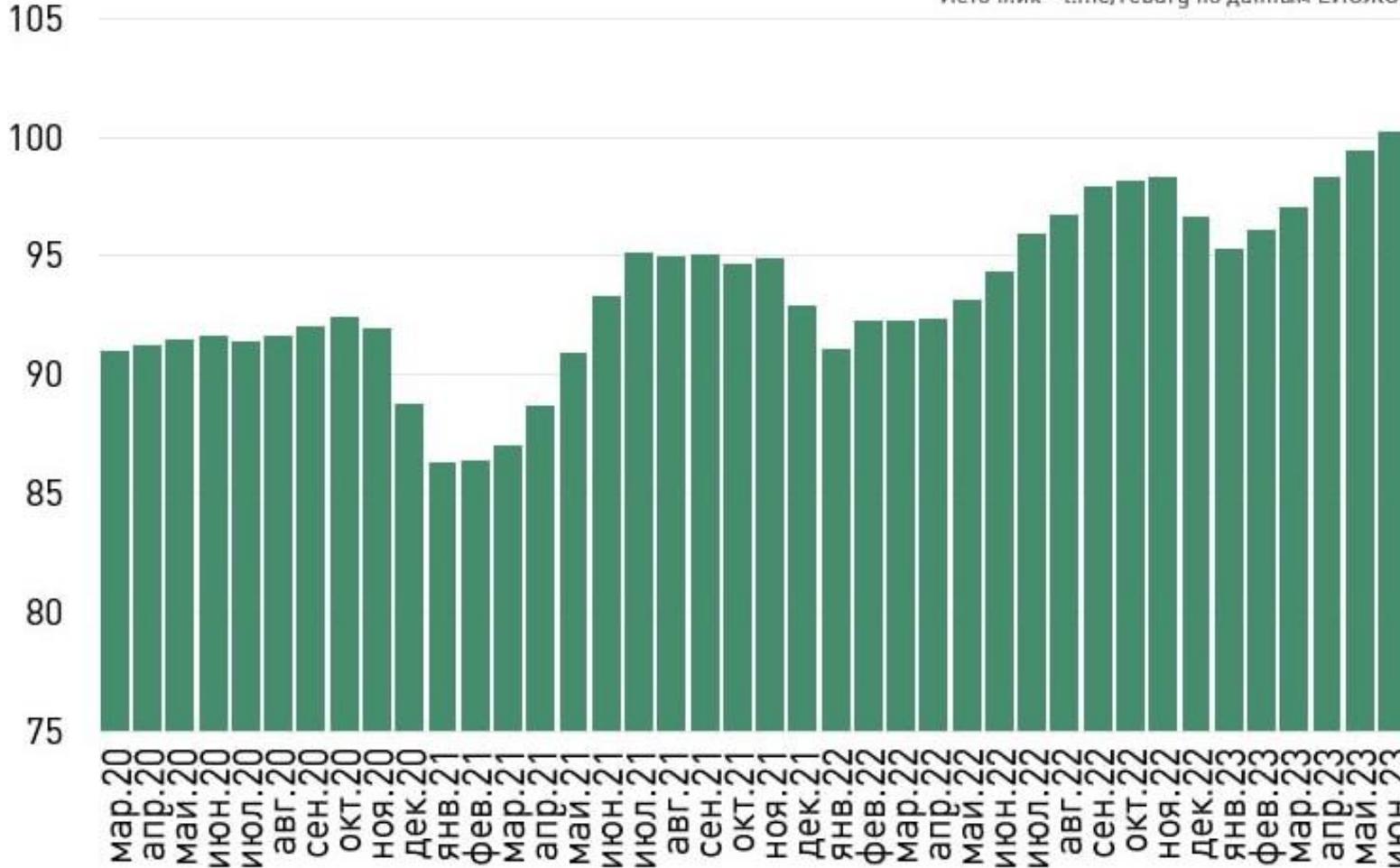


## Аналитическая справка за 2-й квартал 2023 года с темой: «Динамика показателей рынка многоквартирного жилья в городах РФ»

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

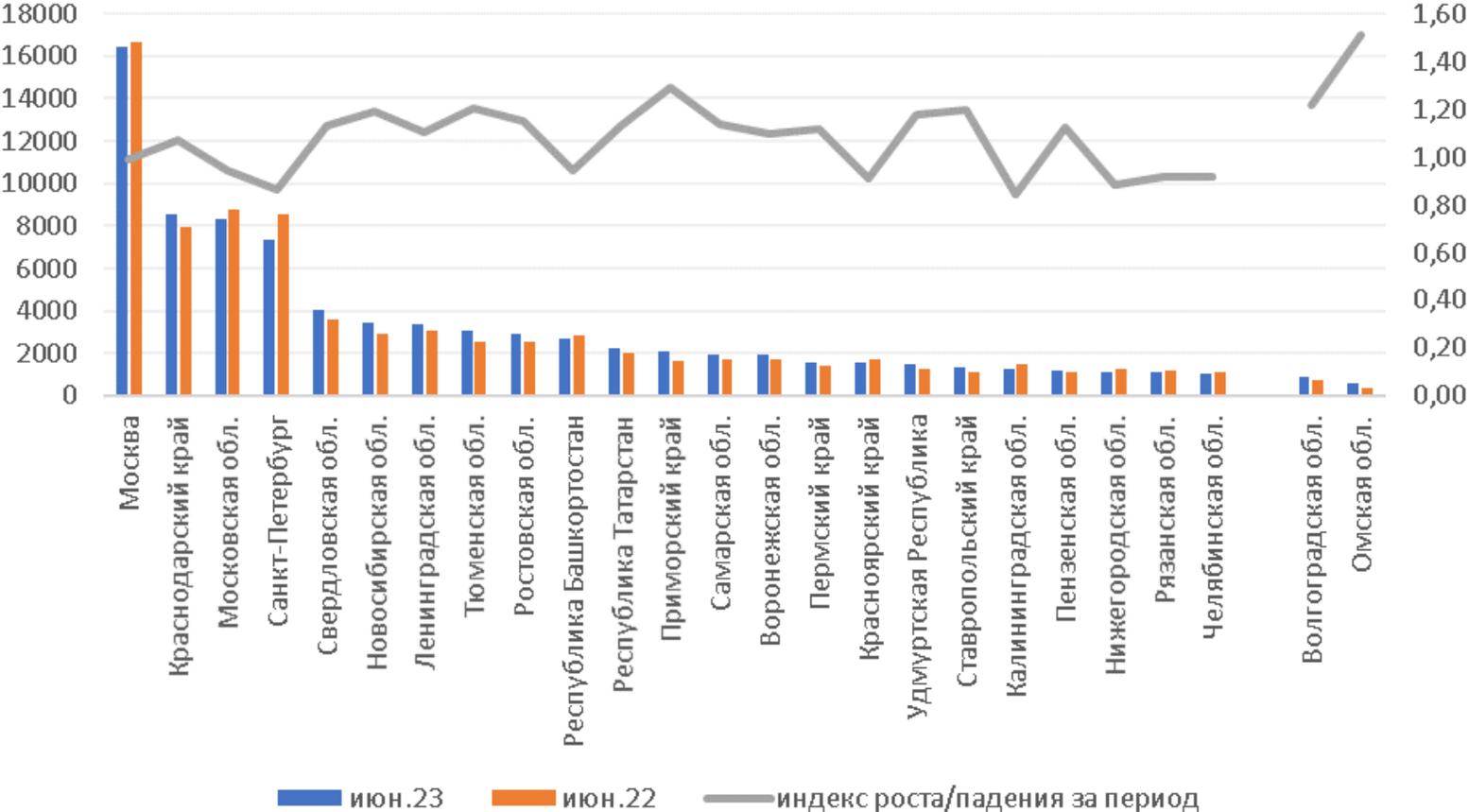
## Изменение объемов строительства:

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

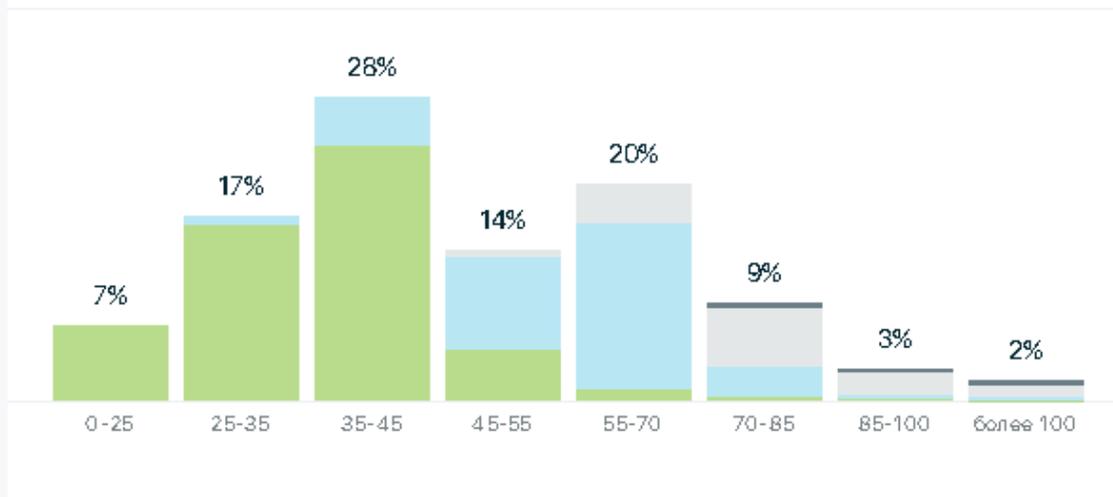
Примечание: Волгоградская и Омская области приведены на графике справочно, объем строительства в этих субъектах меньше 1 млн. кв.м. При этом их областные центры являются городами – миллионниками по количеству населения

# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ ПО КОМНАТНОСТИ И ПЛОЩАДЯМ

Источник – ЕИСЖС,  
отчет на 20.07.2023

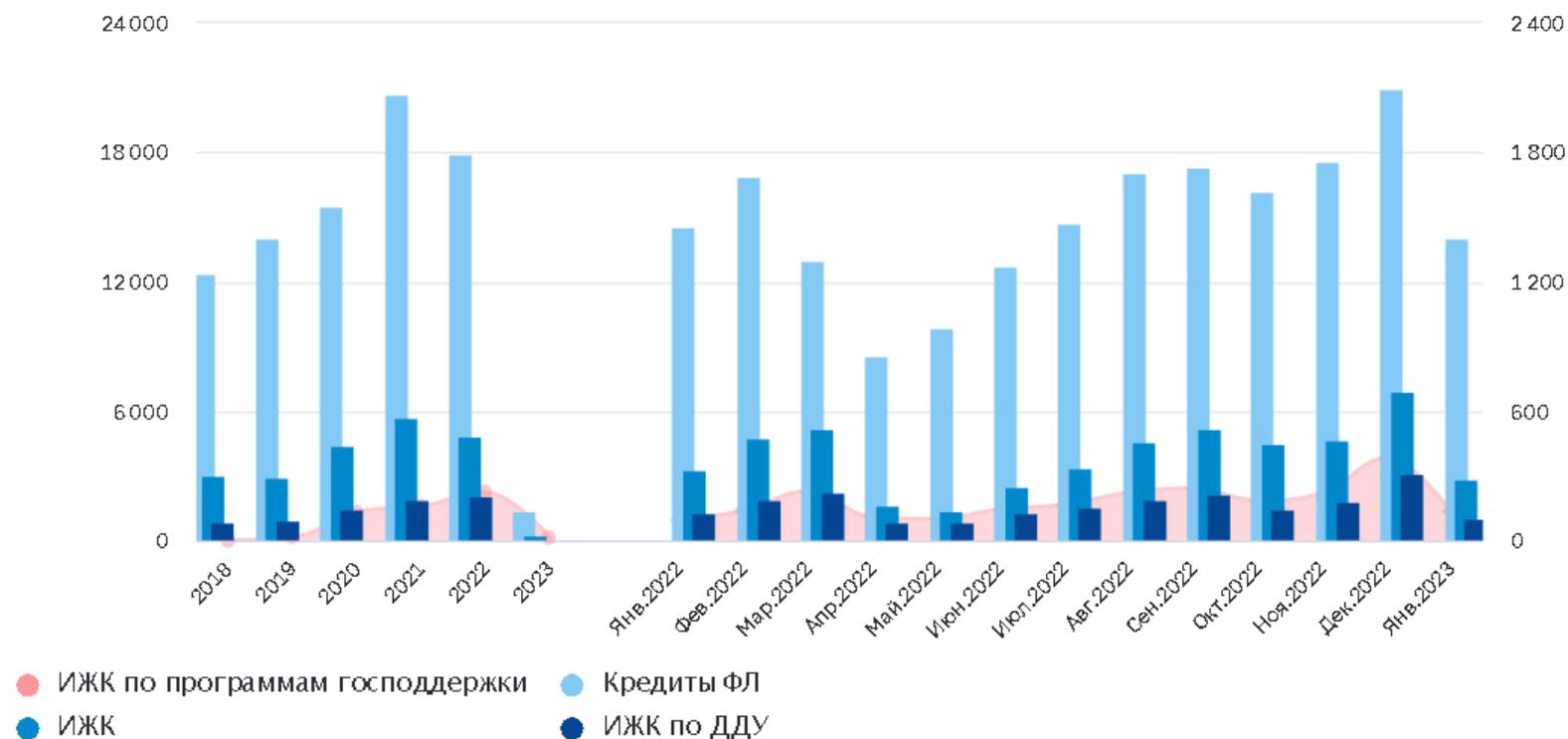
Тип квартир	Количество квартир, шт.	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>
<b>Все квартиры</b>	<b>2 052 415</b>	<b>101 442</b>
1 комнатные квартиры	1 081 148	38 929
2 комнатные квартиры	670 948	38 208
3 комнатные квартиры	268 326	20 903
4+ комнатные квартиры	31 993	3 402

Распределение квартир по площади, м<sup>2</sup>



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		
<b>МОСКВА</b>				190 000 – 450 000 (массовое жилье)	190 000 – 435 000 (массовое жилье)
<b>МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ:</b>					
-НАРО-ФОМИНСК				80 000 – 150 000	150000 (ср. цена)
-КОЛОМНА				70 000 – 145 000	90 000 - 115 000
<b>РЯЗАНЬ</b>				58 000 - 162 000	83 000 - 300 000
<b>ВОРОНЕЖ</b>				40 000 - 164 000	57 431 – 230 000
<b>ТАМБОВ</b>				50 000 - 180 000	60 000 - 130 000
<b>НОВГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ:</b>					
-БОРОВИЧИ				40 000 - 60 000	50 000 - 60 000
-ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД				60 000 - 135 000	75 000 - 120 000
<b>КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ</b>					
-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.

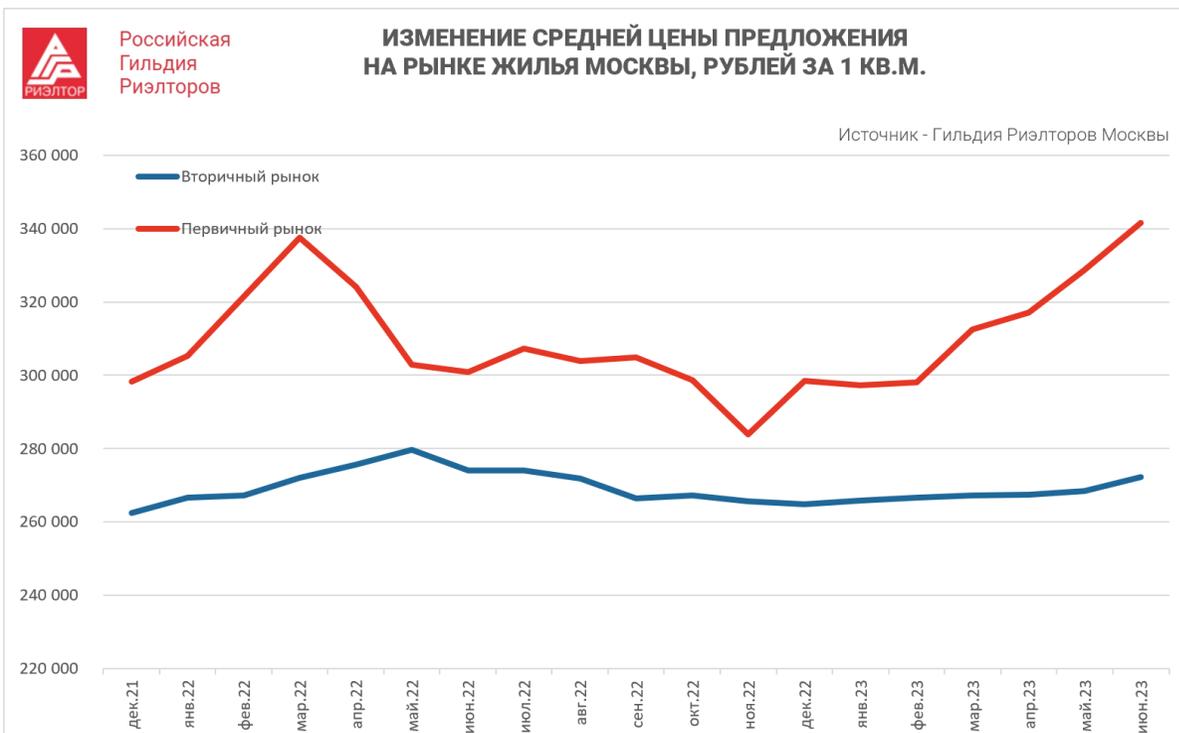
Во втором квартале текущего года активность рынка оставалась достаточно высокой. Сохранение стабильного спроса и продолжающийся рост валютных курсов постепенно толкает цены на недвижимость вверх.

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%.

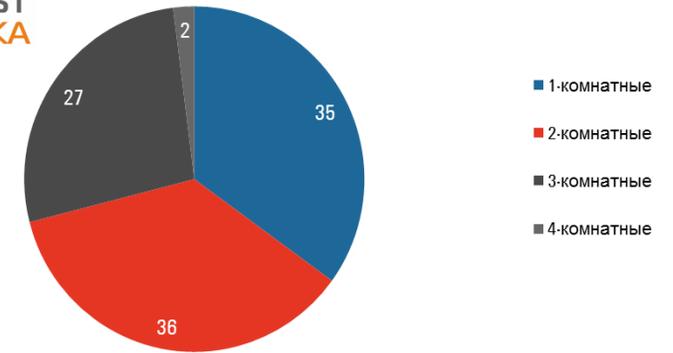
*Алексей Москалёв, генеральный директор ООО «АКГ «ИнвестОценка»,  
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости*



Российская  
Гильдия  
Риэлторов

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

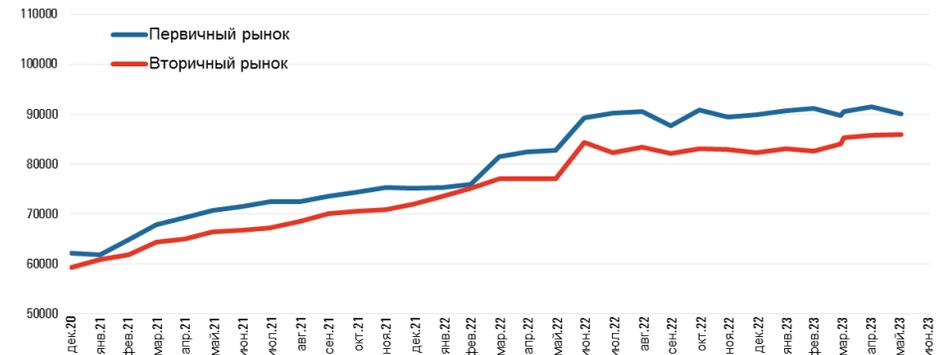
Источник - Аналитический центр ООО "АКГ "ИнвестОценка"



Российская  
Гильдия  
Риэлторов

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	фев.23	мар.23	апр.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.

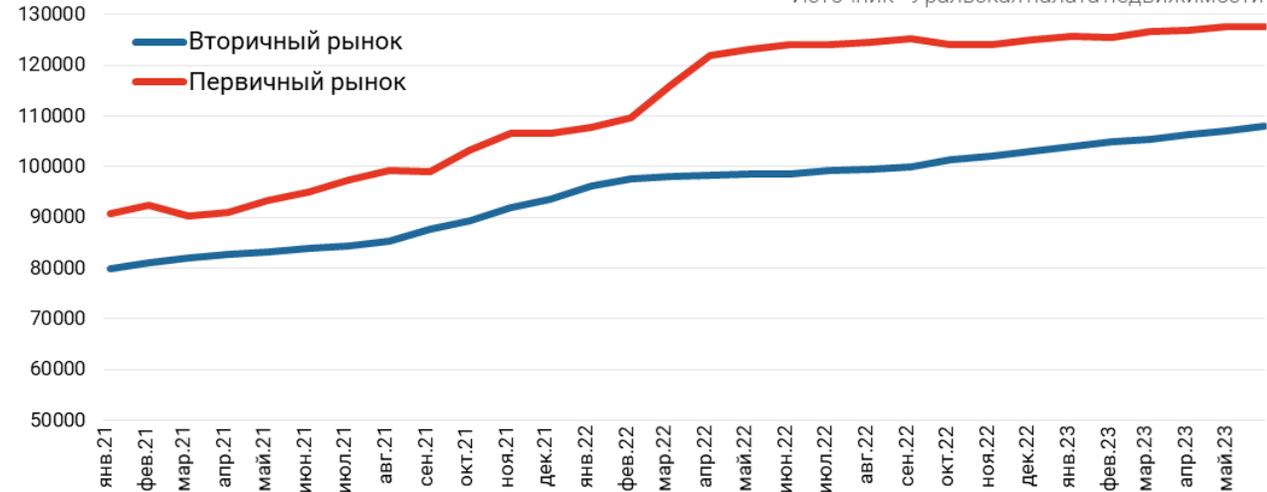
*Михаил Хорьков,  
руководитель аналитической службы Уральской палаты  
недвижимости, партнер bnMAP.pro по Свердловской области,  
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости*



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 преобладает 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*



## 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.

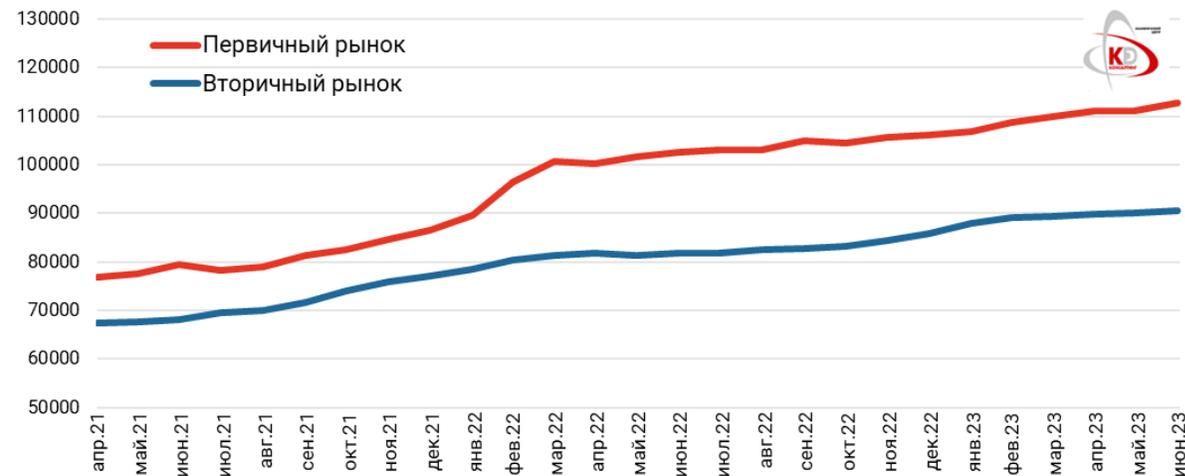
**Алексей Скоробогач,**  
к.э.н., директор ООО «АЦ «КД-консалтинг»  
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости



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.

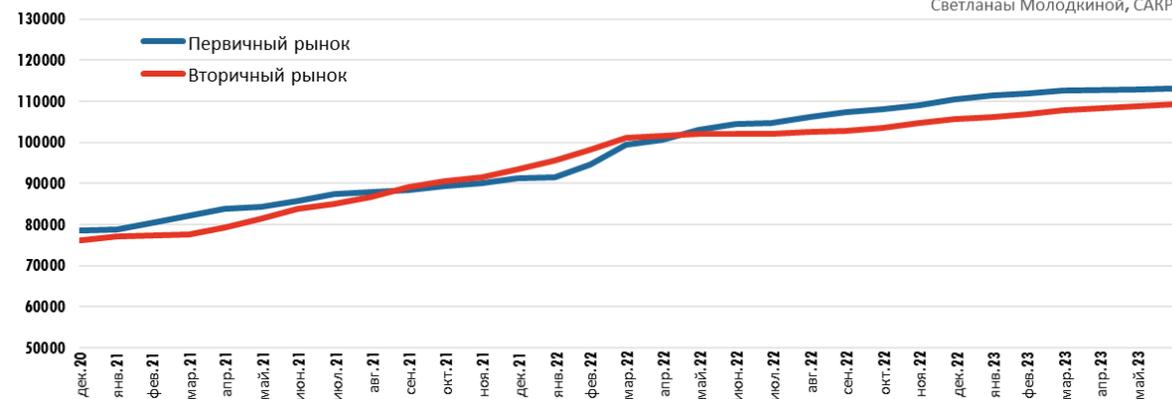
*Светлана Молодкина,  
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости,  
Независимый аналитик рынка недвижимости (ИП)*



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.

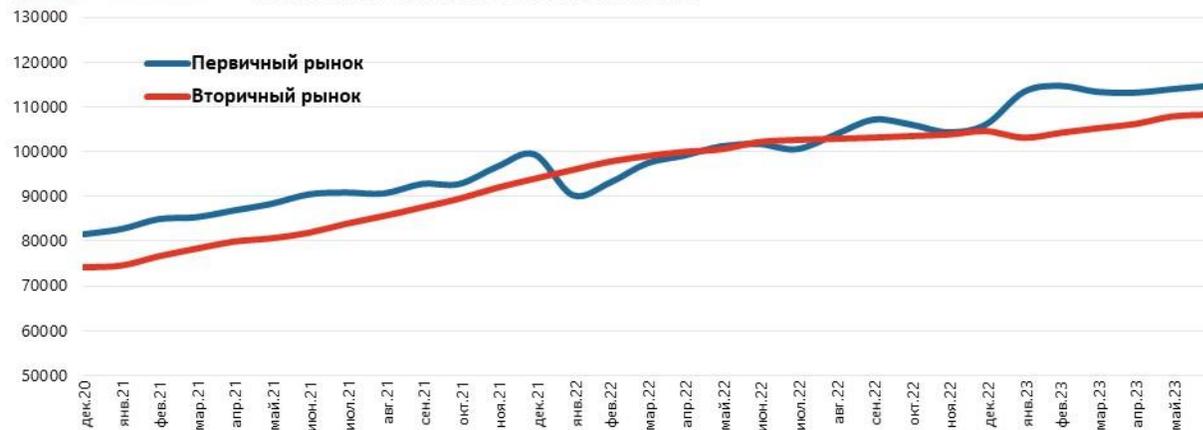
Тюмени с марта 2023г., показывает рост, к концу 2 квартала 2023 г. «+» 15%. С начала 2023г. объем проданных квадратных метров увеличился на 51,3 тыс.кв.м.

*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

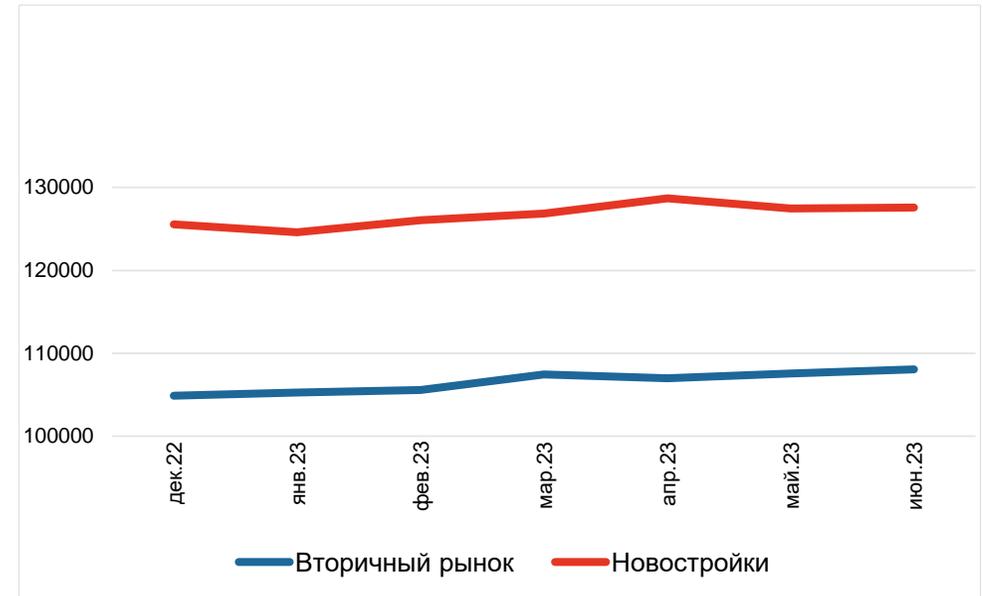
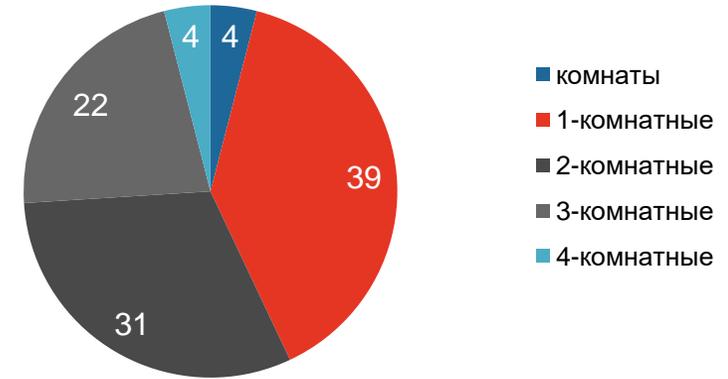
По итогам июня 2023 г. на рынке жилой недвижимости г. Новосибирска средняя цена предложения на вторичном рынке составила:

- 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*

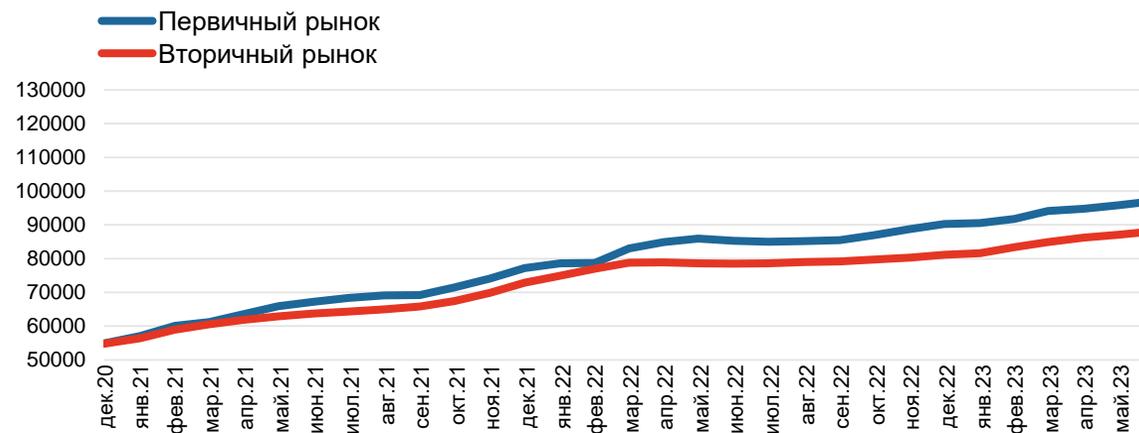


Российская  
Гильдия  
Риэлторов

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.

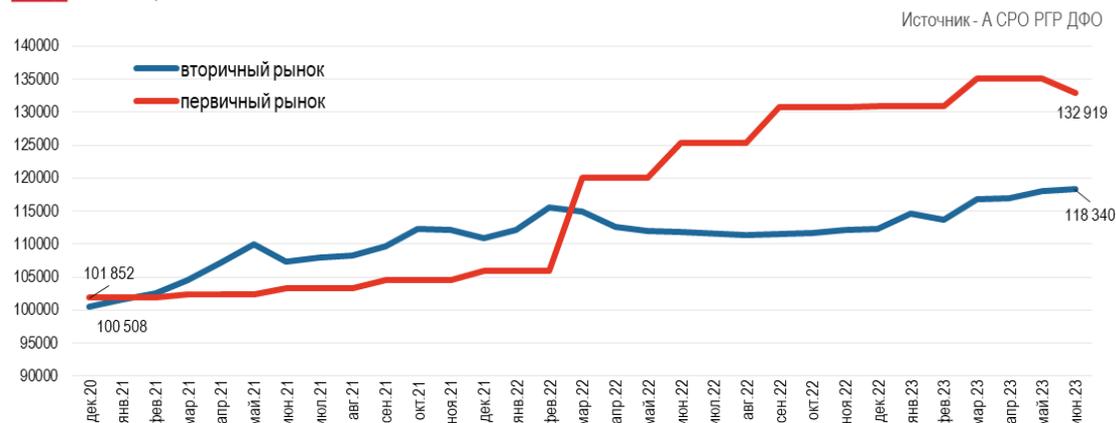
Темпы роста цен на первичном рынке ведут себя аналогично. Всего +1,5% за полугодие и + 6% за год. При этом в конце 1 кв. 2023 г. средняя цена предложения находилась на уровне 135 тыс. руб./кв.м, но после сворачивания «льготной» ипотеки от застройщиков она пошла вниз.

**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).

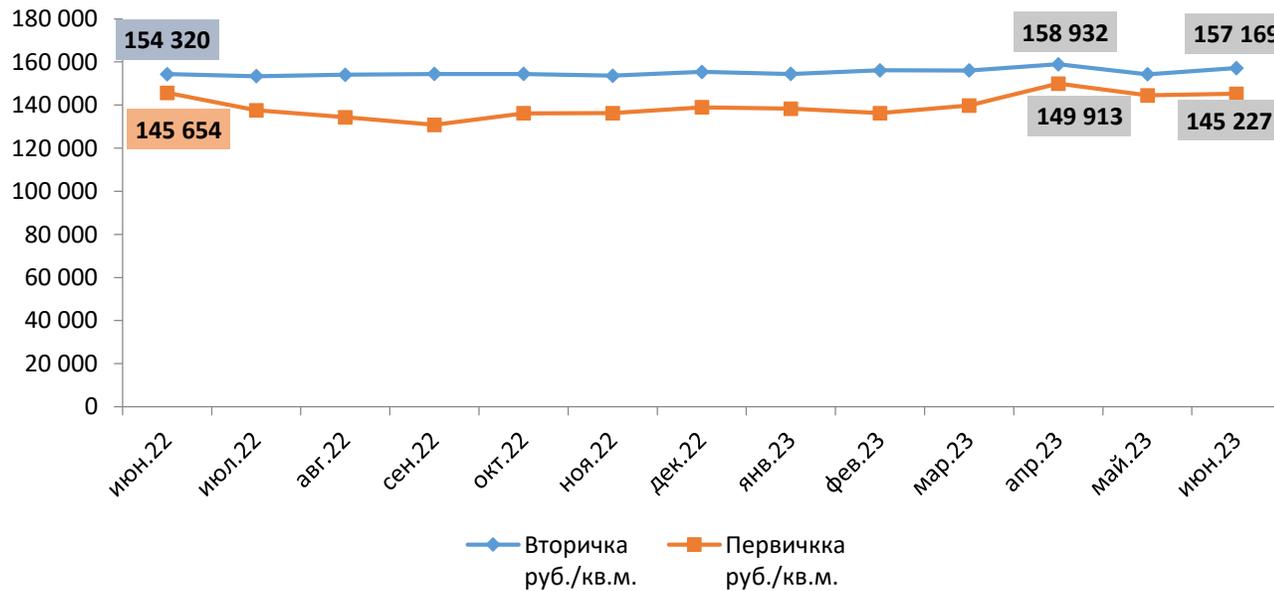
Покупатели адаптировались к текущей ситуации, ипотечным ставкам и снова готовы покупать недвижимость.

# 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 г. 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 популярные 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 недвижимоть (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»