

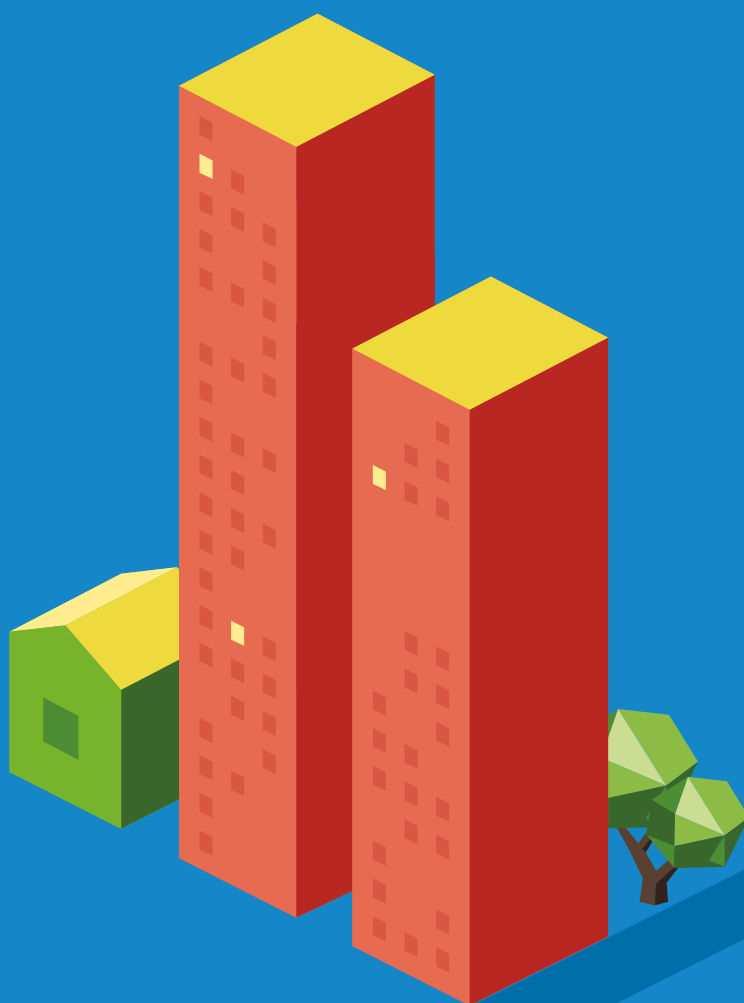


Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

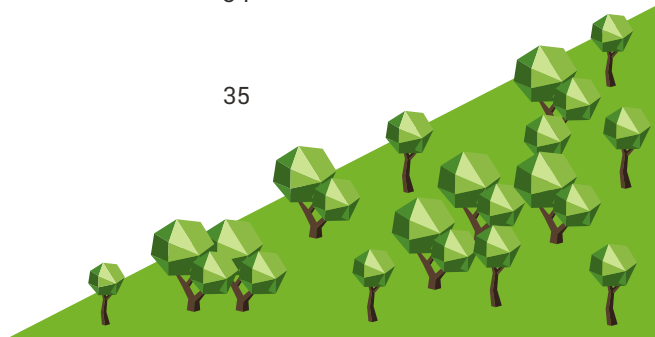
2015

Цены на аренду и покупку,
спрос и предложение
на рынке жилья в России



Содержание

О годовом отчете	Вступление	3
	Общие данные и методика расчета	4
Обзор рынка жилья по России	Динамика средней цены предложения на рынке вторичного жилья	6
	Динамика средней цены предложения на рынке найма жилья	7
	Динамика средних цен на вторичное жилье по регионам России	8
	Динамика средней цены предложения на рынке найма жилья по регионам России	9
Обзор рынка жилья в городах-миллионерах, Подмосковье и Ленобласти	Продажа. Цены и динамика	11
	Наем. Цены и динамика	12
	Обзор рынка загородного жилья городов-миллионеров	13
Динамика цен, спрос и предложение в городах России	Москва	15
	Московская область	17
	Санкт-Петербург	19
	Ленинградская область	21
	Волгоград	22
	Воронеж	23
	Екатеринбург	24
	Казань	25
	Красноярск	26
	Нижний Новгород	27
	Новосибирск	28
	Омск	29
	Пермь	30
	Ростов-на-Дону	31
	Самара	32
	Уфа	33
Челябинск	34	
О проекте	Что такое Domofond.ru	35



Уважаемые читатели!

Я рад представить вам второй годовой отчет Domofond.ru, основанный на уникальных данных о предложении недвижимости во всех уголках России.

2015-й был нелегким для каждого в стране. По данным Росстата, за год ВВП сократился на 3,7%, а инфляция достигла 12,9%. Цены на нефть невероятно быстро упали до уровня 13-летней давности, и ведущие экономисты не исключают, что снижение продолжится.

Спад в экономике напрямую влияет на рынок недвижимости. Цены на продажу жилья падают практически во всех регионах страны. На этом фоне выделяются Крым и так называемая элитная недвижимость в центре Москвы. Однако в долларах цены в ЦАО столицы также оказались ниже на 17,5% ниже чем, например, в III квартале 2014 года, когда рубль еще не начал своего стремительного падения. Ставки на съем квартир также уменьшились. Только в нескольких субъектах аренда подорожала больше чем на пару процентов, при этом достаточно регионов, где процент снижения выражается двузначными числами.

Непростые условия на рынке недвижимости требуют еще больше качественной информации о его текущем состоянии. Команда Domofond.ru продолжает активно работать с аналитикой. В течение минувшего года мы представили ряд подробных отчетов о рынке жилья, все они доступны для скачивания на странице domofond.ru/analitika

В дополнение к ним мы разработали эффективный инструмент **«Domofond Оценка»**. С его помощью любой желающий за несколько минут может узнать ориентировочную стоимость продажи или аренды квартиры по всей России. Я всем рекомендую испытать «Domofond Оценку» в деле.

2015 год был продуктивным и для других направлений в развитии портала. Мы запустили маркетинговую кампанию, благодаря которой посещаемость сайта выросла в несколько раз. Последние несколько недель мы фиксируем около 500 тысяч визитов на Domofond.ru в день и теперь, по статистике LiveInternet, являемся крупнейшим специализированным сайтом недвижимости в России*.

В этом году отчет стал еще более информативным: мы добавили несколько новых параметров, включая уникальные данные о структуре спроса и предложения в разных городах и регионах России. Надеемся, отчет будет полезен для вас!

Генеральный директор Domofond.ru
Эрик Сегерборг

* По данным сервиса LiveInternet.ru по количеству посетителей из России за 31 день, предшествующий 2 сентября 2015 г.



Общие данные и методика расчета

Отчет «Рынок недвижимости. Цены на аренду и покупку, спрос и предложение на рынке жилья в России» основан на данных сайтов Domofond.ru и Avito.ru. Выборка включает только объявления с указанием точного расположения и правдоподобными ценами. В нее вошли предложения о продаже и сдаче внаем квартир, продаже загородных домов. Объявления о продаже и аренде комнат и земельных участков, а также об аренде частных домов не учитывались. Следует отметить, что в анализе учитывалась цена предложения, которая может существенно отличаться от цены реальных сделок.

С 2015 года мы начали анализировать структуру спроса и предложения квартир в зависимости от количества комнат в квартирах. Предложение рассчитывается на основе размещенных на сайтах Domofond.ru и Avito.ru и незаблокированных объявлений с учетом срока их жизни, спрос — на основе количества запрошенных контактов. Мы не анализируем абсолютную динамику спроса и предложения на рынке жилья России, так как аудитория сайтов растет, в то время как рынок недвижимости стагнирует.

В отчете не отображены средние цены по тем регионам, в которых оказалось меньше ста объявлений, удовлетворяющих требованиям выборки. Однако эти объявления учитывались в расчете средних цен по России.

Мы рассматривали объявления о продаже недвижимости в Подмосковье и Новой Москве, ориентируясь на адреса, указанные пользователями, и географические координаты. Разделение Подмосковья и Новой Москвы на пояса по удаленности от МКАД следует считать ориентировочным. Погрешность при этом может достигать 3 км.

Следует понимать, что в базе объявлений ежедневно появляются новые объекты, и структура предложения может изменяться в пользу более престижных или более доступных квартир, поэтому расчетный рост цен характеризует изменение средней цены предложения квартир в данном районе, городе или области, а не изменение цены каждой конкретной квартиры.

Цена кв. м в данном месяце считается как средневзвешенная цена кв. м с учетом количества дней, в течение которых объявления находились на сайте. Также при расчете средней цены учитывается распределение объектов по местоположению в разных регионах, в черте города или в области и т. д. Благодаря этому разная представленность регионов в базе объявлений в тот или иной период не оказывает влияния на результат.



Обзор рынка жилья по России

Снижение средних цен предложения на вторичное жилье за 2015 год (декабрь 2015 к декабрю 2014-го) оказалось умеренным – 2,8%. Более того, если сравнивать цены на конец 2015-го с декабрем докризисного 2013 года, то цены на вторичные квартиры все еще остаются выше на 2,9%. Следует помнить, что такое плавное снижение происходит на фоне значительной общей инфляции, которая в 2014 году составила 11,3%, а в 2015 – 12,9%.

Динамика средней цены предложения на рынке вторичного жилья

Декабрь 2014 и январь 2015 года ознаменовались ажиотажным спросом на недвижимость, который вызвал рост средней цены предложения вторичных квартир на 1,6% за месяц. В феврале и марте она еще продолжала расти: сначала на 1%, потом на 0,5%, но в апреле началось снижение. В результате к декабрю 2015 года средняя стоимость вторичного жилья оказалась на 2,8% ниже, чем в декабре 2014-го*.

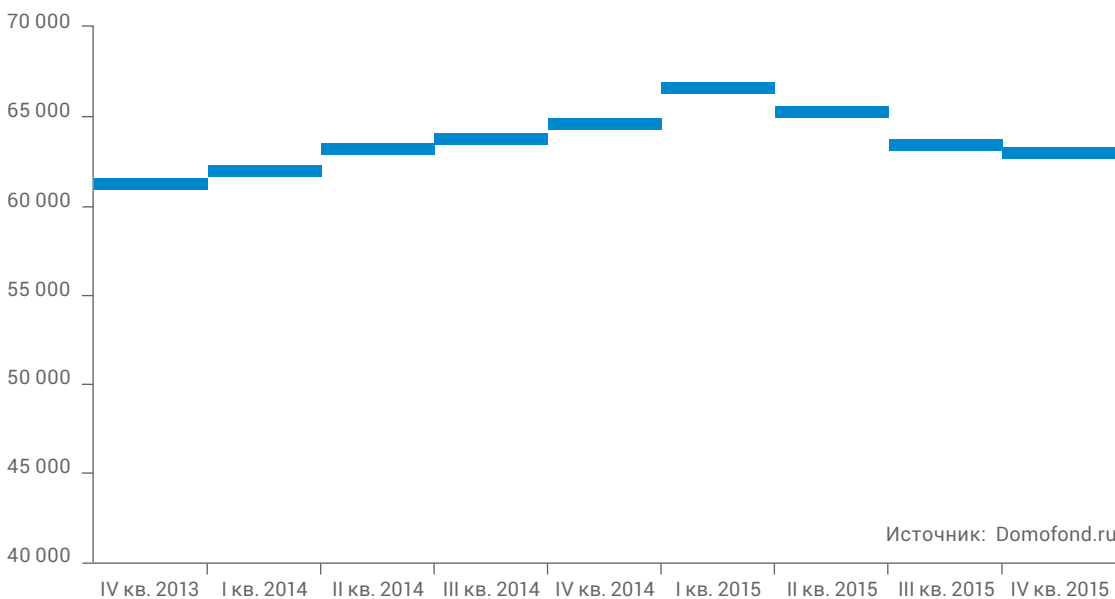
График изменения среднеквартальных цен демонстрирует их непрерывный рост с IV квартала 2013 до I квартала 2015 года на 1–3%, а потом планомерное снижение на 0,5–3%.

При сравнении среднеквартальных показателей цены за 2015 год снизились на 2,4%.

Динамика цены предложения на вторичном рынке в расчете за месяц в 2015 г.

Месяц	12.14	01.15	02.15	03.15	04.15	05.15	06.15	07.15	08.15	09.15	10.15	11.15	12.15
Цена, руб/кв. м	65 022	66 037	66 717	67 057	66 579	65 211	64 361	63 846	63 273	63 444	63 243	63 062	63 220
К 12.2014		1,6 %	2,6 %	3,1 %	2,4 %	0,3 %	-1,0 %	-1,8 %	-2,7 %	-2,4 %	-2,7 %	-3,0 %	-2,8 %
К пред. месяцу		1,6 %	1,0 %	0,5 %	-0,7 %	-2,1 %	-1,3 %	-0,8 %	-0,9 %	0,3 %	-0,3 %	-0,3 %	0,2 %

Динамика цены предложения на вторичном рынке в расчете за квартал в 2014–2015 гг., руб/кв. м



i Средняя цена предложения рассчитывалась как средневзвешенная цена кв. м в объявлениях о продаже квартир по всей России. При этом учитывалось распределение предложений по районам и срок размещения объявления на сайте.

* По данным Росстата, инфляция в России за 2015 год составила 12,9%.

Динамика средней цены предложения на рынке найма жилья

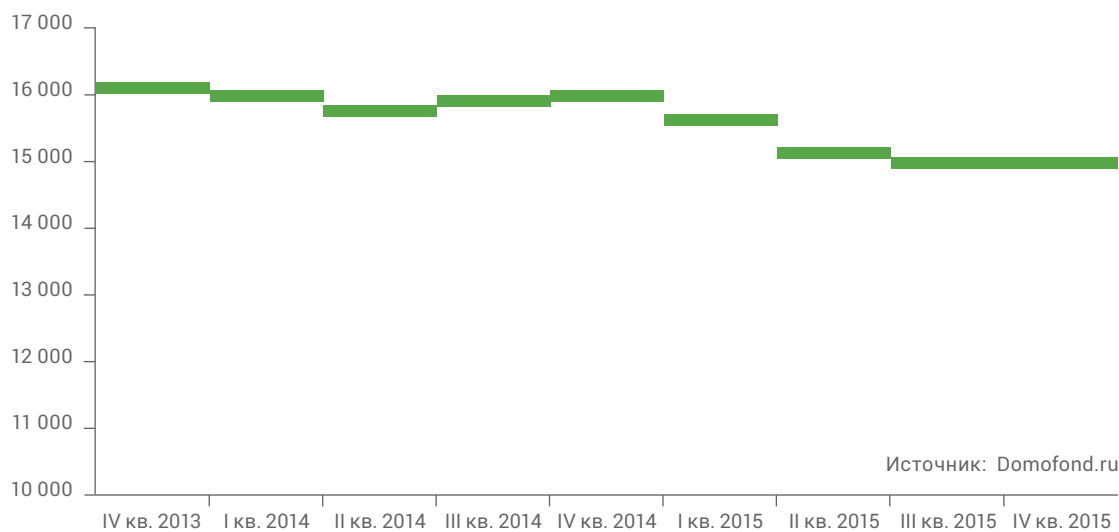
Средняя цена предложения на наем однокомнатных квартир в России в декабре 2015 года снизилась на 5,9% по отношению к декабрю 2014 года*. Ставки найма планомерно снижались с января по август на 0,1–1,3% в месяц. В сентябре и октябре наблюдался сезонный всплеск – в результате за два месяца средние цены на аренду отыграли 1,3%, но к концу года снова поползли вниз: в ноябре на 1%, в декабре на 0,8%.

График с поквартальной динамикой за два года демонстрирует, насколько неравномерным было изменение ставок найма. За двумя кварталами снижения ставок (-0,7%, а потом -1,5%) последовали полгода подъема (+1,5% за два квартала). В новом, 2015 году средняя цена предложения на наем квартир непрерывно снижалась: в I квартале на 2,2%, во II – на 3,2%, в III – на 0,9%. Падение прекратилось только в IV квартале.

Динамика среднемесячной цены предложения на наем жилья в 2015 г.

Месяц	12.14	01.15	02.15	03.15	04.15	05.15	06.15	07.15	08.15	09.15	10.15	11.15	12.15
Цена, руб./квартира*	15 847	15 831	15 712	15 525	15 320	15 147	15 072	15 012	15 003	15 126	15 188	15 030	14 912
К 12.2014		-0,1 %	-0,9 %	-2,0 %	-3,3 %	-4,4 %	-4,9 %	-5,3 %	-5,3 %	-4,5 %	-4,2 %	-5,2 %	-5,9 %
К пред. месяцу		-0,1 %	-0,8 %	-1,2 %	-1,3 %	-1,1 %	-0,5 %	-0,4 %	-0,1 %	0,8 %	0,4 %	-1,0 %	-0,8 %

Динамика среднеквартальной цены предложения на наем жилья в 2014–2015 гг., руб./квартира*



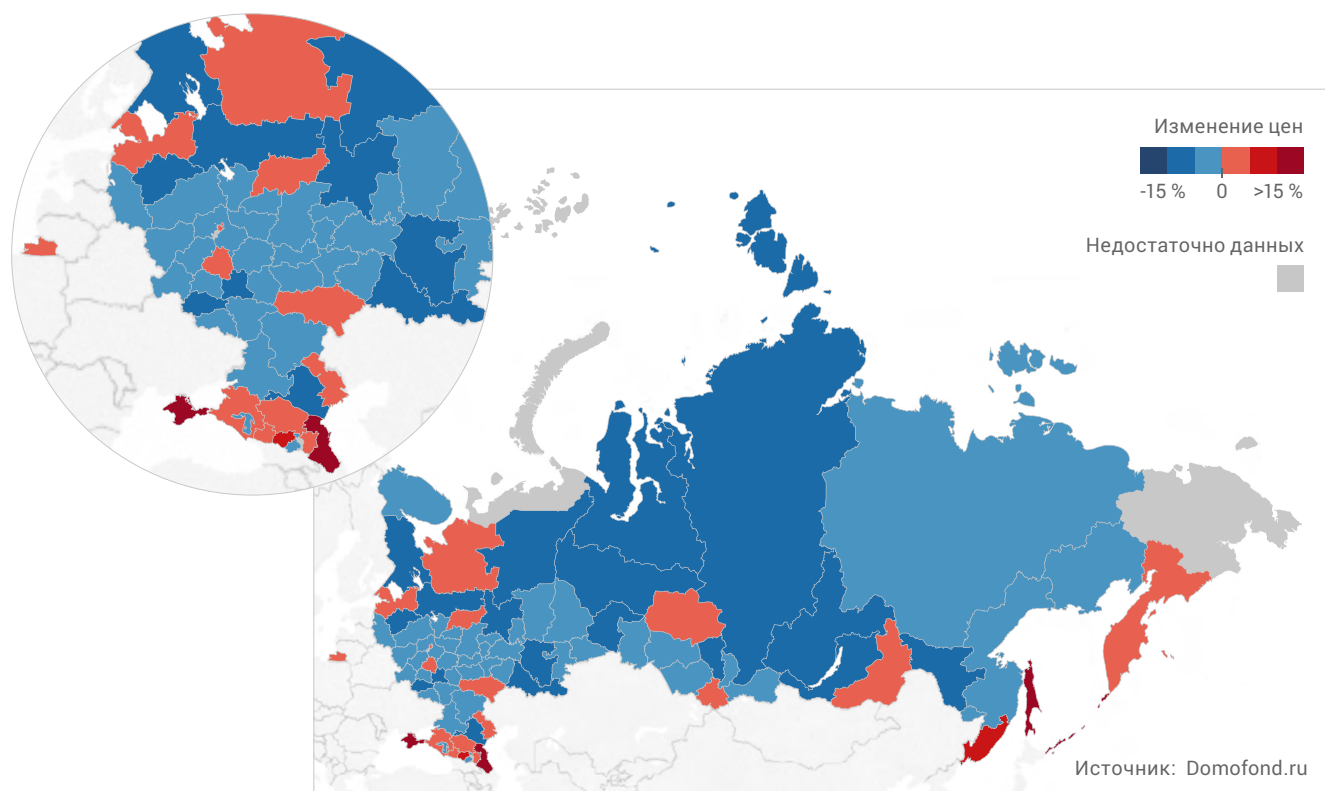
i Средняя цена предложения рассчитывалась как средневзвешенная цена за квартиру в объявлениях о сдаче 1-комнатных квартир в аренду по всей России. При этом учитывалось распределение предложений по районам и срок размещения объявления на сайте.

* В данном разделе динамика средних цен найма рассчитывалась только по сегменту 1-комнатных квартир.

Динамика средних цен на вторичное жилье по регионам России

Мы сравнили цены предложения вторичных квартир в декабре 2015 с декабрем 2014 года в 82 регионах. Из-за недостатка данных три остальных региона не рассматривались. Данные по Севастополю включены в данные по Крыму. За год цена предложения выросла более чем на 1% в 19 субъектах федерации, лидерами стали Крым (+22,3%), Сахалин (+15,1%) и Дагестан (+10,9%). В 56 регионах средняя цена предложения снизилась более чем на 1%. Второй год подряд наибольшее снижение цен показал ХМАО (-9,8% в 2015 году и -4,9% в 2014-м). Также как и в предыдущем году, значительно подешевели вторичные квартиры в Вологодской области (-7,9% в 2015 году и -3,6% в 2014 году). В остальных субъектах федерации положительная или отрицательная динамика средней стоимости кв. м не превысила 1% за год.

Динамика средних цен на жилье по регионам России в 2015 г., руб./кв. м



↑ 10 регионов России – лидеров по годовому росту цен

Регион	Цена в 12.2014, руб./кв. м	Цена в 12.2015, руб./кв. м	Прирост
Крым	69 603	85 110	22,3 %
Сахалинская область	82 595	95 073	15,1 %
Дагестан	38 951	43 184	10,9 %
Кабардино-Балкария	40 688	43 682	7,4 %
Приморский край	61 974	66 100	6,7 %
Чеченская республика	34 338	35 960	4,7 %
Карачаево-Черкесия	41 214	43 013	4,4 %
Калининградская область	57 036	59 216	3,8 %
Камчатский край	66 776	69 033	3,4 %
Астраханская область	43 295	44 617	3,1 %

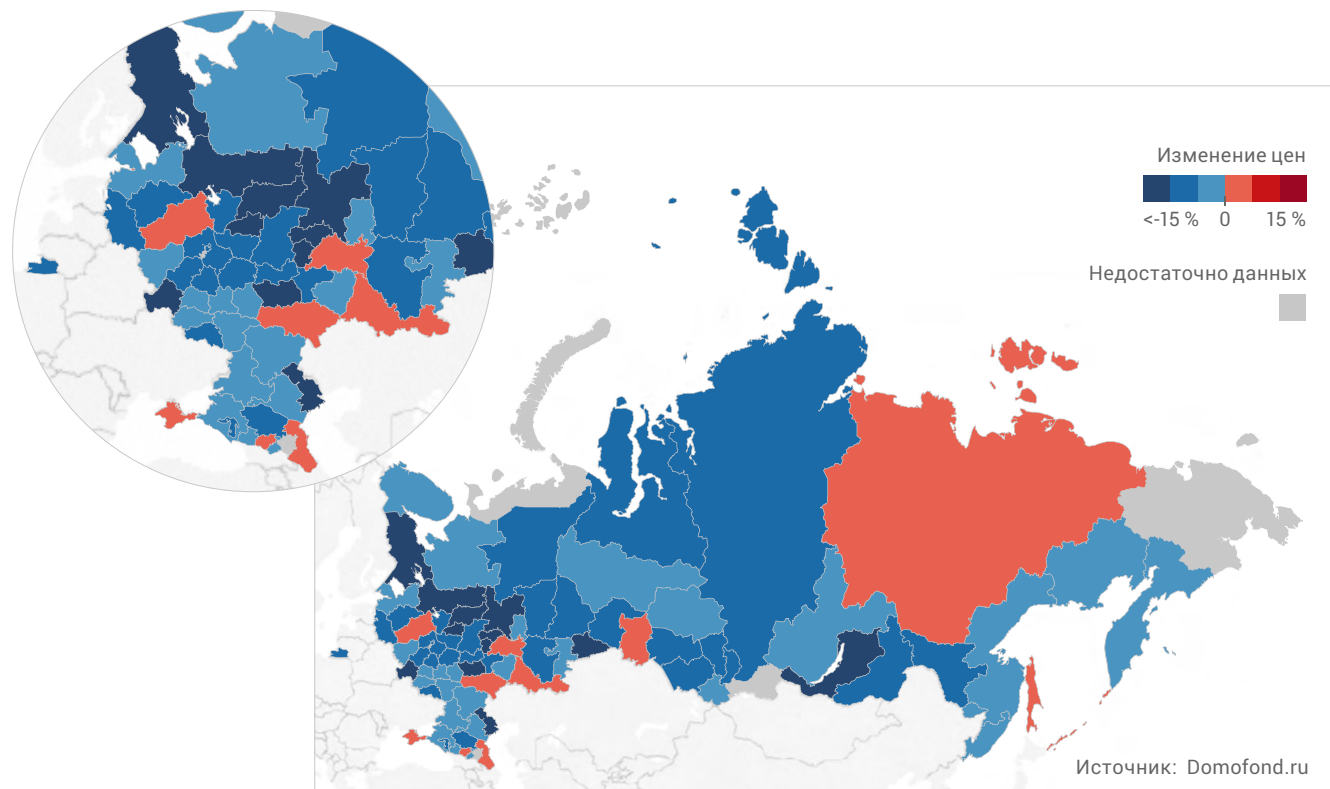
↓ 10 регионов России с самым большим снижением цен

Регион	Цена в 12.2014, руб./кв. м	Цена в 12.2015, руб./кв. м	Снижение
Ханты-Мансийский АО	74 095	66 855	-9,8 %
Кировская область	49 399	45 110	-8,7 %
Вологодская область	45 650	42 021	-7,9 %
Коми	60 365	55 582	-7,9 %
Тюменская область	66 064	61 213	-7,3 %
Новгородская область	49 956	46 320	-7,3 %
Ямало-Ненецкий АО	76 514	70 993	-7,2 %
Карелия	49 303	45 794	-7,1 %
Красноярский край	56 175	52 358	-6,8 %
Кемеровская область	43 318	40 716	-6,0 %

Динамика средней цены предложения на рынке найма жилья по регионам России

Мы сравнили цены предложения на наем однокомнатных квартир в 78 субъектах федерации (данные по Севастополю включены в данные по Крыму); из-за недостатка данных динамика цен в остальных регионах России не рассчитывалась. В 10 регионах средняя стоимость найма квартир* выросла не менее чем на 1%. Лидерами по росту ставок оказались Дагестан (+4,8%) и Санкт-Петербург (+4,7%). В 63 регионах страны средняя цена предложения найма квартир снизилась не менее чем на 1%. Самую значительную отрицательную динамику показала Брянская область (-15,7%), Бурятия (-14,7%), Карелия (-14,6%).

Динамика средних цен на наем жилья по регионам России, руб./квартира*



↑ 10 регионов России – лидеров по годовому росту цен на наем жилья

Регион	Цена в 12.2014, руб./кварт.*	Цена в 12.2015, руб./кварт.*	Прирост
Дагестан	10 875	11 397	4,8 %
Санкт-Петербург	21 300	22 306	4,7 %
Татарстан	12 564	13 042	3,8 %
Крым	16 407	16 970	3,4 %
Оренбургская область	11 109	11 379	2,4 %
Омская область	10 258	10 485	2,2 %
Саратовская область	9 791	9 984	2,0 %
Тверская область	12 512	12 677	1,3 %
Саха (Якутия)	14 941	15 084	1,0 %
Кабардино-Балкария	11 155	11 203	0,4 %

↓ 10 регионов России с самым большим снижением цен на наем жилья

Регион	Цена в 12.2014, руб./кварт.*	Цена в 12.2015, руб./кварт.*	Снижение
Брянская область	10 253	8 646	-15,7 %
Бурятия	12 169	10 383	-14,7 %
Карелия	12 989	11 096	-14,6 %
Вологодская область	9 869	8 483	-14,0 %
Пензенская область	9 214	8 102	-12,1 %
Чувашия	9 246	8 134	-12,0 %
Кировская область	10 370	9 159	-11,7 %
Марий Эл	10 617	9 401	-11,5 %
Костромская область	10 494	9 318	-11,2 %
Ивановская область	9 857	8 762	-11,1 %

* В данном разделе динамика средних цен найма рассчитывалась только по сегменту 1-комнатных квартир в том или ином регионе.



Обзор рынка жилья в городах-миллионерах, Подмосковье и Ленобласти

Мы проанализировали цены предложения на продажу и аренду квартир в российских городах с населением более 1 млн человек, а также Подмосковье (включая Новую Москву) и Ленобласти. В данном разделе при расчете учитывались среднеквартирные цены.

Продажа. Цены и динамика

Средняя цена предложения в расчете за квартиру за год выросла только в Санкт-Петербурге (+2,5%), Москве (+1,6%) и незначительно в Ленинградской области (+0,3%). Наибольшее снижение показали Екатеринбург (-5,8%) и Красноярск (-7,4%).

Притом самые значительные колебания отмечены в сегменте однокомнатных квартир в некоторых городах: в Красноярске средняя цена предложения на однокомнатные квартиры снизилась на 11,4%, в Новосибирске на 10,7% за год.

Средняя цена кв. м по итогам 2015 года на вторичном рынке квартир в Москве составила 210,3 тысячи рублей, в Санкт-Петербурге – 108,3 тысячи рублей, в Подмоскowie – 84,6 тысячи рублей, в Екатеринбурге – 73,9 тысячи рублей.

Цены на продажу вторичных квартир в IV квартале 2015 г.

Город/регион	Все квартиры, руб/кв. м	1-комнатные, руб/квартира	2-комнатные, руб/квартира	3-комнатные, руб/квартира
Волгоград	49 857	1 826 492	2 417 432	3 366 404
Воронеж	50 182	1 895 790	2 649 745	3 686 392
Екатеринбург	73 924	2 786 413	3 521 828	5 300 443
Казань	67 815	2 544 609	3 510 310	5 005 190
Красноярск	57 287	1 904 029	2 856 393	4 031 883
Москва	210 294	6 593 962	10 347 187	20 334 466
Московская область	84 583	3 338 314	4 355 845	5 875 764
Нижний Новгород	67 255	2 429 531	3 234 969	4 578 233
Новосибирск	63 096	2 168 773	3 174 272	4 472 122
Омск	48 224	1 693 564	2 414 945	3 428 859
Пермь	55 148	1 983 580	2 678 047	3 738 329
Ростов-на-Дону	62 275	2 230 333	3 201 644	4 321 925
Самара	63 610	2 336 721	3 332 902	4 841 416
Санкт-Петербург	108 324	4 158 787	5 983 955	8 481 764
Ленинградская область	55 090	2 110 705	2 725 982	3 487 308
Уфа	66 455	2 451 425	3 332 669	4 612 011
Челябинск	45 667	1 723 031	2 297 059	3 376 699

Динамика цены кв. м в IV квартале 2015 г. по сравнению с IV кварталом 2014 г.

Город/регион	Все квартиры	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные
Волгоград	-0,5 %	-1,4 %	-1,5 %	3,4 %
Воронеж	-2,8 %	-2,9 %	-1,8 %	-0,9 %
Екатеринбург	-5,8 %	-5,1 %	-5,3 %	-4,3 %
Казань	0,0 %	-0,4 %	-1,6 %	-0,6 %
Красноярск	-7,4 %	-11,4 %	-6,3 %	-3,9 %
Москва	1,6 %	н. д.*	-5,2 %	н. д.*
Московская область	-1,4 %	-2,4 %	-0,5 %	1,2 %
Нижний Новгород	-3,2 %	-4,4 %	-3,8 %	-3,2 %
Новосибирск	-4,4 %	-10,7 %	-4,1 %	0,1 %
Омск	-3,4 %	-2,4 %	-2,4 %	0,2 %
Пермь	-3,5 %	-4,7 %	-1,3 %	-1,6 %
Ростов-на-Дону	-1,4 %	-5,2 %	-1,7 %	1,3 %
Самара	-2,1 %	-1,9 %	0,8 %	2,8 %
Санкт-Петербург	2,5 %	-1,9 %	0,7 %	-1,5 %
Ленинградская область	0,3 %	-2,5 %	-1,1 %	-1,8 %
Уфа	-4,3 %	-6,4 %	-3,4 %	-4,6 %
Челябинск	-2,8 %	-2,8 %	-5,8 %	0,2 %

* Из-за значительного сдвига в структуре предложения изменение цен в сегментах 1- и 3-комнатных квартир в Москве не рассчитывалось.

Наем. Цены и динамика

За 2015 год средняя цена предложения найма квартир в Казани выросла на 11,7%: на 5,3% в сегменте однокомнатных квартир и на 6,8% — двухкомнатных. Также высокий рост показала Самара (+9,4), Петербург (+7,5%), Омск (+7,2%). Значительно снизились средние ставки найма вне зависимости от количества комнат в Перми (-14,6%), Красноярске (-9,7%), Ростове-на-Дону (-7,8%).

Дороже всего наем жилья обойдется в Москве (51,6 тысячи рублей за квартиру), Петербурге (31,7 тысячи рублей) и Подмосковье (23,3 тысячи рублей). Самые низкие ставки среди городов-миллионеров в Омске (12,5 тысячи рублей за квартиру), Воронеже (13,3 тысячи рублей) и Челябинске (13,7 тысячи рублей).

₹ Ставки за месяц найма квартир в IV квартале 2015 г. (руб/квартира)

Город/регион	Все квартиры	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные
Волгоград	14 552	11 774	15 959	23 140
Воронеж	13 302	11 012	14 811	20 480
Екатеринбург	19 540	16 500	20 642	31 199
Казань	18 709	14 774	20 237	32 091
Красноярск	14 669	12 456	17 371	24 201
Москва	51 642	32 571	49 695	н. д.*
Московская область	23 269	20 391	25 199	33 125
Нижний Новгород	17 140	13 363	19 117	31 393
Новосибирск	17 205	14 783	19 397	28 144
Омск	12 548	10 564	14 023	21 036
Пермь	15 216	12 771	16 844	25 668
Ростов-на-Дону	16 312	14 179	18 173	24 776
Самара	19 710	15 170	21 684	34 330
Санкт-Петербург	31 742	22 306	32 849	56 100
Ленинградская область	16 089	13 675	16 465	23 267
Уфа	17 107	13 762	18 016	26 132
Челябинск	13 742	11 722	15 388	23 574

Динамика ставок за месяц найма квартир в IV квартале 2015 г. по сравнению с IV кварталом 2014 г.

Город/регион	Все квартиры	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные
Волгоград	3,3 %	-0,4 %	2,6 %	8,2 %
Воронеж	6,4 %	-0,6 %	6,4 %	6,8 %
Екатеринбург	-2,0 %	-2,5 %	-10,0 %	-9,1 %
Казань	11,7 %	5,3 %	6,8 %	н. д.*
Красноярск	-9,7 %	-8,4 %	-11,3 %	-9,9 %
Москва	7,1 %	-8,5 %	5,5 %	н. д.*
Московская область	-6,7 %	-6,5 %	-5,4 %	-5,2 %
Нижний Новгород	-0,5 %	-6,5 %	1,6 %	14,0 %
Новосибирск	-6,3 %	-6,9 %	-6,4 %	-6,5 %
Омск	7,2 %	5,0 %	2,2 %	13,5 %
Пермь	-14,6 %	-10,5 %	-12,0 %	-12,9 %
Ростов-на-Дону	-7,8 %	-3,6 %	-7,8 %	-6,4 %
Самара	9,4 %	5,1 %	5,3 %	9,8 %
Санкт-Петербург	7,5 %	4,7 %	5,6 %	9,0 %
Ленинградская область	-2,4 %	-0,8 %	-5,3 %	0,1 %
Уфа	-1,7 %	-6,8 %	-5,2 %	-8,8 %
Челябинск	-0,1 %	-2,6 %	-0,8 %	9,0 %

* Из-за недостатка данных или существенного сдвига в структуре предложения изменение ставок на наем 3-комнатных квартир в Казани и Москве не рассчитывалась.

Обзор рынка загородного жилья городов-миллионеров

Мы проанализировали средние цены на загородные дома на территории городов-миллионеров и в их окрестностях. Предложения с привязкой к Москве и Подмоскowie, также как к Санкт-Петербургу и Ленинградской области, рассматривались вместе.

Цена предложения на загородные дома в 2015 году выросла в большинстве городов России с населением более 1 млн человек и окрестностях. Лидерами роста стали Новосибирск и область (+9,4%), Санкт-Петербург и Ленобласть (+7,2%), Казань и окрестности (+5%). Дешевле стало продаваться загородное жилье с привязкой к Омску (-2,8%) и Волгограду (-2,3%).

Самое дорогое загородное жилье по состоянию на конец 2015 года находится в Московском регионе, где кв. м домов стоит 50 776 рублей. На втором месте – Ростов-на-Дону и область (45,3 тысячи рублей), на третьем – Санкт-Петербург и Ленобласть (40,4 тысячи рублей). Самые доступные загородные дома находятся под Омском, где средняя цена кв. м равна 23,2 тысячи рублей, а дома до 75 кв. м в среднем стоит менее 950 тысяч рублей.

₽ Средние цены предложения в IV квартале 2015 г.

Город/регион	Все дома, руб/кв. м	Дома <75 кв. м, руб/дом	Дома 75–150 кв. м, руб/дом	Дома 150–250 кв. м, руб/дом
Волгоград	26 577	1 174 930	2 851 255	5 323 571
Воронеж	33 775	1 576 320	3 617 641	6 810 522
Екатеринбург	34 086	1 484 616	3 493 711	6 459 479
Казань	32 410	1 306 551	3 913 021	6 428 536
Красноярск	29 728	1 196 338	3 368 424	6 240 097
Московский регион	50 776	2 017 001	4 188 416	9 743 992
Нижний Новгород	30 008	1 271 184	3 367 340	6 321 826
Новосибирск	31 548	1 382 593	3 221 142	5 960 336
Омск	23 249	939 966	2 675 663	5 322 660
Пермь	29 786	1 229 612	3 118 516	6 250 319
Ростов-на-Дону	45 281	2 644 716	4 332 114	7 772 217
Санкт-Петербург и Ленобласть	40 391	1 612 293	4 006 495	9 221 010
Самара	36 091	1 473 748	3 602 604	7 584 824
Уфа	28 165	1 239 653	3 122 222	5 500 159
Челябинск	26 990	1 146 103	2 936 325	6 016 520

Динамика цены кв. м в IV квартале 2015 г. по сравнению с IV кварталом 2014 г.

Город/регион	Все дома	Дома <75 кв. м	Дома 75–150 кв. м	Дома 150–250 кв. м
Волгоград	-2,3 %	-6,6 %	-1,6 %	-4,4 %
Воронеж	4,5 %	3,6 %	7,0 %	1,1 %
Екатеринбург	-0,1 %	1,3 %	0,7 %	-0,9 %
Казань	5,0 %	10,3 %	3,8 %	-0,4 %
Красноярск	-0,7 %	-3,1 %	0,8 %	2,1 %
Московский регион	4,8 %	-0,7 %	0,9 %	1,8 %
Нижний Новгород	2,7 %	7,4 %	2,8 %	2,3 %
Новосибирск	9,4 %	15,1 %	9,9 %	-4,7 %
Омск	-2,8 %	-5,0 %	-0,7 %	-0,5 %
Пермь	2,6 %	1,4 %	2,9 %	4,2 %
Ростов-на-Дону	1,2 %	-5,2 %	1,3 %	0,2 %
Санкт-Петербург и Ленобласть	7,2 %	8,2 %	3,7 %	5,1 %
Самара	4,2 %	6,2 %	4,5 %	4,2 %
Уфа	1,7 %	0,0 %	2,9 %	-0,3 %
Челябинск	0,8 %	1,3 %	-1,1 %	3,2 %



Динамика цен, спрос и предложение в городах России

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Ленинградская область

Волгоград

Воронеж

Екатеринбург

Казань

Красноярск

Нижний Новгород

Новосибирск

Омск

Пермь

Ростов-на-Дону

Самара

Уфа

Челябинск

Москва

Средняя цена предложения вторичных квартир в «старой» Москве в 2015 году выросла на 1,6%. В 2014 году рост составил 16%. Однако на общую динамику цен в столице большое влияние оказала элитная недвижимость, которая взлетела в цене вместе с долларом и евро.

В 2015 году среднеквартирные цены предложения на вторичном рынке «старой» Москвы выросли на 1,6%. В IV квартале 2014 года средняя цена предложения равнялась 207 тысячам рублей за кв. м, а в IV квартале 2015-го — 210,2 тысячи рублей. Таким образом, рынок жилья в Москве более устойчив, чем в большинстве крупных городов России. Напомним, что по России цены предложения за IV квартал 2015 года оказались на 2,4% ниже, чем в IV квартале 2014-го. Следует учитывать, что на общую по столице динамику значительно повлияла элитная недвижимость в ЦАО. В этом сегменте продавцы часто привязывали цены к доллару или евро, и из-за скачка курсов премиальные предложения значительно подорожали.

Однако, несмотря на значительный рост цен в рублях, долларовые цены на вторичное жилье в ЦАО Москвы снизились в сравнении с периодом, когда рубль был устойчив. Так, в конце 2015 года (при курсе 66 рублей за доллар) долларовая цена кв. м жилья в ЦАО оказалась на 17,5% ниже, чем в III квартале 2014-го (при среднем курсе 36 рублей за доллар).

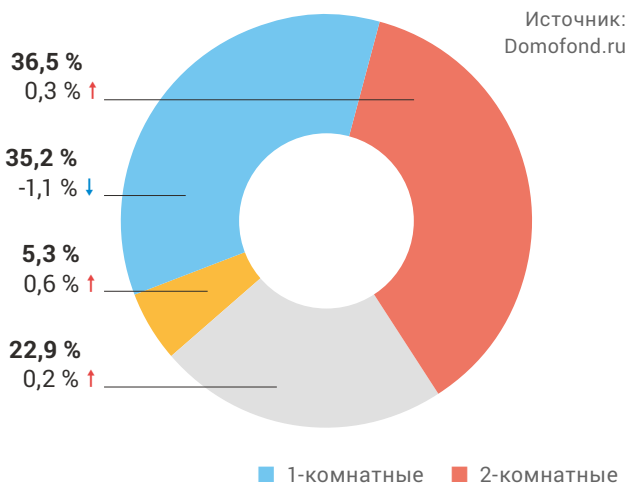
Если в расчеты не включать ЦАО, где расположено большинство премиальных объектов, то окажется, что среднеквартирные цены в «старой» Москве снизились на 3,7% с 202,4 тысячи рублей за кв. метр в конце 2014 года до 194,9 тысячи рублей в конце 2015-го.

В разбивке по округам наблюдалась следующая динамика. В ЦАО цена предложения кв. м за четыре квартала выросла на 42,5%, в ЗАО — на 4,1%. В остальных округах «старой» Москвы цены снизились: в ЮЗАО — на 3,1%, в ЮВАО и ВАО — на 4,6%, в САО — на 4,7%, в ЮАО — на 5,3%, в СВАО — на 5,6%, в СЗАО — на 7,4%.

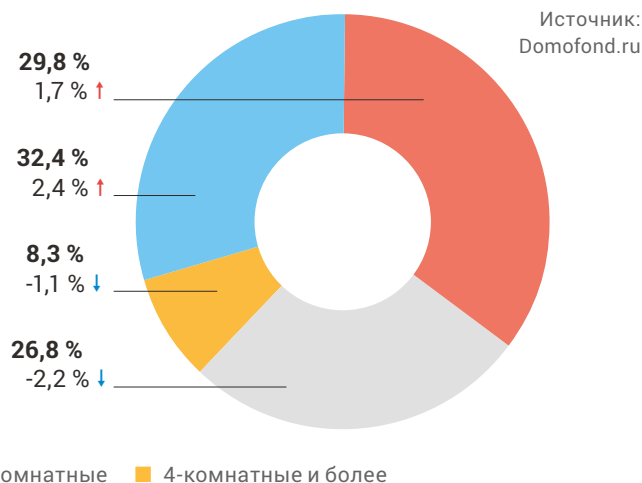
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

В предложении вторичного жилья в «старой» Москве преобладают двухкомнатные квартиры: на них приходится 35% всех выставленных на продажу объектов. Доля однокомнатных квартир — почти 30%. При этом спрос в этих двух сегментах примерно одинаковый: 36,5% и 35,2% соответственно. В 2015 году доля спроса на однокомнатные квартиры уменьшилась на 1,1%, а предложение выросло на 1,7%. Трехкомнатные квартиры интересуют 23% покупателей, и почти 27% продавцов предлагают такое жилье. Доля многокомнатных квартир в структуре и спроса (5,3%), и предложения (8,3%) в Москве больше, чем в других крупных городах России.

Москва: спрос в 2015 г.

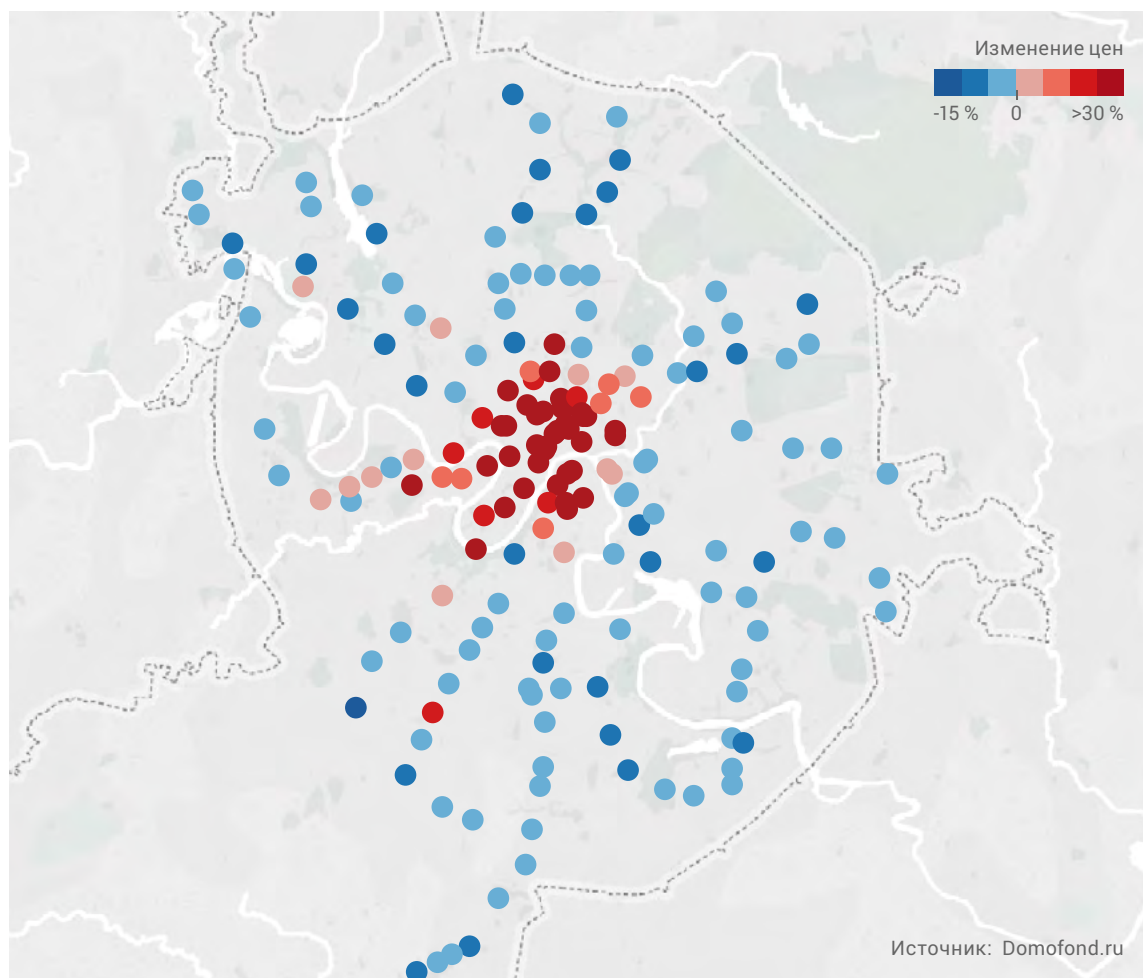


Москва: предложение в 2015 г.



Изменение средней цены предложения по станциям метро

Рост средней цены предложения наблюдался в центральных районах Москвы с некоторым смещением в сторону Запада и Юго-Запада. В районе всех станций метро внутри Кольцевой линии средняя цена кв. м выросла минимум на 4% (станция метро «Проспект Мира»). В некоторых районах (например, у станций «Полянка», «Парк культуры», «Кропоткинская», «Библиотека имени Ленина») отмечен экстремальный рост цены предложения на 60–80%, что объясняется привязкой цен на элитное жилье к курсу валют. Чаще всего положительная динамика наблюдалась в районах, удаленных от Кольцевой линии на две – четыре станции. Чем дальше район находится от центра Москвы, тем сильнее снизились цены. Исключением стало южное, юго-восточное и восточное направления: уже на «Автозаводской», «Пролетарской» и «Площади Ильича» среднеквартальная цена за год упала на 2,5–6%. Напротив, рядом со станциями «Филевский парк», «Пионерская» и «Спартак» в ЗАО и СЗАО отмечен рост на 1–5%.



i Синим цветом на карте отмечены районы Москвы, где динамика средней цены предложения была отрицательной. Красным цветом отмечены районы Москвы, где зафиксирована положительная динамика средней цены предложения.

Средняя цена предложения рассчитывалась как средневзвешенная цена кв. м в объявлениях о продаже квартир в Москве с учетом срока размещения объявления на сайте. Объекты недвижимости относились к ближайшей станции метро на основании адреса и географических координат объектов недвижимости и станций метро.

Московская область и Новая Москва

Среднеквартальная цена предложения на вторичном рынке Подмосковья и Новой Москвы по итогам 2015 года изменилась незначительно. Однако очевидно, что в середине года на рынке недвижимости произошел перелом: после продолжительного периода роста цены стали снижаться, причем достаточно быстро.

Изменение средней цены предложения по удаленности от МКАД

Мы проанализировали динамику среднеквартальных цен на вторичные квартиры в Подмосковье и Новой Москве по поясам в зависимости от удаленности от МКАД.

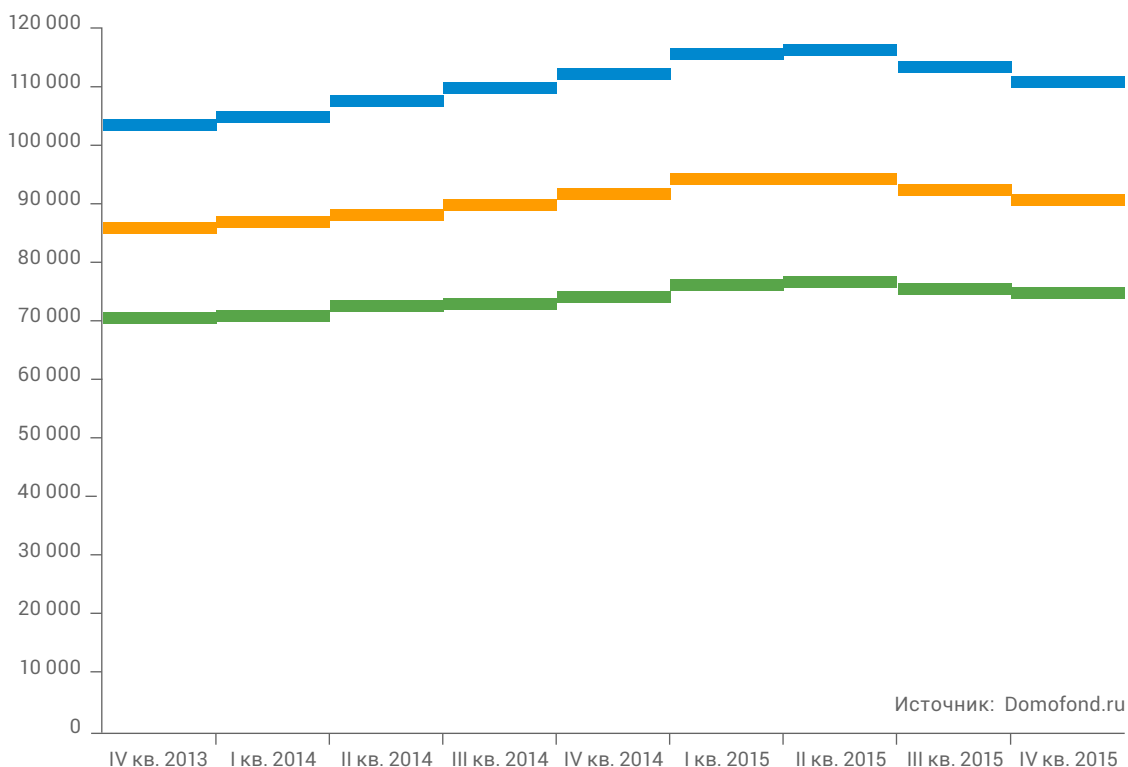
Наибольшие перепады цены предложения наблюдались в пределах 10 км от МКАД: рост на 3,6% в I квартале и последующее падение на 4,6% в III и IV кварталах. В результате в поясе до 10 км от МКАД цена предложения снизилась за год почти на 1%: с 113 тысяч рублей за кв. м в конце 2014 года до 112 тысяч рублей в конце 2015-го.

На расстоянии от 10 до 20 км от МКАД цены предложения на вторичном рынке в I квартале выросли на 2,8%, потом замерли, а во втором полугодии упали на 3,7%. Годовое снижение составило 0,8%: с 92,5 тысячи рублей до 91,7 тысячи рублей за кв. м.

На территории Подмосковья и Новой Москвы дальше 20 км от МКАД цена предложения росла на протяжении всего первого полугодия: на 2,9% в I квартале и на 0,8% во II квартале. Коррекция в III и IV кварталах составила 1,8% и 0,8%. Таким образом, к концу 2015-го цена предложения оказалась на 1,1% выше, чем в конце 2014-го: 75,8 тысячи рублей за кв. м против 75 тысяч год назад.

График изменения цены предложения по кварталам за два года показывает, как запросы продавцов непрерывно росли на всей территории Подмосковья и Новой Москвы вплоть до середины 2015 года и снижались во втором полугодии.

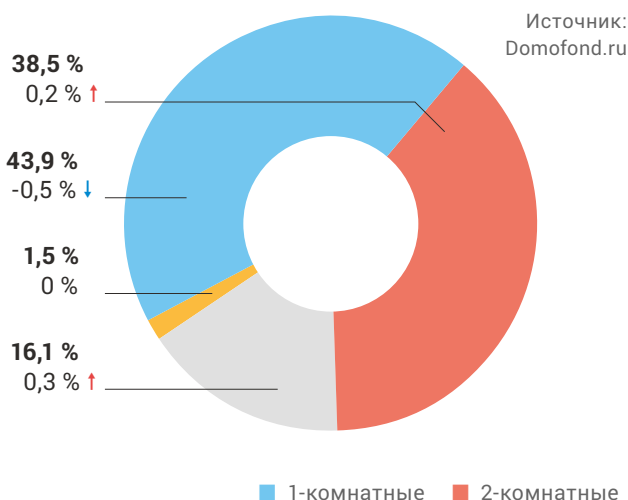
Изменение цен: ■ 0–10 км ■ 10–20 км ■ >20 км



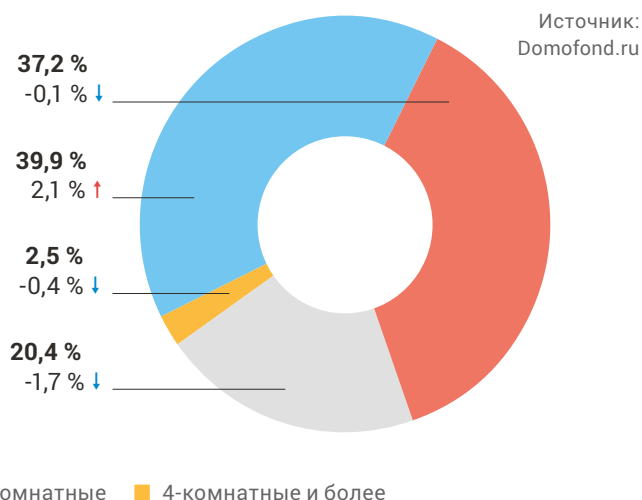
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

Наибольшая доля (почти 44%) покупателей вторичной недвижимости в Подмосковье и Новой Москве ищут однокомнатные квартиры. На них приходится почти 40% всего предложения. Второе место на рынке занимают двухкомнатные квартиры: 38,5% спроса и 37,2% предложения. Трехкомнатные объекты интересуют 16,1% покупателей, такое жилье предлагают 20,4% продавцов. Доля многокомнатных квартир в Подмосковье невелика: 1,5% спроса и 2,5% предложения. Интересно, что за 2015 год доля предложения однокомнатных квартир выросла на 2%, в основном за счет доли объектов с тремя комнатами.

Московская область и Новая Москва:
спрос в 2015 г.



Московская область и Новая Москва:
предложение в 2015 г.



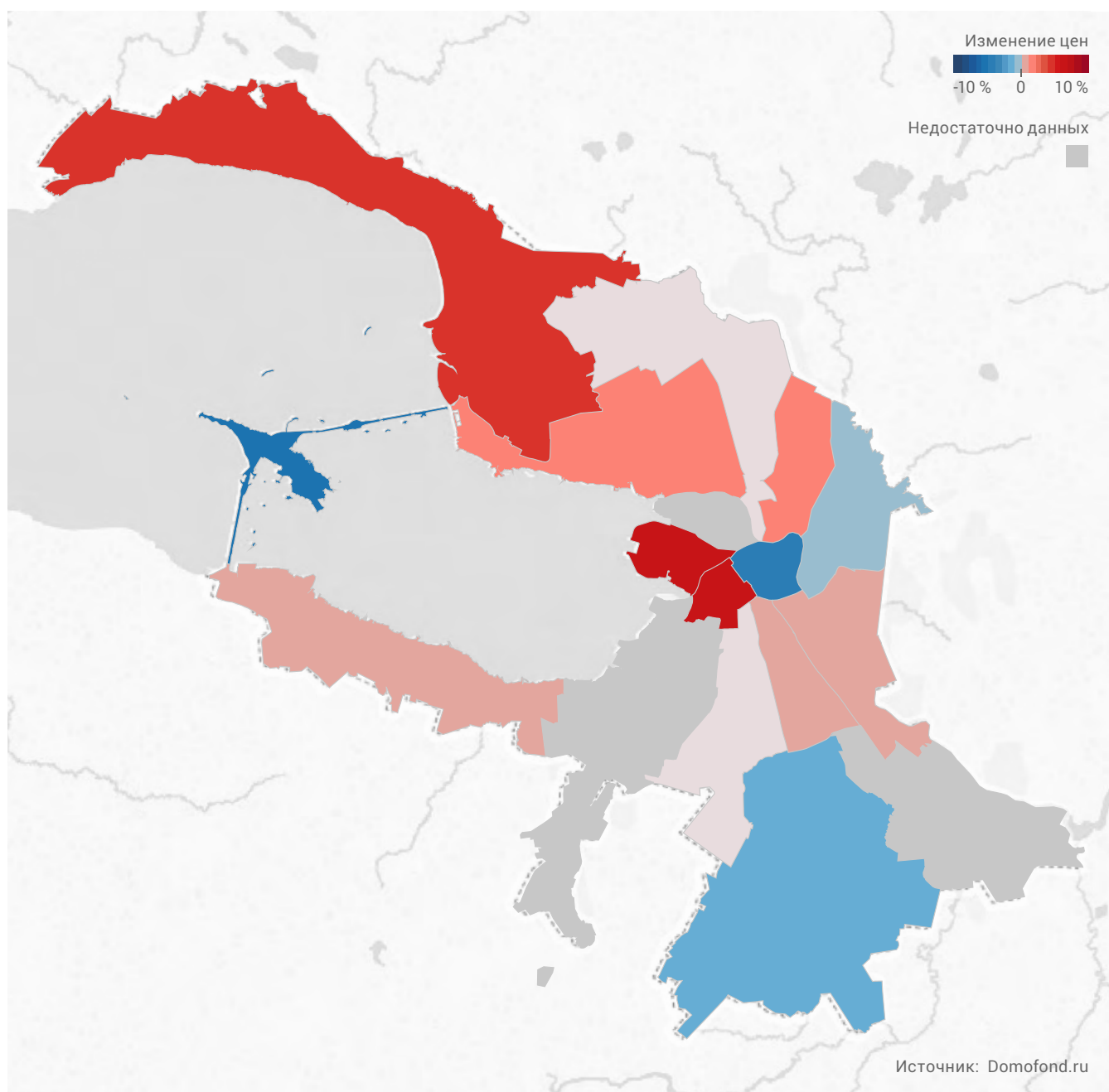
■ 1-комнатные ■ 2-комнатные ■ 3-комнатные ■ 4-комнатные и более

Санкт-Петербург

Среднеквартальная цена предложения вторичных квартир по Санкт-Петербургу выросла на 2,5% в 2015 году. Если в IV квартале 2014 года она равнялась 105,7 тысячи рублей за кв. м, то в IV квартале 2015-го — 108,3 тысячи рублей.

Таким образом, Санкт-Петербург стал лидером по росту цен на вторичные квартиры среди городов-миллионеров России. С учетом того, что за 2014 год среднеквартальная цена предложения поднялась на 7,6%, за два года запросы продавцов квартир в Петербурге выросли более чем на 10%.

Резкий скачок произошел в первом квартале: за три месяца цена предложения в городе увеличилась на 6,5%, до 112,6 тысячи за кв. м. После этого началась коррекция: во II квартале на 1,5%, в III — на 2%, в IV — на 0,3%.



Изменение средней цены предложения по районам

В Адмиралтейском и Василеостровском районах Петербурга цена выросла на 6,6%. Интересно, что в граничащем с ними Центральном районе цена предложения, напротив, упала на 4,7%.

Положительная динамика также отмечена в Курортном (+5,3%), Колпинском (+4,1%), Приморском (+1,6%), Калининском (+1,5%) и Невском (+1,4%) районах. Больше всего цены упали в Кронштадтском (-5,9%) районе, также на 1,8% они снизились в Пушкинском районе.

В семи районах Петербурга цена предложения за год изменилась не более чем на 1%.

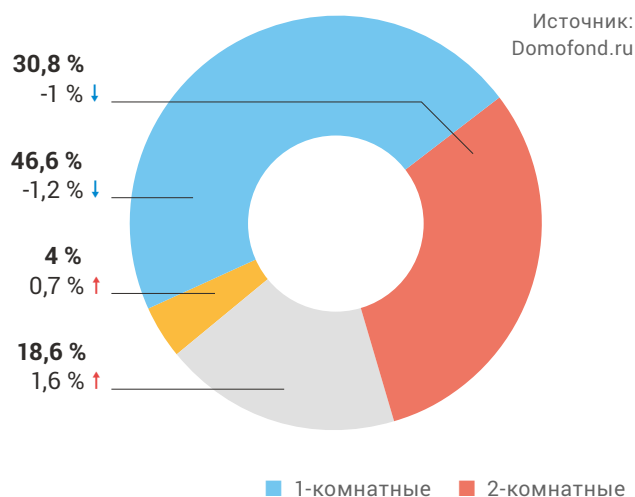
Район	IV кв. 2014, руб/кв. м	IV кв. 2015, руб/кв. м	Изменение
Адмиралтейский	109 216	116 448	6,6 %
Василеостровский	121 646	129 682	6,6 %
Выборгский	105 106	104 656	-0,4 %
Калининский	101 612	103 153	1,5 %
Кировский	99 336	98 757	-0,6 %
Колпинский	75 947	79 089	4,1 %
Красногвардейский	98 157	97 319	-0,9 %
Красносельский	93 965	94 639	0,7 %
Кронштадтский	87 302	82 190	-5,9 %
Курортный	96 799	101 896	5,3 %
Московский	117 324	117 481	0,1 %
Невский	96 312	97 690	1,4 %
Петродворцовый	84 763	85 637	1,0 %
Приморский	107 681	109 378	1,6 %
Пушкинский	90 510	88 858	-1,8 %
Фрунзенский	101 048	101 619	0,6 %
Центральный	135 174	128 796	-4,7 %
Петроградский	133 695	н.д.*	н.д.*

Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

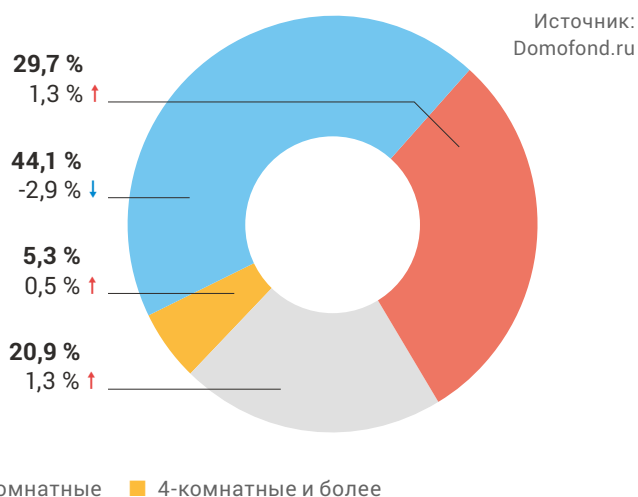
Почти половина (46,6%) запросов покупателей на вторичном рынке Санкт-Петербурга пришлась на однокомнатные квартиры. Доля предложения в этом сегменте составил 44,1%. На втором месте – двухкомнатные (30,8% запросов и 29,7% предложений), на третьем – трехкомнатные (18,6% запросов и 20,9% предложений). Доля многокомнатных квартир – 4% спроса и 5,3% предложения.

За год уменьшилась доля спроса на одно- и двухкомнатные квартиры в пользу трехкомнатных. Возможно, причина заключается в уходе покупателей-инвесторов, которых интересовали наиболее ликвидные квартиры небольшой площади. Интересно, что предложение однокомнатных квартир также сократилось (-2,9%).

Санкт-Петербург: спрос в 2015 г.



Санкт-Петербург: предложение в 2015 г.

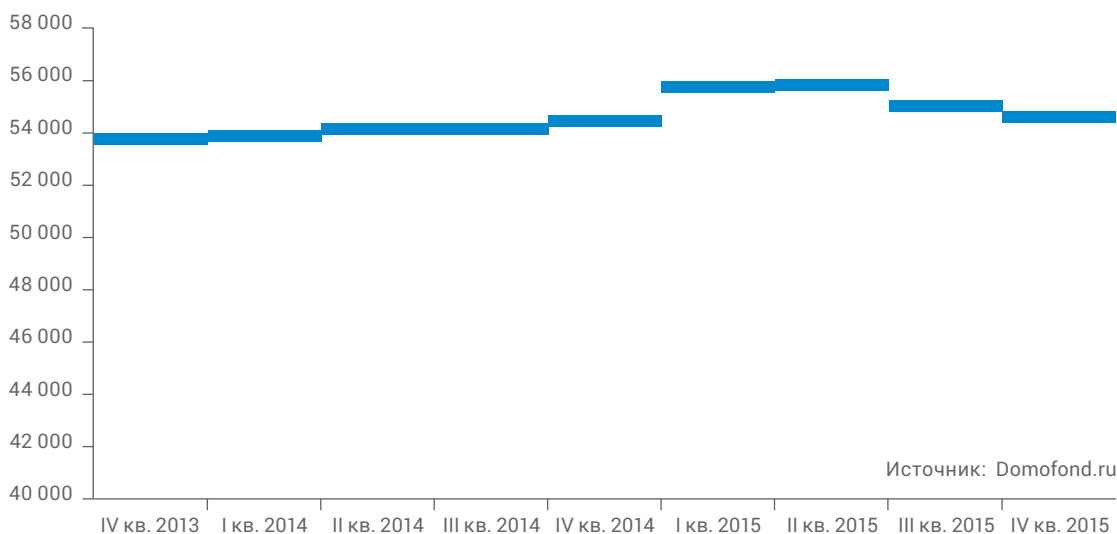


* Из-за значительного сдвига в структуре предложения изменение цен в Петроградском районе не рассчитывалось.

Ленинградская область

Среднеквартальная цена предложения на вторичном рынке квартир Ленинградской области по итогам 2015 года выросла незначительно, на 0,3%. В IV квартале 2014 года она равнялась 54,9 тысячи рублей за кв. м, а в IV квартале 2015-го — 55,1 тысячи рублей. На фоне общероссийского снижения (на 2,4% в расчете за квартал) рынок недвижимости Ленобласти можно охарактеризовать как стабильный.

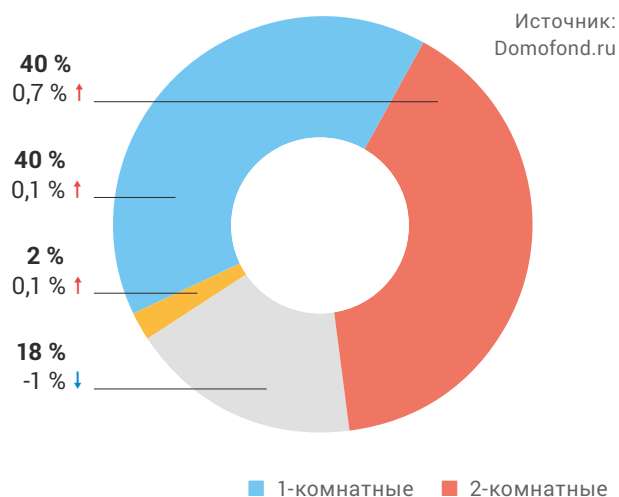
В течение 2014 года средняя цена предложения медленно росла (не более чем на 0,5% за квартал). В I квартале 2015-го произошел скачок на 2,5%, однако во II квартале рост остановился, а во втором полугодии началась коррекция цен. С июля по сентябрь они снизились на 1,4%, с октября по декабрь — на 0,9%.



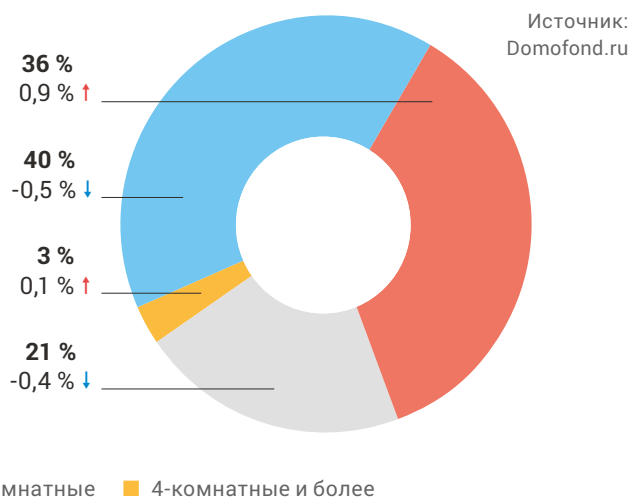
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

За 2015 год структура спроса и предложения на вторичном рынке Ленинградской области изменилась незначительно. Покупатели в регионе одинаково заинтересованы в одно- и двухкомнатных квартирах: на эти сегменты приходится по 40% запросов. В объеме предложения на однокомнатные объекты приходится 40%, на двухкомнатные — 36%. Доля спроса на трехкомнатные квартиры — 18%, предложения — 21%. Многокомнатные квартиры интересуют 2% покупателей и составляют 3% всех объектов в продаже.

Ленинградская область: спрос в 2015 г.



Ленинградская область: предложение в 2015 г.



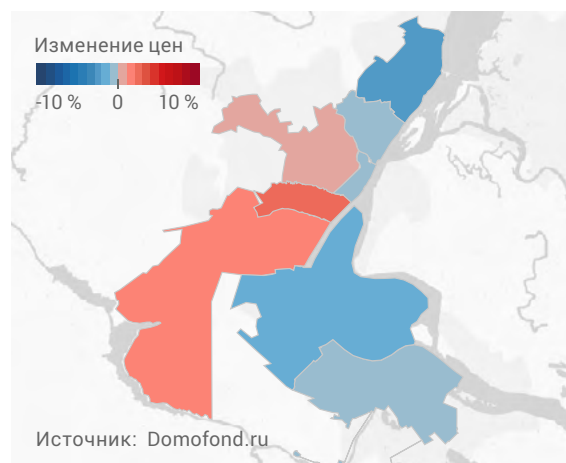
Волгоград

Средняя за квартал цена предложения на вторичные квартиры в Волгограде за 2015 год снизилась незначительно, на 0,5%. Если в IV квартале 2014 года она равнялась 50,1 тысячи рублей за кв. м, то в IV квартале 2015-го — 49,9 тысячи. Таким образом, снижение средней цены предложения в Волгограде и области оказалось менее сильным, чем в среднем по России.

Изменение средней цены предложения по районам

В зависимости от района заявленные продавцами цены в Волгограде изменялись разнонаправленно. В Ворошиловском районе цены предложения выросли на 2,9%, в Советском — на 1,6%, при этом в Кировском районе снизились на 1,2%, а в Тракторозаводском — на 2,2%. По состоянию на IV квартал 2015 года самая доступная цена предложения зафиксирована в Кировском районе Волгограда (41,6 тысячи рублей за кв. м). Самая высокая цена предложения в Центральном районе города (65,2 тысячи рублей за кв. м).

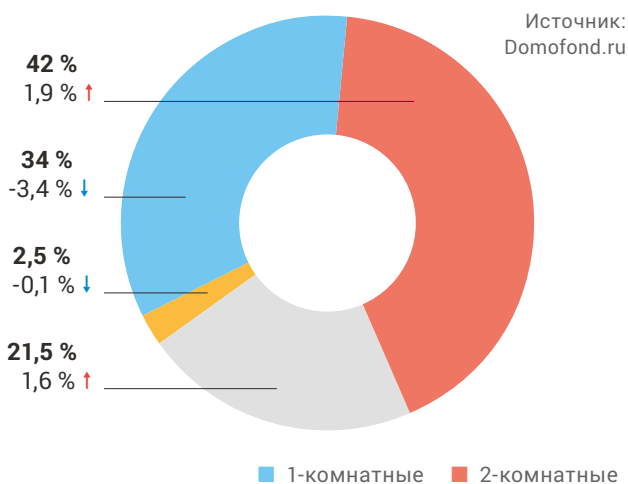
Район	IV кв. 2014, руб/кв. м	IV кв. 2015, руб/кв. м	Изменение
Центральный	65 839	65 285	-0,8 %
Ворошиловский	56 040	57 687	2,9 %
Дзержинский	51 574	52 011	0,8 %
Советский	49 742	50 519	1,6 %
Краснооктябрьский	48 582	48 454	-0,3 %
Тракторозаводский	46 031	45 007	-2,2 %
Красноармейский	42 415	42 115	-0,7 %
Кировский	42 103	41 585	-1,2 %
Все	50 108	49 857	-0,5 %



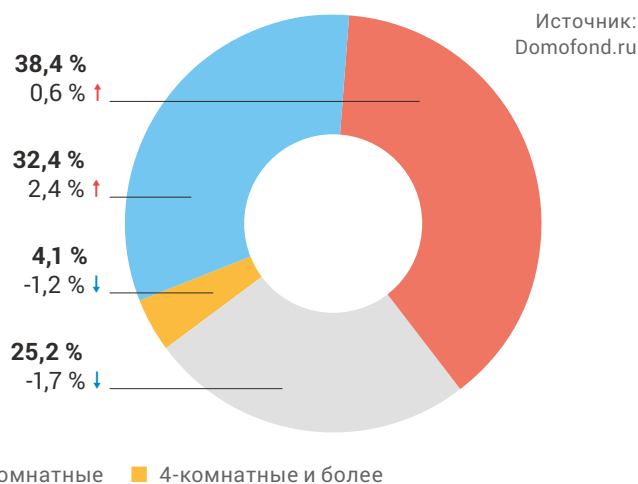
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

Наибольшая доля спроса и предложения в Волгограде приходится на двухкомнатные квартиры: их ищут 42% покупателей и предлагают 38,4% продавцов, на втором месте — однокомнатные квартиры (34% покупателей и 32,4% продавцов), на третьем — трехкомнатные (21,5% покупателей и 25,2% продавцов). Интересно, что двухкомнатные квартиры преобладают над однокомнатными только на вторичном рынке Волгограда и Москвы. Доля людей, заинтересованных в покупке многокомнатных квартир, традиционно мала. По сравнению с концом 2014 года спрос сместился в сторону двух- и трехкомнатных квартир. Возможно, это объясняется уходом с рынка инвестиционных покупателей, которые, как правило, вкладывают средства в наиболее ликвидные квартиры небольшой площади.

Волгоград: спрос в 2015 г.



Волгоград: предложение в 2015 г.



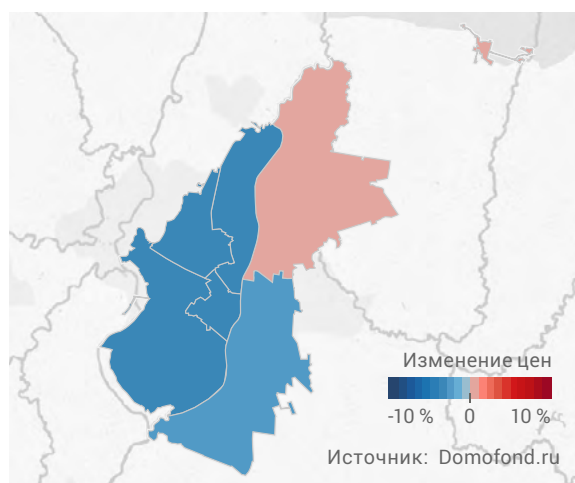
Воронеж

Среднеквартальная цена предложения в Воронеже в IV квартале 2015 года по сравнению с IV кварталом 2014 года снизилась на 2,8%. Это сопоставимо со средними по России показателями. Если в конце 2014 года средняя стоимость кв. м, заявленная продавцами, была равна 51,6 тысячи, то к концу 2015 года она уменьшилась до 50,1 тысячи рублей.

Изменение средней цены предложения по районам

Цена предложения вторичных квартир уменьшилась почти во всех районах города. Значительнее всего – в Советском, Ленинском, Центральном и Коминтерновском районах, где кв. м вторичных квартир потерял от 3,5% до 3,7% за год. Снижение в Левобережном районе города составило 2,8%. И только в Железнодорожном районе Воронежа средняя цена, которую запрашивали продавцы, практически не изменилась (+0,1%). Самый доступный район для покупки вторичного жилья – Левобережный (46,6 тысячи рублей за кв. м), самый дорогой – Центральный (57,8 тысячи рублей за кв. м).

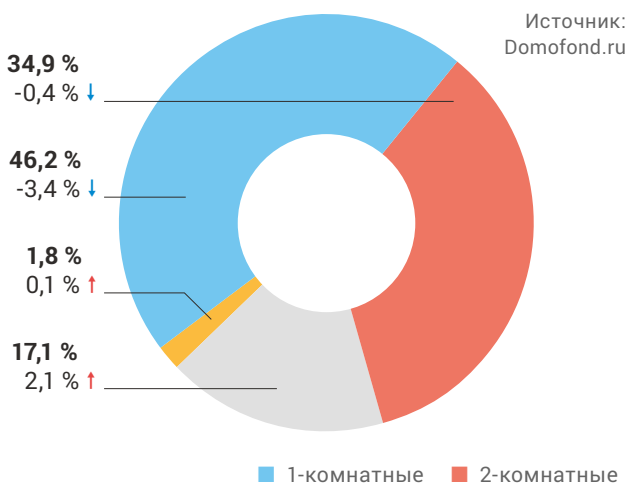
Район	IV кв. 2014, руб/кв. м	IV кв. 2015, руб/кв. м	Изменение
Центральный	59 973	57 844	-3,6 %
Ленинский	57 488	55 372	-3,7 %
Железнодорожный	50 186	50 252	0,1 %
Коминтерновский	50 518	48 738	-3,5 %
Советский	50 221	48 364	-3,7 %
Левобережный	47 913	46 556	-2,8 %
Все	51 644	50 182	-2,8 %



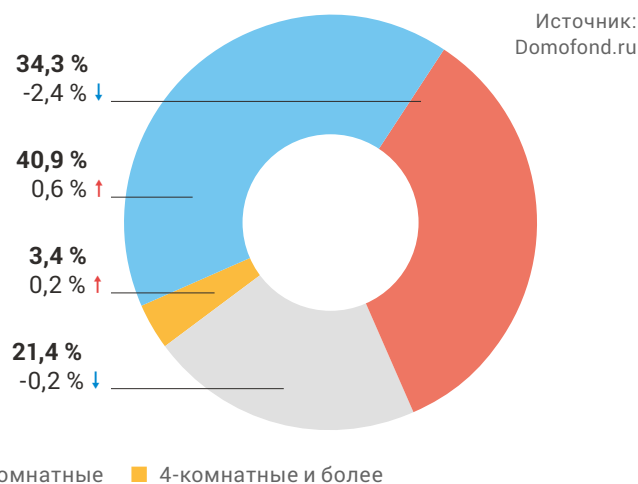
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

Наибольшая часть спроса и предложения в Воронеже приходится на однокомнатные квартиры: их ищут 46,2% покупателей и предлагают 40,9% продавцов. На втором месте – двухкомнатные квартиры (34,9% покупателей и 34,3% продавцов), на третьем – трехкомнатные (17,1% покупателей и 21,4% продавцов). Тем не менее доля спроса на однокомнатные за год уменьшилась на 1,8%, при том что доля спроса на трехкомнатные квартиры выросла на 2,1%. Возможно, это связано с уходом инвесторов и увеличением доли покупок недвижимости «для себя», с целью улучшить жилищные условия. Многокомнатные квартиры традиционно занимают небольшую долю на рынке жилья.

Воронеж: спрос в 2015 г.



Воронеж: предложение в 2015 г.



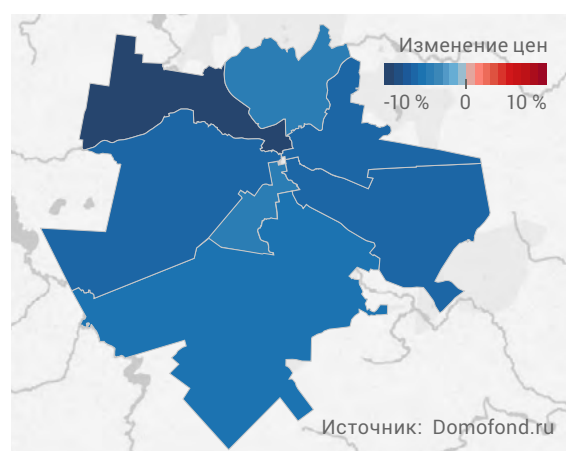
Екатеринбург

Средняя за квартал цена предложения на вторичном рынке квартир Екатеринбурга за год упала на 5,8%. В IV квартале 2014 года средняя по городу цена кв. м, заявленная продавцами, составляла 78,5 тысячи, а в IV квартале 2015-го — 73,9 тысячи рублей. Таким образом, годовое снижение стоимости кв. м в Екатеринбурге оказалось более значительным, чем в среднем по России.

Изменение средней цены предложения по районам

Указанные продавцами цены на вторичные квартиры больше всего (на 9,1%) снизились в Железнодорожном районе Екатеринбурга. На 6—6,3% стоимость кв. м упала в Верх-Исетском, Октябрьском и Кировском районах, на 5,6% — в Чкаловском. Меньше всего в городе (на 4,8—4,9%) изменилась цена предложения в самом дорогом, Ленинском, и одном из самых доступных, Орджоникидзевском районах. В IV квартале 2015 года в Екатеринбурге средние цены находились в диапазоне от 67,9 тысячи рублей за кв. м в Железнодорожном до 79,8 тысячи рублей за кв. м в Ленинском районе.

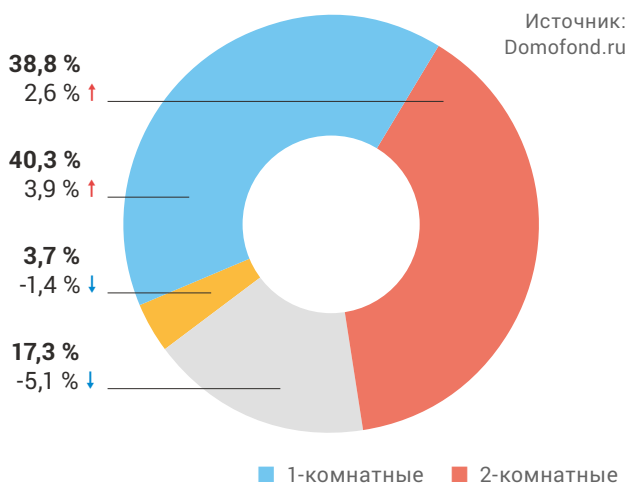
Район	IV кв. 2014, руб./кв. м	IV кв. 2015, руб./кв. м	Изменение
Ленинский	83 939	79 806	-4,9 %
Верх-Исетский	83 082	78 072	-6,0 %
Кировский	81 075	75 958	-6,3 %
Октябрьский	78 962	74 147	-6,1 %
Чкаловский	75 878	71 652	-5,6 %
Орджоникидзевский	73 385	69 898	-4,8 %
Железнодорожный	74 730	67 947	-9,1 %
Все	78 500	73 924	-5,8 %



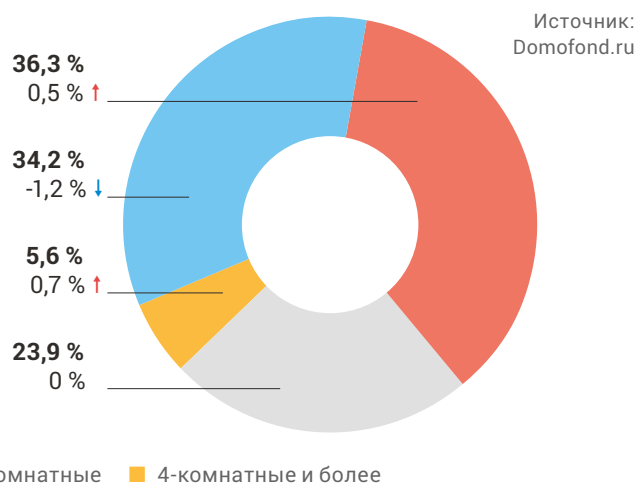
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

Одно- и двухкомнатные квартиры в Екатеринбурге пользуются почти равным спросом у покупателей: на них приходится 40,3% и 38,8% всех запросов соответственно. При этом за год доля спроса выросла у обоих сегментов. В конце 2014-го на одно- и двухкомнатные квартиры приходились равные доли предложения, но в IV квартале 2015 года однокомнатные потеряли 1,2%, и теперь перевес на стороне двухкомнатных квартир. Трехкомнатные потеряли 3% от своей доли покупателей, а доля предложения не изменилась. Уменьшилось число желающих купить многокомнатные квартиры, а их предложение, напротив, выросло.

Екатеринбург: спрос в 2015 г.



Екатеринбург: предложение в 2015 г.



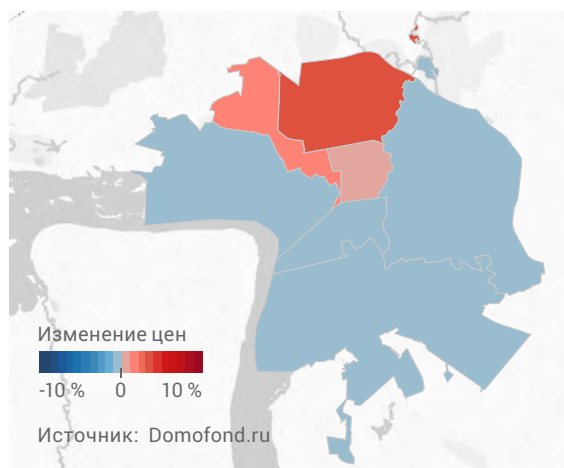
Казань

Среднеквартальная цена предложения на вторичном рынке квартир Казани не изменилась. И в конце 2014 года, и в IV квартале 2015-го продавцы квартир просили в среднем 67,8 тысячи рублей за кв. м. При этом в абсолютном большинстве городов-миллионеров средняя цена предложения в 2015 году снизилась. Однако, если проанализировать изменение цен на квартиры по районам Казани, картина будет иной.

Изменение средней цены предложения по районам

В трех городских районах средняя цена, которую запрашивали продавцы вторичных квартир, выросла, в четырех упала. Рост наблюдался в Авиастроительном (+3%), Московском (+1,6%) и Ново-Савиновском (+0,5%) районах, снижение — в Вахитовском (-0,9%), Кировском (-0,3%), Приволжском и Советском (по -0,2%) районах. Дороже всего кв. м продавался в Вахитовском районе (75,3 тысячи рублей), дешевле всего — в Кировском (63,5 тысячи рублей).

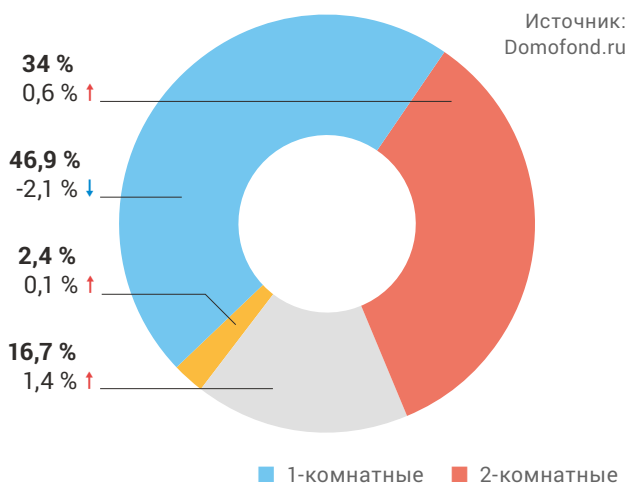
Район	IV кв. 2014, руб/кв. м	IV кв. 2015, руб/кв. м	Изменение
Вахитовский	76 002	75 309	-0,9 %
Ново-Савиновский	71 424	71 808	0,5 %
Приволжский	66 444	66 306	-0,2 %
Советский	66 222	66 063	-0,2 %
Московский	65 020	66 042	1,6 %
Авиастроительный	62 117	63 990	3,0 %
Кировский	63 691	63 515	-0,3 %
Все	67 810	67 815	0,0 %



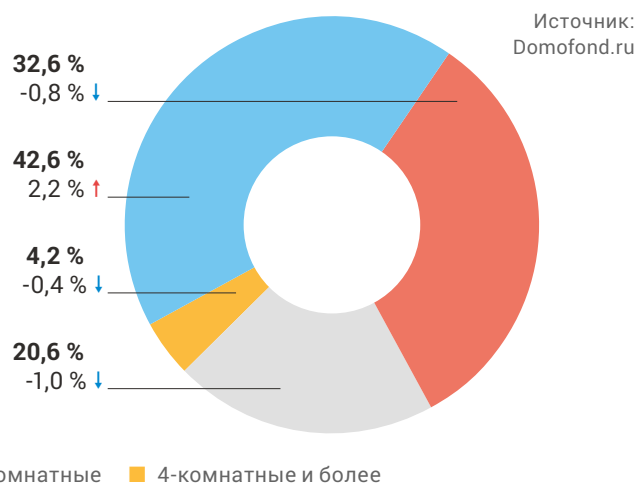
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

В конце 2014 года почти половина всего спроса в Казани приходилась на однокомнатные квартиры. К IV кварталу 2015 года этот сегмента потерял 2,1%. Возможно, с рынка ушли инвесторы, покупавшие самые ликвидные квартиры маленькой площади. Предложение однокомнатных квартир при этом выросло на 2,2%. Двухкомнатными квартирами интересовались 34% покупателей (при доле предложения 32,6%), трехкомнатными — 16,7% (при предложении 20,6%), что на 1,4% больше, чем год назад. Доля спроса в сегменте многокомнатных квартир составила 2,4%, предложения — 4,2%.

Казань: спрос в 2015 г.



Казань: предложение в 2015 г.



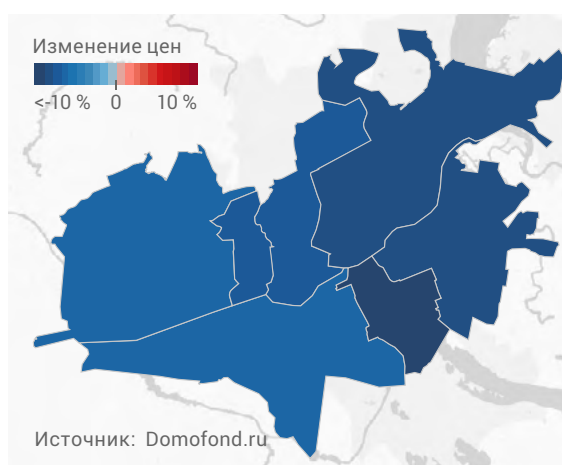
Красноярск

Среднеквартальная цена предложения кв. м вторичных квартир в Красноярске за 2015 год упала на 7,4% — сильнее, чем в целом по России. Если в IV квартале 2014 года продавцы запрашивали 61,9 тысячи рублей за кв. м, то в IV квартале 2015 года — 57,3 тысячи рублей. Снижение средней стоимости наблюдалось во всех районах города.

Изменение средней цены предложения по районам

Значительнее всего цена предложения упала в Кировском районе Красноярска: здесь стоимость кв. м снизилась на 10,4%, с 57,9 тысячи рублей в IV квартале 2014 года до 51,9 тысячи рублей в IV квартале 2015 года. В Ленинском районе средняя цена сократилась на 8,8%, в Советском — на 8,1%, в Центральном и Железнодорожном — на 7,7% и 7,5% соответственно. Наименьшее снижение наблюдалось в Свердловском (-6,8%) и Октябрьском (-6,2%) районах Красноярска. Самая доступная цена предложения, 50,2 тысячи рублей за кв. м, — в Ленинском районе, самая высокая, 63,5 тысячи рублей за кв. м, — в Центральном районе города.

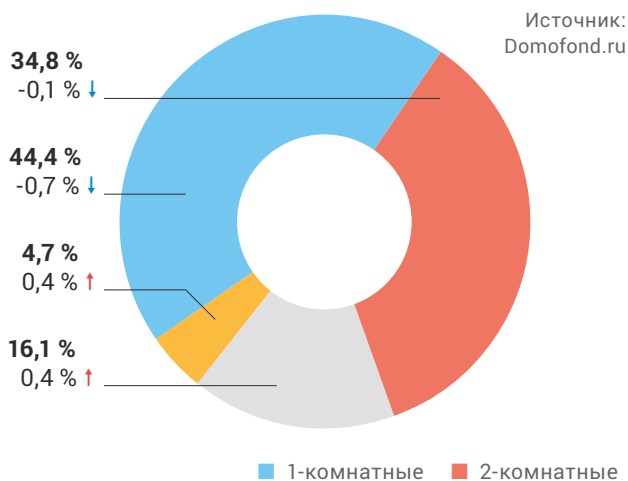
Район	IV кв. 2014, руб/кв. м	IV кв. 2015, руб/кв. м	Изменение
Центральный	68 515	63 260	-7,7 %
Железнодорожный	65 351	60 421	-7,5 %
Октябрьский	63 581	59 615	-6,2 %
Советский	63 436	58 273	-8,1 %
Свердловский	60 260	56 155	-6,8 %
Кировский	57 929	51 925	-10,4 %
Ленинский	55 077	50 241	-8,8 %
Все	61 878	57 287	-7,4 %



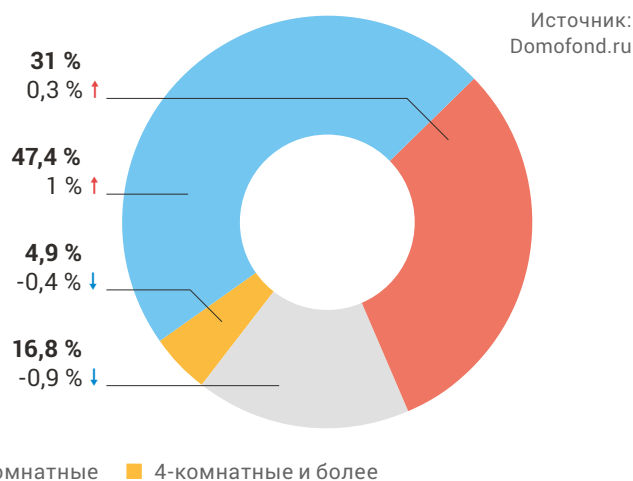
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

В Красноярске самыми популярными у покупателей остаются однокомнатные квартиры: доля спроса на этот сегмент равна 44,4%. Они же составляют почти половину всего предложения, а именно 47,4% выставленного на продажу жилья. На двухкомнатные квартиры приходится 34,8% спроса и 31% предложения. На трехкомнатные — 16,1% спроса и 16,8% предложения. Спрос на многокомнатные квартиры и их предложение не превышает 5%. Следует отметить, что за 2015 год число запросов на одно- и двухкомнатные квартиры немного снизилось, а их предложение увеличилось. В сегментах трех- и многокомнатных квартир, напротив, незначительно вырос спрос и сократилось предложение.

Красноярск: спрос в 2015 г.



Красноярск: предложение в 2015 г.



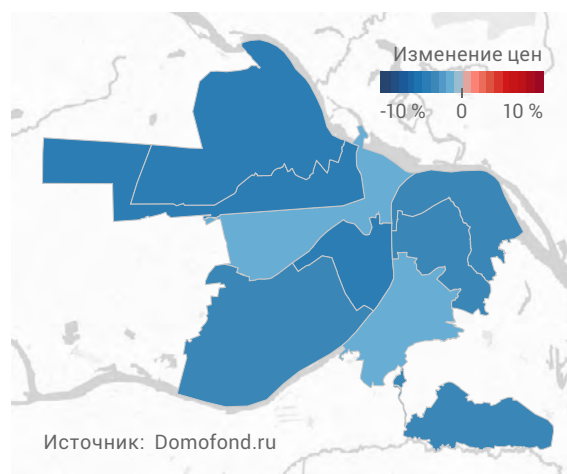
Нижний Новгород

Среднеквартальная цена предложения вторичных квартир в Нижнем Новгороде снизилась за 2015 год на 3,2% — чуть сильнее, чем в целом по России. Если в конце 2014 года она равнялась 69,5 тысячи рублей за кв. м, то в IV квартале 2015 года — 67,3 тысячи рублей.

Изменение средней цены предложения по районам

Цена предложения вторичных квартир изменялась более или менее равномерно по всей территории Нижнего Новгорода: снижение стоимости отмечено во всех районах. Сильнее всего средняя цена за кв. м, запрашиваемая продавцами, сократилась в Ленинском, Московском и Сормовском районах (от -4,5% до -4,2%). В Нижегородском районе стоимость вторичного жилья уменьшилась на 3,9%, в Автозаводском — на 3,5%, в Советском — на 3%. Устойчивее всего цены оказались в Приокском и Канавинском районах (-1,7% и -1,6% соответственно). В целом по Нижнему Новгороду наиболее высокая цена предложения в Нижегородском районе (81,2 тысячи рублей за кв. м), самая доступная — в Сормовском (59,5 тысячи рублей за кв. м).

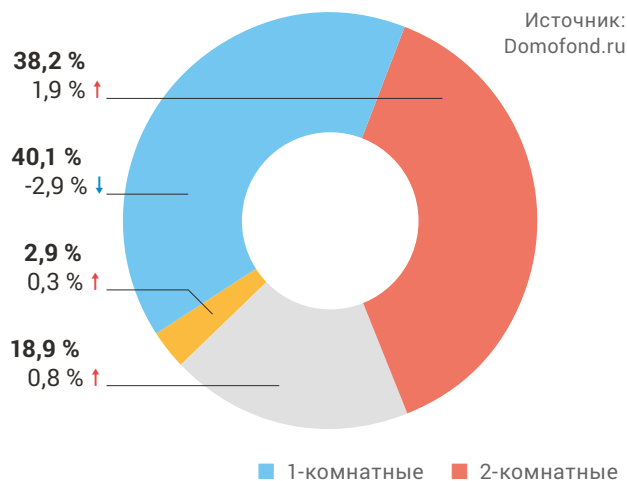
Район	IV кв. 2014, руб/кв. м	IV кв. 2015, руб/кв. м	Изменение
Нижегородский	84 474	81 219	-3,9 %
Советский	77 534	75 207	-3,0 %
Приокский	71 640	70 397	-1,7 %
Канавинский	66 654	65 557	-1,6 %
Ленинский	66 192	63 238	-4,5 %
Московский	65 960	63 110	-4,3 %
Автозаводский	63 531	61 333	-3,5 %
Сормовский	62 136	59 548	-4,2 %
Все	69 489	67 255	-3,2 %



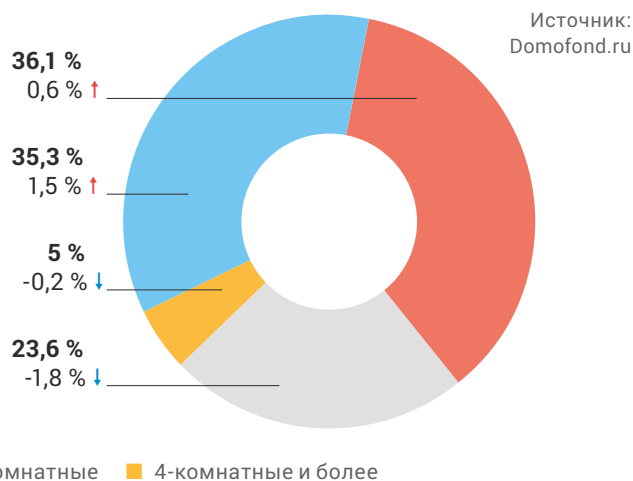
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

За 2015 год спрос на квартиры в Нижнем Новгороде частично сместился с однокомнатных (-2,9%) на двух- (+1,9%), а также трех- (+0,8%) и многокомнатные квартиры (+0,3%). Однако на однокомнатные квартиры по-прежнему приходится 40,1% спроса и 35,3% предложения. На двухкомнатные — 38,2% спроса и 36,1% предложения, на трехкомнатные — 18,9% спроса и 23,6% предложения. Многокомнатные квартиры ищут 2,9% покупателей и предлагают 5% продавцов.

Нижний Новгород: спрос в 2015 г.



Нижний Новгород: предложение в 2015 г.



■ 1-комнатные ■ 2-комнатные ■ 3-комнатные ■ 4-комнатные и более

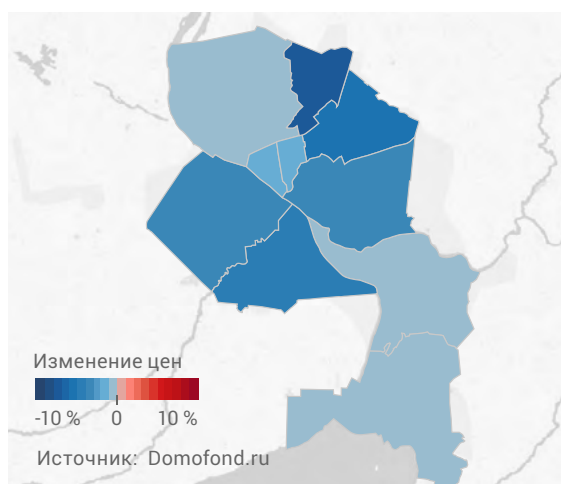
Новосибирск

Среднеквартальная цена предложения на вторичном рынке квартир Новосибирска снизилась за год на 4,4%. В конце 2014 года она равнялась почти 66 тысячам рублей за кв. м, а в IV квартале 2015 года – 63,1 тысячи рублей за кв. м. Таким образом, снижение цены предложения в Новосибирске оказалось более значительным, чем в целом по России.

Изменение средней цены предложения по районам

Цена предложения вторичных квартир сократилась во всех районах Новосибирска. Сильнее всего цена снизилась в Калининском (-7,2%), Дзержинском (-5,2%) и Кировском (-4,2%) районах. Менее чем на 1% стоимость кв. м изменилась в Советском, Заельцовском и Первомайском районах. В остальных частях города снижение составило от 1,4% до 3,6%. Как и в прошлом году, самый дорогой район Новосибирска – Центральный, где кв. м стоит 82,5 тысячи рублей. Самый доступный Первомайский район со средней ценой 53,7 тысячи рублей за кв. м.

Район	IV кв. 2014, руб/кв. м	IV кв. 2015, руб/кв. м	Изменение
Центральный	83 766	82 484	-1,5 %
Железнодорожный	78 608	77 491	-1,4 %
Заельцовский	73 773	73 178	-0,8 %
Октябрьский	67 222	65 070	-3,2 %
Дзержинский	65 704	62 318	-5,2 %
Ленинский	62 371	60 094	-3,6 %
Советский	60 280	59 708	-0,9 %
Калининский	63 529	58 960	-7,2 %
Кировский	56 468	54 122	-4,2 %
Первомайский	53 979	53 681	-0,6 %
Все	65 967	63 096	-4,4 %

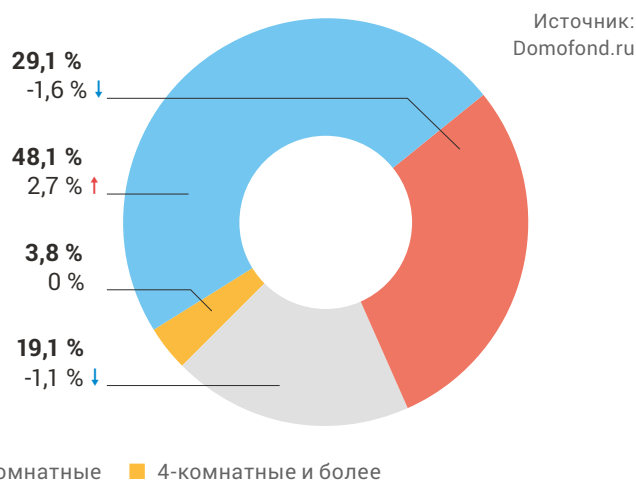
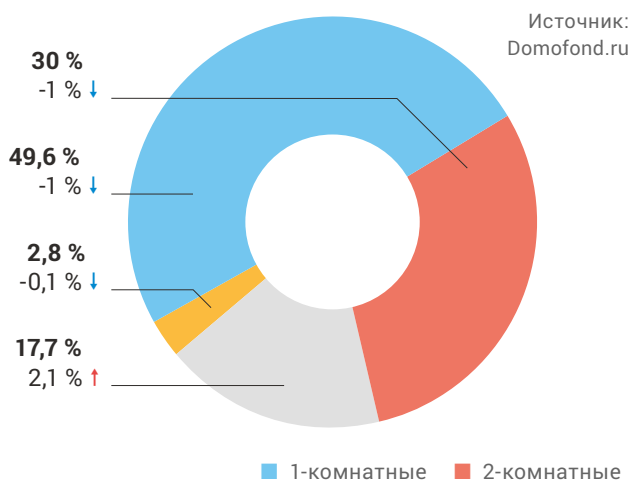


Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

Практически половина (49,6%) спроса на вторичном рынке Новосибирска приходится на однокомнатные квартиры. Доля предложения в этом сегменте также велика (48,1%). Двухкомнатные квартиры ищут 30% покупателей и предлагают 29,1% продавцов, трехкомнатные интересуют 17,7% покупателей при 19,1% продавцов. Доля спроса на многокомнатные квартиры равна 2,8%, предложения – 3,8%. В 2015 году отмечено две главных тенденции: на 2,1% выросла доля спроса на трехкомнатные квартиры за счет одно- и двухкомнатных; на 2,7% увеличилась доля предложения однокомнатных квартир за счет двух- и трехкомнатных.

Новосибирск: спрос в 2015 г.

Новосибирск: предложение в 2015 г.



■ 1-комнатные ■ 2-комнатные ■ 3-комнатные ■ 4-комнатные и более

ОМСК

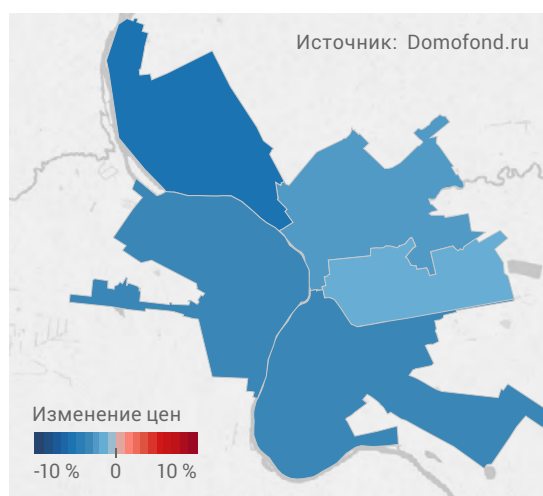
Среднеквартальная цена предложения в Омске в 2015 году снизилась на 3,4% — сильнее, чем в целом по России. В IV квартале продавцы предлагали вторичные квартиры в среднем по 49,9 тысячи рублей за кв. м, а в конце 2015 года — по 48,2 тысячи рублей. Таким образом, для покупки жилья на вторичном рынке Омск остается одним из самых доступных городов-миллионеров России.

Изменение средней цены предложения по районам

Средняя цена предложения на вторичном рынке квартир снизилась во всех районах Омска. Наибольшее падение, на 5,7% за год, отмечено в Советском районе. Второе место занял Ленинский район (-4%), за ним следуют Кировский (-3,6%), Центральный (-2,3%) районы. Наиболее стабильная обстановка в Октябрьском районе, где средняя стоимость уменьшилась только на 1%.

Самые доступные вторичные квартиры находятся в Советском районе (45,1 тысячи за кв. м), самые дорогие — в Центральном районе (52 тысячи за кв. м).

Район	IV кв. 2014, руб/кв. м	IV кв. 2015, руб/кв. м	Изменение
Центральный	53 243	52 023	-2,3 %
Кировский	51 110	49 288	-3,6 %
Октябрьский	46 958	46 481	-1,0 %
Ленинский	47 927	46 028	-4,0 %
Советский	47 851	45 123	-5,7 %
Все	49 945	48 224	-3,4 %

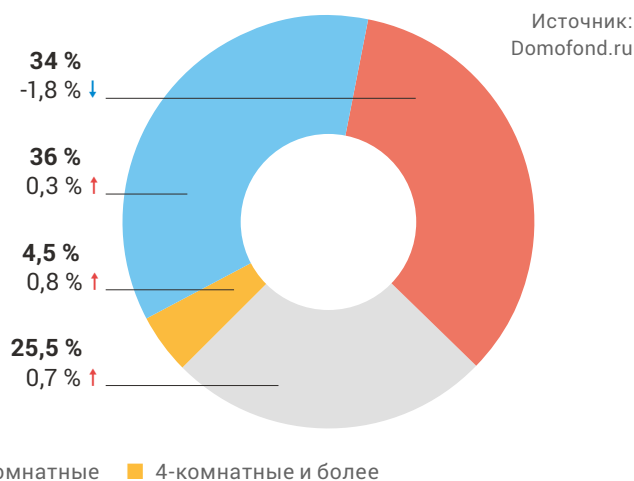
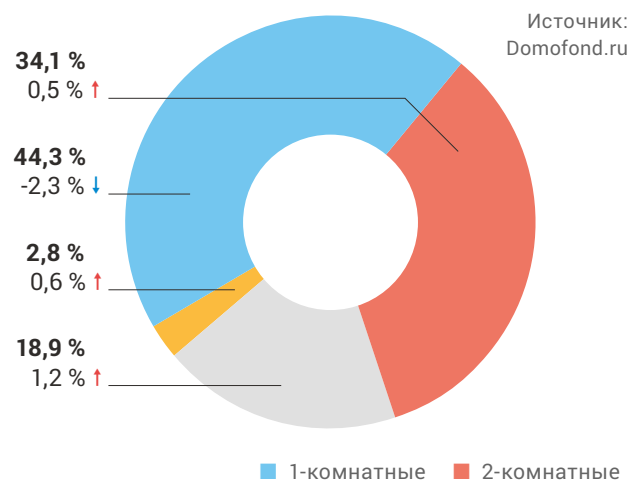


Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

Наибольший интерес для покупателей в Омске представляют однокомнатные квартиры: на них приходится 44,3% спроса. Двухкомнатные заметно уступают: спрос на них 34,1%. При этом предложение одно- и двухкомнатных квартир практически равное: 36% и 34% соответственно. На трехкомнатные квартиры приходится 18,9% всех запросов покупателей и 25,5% предложений продавцов, на многокомнатное жилье — 2,8% запросов и 4,5% предложений. За год на 2,3% сократилась доля спроса на однокомнатные квартиры и за счет этого выросла доля спроса на трех- (+1,2%), а также двух- и многокомнатные объекты.

Омск: спрос в 2015 г.

Омск: предложение в 2015 г.



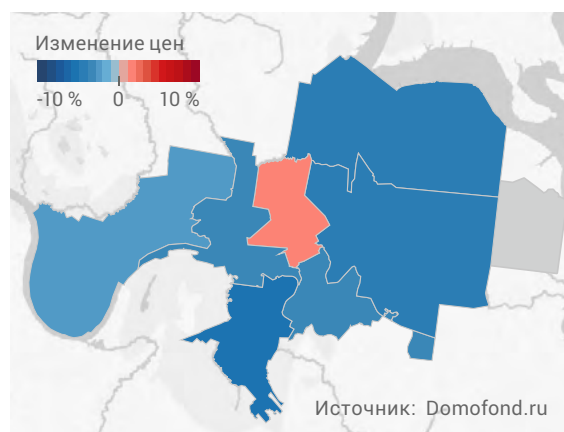
Пермь

Среднеквартальная цена предложения на вторичном рынке квартир Перми упала на 3,9% за 2015 год. В IV квартале 2014 года продавцы запрашивали в среднем 57,1 тысячи рублей за кв. м, а в конце 2015 года — 55,1 тысячи. Таким образом, годовое снижение стоимости вторичного жилья в Перми было более значительным, чем в среднем по России.

Изменение средней цены предложения по районам

Цена предложения на вторичном рынке квартир Перми снизилась во всех районах, кроме центрального Ленинского, где кв. м в IV квартале 2015 года оказался на 1,9% дороже, чем в конце 2014 года. Наибольшее снижение показали цены в Индустриальном районе (-5,8%), за ним следуют Мотовилихинский (-4,6%), Орджоникидзевский (-4,4%), Свердловский (-3,6%), Дзержинский (-3%) и Кировский (-2,9%) районы. Средняя цена предложения и динамика цен для района Новые Ляды не рассчитывались из-за недостатка данных. Среди рассмотренных районов самым доступным для покупки вторичного жилья оказался Орджоникидзевский район (44,2 тысячи рублей за кв. м), самым дорогим — Ленинский (72,5 тысячи рублей за кв. м).

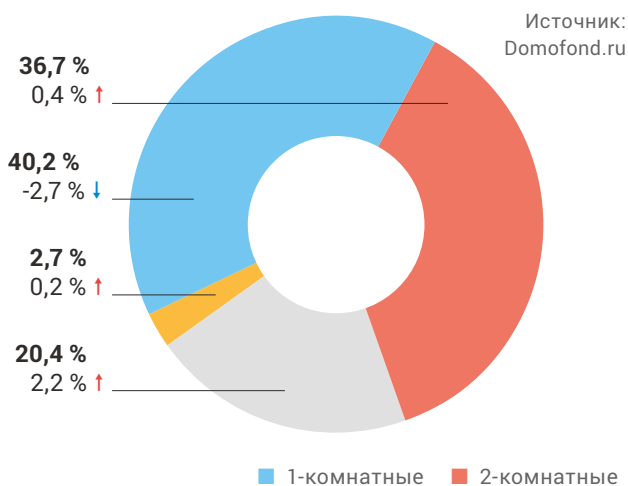
Район	IV кв. 2014, руб./кв. м	IV кв. 2015, руб./кв. м	Изменение
Ленинский	71 103	72 474	1,9 %
Свердловский	60 628	58 428	-3,6 %
Дзержинский	59 086	57 300	-3,0 %
Индустриальный	59 761	56 301	-5,8 %
Мотовилихинский	58 108	55 413	-4,6 %
Кировский	50 156	48 713	-2,9 %
Новые Ляды	43 088	н. д.	н. д.
Орджоникидзевский	46 240	44 227	-4,4 %
Все	57 144	55 148	-3,5 %



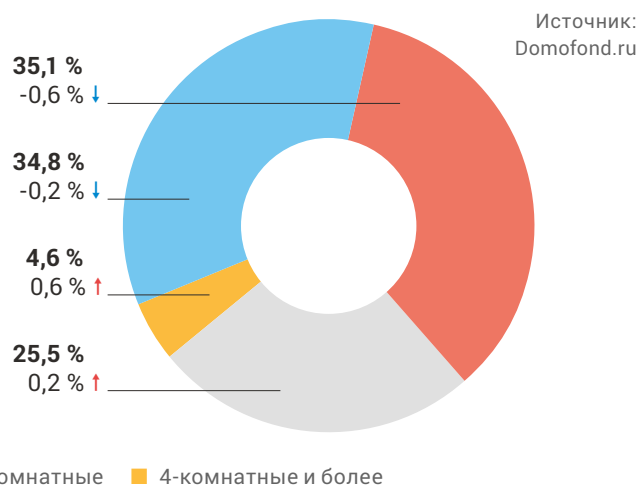
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

Однокомнатные и двухкомнатные квартиры представлены на вторичном рынке Перми примерно одинаково: на однокомнатные приходится 34,8%, а на двухкомнатные 35,1% предложения. При этом спрос на однокомнатные квартиры выше, несмотря на произошедшую за год коррекцию (-2,7%). Трехкомнатные отыграли 2,2% спроса — возможно, за счет ухода с рынка инвестиционных покупателей, интересующихся ликвидными квартирами небольшой площади. В IV квартале 2015 года 40,2% покупателей вторичного жилья искали однокомнатные, 36,7% — двухкомнатные, 20,4% — трехкомнатные, 2,7% — многокомнатные квартиры.

Пермь: спрос в 2015 г.



Пермь: предложение в 2015 г.



■ 1-комнатные ■ 2-комнатные ■ 3-комнатные ■ 4-комнатные и более

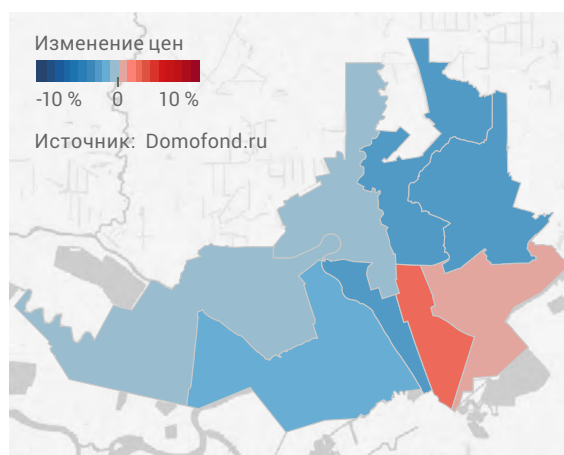
Ростов-на-Дону

Среднеквартальная цена предложения на вторичные квартиры в Ростове-на-Дону за год снизилась на 1,4%. В конце 2014 года она равнялась 63,1 тысячи рублей, а в IV квартале 2015 года — 62,2 тысячи рублей за кв. м. Таким образом, цены на вторичном рынке в Ростове-на-Дону в 2015 году были более устойчивы, чем среднероссийские: снижение цены кв. м оказалось вдвое меньшим, чем в целом по стране.

Изменение средней цены предложения по районам

Снижение цен не коснулось Кировского района Ростова-на-Дону, где заявленная продавцами стоимость выросла на 2,5%. В трех районах: Пролетарском, Октябрьском и Советском — цены предложения изменились незначительно. Кв. м вторичных квартир подешевел на 1,3–2,8% в Железнодорожном, Первомайском, Ворошиловском и Ленинском районах. Кировский район подтвердил звание самой дорогой части города: здесь вторичное жилье стоит по 79,3 тысячи рублей за кв. м. Самым доступным остался Первомайский район с ценой 58,1 тысячи рублей за кв. м.

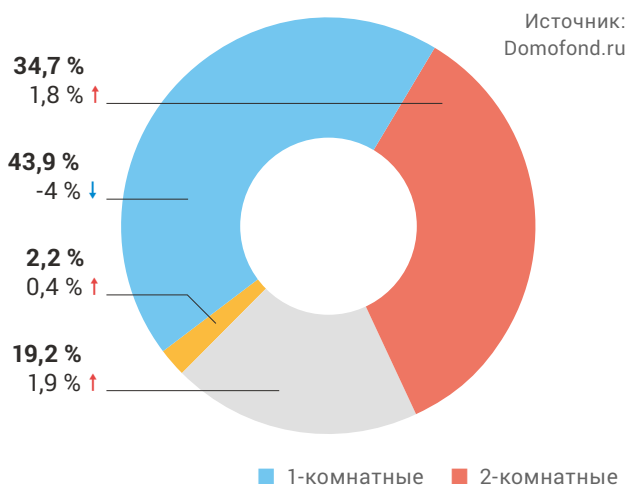
Район	IV кв. 2014, руб./кв. м	IV кв. 2015, руб./кв. м	Изменение
Кировский	77 336	79 275	2,5 %
Ленинский	74 618	72 513	-2,8 %
Пролетарский	64 919	65 016	0,2 %
Октябрьский	63 846	63 769	-0,1 %
Советский	62 040	61 587	-0,7 %
Железнодорожный	61 094	60 290	-1,3 %
Ворошиловский	61 889	60 270	-2,6 %
Первомайский	59 326	58 127	-2,0 %
Все	63 176	62 275	-1,4 %



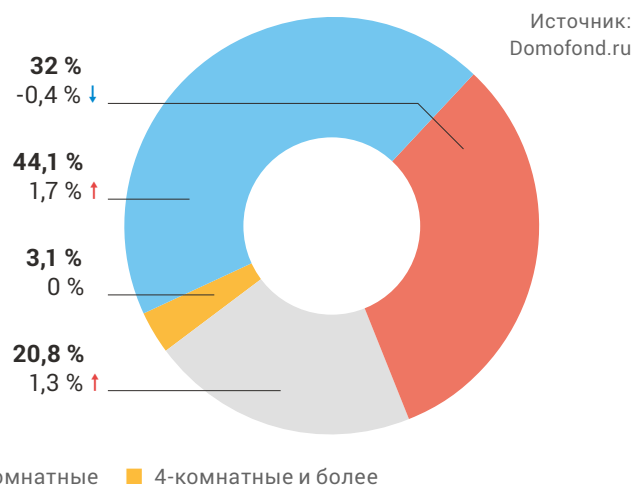
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

За год доля спроса на однокомнатные квартиры в Ростове-на-Дону уменьшилась на 4% в пользу двух- и трехкомнатных. В структуре предложения, напротив, произошел сдвиг с трехкомнатных на однокомнатные квартиры. В результате к концу 2015 года на однокомнатные объекты приходилось 44,1% предложения и 43,9% спроса, на двухкомнатные — 32% предложения и 34,7% спроса, на трехкомнатные — 20,8% предложения и 19,2% спроса, на многокомнатные — 3,1% предложения и 2,2% спроса.

Ростов-на-Дону: спрос в 2015 г.



Ростов-на-Дону: предложение в 2015 г.



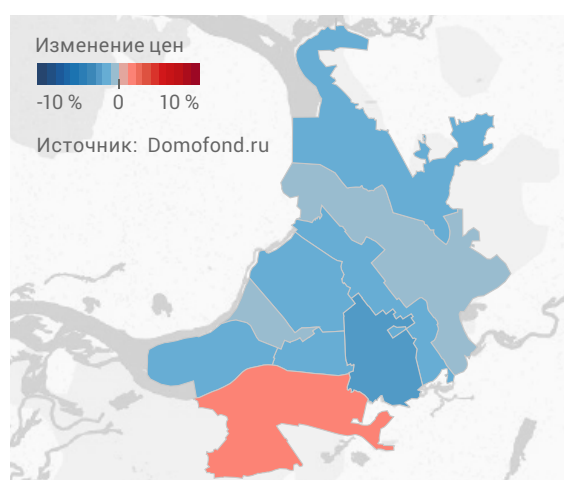
Самара

Средняя за квартал цена предложения на вторичном рынке квартир в Самаре уменьшилась за год на 2,1%, что сопоставимо с показателями в целом по России. В IV квартале 2014 года средняя по городу цена предложения равнялась почти 65 тысячам рублей за кв. м, а в конце 2015 года — 63,6 тысячи рублей за кв. м. Снижение коснулось почти всех районов Самары.

Изменение средней цены предложения по районам

Средняя цена, которую запрашивали продавцы вторичных квартир в Самаре, за год поднялась только в Куйбышевском районе: рост составил 1,8%. В Кировском районе цена предложения почти не изменилась. Наибольшее снижение, на 2,9%, отмечено в Советском районе. В остальных районах Самары стоимость кв. м уменьшилась за год на 1–1,9%. Несмотря на небольшой рост, самое доступное предложение вторичных квартир по-прежнему в Куйбышевском районе (49,1 тысячи рублей за кв. м). Самое дорогое — в Ленинском районе (82,8 тысячи рублей за кв. м).

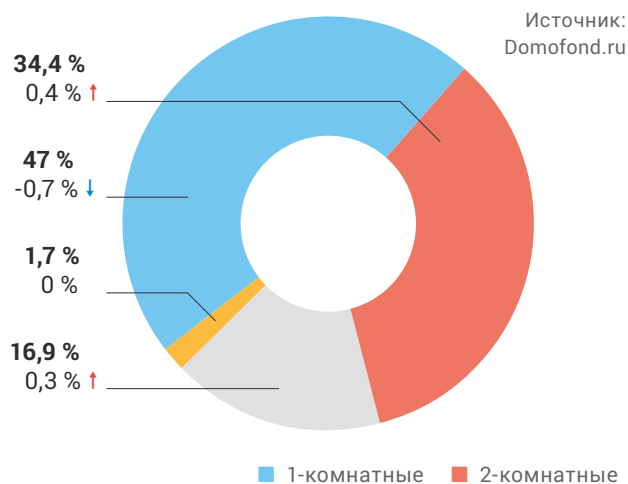
Район	IV кв. 2014, руб/кв. м	IV кв. 2015, руб/кв. м	Изменение
Ленинский	83 633	82 838	-1,0 %
Самарский	79 785	78 591	-1,5 %
Октябрьский	71 695	70 912	-1,1 %
Железнодорожный	67 831	66 700	-1,7 %
Промышленный	65 253	64 062	-1,8 %
Советский	64 083	62 213	-2,9 %
Кировский	59 155	59 093	-0,1 %
Красноглинский	50 935	49 947	-1,9 %
Куйбышевский	48 254	49 111	1,8 %
Все	64 973	63 610	-2,1 %



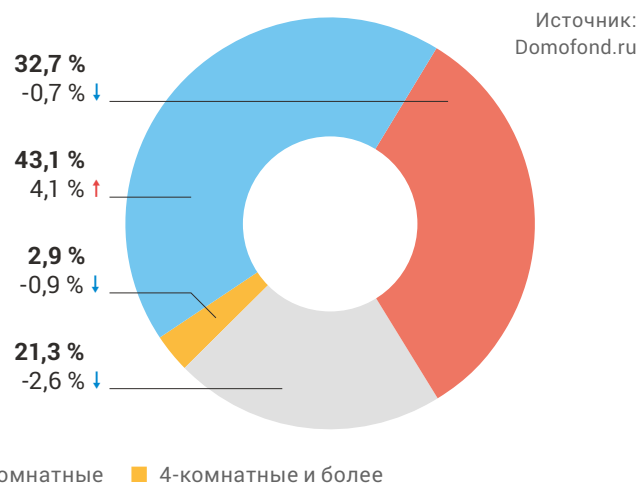
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

Структура спроса на вторичное жилье в Самаре в 2015 году изменилась незначительно. 47% покупателей интересуют однокомнатные квартиры, 34,4% — двухкомнатные, 16,9% — трехкомнатные. Только 1,7% ищут многокомнатное жилье. За тот же период доля однокомнатных объектов в предложении выросла на 4,1%, до 43,1% от всего объема вторичного жилья на продажу. В результате на двухкомнатные квартиры пришлось 32,7% (-0,7%), а на трехкомнатные — 21,3% (-2,6%) предложения.

Самара: спрос в 2015 г.



Самара: предложение в 2015 г.



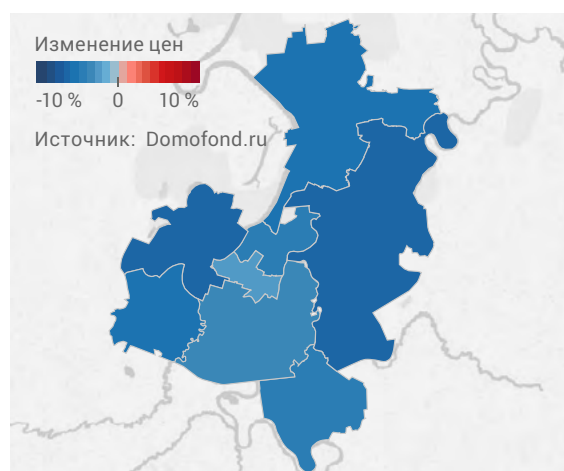
Уфа

Среднеквартальная цена предложения на вторичном рынке квартир в Уфе снизилась на 4,3% за 2015 год. В IV квартале 2014 года кв. м вторичных квартир в Уфе в среднем стоил 69,4 тысячи рублей, а в конце 2015 года — 66,5 тысячи рублей. Таким образом, годовое падение цен в Уфе оказалось более значительным, чем снижение в среднем по всей России.

Изменение средней цены предложения по районам

Средняя цена предложения на вторичные квартиры за год уменьшилась во всех районах Уфы. Наибольшее падение наблюдалось в Ленинском районе, где к концу 2015 года продавцы запрашивали цены на 6,7% ниже, чем годом ранее. На втором месте по снижению — Калининский район (-6,2%), за ним следуют Дёмский (-5,9%), Орджоникидзевский (-5,7%) и Октябрьский (-4,4%) районы. Меньше всего цена предложения упала в наиболее дорогих районах: Советском (-2,5%) и Кировском (-3,4%). Самая высокая цена предложения на вторичном рынке жилья в Кировском районе (74,7 тысячи за кв. м), самая доступная — в Калининском (56,2 тысячи за кв. м).

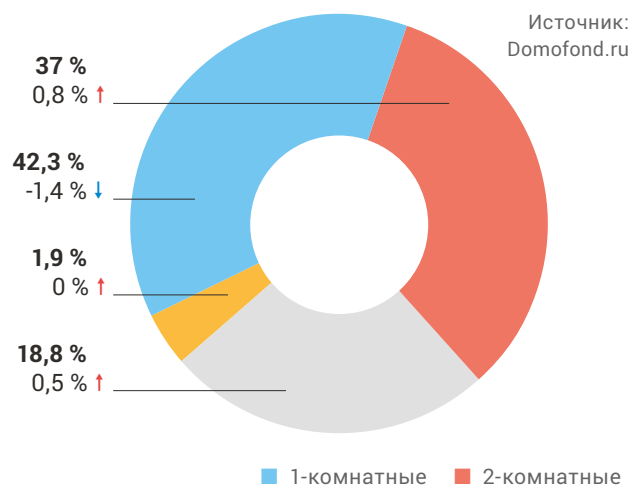
Район	IV кв. 2014, руб/кв. м	IV кв. 2015, руб/кв. м	Изменение
Кировский	77 401	74 767	-3,4 %
Советский	75 171	73 329	-2,5 %
Ленинский	75 647	70 574	-6,7 %
Октябрьский	71 308	68 147	-4,4 %
Орджоникидзевский	63 841	60 226	-5,7 %
Дёмский	63 678	59 937	-5,9 %
Калининский	59 918	56 193	-6,2 %
Все	69 421	66 455	-4,3 %



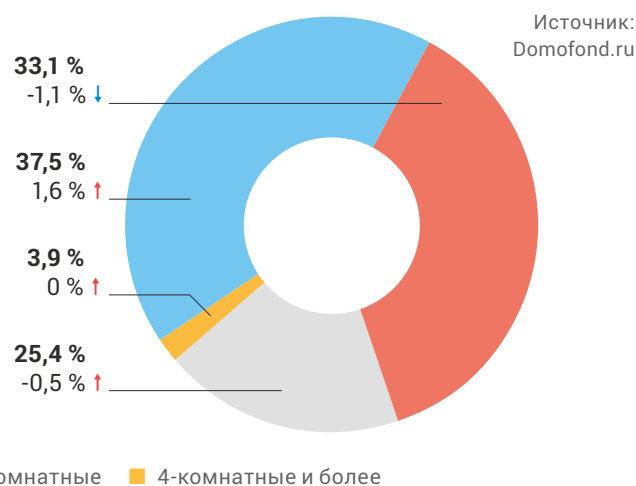
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

Несмотря на то что спрос на вторичном рынке Уфы немного сместился в сторону двух- и трехкомнатных квартир, большинство (42,3%) покупателей по-прежнему интересуются однокомнатными объектами. При уменьшении на 1,4% доли спроса в этом сегменте доля предложения выросла на 1,6%, до 37,5%. На двухкомнатные квартиры приходится 37% запросов и 33,1% предложений, на трехкомнатные — 18,8% запросов и 25,4% предложений. В сегменте многокомнатных квартир доля спроса (1,9%) и предложения (3,9%) не изменились.

Уфа: спрос в 2015 г.



Уфа: предложение в 2015 г.



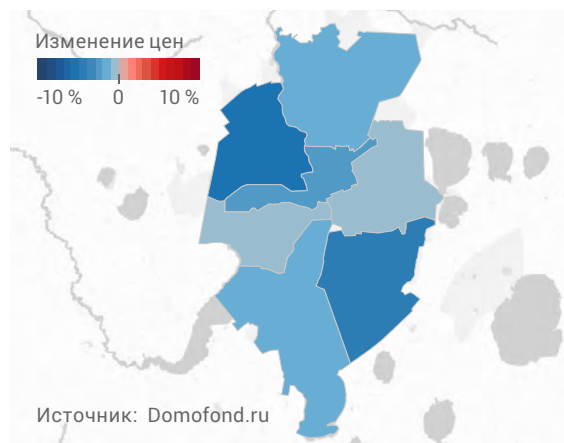
Челябинск

Средние за квартал цены предложения на вторичном рынке квартир Челябинска снизились за год на 2,8%. Это сопоставимо с динамикой цен по всей России. По сравнению с IV кварталом 2014 года к концу 2015 года средняя цена предложения уменьшилась с 47 тысяч рублей до 45,7 тысячи рублей за кв. м. Таким образом, Челябинск, как и в предыдущем году, является наиболее доступным городом-миллионером России с точки зрения покупки вторичного жилья.

Изменение средней цены предложения по районам

Менее чем на 1% цена предложения снизилась в Центральном и Тракторозаводском районах Челябинска. Лидерами по падению цен, которые запрашивали продавцы вторичного жилья, стали Курчатовский (-5,2% за год) и Ленинский (-4,2%) районы. В Советском, Metallургическом, Калининском районах годовое снижение стоимости варьировало от 1,7% до 2,6%. В Центральном районе расположены самые дорогие предложения вторичных квартир со средней ценой 53,7 тысячи рублей за кв. м, в Metallургическом районе — самые доступные варианты в среднем по 39,9 тысячи рублей за кв. м.

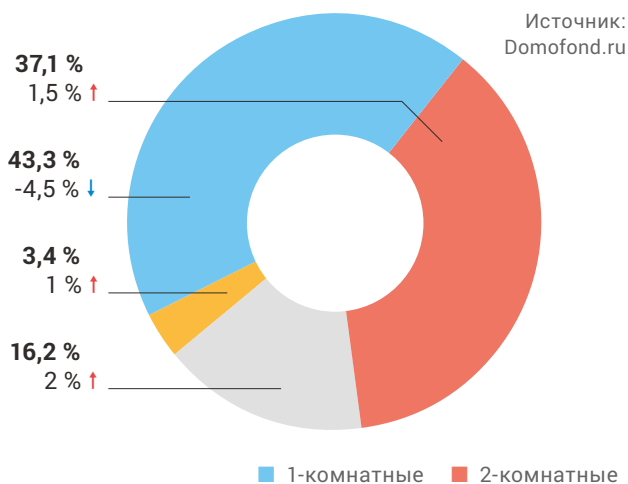
Район	IV кв. 2014, руб/кв. м	IV кв. 2015, руб/кв. м	Изменение
Центральный	53 769	53 728	-0,1 %
Советский	50 511	49 649	-1,7 %
Калининский	48 491	47 215	-2,6 %
Курчатовский	49 306	46 740	-5,2 %
Тракторозаводский	42 399	42 056	-0,8 %
Ленинский	42 873	41 064	-4,2 %
Metallургический	40 686	39 948	-1,8 %
Все	47 005	45 667	-2,8 %



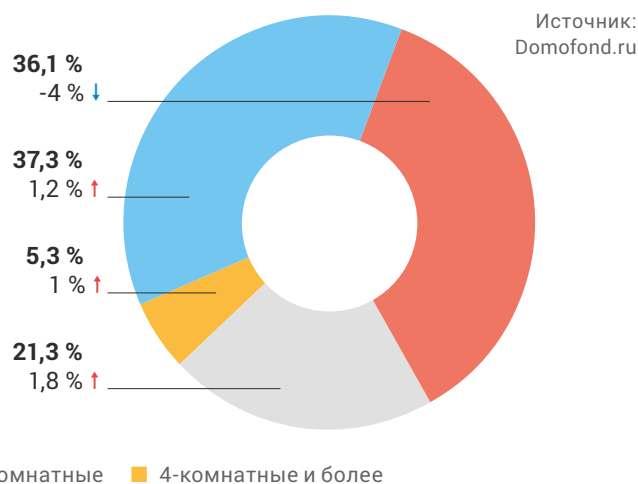
Спрос и предложение в зависимости от количества комнат в квартирах

В сегменте однокомнатных квартир на вторичном рынке жилья Челябинска одновременно уменьшились доли и спроса (-4,5%), и предложения (-4%). Тем не менее на однокомнатные квартиры сейчас приходится 43,3% всех запросов и 37,3% всех предложений. На втором месте по спросу стоят двухкомнатные квартиры: они интересуют 37,1% всех покупателей. Доля предложения в этом сегменте — 36,1%. Доля трехкомнатных квартир в общем объеме запросов — 16,2%, в объеме предложения — 21,3%. Многокомнатными квартирами интересуются 3,4% покупателей.

Челябинск: спрос в 2015 г.



Челябинск: предложение в 2015 г.



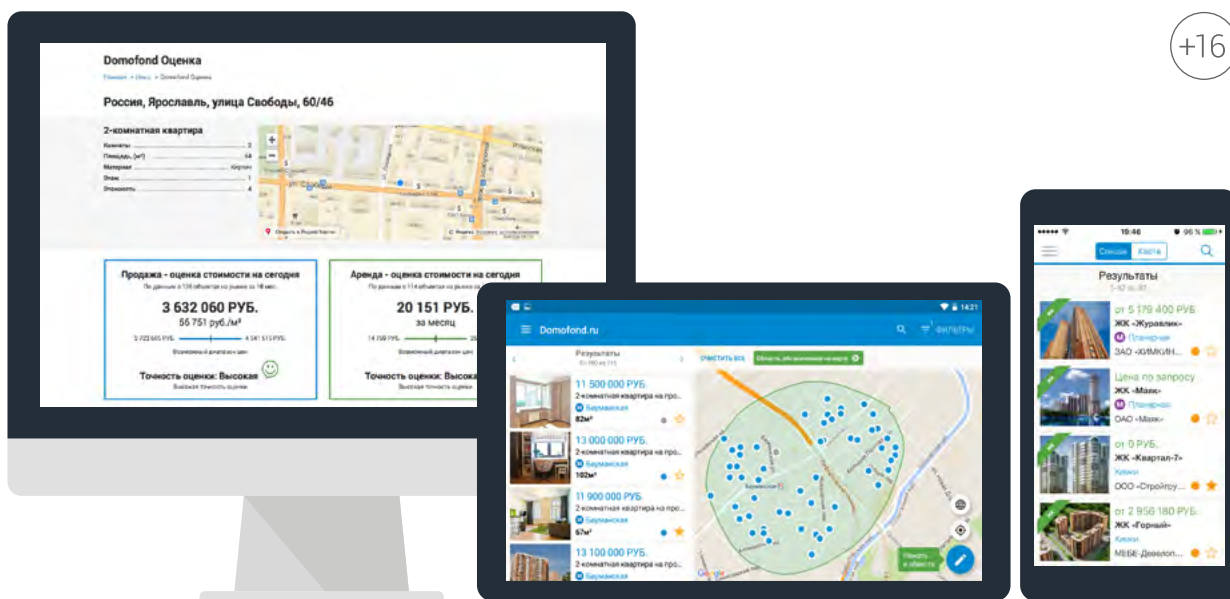
О проекте

Domofond.ru — портал о недвижимости России, который помогает компаниям недвижимости в поиске клиентов, а покупателям — в выборе нового дома. На Domofond.ru находится большая база объявлений о продаже и аренде недвижимости с удобным поиском. Каждый день на сайте публикуются свежие новости недвижимости и статьи о процессе покупки или аренды квартир и домов, дизайне интерьера и обустройстве дома. Специальный раздел посвящен аналитике цен на жилье во всех регионах страны.

Любой посетитель сайта может воспользоваться инструментом онлайн-оценки квартир «Domofond Оценка» и за несколько минут получить информацию об ориентировочной стоимости квартиры, указав адрес, площадь и другие параметры.

Раздел «Цены» дает возможность узнать средние цены на продажу и аренду жилья, а также их динамику по регионам России.

- Продажа
- Аренда
- Новостройки
- Аналитика
- Цены
- Оценка
- Поиск по карте
- Новости
- Статьи

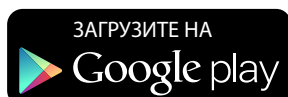


+16

Мобильное приложение Domofond.ru



Поиск недвижимости одним касанием — просто обведите область на карте!



Контакты

Domofond.ru обладает большой базой данных о ценах на недвижимость.

Аналитики портала готовы оперативно предоставить более детальную информацию о динамике цен предложения на продажу и аренду жилья с разбивкой по комнатности, площади квартир, типам строительства, районам во всех городах-миллионерах и большинстве регионов России.

Запросить дополнительную информацию и комментарии можно, написав на адрес: data@domofond.ru.

При использовании данных, текстовой и графической информации ссылка на Domofond.ru обязательна.

Над отчетом работали:

Эрик Сегерборг

Олег Лапин

Ирина Филатова

Ксения Шалагина

Мария Травникова



В иллюстрациях использованы материалы: Ogerepus /Fotolia

Без возрастных ограничений

© 2016 ООО «Домофонд»