**Общие тенденции на рынке комнат Санкт-Петербурга. II квартал 2018 года**

За минувший квартал изменение средней цены предложения на рынке комнат в рублевом эквиваленте составило 0,45%, это 389 руб. с квадратного метра. Показатель средней цены предложения на конец II квартала 2018 года составил 87,6 тыс. руб. за кв. м, это 1,4 млн руб. за комнату.

|  |  |
| --- | --- |
| *\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.jpg*  | *\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.jpg*  |
| 1. *Динамика цен на рынке комнат, руб./кв. м*
 | 1. *Изменение цены, % к предыдущему месяцу*
 |

Доля дешевых объектов, цена которых меньше 70 тыс. руб. за кв. м, составляет 12,1%. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 70 тыс. до 100 тыс. руб. за кв. м, это 65,3% от объема выставленных на продажу комнат, диапазон цены от 100 тыс. до 120 тыс. руб. – 18,0%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 120 тыс. руб. за кв. м, составляет 4,6% от всего предложения.

 

1. Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема
2. *Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема предложения*

| **Тыс. руб./кв. м** | **I кв. 2018 г.** | **II кв. 2018 г.** |
| --- | --- | --- |
| <60 | 2.83% | 2.14% |
| 60-70 | 11.06% | 9.93% |
| 70-80 | 21.78% | 21.26% |
| 80-90 | 23.69% | 24.75% |
| 90-100 | 19.51% | 19.30% |
| 100-110 | 11.12% | 11.61% |
| 110-120 | 5.38% | 6.36% |
| 120-130 | 3.10% | 3.08% |
| >130 | 1.55% | 1.56% |

В среднем по рынку изменение цены предложения на комнаты в центральных районах Петербурга за квартал составило 0,9%, комнаты в спальных подорожали на 0,3%. Средние цены предложения на конец квартала составили на объекты в центре города 1,5 млн руб. (89,1 тыс. руб. за кв. м), в спальных районах – 1,3 млн руб. (86,7 тыс. руб. за кв. м).



1. Динамика цен по местоположению, руб./кв. м
2. *Изменение цен по местоположению, руб./кв. м, тыс. руб.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | **Цена** | **Центральные районы СПб** | **Спальные районы СПб** |
| I кв. 2018 г. | тыс. руб. | 1 506 | 1 310 |
| руб./кв. м | 88 383 | 86 499 |
| II кв. 2018 г. | тыс. руб. | 1 522 | 1 319 |
| руб./кв. м | 89 145 | 86 729 |
| Изменение за квартал | -0,28% | 0.86% |

Самое дорогое по стоимости квадратного метра жилье предлагается в Приморском районе, средняя цена квадрата типовой комнаты здесь составляет 97,1 тыс. руб. Самые дешевые комнаты в Красносельском районе, на конец рассматриваемого периода метр здесь стоит в среднем 80,4 тыс. руб.

1. *Изменение цен по районам СПб, руб./кв. м, тыс. руб.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | **I кв. 2018 г.** | **II кв. 2018 г.** | **Изменение за квартал** |
| **Район** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** |
| Адмиралтейский | 1 493 | 85 649 | 1 505 | 86 557 | 1.06% |
| Василеостровский | 1 412 | 87 534 | 1 468 | 88 151 | 0.70% |
| Выборгский | 1 284 | 89 449 | 1 332 | 89 585 | 0.15% |
| Калининский | 1 230 | 86 322 | 1 253 | 86 667 | 0.40% |
| Кировский | 1 403 | 88 211 | 1 409 | 87 610 | -0.68% |
| Красногвардейский | 1 214 | 84 317 | 1 252 | 83 433 | -1.05% |
| Красносельский | 1 215 | 79 045 | 1 257 | 80 379 | 1.69% |
| Московский | 1 462 | 89 576 | 1 439 | 90 497 | 1.03% |
| Невский | 1 268 | 83 777 | 1 271 | 84 162 | 0.46% |
| Петроградский | 1 506 | 88 223 | 1 517 | 89 256 | 1.17% |
| Приморский | 1 401 | 96 502 | 1 421 | 97 050 | 0.57% |
| Фрунзенский  | 1 308 | 90 442 | 1 312 | 90 467 | 0.03% |
| Центральный | 1 654 | 89 998 | 1 631 | 90 890 | 0.99% |

В предложении с разбивкой по типу дома в центральных районах Петербурга преобладают дома старого фонда, доля домов с капитальным ремонтом равна 26,5%, без ремонта – 49,1%.

В спальных районах наибольший объем в структуре предложения занимают кирпичные дома – 38,1% от всего рынка, панельные дома старой постройки – 31,9% – и дома сталинской постройки, их доля равна 18,6% от всего предложения. Меньший процент приходится на квартиры в кирпично-монолитных домах, в домах старого фонда, а также панельных домах современной постройки.



1. Структура предложения по типу дома. Центральные районы



1. Структура предложения по типу дома. Спальные районы

Самыми дорогими по стоимости квадратного метра являются комнаты в кирпично-монолитных домах спальных районов Санкт-Петербурга – стоимость на конец квартала составила в среднем 92,7 тыс. руб. за кв. м, а также в сталинских домах центральных районов – 92,5 тыс. руб. за кв. м.

1. *Изменение цен по типу дома и местоположению, руб./кв. м, тыс. руб.*

Центральные районы Спальные районы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Тип дома** | **Тыс. руб.** | **Руб./кв. м** | **Изменение** **за квартал** |
| Кирпич | 1 472 | 87 903 | 0.90% |
| Сталинские | 1 738 | 92 510 | 0.07% |
| Старый фонд | 1 543 | 87 199 | 1.08% |
| Старый фонд КР | 1 541 | 88 108 | 0.37% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Тип дома** | **Тыс. руб.** | **Руб./кв. м** | **Изменение**  |
| **за квартал** |
| Кирпич | 1 140 | 82 031 | 0.59% |
| Кирпич/монолит | 1 564 | 92 664 | -0.66% |
| Новая панель | 1 411 | 91 709 | 0.77% |
| Сталинские | 1 444 | 85 938 | 0.73% |
| Старая панель | 1 251 | 89 583 | 0.65% |
| Старый фонд | 1 240 | 82 435 | 0.60% |
| Старый фонд КР | 1 360 | 81 244 | -1.21% |

В структуре предложения центральных районов преобладают комнаты в трех-четырехкомнатных квартирах и в квартирах более чем с четырьмя комнатами, площадь которых от 10 до 16 кв. м и от 16 до 22 кв. м, что в сумме составляет 72,2% от всего предложения в этих районах. Минимальное количество предложения приходится на комнаты менее 10 кв. м, вне зависимости от количества комнат в квартире, их доля в сумме не превышает 2,9% от всего рынка.

В спальных районах Петербурга основная доля предложения приходится на комнаты в трех- и четырехкомнатных квартирах в диапазонах площади от 10 до 16 и от 16 до 22 кв. м, что занимает 25,4% и 22,2% от всего объема в этих районах. Комнаты площадью от 10 до 16 кв. м в квартирах более чем с четырьмя комнатами составляют 24,2% от всего предложения в этих районах. Минимальные доли занимают площади менее 10 кв. м и более 22 кв. м, что не превышает в сумме 7,6%.

|  |  |
| --- | --- |
| Центральные районы | Спальные районы |
|  |  |



1. Структура предложения по квартирам с различным числом комнат

Самыми дорогими по стоимости квадратного метра являются комнаты в двухкомнатных квартирах площадью от 10 до 16 кв. м, расположенные в центральных районах, и комнаты, площадь которых менее 10 кв. м, расположенные в спальных районах. Средняя цена предложения на конец квартала составила 115,7 тыс. и 117,2 тыс. руб. за кв. м соответственно.

Самыми дешевыми являются комнаты площадью более 22 кв. м в квартирах с четырьмя комнатами и более. Стоимость квадрата таких комнат в центре города в среднем составляет 74,9 тыс. руб. за кв. м, в спальных районах – 60,8 тыс. руб. за кв. м.

1. *Изменение цен по типу квартир и площади, руб./кв. м, тыс. руб.*

Центральные районы

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Комнатность** | **Площадь** | **I кв. 2018 г.** | **II кв. 2018 г.** | **Изменение** **за квартал** |
| **руб./кв. м** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **тыс. руб.** |
| 2 комнаты в квартире | <10 кв. м | н/д | н/д | н/д | н/д | - |
| 10-16 кв. м | 118 085 | 1 500 | 117 200 | 1 622 | -0.75% |
| 16-22 кв. м | 106 214 | 1 930 | 106 964 | 2 086 | 0.71% |
| >22 кв. м | 83 691 | 2 483 | 82 866 | 2 233 | -0.99% |
| 3-4 комнаты в квартире | <10 кв. м | 110 615 | 1 005 | 112 836 | 1 096 | 2.01% |
| 10-16 кв. м | 98 406 | 1 304 | 98 438 | 1 376 | 0.03% |
| 16-22 кв. м | 87 205 | 1 573 | 88 720 | 1 629 | 1.74% |
| >22 кв. м | 77 957 | 2 080 | 78 826 | 2 041 | 1.11% |
| >4 комнаты в квартире | <10 кв. м | 108 935 | 983 | 109 517 | 977 | 0.53% |
| 10-16 кв. м | 91 873 | 1 182 | 92 650 | 1 219 | 0.85% |
| 16-22 кв. м | 83 662 | 1 539 | 84 710 | 1 620 | 1.25% |
| >22 кв. м | 73 318 | 1 944 | 74 881 | 1 945 | 2.13% |



Спальные районы

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Комнатность** | **Площадь** | **I кв. 2018 г.** | **II кв. 2018 г.** | **Изменение** **за квартал** |
| **руб./кв. м** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **тыс. руб.** |
| 2 комнаты в квартире | <10 кв. м | н/д | н/д | 115 719 | 1 133 | - |
| 10-16 кв. м | 104 238 | 1 362 | 105 066 | 1 388 | 0.79% |
| 16-22 кв. м | 90 639 | 1 561 | 91 626 | 1 594 | 1.09% |
| >22 кв. м | н/д | н/д | 72 411 | 2 063 | - |
| 3-4 комнаты в квартире | <10 кв. м | 109 307 | 968 | 110 118 | 1 042 | 0.74% |
| 10-16 кв. м | 96 101 | 1 219 | 95 316 | 1 251 | -0.82% |
| 16-22 кв. м | 82 553 | 1 519 | 81 174 | 1 560 | -1.67% |
| >22 кв. м | 67 818 | 1 712 | 70 954 | 1 747 | 4.62% |
| >4 комнаты в квартире | <10 кв. м | 102 519 | 902 | 102 562 | 906 | 0.04% |
| 10-16 кв. м | 83 784 | 1 031 | 83 526 | 1 119 | -0.31% |
| 16-22 кв. м | 70 361 | 1 251 | 71 230 | 1 343 | 1.23% |
| >22 кв. м | 60 619 | 1 534 | 60 852 | 1 574 | 0.38% |