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

**Июнь 2017 года.**

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

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

За минувший месяц изменение средней цены предложения на рынке новостроек в рублевом эквиваленте составило 0,8%, это 788 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в июне 2017 года составил 101,1 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 35,7% от общего объема предложения. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 85 до 130 тыс. руб. за кв. м, это 48,3% от объема квартир, выставленных в июне на продажу. Диапазон стоимости квадратного метра от 130 до 160 тыс. руб. – 9,6%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 160 тыс. руб. за кв. м, в июне 2017 года составляет 6,4% 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** | **Май 2017** | **Июнь 2017** |
| <70 | 7.39% | 6.97% |
| 70-85 | 26.80% | 28.77% |
| 85-100 | 18.30% | 17.08% |
| 100-115 | 18.75% | 18.90% |
| 115-130 | 12.35% | 12.33% |
| 130-145 | 5.09% | 5.53% |
| 145-160 | 3.84% | 4.01% |
| 160-175 | 2.96% | 2.57% |
| >175 | 4.53% | 3.83% |

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший месяц процент изменения цены предложения на студии и однокомнатные квартиры составил 0,6%, на двухкомнатные – 1,1%. Трехкомнатные подорожали на 1,4%. Средние цены в июне 2017 года для однокомнатных квартир – 3,8 млн руб., двухкомнатных – 6,6 млн руб., трехкомнатных – 9,7 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** | **Май 2017** | **Июнь 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***1ккв*** | тыс. руб. | 3 827 | 3 836 |  |
| руб./кв. м | 97 941 | 98 564 | 0.64% |
| ***2ккв*** | тыс. руб. | 6 557 | 6 608 |  |
| руб./кв. м | 101 405 | 102 479 | 1.06% |
| ***3ккв*** | тыс. руб. | 9 520 | 9 667 |  |
| руб./кв. м | 103 081 | 104 569 | 1.44% |

По типу дома на рынке строящегося жилья за прошедший месяц изменение цены предложения в кирпично-монолитных домах по отношению к маю 2017 года составило 0,2%. Панельные дома подорожали на 1,2%. Самые дорогие квартиры предлагаются в домах кирпично-монолитной постройки, в июне 2017 года средняя цена предложения в целом по рынку новостроек составила 102,1 тыс. руб. за кв. м. Стоимость квадратного метра в панельных строящихся домах на конец месяца – 89,3 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*** | **Май 2017** | **Июнь 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***Панель*** | 88 259 | 89 324 | 1.21% |
| ***Кирпич/монолит*** | 101 918 | 102 120 | 0.20% |

Самое дорогое строящееся жилье предлагается в Петроградском, Центральном и Московском районах. Средняя цена «квадрата» жилья в них – от 122,3 до 172,8 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Невском и Выборгском районах, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 78,9 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 | 4 218 | 111 290 | 2.40% | 6 629 | 106 219 | 2.63% |
| Василеостровский | 4 213 | 103 196 | 1.14% | 6 790 | 99 739 | -0.18% |
| Выборгский | 3 155 | 86 055 | -1.91% | 5 346 | 85 806 | -1.10% |
| Калининский | 3 958 | 105 063 | -0.22% | 5 717 | 95 176 | -2.06% |
| Кировский | 4 078 | 90 950 | -2.01% | 6 273 | 99 862 | -1.01% |
| Красногвардейский | 3 592 | 96 726 | 4.63% | 5 483 | 92 441 | 3.04% |
| Красносельский | 3 811 | 92 127 | 0.85% | 6 046 | 92 041 | 0.66% |
| Московский | 5 221 | 122 262 | 3.37% | 8 636 | 126 473 | 3.43% |
| Невский | 2 847 | 78 874 | 0.20% | 5 554 | 90 230 | 1.77% |
| Петроградский | 7 895 | 166 721 | -3.94% | 11 820 | 165 574 | -4.67% |
| Приморский | 3 473 | 97 688 | 0.00% | 6 436 | 100 815 | 0.05% |
| Фрунзенский | 4 522 | 113 944 | -0.43% | 6 990 | 110 209 | 0.02% |
| Центральный | 6 838 | 148 926 | 4.49% | 11 056 | 149 954 | 6.59% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Трехкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| Адмиралтейский | 8 844 | 100 912 | 3.35% |
| Василеостровский | 9 696 | 102 156 | 0.06% |
| Выборгский | 6 952 | 81 502 | -0.57% |
| Калининский | 7 686 | 91 854 | -0.08% |
| Кировский | 7 970 | 96 537 | 1.20% |
| Красногвардейский | 8 877 | 101 461 | 3.25% |
| Красносельский | 8 553 | 95 521 | -1.20% |
| Московский | 12 634 | 123 990 | 4.13% |
| Невский | 7 029 | 82 065 | 0.88% |
| Петроградский | 18 231 | 172 824 | -0.92% |
| Приморский | 12 259 | 124 778 | 0.04% |
| Фрунзенский | 9 625 | 109 005 | 0.69% |
| Центральный | 16 816 | 156 752 | 12.47% |

Средняя цена предложения с разделением по классу жилья на конец месяца составляет: эконом – 79,4 тыс. руб. за кв. м, комфорт – 105,4 тыс. руб. за кв. м, бизнес – 167,2 тыс. руб. за кв. м, элит-класс – 312,7 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** | **Май 2017** | **Июнь 2017** | **Изменение за месяц** |
| элит | 292 796 | 312 676 | 6.79% |
| бизнес | 167 900 | 167 173 | -0.43% |
| комфорт | 104 725 | 105 439 | 0.68% |
| эконом | 78 285 | 79 410 | 1.44% |

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 июнь 2017 года 50,7% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 16,3%, строящиеся дома бизнес-класса – это 26,3%, элит-класса – 6,7% 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 378 (с учетом очередей), что на 3,0% больше показателя в мае 2017 года. Доля сданных госкомиссии домов во всем предложении на рынке новостроек на конец июня составляет 31,8%, частично сданных – 8,7%. И 59,5% 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 июня такова: 40,5% занимают сданные и частично сданные дома. В 2017 году обещают сдать еще 18,8% строящихся домов. На 2018-й приходится 25,9%, на 2019-й – 10,8%, на 2020-2023 годы – 4,0% 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 июне, как и в конце мая, преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры, это 79,8% рынка, трехкомнатные – в среднем 17,6%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 2,6% от общего объема квартир в строящихся домах.

В предложении с разбивкой по типу домов по-прежнему преобладают кирпично-монолитные дома, это 61,3% 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 июня лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 14,3% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Выборгский и Московский районы, предложение в них составляет по 11,7% 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 июня 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 50,4% 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 38,0% и 35,9% 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 31,3% и 43,9% 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