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

**Октябрь 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 290 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в октябре 2017 года составил 100,1 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 39,1% от общего объема предложения. Также большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 85 до 130 тыс. руб. за кв. м, это 47,3% от объема квартир, выставленных в октябре на продажу. Диапазон стоимости квадратного метра от 130 до 160 тыс. руб. – 8,1%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 160 тыс. руб. за кв. м, в октябре 2017 года составляет 5,5% 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** | **Сентябрь 2017** | **Октябрь 2017** |
| <70 | 9.11% | 7.27% |
| 70-85 | 32.84% | 31.79% |
| 85-100 | 17.36% | 20.39% |
| 100-115 | 14.87% | 16.38% |
| 115-130 | 10.70% | 10.49% |
| 130-145 | 4.95% | 4.61% |
| 145-160 | 4.31% | 3.53% |
| 160-175 | 2.35% | 2.11% |
| >175 | 3.51% | 3.42% |

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший месяц процент изменения цены предложения на студии и однокомнатные квартиры составил 0,9%, на двухкомнатные – минус 0,9%. Трехкомнатные подешевели на 0,6%. Средние цены в октябре 2017 года для студий и однокомнатных квартир – 3,6 млн руб., двухкомнатных – 6,5 млн руб., трехкомнатных – 9,8 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** | **Сентябрь 2017** | **Октябрь 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***1ккв*** | тыс. руб. | 3 609 | 3 635 |  |
| руб./кв. м | 95 781 | 96 651 | 0.91% |
| ***2ккв*** | тыс. руб. | 6 588 | 6 540 |  |
| руб./кв. м | 102 866 | 101 993 | -0.85% |
| ***3ккв*** | тыс. руб. | 9 945 | 9 849 |  |
| руб./кв. м | 107 311 | 106 660 | -0.61% |

По типу дома на рынке строящегося жилья за прошедший месяц изменение цены предложения в кирпично-монолитных домах по отношению к сентябрю 2017 года составило 0,6%. Панельные дома подешевели на 3,6%. Самые дорогие квартиры предлагаются в домах кирпично-монолитной постройки, в октябре 2017 года средняя цена предложения в целом по рынку новостроек составила 102,0 тыс. руб. за кв. м. Стоимость квадратного метра в панельных строящихся домах на конец месяца – 86,1 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*** | **Сентябрь 2017** | **Октябрь 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***Панель*** | 89 320 | 86 143 | -3.56% |
| ***Кирпич/монолит*** | 101 341 | 101 971 | 0.62% |

Самое дорогое строящееся жилье предлагается в Петроградском, Центральном и Московском районах. Средняя цена квадрата жилья в них – от 120,9 до 182,3 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Невском и Выборгском районах, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 82,1 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 | 4 440 | 115 749 | -1.74% | 6 923 | 110 993 | -1.30% |
| Василеостровский | 4 874 | 111 084 | -2.71% | 8 625 | 113 068 | 3.57% |
| Выборгский | 2 914 | 82 132 | -0.46% | 5 415 | 88 772 | 2.44% |
| Калининский | 4 107 | 106 817 | 0.23% | 6 037 | 97 893 | 0.55% |
| Кировский | 4 265 | 82 669 | -1.96% | 6 514 | 90 518 | 1.03% |
| Красногвардейский | 3 070 | 83 754 | -3.41% | 4 838 | 83 297 | -3.74% |
| Красносельский | 3 645 | 93 644 | 1.70% | 5 797 | 91 132 | 0.59% |
| Московский | 5 056 | 120 944 | -1.63% | 8 313 | 122 055 | -3.73% |
| Невский | 2 833 | 83 524 | 3.76% | 5 060 | 85 229 | -0.81% |
| Петроградский | 8 012 | 165 143 | -1.16% | 12 515 | 166 448 | 1.59% |
| Приморский | 3 242 | 94 841 | 1.39% | 5 802 | 96 234 | 2.59% |
| Фрунзенский | 4 307 | 112 782 | -0.43% | 7 031 | 110 458 | -0.08% |
| Центральный | 7 721 | 157 455 | 0.14% | 11 908 | 157 601 | -1.76% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Трехкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| Адмиралтейский | 9 094 | 105 642 | -1.27% |
| Василеостровский | 10 485 | 108 567 | -2.22% |
| Выборгский | 7 343 | 86 191 | 0.71% |
| Калининский | 7 792 | 91 808 | 0.37% |
| Кировский | 8 089 | 90 929 | -4.08% |
| Красногвардейский | 6 846 | 84 301 | -4.75% |
| Красносельский | 8 027 | 93 027 | -2.15% |
| Московский | 12 978 | 127 278 | -1.39% |
| Невский | 7 102 | 84 217 | 3.47% |
| Петроградский | 19 605 | 182 343 | 3.65% |
| Приморский | 11 681 | 122 147 | 1.25% |
| Фрунзенский | 10 317 | 112 228 | 3.43% |
| Центральный | 16 524 | 157 686 | -3.22% |

Средняя цена предложения с разделением по классам жилья на конец месяца составляет: эконом – 78,2 тыс. руб. за кв. м, комфорт – 104,1 тыс. руб. за кв. м, бизнес – 165,1 тыс. руб. за кв. м, элит-класс – 320,4 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** | **Сентябрь 2017** | **Октябрь 2017** | **Изменение за месяц** |
| элит | 326 656 | 320 427 | -1.91% |
| бизнес | 166 303 | 165 078 | -0.74% |
| комфорт | 104 094 | 104 126 | 0.03% |
| эконом | 78 348 | 78 216 | -0.17% |

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 октябрь 2017 года 51,4% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 15,7%, строящиеся дома бизнес-класса – это 26,5%, 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 391 (с учетом очередей), что на 2,1% выше показателя в сентябре 2017 года. Доля сданных госкомиссии домов во всем предложении на рынке новостроек на конец октября составляет 31,7%, частично сданных – 9,5%. И 58,8% 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 октября такова. 41,2% занимают сданные и частично сданные дома. В 2017 году обещают сдать еще 12,8% строящихся домов. На 2018-й приходится 24,3%, на 2019-й – 14,8%, на 2020-2023 годы – 6,9% 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 октябре, как и в конце сентября, преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры, это 82,3% рынка, трехкомнатные – в среднем 16,1%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 1,6% от общего объема квартир в строящихся домах.

В предложении с разбивкой по типу домов по-прежнему преобладают кирпично-монолитные дома, это 64,3% от всего рынка. Меньшая доля предложения – в домах смешанного типа – это, как правило, дома с корпусами, построенными по различным технологиям (кирпично-монолитной и панельной).

*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 октября лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 15,4% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Выборгский и Невский районы, предложение в них составляет 13,9% и 11,3% соответственно. Минимальное количество строительных объектов наблюдается во Фрунзенском и Кировском районах – 2,5% и 2,7% от всего объема рынка новостроек.

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