



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	4
2. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	6
3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ	10



1. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ликвидный рынок – это рынок, на котором можно быстро и без значительных потерь продать или купить активы. Это гарантирует ликвидность, которая является одним из самых важных критериев оценки инвестиционной привлекательности рынков. Благодаря ликвидности, инвесторы могут быстро и гибко реагировать на изменения условий экономической ситуации.

Факторы, влияющие на ликвидность рынка, включают в себя уровень спроса и предложения, размер сделок, количество участников рынка и состояние экономики в целом. Если экономические условия ухудшаются, ликвидность рынка может снижаться, что приводит к увеличению рисков для инвесторов.

Экономическая ситуация может влиять на ликвидность рынка, вызывая изменения в балансе спроса и предложения¹.

По данным Ассоциации «СтатРиелт»², весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риэлтерского бизнеса.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

¹ Источник: <https://fsnslr.ru/finansy/cto-takoe-likvidnyi-rynok-i-kak-na-nem-zarabatyvat>



Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.²

Как отмечает Циан.Журнал³, по данным консалтинговой компании IBC Real Estate, в России общий объем инвестиций в недвижимость по итогам прошлого года составил 833 млрд рублей, что более чем в 1,5 раза превышает показатель 2022-го и является максимальным значением за всю историю наблюдений с 2000 года. Годовой прирост обновил максимум — прошлый рекорд был установлен в 2016-м, когда значение за год увеличилось на 93%.

При этом, инвестиционная платформа SimpleEstate отмечает, что сделки с недвижимостью в 2023 году были специфическими. В 2022 году зачастую объекты уходящих иностранных владельцев недвижимости приобретались локальным менеджментом либо ключевыми партнерами, соответственно реальных, денежных сделок в 2022 году было мало, а перевешивания активов на номиналы было много³.

По данным консалтинговой компании IBC Real Estate⁴, лидером по объему инвестиций в 2023 году стала торговая недвижимость – на нее пришлось 39% от общего объема вложений. Всего в сегмент было инвестировано 325 млрд руб., что почти в семь раз превысило показатель 2022 года – 47 млрд руб. Жилой сегмент с долей вложений 32% занял в ушедшем году второе место, объем инвестиций составил 263 млрд руб. и на 19% превысил аналогичный показатель 2022 года. В тройку лидеров вошла также офисная недвижимость с долей инвестиций 16% (136 млрд руб.). Вложения в офисы в 2023 году выросли по сравнению с 2022 на 39%. Четвертое место разделили складская недвижимость и гостиничная недвижимость, в которые в 2023 году было инвестировано 53 млрд и 54 млрд руб. соответственно.

В структуре распределения по регионам наибольший объем инвестиционных вложений в 2023 году пришелся на Москву. В столичные активы инвесторы вложили 538 млрд руб. или 65% от общего объема. На Санкт-Петербург пришлось 140 млрд руб. или 17% от общего объема. В недвижимые активы остальных регионов было инвестировано 155 млрд руб. или 18%⁴.

Аналитики «Авито Недвижимости»⁵ изучили ситуацию на рынке продажи и аренды торговых площадей, сравнив данные за декабрь 2022 и 2023 годов.

В сегменте продажи торговых площадей за год спрос в среднем по России сократился на 5%, при этом в трети городов, участвовавших в исследовании «Авито Недвижимости», интерес к таким объектам увеличился.

Предложение торговых площадей на продажу за отчетный период в среднем по стране снизилось на 9%. Здесь положительная динамика по количеству доступных для приобретения объектов лишь в 5 из 33 городов исследования. Цены на приобретение торговых площадей в пересчете на квадратные метры за год в среднем по стране выросли на 12%⁵.

² Источник: <https://statielt.ru/downloads/Анализ%202024%20январь.pdf>

³ Источник: <https://krasnozavodsk.cian.ru/novosti-investitsii-v-nedvizhimost-po-itogam-2023-goda-okazalis-rekordnymi-333795/>

⁴ Источник: https://spb.vedomosti.ru/press_releases/2024/01/11/investitsii-v-nedvizhimost-itogi-2023-goda

⁵ Источник: <https://strategyjournal.ru/partners-news/avito-nedvizhimost-spros-na-pokupku-torgovyh-ploshhadej-v-rossii-za-god-snizilsya-na-5-na-arendu-na-8/>



2. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным CORE.XP⁶, стоит отметить, что один из главных трендов 2023 года – реформирование рынка коммерческой недвижимости России с учетом выхода на него новых и непрофильных игроков, а также жилых девелоперов. В частности, в январе-ноябре 2023 года в коммерческие сегменты с целью инвестирования вложили 427 млрд руб. (+103% относительно 2022 года), из которых 56% – вложения новых игроков на рынке. Приобретения коммерческой недвижимости для собственного пользования выросли на 114% (по сравнению с 2022 годом) до 104 млрд руб.

Ожидается, что в связи с завершением процесса ухода зарубежных игроков с российского рынка в 2024 году общий объем вложений в недвижимость России может снизиться относительно рекордного 2023 года и составить около 400-500 млрд руб., но при этом ожидается, что сохранится высокая ликвидность на уровне выше 2021 года, который за последнюю декаду был самым успешным годом до ухода иностранных игроков⁶.

Эксперты отмечают⁷, что если сделок с активами не будет в 2024 году, то, очевидно, будет спад инвестиций в недвижимость. Эксперты по инвестициям считают, что значения по итогам года будут заметно выше. Цифры либо останутся на том же уровне, либо будет распределение по сегментам. Прогнозируется, что в 2024 году будет увеличиваться объем инвестиций в туристический кластер, а именно в строительство парков развлечений, отелей и т. д. При этом доля инвестиций в торгово-складскую недвижимость, снизится⁷.

По прогнозам IBC Real Estate⁸, в наступившем 2024 году объем инвестиций в российскую недвижимость заметно сократится. На фоне высокой ключевой ставки в первой половине года темпы роста вложений в недвижимость будут стабилизироваться. По итогам 2024 года объем инвестиций составит 400-450 млрд руб., что тем не менее будет сопоставимо с высокими уровнями 2021-2022 годов. Эксперт считает, что наиболее активными сегментами с точки зрения развития новых проектов, помимо жилья, будут складская и гостиничная недвижимость⁸.

По оценке аналитиков NF Group⁹, ожидаемый годовой совокупный объем инвестиций в российский рынок коммерческой недвижимости составит 650-700 млрд рублей. Это рекордное значение за всю историю наблюдений. При этом в 2024 году может произойти замедление инвестиционной активности. Доля иностранных инвестиций при этом по итогам как 2023, так и 2024 года, окажется на уровне менее 1%⁹.

Рынок офисной недвижимости

По данным CORE.XP¹⁰, аналитики отмечают один из основных трендов этого года - рынок купли-продажи продолжает укреплять свои позиции на офисном рынке. В 2023 году на сделки купли-продажи, по предварительным данным, пришлось порядка 22% спроса против 19% в 2022 году и 12% в 2021 году.

Помимо этого, эксперты увидели активный рост сегмента розничной купли-продажи. На развитие этого тренда повлияли повышенный спрос на покупку офисов в качестве инвестиционного инструмента, а также появление на рынке качественного доступного

⁶ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2023/12/13/commerce-realty/>

⁷ Источник: <https://krasnozavodsk.cian.ru/novosti-investitsii-v-nedvizhimost-po-itogam-2023-goda-okazalis-rekordnymi-333795/>

⁸ Источник: https://spb.vedomosti.ru/press_releases/2024/01/11/investitsii-v-nedvizhimost-itogi-2023-goda

⁹ Источник: https://www.arendator.ru/articles/184389-tendencii_i_trendy_chem_zapomnitsya_2023_god_rossijskomu_ryнку_kommercheskoj_nedvizhimosti/



предложения в мелкую нарезку. Общий объем сделок купли-продажи в 2023 году может достигнуть рекордных для сегмента за последние 10 лет значений в 450 – 500 тыс. кв. м. При этом на сделки до 1000 кв. м может прийти более 100 тыс. кв. м.

В 2023 году продолжилась одна из тенденций прошлого года - преобладающая часть сделок 78% пришлась на лоты с готовой отделкой. Кроме того, высоким спросом в 2023 году пользовались помещения за выездом иностранных компаний, объемы которых в 2022 году существенно оказали влияние на долю свободных офисов. Пик офисов, предлагаемых на основе субаренды и переуступки прав аренды («скрытое» предложение), в середине 2022 года достигал 300 тыс. кв. м. Сейчас же «окно возможностей» по аренде готовых офисов в качественных бизнес-центрах Класса А почти закрылось, объем таких офисов снизился до 86 тыс. кв. м. Из оставшегося предложения всего 33% (28 тыс. кв. м) предлагается после зарубежных игроков. По прогнозам CORE.XP, к концу года ожидается дальнейшее снижение среднего уровня вакантности до 7,4%. Тенденция на снижение свободных офисов найдет отражение и в 2024 году. С большой вероятностью в силу нехватки доступных площадей будет возвращение спроса на офисы «в бетоне» или же переориентация на гибкие офисные пространства.¹⁰

Согласно информации Arendator.ru¹¹, российский офисный рынок развивается в русле общемирового тренда на «зеленое» строительство. Экологичные и энергоэффективные пространства выгодны всем – сотрудникам, компаниям, городам, обществу в целом. Инновационные технологии позволяют сокращать потребление ресурсов и при этом поддерживать здоровый микроклимат. Оптимальные планировочные решения, озеленение, рекреационные зоны и развитая инфраструктура в конечном счете приносят ощутимые финансовые выгоды. Цифровизация офисного пространства – еще один из трендов, который давно набирает обороты, но в уходящем году, пожалуй, достиг своего апогея. Уже нормой стали «умные» системы в офисах, которые управляют микроклиматом и безопасностью, управляют оборудованием и устанавливают разные режимы в зависимости от времени года и суток. Цифровые решения позволяют автоматизировать процессы управления, сокращают время реагирования на запросы, упрощают взаимодействие между всеми участниками процесса. 2023 год внес серьезные изменения в портрет офисного арендатора. Раньше крупные российские компании предпочитали приобретать офисы в собственность - сейчас многие из них изменили стратегию. Несмотря на то, что в 2023 году заключено меньше сделок аренды, чем в прошлом году, все они сформированы новым спросом. Основными арендаторами стали государственные корпорации и ведомства, IT-компании, промышленный и строительный сектора.

Параллельно продолжает расти спрос на flex-пространства, коворкинги и сервисные офисы, которые предоставляют более гибкие условия аренды. Когда горизонты планирования сужаются, это становится особенно актуальным. К тому же в таких объектах не нужно тратить средства на ремонт и оснащение офиса, а многие компании в 2023 году продолжали сокращать издержки¹¹.

Рынок торговой недвижимости

Эксперты Инвестиционно-управляющей компании STEI¹² выделили 6 ключевых трендов 2023 года в отношении рынка торговой недвижимости:

1. Устойчивость малых форматов: микрорайонные, районные и окружные комплексы продемонстрировали большую устойчивость к изменениям рынка по сравнению с крупными проектами

¹⁰ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2023/12/13/commerce-realty/>

¹¹ Источник: https://www.arendator.ru/articles/184389-tendencii_i_trendy_chem_zapomnitsya_2023_god_rossijskomu_rynku_kommercheskoj_nedvizhimosti/

¹² Источник: <https://www.stei.ru/novosti/kopiya-trcz-ekopark-gotovitsya-k-otkryitiyu-v-4-kvartale-2023-goda>



2. Снижение влияния сезонности на посещаемость
3. Экономика впечатлений: посещение торгового комплекса должно становиться событием и источником ярких эмоций
4. Entertainment и edutainment: растёт потребность в социальной функции
5. Российские бренды увеличивают форматы и наращивают присутствие
6. Развитие it-инфраструктуры ТК

Среди ключевых трендов, которые будут определять развитие сегмента торговой недвижимости в ближайшие годы, аналитики IBC Real Estate¹³ также выделяют:

– Расширение товарных линеек и ассортимента продукции оставшихся на российском рынке локальных брендов. Так, в течение последнего года многие ритейлеры, специализирующиеся на одежде, обуви, товарах для дома, аксессуарах и т. д., постепенно занимают освободившиеся ниши.

– Увеличение площадей магазинов и их количества – один из главных трендов этого года, который продолжает радовать покупателей и собственников ТЦ.

– Появление на рынке новых российских и международных брендов. За 2023 год в России появилось более 20 новых международных брендов, преимущественно из Турции и Белоруссии.

– Переориентация на Азию. Азиатские инвесторы заинтересованы в российском рынке, ритейлеры рассматривают возможности входа на него.

– Коллаборации российских брендов. В России такой инструмент по привлечению новой аудитории пока не так развит.

– Растущий интерес к термальным комплексам. С уходом международных брендов и, как следствие, массовым высвобождением площадей, значительная часть торговых объектов обладает нереализованными мощностями. Привлечение такого арендатора, как термальный комплекс, одновременно решает проблему пустующих площадей объемом до 30 тыс. кв, что превышает площадь, например, fashion-ритейлера.

Рынок складской недвижимости

По прогнозам CORE.XP¹⁴, первую очередь в 2024 году рынок складской недвижимости ждет сохранение высоких объемов спроса – 4,5 млн кв. м. Несмотря на снижение относительно 2023 года, это будет второй по объёму результат в истории рынка. Объёмы нового строительства также сохранятся на высоком уровне. Ожидается, что в 2024 году будет построено 4,2 млн кв. м складских площадей, что станет новым рекордом.

Рост ставок аренды продолжится: их средний уровень достигнет 10 000 руб. за кв. м в год (Московский регион). При этом свободные площади по-прежнему будут в дефиците (прогнозируемое значение доли свободных площадей – 1% от общего предложения).

Также ожидается рост числа и объёмов сделок продажи. Это будет связано с удорожанием аренды, а также с расчётом на рост будущих потребностей в условиях сохранения дефицита доступного предложения. При этом неиспользуемые в текущий момент площади могут быть сданы в аренду. Такие сделки носят в том числе и инвестиционный характер.

География сделок и новых проектов продолжит расширяться, охватывая новые рынки. Также на рынке ожидается приход новых игроков из других сегментов недвижимости и смежных отраслей¹⁴.

Как отмечают Arendator.ru¹⁵, на рынке складской недвижимости в 2023 году наблюдалась рекордная активность. К этому привел отложенный спрос, связанный с событиями 2022 года, а также рост объемов потребностей представителей электронной коммерции. Вновь отмечается

¹³ Источник: <https://cre.ru/analytics/93014>

¹⁴ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2023/12/13/commerce-realty/>



тенденция к увеличению числа сделок, ориентированных на разработку индивидуальных объектов под нужды крупных участников рынка (built to suit). Объем заключенных BTS-сделок за 11 месяцев 2023 года уже превышает прошлогодний показатель в 3,6 раза, а к 2024 году достигнет нового рекорда и составит 80-85% от общего объема. Этот показатель – самый высокий за историю наблюдений, отмечают аналитики NF Group¹⁵.

¹⁵ Источник: https://www.arendator.ru/articles/184389-tendencii_i_trendy_chem_zapomnitsya_2023_god_rossijskomu_rynku_kommercheskoj_nedvizhimosti/



3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ.

По данным Ассоциации «СтатРиелт»¹⁶, рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Эксперты Циан.Аналитики¹⁷ подвели итоги 2023 г. на вторичном рынке недвижимости крупных (от 500 тыс. человек) городов России.

- Средняя цена кв. м на вторичном рынке крупных городов РФ за год выросла на 12%. В первой половине года цены увеличивались медленно, основной рост пришелся на III квартал 2023 года.
- Потенциальный спрос на покупку квартиры в 2023 году вырос на 15% в сравнении с аналогичным показателем за прошлый год. Активность медленно увеличивалась с начала года. Летом спрос стал расти быстрыми темпами на фоне ожидаемого повышения ипотечных ставок, а осенью он вернулся к фоновым значениям весны.
- В Москве в январе–ноябре 2023 года заключено на 35% больше сделок, чем за аналогичный период в 2021 году, и на 6% больше сделок, чем за 11 месяцев 2021-го.
- За год объем предложения в анализируемых локациях сократился на четверть. Снижение выбора фиксировалось большую часть года — с января по октябрь. В ноябре–декабре на фоне сокращения спроса количество лотов стало медленно восстанавливаться.

За год «квадрат» подорожал на 11,9%. В 2022 году темпы были сопоставимыми (+9,5%). Основной рост цен пришелся на вторую половину года. Собственники отреагировали на увеличение спроса и стали активнее повышать цены своих лотов. Кроме того, увеличение спроса само по себе толкало цены вверх, так как с рынка быстрее уходили более дешевые лоты, а в продаже оставались более дорогие.

По данным Циан.Аналитика¹⁸, потенциальный спрос на вторичном рынке недвижимости в 2023 году на ~15% выше, чем в 2022-м, и на ~20% ниже, чем в 2021-м.

Активность пользователей на вторичном рынке начала увеличиваться с конца 2022 года. В июне — первой половине августа 2023 года рост спроса усилился на фоне ожидаемого повышения ставки ЦБ, а значит, и подорожания ипотеки. Многие стремились успеть купить квартиру до роста ипотечных ставок. Пик был достигнут в середине августа — показатель приблизился к средним значениям 2021 года, таких высоких результатов не было с марта 2022-го.

Во второй половине августа спрос ожидаемо начал снижаться. В конце года активность потенциальных покупателей снизилась на треть в сравнении с последним летним месяцем. На фоне роста ипотечных ставок до высоких уровней такое снижение можно считать коррекцией к уровню до ажиотажного спроса (весны 2023 года). Все же ипотека важный, но не решающий фактор для вторичного рынка. На нем традиционно много альтернативных сделок, часть покупок на нем не зависит от экономической конъюнктуры или ключевой ставки, а связана с естественным и миграционным движением населения.

В октябре–ноябре не было резкого падения спроса, потому что у участников рынка оставалось довольно много одобрений, полученных до повышения ставки Центральным банком. Нестандартным решением со стороны банков осенью 2023 года стала выдача «долгоиграющих»

¹⁶ Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20январь.pdf>

¹⁷ Источник: <https://www.cian.ru/stati-vtorichka-za-god-podorozhala-na-12-333635/>

¹⁸ Источник: <https://www.cian.ru/stati-vtorichka-za-god-podorozhala-na-12-333635/>



офферов: если обычно одобрения действуют один–два месяца, то сейчас банки их выдавали на более длительный срок, до четырех месяцев.

Динамика спроса в 2023 году нестандартная с точки зрения сезонных циклов на рынке — обычно в летние месяцы активность покупателей снижается, а к концу года, наоборот, увеличивается¹⁸.

Аналитики федерального портала «МИР КВАРТИР»¹⁹ подвели итоги 2023 года на рынке вторичных квартир. Анализ по 70 крупнейшим городам страны (элитная недвижимость в исследовании не учитывалась) показал, что цена квадратного метра выросла за год на 13,7%, а цена квартиры – на 15,1%. Специалисты отмечают, что главную роль в столь активной динамике цен сыграло повышение ключевой ставки Центральным банком и удорожание ипотеки.

С октября по декабрь квадратный метр вторичной недвижимости подорожал во всех исследованных городах, за исключением Краснодара, где снижение составило 0,3%.

Самыми подорожавшими оказались Челябинск (+17,8%), Магнитогорск (+14,9%), Махачкала (+14,1%), Набережные Челны (+13,7%), Чебоксары (+13,2%), Нижний Тагил (+13%), Волжский (+12,9%), Владикавказ (+12,8%), Мурманск (+10,7%) и Тольятти (+10,5%).

Меньше всего выросла цена «квадрата» в Сочи (+0,5%), Московской области (+1,2%), Кирове (+1,6%), Якутске (+2,3%), Белгороде (+2,6%), Калуге (+2,6%), Твери (+2,6%), Сургуте (+2,7%), Владивостоке (+2,7%) и Ярославле (+2,9%).

В среднем по всем городам за квартал квадратный метр подорожал на 6%, до 109 251 рубля.

Средний лот увеличился в цене в 67 городах, в 3 слегка подешевел.

Самое активное подорожание средней квартиры коснулось Чебоксаров (+19,1%), Набережных Челнов (+16,2%), Магнитогорска (+15,2%), Челябинска (+14,6%), Нижнего Тагила (+13,1%), Саратова (+12,4%), Волжского (+11,9%), Симферополя (+11,8%), Махачкалы (+11,8%) и Тольятти (+11,7%).

Снижение цены предложения наблюдалось только в Московской области (-1,9%), Кирове (-1,4%) и Краснодаре (-0,5%). Слабо росли Владивосток (+1,5%), Сочи (+1,6%), Хабаровск (+2,4%), Сургут (+2,4%), Калининград (+2,5%), Астрахань (+2,6%) и Тюмень (+2,8%).

В среднем стоимость лота поднялась в цене на 6,3%, до 5 880 836 рублей.

За 2023 год квадратный метр «вторички» подорожал везде, кроме Сочи (-2,7%).

Особенно – в Челябинске (+44,7%), Магнитогорске (+39,1%), Нижнем Тагиле (+34,2%), Новокузнецке (+31,9%), Владикавказе (+31,7%), Волжском (+31,3%), Чебоксарах (+29,9%), Тольятти (+28,8%), Кемерово (+26,9%) и Кургане (+25,8%).

Меньше всего цены выросли в Краснодаре (+0,3%), Калининграде (+1,7%), Санкт-Петербурге (+2,5%), Ленинградской области (+2,7%), Белгороде (+3,2%), Курске (+4,4%), Московской области (+4,6%), Владивостоке (+4,8%), Севастополе (+5,1%) и Калуге (+6,4%).

В среднем по всем городам прирост «квадрата» составил 13,7%.

Средняя цена квартиры увеличилась за год во всех 70 городах.

Больше всего – в Магнитогорске (+45,2%), Челябинске (+41,9%), Нижнем Тагиле (+36,2%), Владикавказе (+34,2%), Волжском (+33,8%), Тольятти (+31%), Новокузнецке (+29,8%), Саратове (+29,3%), Симферополе (+28,2%) и Кирове (+28,1%).

Меньше всего – в Санкт-Петербурге (+1,3%), Калининграде (+1,3%), Сочи (+2,2%), Краснодаре (+2,2%), Ленинградской (+2,9%) и Московской (+5,1%) областях, Севастополе (+5,8%), Владивостоке (+6,2%), Новосибирске (+6,4%) и Тюмени (+6,5%).

Средний лот в целом по стране вырос за год на 15,1%

По мнению экспертов федерального портала «МИР КВАРТИР», вторичная недвижимость в российских городах в первые три квартала росла равномерно, по 2-3% за квартал, но в четвертом произошел скачок до 6%. Это случилось из-за роста ставок по ипотеке: покупатели старались успеть взять кредиты на старых условиях, и продавцы, пользуясь ажиотажем, стали

¹⁹ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2023/12/25/itogi-goda-po/>



поднимать цены. Кроме того, в ряде городов спрос на рынок «вторички» стал перетекать с рынка новостроек, где новые условия по льготной ипотеке стали критичны для покупателей. В новом году рост цен на вторичные квартиры, скорее всего, примет свои обычные, скромные значения. Падения цен, по мнению экспертов, не ожидается: во-первых, из-за растущей инфляции, во-вторых, из-за того, что регулярный рынок хорошо конкурирует с первичным по ценам.