

Вторичный рынок жилья городов России в сентябре 2013 года

Настоящий обзор является продолжением ранее опубликованных ежемесячных обзоров ценовой ситуации на вторичном рынке жилой недвижимости России (realtymarket.ru/analiti-eskie-materiali/G.M.Sternik.-Vtori-nii-rinok-jilya-gorodov-Rossii-v-avguste-2013-goda.html). Основные показатели динамики вторичного рынка жилья городов в сентябре приведены в таблице. Данные представлены сертифицированными РГР аналитиками рынка недвижимости¹. Сбор, верификация и обработка данных выполнены по единой методике, рекомендованной РГР.

В исследованной выборке представлены 32 города с общим месячным объемом в 270 тыс. предложений.

Приведенные данные показывают, что в 14 городах изменение цен относительно августа незначимое (находится в пределах статистической погрешности +/-0,3%). В 15 городах цены значимо выросли, в том числе Владимире, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Шахтах – более чем на 1%. Снижение цен отмечено всего в трех городах (в августе – в шести) – Стерлитамаке (на 2,1%), Рязани (на 1,1%) и в Москве (на 0,5%). Еще одним тревожным признаком для Москвы является снижение активности рынка, что не характерно для начала осени: Росреестр сообщает, что в сентябре было 12,031 тысячи транзакций – это на 0,2 % меньше, чем в августе, и на 7,6% меньше, чем в июле), было заключено 2,742 тысячи договоров на ипотеку - это на 16 % меньше, чем в августе, и на 22% меньше, чем в июле, договоров участия в долевом строительстве было заключено 1,82 тысячи - снижение составило 11,2 %.

¹ Все расчеты проведены автором по ежемесячным данным о средней удельной цене предложения жилья в городах России, представленным сертифицированными РГР аналитиками рынка недвижимости Стерником С. Г., ООО «Sternik's Consulting», Ржавским А.И., Северьяновым А.Н., АН «Азбука жилья», Бекетовым А. Г. (все – Москва и Московская область), Бобашевым С.В., Бент М.А., ГК «Бюллетень недвижимости» (Санкт-Петербург, Вел. Новгород, Краснодар), Хорьковым М. А., Антасюком А. А., Тухашвили Г. Т., РИЦ УПН (Екатеринбург), Чемодановым А.Л., АЦ ИНН (Нижний Новгород), Сосницким Е. Г., Чумаковым А.А., «Титул» (Ростов-на-Дону), Ермолаевой Е. А., Салминой К., Ершовой Н., RID Analitics (Новосибирск, Кемерово, Барнаул, Красноярск), Молодкиной С.Г., Ассоциация АЛКО (Тюмень), Епишиной Э. Д., Селиверстовой Ю. В., ГК «Камская долина» (Пермь), Каминским В.Н., АН «ТИТАН» (Тверь), Голлай А.Д., ООО "Метро-Оценка" (Ярославль), Черемных А. М, УК «АССО-Строй» (Ижевск), Черновым А.Ю., «Илекта» (Ставрополь), Гамовой Е. Р., Кукловой Т.Н., «Центр недвижимости» (Ульяновск), Репиным М.А., Зыковой А.И., «ОМЭКС» (Омск), Трушниковым А. В., «Б.И.Н.-ЭкспертЪ» (Стерлитамак), Эйдлиной Г. Ю., «Риэлти» (Шахты), Есиковым С.В. (Владимир, Иркутск, Тольятти, Чебоксары, Оренбург), Москалёвым А.И., «ИнвестОценка» (Воронеж), Хабибрахмановым Р.Р., TATRE.ru (Казань), Ландиховым М.Б., портал 74dom.ru (Челябинск), Казаковым Р.М., Издательский Дом «Ярмарка» (Рязань), Патрикеев А.Л., СОФЖИ (Самара).

Средневзвешенная по количеству предложений удельная цена в выборке выросла на 0,6% и составила 90,5 тыс. руб./кв. м (без учета Москвы – 53,3 тыс. руб./кв. м).

Таким образом, в сентябре на вторичном рынке жилья городов России сохранились признаки ценовой стагнации с некоторой тенденцией к повышению цен. Средний прирост составил 0,6%, разброс в пределах от -2,1 до +2,2%.

Цены на вторичном рынке жилья городов России в сентябре 2013 года

Город	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв. м	изменение, %		объем выборки, тыс. предложений	
		к августу	к дек. 12		
1	Барнаул	47,9	0,2	0,6	6,8
2	Вел. Новгород	52,2	0,4	2,3	0,6
3	Владимир	52,5	1,0	2,4	1,6
4	Воронеж	47,3	-0,1	1,3	4,9
5	Екатеринбург	71,7	1,4	3,0	8,6
6	Ижевск	46,6	2,1	2,6	2,0
7	Иркутск	59,6	0,8	16,2	2,5
8	Казань	62,9	1,5	2,8	1,3
9	Кемерово	51,7	0,2	3,2	8,7
10	Краснодар	51,2	2,2	6,3	2,0
11	Красноярск	58,0	0,2	7,3	15,2
12	Москва	200,5	-0,5	2,6	56,1
13	Московская обл.	88,2	0	4,0	52,0
14	Нижний Новгород	63,7	0,2	1,9	6,6
15	Новосибирск	60,7	1,0	2,7	12,2
16	Омск	47,0	0,6	5,2	14,7
17	Оренбург	51,0	0	2,8	1,2
18	Пермь	53,5	0	0,2	2,5
19	Ростов-на-Дону	63,2	2,1	0,6	1,2
20	Рязань	46,4	-1,1	0,4	5,2
21	Самара	57,9	0	3,8	0,7
22	Санкт-Петербург	96,0	0,3	1,2	19,8
23	Ставрополь	36,1	0,6	2,9	0,7
24	Стерлитамак	42,3	-2,1	5,0	1,1
25	Тверь	56,5	-0,2	-2,2	1,8
26	Тольятти	44,3	0	1,9	2,2
27	Тюмень	63,1	0,5	6,2	9,0
28	Ульяновск	42,1	1,2	5,6	4,5
29	Чебоксары	47,8	0,6	-0,6	0,9
30	Челябинск	43,6	0	-1,8	0,8
31	Шахты	30,5	1,3	0,7	0,6
32	Ярославль	60,0	0	4,2	2,0
Всего по выборке		90,5 (53,3)*	0,6	5,3	270,0

Примечание: *Средневзвешенная по количеству предложений удельная цена в выборке (в скобках – без учета Москвы).

По итогам 9 месяцев подтвердилась тенденция стагнации на рынке жилья городов выборки. Наибольший прирост цен (выше накопленной инфляции 4,6%) в Иркутске (16,2%), а также в Красноярске, Краснодаре, Ульяновске (от 5,6 до 7,3%). Снижение цен к декабрю (от 0,6% до 2,2%) сохранилось в трех городах из 32 – Тверь, Челябинск, Чебоксары. Средневзвешенный прирост цен относительно декабря составил 5,3%, что несколько выше накопленной инфляции.

**© Г.М.Стерник,
председатель комиссии РГР по аттестации аналитиков рынка недвижимости,
профессор кафедры «Управление проектами и программами» РЭУ им. Г.В.Плеханова.
29.10.13.**