

Обзор первичного и вторичного рынка квартир в Амурской области за 2020 год

Краткая характеристика региона

Амурская область расположена в Дальневосточном федеральном округе. На севере область граничит с Республикой Саха (Якутия), на северо-востоке с Хабаровским краем, на юго-востоке с Еврейской АО, а на юго-западе с Китаем (рисунок 1).



Рисунок 1. Амурская область на карте России

Территория Амурской области составляет 316,8 тысяч кв. км. Население по состоянию на 1 января 2020 года 790,7 тысяч человек. В состав Амурской области входит 20 муниципальных районов и 9 городских округов. Для Амурской области характерно неравномерное расселение населения: большая часть жителей области проживает в юго-восточной части региона, на границе с Китаем. Система расселения является смешанной: присутствуют элементы линейной и агломерационной системы расселения, так как, с одной стороны, население сконцентрировано вдоль трассы Р297 (Чита – Хабаровск), с другой стороны,

повышенная концентрация населения наблюдается около г. Благовещенск (рисунок 2).

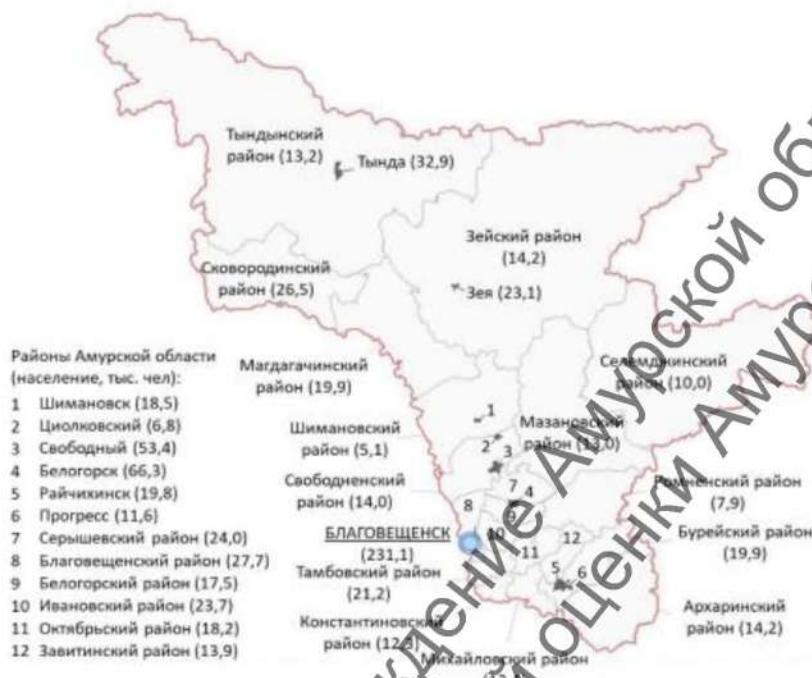


Рисунок 2. Административно-территориальное деление Амурской области и численность населения муниципальных образований (1 января 2020 года, тыс. человек)

Транспортная доступность и близость к источникам сбыта и снабжения

Через область проходят 2 железные дороги: Байкало-Амурская магистраль и Транссибирская магистраль, а также автомобильная дорога Р-297 «Амур» (Чита - Хабаровск). Международный аэропорт расположен к северо-западу от г. Благовещенск. На территории Амурской области расположено четыре судоходных реки: Амур, Зея, Селемджа и Бурея. Движение речного транспорта осуществляется по рекам Амур, Зея в границах обслуживания средств навигационного оборудования (рисунок 3).



Рисунок 3. Транспортная инфраструктура Амурской области

В связи с приграничным положением Амурская область является важным транспортным коридором, соединяющим морские порты Приморского края, Европейскую часть России и страны Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР). Наиболее крупным рынком сбыта и снабжения продукции является КНР. Однако высокая степень износа транспортной инфраструктуры, особенно железнодорожной, и ее низкая пропускная способность препятствуют увеличению грузооборота.

Анализ рынка жилой недвижимости РФ в 2020 г.¹

Цена квартир в России выросла на 16%, количество объектов в продаже сократилось на 11%. Объем рынка в конце 2020 оценивается в 4,2 трлн руб., из которых 66,9% — это вторичный рынок, а 33,1% - новое жильё (рисунок 4).

¹ <https://moscow.perspektiva24.com/news/itogi-2020-vtorichnyy-i-pervichnyy-rynki-zhilya/>

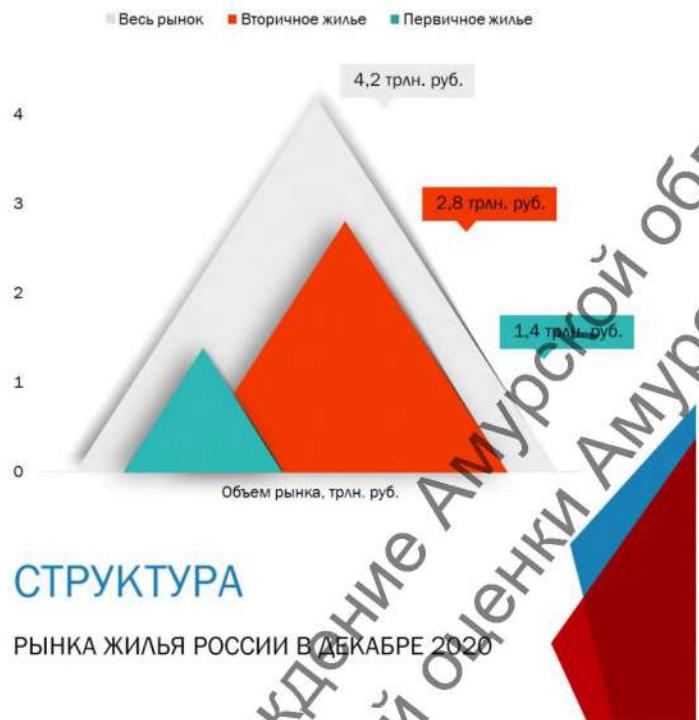


Рисунок 4. Структура рынка жилья России по состоянию на декабрь 2020 года.

Годовой рост цен на квартиры в новостройках составил 19,3%, а на квартиры вторичного рынка – 8,4%. Объём предложения относительно декабря 2019 года сократился на рынке новостроек на 15,5%, на рынке вторичного жилья – на 9,8%.

В структуре рынка в рублёвой оценке доля новостроек увеличилась на 1,6% за счёт удорожания. Динамика стоимости нового жилья была настолько большой, что уравновесила сокращение количества объектов в продаже, а объём предложения в рублях за год вырос на 4,8% (рисунок 5).



Рисунок 5. Динамика показателей Российского рынка жилья в 2020 году относительно 2019 года

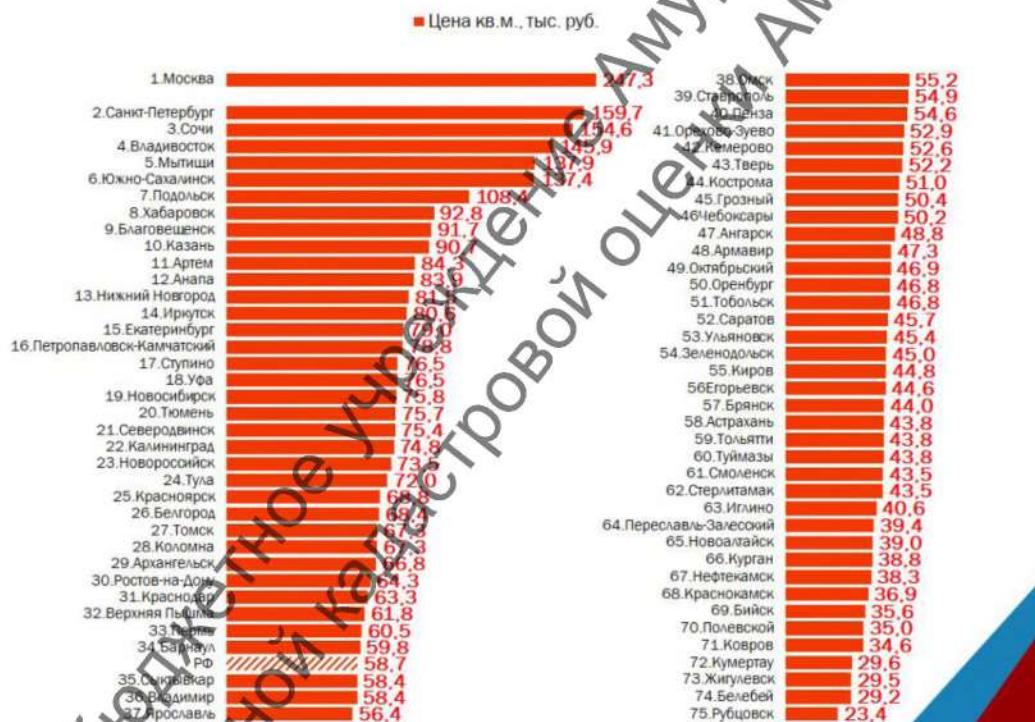
Выявленная динамика рынка недвижимости стала следствием снижения ипотечных ставок. В сегменте нового жилья влияние оказала льготная ипотека 6,5%, введённая в апреле 2020 года для поддержки строительной отрасли в период пандемии.

Кредитные ставки на покупку жилья на вторичном рынке также устремились вниз, но уже вслед за снижением ключевой ставки. Ставка была понижена Центробанком с 6,25% в январе до 4,25% в июле и сохранялась на этом уровне до конца года.

Льготные программы ипотечного кредитования (Семейная ипотека 4,5%, Дальневосточная ипотека 2%, Ипотека с господдержкой от 0,1% и другие) способствовали росту доступности ипотеки для заемщиков.

В результате снижения ставок и субсидий ипотека в конце 2020 года в среднем обходилась заёмщикам в 7,4% годовых. Объём кредитования на покупку жилья был во втором полугодии на рекордно высоком уровне. По данным Объединённого кредитного бюро всего за год было выдано 1,67 млн кредитов, что на 38% больше, чем в 2019 году.

Рейтинг цен вторичного жилья среди городов возглавляет Москва с 247,3 тыс. руб. за кв. м (рисунок 6).



**РЕЙТИНГ
СТОИМОСТИ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ
ОН ПЕРСПЕКТИВА 24 В ДЕКАБРЕ 2020**

Рисунок 6. Рейтинг стоимости вторичного жилья

В десятку городов по дороговизне вторичного квадратного метра входят: Санкт-Петербург (159,7 тыс. руб. за кв. м.), Сочи (154,6), Владивосток (145,9),

Мытищи (137,9), Южно-Сахалинск (137,4), Подольск (108,4), Хабаровск (92,8), Благовещенск (91,7) и Казань (90,7).

Самое доступное готовое жильё продаётся менее чем за 35 тыс. руб. за кв. м. в городах: Рубцовск (23,4 тыс. руб. за кв. м.), Белебей (29,2), Жигулёвск (29,5), Кумертау (29,6) и Ковров (34,6).

Рост цен на квартиры в сданных домах за год составил 8,4%. В 35 городах рейтинга удорожание происходило более быстрыми темпами, чем в среднем по России. Максимальная динамика стоимости недвижимости – на 24,3% - произошла в Сочи и Калининграде. Существенное удорожание коснулось вторичного жилья в Благовещенске (23%), Владивостоке (20,7%), Ставрополе (18,8%), Санкт-Петербурге (18,1%), Мытищах (17,9%), Белгороде (17,5%) и Артёме (16,9%) (рисунок 7).



Рисунок 7. Рейтинг динамики стоимости вторичного рынка в городах РФ за 2020 год

Меньше, чем в 2019 году, за вторичное жильё по итогам 2020 заплатили покупатели в Ступино, Архангельске, Егорьевске, Переславле-Залесском и Тобольске.

Российские новостройки в среднем продаются по 83,7 тыс. руб. за кв. м., при этом самые дорогие – в Москве, по 277,9 тыс. руб. за кв. м. Топ-10 городов по данным ОН "Перспектива24" с дорогими новыми квартирами включает: Южно-Сахалинск (160,7 тыс. руб. за кв. м.), Сочи (152,9), Санкт-Петербург (146,3), Владивосток (145,2), Мытищи (130,5), Казань (100,3), Нижний Новгород (93,7), Хабаровск (93,3) и Благовещенск (88,7) (рисунок 8).



Рисунок 8. Рейтинг стоимости первичного жилья в городах РФ за 2020 год

Менее, чем 40 тыс. руб. за кв. м., можно заплатить в новостройках городов Рубцовск (30,7 тыс. руб. за кв. м.), Белебей (36,1) и Саратов (39,6).

В 16 городах темп удорожания первичного жилья превышает российский уровень 19,3%.

Лидером удорожания новых квартир в 2020 году стал Курган, где стоимость недвижимости «взлетела» на 49,7%. Причиной роста стал вывод на рынок нескольких проектов новостроек с предчистовой отделкой, а также наличие в продаже домов с высокой степенью готовности и сроком сдачи в 2021-2022 годах в Центральном районе (рисунок 9).

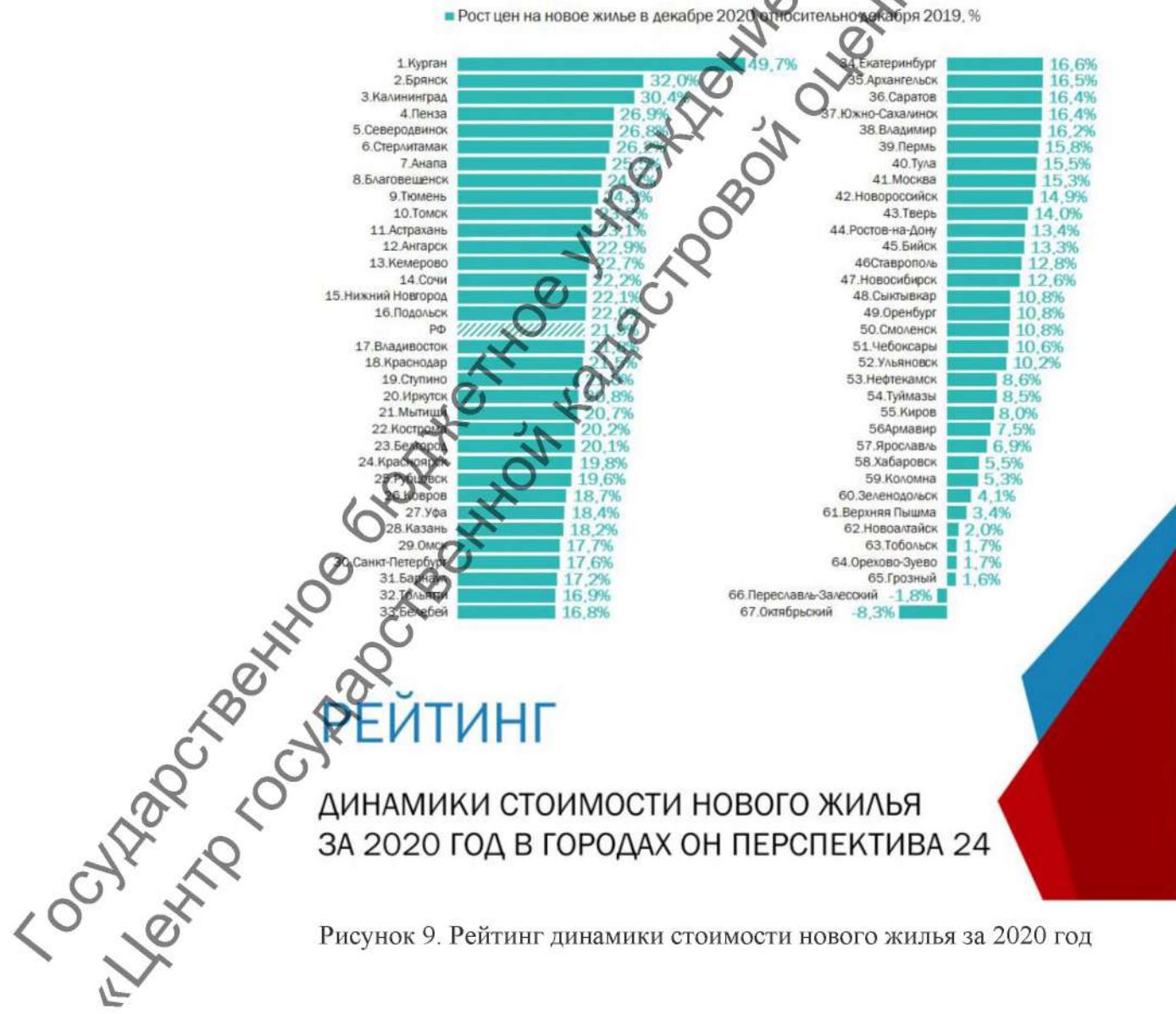


Рисунок 9. Рейтинг динамики стоимости нового жилья за 2020 год

Более чем на четверть, относительно 2019 года, подорожали квартиры в Брянске (32%), Калининграде (30,4%), Пензе (26,9%), Северодвинске (26,8%), Стерлитамаке (26,2%) и Анапе (25,5%).

Отметим, что высокие темпы удешевления новых квартир не всегда означают только рост цен у застройщика. Увеличение средней стоимости квадратного метра в городе может быть следствием «вымывания» самых дешёвых объектов, когда они быстро продаются и снимаются с продажи. В результате в продаже остаются самые дорогие варианты, что приводит к росту средних цен.

Основным драйвером динамики рынков недвижимости в городах и, в целом по России, стало снижение стоимости ипотеки. При этом стимулирование спроса на недвижимость происходило не только благодаря повышению доступности ипотеки.

Благоприятным фоном для повышения интереса к покупкам недвижимости стали нововведения в банковской и налоговой сфере. Одно из них - сокращение доходности по банковским депозитам, произошедшее после понижения ключевой ставки. К концу 2020 года в большинстве банков доход по депозиту меньше уровня инфляции или сопоставим.

Ещё одним фактором, подстегнувшим интерес к покупке недвижимости, стало введение с 1 января 2021 года налога на депозиты свыше 1 млн руб., а также новые методы налогообложения доходов от облигаций.

Снижение доходности в традиционных инструментах стимулировало консервативных инвесторов искать новые возможности для сбережения денег и привело их на рынок недвижимости.

Кредитные каникулы – не только мера для поддержки населения в период пандемии, но и сигнал всем физическим лицам о содействии государства в кризисный момент. Благодаря каникулам у заемщиков выросла уверенность при принятии решений о покупке жилья в ипотеку.

Особенностью 2020 года было «вымывание» предложения и дефицит ликвидных объектов в новостройках. Режим самоизоляции с середины марта по май прошедшего года сконцентрировал нереализованный спрос. Отчасти, спрос удовлетворялся за счёт развития дистанционных методов работы с недвижимостью в крупных агентствах. После отмены ограничительных мер, накопившийся спрос стал причиной бума на рынке новых квартир в летние месяцы. Ажиотаж был настолько высок, что уже к осени все ликвидные варианты в новостройках закончились.

Спрос в сегменте первичного жилья стимулировал рост цен на готовое жильё. Некоторые покупатели, посчитавшие, что новые квартиры стали слишком дорогими, решили купить «вторичку». Удорожанию готовой недвижимости способствовали и те продавцы вторичных квартир, которые планировали на вырученные деньги приобрести жильё в новостройке. Подъём стоимости квадратного метра в новостройках для них означал, что для покупки новой квартиры нужна доплата в более крупном размере. Поэтому, продавая свою вторичную недвижимость дороже, такие продавцы пытались снизить сумму вложения денег в будущую сделку.

В 2021 году спрос на рынке недвижимости будет поддержан льготной ипотекой 6,5%, а также обновлёнными ипотечными программами Дальневосточной и Сельской ипотеки.

Фактором, который повысит стоимость новых квартир в 2021 году, может стать сокращение на 12,5% объёмов жилого строительства, выявленное в 2020. При сохранении спроса уменьшение объёма сдаваемого жилья будет усиливать дефицит новых квартир.

Предотвратить развитие сценария увеличения цен на недвижимость может сокращение платёжеспособного спроса (по причине удовлетворения или падения доходов населения), пересмотр ключевой ставки в сторону повышения и рост ипотечных ставок, а также наращивание объёмов жилого строительства.

Выводы:

1. Бум выдачи ипотеки, внедрение государственной программы снижения процентных ставок по ипотеке до 6,5%, которая в 2020 году побила все рекорды. В 2020 г. выдано 1,7 млн ипотечных кредитов на 4,3 трлн рублей – абсолютный рекорд за всю историю ипотечного рынка России, по данным сайта ДОМ.РФ.

2. Переход застройщиков от ДДУ на эскроу-счета, увеличение стоимости строительных материалов, выбытие персонала в строительной отрасли в связи с последствиями пандемии (ограничения на въезд работников из-за рубежа), привело к увеличению издержек в строительстве. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м. общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в 2020 г., в целом по России составила 44518 рублей, в 2019 г. – 42551 рубль.

3. Так по результатам 2020 г. рост цен на жилую недвижимость в новостройках составил по России 21,9%, средняя стоимость квадратного метра составила 83,7 тыс. руб. Вторичная недвижимость показала более меньший скачок цен, рост составил 8,4% в России в целом, стоимость квадратного метра составила 58,7 тыс. руб.

4. Среди субъектов Российской Федерации в 2020 г. наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где было введено 11,0% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае – 6,2%, Москве – 6,1%, Санкт-Петербурге – 4,1%, Республике Татарстан – 3,3%, Ленинградской и Ростовской областях – по 3,2%, Республике Башкортостан – 3,0%, Свердловской области – 2,9%, Новосибирской области – 2,4%, Воронежской области – 2,1%, Тюменской (без автономных округов) и Челябинской областях – по 1,9%.

5. По сравнению с 2019 г. произошло значительное снижение объемов жилищного строительства на территории Мурманской области – на 20,7%, Хабаровского края – на 22,2%, Красноярского края – на 22,9%, Тамбовской

области – на 23,6%, Амурской области – на 23,8%, Самарской области – на 23,9%, Республики Ингушетия – на 35,6%, Еврейской автономной области – на 39,5%, Карачаево-Черкесской Республики – на 39,8%.

6. Аномальный рост цен объясняется стремительным разгоном спроса на недвижимость при относительно невысоких темпах застройки: рынок не был готов к активизации покупательских способностей. Драйверами роста цен в отрасли стали: льготная программа ипотеки под 6,5%, изначально действующая до октября 2020 года, но продленная ЦБ РФ до конца июня текущего года; снижение ставок банками по собственным программам, что произошло на фоне смягчения денежно-кредитной политики регулятором; повышение инвестиционной привлекательности жилья – россияне массово закрывали депозиты, ставшие невыгодными из-за низких ставок, вкладывали деньги в покупку квартир; фактор неопределенности спровоцировал покупательский спрос, так как жители не понимали, что будет происходить с рублем на фоне пандемии, стремились приобрести квартиру в кратчайшие сроки. Стремительный рост цен и активизация покупателей спровоцировали дефицит предложений на рынке: прошлый год оказался идеальным временем для продажи жилья, так как «с молотка» быстро уходили даже не самые привлекательные квартиры. Власти уже обеспокоились проблемой подорожания квадратного метра. Регулятор полагает, что такая динамика негативно сказывается на доступности жилья и не отвечает целям реализации льготных программ.

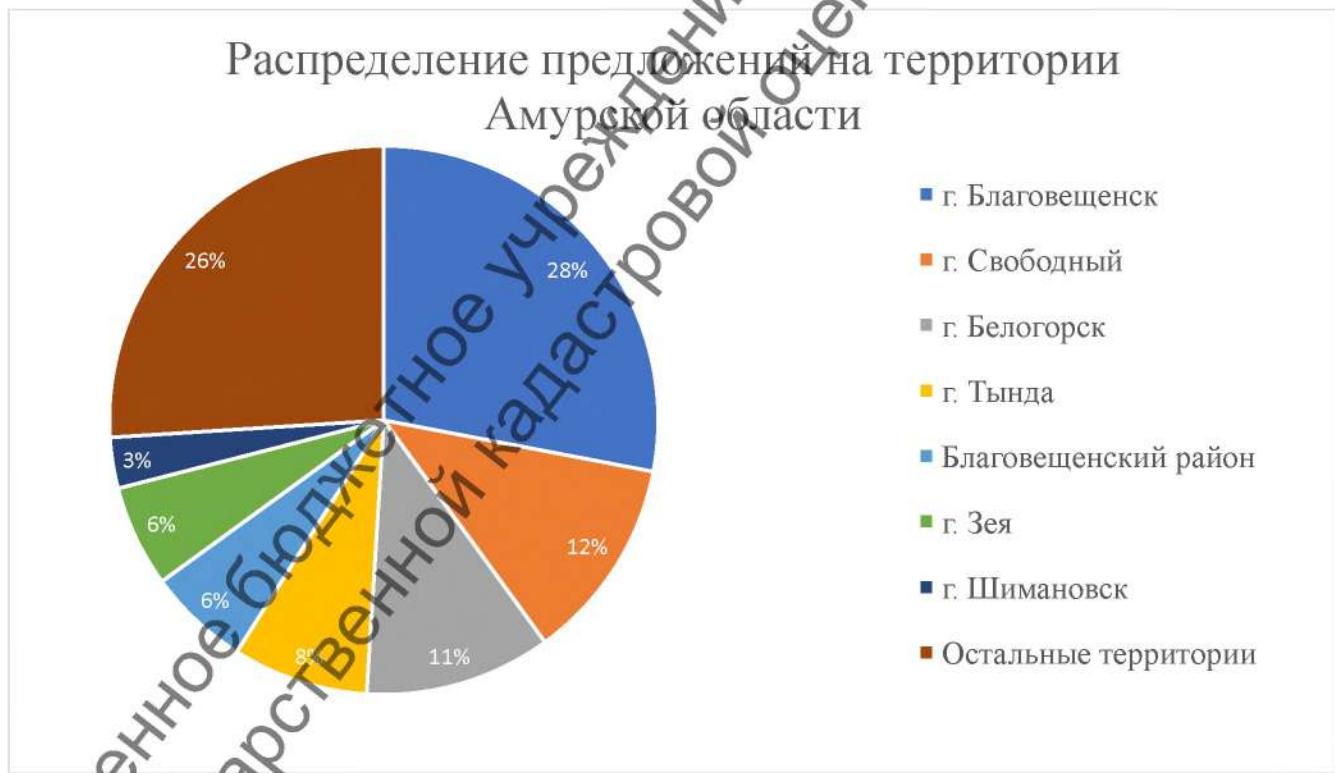
Анализ рынка жилой недвижимости Амурской области

Анализ рынка объектов жилого фонда проводился на основе информации о предложениях к продаже объектов, содержащейся в базе данных, сформированной специалистами ГБУ АО «Центр ГКО Амурской области». По данным указанной базы в период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. к продаже предлагалось 2 079 квартир. В качестве источников информации о ценах предложений использовались интернет-сайты для размещения объявлений о

товарах и услугах от частных лиц и компаний, такие как: www.cian.ru, www.avito.ru, www.domofond.ru, www.realty.yandex.ru и другие.

В разрезе расположения на территории Амурской области, предложения по продаже квартир, в большинстве случаев находятся в центре наибольшего сосредоточения населения. В Амурской области это юг, юго-восток региона, столица региона г. Благовещенск, центры территориальных образований, такие как г. Белогорск, г. Свободный, г. Тында, г. Зея, а также населенные пункты вдоль основных транспортных коридоров региона. Разбивка по количеству представлена ниже на диаграмме 1.

Диаграмма 1



В 2020 г. лидером по количеству предложений по продаже квартир в Амурской области является г. Благовещенск. В процентном соотношении на него приходится более четверти квартир, выставленных на продажу. Далее следует г. Свободный и г. Белогорск, количество продаваемых объектов в которых

составляет чуть более десятой части от общего числа предложения. Столица БАМа г. Тында, с восемью процентами. Из полученных данных можно сделать вывод, что количество объявлений по продаже соотносится с численностью населения, проживающего на выбранной территории.

По году постройки рынок, в основном, представлен домами старой постройки до 2000 г., распределение представлено на диаграмме 2.

Диаграмма 2



Согласно, СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", в зависимости от этажности, здания можно разделить на малоэтажные (до четырех этажей, включая мансардный), среднеэтажные жилые дома (от пяти до восьми этажей, включая мансардный), многоэтажные (девять этажей и более). Больше половины объектов, предложенных к продаже в Амурской области, расположены в домах средней этажности (диаграмма 3).

Диаграмма 3



Наиболее распространенным материалом стен жилых домов в Амурской области является кирпич. Из него возводится 78,7% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах — 13,6% (рисунок 10).



Рисунок 10. Распределение новостроек по видам материалов стен по РФ и в Амурской области

Анализ рынка жилой недвижимости в г. Благовещенск и Благовещенском районе

Рынок жилья в г. Благовещенск по динамике роста цен вошел в топ-5 по всей стране и занял 3 место, выше динамика роста только у городов-курортов Сочи и Калининград, 24,3%. Увеличение стоимости 1 кв. м. жилья за 2020 г. составила 23%. В абсолютном выражении город также входит в десятку городов с самыми высокими ценами, средняя стоимость 1 кв. м. находится на уровне 80-90 тыс. рублей. В декабре 2018 года квадрат жилья в г. Благовещенск в среднем стоил 62 тысячи рублей. К концу 2019 года цена увеличилась почти на 9 тысяч рублей. Но знаковым стал 2020 год. За 12 месяцев средняя стоимость квадрата выросла на 22 тысячи рублей и составила 90 тысяч рублей за метр в декабре прошлого года. Дороже только в Москве, Московской области, Сочи и Красной Поляне, во

Владивостоке, Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Севастополе и Новом Уренгое.

Средняя стоимость в новостройках также показала устойчивый рост. Динамика представлена на рисунке ниже (рисунок 11).

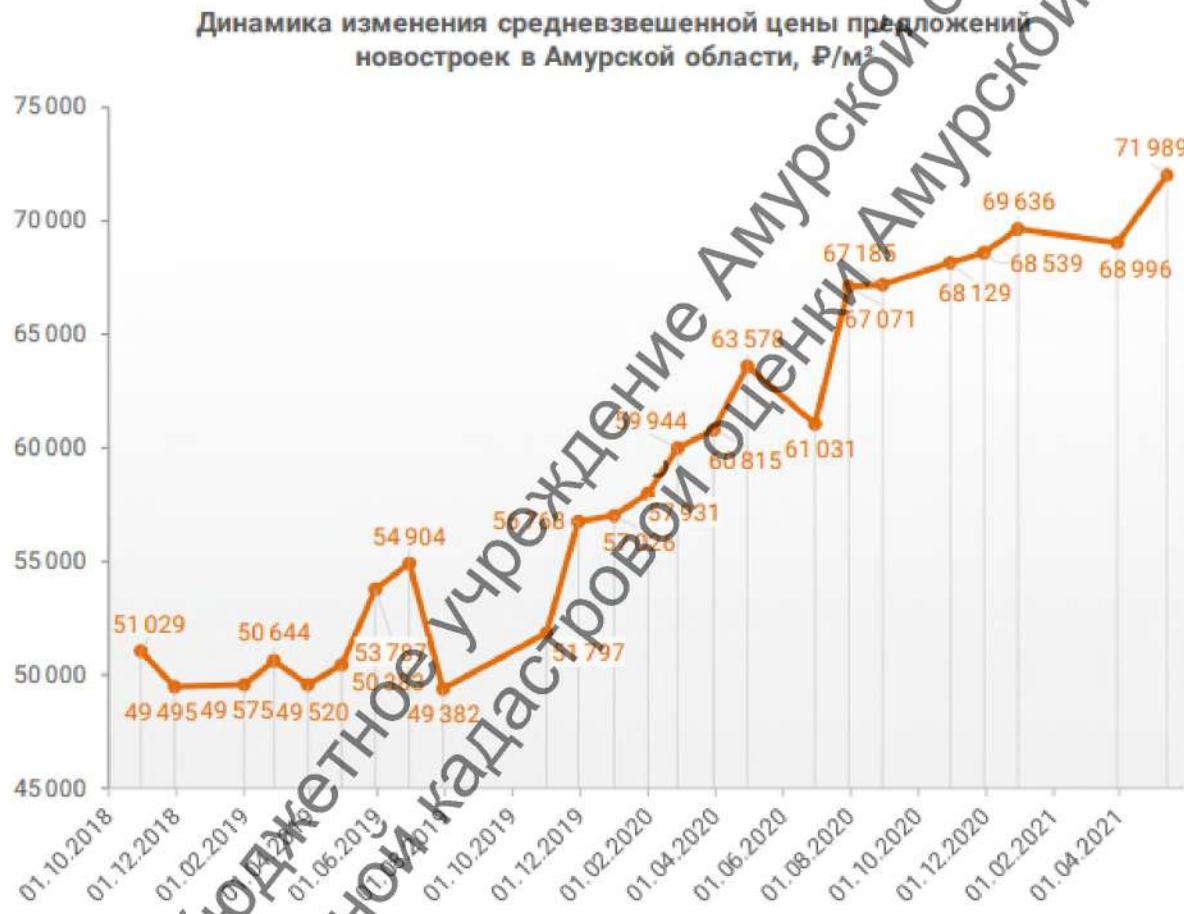


Рисунок 11. Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Амурской области

Причинами такого резкого роста явилось, как и по стране в целом, так и в г. Благовещенск: введение льготной ипотеки под 6,5%, в ДФО ставка была еще ниже, сокращение ввода жилья почти на четверть из-за коронавируса, ограниченный рынок вторичного жилья.

По состоянию на конец 2020 года строительство жилья в Амурской области осуществляли 8 застройщиков, которые представлены 10 компаниями (юридическими лицами), их силами в г. Благовещенск возводились 18 жилых домов. ТОП застройщиков по объёмам жилищного строительства в Амурской области представлен следующими организациями:

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	АНК-холдинг	4	22,2%	555	21,1%	28 204	21,5%
2	Специализированный застройщик Земля	3	16,7%	501	19,1%	27 067	20,7%
3	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОДРУЖЕСТВО	1	5,6%	488	18,6%	23 734	18,1%
4	СК Амурстрой	4	22,2%	410	15,6%	20 622	15,7%
5	МЕГАТЕК-СТРОЙ-ИНВЕСТ	3	16,7%	327	12,4%	14 937	11,4%
6	ГК Амурстройзаказчик	1	5,6%	156	5,9%	6 262	4,8%
7	Благовещенскстрой	1	5,6%	93	3,5%	5 129	3,9%
8	Благостройсервис	1	5,6%	98	3,7%	5 019	3,8%
Общий итог		18	100%	2 628	100%	130 974	100%

Ценовой диапазон в г. Благовещенск представлен в таблицах ниже.

Таблица 1

Территория	Количество предложений	Минимальное значение УПРС	Максимальное значение УПРС	Среднее значение УПРС
Благовещенск	536	42 857	147 139	83 263
Аэропорт	10	31 769	68 132	55 519
Белогорье	13	27 273	57 778	39 074
Моховая падь	18	26 560	65 556	49 926
Плодопитомник	12	46 794	89 744	71 296

Анализируя полученные данные из таблицы, наибольшее количество предложений сосредоточено в самом городе. В этих районах города фиксируется наибольшая стоимость квадратного метра. Далее идет микрорайон

Плодопитомник, непосредственно примыкающий к городу район. Наименьшая стоимость зафиксирована в микрорайоне Белогорье, расположенный на наибольшем расстоянии от центральных районов города (25 км).

В зависимости от количества комнат, ценовые диапазоны выглядят следующим образом.

Таблица 2

	Количество предложений	Минимальное значение УПРС	Максимальное значение УПРС	Среднее значение УПРС
1 ком.	191	37 097	126 728	89 150
2 ком.	211	42 000	147 139	79 014
3 ком.	142	26 560	134 831	73 786
4 ком.	44	36 364	130 818	72 141
5 ком.	1	59 259	59 259	59 259
общее	589	26 560	147 139	80 554

Не маловажным фактором, влияющим на стоимость жилья, является этаж расположения. Так стоимость квартир, расположенных на первом этаже, ниже, чем стоимость квартиры, расположенной на средних этажах.

Таблица 3

Этаж расположения	Количество предложений	Минимальное значение УПРС	Максимальное значение УПРС	Среднее значение УПРС
1-ый этаж	77	26 560	110 266	74 054
средний этаж	389	31 720	147 139	83 473
крайний верхний этаж	123	27 273	111 650	75 393

Год постройки дома, еще один фактор, влияющий на стоимость квадратного метра жилья.

Таблица 4

	Количество предложений	Минимальное значение УПРС	Максимальное значение УПРС	Среднее значение УПРС
старой постройки	276	26 560	110 526	72 435
1 десятилетие 2000-х	77	62 745	130 818	88 491
Новой постройки	195	31 720	147 139	90 618

Наибольшая часть предложения квартир к продаже в Благовещенском районе сосредоточена в п. Чигири, поселок непосредственно примыкает к г. Благовещенск с севера и связан с селом Новотроицкое и Игнатьевским шоссе. Ценовые диапазоны представлены в таблице ниже.

Таблица 5

Территория	Количество предложений	Минимальное значение УПРС	Максимальное значение УПРС	Среднее значение УПРС
п. Чигири	113	47 115	113 793	81 973
с. Марково	4	31 111	36 170	33 629
с. Волково	2	35 714	44 444	40 079
с. Игнатьево	1	-	-	48 828
с. Новинка	1	-	-	18 750
с. Усть-Ивановка	1	-	-	46 875
общее	122	18 750	113 793	78 766

Анализ стоимости 1 кв. м. жилой недвижимости в остальных городских и муниципальных округах, представлены в таблице ниже.

Таблица 6

Округ	Количество предложений	Минимальное значение УПРС	Максимальное значение УПРС	Среднее значение УПРС
г. Свободный	244	31 000	109 890	63 706
г. Белогорск	230	16 667	90 541	45 326
Октябрьский район	28	29 661	55 437	44 327
г. Тында	167	18 923	55 833	39 771
Тамбовский район	29	12 500	58 333	37 506
Ивановский район	41	10 057	71 667	36 755
г. Циолковский	18	26 829	57 692	34 526
Сковородинский район	66	7 435	59 211	34 203
Михайловский район	10	15 833	41 667	32 318
Серышевский район	34	20 000	47 511	32 173
г. Зея	115	13 158	53 111	30 780
Свободненский район	10	14 548	48 936	28 119
Магдагачинский район	34	17 699	38 514	26 809
г. Шимановск	69	10 909	42 537	25 525
Архаринский район	19	14 286	35 656	22 392
Бурейский район	52	5 714	57 143	21 321
Завитинский район	18	6 250	30 303	18 140
Белогорский район	38	8 621	31 250	17 776
г. Райчихинск	47	7 170	27 885	17 466
пгт. Прогресс	61	8 475	27 966	16 142
Тындинский район	17	1 471	19 231	9 973

Выходы:

1. Центром сосредоточения предложения продажи жилья является столица региона г. Благовещенск и прилегающий к нему Благовещенский район (п. Чигири), здесь расположена треть квартир, выставленных на продажу.

2. Больше половины жилого фонда, размещенного на продажу, представлено зданиями средней этажности и постройки до 2000-х г. г.
3. В зависимости от местоположения, этажа расположения и года постройки средняя стоимость 1 квадратного метра в г. Благовещенск находится в диапазоне 70-90 тыс. руб.

«Государственное бюджетное учреждение Амурской области
«Центр государственной кадастровой оценки Амурской области»