**Рейтинг самых дорогих городов России**

Высокие рыночные цены на жилую недвижимость – верный индикатор экономического развития региона. В «дорогих» городах инвесторам выгодно строить комфортное жилье, а горожанам – легче найти работу.

На называемую рыночным спросом цену квадратного метра влияет все, что мы называем качеством жизни: от колдобин и пробок на окрестных дорогах до наличия вакансий на региональных предприятиях, супермаркета и концертного зала в пешей доступности. Совокупность самых разных факторов местного значения, коих на самом деле великое множество, позволяет выделить «дорогие» и «дешевые» с точки зрения цен на недвижимость территории.

Цифры, которые аналитики сводят в таблицы, рассказывают в первую очередь о привлекательности для потенциальных владельцев недвижимости тех или иных территорий (в статике) и об ее изменении (в динамике). Эти данные закладываются в основу разного рода рейтингов; пользуясь ими, маркетологи изучают спрос, а девелоперы выбирают перспективные территории для реализации жилищных проектов. Попытки свести к общим признакам самые дорогие с точки зрения цен на жилье регионы дают довольно-таки пеструю картину. Но в первую очередь в эту группу попадают регионы со столичными функциями, сырьевые и развитые производственные центры, обеспечивающие занятость населения.

**Верхние строчки ценового рейтинга**  
Показатели [средней «региональной» цены на российские квартиры варьируются в широких пределах](http://www.bn.ru/articles/2013/08/23/122132.html) – от 30 тыс. руб. за кв. м в удаленных райцентрах и промышленных моногородах, переживающих нелучшие времена, до 197,8 тыс. руб. за кв. м в Москве (здесь и далее – данные ценового мониторинга ООО «Аналитическая группа Г.М. Стерника», июль 2013 года. - БН.). Самым дорогим с точки зрения цен предложения рынка вторичного жилья остается российская столица. В сопредельном субъекте, Московской области, средний «квадрат» оценивается в 87,6 тыс. руб. – но отделять область от Москвы не будем, поскольку это неотъемлемая часть столичного региона.  
  
На втором месте – Петербург (95,3 тыс. руб. за кв. м). Третье место в рейтинге самых дорогих городов занимает Екатеринбург (70,7 тыс. руб. за кв. м). В верхнюю десятку ценового рейтинга, но уже с заметным отрывом от лидеров, попадают Ростов-на-Дону (62,1 тыс. руб. за кв. м), Казань (62,0 тыс. руб. за кв. м), Нижний Новгород (61,9 тыс. руб. за кв. м), Тюмень (61,0 тыс. руб. за кв. м), Новосибирск (60,4 тыс. руб. за кв. м), Ярославль (60,0 тыс. руб. за кв. м).  
  
Отметим, правда, что данные регулярного мониторинга охватывают на сегодняшний день только города, в которых работают сертифицированные аналитики Российской Гильдии риэлторов (РГР). Однако в связи с тем что сбор и обработка информации проводятся по единым методикам, этот ценовой рейтинг для дорогих городов с развитым квартирным рынком можно считать корректным. В некоторых исследованиях квартирного рынка в качестве территорий исключительно дорогого жилья фигурируют также Сочи и Хабаровск. Причем по ценам предложения на вторичном рынке они сегодня оказываются между Екатеринбургом и Петербургом. Однако мы решили пока не включать их в выборку, поскольку не уверены в корректности данных из открытых источников. К тому же ценовые ситуации в «перегретом» олимпийскими ожиданиями городе-курорте и краевом центре, страдающем от паводков, далеки от стабильности и достойны отдельных публикаций.

**Жилье доступное и недоступное**  
Универсальным показателем доступности жилья в мировой практике является индекс, показывающий, сколько лет потребуется среднестатистической семье, чтобы накопить денег на квартиру, при условии что сто процентов семейного дохода будут вкладываться в недвижимость. Понятное дело, что в реальной жизни такого не бывает, однако данный индекс позволяет сравнивать возможности жителей стран, городов и территорий. Регионы и страны, в которых значение данного показателя составляет меньше трех лет, относятся к территориям доступного жилья, больше пяти – к районам недоступного.  
  
Так вот, в соответствии с расчетами аналитической компании RWAY, по данным на август 2012 года индекс доступности российского жилья составлял 5,12 для вторичного рынка и 4,48 для первичного (столько лет потребуется среднестатистической семье для накопления на типовую квартиру 54 кв. м). Среди городов нашей выборки самое недоступное вторичное жилье – в Москве (индекс 8,1), первичное – в Петербурге, для него индекс для сегмента новостроек равен 7,48 (на вторичном рынке – 6,99). Здесь, правда, следует сделать оговорку: в городе на Неве первичное жилье дешевле вторичного, однако «не жмущие в плечах» двухкомнатные типовые квартиры на вторичном рынке чаще всего встречаются в брежневках, а на первичном они в дефиците и представлены в основном в не самых демократичных новостройках. Отсюда и нетипичная картина: «семейная» квартира на вторичном рынке в настоящий момент доступнее, чем на первичном. Похожая ситуация в Ярославле: здесь и первичное, и вторичное жилье по мировым меркам можно отнести к разряду недоступного.  
  
Быстрее всех накопят денег на типовую «двушку» жители Тюмени: значение индексов 3,19 для первичного и 3,50 для вторичного жилья лишь немного отошли от нижнего значения affordable (доступно). А это и по мировым меркам достойный показатель.

**Дефицит как двигатель**  
Один из основных «двигателей» цен на квартирном рынке – дефицит жилья. Но в российских городах и весях жилье всегда было дефицитом. К 2012 году общероссийский показатель обеспеченности граждан жильем подошел к отметке 23 кв. м на человека, а это в два-три раза меньше, чем в Западной Европе и США. Сопоставив данные ценового мониторинга с данными Росстата об обеспеченности жильем, мы обнаружим, что основные дорогие города с этой точки зрения – уверенные «середнячки», в которых на душу населения приходится от 20 до 25 кв. м жилья.  
  
Самый «тесный» город – Москва (18,7 кв. м), однако настоящие москвичи уже давно живут, что называется, на два дома: в Московской области на каждого жителя приходится 28,8 кв. м жилья. Собственно, в область уже давно переместились и основные объемы жилищного строительства. В частности, в 2011 году на одного москвича пришлось 0,155 кв. м введенного в строй жилья, на жителя области – 1,143 кв. м.  
  
Высокий спрос на жилье – стимул для развития жилищного строительства. Что же в этом отношении происходит в «дорогих» городах? Наблюдатели из Екатеринбурга, Тюмени, Новосибирска и Казани порой рассказывают, что города превратились в «большие стройки». Но все познается в сравнении. Реальные объемы ввода жилья в городах, представленных в нашей выборке, – от 0,3 до 0,6 кв. м на человека в год. Лидирующие в группе показатели принадлежат Казани и Тюмени (около 0,63 кв. м). Аутсайдер – Ярославль (0,32 кв. м). Правда, в последние годы на смену точечной застройке в развитых регионах пришли комплексные мегапроекты. Однако во всех обозначенных городах сегодня происходит[уплотнение периферийной застройки](http://www.bn.ru/articles/2013/08/07/119501.html), а в новых домах основное предложение составляют малогабаритные квартиры эконом-класса. Но таково веяние нашего времени.  
  
Сегодня на дворе – кризисная стагнация. Поэтому с середины лета многие региональные наблюдатели отмечают снижение спроса на рынке новостроек, а значит, и перспективы снижения цен. В связи с этим отметим, что в этом отношении у «дорогих» регионов, девелоперы которых предлагают «квадрат» в самой демократичной новостройке за 50-60 тыс. руб., есть немалый запас прочности. Среди городов, в которых аналитики РГР ведут регулярный ценовой мониторинг, самым доступным по ценам на жилье областным центром является Ульяновск (по данным на конец второго полугодия 2013 года, здесь средняя цена выставленной на продажу вторичной квартиры составляет 39,9 тыс. руб. за кв. м). Но этот город достоин отдельного упоминания и как территория доступного «первичного» жилья: [по данным ЗАО «Центр недвижимости»](http://www.bn.ru/ulyanovsk/articles/2013/07/17/116770.html), в середине прошедшего лета средняя цена на рынке новостроек составляла 35,2 тыс. руб. за кв. м. Такая цифра не заслуживала бы внимания, если бы не одно обстоятельство: Ульяновск активно застраивается, занимая ведущие места по объемам жилищного строительства в Приволжском федеральном округе. Очевидно, что местные девелоперы, предлагая квартиры по «коммунистическим» – по сравнению с большинством крупных городов – ценами, себе в убыток не работают.

**О чем молчат цены?**  
Выбирая место жительства, гражданин России должен быть готовым к тому, что главный спутник низких цен на недвижимость – высокий уровень безработицы. Иными словами, если столичный житель предпенсионного возраста или офицер, участвующий в программе военной ипотеки, склоняется к тому, чтобы предпочесть малогабаритную квартиру в «дорогом» городе просторным хоромам в регионе с низкими ценами, он должен быть готовым к тому, что цены на продукты и коммунальные платежи будут такими же, а шансы на успешное трудоустройство – значительно ниже.  
  
Справедливо и обратное: регионы, активно привлекающие рабочую силу, отнюдь не являются территориями доступного по цене квадратного метра жилья. Но привлечение в регион нерезидентной рабочей силы – это тот случай, когда важно не только ее количество, но и качество. Города, где единственный стимул – работа, привлекают в первую очередь неквалифицированных «вахтовиков». При этом в борьбе за более интеллектуальные трудовые ресурсы выигрывают регионы, предлагающие гражданам не только дешевые квадратные метры и рабочие места, но также комфортную городскую среду. Правда, зависимость между ценами на жилье и городским комфортом – не прямая: региональные центры с самой дорогой недвижимостью не всегда занимают призовые места в интегральных рейтингах [городов, комфортных для проживания](http://www.bn.ru/articles/2013/04/29/107939.html). Однако в «дорогих» регионах, стремящихся не только привлекать, но и удерживать специалистов, как правило, развит рынок среднесрочной и долгосрочной аренды жилья, а также есть фешенебельные деловые зоны и торговые центры.

**Топ-10 самых «дорогих» регионов России**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Цена предложения жилья, июль 2013 вторичный рынок, тыс. руб./кв. м | Индекс доступности: типовая квартира 54 кв. м будет доступна через n лет, август 2013  Первичный/вторичный рынок | Обеспеченность граждан жильем, по данным на 2011 год, кв. м/чел. |
| Москва | 197,8 | 6,14/8,01 | 18,7 |
| Московская область | 87,6 | 5,37/5,81 | 28,8 |
| Санкт-Петербург | 95,3 | 7,48/6,99 | 23,2 |
| Екатеринбург | 70,7 | 4,83/4,91\* | 23,1\* |
| Ростов-на-Дону | 62,1 | 5,78/6,21\* | 21,5 |
| Казань | 62,0 | 3,92/4,45 | 22,8 |
| Нижний Новгород | 61,9 | 4,73/5,28\* | 24,0\* |
| Тюмень | 61,0 | 3,19/3,50\* | 20,8\* |
| Новосибирск | 60,4 | 4,47/5,87\* | 21,5\* |
| Ярославль | 60,0 | 6,89/6,83\* | 24,5\* |

*\*сводные показатели, включающие данные по региональным центрам и областям*

*Источники: Росстат, ООО «Аналитическая группа Г.М. Стерника», Аналитическая компания RWAY*

24.09.2013 17:00 | Источник [БН.ру](http://www.bn.ru/go?http://www.bn.ru" \t "_blank)   
  
Автор: [Филипп Урбан](http://www.bn.ru/authors/382.html)

Смотрите оригинал материала на<http://www.bn.ru/articles/2013/09/24/127108.html>