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

**Июль 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 303 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в июле 2017 года составил 100,8 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 42,5% от общего объема предложения. Также большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 85 до 130 тыс. руб. за кв. м, это 42,1% от объема квартир, выставленных в июле на продажу. Диапазон стоимости квадратного метра от 130 до 160 тыс. руб. – 9,1%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 160 тыс. руб. за кв. м, в июле 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** | **Июнь 2017** | **Июль 2017** |
| <70 | 6.97% | 9.58% |
| 70-85 | 28.77% | 32.88% |
| 85-100 | 17.08% | 16.55% |
| 100-115 | 18.90% | 15.04% |
| 115-130 | 12.33% | 10.51% |
| 130-145 | 5.53% | 5.05% |
| 145-160 | 4.01% | 4.02% |
| 160-175 | 2.57% | 2.34% |
| >175 | 3.83% | 4.02% |

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший месяц процент изменения цены предложения на студии и однокомнатные квартиры составил минус 1,8%, на двухкомнатные – минус 1,2%. Трехкомнатные подорожали на 1,7%. Средние цены в июле 2017 года для однокомнатных квартир – 3,7 млн руб., двухкомнатных – 6,5 млн руб., трехкомнатных – 9,9 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** | **Июнь 2017** | **Июль 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***1ккв*** | тыс. руб. | 3 836 | 3 728 |  |
| руб./кв. м | 98 564 | 96 822 | -1.77% |
| ***2ккв*** | тыс. руб. | 6 608 | 6 490 |  |
| руб./кв. м | 102 479 | 101 213 | -1.24% |
| ***3ккв*** | тыс. руб. | 9 667 | 9 930 |  |
| руб./кв. м | 104 569 | 106 311 | 1.67% |

По типу дома на рынке строящегося жилья за прошедший месяц изменение цены предложения в кирпично-монолитных домах по отношению к июню 2017 года составило минус 0,5%. Панельные дома подорожали на 0,4%. Самые дорогие квартиры предлагаются в домах кирпично-монолитной постройки, в июле 2017 года средняя цена предложения в целом по рынку новостроек составила 101,7 тыс. руб. за кв. м. Стоимость квадратного метра в панельных строящихся домах на конец месяца – 89,7 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*** | **Июнь 2017** | **Июль 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***Панель*** | 89 324 | 89 679 | 0.40% |
| ***Кирпич/монолит*** | 102 120 | 101 654 | -0.46% |

Самое дорогое строящееся жилье предлагается в Петроградском, Центральном и Московском районах. Средняя цена «квадрата» жилья в них – от 120,9 до 184,2 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Невском и Выборгском районах, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 76,2 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 | 4 474 | 116 460 | 4.65% | 7 030 | 112 768 | 6.17% |
| Василеостровский | 4 173 | 103 234 | 0.04% | 6 684 | 100 233 | 0.50% |
| Выборгский | 2 992 | 84 421 | -1.90% | 5 198 | 85 481 | -0.38% |
| Калининский | 4 053 | 104 891 | -0.16% | 5 715 | 94 040 | -1.19% |
| Кировский | 4 130 | 89 852 | -1.21% | 6 056 | 99 244 | -0.62% |
| Красногвардейский | 3 368 | 91 473 | -5.43% | 5 251 | 88 508 | -4.25% |
| Красносельский | 3 628 | 90 143 | -2.15% | 5 727 | 89 467 | -2.80% |
| Московский | 5 142 | 120 925 | -1.09% | 8 745 | 127 420 | 0.75% |
| Невский | 2 624 | 76 181 | -3.41% | 4 831 | 82 590 | -8.47% |
| Петроградский | 8 118 | 165 424 | -0.78% | 11 882 | 163 546 | -1.22% |
| Приморский | 3 501 | 97 843 | 0.16% | 6 248 | 97 363 | -3.42% |
| Фрунзенский | 4 464 | 113 864 | -0.07% | 6 996 | 110 218 | 0.01% |
| Центральный | 6 919 | 147 395 | -1.03% | 10 973 | 153 180 | 2.15% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Трехкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| Адмиралтейский | 9 250 | 105 544 | 4.59% |
| Василеостровский | 9 427 | 101 897 | -0.25% |
| Выборгский | 6 898 | 81 990 | 0.60% |
| Калининский | 7 539 | 90 658 | -1.30% |
| Кировский | 7 560 | 94 265 | -2.35% |
| Красногвардейский | 7 243 | 92 940 | -8.40% |
| Красносельский | 8 376 | 94 146 | -1.44% |
| Московский | 13 667 | 132 221 | 6.64% |
| Невский | 6 634 | 80 038 | -2.47% |
| Петроградский | 19 596 | 184 169 | 6.56% |
| Приморский | 11 841 | 119 131 | -4.53% |
| Фрунзенский | 9 515 | 108 456 | -0.50% |
| Центральный | 17 026 | 161 403 | 2.97% |

Средняя цена предложения с разделением по классу жилья на конец месяца составляет: эконом – 79,0 тыс. руб. за кв. м, комфорт – 105,1 тыс. руб. за кв. м, бизнес – 166,9 тыс. руб. за кв. м, элит-класс – 314,2 тыс. руб. за кв. м жилья на рынке квартир в строящихся домах. Наибольший процент изменения цены предложения за месяц продемонстрировали квартиры в строящихся домах эконом-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** | **Июнь 2017** | **Июль 2017** | **Изменение за месяц** |
| элит | 312 676 | 314 197 | 0.49% |
| бизнес | 167 173 | 166 883 | -0.17% |
| комфорт | 105 439 | 105 128 | -0.30% |
| эконом | 79 410 | 78 979 | -0.54% |

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 июль 2017 года 51,2% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 15,8%, строящиеся дома бизнес-класса – это 26,4%, элит-класса – 6,6% 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 384 (с учетом очередей), что на 1,6% больше показателя в июне 2017 года. Доля сданных госкомиссии домов во всем предложении на рынке новостроек на конец июля составляет 31,5%, частично сданных – 8,9%. И 59,6% 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 июля такова: 40,4% занимают сданные и частично сданные дома. В 2017 году обещают сдать еще 18,5% строящихся домов. На 2018-й приходится 23,7%, на 2019-й – 13,5%, на 2020-2023 годы – 3,9% 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 июле, как и в конце июня, преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры, это 81,0% рынка, трехкомнатные – в среднем 16,3%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 2,8% от общего объема квартир в строящихся домах.

В предложении с разбивкой по типу домов по-прежнему преобладают кирпично-монолитные дома, это 61,4% 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 июля лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 14,2% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Московский и Выборгский районы, предложение в них составляет 11,9% и 11,6% соответственно. Минимальное количество строительных объектов наблюдается во Фрунзенском районе – 2,6% 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*

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

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