

III квартал 2019

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика цен на аренду
и продажу жилья в России



Содержание

Общие данные и методика расчета	3
Динамика цены предложения квартир на продажу и аренду по России	4
Продажа. Средняя цена по России	5
Аренда. Средняя цена по России	6
Продажа. Лидеры и аутсайдеры по росту цен	7
Аренда. Лидеры и аутсайдеры по росту цен	9
Динамика цены предложения в городах-миллионерах, Подмосковье и Ленобласти	11
Продажа квартир	12
Аренда квартир	14
Продажа загородной недвижимости	16
О портале Domofond.ru	18

Общие данные и методика расчета

Отчет «Рынок недвижимости. III квартал 2019 г. Динамика цен на аренду и продажу жилья в России» основан на данных о цене предложения вторичного жилья на сайтах Domofond.ru и Авито. Выборка включает только объявления с указанием точного расположения и правдоподобными ценами – например, исключены заведомо завышенные или заниженные цены. В отчет вошли предложения о продаже и аренде квартир, продаже загородных домов. Объявления о продаже и аренде комнат и земельных участков, а также об аренде домов не учитывались. Представленные в отчете данные относятся к рынку вторичной жилой недвижимости России. Следует отметить, что в анализе учитывалась цена предложения, которая может существенно отличаться от цены реальных сделок.

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.

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. метра или объекта в данном месяце считается как средневзвешенная цена кв. метра или объекта 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.

Динамика цены предложения квартир на продажу и аренду по России

Аналитики портала сравнили стоимость предложения на продажу и аренду квартир на вторичном рынке в III квартале 2019 года с аналогичными данными во II квартале. Цены на продажу рассчитывались в 83 регионах, на аренду – в 79. По остальным субъектам Федерации было недостаточно данных для анализа и сравнения.

В III квартале 2019 года средняя цена квартир на вторичном рынке выросла в 61 регионе России – максимум на 4,5%. Рост цен на 1,5% и выше зафиксирован в 11 субъектах Федерации, а более 3% – в двух регионах. В 17 цены снизились, но не более чем на 3,5%. Из них только в двух регионах жилье подешевело более чем на 1,5%.

Ставки найма поднялись в 69 регионах, из них только в 43 – более чем на 1,5%. Цены на аренду снизились в девяти регионах – максимум на 1,2%.



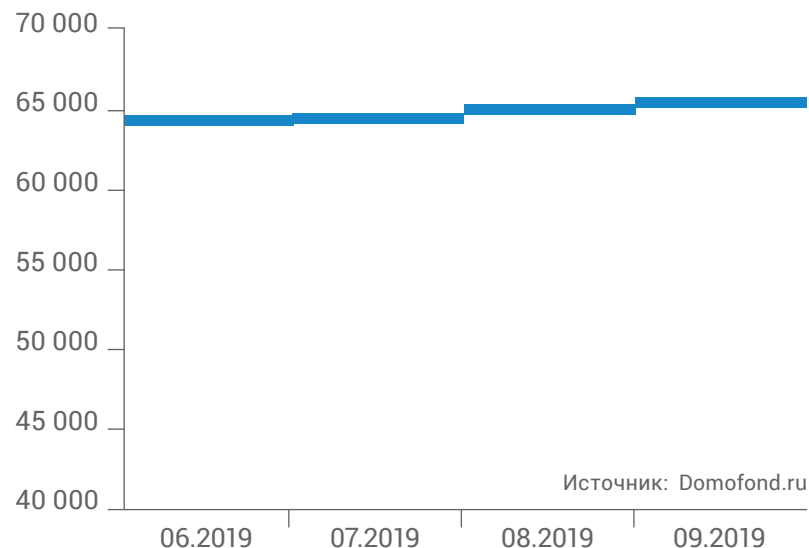
Продажа. Средняя цена по России

В целом за III квартал средняя цена предложения на рынке вторичных квартир в России выросла на 0,9%: с 64 822 рублей до 65 428 рублей за кв. м. Темпы оказались чуть ниже, чем во II квартале.

Стоимость увеличивалась в течение всего квартала: в июле – на 0,2% (до 64 985 рублей за кв. м), то в августе – 0,6% (до 65 375 рублей). В сентябре к августовской цене добавилось еще 0,8%. Таким образом, к концу III квартала квадратный метр стал стоить 65 923 рубля. Это на 1,7% больше, чем в июне.

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

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке квартир в России, руб/кв. м



Месяц	06.19	07.19	08.19	09.19
Цена, руб/кв. м	64 828	64 985	65 375	65 923
К 06.2019		0,2%	0,8%	1,7%
К предыдущему месяцу		0,2%	0,6%	0,8%

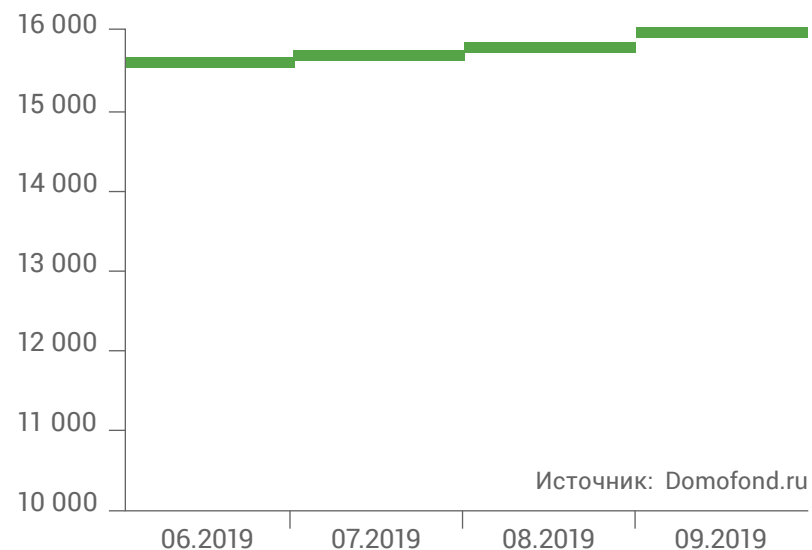
Квартал	II кв. 2019	III кв. 2019	Динамика
Цена, руб/кв. м	64 822	65 428	0,9%

Аренда. Средняя цена по России*

За III квартал средняя стоимость найма жилья выросла в среднем на 1,2%: если во II квартале месяц аренды однокомнатной квартиры стоил 15 694 рубля, то в III — 15 879 рублей. Темпы роста равномерно увеличивались в течение квартала. В июле цены поднялись на 0,4% по отношению к июню (до 15 757 рублей), в августе — на 0,5% (до 15 835 рублей), а в сентябре — на 1,3% по отношению к августу. Пик роста, таким образом, пришелся на сентябрь: средняя месячная ставка в сентябре составила 16 046 рублей, что на 2,3% выше, чем в июне.

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

Динамика средней цены предложения на рынке аренды квартир в России, руб/квартира*



* В данном разделе динамика средних цен найма рассчитывалась только по сегменту однокомнатных квартир.

Месяц	06.19	07.19	08.19	09.19
Цена, руб/кварт.	15 687	15 757	15 835	16 046
К 06.2019		0,4%	0,9%	2,3%
К предыдущему месяцу		0,4%	0,5%	1,3%

Квартал	II кв. 2019	III кв. 2019	Динамика
Цена, руб/кварт.	15 694	15 879	1,2%

Продажа. Лидеры и аутсайдеры по росту цен

Рост цен в III квартале наблюдался в 61 регионе страны. Максимальное повышение стоимости вторичного жилья — на 4,5% — отмечено в Сахалинской области и Республике Тыва. На Сахалине стоимость квадратного метра выросла с 104 037 рублей во II квартале до 108 721 рубля в III квартале, в Тыве — с 63 133 до 65 948 рублей. Третье место в списке регионов — лидеров по росту цен — у Адыгеи. Здесь вторичные квартиры подорожали на 2,7%, с 40 721 до 41 814 рублей за кв. м.

Цены снизились в 17 регионах страны. Максимальное падение зафиксировано в Орловской области: на 3,5%, с 42 243 до 40 747 рублей за кв. м. На втором месте Ингушетия со снижением на 2,2%: во II квартале квадратный метр здесь стоил 29 484 рубля, а в III квартале — 28 847 рублей. Третье место у Республики Коми, где снижение составило 1%: с 49 902 до 49 392 рублей за кв. м.

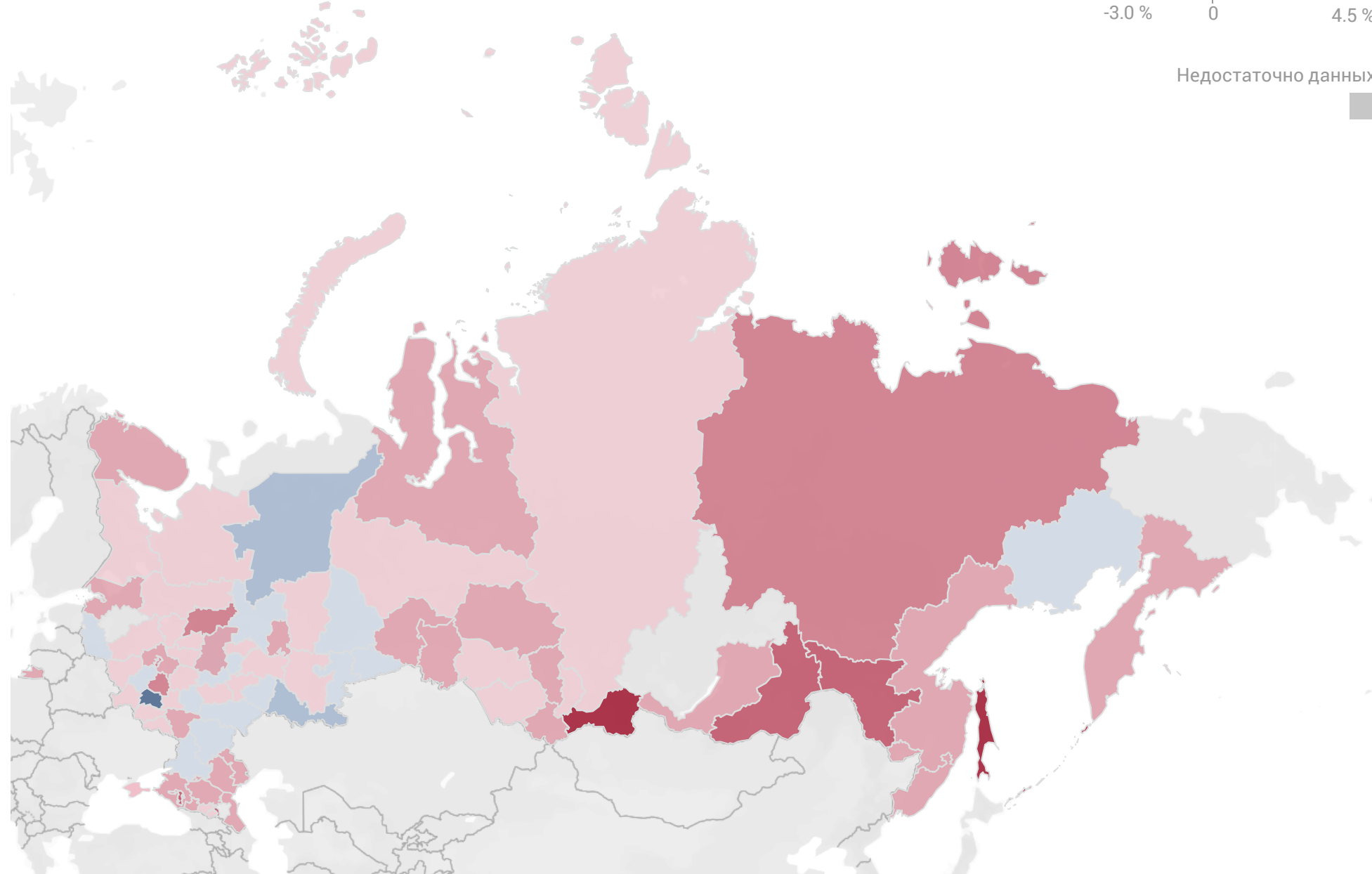
▲ Регионы — лидеры по росту цен

Регион	II квартал 2019, руб/кв. м	III квартал 2019, руб/кв. м	Изменение
Сахалинская область	104 037	108 721	4,5%
Тыва	63 133	65 948	4,5%
Адыгея	40 721	41 814	2,7%
Иркутская область	52 381	53 708	2,5%
Амурская область	62 246	63 770	2,4%
Забайкальский край	50 808	51 953	2,3%
Саха (Якутия)	57 398	58 486	1,9%
Тульская область	52 137	53 015	1,7%
Костромская область	42 053	42 739	1,6%
Калмыкия	32 907	33 392	1,5%

▼ Регионы с самым значительным снижением цен

Регион	II квартал 2019, руб/кв. м	III квартал 2019, руб/кв. м	Изменение
Орловская область	42 243	40 747	-3,5%
Ингушетия	29 484	28 847	-2,2%
Коми	49 902	49 392	-1%
Оренбургская область	44 300	43 931	-0,8%
Курганская область	36 097	35 834	-0,7%
Мордовия	44 143	43 902	-0,5%
Саратовская область	39 858	39 728	-0,3%
Калужская область	58 656	58 509	-0,3%
Карелия	48 036	47 750	-0,6%
Марий Эл	37 834	37 648	-0,5%

Динамика цен на продажу жилья по регионам России в III квартале 2019 г., руб/кв. м



Аренда. Лидеры и аутсайдеры по росту цен

Ставки найма в расчете за однокомнатную квартиру выросли в 69 регионах страны. Максимальное подорожание найма жилья, на 6%, отмечено в Приморском крае и в Вологодской области. В Приморье стоимость аренды «однушки» поднялась с 15 277 до 16 195 рублей в месяц. В Вологодской области – с 10 431 до 11 055 рублей. Третье место у Санкт-Петербурга, где средняя ставка увеличилась на 4,9%: с 22 500 до 23 608 рублей в месяц.

Понижение арендных ставок коснулось девяти регионов. Больше всего снизилась стоимость аренды в Северной Осетии и Хабаровском крае: на 1,2%. В Северной Осетии средняя цена найма однокомнатной квартиры уменьшилась до 11 858 рублей в месяц. В Хабаровском крае – 19 221 рубль. На третьем месте Республика Коми со снижением в 1,1%. Если во II квартале месяц аренды однокомнатной квартиры здесь обходился в 13 651 рубль, то в III квартале – в 13 505 рублей.

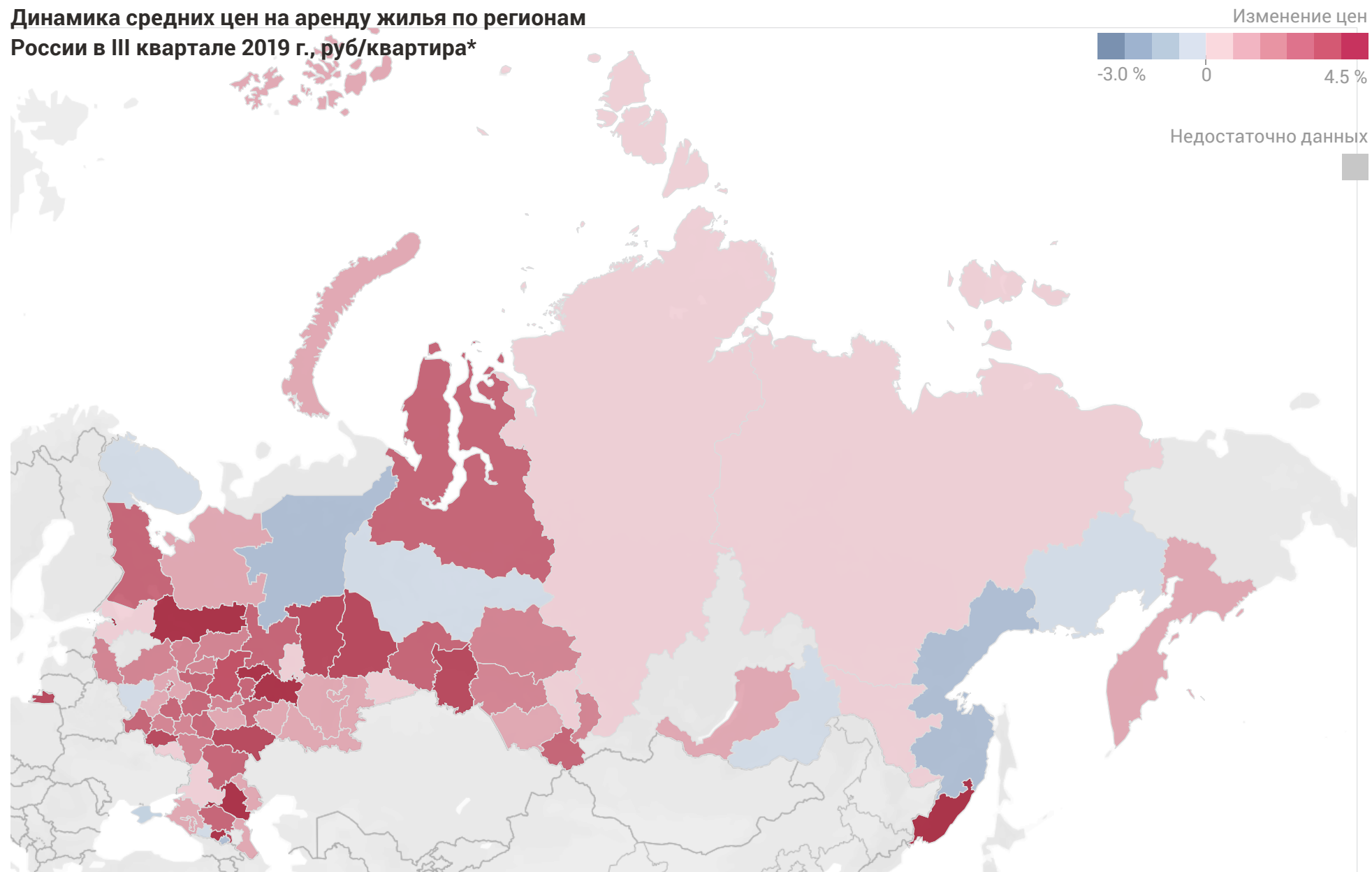
▲ Регионы – лидеры по росту цен

Регион	II квартал 2019, руб/кварт.	III квартал 2019, руб/кварт.	Изменение
Приморский край	15 277	16 195	6%
Вологодская область	10 431	11 055	6%
Санкт-Петербург	22 500	23 608	4,9%
Татарстан	14 013	14 668	4,7%
Кабардино-Балкария	11 922	12 463	4,5%
Марий Эл	9 078	9 459	4,2%
Калмыкия	9 461	9 835	4,0%
Калининградская область	13 679	14 163	3,5%
Иркутская область	13 918	14 400	3,5%
Омская область	10 831	11 201	3,4%

▼ Регионы, где цены снизились или не изменились

Регион	II квартал 2019, руб/кварт.	III квартал 2019, руб/кварт.	Изменение
Северная Осетия	12 007	11 858	-1,2%
Хабаровский край	19 451	19 221	-1,2%
Коми	13 651	13 505	-1,1%
Крым	20 531	20 361	-0,8%
Забайкальский край	14 147	14 098	-0,3%
Ханты-Мансийский АО	18 843	18 785	-0,3%
Магаданская область	21 495	21 438	-0,3%
Смоленская область	10 499	10 484	-0,1%
Карачаево-Черкесия	11 488	11 472	-0,1%
Мурманская область	14 858	14 857	0%

Динамика средних цен на аренду жилья по регионам России в III квартале 2019 г., руб/квартира*



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

Динамика цены предложения в городах-миллионерах, Подмосковье и Ленобласти



Продажа квартир

Цены на вторичном рынке квартир в III квартале выросли в 14 городах-миллионерах, а также Московской и Ленинградской областях. Снижение цен на вторичное жилье зафиксировано только в двух городах-миллионерах. Максимальный рост отмечен в Краснодаре: на 2,1%. Стоимость квадратного метра здесь в III квартале достигла 60 666 рублей. В расчете за объект повышение отмечено во всех сегментах, но больше других выросли в цене трехкомнатные квартиры — на 5,4%.

На втором месте Нижний Новгород с ростом на 1,8%, до 69 814 рублей за кв. м. Сильнее всего здесь подорожали двухкомнатные квартиры — на 2,8%. Третье место у Омска, где «вторичка» поднялась в цене на 1,4%, до 47 215 рублей за кв. м. Как и в Нижнем Новгороде, лидируют по росту цен двухкомнатные квартиры — на 3%.

Москва на четвертом месте: цены на «вторичку» поднялись здесь на 1,3%, в III квартале квадратный метр стоил 215 001 рубль. Санкт-Петербург оказался на шестом месте с ростом на 1%.

Снижение цен зафиксировано только в Волгограде и Самаре — на 0,2%. В Волгограде средняя цена

составила 49 543 рубля. В расчете за объект стоимость однокомнатных и двухкомнатных квартир упала (на 0,3% и 0,5%), а «трешки» подорожали на 0,2%. В Самаре средняя цена равнялась 59 786 рублям за кв. м, трехкомнатные квартиры выросли в цене на 0,5%, однокомнатные подешевели на 0,5%, а двухкомнатные — на 1%.

Цены на продажу вторичных квартир в III квартале 2019 г.

Город/регион	Все квартиры, руб/кв. м	1-комнатные, руб/кварт.	2-комнатные, руб/кварт.	3-комнатные, руб/кварт.
Волгоград	49 543	1 862 361	2 546 611	3 510 402
Воронеж	50 184	1 844 017	2 745 554	3 930 502
Екатеринбург	74 434	2 771 688	3 833 896	5 646 390
Казань	83 014	3 110 968	4 563 852	6 527 333
Краснодар	60 666	2 259 546	3 624 401	5 273 442
Красноярск	61 184	1 984 459	3 229 386	4 877 801
Москва	215 001	7 467 530	12 140 048	17 874 159
Московская область	85 578	3 373 138	4 519 411	6 055 048
Нижний Новгород	69 814	2 561 653	3 527 692	5 034 553
Новосибирск	72 349	2 470 955	3 919 081	5 880 596
Омск	47 215	1 613 280	2 494 114	3 444 134
Пермь	56 734	2 075 388	2 850 019	4 079 619
Ростов-на-Дону	59 898	2 160 078	3 225 855	4 565 722
Самара	59 786	2 226 582	3 190 584	4 834 327
Санкт-Петербург	133 423	4 598 967	8 082 961	12 042 658
Ленинградская область	58 703	2 261 955	2 942 032	4 007 509
Уфа	72 386	2 668 430	3 785 212	5 564 270
Челябинск	41 017	1 511 092	2 183 405	3 195 906

Динамика цен в III квартале 2019 г. по сравнению со II кварталом 2019 г.

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

Аренда квартир

Арендные ставки поднялись во всех городах-миллионерах, Московской и Ленинградской областях. По темпам роста первое место заняла Москва – значительный рост средней ставки в расчете за квартиру, вероятно, связан с изменением структуры предложения.

Второе место у Екатеринбурга с положительной динамикой 12,7%: если во II квартале средняя стоимость найма здесь составляла 20 774 рублей, то в III квартале – 23 411 рублей в месяц. Рост отмечается во всех сегментах рынка аренды.

На третьем месте Казань: средняя арендная ставка выросла в городе на 8,8%, до 21 653 рублей. Больше других, на 6,4%, подорожал наем двухкомнатных квартир. За ней следует Санкт-Петербург с ростом средней стоимости найма на 8,7%.

Арендные ставки в III квартале 2019 г., руб/квартира

Город/регион	Все квартиры	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные
Волгоград	13 701	11 536	14 899	22 427
Воронеж	14 039	10 959	16 340	26 463
Екатеринбург	23 411	17 802	22 964	39 905
Казань	21 653	16 321	23 570	37 734
Краснодар	17 416	14 413	20 507	34 369
Красноярск	17 673	13 675	20 556	31 932
Москва	62 060	36 286	58 415	150 238
Московская область	24 161	21 103	26 326	35 382
Нижний Новгород	18 570	14 422	20 271	32 563
Новосибирск	19 213	15 721	21 922	34 562
Омск	13 508	11 379	15 827	21 258
Пермь	16 261	13 055	18 054	25 488
Ростов-на-Дону	17 465	14 488	19 776	27 600
Самара	17 248	14 196	18 945	29 369
Санкт-Петербург	34 637	23 608	36 942	63 561
Ленинградская область	19 348	15 553	20 277	29 450
Уфа	18 866	14 724	20 259	31 060
Челябинск	13 444	11 216	15 511	23 441

Динамика арендных ставок в III квартале 2019 г. по сравнению со II кварталом 2019 г.

Город/регион	Все квартиры	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные
Волгоград	1,2%	2,8%	-0,9%	3,5%
Воронеж	6,9%	1,5%	7,6%	-0,9%
Екатеринбург	12,7%	6,0%	4,5%	5,8%
Казань	8,8%	5,6%	6,4%	2,5%
Краснодар	7,2%	3,5%	4,1%	13,5%
Красноярск	2,5%	-0,2%	1,3%	0,6%
Москва	16,0%	0,5%	14,8%	19,0%
Московская область	2,0%	0,8%	2,0%	2,2%
Нижний Новгород	6,1%	3,2%	2,8%	3,2%
Новосибирск	3,8%	1,8%	1,8%	4,6%
Омск	4,1%	3,7%	4,5%	-2,7%
Пермь	7,6%	3,9%	3,8%	1,1%
Ростов-на-Дону	1,6%	1,9%	0,2%	-6,2%
Самара	2,6%	1,4%	0,1%	4,8%
Санкт-Петербург	8,7%	4,9%	8,6%	5,4%
Ленинградская область	1,5%	0,7%	-0,6%	2,8%
Уфа	3,4%	0,9%	2,9%	1,6%
Челябинск	0,6%	0,3%	1,9%	-2,4%

Продажа загородной недвижимости

Загородная недвижимость выросла в цене в 12 городах-миллионерах и их окрестностях, а снизилась в Краснодаре, Московском регионе и Санкт-Петербурге вместе с Ленинградской областью.

Максимальный рост отмечен в Нижнем Новгороде и окрестностях. Здесь стоимость квадратного метра частных домов составила 33 830 рублей, поднявшись на 3,5%. Второе место заняла Уфа с положительной динамикой 3%, до 34 120 рублей за кв. м. Третье место по темпам роста у Новосибирска, где цены выросли на 2,8%, до 31 294 рублей за кв. м.

Максимальное снижение цен на частные дома отмечено в Московском регионе. Цены здесь снизились на 1%, и в III квартале квадратный метр обходился в 43 174 руб. В Краснодаре цена предложения частных домов сократилась на 0,4%, до 45 076 рублей за кв. м.

Цены на продажу загородного жилья в III квартале 2019 г.

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	28 336	1 343 752	3 034 864	5 550 823
Воронеж	33 194	1 405 471	3 624 850	7 512 639
Екатеринбург	36 121	1 511 365	3 569 529	7 339 408
Казань	35 514	1 258 534	4 168 421	8 000 628
Краснодар	45 076	2 513 586	4 282 477	8 744 716
Красноярск	34 084	1 350 350	3 576 358	7 029 242
Московский регион	43 174	1 820 782	4 042 266	9 029 457
Нижний Новгород	33 830	1 327 669	4 042 607	7 016 655
Новосибирск	31 294	1 234 425	3 503 393	6 835 390
Омск	20 704	732 856	2 599 210	5 268 264
Пермь	31 460	1 240 012	3 439 836	6 787 341
Ростов-на-Дону	46 697	2 800 882	4 548 505	8 680 853
С.-Петербург и Ленобласть	40 039	1 440 882	4 009 205	9 593 821
Самара	39 752	1 503 556	4 089 571	8 392 129
Уфа	34 120	1 481 826	3 739 862	6 951 648
Челябинск	27 216	1 080 040	3 269 486	5 949 350

Динамика цен в III квартале 2019 г. по сравнению со II кварталом 2019 г.

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

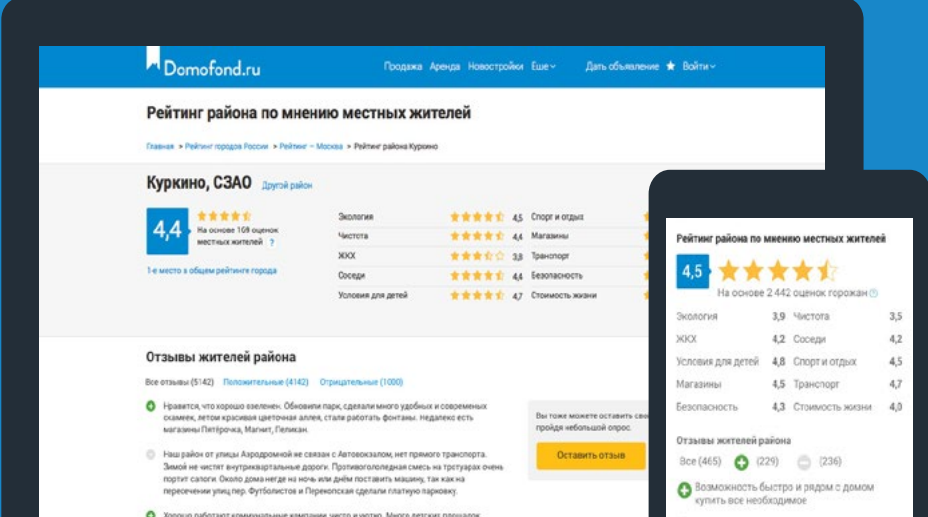
О портале Domofond.ru

Domofond.ru — портал о недвижимости России, который помогает компаниям в поиске клиентов, а покупателям — в выборе нового дома. На Domofond.ru находится большая база объявлений о продаже и аренде жилья 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](#)
- [Аналитика](#)
- [Новости](#)
- [Аренда](#)
- [Цены](#)
- [Статьи](#)
- [Новостройки](#)
- [Оценка](#)
- [Документы](#)



«Идеальный район»

Реальные отзывы местных жителей об их районах помогут выбрать лучшее место для покупки или аренды жилья. Мы опросили более 300 тысяч россиян в рамках проекта «Идеальный район» и разместили оценки районов на страницах объявлений. Узнайте, как местные оценивают экологию, чистоту, ЖКХ и другие аспекты жизни в своем районе, чтобы принять взвешенное решение о переезде.

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.



В иллюстрациях использованы материалы:
depositphotos.com/undrey

Без возрастных ограничений

© Домофонд

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

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