



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

ИТОГИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 3-й КВАРТАЛ 2021 ГОДА ОТ ЭКСПЕРТОВ РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ

(рассматриваемый сегмент рынка - многоквартирное жилье, количество экспертов - 174,
данные приведены по состоянию на 01.10.2021)

В основе исследования - эксклюзивная информация, собранная комитетом по аналитике Российской гильдии риэлторов на основе изучения динамики роста цен, спроса и предложения, а также опроса руководителей Агентств недвижимости, входящих в РГР.

Российская Гильдия Риэлторов (РГР) — национальная организация профессиональных участников рынка недвижимости, объединяющая около 1120 компаний, в том числе 49 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).

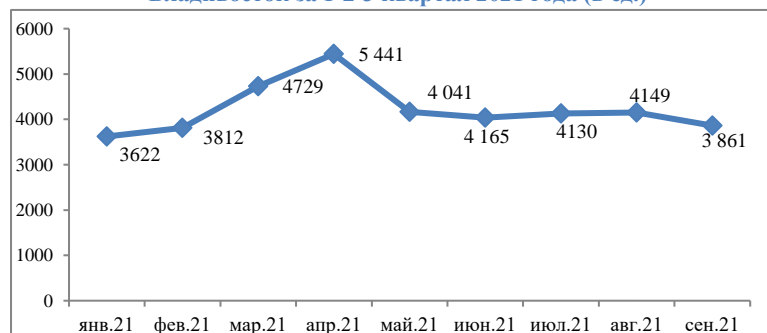
В аналитической справке комментарии экспертов, аналитиков и руководителей Агентств недвижимости, по ситуации, сложившейся в 3-м квартале 2021 года на **57-ми локальных рынках многоквартирного жилья РФ**, из них города–миллионники 13 ед., города с населением свыше 500 тыс. и до 1 млн. человек - 14 ед., города с населением свыше 100 тыс. и до 500 тыс. человек - 20 ед., города с населением 100 тыс. и менее человек - 10 ед.

Итоги мониторинга локальных рынков РФ от сертифицированных аналитиков Российской гильдии риэлторов за 3-й квартал 2021 года

ВЛАДИВОСТОК

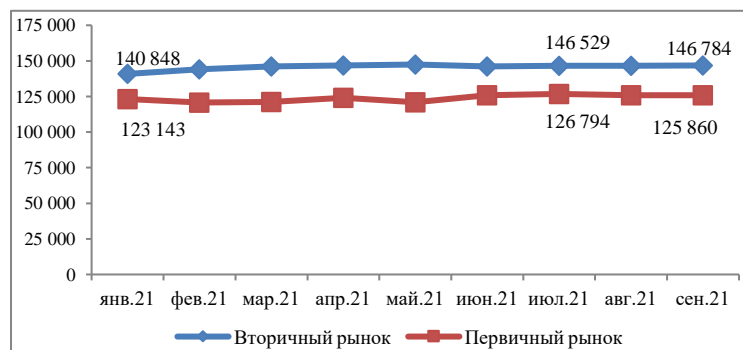
Дымченко Сергей Николаевич, директор ООО «ИНДУСТРИЯ-Р», оценщик недвижимости, член Ассоциации «Русское общество оценщиков», сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости

Диаграмма №1 Динамика объема предложения на вторичном рынке жилья в г. Владивосток за 1-2-3 квартал 2021 года (в ед.)



Суммарный объем предложения на вторичном рынке жилья во втором квартале составил 12 140 (единиц) и уменьшился на 11,04% в сравнении с предыдущим кварталом. В целом стоит отметить, что с Мая по Сентябрь 2021 гг. объем предложения находился примерно на одном уровне 4 000 шт. (+/-5%), и в конце квартала наметилась тенденция к снижению.

Диаграмма №2 Динамика средних цен предложения на вторичном и первичном рынках жилья в г. Владивосток за 1,2,3 квартал 2021 года, руб./кв.м.

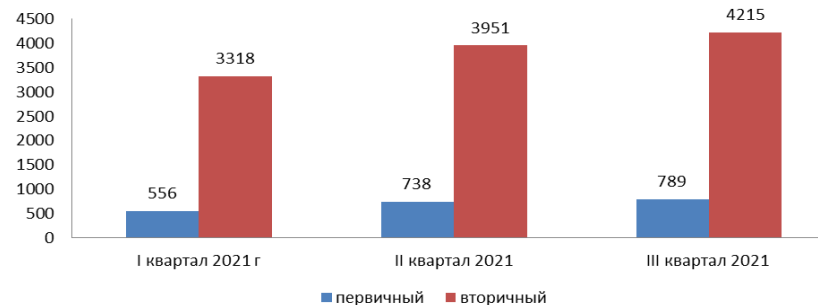


ХАБАРОВСК

Швалова Александра Григорьевна, специалист КГБУ «Хабкрайкадастр», сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости

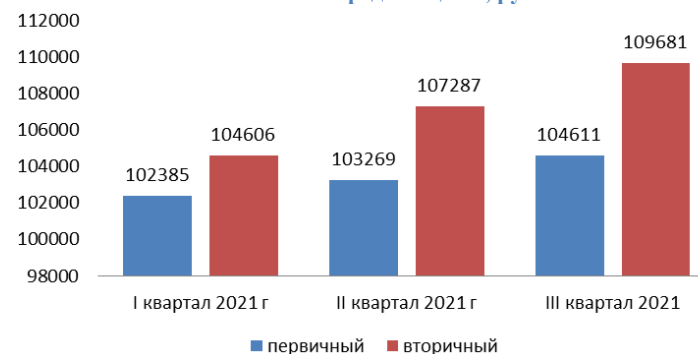
За 3-й квартал 2021 года объем первичного рынка немного вырос (+6,9%). В стройку вышли 2 новых объекта класса Комфорт. Однако, квартиры пока начали продавать только в одном из них. Вторичный рынок так же немного подрос после летнего затишья. (+6,7%).

Объем предложений, шт.



Рост цен продолжается. Первичный рынок набирает обороты небольшими шагами (+1,6% за квартал), в основном, за счет выхода на рынок проектов класса Комфорт в центре и ближе к центру города. И если в прошлом квартале квартиры в домах класса Комфорт были в пределах 103 тыс.руб./кв.м, то сейчас на этапе котлована они стали стоить в пределах 120 тыс.руб./кв.м.

Средние цены, руб./кв.м



На рынке жилья в 3-м квартале 2021 года наблюдается стабильность цен с изменениями за квартал -0,07% на вторичном рынке и 0,49% на первичном рынке. Темп роста на рынке жилья в г. Владивосток замедлился.

Рынок жилья во Владивостоке по состоянию на Сентябрь 2021 г

В Сентябре 2021 года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке многоквартирного жилья г. Владивостока составила 146 784 руб./кв.м. и практически не изменилась, рост составил 0,07%, средняя полная цена предложения составила 8 384 756 руб., отмечено снижение на 2,98%. Объем предложения на рынке жилья составил не менее 32 млрд. руб.

Средняя удельная цена предложения на первичном рынке жилья составила 125 860 руб./кв.м и практически не изменилась, снижение на 0,05% в сравнении с предыдущим месяцем.

Таблица 1¹ Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. по районам г. Владивостока

Районы города	сеп.21			авг.21		
	Мин	Средняя	Макс	Штук	Средняя	% изм.
64, 71 мкр	17 602	132 998	207 843	378	131 940	0,80%
Балзена	22 388	143 677	223 270	195	142 583	0,77%
БАМ	76 111	145 292	231 533	146	144 560	0,51%
Борисенко	88 567	126 309	197 500	152	125 941	0,29%
Вторая речка	34 985	141 761	247 268	416	141 156	0,43%
Гайдамак	92 151	155 203	236 667	31	151 323	2,56%
Заря	59 783	138 560	222 039	23	140 735	-1,55%
Лутювая	72 581	131 322	209 040	97	129 035	1,77%
Некрасовская	85 586	168 852	276 000	113	168 939	-0,05%
о. Русский	35 500	93 008	148 936	19	91 436	1,72%
Океанская	15 625	133 776	228 944	116	135 538	-1,30%
Патрокл	53 492	155 577	243 750	55	148 762	4,58%
Первая речка	46 838	174 231	292 916	184	173 714	0,30%
Пригород	16 667	110 422	202 386	89	110 137	0,26%
Садгород	57 410	116 405	208 909	49	117 317	-0,78%
Саданка	16 872	153 090	207 547	83	158 605	-3,48%
Снеговая	60 060	124 395	160 714	32	124 610	-0,17%
Снеговая падь	107 527	148 142	244 266	140	147 197	0,64%
Столетие	75 379	146 362	266 055	221	145 165	0,82%
Тихая	68 182	130 551	200 000	95	128 743	1,40%
Толстого (Буссе)	58 383	156 657	290 094	61	161 207	-2,82%
Третья рабочая	54 167	159 184	294 444	216	157 949	0,15%
Трудовая	70 881	123 300	154 839	59	123 259	0,03%
Фадеева	11 647	124 629	209 677	23	134 517	-7,35%
Центр	51 438	191 368	414 013	322	188 239	1,66%
Чуркин	16 602	141 576	278 646	353	141 657	-0,06%
Эгершельд	78 049	172 455	341 817	191	175 152	-1,54%

Таблица 2¹ Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. по районам г. Владивостока (первичный рынок)

Район	сеп.21			авг.21		
	Мин	Средняя	Макс	Средняя	% изм.	
64, 71 мкр	96 189	120 757	154 380	120 903	-0,12%	
БАМ	101 013	118 560	129 846	115 825	2,36%	
Борисенко	109 804	131 688	151 515	131 968	-0,21%	
Весенняя	85 200	95 040	99 305	94 550	0,52%	
Вторая речка	77 033	128 335	195 334	125 864	1,96%	
Заря	90 376	138 594	175 000	138 594	0,00%	
Океанская	100 935	192 296	240 085	191 207	0,57%	
Патрокл	114 974	144 195	170 270	150 125	-3,95%	
Первая речка	149 928	166 078	206 039	169 166	-1,83%	
Садгород	78 555	106 480	133 449	103 904	3,37%	
Снеговая падь	94 890	117 676	163 818	117 706	-0,03%	
Толстого (Буссе)	111 111	136 184	146 789	134 813	1,02%	
Третья рабочая	110 053	137 667	155 818	137 371	0,22%	
Фадеева	118 984	131 735	150 000	132 623	-0,67%	
Центр	135 055	169 850	209 035	166 905	2,32%	
Чуркин	100 000	140 655	211 857	142 377	-1,21%	
Балзена	84 943	134 140	167 914	132 423	1,30%	
Трудовое	83 000	84 218	85 000	84 224	-0,01%	
Чайка	108 310	125 151	146 091	124 250	0,73%	

Вторичка разгоняется чуть быстрее +2,2% ко 2-му кварталу и +9,1% к началу года. При этом последние месяцы стало заметно, что темпы роста цен замедляются. Здесь рост цен связан, в большей степени, с большим спросом на новое современное жилье в локации ближе к центру. Реальный разброс цен на первичном рынке от 53 000 до 190 000 руб./кв.м, на вторичном рынке от 35 424 до 382 719 руб./кв.м.

За последнее время стало отчетливо видно, что строительство набирает обороты. По данным Министерства строительства края на подходе и новые рабочие места, ведь уже в этом году сдадут завод комплексного домостроения. С начала года (1 полугодие) успели ввести в строй 122,6 тыс. кв.м – это в 2,7 р. больше площади, чем за тот же период прошлого года. В Хабаровске подготовили уже 6 площадок для застройки и на подходе еще более 10 участков. Так что вымытый ранее Дальневосточной ипотекой первичный рынок постепенно восстанавливается.

На вторичном рынке жилья средний срок экспозиции объектов за отчетный период составил 2 месяца (в начале года был в пределах 3 месяцев). В III квартале уровень скидок составил 3,4%, что соответствует 228 874 рублей от полной цены предложения. Лучшее всего торг шел в разрезе 3 комнатных квартир и в %, и денежном эквиваленте.

В целом за отчетный период наблюдается незначительная активность, как продавцов, так и покупателей после летнего затишья. Однако, постепенный рост ипотечных ставок не дает в полной мере рынку разогнаться. Ажиотажного спроса на рынке не наблюдается. На вторичном рынке даже наметилась тенденция увеличения срока поиска подходящего объекта. Покупатели стали более детально подходить к покупке (но чаще всего покупают квартиры в хорошем состоянии с минимальными затратами на ремонт). Все устали от ценового ажиотажа, никто не хочет переплачивать. Понимая то, что на первичном рынке цены достаточно высокие и выбор пока еще ограничен, продавцы вторички упорно держат цены и даже пытаются их приподнять. Так что в ближайшей перспективе возможны какие-то корректировки, но явного снижения цен ожидать не стоит.

Выводы

За 3-й квартал 2021 года на рынке жилья во Владивостоке не произошло никаких серьезных событий, единственное что можно отметить, это появление на рынке ряда квартир со стоимостью 1 квадратного метра выше 400 тыс.руб. Объем вторичного рынка жилья в конце квартала показал тенденцию к уменьшению. В г. Владивостоке наблюдается тенденция к стабильности цен, как на вторичном, так и первичном рынках жилья. Эта тенденция, по нашим прогнозам, вероятнее всего сохранится и в 4-м квартале 2021 года, с нашей точки зрения, она связана с отсутствием прироста платежеспособного населения во Владивостоке.

ВОРОНЕЖ

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

По итогам сентября 2021 года объём предложения жилой недвижимости Воронежа увеличился на 3,51%, составив 3 249 объектов (3 135 на конец августа 2021-го года).

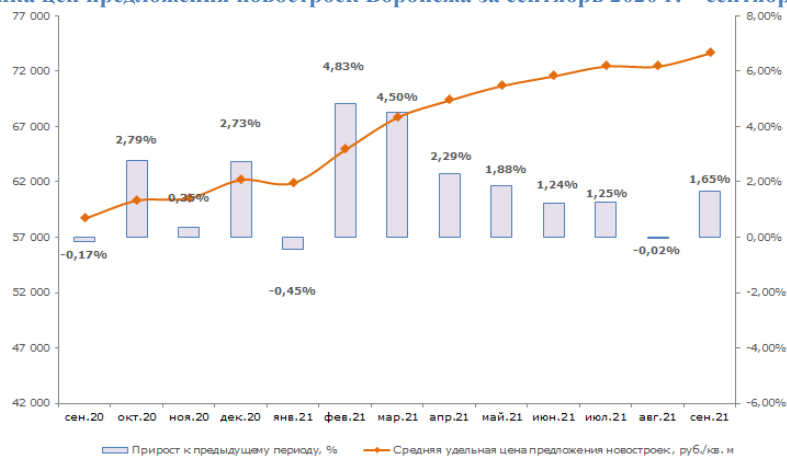
Объём предложения жилья в Воронеже остается достаточно на высоком уровне на фоне снижения платежеспособного спроса. Ощутимо влияние кризисных явлений, сдерживающее активность на вторичном рынке жилья. Структура предложения заметно смещается в сторону современного жилья. Количество застройщиков на рынке Воронежа в 2021 году остаётся неизменным, появления новых игроков отмечено не было, как в прочем, и ухода застройщиков с рынка многоквартирной жилой недвижимости.

Цены на новостройки увеличились за 3-й квартал 2021 года на 1,65%, в сегменте вторичного жилья цены также выросли, на 2,29%.

При рассмотрении цен на квартиры на сентябрь 2021 г. к сентябрю 2020 г. выявлен рост цены на 29%.

Доступность ипотечного кредитования является одним из ключевых драйверов роста на рынке жилой недвижимости. Наблюдается прямая взаимосвязь между улучшением условий по ипотеке и ростом уровня покупательской активности на рынке жилой недвижимости, что в свою очередь позволяет сохранять определенную стабильность ценовых показателей.

Динамика цен предложения новостроек Воронежа за сентябрь 2020 г. – сентябрь 2021 г.



СЕВАСТОПОЛЬ

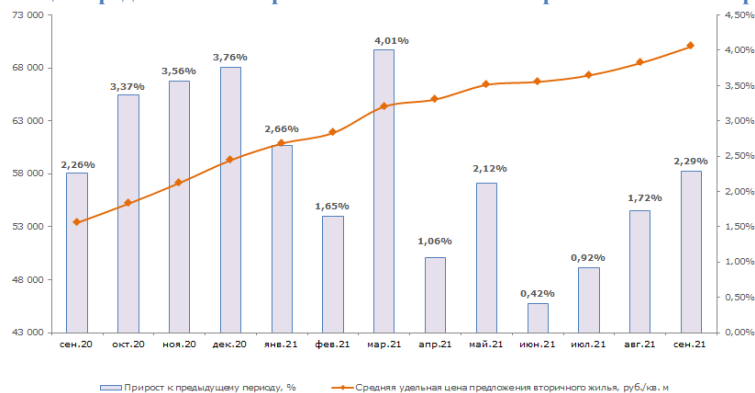
Илья Николаевич Пичуев, управляющий партнер Аналитическая корпоративная группа, сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости

В сентябре месяце средняя цена жилой недвижимости на первичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 105 938 руб./кв.м. Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 121 369 руб./кв.м. Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Северной 95 158 руб./кв.м. В целом по рассматриваемым районам города наблюдается рост цен за текущий месяц на +3,1%.

Изменение средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры первичного рынка микрорайонов города, руб./кв. м				
Микрорайоны города	06.2021	07.2021	08.2021	09.2021
5 микрорайон	93 125	95 894	99 231	103 258
Балаклава	88 258	90 120	95 200	97 489
Северная	83 456	88 365	90 532	95 158
Казачья	85 058	88 006	91 781	94 155
Камышовая	96 369	100 502	103 879	108 158
Корабельная	91 145	93 653	98 546	105 158
Летчики	102 025	106 524	109 857	110 214
Острякова	99 958	100 200	105 214	109 158
Стрелецкая	104 158	110 230	113 487	115 258
Центр	110 147	115 200	119 690	121 369
Среднее	95 370	98 869	102 742	105 938

Изменение средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, руб./кв. м				
Микрорайоны города	06.2021	07.2021	08.2021	09.2021
5 микрорайон	109 214	112 028	114 688	117 198
Балаклава	124 382	125 555	123 097	120 931
Северная	87 393	90 269	102 128	102 974
Казачья	109 746	109 722	110 748	110 983
Камышовая	124 010	130 817	132 303	134 274
Корабельная	105 423	108 525	113 485	116 936
Летчики	126 700	130 234	133 701	138 387
Острякова	107 406	113 867	123 038	129 435
Стрелецкая	115 708	125 403	138 744	149 731
Центр	141 093	143 489	148 797	153 737
Среднее	115 107	118 991	124 073	127 458

Динамика цен предложения вторичного жилья за сентябрь 2020 г. – сентябрь 2021 г.



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

При сравнении спроса на первичном и вторичном рынке, главным определяющим фактором является цена. При прочих равных покупатели отдадут предпочтение готовому жилью. При этом основная доля воронежцев предпочитает покупку новостроек в монолитно-кирпичных домах современного типа.

Наибольшим спросом пользуются одно- и двухкомнатные квартиры, как наиболее ликвидные и недорогие.

В текущем месяце средняя цена жилой недвижимости на вторичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 127 458 руб./кв.м. Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 153 737 руб./кв.м. Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Северной 102 974 руб./кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается рост цен за текущий месяц на +2,7%.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Бент Мария Анатольевна, руководитель отдела оценки и аналитики «Бюллетеня Недвижимости», сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости

1. Рынок строящегося жилья Санкт-Петербурга

Объем предложения на конец 3-го квартала 2021 года составил 2,4 млн. кв. м (50,0 тыс. квартир). Объем новых выведенных в продажу объектов (включая очереди в проектах, выведенных ранее) – 0,8 млн. кв. м (15,0 тыс. квартир).

По классам жилья: Комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения, его доля составила 47,5% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 4,7%, строящиеся дома бизнес-класса – это 38,4%, элит-класса – 9,4% от всего рынка.

В структуре предложения по районам лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 16,7% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Выборгский, Московский и Петроградский районы, предложение в них составляет 13,8%, 11,9% и 13,8% от всего объема рынка новостроек. Минимальное количество строительных объектов наблюдается в Адмиралтейском, Калининском, Кировском и Фрунзенском районах – 3,8%, 1,9%, 1,0% и 3,3% соответственно.

Средняя цена предложения на рынке строящегося жилья класса масс – маркет на конец квартала – 179,5 тыс. руб./кв.м, изменение за квартал составило 2,4% (4 221 руб./кв.м). Квартиры в домах бизнес-класса предлагаются в среднем – 233,5 тыс. руб./кв.м, элит-класса – 327,6 тыс. руб./кв.м.

2. Рынок вторичного жилья Санкт-Петербурга

В структуре предложения по районам на конец месяца лидирующую позицию занимает Приморский район – 14,4% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Красногвардейский, Красносельский, Московский и Невский районы, предложение в них составляет 8,4%, 7,8%, 9,0%,

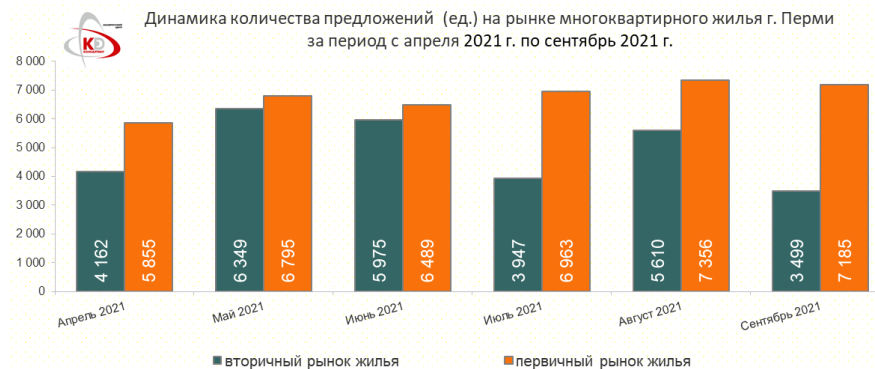
9,7% и 11,6% соответственно. Минимальные доли составляет предложение в Адмиралтейском, Василеостровском, Кировском, Петроградском и Фрунзенском районах – 4,2%, 5,7%, 5,0%, 4,0% и 5,9%, соответственно, от общего объема выставленных на продажу квартир.

Средняя цена предложения на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга на конец квартала – 172,7 тыс. руб./кв.м, изменение за квартал составило -1,7% (-2 937 руб./кв.м).

ПЕРМЬ

Скоробогач Алексей Васильевич, директор ООО «АЦ «КД-консалтинг», сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости

Объем предложения квартир на первичном рынке в 3-м квартале 2021 года относительно 2-го немного увеличился за счет старта продаж в новых домах. На вторичном рынке в течение двух месяцев 3-го квартала фиксировалось снижение объема предложения, причем, если в июле это можно было объяснить снижением активности в период отпусков, то снижение в сентябре заставляет задуматься: с высокой вероятностью квартиры уходят до выставления на открытый рынок (через клиентские каналы агентств), а также Продавцы придерживают квартиры в ожидании прироста цен.



В сентябре 2021 г. на рынке жилой многоквартирной недвижимости г. Перми были зафиксированы следующие показатели средних цен предложения:

- ✓ вторичный рынок – 71 731 руб./кв.м;
- ✓ первичный рынок – 81 217 руб./кв.м.

За 3-й квартал 2021 г. средняя цена предложения на вторичном рынке жилья увеличилась на «+»5,19% (или на 3 540 руб./кв.м.), в то время как на первичном рынке аналогичный показатель увеличился за три месяца менее существенно, на «+»2,23% (или 1 775 руб./кв.м).

КИРОВ

Себелева Карина Викторовна, директор Риэлторская компания «Регистрационное бюро», член Совета Гильдия риэлторов Вятки, аттестованный аналитик рынка недвижимости

Рост средней цены на вторичном рынке за 3-й квартал 2021 года составил 5,9%, с января по сентябрь 2021 года 14,4%. Рост цен связан с многими факторами, но наиболее значимые среди них:

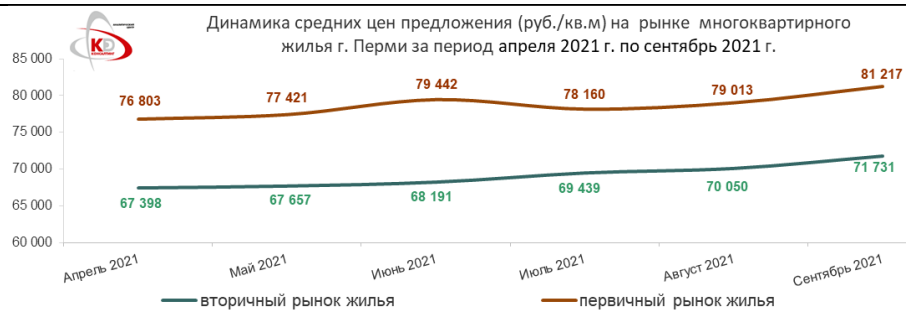
- снижение объёмов стройки (на 9% в год, начиная с 2018 г.) при одновременном высоком спросе на современные квартиры, объем продаваемого жилья не покрывает даже базовый спрос;

- дешевая ипотека;

- проблемы в стройкомплексе: рост цен на стройматериалы и рабочую силу, переход большинства застройщиков на новую финансовую модель – рост ставок на проектное финансирование, фактически отсутствие земельных участков под застройку на территории города.



Для поддержания баланса спроса и предложения на жилищном рынке города Киров нужно запустить гораздо большие объемы нового строительства, в том числе и загородного жилья, чтобы собственник имел возможность рассмотреть разные варианты улучшения жилищных условий, либо обменять квартиру на вторичном рынке на новую современную в доме, который близок к сдаче в эксплуатацию, либо обменять двушку или трешку в городе на готовый вариант дома .



Выводы:

1. Положительный ценовая динамика сохраняется.
2. На малый формат квартир (до 30-35 кв.м.) спрос ажиотажный, и застройщики увеличивают на них цены чаще, чем раз в неделю.
3. Часть застройщиков, которые ранее не работали с агентствами, начинают заключать с ними договоры на сотрудничество.
4. В 3-м квартале 2021 года цены на дома «комфорт» класса приблизились к ценам «бизнес» класса, которые наблюдались год назад.
5. Новых проектов выходит больше, чем год назад, однако общий объем строительства увеличивается незначительно. Выбор на первичном рынке есть, однако общий бюджет покупки является ограничителем спроса.
6. Вторичный рынок предлагает ограниченное количество квартир – дефицит имеется.

Если рассматривать средние цены за 1 кв. м в зависимости от типа жилья на вторичном рынке, то средние показатели выстраиваются в следующем порядке:

- «хрущевки» 45 456 руб. /кв.м;
- «новая планировка» 54 488 руб. /кв.м;
- «индивидуальная планировка» 68 079 руб./кв.м.

Таким образом, разница между жильем в старом и современном фонде составляет порядка 50%. И рост на современное жилье продолжится в силу отмеченных выше проблем на кировском рынке новостроек.

ЕКАТЕРИНБУРГ

Хорьков Михаил Иванович, руководитель аналитической службы Уральской палаты недвижимости, директор «ХОД Консалтинг», сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости

В начале осени 2021 года рынок жилья Екатеринбурга сохраняет высокую активность. Но объемы реализации стабилизировались ниже пиковых значений июня. Низкие ставки по ипотеке поддерживают спрос, а возросшие цены пока не стали заградительными для многих покупателей. Высокая конкуренция на первичном рынке сдерживает темпы роста цен, но не в состоянии остановить их повышение. **Средняя цена 1 кв. м на первичном рынке к концу сентября составила 98,9 тыс. руб.**, это на 4% выше середины 2021 года и на 15% превышает показатели годовой давности. **Средняя цена на вторичном рынке** за последний квартал выросла на 4,5%, а за год на 17% достигнув уровня в **88 тыс. руб./кв. м.**

ТЮМЕНЬ

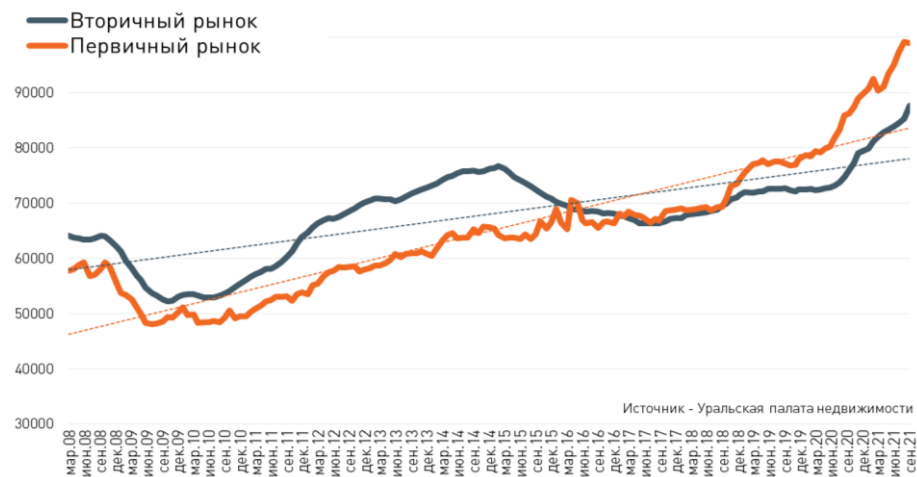
Молодкина Светлана Георгиевна (ИП), независимый аналитик рынка недвижимости, сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости

На первичном рынке продолжается активный выход новых объектов на рынок. Так, по итогам 3-го квартала 2021 года объем предложения вырос еще на 12% и составил 13 508 квартир. Относительно аналогичного периода прошлого года объем предложения вырос на 41,8%.

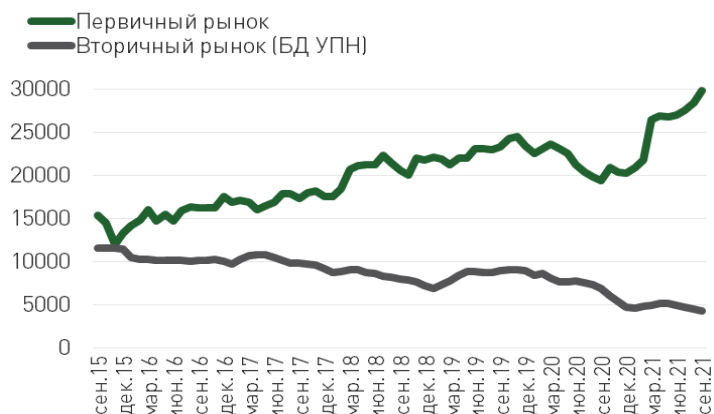
На вторичном же рынке наоборот продолжается тенденция снижения. Количество представленных к продаже квартир уменьшилось на 15% относительно прошлого квартала и практически в 2 раза относительно прошлого года. При этом важно отметить, что снижение объема предложения связано не только с высоким уровнем реализации квартир в данном сегменте, но и с высокой долей продавцов, снимающих свои объекты с продажи.

По итогам 3 кв. 2021 года объем строительства вырос до 3,2 млн. кв. м. Число нереализованных новостроек на рынке Екатеринбурга достигло 30 тыс. квартир и обновило максимальные показатели за всю историю рынка.

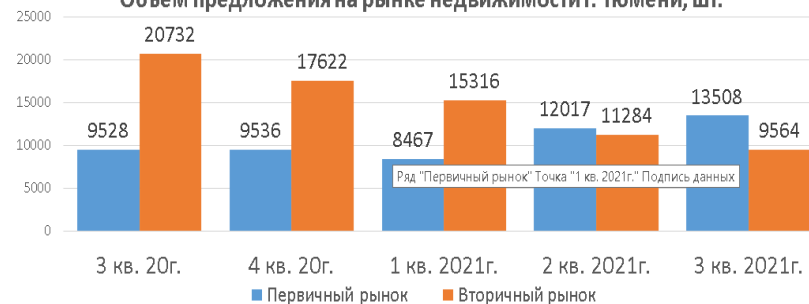
ЕКАТЕРИНБУРГ. ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР, РУБ.



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, КОЛ-ВО КВАРТИР



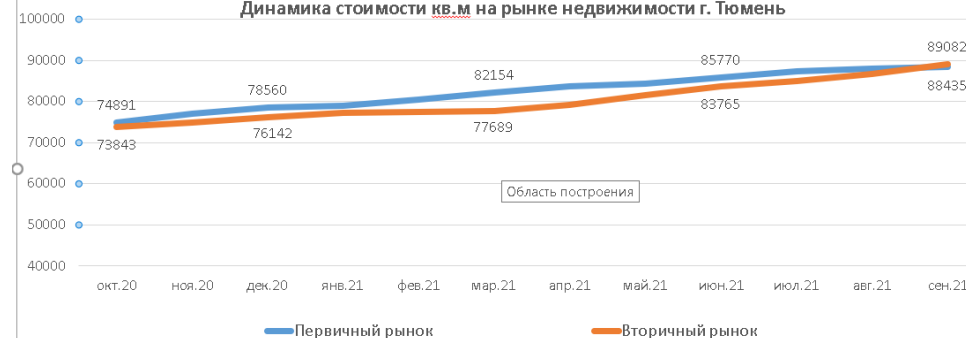
Объем предложения на рынке недвижимости г. Тюмени, шт.



Динамика цены предложения 1 кв.м продолжает расти, наибольший прирост по итогам 3-го квартала 2021 г. показал вторичный рынок недвижимости (6%), относительно аналогичного периода прошлого года рост составил 20%.

На рынке строящегося жилья темп роста цены предложения остается на уровне прошлого квартала в 3%, по сравнению с сентябрем 2020 г. рост составил 18%.

Динамика стоимости кв.м на рынке недвижимости г. Тюмень



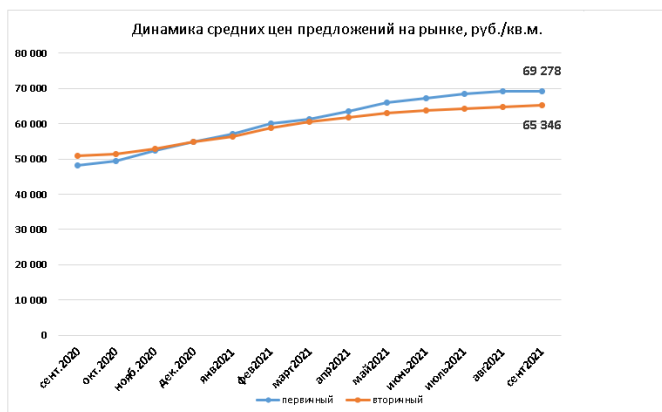
Говоря о покупательской активности в 3 кв. 2021г., отмечается снижение количества сделок по обоим сегментам. На первичном рынке снижение составляет 8% относительно прошлого квартала, для вторичного рынка данный показатель составляет 6,4%. Как и ожидалось, начала снижаться доля сделок с привлечением ипотечных кредитов с 83% до 76%.

В перспективе ожидается продолжение тенденции роста объема предложения на рынке строящегося жилья, т.к., во-первых, большинство размещенных проектных деклараций еще не открывали свои продажи, во-вторых, ряд застройщиков объявили о планировании строительства новых масштабных проектов. Однако, если говорить о динамике цен, то ожидается снижение темпов роста и стабилизация уровня цен, как минимум до конца текущего года.

ОМСК

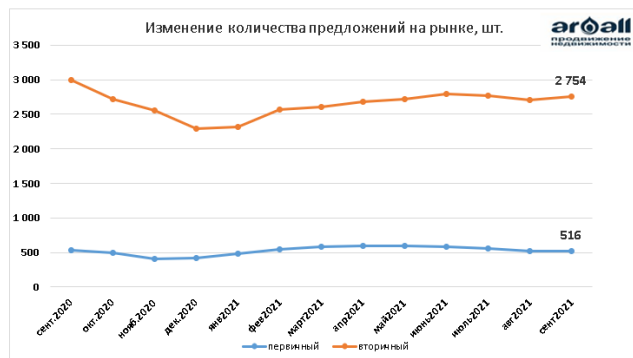
Репин Максим Александрович, директор ООО «ОМЭКС», сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости

Динамика удельных показателей цен квартир первичного и вторичного рынков жилой недвижимости за период сентябрь 2020 – сентябрь 2021 г.г.



Месяц	сент.2020	окт.2020	нояб.2020	дек.2020	январь2021	февраль2021	март2021	апрель2021	май2021	июнь2021	июль2021	авг.2021	сент.2021	авг.2020-сент.2021
Первичный индекс, %	48 172	49 433	52 256	54 884	57 029	60 102	61 245	63 573	65 921	67 197	68 385	69 122	69 278	26,2%
Вторичный индекс, %	50 984	51 472	52 793	54 819	56 437	58 918	60 509	61 831	62 944	63 752	64 203	64 729	65 346	19,2%
индекс, %		2,6%	5,7%	5,0%	3,9%	5,4%	1,9%	3,8%	3,7%	1,9%	1,8%	1,1%	0,2%	
		1,0%	2,6%	3,8%	3,0%	4,4%	2,7%	2,2%	1,8%	1,3%	0,7%	0,8%	1,0%	

Динамика количества предложений о продаже квартир первичного и вторичного рынков жилой недвижимости за период сентябрь 2020 – сентябрь 2021 г.г.



Месяц	сент.2020	окт.2020	нояб.2020	дек.2020	январь2021	февраль2021	март2021	апрель2021	май2021	июнь2021	июль2021	авг.2021	сент.2021	авг.2020-сент.2021
Первичный индекс, %	529	489	408	423	481	548	584	597	599	580	557	522	516	22,0%
Вторичный индекс, %	3 001	2 723	2 549	2 297	2 318	2 574	2 611	2 686	2 722	2 789	2 763	2 701	2 754	19,9%
индекс, %		-7,6%	-16,6%	3,7%	13,7%	13,9%	6,6%	2,2%	0,3%	-3,2%	-4,0%	-6,3%	-1,1%	
		-9,3%	-6,4%	-9,9%	0,9%	11,0%	1,4%	2,9%	1,3%	2,5%	-0,9%	-2,2%	2,0%	

НОВОСИБИРСК

Ермолаева Елена Александровна, директор компании RID Analytics, сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости

На вторичном рынке Новосибирска за 3 квартал 2021 г. средняя цена предложения выросла на 5% по сравнению с прошлым кварталом, в сентябре средняя удельная цена составила 86,6 тыс. руб. за 1 кв.м. Объем предложения существенно не изменился.

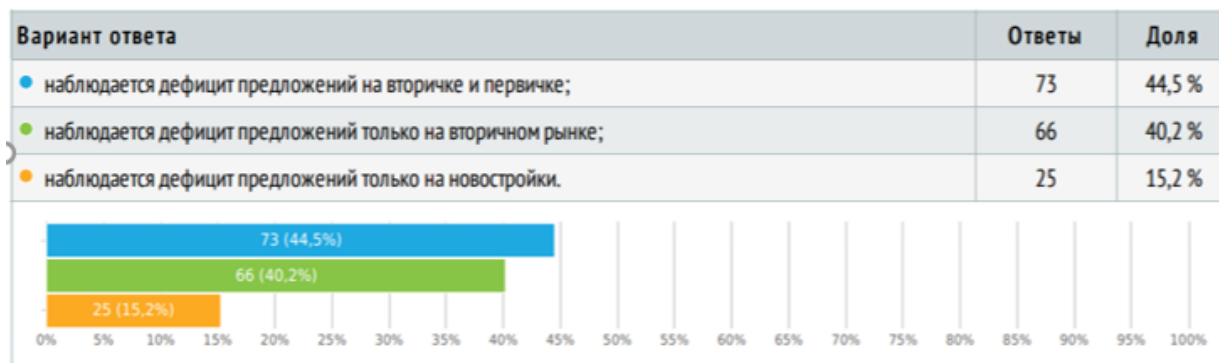
На первичном рынке средняя цена за 3 квартал выросла на 8,8% и перешла отметку в 100 тыс. руб. за 1 кв.м. В июле, после изменения правил программы по льготной ипотеке, цены несколько «притормозили», однако, уже с августа вновь возобновился рост на 2,6-3% в месяц. Общее число новостроек, которое составляло около 400 штук год назад, сейчас снизилось примерно до 300 домов.

Продолжается существенный рост цен на жилье, как на первичном, так и на вторичном рынках – по сути, надувается ценовой «пузырь». Причем, сейчас, когда строительство финансируется банками, риски от возможного «схлопывания» цен могут быть значительно выше, чем раньше, поскольку затронут напрямую финансовую систему страны. Можно гипотетически представить ситуацию, когда дом построен, а квартиры в нем проданы лишь частично, и продажи не идут. В результате, банк получает проблемный актив, а строительная компания, скорее всего, разориться. Если таких объектов будет несколько, это может спровоцировать «эффект домино» в экономике.

Опрос руководителей Агентств недвижимости по ситуации, сложившейся в 3-м квартале 2021 года на локальных рынках многоквартирного жилья РФ

В опросе участвовало 164 респондента, представители 53 локальных рынков.

Ответы на вопрос, что происходит с объемом предложений на локальных рынках



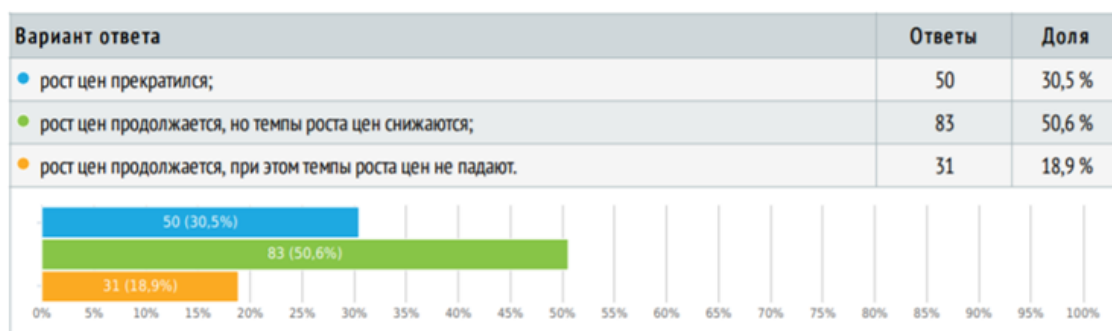
В совокупности все 100% респондентов указали на дефицит предложений на локальных рынках многоквартирного жилья. В распределении больше всего ответов 44,5% о том, что оба рынка испытывают дефицит предложений. Кроме того, дефицит на вторичке испытывают ещё 40,2% респондентов, т.е. в совокупности дефицит на вторичке отмечают 84,7% респондентов.

Дефицит предложений на вторичном рынке создается больше психологическим моментом, собственники квартир придерживаются продажу своих квартир, т.к. одни боятся, что с учетом быстрого роста цен они не успеют купить другую квартиру на полученную от продажи своей квартиры денежную сумму, особенно это касается новостроек, другие ждут еще большего повышения цен на свою вторичку для совершения удачного обмена, например, малоформатной квартиры на квартиру большего формата, как по количеству комнат, так и по общей площади.

Однако, собственники вторички не понимают, что, придерживая квартиры, они тем самым создают ситуацию еще большего накручивания цен на рынке. С точки зрения профессиональных участников рынка на такой настрой Продавцов действует еще пандемия, люди боятся остаться без квартиры!!!

Дефицит на первичке является более глубокой проблемой для локального рынка, так как его невозможно ликвидировать быстро, как в случае изменения психологического настроения Продавца вторички, например при спаде эпидемиологической волны. Дефицит предложений на первичном рынке в большинстве случаев связан с отсутствием подготовленных земельных участков под квартальную либо комплексную застройку в городах, с мораторием на выдачу разрешений и т.п., т.е. административными факторами.

На вопрос, что происходит с ценами на рынке многоквартирного жилья в Вашем городе, ответы респондентов распределились следующим образом в процентном измерении:



Исходя из полученных ответов, можно сделать следующий вывод: все больше локальных рынков начинают исчерпывать свой потенциал роста по ценам (50,6% респондентов так ответили) и треть респондентов отмечают, что рост цен прекратился (во 2-м квартале это отмечали не более 10% представителей Агентств недвижимости).

Ниже представлена таблица с диапазонами средних цен на вторичном и первичном рынках многоквартирного жилья по тем анкетам, где были указана ценовые ориентиры, а также добавлены данные аналитиков. Всего в этом разделе получилось отразить информацию по 48-ми городам.

Диапазон средних цен на квартиры в массовом сегменте

Город	Вторичный рынок, цена руб./кв.м	Рост цен за 3-й квартал (диапазон квартал - год)	Первичный рынок, цена руб. /кв.м	Рост цен за 3-й квартал (диапазон квартал – год)
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ				
1. Москва	250 000 – 300 000	3 – 20%	236 000 – 250 000	3% – 15%
2. Московская обл., Щелково	130 000 – 140 000	10%	Новостройки отсутствуют	-
3. Московская обл., Истра	135 000	12%	Новостройки отсутствуют	-
4. Московская обл., Раменское	> 125 000	0 – 9%	Новостройки отсутствуют	-
5. Московская обл., Сергиев Посад	87 000	7%	Новостройки отсутствуют	-
6. Белгород	90 000	5% – 30%	65 000 – 100 000	5%
7. Белгородская обл., Старый Оскол	65 000	10%	80 000	10%
8. Владимир	65 000 – 100 000	2 % – 10%	60 000 – 70 000	5 % – 20%
9. Воронеж	80 000 АН 70 013 аналитик	- 2,3%	71 500 АН 73 613 аналитик	до 12% 1,7%
10. Рязань	77 000	6% - 13 %	75 00	6% - 16 %
11. Кострома	55 000 – 61 700	от 3% до 10%	69 200 – 75 000	от 2% до 10%
12. Иваново	65 000	10%	75 000	10%
13. Тамбов	60 000	8% – 15%	60 000	10% – 20%
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ				
14. Санкт-Петербург	170 000 АН 172 700 аналитик	0% -1,7%	150 000 - 220 000 АН 179 500 аналитик	до 25 % за год 2,4% за квартал
15. Великий Новгород	60 000 – 70 000	5% – 20%	60 000	3% – 15%
ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ				
16. Краснодарский край, Сочи	250 000 – 300 000	1,5-2 раза за год	250 000 – 400 000	1,5-2 раза за год
17. Краснодарский край, Новороссийск	90 000 – 150 000	от -5% до +5% за квартал	100 000 – 150 000	до 15% за квартал
18. Краснодарский край, Анапа	100 000 – 140 000	-5% за квартал В 2 раза за год	120 000 – 140 000	нет изменений за квартал
19. Краснодар	90 000 – 120 000	18% – 70%	Стандарт 100 000 – 120 000 Комфорт 110 000 – 150 000 Бизнес 200 000 – 250 000	В массовом сегменте 15 % – 100%
20. Краснодарский край, Армавир	65 000 – 70 000	нет изменений за квартал	Новостройки отсутствуют	-

21. Севастополь	130 000 – 180 000	от -1% до 3-5% за квартал	120 000 – 170 000	0 – 1% за квартал
22. Республика Крым, Алушта	150 000	-	140 000	-
23. Республика Крым, Керчь	100 000	-	-	-
24. Республика Крым, Бахчисарайский район	65 000	-	Новостройки отсутствуют	-
25. Республика Адыгея, Майкоп	60 000 – 80 000	до 33% за год	-	-
26. Волгоград	50 000 – 75 000	до 20% за год	-	до 30% за год
27. Ростов-на-Дону	70 000	3-5% за квартал	-	-
28. Астрахань	50 000 – 65 000	3-5% за квартал до 15% за год	70 000 – 85 000	7% за квартал
29. Астраханская обл., Ахтубинск	49 000	нет изменений за квартал	-	-
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ				
30. Нижний Новгород	85 000 - 110 000	4,2-8% за квартал	106 220 – 120 000	4,6-10 % за квартал
31. Пермь	60 000 – 90 000 АН 71 131 аналитик	до 10-15% за год 5,2% - 22,6%	80 000 – 100 000 81 217	до 15-20% за год 2,2%-20,2%
32. Пермский край, Березники	45 000 – 50 000	нет изменений за квартал	45 000	-
33. Пермский край, Кунгур	42 000	-	-	-
34. Удмуртская Республика, Ижевск	-	-	70 000	1%
35. Республика Марий Эл, Йошкар - Ола	40 000 – 55 000	до 30% за год	45 000 – 70 000	до 20% за год
36. Киров	56 008	5,9 % – 15%	-	-
37. Самарская обл., Тольятти	48 000	3%	55 000 – 60 000	5%
УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ				
38. Екатеринбург	87 600 – 105 000 АН 88 000 аналитик	4% – 20% 4,5% – 17%	85 000 – 110 000 АН 98 900 аналитик	5% – 20% 4% – 15%
39. Тюмень	- АН 89 082 аналитик	15% за год 6% – 20%	90 000 АН 88 435 аналитик	15% за год 3% – 18%
40. Челябинск	45 000 – 50 000	до 20% за год	55 000 – 60 000	до 10% за год
41. Челябинская обл., Чебаркуль	60 000	-	55 000	-
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ				
42. Новосибирск	86 600	5%	100 000	8,8%
43. Красноярск	80 000 – 100 000	5-6% за квартал	95 000 – 100 000	7% – 15%
44. Красноярский край, Железногорск	38 000 – 45 000	-	Новостройки отсутствуют	-
45. Омск	65 346 аналитик	2,5% – 19,2%	69 278 аналитик	3,1% – 26,2%
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ				
46. Владивосток	146 784 аналитик	нет изменений за квартал	125 860 аналитик	0,5%
47. Хабаровск	109 681 аналитик	2,2%	104 611 аналитик	1,6%
48. Благовещенск	113 000	-1%	117 000	1,5%

Основные выводы по динамике цен:

1. Если в 1-м квартале 2021 года темпы роста цен на вторичке во многих городах отмечались выше, чем на первичке, то во 2-м квартале темпы роста цен на первичке снова ускорились и стали равны со вторичкой, в отдельных городах даже вновь превысили аналогичные показатели вторичного рынка жилья. В 3-м квартале 2021 года вторичка либо сравнялась с темпами роста на новостройки, либо вновь «ускорила». С учетом таких колебаний, годовой прирост на первичке в большинстве городов уже не так сильно отличается от прироста на вторичном рынке. Однако, все меньше остается локальных рынков, где средние ценовые показатели на вторичке были бы выше, чем на рынке новостроек (*примечание:* в таблице мы такие города отметили цветом).

2. Максимальный уровень средних ценовых показателей зафиксирован в Москве и Сочи, до 250 000 – 300 000 руб./кв.м, в Санкт-Петербурге до 220 000 руб./кв.м, в южных городах России 120 000 – 180 000 (Новороссийск, Анапа, Севастополь, Алушта), во Владивостоке до 147 000 руб. /кв.м. Уровень 100 000 руб. /кв.м «перешагнули» города Екатеринбург, Новосибирск, Красноярск, Краснодар, некоторые города Московской области, Нижний Новгород, Благовещенск.

Наиболее низкий среднеценовой диапазон в 40 000 – 50 000 руб/кв.м имеют города, не являющиеся центрами субъектов РФ, и численность которых не превышает 150 000 человек, исключение здесь составляют города Московской области, в них ценник находится в диапазоне от 68 000 руб. /кв.м до 90 000 руб./кв.м.

Остальные города, участвующие в мониторинге, имеют уровень цен в диапазоне от 60 000 руб./кв.м и до 95 000 руб./кв.м. В этой группе городов наиболее высокие показатели средних цен имеют Белгород, Тюмень и Пермь.

БЛАГОДАРИМ ВСЕХ УЧАСТНИКОВ ОПРОСА!!!

1. Москва: Огрк, Потрясова О.Л., ИП Мигель, АН Навигатор, ИП Веселаго А.В.,ООО «Агентство недвижимости АРТ», На Петровке, ИП Сауткин, ИП Шук, ИП Месеча Е.А., ИП Семенов А.В., ЗИП РЕАЛТИ, ИП Маслов А.Б., Еврогрупп, ООО АН «Град-эстейт», ООО «ЦМАН»
2. Московская область, Раменское: Кредит-центр недвижимость, Удачный выбор.
3. Московская область, Сергиев Посад: Градомир
4. Московская область, Воскресенск: Первый риэлторский центр
5. Московская область, Истра: ООО Недвижимость и право
6. Московская область, Егорьевск: Альтернатива
7. Московская область, Серпухов: Центр недвижимости ДОМ/ИП Баранов С.В.
8. Московская область, Подольск: Технодом
9. Московская область, Щелково: Оранж
10. Владимир: Компания XXI век, Фрост Т.Ю., АН Держава, Пентхаус, АН Капитал
11. Рязань: Центральная ипотечная корпорация
12. Кострома: АН Акварель/ИП Негода А.А., АН «Усадьба»
13. Липецк: АН Лидер
14. Тамбов: АН Антарес, ИП Терехова Т.Н., АН «СФЕРА недвижимости»
15. Белгородская область, Белгород: АН Династия, РК Губерния
16. Белгородская область, Старый Оскол: АН Статус, АН Алмаз (Боженова О.А.)
17. Иваново: Департамент Ивановской недвижимости/ИП Чернюк М.А.
18. Воронеж: ООО «4 Комнаты»
19. Санкт-Петербург: Первый центр новостроек, АЛЕКСАНДР-Недвижимость
20. Великий Новгород: АН КВАРТАЛ/ Тимофеев Д.Ю., АН ГАРАНТ/ ИП Комиссарова А.В., ИП Кузнецова С.Г., АН ГРАНД, Зябурин Э.А., АН Садко/ ИП Войтович Е.В.

21. Краснодарский край, Сочи: PRO недвижимость, АН Вертекс, ООО «Жилфонд
22. Краснодарский край, Новороссийск: Тищенко О.К., АН Астория/ Рудых И.В., ИП Андриевская, ИП Иордакеску О.В., Скворечник 23, АН Квартира 415/ИП Тихонова Е.Н., АН Капитал Гарант/ ИП Морозова Т.В., ООО РИЭЛТ ГРУПП
23. Краснодарский край, Анапа: АН Панорама / ИП Корзаченко В.П., ИП Мельниченко А.Г., ИП Алексева Т.В., АриМар Илеева К.Б
24. Краснодарский край, Армавир: Ника/ИП Сахно Д.А., АН «100 Квартир»/ ИП Попова Д.Ю.
25. Краснодар: Перспектива 24, ООО Перспектива 24-Краснодар, Девелопмент Юг, ИП Карасева В.В., ИП Старунская Н.В., ООО «Кубань-Новострой», ООО «Центр-Юг», ИП Богатырева З.Н.
26. Волгоград: ООО «Проспект», Артель риэлторов Волгограда, АН ЦРУ, ООО «Лайтхаус»
27. Астрахань: Первоиздание, ИП Кибешова И.В.
28. Астраханская область, Ахтубинск: Альянс /ИП Демус Д.В.
29. Ростов-на-Дону: ГК Ваш Выбор
30. Республика Адыгея, Майкоп: Адыгея недвижимость
31. Севастополь: Агентство Сарушен, Севастопольский квадратный метр, АН Альдорен, Приоритет Плюс, Сделка, Акцент-Групп, АН Вик-Риэлти, ИП Сменив Г.В., ООО «Алви Крым», АН Визит/ИП Толстенко Т.В., ООО Ренессанс Крым, АН Горсправка/ИП Задорожная С.В., Галерея недвижимости Севастополь, ООО «Ак-Яр», ООО «АН «Добромир», АН Янтарный берег, Рио, АН «дом стрит»/ИП Калустова Н.Г., Рустамова Т.О.
32. Республика Крым, Бахчисарайский район: Золотой ключ, АН Крымия/ Фетисова Л.А.
33. Республика Крым, Алушта: Сентябов А.В.
34. Республика Крым, Керчь: Айше/ИП Перкулова, АН Виват+
35. Саратов: Святень/ ИП Шипачев А.А.
36. Республика Марий Эл, Йошкар-Ола: АН «АССОЛЬ»/ ИП Юхименко Е.В., Самарина и К
37. Удмуртская Республика, Ижевск: АН Римский квадрат
38. Самарская обл., Тольятти: ООО «Русская жемчужина»
39. Нижний Новгород: Любимый город/ Гладышева А.К., Мегаполис, ООО Ресурс Реал Истейт, ИП (не указана ФИО), Юридическая компания «Меридиан-Недвижимость», АН «Авенир», Адрес
40. Ульяновск: ООО «Центр недвижимости»
41. Пермь: АН ReDHome, АН Камские огни, ИП Черноусова И.Н., ООО «Легион-риэл», АН «Лучшие метры», Захарова
42. Пермский край, Березники: ИП Веркашинская Н.И., Центр недвижимости «Партнёр»
43. Пермский край, Кунгур: АН Мир Жилья, Мартынова И.Р.
44. Екатеринбург: ИП Дедова М.Ю., ДОМОС/ ИП Лебедев В.С., Уральская губерния, КОНСТАНТА ГРУПП, ИП Трушкова Е.В., ОбменКвартир.РФ, АН 2Н/ ИП Никитина Н.В., ЕкаДом
45. Челябинск: АН «ИВС недвижимость», Премьер-ситт
46. Челябинская обл., Чебаркуль: АН Вариант/ИП Макаровских Е.В.
47. Тюмень: Эксклюзив/ ИП Бабушкина С.В.
48. Красноярск: АН Квадрат, КИАН, ИП Гилле, Ремесленник/ИП Мельников В.В., ООО Гедеон, Мой город, Смоленская И.В.
49. Красноярский край, Норильск: АН Гуладис/ ИП Исмаилова Г.А.
50. Красноярский край, г. Железногорск: Авантаж/ Горелова, ИП Михалева О.А., ООО «Городское Агентство Недвижимости», Любимый город
51. Омск: Ледон-недвижимость
52. Кемеровская область, Новокузнецк: ООО «Мегаполис»
53. Амурская область, Благовещенск: ООО «Резонанс»

Обращаем ваше внимание: при использовании текста настоящей Аналитической справки, ссылка на [Российскую Гильдию Риэлторов](#) (РГР) обязательна.

РЕДАКЦИЯ И ПОДГОТОВКА АНАЛИТИЧЕСКОЙ СПРАВКИ

Епишина Э.Д., председатель комитета по аналитике Российской гильдии риэлторов, кандидат экономических наук, сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости

Селиверстова Ю.Г., главный аналитик ООО «АЦ «КД-консалтинг», сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости

07 ноября 2021 года