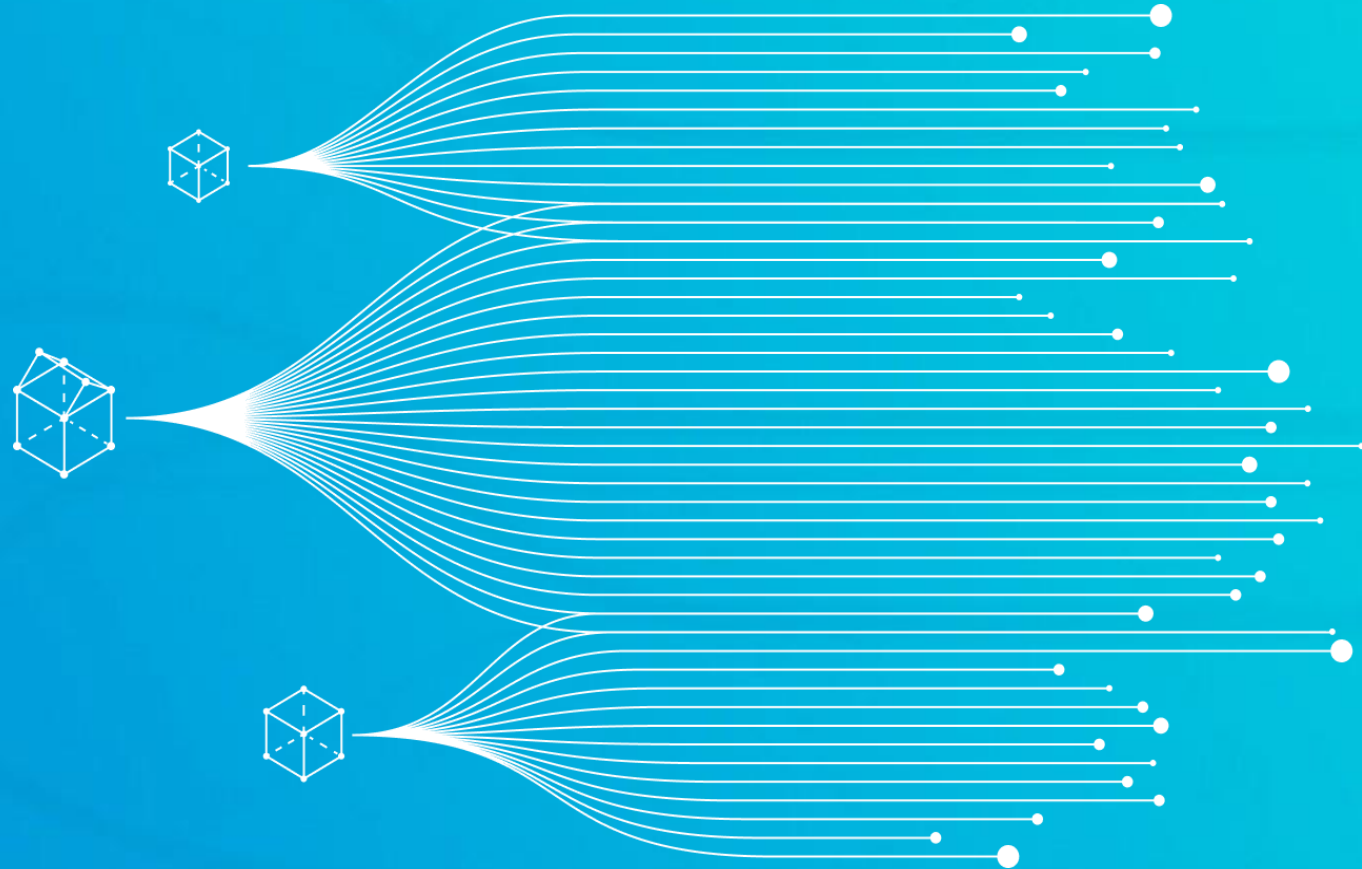


# Цены на вторичную недвижимость в крупных городах России

---

II полугодия 2016-2021

Москва, 2022



- Методика расчета
- Ключевые события второго полугодия 2021 года и прогнозы
- Средняя стоимость квадратного метра в России
- Рынок жилой недвижимости в городах-миллионниках
  - Стоимость квадратного метра в городах-миллионниках за 5 лет
  - Средний чек на однокомнатные квартиры
  - Средний чек на двухкомнатные квартиры
  - Средний чек на трехкомнатные квартиры
- Цены на недвижимость Топ-50 городов России
- О компании





**С 2012 года компания собирает и анализирует сотни источников данных по всей территории России** – это, в том числе, очищенные данные по предложениям и стоимости «квадратного метра» на самых популярных площадках страны. SRG первыми автоматизировали оценку недвижимости, используя в работе современный инструментарий на основе Big Data и технологий машинного обучения. Точность обеспечивается также за счет постоянного обогащения данных, кросс-проверки и индекса достоверности. Из выборки специальным алгоритмом исключаются объекты с сомнительными и незаполненными характеристиками. Медианный метод расчета исключает резкие отклонения цены, возникающие из-за ошибок при заполнении формы.



**Каждый день искусственный интеллект SRG анализирует более 20 млн. объявлений, данные надежно хранятся в дата центрах на 70 серверах в 5 странах.** SRG робот следит за каждым объявлением, его историей, определяет ликвидность, стоимость сделки, может предсказывать, как изменится стоимость объекта. Нейронная сеть определяет качество фото, наличие перепланировок и даже вид из окна. SRG индексирует 92% предложений о продаже на вторичном рынке недвижимости. 90% оценочных компаний работают с технологиями SRG.



**В отчете содержатся данные о стоимости жилья на вторичном рынке за вторые полугодия 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 и 2021 годов.**

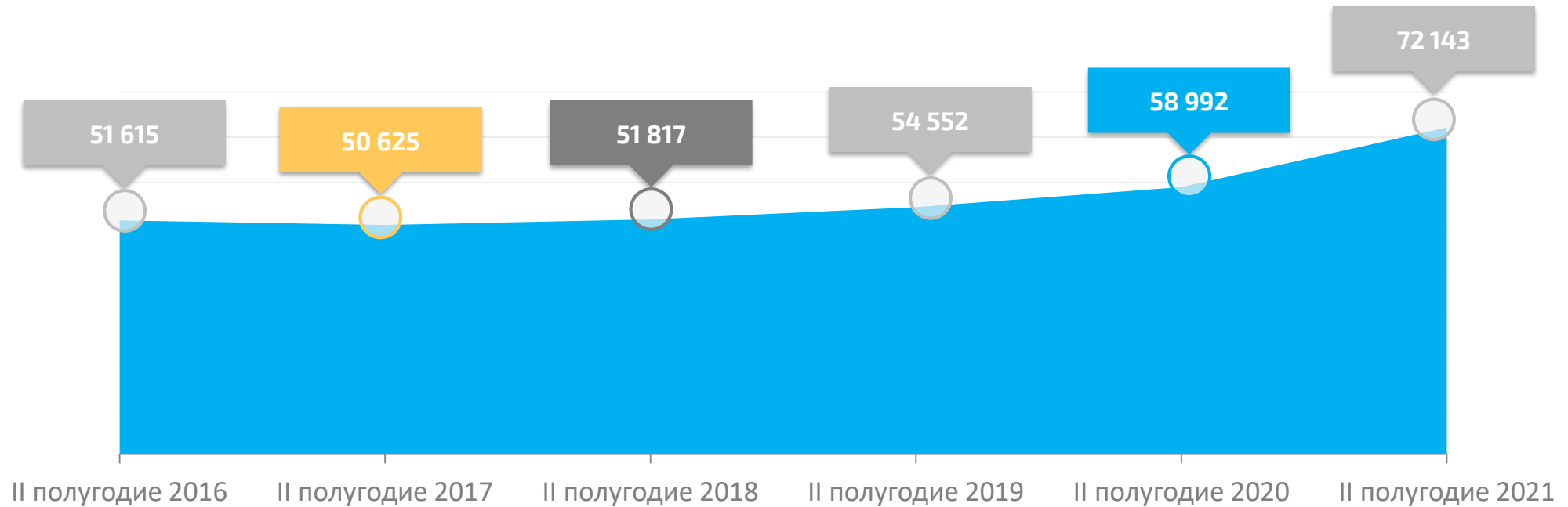
**Во втором полугодии 2021 года продолжился рост цен.** С июля по декабрь 2021 года средняя стоимость квадратного метра в 100 крупных городах РФ выросла до 72 143 руб. По сравнению с первым полугодием средняя стоимость предложения квадратного метра на вторичном рынке жилья увеличилась на 13,16%. Во втором полугодии в среднем «квадрат» прибавлял по 1,82% в месяц. Наибольшая ежемесячная динамика по росту зафиксирована в октябре (+3,79%) и ноябре (+2,99%).

На стоимость жилья продолжили влиять кредитно-денежная политика Центробанка, программа льготной ипотеки на новостройки. На фоне большего увеличения цен и изменений условий по программе льготной ипотеки на первичном рынке жилья, **спрос на вторичном рынке усилился.** Новый объем предложения, который выходил на рынок, экспонировался по стоимости выше, чем предыдущие варианты.

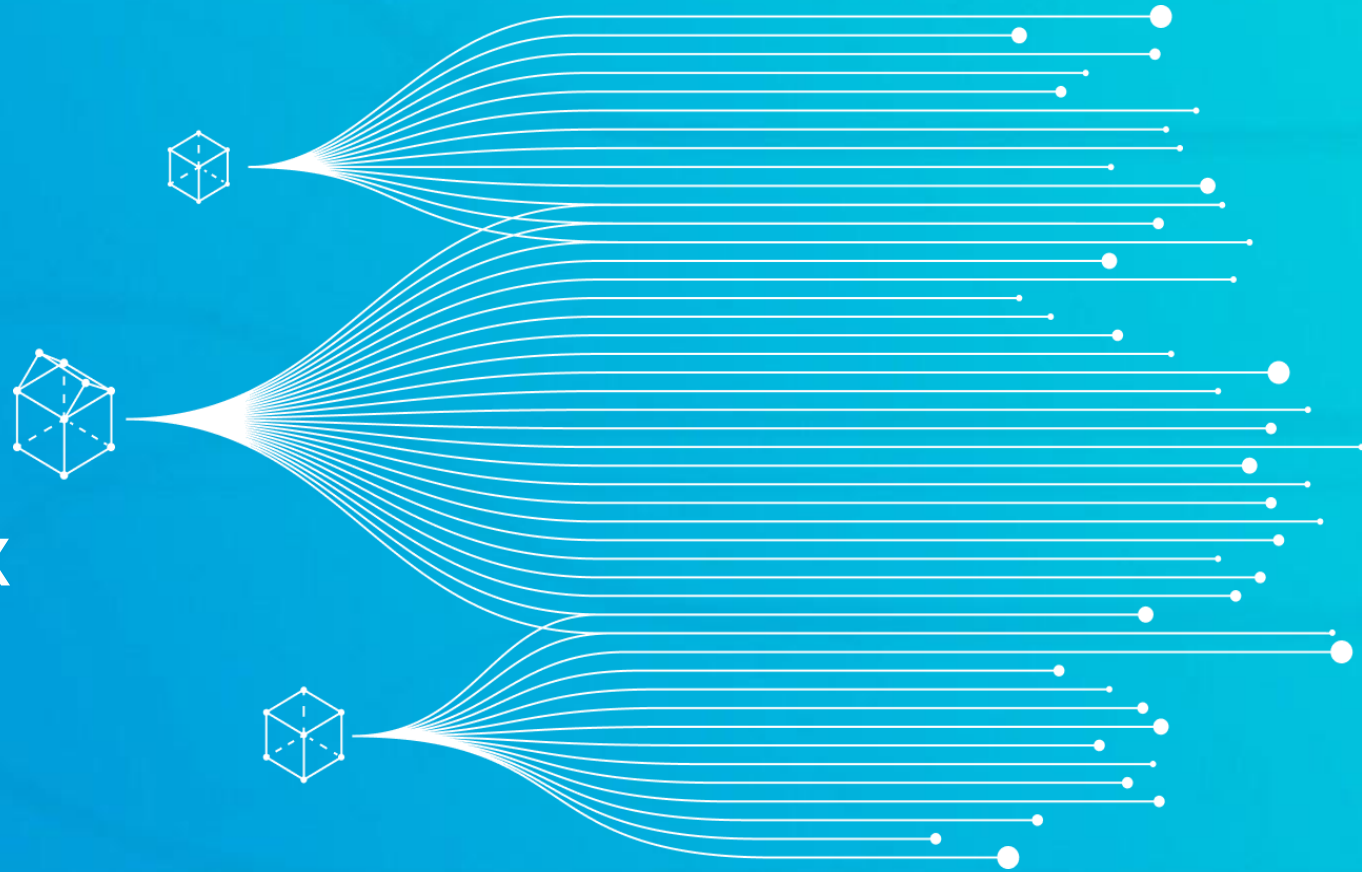
По предварительным прогнозам **в 2022 году стоимость жилья на вторичном рынке останется на прежнем уровне** и будет зависеть от инфляции и объемов предложения. При этом часть спроса начнет перетекать обратно на депозиты, где уровень ставок с 4,5% вырос до 7,7%. Также влияние окажут ставки по ипотеке, возвращающиеся к двузначным цифрам. И цены, которые за два года выросли в зависимости от города до 70%.

Консалтинговая группа SRG проанализировала стоимость квадратного метра в крупных городах РФ на вторичном рынке недвижимости за 5 лет.

Средняя стоимость квадратного метра в России составила 72 143 руб. За год «квадрат» вырос на 22,29%. За 5 лет средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке увеличилась на 39,77%

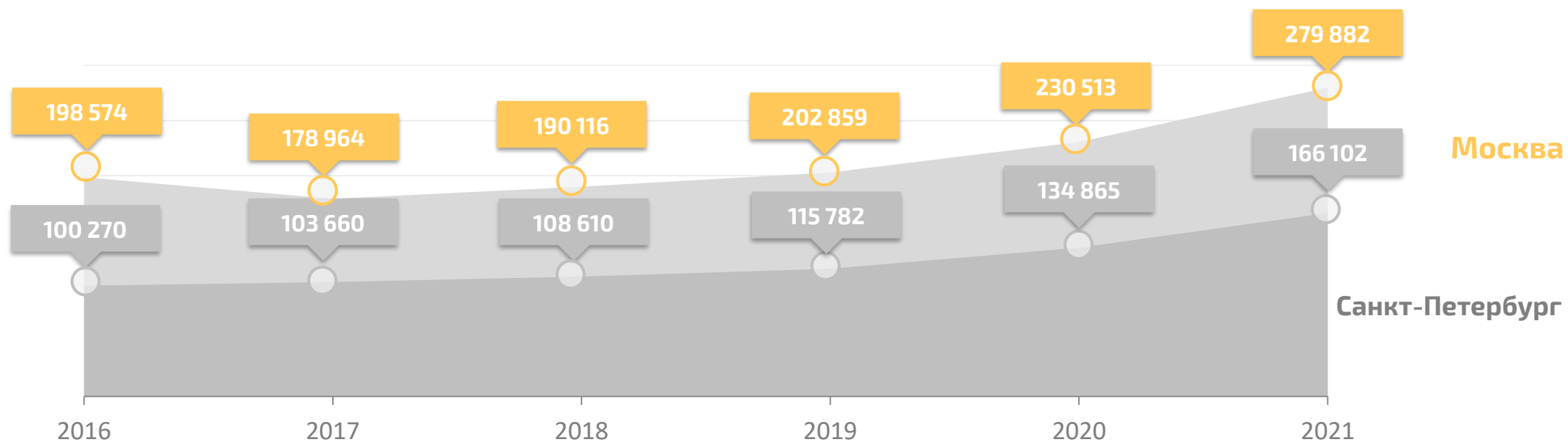


# Рынок жилой недвижимости в городах-миллионниках



Город		2016	2017	2018	2019	2020	2021*
		руб./кв. м					
1	Москва	198 574	178 964	190 116	202 859	230 513	279 882
2	Санкт-Петербург	100 270	103 660	108 610	115 782	134 865	166 102
3	Новосибирск	56 555	56 501	59 069	64 947	70 575	84 101
4	Екатеринбург	64 925	64 460	66 552	69 832	73 770	88 612
5	Нижний Новгород	60 311	59 289	60 205	63 865	69 616	89 976
6	Казань	64 197	64 693	69 108	76 940	83 499	107 784
7	Челябинск	40 309	38 470	38 301	38 932	40 644	45 936
8	Омск	41 464	40 441	41 031	42 798	46 341	60 881
9	Самара	55 432	53 666	53 869	54 958	56 528	65 639
10	Ростов-на-Дону	57 807	56 649	56 260	56 551	58 488	68 741
11	Уфа	60 564	60 433	63 299	66 733	70 651	81 751
12	Красноярск	52 668	51 876	53 578	57 282	61 930	74 159
13	Воронеж	44 047	43 245	44 208	47 028	51 633	63 826
14	Пермь	49 657	49 105	51 524	54 298	56 794	64 472
15	Волгоград	46 015	44 723	45 200	46 569	48 830	56 228
16	Краснодар	50 644	48 576	48 633	52 147	55 682	84 701

\*В отчете содержатся данные о стоимости жилья на вторичном рынке за вторые полугодия 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 и 2021 годов.





Город	% 2017 к 2016	% 2018 к 2017	% 2019 к 2018	% 2020 к 2019	% 2020 к 2021
	руб./кв. м				
1 Москва	-9,88%	6,23%	6,70%	13,63%	21,42%
2 Санкт-Петербург	3,38%	4,78%	6,60%	16,48%	23,16%
3 Новосибирск	-0,10%	4,54%	9,95%	8,66%	19,17%
4 Екатеринбург	-0,72%	3,25%	4,93%	5,64%	20,12%
5 Нижний Новгород	-1,70%	1,54%	6,08%	9,00%	29,25%
6 Казань	0,77%	6,82%	11,33%	8,52%	29,08%
7 Челябинск	-4,56%	-0,44%	1,65%	4,40%	13,02%
8 Омск	-2,47%	1,46%	4,31%	8,28%	31,37%
9 Самара	-3,19%	0,38%	2,02%	2,86%	16,12%
10 Ростов-на-Дону	-2,00%	-0,69%	0,52%	3,43%	17,53%
11 Уфа	-0,22%	4,74%	5,42%	5,87%	15,71%
12 Красноярск	-1,50%	3,28%	6,91%	8,12%	19,75%
13 Воронеж	-1,82%	2,23%	6,38%	9,79%	23,61%
14 Пермь	-1,11%	4,93%	5,38%	4,60%	13,52%
15 Волгоград	-2,81%	1,07%	3,03%	4,86%	15,15%
16 Краснодар	-4,08%	0,12%	7,23%	6,78%	52,12%



Город	2016	2021*	Динамика
1 Москва	198 574	279 882	40,95%
2 Санкт-Петербург	100 270	166 102	65,66%
3 Новосибирск	56 555	84 101	48,71%
4 Екатеринбург	64 925	88 612	36,48%
5 Нижний Новгород	60 311	89 976	49,19%
6 Казань	64 197	107 784	67,90%
7 Челябинск	40 309	45 936	13,96%
8 Омск	41 464	60 881	46,83%
9 Самара	55 432	65 639	18,41%
10 Ростов-на-Дону	57 807	68 741	18,91%
11 Уфа	60 564	81 751	34,98%
12 Красноярск	52 668	74 159	40,81%
13 Воронеж	44 047	63 826	44,90%
14 Пермь	49 657	64 472	29,84%
15 Волгоград	46 015	56 228	22,20%
16 Краснодар	50 644	84 701	67,25%

**За 5 лет наибольший рост цен отмечен в Казани,** на 67,90%.

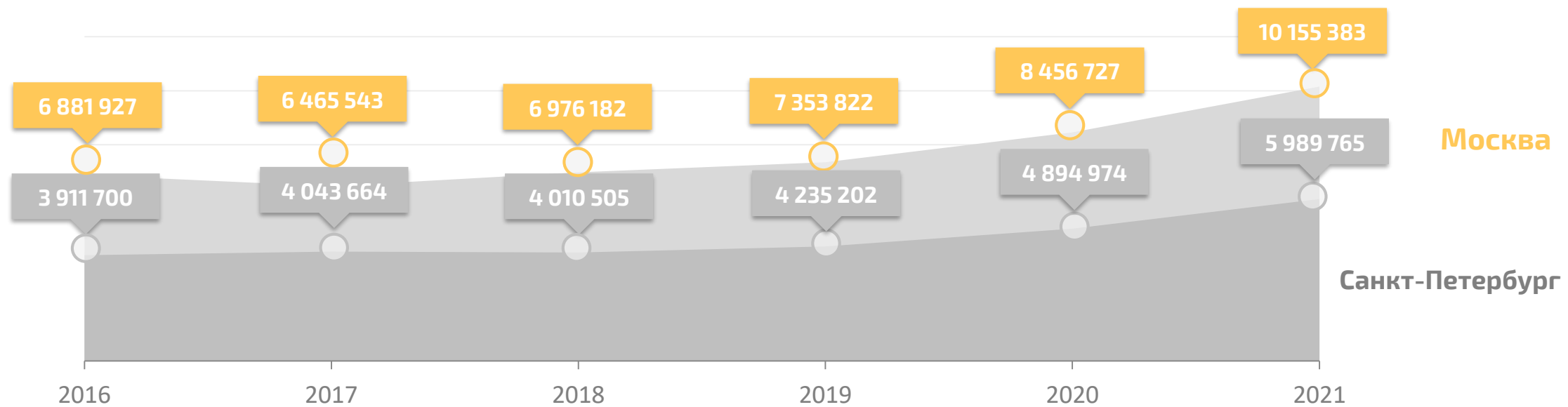
**На втором месте Краснодар – 67,25%,** на третьем месте Санкт-Петербург – 65,66%.

**Минимальное увеличение стоимости отмечено в Челябинске,** рост 13,96%.

\*В отчете содержатся данные о стоимости жилья на вторичном рынке за вторые полугодия 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 и 2021 годов.

Город	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
	руб./кв. м					
1 Москва	6 881 927	6 465 543	6 976 182	7 353 822	8 456 727	10 155 383
2 Санкт-Петербург	3 911 700	4 043 664	4 010 505	4 235 202	4 894 974	5 989 765
3 Новосибирск	1 916 550	1 939 520	2 033 391	2 329 143	2 579 188	3 098 700
4 Екатеринбург	2 478 854	2 481 901	2 559 049	2 677 164	2 840 574	3 344 019
5 Нижний Новгород	2 212 456	2 184 469	2 311 750	2 372 748	2 620 825	3 400 772
6 Казань	2 510 017	2 511 815	2 662 349	2 881 202	3 149 157	4 106 614
7 Челябинск	1 421 611	1 435 007	1 427 145	1 433 059	1 497 746	1 738 284
8 Омск	1 473 396	1 473 690	1 471 702	1 537 503	1 685 533	2 224 196
9 Самара	2 114 314	2 053 278	2 076 566	2 106 935	2 180 033	2 637 081
10 Ростов-на-Дону	2 096 434	2 092 821	2 095 736	2 090 649	2 214 869	2 625 080
11 Уфа	2 326 493	2 273 989	2 345 217	2 447 195	2 603 056	3 002 647
12 Красноярск	1 837 591	1 804 264	1 882 566	1 967 515	2 156 127	2 585 530
13 Воронеж	1 727 535	1 692 554	1 723 144	1 824 807	2 026 150	2 547 821
14 Пермь	1 659 846	1 793 316	1 875 705	2 001 913	2 084 069	2 367 926
15 Волгоград	1 673 990	1 673 330	1 724 016	1 796 053	1 879 617	2 228 110
16 Краснодар	1 933 270	1 855 928	1 850 930	1 974 929	2 131 487	3 266 956

\*В отчете содержатся данные о стоимости жилья на вторичном рынке за вторые полугодия 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 и 2021 годов.



Город	2016	2021*	Динамика
руб./кв. м			
1 Москва	6 881 927	10 155 383	47,57%
2 Санкт-Петербург	3 911 700	5 989 765	53,12%
3 Новосибирск	1 916 550	3 098 700	61,68%
4 Екатеринбург	2 478 854	3 344 019	34,90%
5 Нижний Новгород	2 212 456	3 400 772	53,71%
6 Казань	2 510 017	4 106 614	63,61%
7 Челябинск	1 421 611	1 738 284	22,28%
8 Омск	1 473 396	2 224 196	50,96%
9 Самара	2 114 314	2 637 081	24,73%
10 Ростов-на-Дону	2 096 434	2 625 080	25,22%
11 Уфа	2 326 493	3 002 647	29,06%
12 Красноярск	1 837 591	2 585 530	40,70%
13 Воронеж	1 727 535	2 547 821	47,48%
14 Пермь	1 659 846	2 367 926	42,66%
15 Волгоград	1 673 990	2 228 110	33,10%
16 Краснодар	1 933 270	3 266 956	68,99%

**Лидерами по росту среднего чека предложения на однокомнатные квартиры стали Краснодар, Казань и Новосибирск.**

В Краснодаре средняя стоимость лота за 5 лет выросла на 68,99% и составила 3 266 956 руб.

Далее следует Казань, где «однушки» выросли в цене на 63,61% до 4 106 614 руб.

В Новосибирске стоимость однокомнатных квартир увеличилась на 61,68% до 3 098 700 руб.

Наименьший рост цен на однокомнатные квартиры за 5 лет отмечен в Челябинске, на 22,28%. Здесь средний чек однокомнатной квартиры составляет 1 738 284 руб.

\*В отчете содержатся данные о стоимости жилья на вторичном рынке за вторые полугодия 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 и 2021 годов.

Город	2016	2021*	Динамика
	руб./кв. м		
1 Москва	11 066 806	16 304 716	47,33%
2 Санкт-Петербург	5 996 098	9 981 707	66,47%
3 Новосибирск	3 084 485	4 517 511	46,46%
4 Екатеринбург	3 339 316	4 767 174	42,76%
5 Нижний Новгород	3 027 616	4 550 713	50,31%
6 Казань	3 531 715	5 758 571	63,05%
7 Челябинск	2 108 200	2 449 521	16,19%
8 Омск	2 171 850	3 132 255	44,22%
9 Самара	3 047 797	3 621 230	18,81%
10 Ростов-на-Дону	3 096 308	3 718 920	20,11%
11 Уфа	3 190 219	4 225 754	32,46%
12 Красноярск	2 746 003	4 067 422	48,12%
13 Воронеж	2 487 570	3 699 180	48,71%
14 Пермь	2 490 274	3 164 732	27,08%
15 Волгоград	2 269 224	2 876 109	26,74%
16 Краснодар	3 214 005	4 883 642	51,95%

**Лидером по росту среднего чека на двухкомнатные квартиры стал Санкт-Петербург. За пять лет «двушки» выросли в цене на 66,47% до 9 981 707 руб.**

Второе место занимает Казань с ростом 63,05% до 5 758 571 руб. На третьем месте расположился Краснодар. За 5 лет стоимость двухкомнатных квартир увеличилась на 51,95% и составила 4 883 642 руб.

В Нижнем Новгороде цены на двухкомнатные квартиры выросли на 50,31%. В Москве рост составил 47,33%

Меньше всего двухкомнатные квартиры выросли в цене в Челябинске. За 5 лет средний чек увеличился на 16,19% до 2 449 521руб.

\*В отчете содержатся данные о стоимости жилья на вторичном рынке за вторые полугодия 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 и 2021 годов.

Город	2016	2021*	Динамика
	руб./кв. м		
1 Москва	20 009 880	24 876 766	24,32%
2 Санкт-Петербург	8 733 937	14 356 450	64,38%
3 Новосибирск	4 217 653	6 148 787	45,79%
4 Екатеринбург	4 662 235	6 646 317	42,56%
5 Нижний Новгород	4 110 205	6 264 563	52,41%
6 Казань	4 952 944	7 987 084	61,26%
7 Челябинск	2 976 452	3 548 593	19,22%
8 Омск	2 929 457	4 183 684	42,81%
9 Самара	4 316 447	5 139 976	19,08%
10 Ростов-на-Дону	4 119 505	4 994 246	21,23%
11 Уфа	4 374 389	5 859 001	33,94%
12 Красноярск	3 783 304	5 813 264	53,66%
13 Воронеж	3 425 857	4 962 410	44,85%
14 Пермь	3 433 092	4 318 500	25,79%
15 Волгоград	3 026 233	3 710 003	22,59%
16 Краснодар	4 810 905	6 974 897	44,98%

### Санкт-Петербург возглавил рейтинг городов-миллионников по росту цен на трехкомнатные квартиры за 5 лет. В

культурной столице стоимость «трешек» увеличилась на 64,38% до 14 356 450 руб. Далее следует Казань с ростом 61,26% до 7 987 084 руб.

Третье место у Красноярска, где средний чек на трёхкомнатные квартиры вырос на 53,66% до 5 813 264 руб.

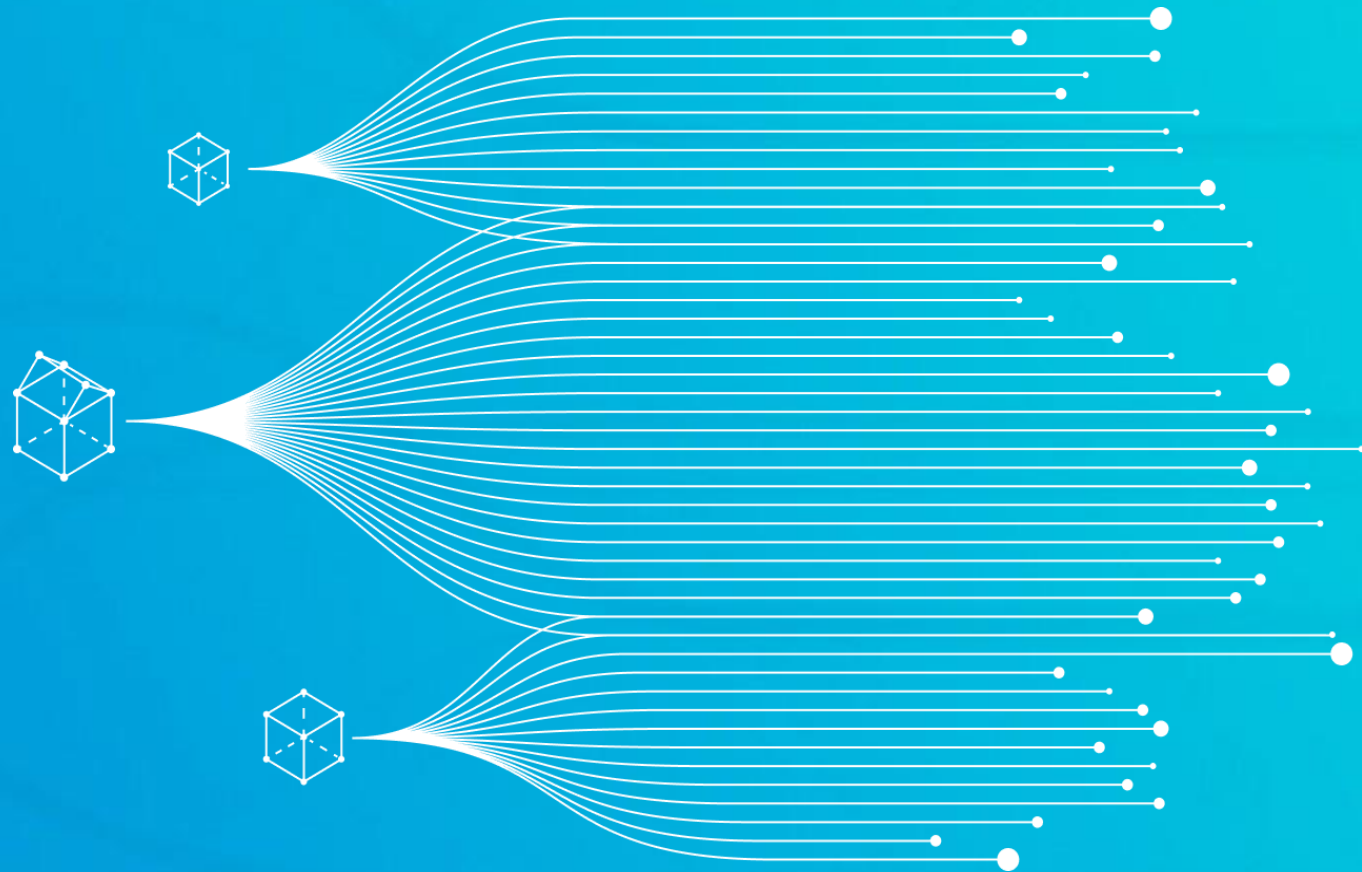
Последнее место занимает Самара. Стоимость трёхкомнатных квартир увеличилась на 19,08% до 5 139 976 руб.

\*В отчете содержатся данные о стоимости жилья на вторичном рынке за 1 полугодия 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 и 2021 годов.

# Цены на недвижимость

---

Топ-50 городов России





Город		2016	2017	2018	2019	2020	2021*
		руб./кв. м					
1	Москва	198 574	178 964	190 116	202 859	230 513	279 882
2	Санкт-Петербург	100 270	103 660	108 610	115 782	134 865	166 102
3	Новосибирск	56 555	56 501	59 069	64 947	70 575	84 101
4	Екатеринбург	64 925	64 460	66 552	69 832	73 770	88 612
5	Нижний Новгород	60 311	59 289	60 205	63 865	69 616	89 976
6	Казань	64 197	64 693	69 108	76 940	83 499	107 784
7	Челябинск	40 309	38 470	38 301	38 932	40 644	45 936
8	Омск	41 464	40 441	41 031	42 798	46 341	60 881
9	Самара	55 432	53 666	53 869	54 958	56 528	65 639
10	Ростов-на-Дону	57 807	56 649	56 260	56 551	58 488	68 741
11	Уфа	60 564	60 433	63 299	66 733	70 651	81 751
12	Красноярск	52 668	51 876	53 578	57 282	61 930	74 159
13	Воронеж	44 047	43 245	44 208	47 028	51 633	63 826
14	Пермь	49 657	49 105	51 524	54 298	56 794	64 472
15	Волгоград	46 015	44 723	45 200	46 569	48 830	56 228
16	Краснодар	50 644	48 576	48 633	52 147	55 682	84 701

\*В отчете содержатся данные о стоимости жилья на вторичном рынке за 1 полугодия 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 и 2021 годов.

Город		2016	2017	2018	2019	2020	2021*
		руб./кв. м					
17	Саратов	39 637	38 235	38 686	39 771	41 657	48 315
18	Тюмень	57 275	56 987	58 738	64 026	69 778	85 726
19	Тольятти	40 378	38 547	39 060	40 175	41 465	47 154
20	Ижевск	45 324	45 782	47 813	51 033	54 234	62 706
21	Барнаул	44 377	43 416	45 067	47 798	50 726	62 556
22	Ульяновск	39 244	38 061	38 916	40 675	42 625	49 525
23	Иркутск	54 071	54 044	56 744	61 169	67 992	82 233
24	Хабаровск	68 518	69 071	72 405	76 720	83 441	97 856
25	Ярославль	47 271	46 293	46 884	48 613	51 262	61 677
26	Владивосток	99 303	100 452	102 726	106 219	122 323	140 560
27	Махачкала	41 669	42 730	41 268	40 983	43 415	50 396
28	Томск	49 894	49 910	51 615	54 587	59 166	74 229
29	Оренбург	44 280	41 790	41 910	43 647	44 611	50 164
30	Кемерово	45 290	43 496	43 454	45 105	47 750	56 225
31	Новокузнецк	33 267	32 996	34 246	37 128	40 152	48 751
32	Рязань	42 210	41 445	42 081	43 797	47 869	56 970

\*В отчете содержатся данные о стоимости жилья на вторичном рынке за 1 полугодия 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 и 2021 годов.



		2016	2017	2018	2019	2020	2021*
33	Астрахань	39 881	38 263	38 197	38 713	40 348	46 244
34	Набережные Челны	47 339	47 357	49 600	51 991	54 343	61 585
35	Пенза	42 831	41 955	43 335	46 086	50 466	63 416
36	Киров	42 377	40 846	41 852	42 700	44 459	48 404
37	Липецк	42 348	41 263	42 033	43 586	45 843	54 362
38	Чебоксары	44 611	43 130	43 238	44 300	46 335	53 642
39	Балашиха	86 001	83 270	85 465	92 703	106 113	135 238
40	Калининград	56 104	53 692	52 991	55 208	61 841	84 695
41	Тула	52 870	52 625	53 125	57 525	63 669	76 267
42	Курск	38 731	38 240	39 963	42 560	46 481	59 871
43	Севастополь	78 306	77 705	80 275	85 581	93 665	126 924
44	Сочи	85 329	88 032	93 716	106 451	124 343	190 980
45	Ставрополь	38 389	38 663	40 082	43 808	47 531	58 620
46	Улан-Удэ	44 353	43 554	44 795	47 995	53 805	69 516
47	Тверь	47 808	45 746	45 836	48 343	51 405	64 619
48	Магнитогорск	30 754	30 062	30 177	30 995	32 081	36 129
49	Иваново	41 882	40 498	40 318	41 644	43 551	51 939
50	Брянск	34 915	33 948	34 027	36 072	40 827	49 866

\*В отчете содержатся данные о стоимости жилья на вторичном рынке за вторые полугодия 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 и 2021 годов.



Россия, г. Москва  
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

Тел./факс: +7 (495) 797 30 31

[info@srgroup.ru](mailto:info@srgroup.ru)

[www.srgroup.ru](http://www.srgroup.ru)

Ведущая консалтинговая группа в России, работающая в различных отраслях экономики. Ключевые компетенции: оценка и финансовый консалтинг, сопровождение строительных проектов, охрана труда и производственная безопасность, а также разработка и внедрение IT-решений для финансовых институтов. В рамках работы над проектами в области информационных технологий SRG является резидентом фонда Сколково.

История SRG начинается с 1999 года. На сегодняшний день в ее структуре – три независимых направления, в которых работает свыше 400 сотрудников. Более чем за два десятилетия специалисты группы компаний накопили масштабный профессиональный опыт и глубокую отраслевую экспертизу. Многие из них входят в состав правления отраслевых саморегулируемых, общественных и международных организаций.

SRG является членом крупнейших общественных и отраслевых объединений и поддерживает многолетнее партнерство с ведущими российскими предприятиями, банками, государственными органами и корпорациями. Свыше 1000 компаний по всей России выбирают Группу компаний SRG и доверяют ее экспертам вести проекты различной сложности.