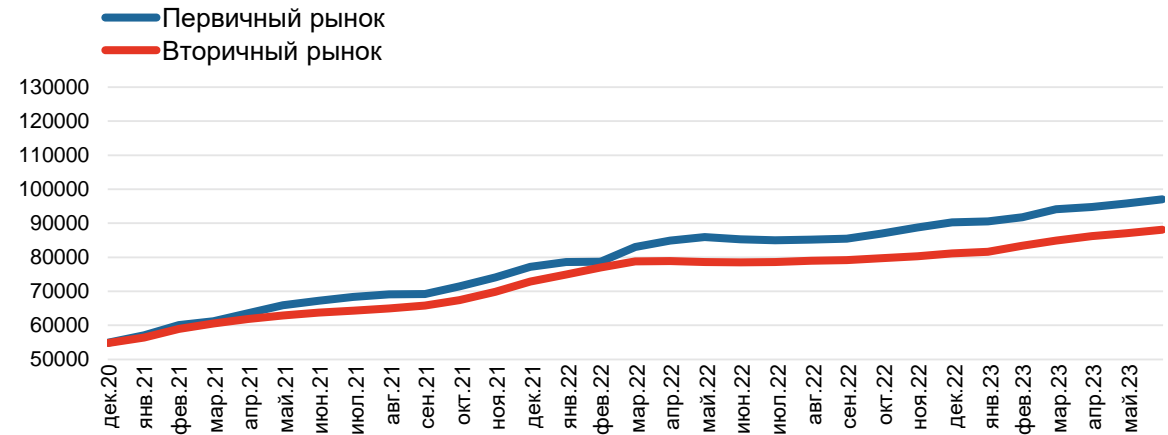


Российская
Гильдия
Риэлторов

Изменение средней цены предложения на рынке жилой недвижимости Омска, руб./кв.м.



Источник - ООО "ОМЭКС"



Рынок многоквартирного жилья Южно-Сахалинска, 2 квартал 2023

Предложение

В июне 2023 г. средняя цена предложения на первичном рынке многоквартирного жилья г. Южно-Сахалинска составила 169 582 руб./кв.м, рассматриваемый показатель стал выше на 1,3% (или на 2 249 руб./кв.м в числовом эквиваленте), чем в июне 2022 г., а вот на вторичном рынке многоквартирного жилья областного центра средняя цена предложения во 2 квартале 2023 года стала ниже, чем была во 2 квартале 2022 года.

Если рассматривать изменения за 2-й квартал, средняя цена предложения на вторичном рынке многоквартирного жилья г. Южно-Сахалинска составила 160 908 руб./кв.м, рассматриваемый показатель стал выше на 2,8% (или на 4 403 руб./кв.м в числовом эквиваленте), чем в 1 квартале 2023 года. Во 2 квартале 2023 г. средняя цена предложения на первичном рынке многоквартирного жилья г. Южно-Сахалинска составила 171 020 руб./кв.м, рассматриваемый показатель стал выше на 6,2% (или на 10 039 руб./кв.м в числовом эквиваленте), чем в 1 квартале 2023 г. Таким образом, по итогам исследуемого периода можем сделать выводы, что во 2 квартале 2023 г. наблюдается рост средней цены предложения, как на первичном рынке, так и на вторичном рынке областного центра (см. График 1). Особенно это было заметно в мае, когда произошел скачок цен, как на первичном, так и на вторичном рынках многоквартирного жилья.

Вера Яковлева

*главный аналитик Ассоциации «Гильдия Риэлторов Сахалина»,
директор Лингво-консалтингового центра «ЛЭНГВИДЖ»,
аттестованный аналитик рынка недвижимости*



Во 2 квартале 2023 года также, как и в 1 квартале 2023 года на вторичном рынке многоквартирного жилья больше всего было предложений по продаже 2 комнатных квартир в областном центре, а меньше всего было предложений по продаже 4 комнатных квартир на вторичном рынке многоквартирного жилья

Рынок многоквартирного жилья Хабаровска, 2 квартал 2023

Предложение

На конец 2-го квартала 2023 г. на открытом рынке многоквартирной жилой недвижимости г. Хабаровска были зафиксированы следующие показатели количества предложений:

- вторичный рынок – 3452 ед.;
- первичный рынок – 2600 ед.

После мартовского проседания вторичный рынок снова восстанавливается. Объемы предложения на протяжении всего 2 квартала находился на уровне 3,5 тыс.ед.

Однако, это все еще ниже показателей предыдущих годов. Продавцов становится много, а вот покупателей недостаточно. На конец отчетного периода объем предложения составил 3452 ед. (минус 6,5% к началу года или 240 ед.). За год (к июню 2022 г.) – минус 7,3%. Скорость поглощения около 14% (чуть больше, чем в марте), а значит, продолжают работать законы рынка Покупателя.

В открытой витрине Застройщиков на продажу выставлено порядка 2600 квартир (примерно 153 тыс. кв.м). За полгода количество предложений выросло в 1,4 раза. Количество строительных проектов растет, в т.ч. масштабных, рассчитанных на 10 и более лет.

Ценовая ситуация

В июне 2023 г. на рынке жилой многоквартирной недвижимости г. Хабаровска были зафиксированы следующие показатели средних цен предложения:

- вторичный рынок – 118 340 руб./кв.м;
- первичный рынок – 132 919 руб./кв.м.

За квартал средняя цена на вторичном рынке жилья выросла на 1,3%, а за год (к июню 2022 г.) - на 5,9% или 6 578 руб./кв.м. Очевидно, что к концу 2 квартала темпы роста цен замедлились, цены стабилизируются.

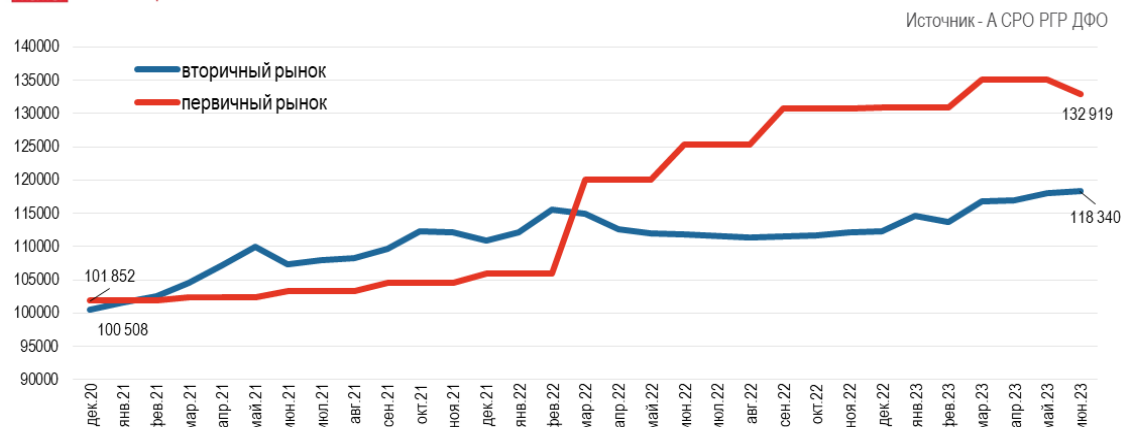
Темпы роста цен на первичном рынке ведут себя аналогично. Всего +1,5% за полугодие и + 6% за год. При этом в конце 1 кв. 2023 г. средняя цена предложения находилась на уровне 135 тыс. руб./кв.м, но после сворачивания «льготной» ипотеки от застройщиков она пошла вниз.

Александра Швалова,
сертифицированный аналитик-консультант рынка
недвижимости



Российская
Гильдия
Риэлторов

ИЗМЕНЕНИЙ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ХАБАРОВСКА,
РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ.М



Спрос

В целом, по итогам 2 квартала и 1 полугодия 2023 г. спрос на первичном рынке остается умеренным. Вторичный рынок жилья г. Хабаровска постепенно «перетягивает на себя одеяло». Конечно же основная причина в цене предложения. Уже год как цены на первичке выше, чем на вторичке более чем на 10% и это квартиры без ремонта.

Вторичный рынок показал себя более устойчивым в первом полугодии 2023 г., чем первичный. Квартиры здесь подорожали сильнее (+5,4%). Самый частый запрос от покупателей на 2-х и 3-х комнатные квартиры новой планировки в спальных районах города и до 5-7 млн. рублей. По данным риэлторов, порядка 40% сделок – это сделки с квартирами новой планировки со средним чеком порядка 7,5 млн. рублей. Треть сделок проходит по старому фонду (хрущевки/брежневки) и здесь уже средний чек 4,8 млн. рублей. Чуть больше 20% пришлось на квартиры улучшенной планировки со средним чеком 5,6 млн. рублей. Около 6% было продано/куплено квартир(комнат) в малосемейках (средний чек – 2,8 млн. рублей).

Каждая 2-я сделка прошла с использованием заемных средств (ипотека).

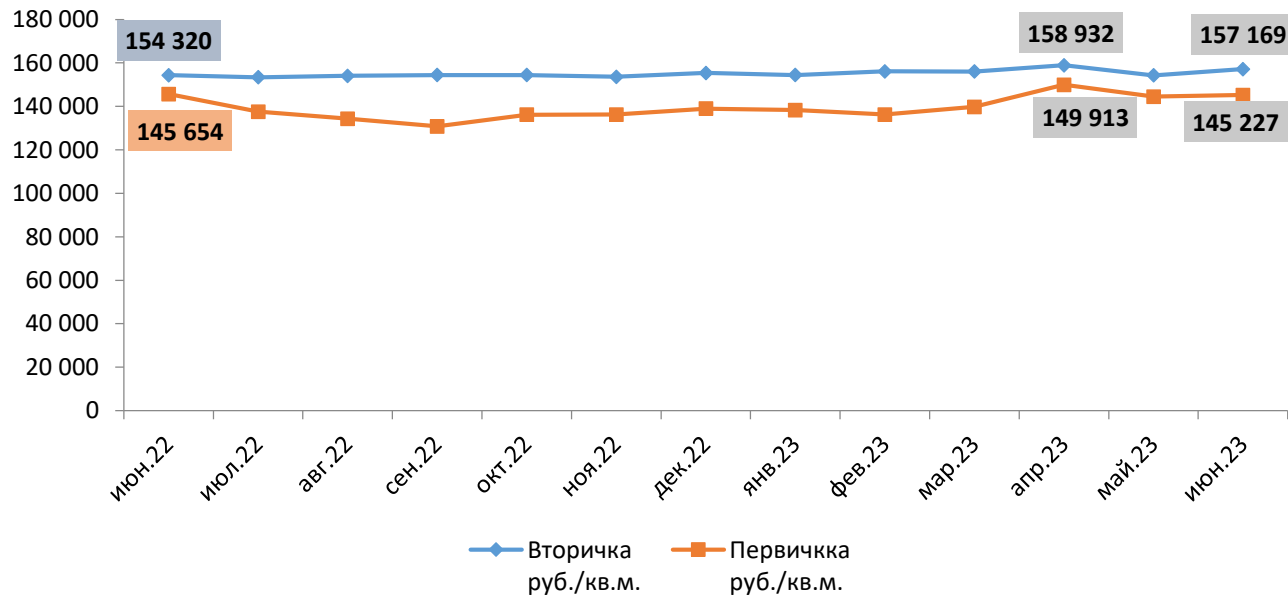
Покупатели адаптировались к текущей ситуации, ипотечным ставкам и снова готовы покупать недвижимость.

Рынок многоквартирного жилья Владивостока, 2 квартал 2023

В период с Июня 2022 по Июнь 2023г на Вторичном рынке жилья Владивостока изменение цены предложения проходило в диапазоне 154-158 тыс.руб./кв.м. с колебаниями в пределах -2,94 - +2,47%%, в конце года было снижение на 2,94 % затем опять рост на 1,89%. Изменение за год составило +1,85%, за 2 квартал 2023 года снижение на 1,11%.

На Первичном рынке годовое изменение практически отсутствует и с Июня 2022 по Июнь 2023 гг. составило 0,29%, в Июне 2022 был скачок на 13,37%, а в Апреле месяце был зафиксирован рост цены предложения на 7,28%. За 2-ой квартал 2023 года наблюдается снижение на 3,13%.

Стоит отметить, что во 2-ом квартале 2023 года наблюдается снижение цены предложения на рынке жилья г. Владивостока.



*Сергей Дымченко,
директор ООО «Индустрия-Р»,
сертифицированный аналитик-консультант
рынка недвижимости*



Российская
Гильдия
Риэлторов

Комитет по аналитике РГР

Результаты опроса агентств недвижимости и сертифицированных аналитиков по итогам 2 кв. 2023 года:

Предложение:

Достаточный объем предложения и большинстве крупнейших российских городов. На дефицит и ограниченный выбор указали риэлторы, Москвы, Волгограда, Омска и Боровичи Новгородской обл.

Спрос:

Оценки по спросу во 2-м квартале 2023 года **перестали быть поляризованными между АН.** В большинстве исследуемых городов спрос увеличился по сравнению с 1-м кв. 2023. Московский рынок близок к переходу в стадию восстановления после спада. Однако, отмечается и снижение спроса, например, в городах Тамбов, Самара, Армавир Краснодарского края, Волгоград, Киров. Существуют предпосылки к снижению спроса в Великом Новгороде и Новороссийске.

Цены:

Фактически во всех крупнейших мегаполисах 2-й квартал подряд фиксируется **переход рынков к ценовой стабилизации.** Отмечается **небольшой рост цен только в Наро-Фоминске МО, Йошкар-Оле, Самаре, Хабаровске и Корсакове Сахалинской обл.** Более устойчивым по ценам выглядит вторичный рынок жилья, так как средний уровень цен здесь меньше, чем на новостройки.

Несмотря на некоторый позитив по увеличению спроса, метод «Светофора», слайды 7 и 8, а также комментарии аналитиков, показывают, что большинство представленных локальных рынков находятся в стадии спада второй квартал подряд, характеризующийся таким понятием, как «СТАГНАЦИЯ».

Примечание: обращаю внимание, что данные по жилищному рынку Екатеринбургу получились разнополярными между специалистами АН и консалтерами, это объясняется малой выборкой участников опросов АН. Таким образом более объективная ситуация по данному рынку представлена на слайдах 12 и 13 – комментарии сертифицированных аналитиков



Российская
Гильдия
Риэлторов

Комитет по аналитике РГР

Результаты опроса агентств недвижимости по межрегиональным сделкам

Источник карта - 1 maps.ru
по состоянию на 2023 год



Миграционные потоки исходя из анализа межрегиональных сделок:

Наиболее популярные города, куда устремляются Покупатели: Москва, Санкт-Петербург, Краснодар, Сочи, Анапа, города Ставропольского края

Наиболее часто встречающийся ответ на вопрос, из каких городов выезжают: Мурманск, Челябинск, Ханты-Мансийск, Сургут, Омск, Улан-Удэ, Хабаровск, новые регионы РФ (из новых регионов РФ наиболее популярны для переезда - города ЮФО).

Аналитическая справка подготовлена - Епишина Э.Д., Вице-президент, руководитель комитета по аналитике Российской гильдии риэлторов, канд. экон. наук

При участии:

1. Сертифицированных Аналитиков РГР - Ламин К.В. (Москва), Москалёв А.И. (Воронеж), Скоробогач А.В. (Пермь), Хорьков М.И. (Екатеринбург), Чернецкая К.Г. (Екатеринбург), Молодкина С.Г. (Тюмень), Ряпосова А.А. (Тюмень), Ермолаева Е.А. (Новосибирск), Дымченко С.Н. (Владивосток), Яковлева В.Е. (Южно-Сахалинск), Швалова А.Г. (Хабаровск), Себелева К.В. (Киров)

2. Руководителей и специалистов АН:

Москва – АН «Триумфальная арка»; РДК-групп; Миэль Пречистенка; Еврогрупп Недвижимость; Спутник; ИП Семенов А.В.; Москва, На Петровке; МЦ «Океан недвижимости»; АН «Зелёный город»

Московская область: Наро-Фоминск - ИП Могутнова А.В. "Наро-Фоминское АН«; **Коломна** - Дом.ru

Воронеж – АН «4 комнаты»

Рязань – Центральная ипотечная корпорация

Тамбов – АН "Сапфир" ИП Лосихина

Новгородская обл.:

Великий Новгород - АН Деловая недвижимость (ИП Сасмиль ВВ); ИП Васильева Ю.В.; ИП Кузнецова С.Г.; Агентство недвижимости ГРАНД; Сазанович В.И.; Агентство недвижимости КВАРТАЛ; ООО «Эльфидэль»

Боровичи - Агентство Магистрат, Абашин Алексей Евгеньевич

Нижний Новгород – ООО «ЮК «Меридиан-недвижимость»; Любимый город; ИП Губанова Т.Е.; АН «МКМнедвижимость, Махнач Елена Ивановна; Антей

Самара – ООО «Огни Самары

Оренбургская обл.: Орск - DMD Недвижимость; Агентство недвижимости Веста-Владис; Ассистент, ИП Куватова Э.Э.

Йошкар-Ола - Самарина и К

Краснодарский край:

Армавир - АН ВИТА-РИЭЛТ/ ИП Медовникова В.В.

Анапа - Панорама Корзаченко В.П.

Новороссийск - АН «Астория», ИП Рудых И.В.; Скворечник 23 / ИП Скворцова В.А.; Центр недвижимости Снегири, ИП Снегирев М.А.; Квартира 415; ИП Иордакеску О.В.

Ростов-на-Дону – ООО «Ваш выбор»

Волгоград – ООО «ПРОСПЕКТЪ»

Севастополь – ООО «Янтарный берег»; ООО «АН ДОМУС»

Республика Адыгея: Майкоп – "КиРА" Жукова К.К.

Екатеринбург – ООО АН 33 квадратных метра

Челябинская область, Магнитогорск – Рио Люкс

Красноярск – АН «Ремесленникъ» ИП Мельников В.В.; КИАН; Доступное жилье

Омск – Ледон -недвижимость

Хабаровск: ИП Алексеев Дмитрий Петрович

Приморский край: Находка – АН Владимир

Сахалинская область:

Южно-Сахалинск - ООО «Клиент – плюс»

Корсаков – ООО «Клиент- плюс»