

Анализ динамики стоимости квартир на рынке жилой недвижимости города Архангельска в период с IV квартала 2012 года по I квартал 2023 года

Дата подготовки статьи: 18 марта 2023 года.

Целью исследования является расчет процентов прироста или снижения цен предложения квартир по сегментам жилой недвижимости города Архангельска за 10 лет (точнее: с IV квартала 2012 года по I квартал 2023 года), а также определение периодов возобновления и приостановки изменений стоимости жилой недвижимости.

В качестве источников информации о ценах предложения квартир в IV квартале 2012 года использованы периодические печатные издания Архангельской области: «Губерния» № 51(925) от 27.12.2012 г. и № 39(913) от 04.10.2012 г.; «Среда» № 81(47) от 12.12.2012 г.¹ Открытые Интернет-источники (см. приложение к настоящей статье) использовались для получения информации о ценах предложения квартир в I квартале 2023 года.

На основании профессионального опыта оценки рыночной стоимости недвижимости Архангельской области рынок жилья Архангельска разделен на 23 района и микрорайона города (см. таблицы ниже). Все ценовые предложения занесены в две электронные базы (2012 и 2023 годы) в формате MS Excel (см. приложения к настоящей статье) с отнесением их к конкретному району (микрорайону) города (сегменту) в соответствии с указанным выше делением.

По каждому сегменту проанализированы предложения по продаже квартир в разрезе типов жилых домов, относящихся к старому фонду (построенные до 2000 года): 93 серия; «ульяновки»; пятиэтажные кирпичные и панельные жилые дома («хрущевки», «брежневки»); деревянные двухэтажные многоквартирные жилые дома в зависимости от степени благоустройства (полное благоустройство, т.е. наличие, как минимум, центрального отопления и холодного водоснабжения, водоотведения («полное б/у»); с центральным отоплением, но без центрального водоснабжения («ц/о»); с центральным холодным водоснабжением, но с печным отоплением («в/с»); без центральных коммуникаций или удобств за исключением электроснабжения). Дополнительно к этому проведен анализ ценовых предложений по продаже квартир в новых (кирпичных, монолитных, панельных) жилых домах города Архангельска в I квартале 2023 года. На основании сведений, представленных в коммерческих предложениях (объявлениях, листингах) по продаже квартир, определены удельные цены предложения квартир в расчете на 1 кв. м общей площади квартиры. Общее количество использованных для анализа ценовых предложений составило: IV квартал 2012 г. – 904, I квартал 2023 г. – 878.

Полученные удельные цены предложения квартир «очищены» от влияния фактора размера квартиры (количества комнат или общей площади). Для этого все цены предложения скорректированы с учетом коэффициента «торможения цены» по критерию общей площади в сравнении с «условной» квартирой площадью 45 кв. м. Расчет произведен по формуле:

$$Ц_a \times (45 \div П_a)^{-0,4535}, \text{ где:}$$

Ц_а – удельная цена предложения аналога, руб./кв. м;

45 – общая площадь «условной» квартиры (45 кв. м);

П_а – общая площадь аналога, кв. м;

¹ Используемые периодические печатные издания являются общедоступными печатными изданиями, которые входят в систему обязательного экземпляра документов в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 29.12.1994 г. № 77-ФЗ. В частности, согласно ст. 5 закона Архангельской области от 08.04.2003 г. № 165-21-ОЗ «Об обязательном экземпляре документов Архангельской области», указанные печатные издания доставляются в центральную библиотеку Архангельской области (АОНБ им. Н.А. Добролюбова, г. Архангельск, ул. Логинова, д. 2).

-0,4535 – коэффициент «торможения цены» по критерию общей площади квартиры, см. <http://biznes-ocenka29.ru/opredelenie-koefficienta-tormozhenija-ceny-po-par.pdf>.

Полученные после внесения корректировок удельные цены предложения занесены в графу «Цена с корректировкой на площадь».

При проведении анализа крайние значения признака могут негативно влиять на результаты расчета средней величины, если сильно от нее отличаются. Появление крайних значений может быть обусловлено частными причинами, нехарактерными для выбранной совокупности в целом (например, повышенное или неудовлетворительное состояние внутренней отделки квартиры, неадекватные рынку ожидания продавца и проч.). Для исключения их влияния на результаты исследования каждая группа ценовых предложений (по сегментам – район города, тип жилого дома) была ранжирована по удельной цене предложения с учетом корректировки на площадь квартиры и разбита на интервалы значений данного признака. Затем крайние интервалы, имеющие наименьшие частоты (относительные частоты), были удалены из расчета среднего количества несоответствий.

Согласно формуле Стёрджеса², рекомендуемое число интервалов (m) составляет:

$$m = 1 + 3,322 \lg(n),$$

где n – количество ценовых предложений в группе.

Величина интервала (интервальная разность, ширина интервала – k) составляет:

$$k = (X_{\max} - X_{\min}) \div (1 + 3,322 \lg(n)),$$

где $X_{\max}$, $X_{\min}$ – соответственно, максимальное и минимальное значение признака (удельной цены предложения с учетом корректировки на площадь квартиры) в группе.

За начало первого интервала принимается величина $(X_{\min} - k/2)$.

После исключения крайних значений признака в группах рассчитаны величины средних удельных цен предложения квартир условной площадью 45 кв. м по сегментам рынка жилой недвижимости. Используемые в расчетах удельные цены аналогов выделены в приложенных файлах желтым цветом.

Среднерыночные удельные цены предложения квартир по сегментам рынка жилья г. Архангельска занесены в таблицы 1, 2, приведенные ниже. Курсивом выделены показатели, рассчитанные из цен предложения 4 или 5 аналогов, дополнительно цветом – 3 аналогов. Если в расчете использовались 6 и более аналогов выделение текста не применялось.

На основании данных сведений произведен расчет прироста (снижения) цен предложения квартир в I квартале 2023 года в сравнении с IV кварталом 2012 года по сегментам вторичного рынка недвижимости (см. табл. 3).

² Источник: Кремер Н.Ш. Теория вероятностей и математическая статистика: Учебник для вузов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. – 573 с.

Таблица 1

Среднерыночные цены предложения квартир «условной» площадью 45 кв. м по сегментам жилой недвижимости города Архангельска в IV квартале 2012 года

№ п/п	Район / Тип дома	93 серия	Ульяновка	5- этажн. (старый фонд)	Двухэтажные деревянные			
					полное б/у	ц/о	в/с	без удобств
1	Центр	80 209	71 102	67 661	41 549	-	33 127	-
2	Павла Усова	-	68 780	63 327	-	-	-	-
3	Галушина	76 247	67 500	61 531	-	-	-	20 797
4	Соломбала	73 850	65 844	62 574	42 312	-	35 832	23 533
5	З ЛДК, Дачная	70 088	61 230	60 882	34 127	-	33 553	19 426
6	Варавино-Фактория	68 264	59 891	58 798	32 210	-	27 996	-
7	Северный округ	63 853	57 678	56 100	32 746	-	-	-
8	Жаровиха	-	54 860	59 647	-	-	-	18 028
9	Белая Гора	-	-	54 926	-	-	-	-
10	Левый берег	-	-	53 725	-	-	-	21 975
11	Краснофлотский	-	-	-	33 918	-	-	20 825
12	Гидролизный завод	-	51 038	51 100	33 795	-	-	-
13	Средняя Маймакса	-	50 719	-	-	23 565	-	16 038
14	Северная Маймакса	-	50 307	-	-	-	-	-
15	Бакарица	-	-	52 516	25 999	22 189	-	15 637
16	Затон	-	-	51 679	-	-	29 594	-
17	Аэропорт Талаги	-	49 936	50 185	-	-	-	-
18	Южная Маймакса	-	-	-	26 746	15 195	-	14 860
19	Исакогорка	-	-	43 674	-	-	-	-
20	Цигломень	-	-	42 128	27 080	-	-	13 968
21	Кегостров	-	-	-	-	-	-	7 953
22	Хабарка	-	-	-	15 330	-	-	-
23	Бревенник	-	-	17 793	15 194	7 745	-	5 778

Таблица 2

**Среднерыночные цены предложения квартир «условной» площадью 45 кв. м по сегментам жилой недвижимости города
Архангельска в I квартале 2023 года**

№ п/п	Район / Тип дома	Новый фонд		93 серия	Ульяновка	5- этажн. (старый фонд)	Двухэтажные деревянные			
		с отделкой	без отделки				полное б/у	ц/о	в/с	без удобств
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Центр	153 703	122 902	118 413	109 286	100 000	62 911	-	-	-
2	Соломбала	127 836	-	111 478	98 865	90 957	56 494	-	37 693	-
3	Павла Усова	-	-	-	96 984	-	-	-	-	-
4	Галушина	114 297	100 170	110 961	93 069	-	-	-	-	-
5	3 ЛДК, Дачная	95 313	-	92 202	83 342	87 798	-	-	-	-
6	Варавино-Фактория	96 675	74 172	104 832	90 497	82 134	46 822	-	-	-
7	Северный округ	-	-	-	90 206	80 880	39 406	-	-	-
8	Жаровиха	89 544	-	-	85 462	86 220	-	-	-	-
9	Левый берег	-	-	-	-	72 991	-	-	30 661	-
10	Гидролизный завод	-	-	-	74 518	68 328	-	-	-	-
11	Бакарица	-	-	-	-	-	-	19 364	15 977	14 336
12	Затон	-	-	-	-	63 910	-	-	-	-
13	Северная Маймакса	-	-	-	74 616	63 742	40 079	-	-	13 604
14	Средняя Маймакса	-	-	-	73 218	-	-	21 238	-	11 511
15	Белая Гора	-	-	-	-	60 052	-	-	-	-
16	Аэропорт Талаги	-	-	-	67 883	59 794	-	-	-	-
17	Южная Маймакса	-	-	-	-	-	29 505	-	-	10 324
18	Цигломень	-	-	-	-	54 832	28 392	-	-	-
19	Исакогорка	-	-	-	-	53 959	-	-	-	-
20	Краснофлотский	-	-	-	-	-	29 768	-	24 686	17 992
21	Кегостров	-	-	-	-	-	23 268	-	-	6 357
22	Хабарка	-	-	-	-	-	-	-	7 885	-
23	Бревенник	-	-	-	-	14 857	10 432	7 468	-	5 624

**Динамика (прирост/снижение) цен предложения квартир
по сегментам вторичного рынка жилой недвижимости города Архангельска
за период с IV квартала 2012 года по I квартал 2023 г.**

№ п/п	Район / Тип дома	93 серия	Ульяновка	5-этажн. (старый фонд)	Двухэтажные деревянные			
					полное б/у	ц/о	в/с	без удобств
1	Центр	48%	54%	48%	51%	-	-	-
2	Павла Усова	-	41%	-	-	-	-	-
3	Галушина	46%	38%	-	-	-	-	-
4	Соломбала	51%	50%	45%	34%	-	5%	-
5	3 ЛДК, Дачная	32%	36%	44%	-	-	-	-
6	Варавино-Фактория	54%	51%	40%	45%	-	-	-
7	Северный округ	-	56%	44%	20%	-	-	-
8	Жаровиха	-	56%	45%	-	-	-	-
9	Белая Гора	-	-	9%	-	-	-	-
10	Левый берег	-	-	36%	-	-	-	-
11	Краснофлотский	-	-	-	-12%	-	-	-14%
12	Гидролизный завод	-	46%	34%	-	-	-	-
13	Средняя Маймакса	-	44%	-	-	-10%	-	-28%
14	Северная Маймакса	-	48%	-	-	-	-	-
15	Бакарица	-	-	-	-	-13%	-	-8%
16	Затон	-	-	24%	-	-	-	-
17	Аэропорт Талаги	-	36%	19%	-	-	-	-
18	Южная Маймакса	-	-	-	10%	-	-	-31%
19	Исакогорка	-	-	24%	-	-	-	-
20	Цигломень	-	-	30%	5%	-	-	-
21	Кегостров	-	-	-	-	-	-	-20%
22	Хабарка	-	-	-	-	-	-	-
23	Бревенник	-	-	-17%	-31%	-4%	-	-3%

Примечание к таблицам 1-3:

Все представленные в таблицах 1-2 среднерыночные цены рассчитаны на основе не менее трех аналогов, что является общепринятой практикой в оценочной деятельности и свидетельствует о соблюдении принципа достаточности исходной информации. Однако от количества использованных в расчетах аналогов зависит надежность результата оценки, поэтому показатели в таблицах выделены разным шрифтом в зависимости от степени надежности (от большей к меньшей): обычный шрифт, черный курсив, синий курсив.

Выводы:

За 10 лет с конца 2012 года цены на благоустроенные жилые квартиры в старом фонде кирпичных и панельных многоквартирных жилых домов города Архангельска увеличились в среднем на 30-50 %, причем наибольший прирост в среднем размере 40-50 % характерен для более престижных районов: центральной части города, ограниченной Северодвинским и Кузнечевским мостами; Соломбалы; микрорайонов ул. Павла Усова (восточная часть Ломоносовского округа) и ул. Галушина (западная и центральная части округа Майская Горка); микрорайонов 3-го ЛДК и ул. Дачная (восточная часть округа Майская Горка); округа Варавино-Фактория; Северного округа (мкр Первых Пятилеток). Квартиры в благоустроенных деревянных двухэтажных многоквартирных жилых домах в данных районах показали меньший прирост – в среднем на 30-40 %, при этом в Северном округе, например, они выросли в цене только на 20 %.

Что касается квартир в деревянных жилых домах, находящихся в отдаленных районах города и не имеющих центральных коммуникаций (отопления и водоснабжения), то их стоимость за указанный период не только не увеличилась, но и сократилась во многих сегментах в интервале от 10 до 30 процентов. Падение цен на квартиры в деревянных домах в периферийных районах на фоне их роста в центральной части города свидетельствует о том, что снижение стоимости такой недвижимости происходит вследствие значительного физического устаревания объекта в условиях отсутствия привлекательности земельных участков для коммерческого строительства в силу внешних (экономических) факторов – в частности, низкой рыночной стоимости жилья и активности рынка в отдаленных районах.

Более высоким процентом физического износа здания может объясняться также несколько меньший прирост стоимости квартир в пятиэтажных жилых домах в сравнении с домами «ульяновской» и 93 серии, имеющими меньший возраст. Данная тенденция характерна для подавляющего большинства районов города.

Определение периодов возобновления и приостановки изменений стоимости жилой недвижимости с 2012 по 2023 годы.

В 2014 году оценщики ООО «Бизнес-Оценка» провели анализ изменений цен на жилую недвижимость города Архангельска за трехлетний период с января 2011 года, результаты которого представлены ниже в таблице 4. Анализ рынка, приведенный в таблице 4, основывается на результатах обработки информации, опубликованной в следующих периодических печатных изданиях: периодических печатных изданиях «Губерния» № 1(824) от 13.01.2011 г., № 51(874) от 29.12.2011 г., № 51(928) от 27.12.2012 г., № 1(977) от 16.01.2014 г., а также «Среда» № 81/47 от 12.12.2012 г. Среднерыночные цены квартир определялись в отношении только тех сегментов, количество предложений в которых после статистической обработки (отброса вариантов, сильно отклоняющихся от средних значений наиболее весомых ценовых групп) составляло три и более.

**Анализ среднерыночных цен предложения на рынке благоустроенной жилой недвижимости города Архангельска
за 2011-2013 г.**

Наименование объекта жилой недвижимости	Среднерыночная цена предложения, руб./кв. м				Прирост(+) / снижение(-) цен за период, %		
	13.01.2011	декабрь 2011	декабрь 2012	16.01.2014	2011	2012	2013
В разбивке по типам жилых домов (центральная часть г. Архангельска)							
Жилые дома 93, 95 сер.							
1-комнатные квартиры	52 845	-	85 365	-	-	-	-
2-комнатные квартиры	48 526	57 980	74 917	71 312	19,5%	29,2%	-4,8%
3-комнатные квартиры	48 075	54 495	71 238	71 663	13,4%	30,7%	0,6%
4, 5-комнатные квартиры	44 281	46 847	53 348	-	5,8%	13,9%	-
Жилые дома "ульяновской" серии							
1-комнатные квартиры	56 255	66 283	81 980	77 912	17,8%	23,7%	-5,0%
2-комнатные квартиры	49 687	58 344	71 873	68 288	17,4%	23,2%	-5,0%
3-комнатные квартиры	43 480	54 346	63 921	59 589	25,0%	17,6%	-6,8%
4, 5-комнатные квартиры	-	48 554	-	55 891	-	-	-
5-этажные жилые дома (хрущ., бреж.)							
1-комнатные квартиры	51 853	65 469	79 014	76 915	26,3%	20,7%	-2,7%
2-комнатные квартиры	47 790	55 450	68 359	67 977	16,0%	23,3%	-0,6%
3-комнатные квартиры	44 520	53 440	63 499	59 686	20,0%	18,8%	-6,0%
4, 5-комнатные квартиры	40 336	-	-	54 186	-	-	-
В разбивке по основным густонаселенным районам г. Архангельска							
Средняя цена предложения 1 кв. м благоустроенной жилой недвижимости в многоквартирных кирпичных и панельных жилых домах на вторичном рынке							
<i>Город в целом</i>	<i>46 332</i>	<i>51 877</i>	<i>68 640</i>	<i>66 197</i>	<i>12,0%</i>	<i>32,3%</i>	<i>-3,6%</i>
Центр	52 086	58 718	75 980	72 773	12,7%	29,4%	-4,2%
Соломбала	48 634	51 648	66 855	62 545	6,2%	29,4%	-6,4%
Галушина	46 231	53 236	71 408	65 645	15,2%	34,1%	-8,1%
Варавино-Фактория	39 943	48 311	61 533	58 239	20,9%	27,4%	-5,4%
Северный округ	34 280	43 176	58 645	54 831	26,0%	35,8%	-6,5%

Основной тенденцией на рынке жилой недвижимости города Архангельска в 2011-2012 гг. являлся рост общего уровня цен, который составил за два года в среднем около 50 %, причем в 2012 году цены выросли значительно, чем в 2011. В результате рынок был «перегрет», и в 2013 году отмечается обратный процесс: снижения цен предложения на вторичном рынке в среднем на 6 %. С учетом падения рынка, сокращения числа сделок и увеличения скидок на торг общее снижение стоимости квартир на вторичном рынке за 2013 год составило порядка 10 %.

В период с 2014 по 2019 годы включительно существенного изменения цен на рынке жилой недвижимости города Архангельска не происходило, о чем свидетельствует, в частности, представленный ниже анализ динамики стоимости квартир, осуществленный на основании результатов оценок рыночной стоимости объектов оценки, проведенных оценщиками ООО «Бизнес-Оценка» в период с IV квартала 2017 года до середины марта 2023 года.

Для проведения анализа все результаты оценок рыночной стоимости за указанный выше период занесены в электронную базу в формате MS Excel с отнесением их к конкретному району (микрорайону) города (сегменту) в соответствии с делением, указанным в таблицах 1-3 настоящей статьи. На основании сведений, представленных в отчетах об оценке, составленных оценщиками ООО «Бизнес-Оценка», определены удельные стоимости квартир в расчете на 1 кв. м общей площади объекта оценки. Общее количество использованных для анализа отчетов об оценке составило 475.

Полученные удельные стоимости квартир «очищены» от влияния фактора размера квартиры в соответствии с методикой, описанной выше (использован коэффициент «торможения цены» по критерию общей площади в размере -0,4535, стоимости приведены к характеристике «условной» квартиры площадью 45 кв. м).

Кроме того, для целей анализа было исключено влияние на стоимость оцененных квартир важного ценообразующего фактора – типа жилого дома. Для этого использованы сведения о среднерыночных ценах предложения квартир по сегментам жилой недвижимости города Архангельска в I квартале 2023 года, которые приведены в таблице 2 настоящей статьи. Рассчитаны корректирующие коэффициенты стоимости квартир в зависимости от типа и местонахождения жилого дома в разрезе установленных сегментов рынка жилья: см. табл. 5. При этом в качестве «эталонного» объекта, к удельной стоимости которого рассчитываются коэффициенты, принята квартира в старом фонде 5-этажных многоквартирных жилых домов центральной части города Архангельска.

Полученные значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице 5 настоящей статьи. Расчет скорректированных удельных стоимостей на тип и местонахождение жилого дома осуществлен путем деления удельных стоимостей после внесения корректировки на площадь квартиры на соответствующие коэффициенты из табл. 5 в зависимости от сегментов принадлежности объектов оценки. Полученные после внесения всех корректировок удельные стоимости занесены в графу «Цена с корректировкой на район и тип жилого дома».

В заключение анализа осуществлено ранжирование удельных стоимостей квартир по параметру даты оценки, после чего составлена точечная диаграмма динамики стоимости жилья города Архангельска за период с IV квартала 2017 года по I квартал 2023 года: см. ниже. Исходные данные для составления диаграммы, исключая конфиденциальные сведения в соответствии с обязательствами ООО «Бизнес-Оценка» по договорам на проведение оценки, приведены в приложении к настоящей статье. Диаграмма оснащена линией тренда, имеющей тип аппроксимации «скользящее среднее».

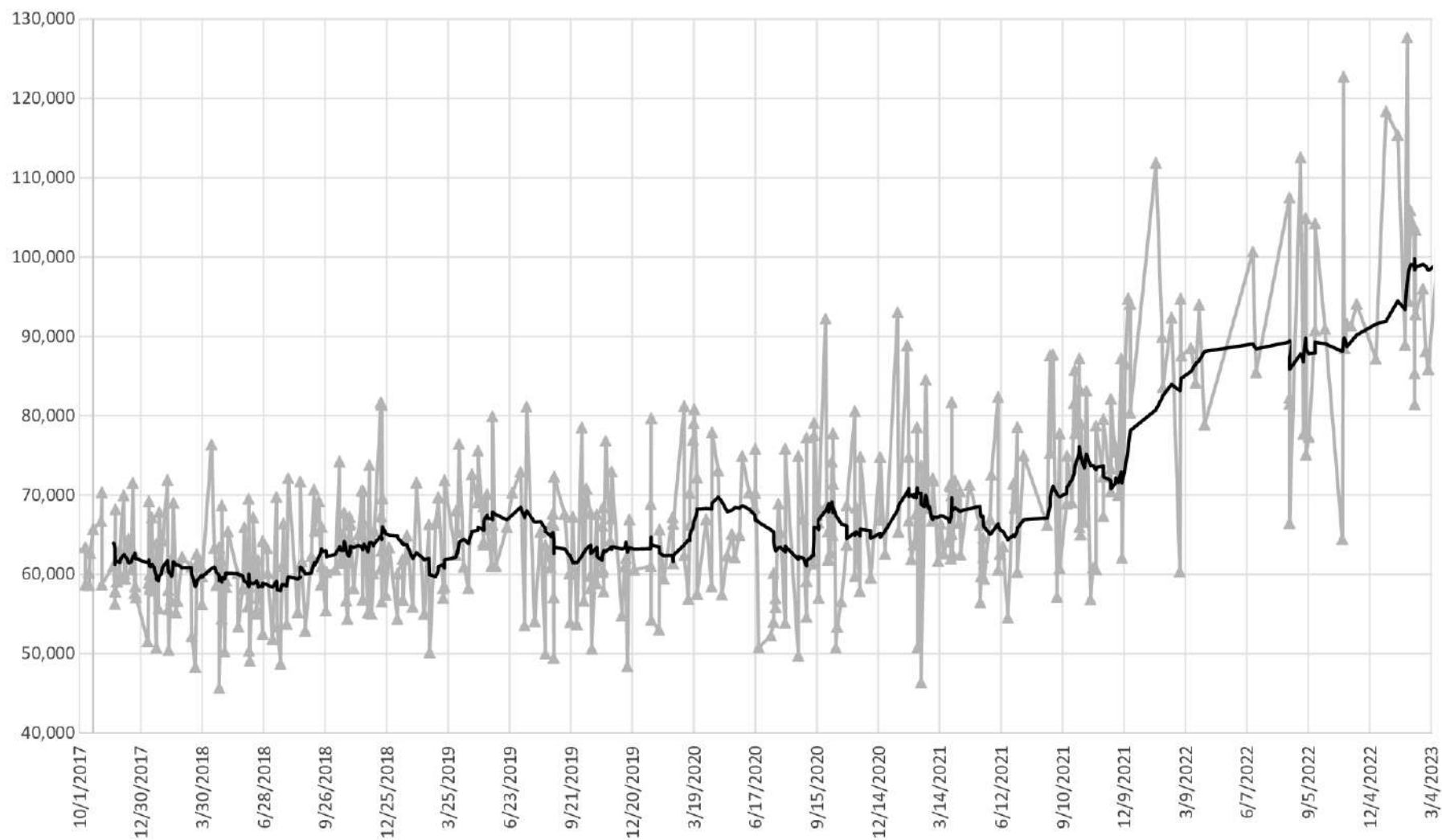
Таблица 5

Корректировочные коэффициенты стоимости жилья в городе Архангельске в зависимости от типа и местонахождения жилого дома

№ п/п	Район / Тип дома	Новый фонд		93 серия	Ульяновка	5-этажн. (старый фонд)	Двухэтажные деревянные			
		с отделкой	без отделки				полное б/у	ц/о	в/с	без удобств
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Центр	1,537	1,229	1,184	1,093	1,000	0,629	-	-	-
2	Соломбала	1,278	-	1,115	0,989	0,910	0,565	-	0,377	-
3	Павла Усова	-	-	-	0,970	-	-	-	-	-
4	Галушина	1,143	1,002	1,110	0,931	-	-	-	-	-
5	3 ЛДК, Дачная	0,953	-	0,922	0,833	0,878	-	-	-	-
6	Варавино-Фактория	0,967	0,742	1,048	0,905	0,821	0,468	-	-	-
7	Северный округ	-	-	-	0,902	0,809	0,394	-	-	-
8	Жаровиха	0,895	-	-	0,855	0,862	-	-	-	-
9	Левый берег	-	-	-	-	0,730	-	-	0,307	-
10	Гидролизный завод	-	-	-	0,745	0,683	-	-	-	-
11	Бакарица	-	-	-	-	-	-	0,194	0,160	0,143
12	Затон	-	-	-	-	0,639	-	-	-	-
13	Северная Маймакса	-	-	-	0,746	0,637	0,401	-	-	0,136
14	Средняя Маймакса	-	-	-	0,732	-	-	0,212	-	0,115
15	Белая Гора	-	-	-	-	0,601	-	-	-	-
16	Аэропорт Талаги	-	-	-	0,679	0,598	-	-	-	-
17	Южная Маймакса	-	-	-	-	-	0,295	-	-	0,103
18	Цигломень	-	-	-	-	0,548	0,284	-	-	-
19	Исакогорка	-	-	-	-	0,540	-	-	-	-
20	Краснофлотский	-	-	-	-	-	0,298	-	0,247	0,180
21	Кегостров	-	-	-	-	-	0,233	-	-	0,064
22	Хабарка	-	-	-	-	-	-	-	0,079	-
23	Бревенник	-	-	-	-	0,149	0,104	0,075	-	0,056

Примечание к табл. 5: выделение текста различным шрифтом и цветом приведено в таблице согласно критериям, использованным в таблицах 1-3 отчета (см. выше).

**Динамика стоимости жилья в городе Архангельске за период с IV кв. 2017 г. по I кв. 2023 г. на примере
"условной" квартиры площадью 45 кв. м, расположенной в 5-этажном жилом доме (старый фонд) в
центральной части г. Архангельска**



Выводы:

В период с 2014 года по сентябрь 2020 года включительно существенного изменения цен на рынке жилой недвижимости города Архангельска не происходило, о чем свидетельствует, в частности, анализ динамики стоимости квартир на основании результатов оценок рыночной стоимости объектов оценки, представленный выше. Имели место некоторые колебания цен, вызванные, в частности, сезонными факторами, однако среднерыночный уровень стоимости жилья на протяжении более 5 лет оставался неизменным. Средняя удельная стоимость «условной» квартиры площадью 45 кв. м, расположенной в 5-этажном жилом доме (старый фонд) в центральной части г. Архангельска, за период с IV квартала 2017 г. по середину сентября 2020 года составила 62 770 руб./кв. м (см. исходные данные для составления диаграммы в приложении к настоящей статье). Согласно исследованию ООО «Бизнес-Оценка» (см. табл. 1 настоящей статьи), в IV квартале 2012 года среднерыночная удельная цена предложения такой квартиры составляла 67 661 руб./кв. м, что с учетом отрицательной коррекции 2013 года (см. выше), а также погрешности, связанной с отклонением цен сделок от цен коммерческих предложений, свидетельствует о сохранении стабильного ценового уровня за период с 2014 года до сентября 2020 года.

Осенью 2020 года (год объявления пандемии коронавируса COVID-19) начался медленный рост на рынке жилья города Архангельска. За год, к IV кварталу 2021 года, он составил около 15 %. В 2022 году цены увеличились еще больше – на 30-40 %. В результате средняя цена предложения типовой квартиры площадью 45 кв. м в пятиэтажном жилом доме (старый фонд) в центральной части города Архангельска составила в первом квартале 2023 года 100 000 руб./кв. м.

Приложения:

1. Интернет-источники цен предложения квартир Архангельска I кв 2023.
2. Коммерческие предложения_квартиры Архангельска I кв 2023.
3. Коммерческие предложения_квартиры Архангельска IV кв 2012.
4. Исходные данные для составления диаграммы динамики стоимости жилья Архангельска IV кв 2017 - I кв 2023.