**Общие тенденции на рынке строящегося жилья Санкт-Петербурга.**

**Май 2017 года.**

(Мария Бент, САРН, ГК "Бюллетень Недвижимости")

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

За минувший месяц изменение средней цены предложения на рынке новостроек в рублевом эквиваленте составило минус 0,3%, это 309 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в мае 2017 года составил 100,3 тыс. руб. за кв. м.

|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg | C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
| 1. *Динамика цен на рынке строящегося жилья, руб./кв. м* | 1. *Изменение цены, % к предыдущему месяцу* |

Доля квартир, цена квадратного метра которых меньше 85 тыс. руб., составляет на конец месяца 34,2% от общего объема предложения. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 85 до 130 тыс. руб. за кв. м, это 49,4% от объема квартир, выставленных в мае на продажу. Диапазон стоимости квадратного метра от 130 до 160 тыс. руб. – 8,9%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 160 тыс. руб. за кв. м, в мае 2017 года составляет 7,5% от всего предложения.

*C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Тыс. руб./кв. м** | **Апрель 2017** | **Май 2017** |
| <70 | 7.72% | 7.39% |
| 70-85 | 27.25% | 26.80% |
| 85-100 | 18.75% | 18.30% |
| 100-115 | 20.14% | 18.75% |
| 115-130 | 12.34% | 12.35% |
| 130-145 | 4.63% | 5.09% |
| 145-160 | 3.82% | 3.84% |
| 160-175 | 2.38% | 2.96% |
| >175 | 2.97% | 4.53% |

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший месяц процент изменения цены предложения на студии и однокомнатные квартиры составил минус 0,5%, на двухкомнатные – 1,2%. Трехкомнатные подешевели на 1,0%. Средние цены в мае 2017 года для однокомнатных квартир – 3,8 млн руб., двухкомнатных – 6,6 млн руб., трехкомнатных – 9,5 млн руб.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

1. *Динамика цен по типу квартиры, руб./кв. м*
2. *Цены по типу квартиры, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Тип квартиры*** | **Цена** | **Апрель 2017** | **Май 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***1ккв*** | тыс. руб. | 3 886 | 3 827 |  |
| руб./кв. м | 98 409 | 97 941 | -0.48% |
| ***2ккв*** | тыс. руб. | 6 525 | 6 557 |  |
| руб./кв. м | 100 192 | 101 405 | 1.21% |
| ***3ккв*** | тыс. руб. | 9 764 | 9 520 |  |
| руб./кв. м | 104 095 | 103 081 | -0.97% |

По типу дома на рынке строящегося жилья за прошедший месяц изменение цены предложения в кирпично-монолитных домах по отношению к апрелю 2017 года составило минус 1,1%. Панельные дома подешевели на 0,2%. Самые дорогие квартиры предлагаются в домах кирпично-монолитной постройки, в мае 2017 года средняя цена предложения в целом по рынку новостроек составила 101,9 тыс. руб. за кв. м. Стоимость квадратного метра в панельных строящихся домах на конец месяца – 88,3 тыс. руб.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

1. *Динамика цен по типу дома, руб./кв. м*
2. *Цены по типу дома, руб./кв. м*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | **Апрель 2017** | **Май 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***Панель*** | 88 410 | 88 259 | -0.17% |
| ***Кирпич/монолит*** | 103 037 | 101 918 | -1.09% |

Самое дорогое строящееся жилье предлагается в Петроградском, Центральном и Московском районах. Средняя цена «квадрата» жилья в них – от 118,3 до 174,4 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Невском и Выборгском районах, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 78,7 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.

1. *Цены по районам и типам квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Однокомнатные квартиры** | | | **Двухкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за год** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| Адмиралтейский | 4 102 | 108 678 | -3.35% | 6 436 | 103 501 | -4.11% |
| Василеостровский | 4 106 | 102 030 | -1.04% | 6 739 | 99 922 | -2.47% |
| Выборгский | 3 336 | 87 734 | 0.41% | 5 599 | 86 760 | -0.03% |
| Калининский | 3 994 | 105 298 | 2.03% | 5 900 | 97 177 | -1.95% |
| Кировский | 4 142 | 92 817 | -7.67% | 6 248 | 100 881 | -1.78% |
| Красногвардейский | 3 440 | 92 447 | -0.61% | 5 302 | 89 715 | -1.79% |
| Красносельский | 3 723 | 91 353 | -3.47% | 6 002 | 91 437 | -6.08% |
| Московский | 5 037 | 118 281 | -0.74% | 8 346 | 122 279 | 1.64% |
| Невский | 2 815 | 78 714 | -0.76% | 5 456 | 88 660 | 2.88% |
| Петроградский | 8 806 | 173 555 | -7.07% | 12 640 | 173 681 | -7.06% |
| Приморский | 3 542 | 97 692 | -1.75% | 6 452 | 100 765 | -1.27% |
| Фрунзенский | 4 545 | 114 433 | 0.74% | 6 991 | 110 190 | 0.29% |
| Центральный | 6 564 | 142 530 | 1.63% | 10 408 | 140 679 | 1.07% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Трехкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| Адмиралтейский | 8 507 | 97 642 | -3.93% |
| Василеостровский | 9 581 | 102 098 | -2.84% |
| Выборгский | 7 013 | 81 971 | 1.12% |
| Калининский | 7 706 | 91 927 | -0.88% |
| Кировский | 7 850 | 95 396 | -6.15% |
| Красногвардейский | 8 482 | 98 263 | 3.94% |
| Красносельский | 8 809 | 96 682 | -9.37% |
| Московский | 12 276 | 119 070 | 0.38% |
| Невский | 6 945 | 81 352 | 0.47% |
| Петроградский | 17 371 | 174 426 | -7.86% |
| Приморский | 12 280 | 124 722 | 1.69% |
| Фрунзенский | 9 516 | 108 258 | 2.03% |
| Центральный | 14 849 | 139 374 | -0.01% |

Средняя цена предложения с разделением по классу жилья на конец месяца составляет: эконом – 78,3 тыс. руб. за кв. м, комфорт – 104,7 тыс. руб. за кв. м, бизнес – 167,9 тыс. руб. за кв. м, элит-класс – 292,8 тыс. руб. за кв. м жилья на рынке квартир в строящихся домах. Наибольший процент изменения цены предложения за месяц продемонстрировали квартиры в строящихся домах элит-класса.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

1. *Цена по классу жилья, руб./кв. м*
2. *Цены по классу жилья, руб./кв. м*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс**  **жилья** | **Апрель 2017** | **Май 2017** | **Изменение за месяц** |
| элит | 268 716 | 292 796 | 8.96% |
| бизнес | 165 073 | 167 900 | 1.71% |
| комфорт | 105 011 | 104 725 | -0.27% |
| эконом | 78 588 | 78 285 | -0.39% |

Структура предложения по классам жилья на первичном рынке за прошедший месяц практически не изменилась. Комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения на рынке и составляет на май 2017 года 49,8% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 18,2%, строящиеся дома бизнес-класса – это 25,6%, элит-класса – 6,4% от всего рынка.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

1. *Структура по классу жилья, % от общего количества строительных объектов*

Объем предложения строительных объектов, в которых идут продажи квартир, на конец месяца составил 367 (с учетом очередей), что на 1,7% больше показателя в апреле 2017 года. Доля сданных госкомиссии домов во всем предложении на рынке новостроек на конец мая составляет 32,4%, частично сданных – 8,7%. И 58,9% от общего объема – это объекты, находящиеся на различных стадиях строительства.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

1. *Структура по стадии строительства, % от общего количества строительных объектов*

С учетом стадий строительства новостроек и наличия корпусов структура предложения на конец мая такова: 41,1% занимают сданные и частично сданные дома. В 2017 году обещают сдать еще 23,4% строящихся домов. На 2018-й приходится 22,6%, на 2019-й – 9,5%, на 2020-2023 годы – 3,3% от количества объектов, находящихся в продаже.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

1. *Cроки окончания строительства, % от общего количества строительных объектов*

В структуре имеющегося предложения на рынке новостроек в мае, как и в конце апреля, преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры, это 79,3% рынка, трехкомнатные – в среднем 18,0%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 2,7% от общего объема квартир в строящихся домах.

В предложении с разбивкой по типу домов по-прежнему преобладают кирпично-монолитные дома, это 62,0% от всего рынка. Меньшая доля предложения – в домах смешанного типа – это, как правило, дома с корпусами, построенными по различным технологиям (кирпично-монолитной и панельной), – составляет 0,3%.

*C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg*

1. *Структура по типу дома, % от общего объема предложения*

*C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg*

1. *Структура по типу квартиры, % от общего объема предложения*

В структуре предложения по районам на конец мая лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 14,5% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Выборгский и Московский районы, предложение в них составляет по 11,5% соответственно. Минимальное количество строительных объектов наблюдается во Фрунзенском районе – 2,7% от всего объема рынка новостроек, а также в Адмиралтейском, его доля в предложении составляет 3,0%.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

1. *Структура по районам, % от общего объема*

Структура предложения на рынке строящегося жилья по диапазону площадей на конец мая 2017 года следующая.

Максимальное количество предложений студий и однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 35 до 45 кв. м общей площади, что занимает 51,6% от всего объема по указанному типу квартир.

В сегменте двухкомнатных максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 50 до 60 кв. м и от 60 до 70 кв. м, что занимает 36,8% и 36,4% от всего объема.

По трехкомнатным максимальное число предложений объектов – в диапазоне общей площади от 70 до 85 кв. м и от 85 до 100 кв. м, что составляет 32,2% и 41,9% от всего объема по данному типу квартир.

|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg | C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
| C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg | C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
| 1. *Структура по диапазону площади, % от общего объема* | |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Отчет выполнен в соответствии с методологией Главного аналитика РГР Г.М. Стерника

Подготовлено:

Бент М.А., САРН, ООО «ГК «Бюллетень Недвижимости»

тел. (812) 325-06-81, e-mail: [analitika@bn.ru](mailto:analitika@bn.ru),

web-сайт: www.bn.ru