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

**Итоги 2015 года.**

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

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

За минувший 2015 год изменение средней цены предложения на рынке строящегося жилья в рублевом эквиваленте составило 2,4%, это 2 370 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения квартир в новостройках в декабре 2015 года составил 100,4 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 объектов, цена квадратного метра которых меньше 75 тыс. руб., составляет в декабре 2015 года 22,5% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 75 до 105 тыс. руб. за кв. м, это 43,8% от объема квартир, выставленных в декабре на продажу. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 135 тыс. руб. – 19,2%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 135 тыс. руб. за кв. м, составляет 14,5% 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** | **Декабрь**  **2014 г.** | **Декабрь**  **2015 г.** |
| <60 | 3.90% | 4.30% |
| 60-75 | 15.76% | 18.23% |
| 75-90 | 26.03% | 24.37% |
| 90-105 | 22.22% | 19.40% |
| 105-120 | 12.83% | 11.75% |
| 120-135 | 8.50% | 7.47% |
| 135-150 | 4.37% | 5.70% |
| 150-165 | 1.96% | 2.97% |
| >165 | 4.42% | 5.82% |

Объем предложения строительных объектов, в которых идут продажи квартир, на конец 2015 года составил 315 (с учетом очередей), что на 10,1% больше показателя в декабре 2014 года. Доля сданных госкомиссии домов во всем предложении на рынке новостроек на конец декабря 2015 года составляет 17,5%, частично сданных – 9,5%. И 73% 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 2015 года выглядит следующим образом. 27% занимают сданные и частично сданные дома. В 2015 году обещают сдать еще 16,8% строящихся домов. На 2016-й приходится 29,2%, на 2017-й – 17,8%, на 2018-2020 годы – 9,2% от количества объектов, находящихся в продаже.

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

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

Структура предложения по классам жилья на первичном рынке за прошедший год практически не изменилась. Комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения на рынке и составляет на декабрь 2015 года 49,5% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 19,7%, строящиеся дома бизнес-класса – это 23,9%, элит-класса – 6,9% от всего рынка.

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

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

Средняя цена предложения с разделением по классу жилья на декабрь 2015 года составляет: эконом – 76,5 тыс. руб. за кв. м, комфорт – 104 тыс. руб. за кв. м, бизнес – 165,1 тыс. руб. за кв. м, элит-класс – 291,1 тыс. руб. за кв. м жилья на рынке квартир в строящихся домах. Наибольший процент изменения цены предложения за год 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** | **Декабрь**  **2014 г.** | **Декабрь**  **2015 г.** | **Изменение за год, %** |
| **элит** | 236 385 | 291 054 | 23.13% |
| **бизнес** | 157 086 | 165 066 | 5.08% |
| **комфорт** | 104 409 | 104 002 | -0.39% |
| **эконом** | 78 141 | 76 544 | -2.04% |

В структуре текущего предложения на рынке новостроек в декабре 2015 года, как и в конце 2014 года, преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры, что занимает 79,4% рынка, трехкомнатные – в среднем 17,2%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 3,4% от общего объема квартир в строящихся домах.

В предложении с разбивкой по типу домов по-прежнему преобладают кирпично-монолитные дома, это 64,2% от всего рынка. Меньшая доля предложения в малоэтажных объектах – 2,8% от общего объема новостроек. Доля домов смешанного типа – это, как правило, дома с корпусами, построенными по различным технологиям (кирпично-монолитной и панельной), – составляет 4,1%.

*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 2015 года лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 16,5% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Московский, Выборгский и Петроградский районы, предложение в них составляет 12,4%, 11,5% и 11% соответственно. Минимальное количество строительных объектов наблюдается во Фрунзенском районе – 1,4% от всего объема рынка новостроек, а также в Адмиралтейском, его доля в предложении составляет 3,7%.

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

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

Структура предложения на рынке строящегося жилья по диапазону площадей в декабре 2015 года выглядит следующим образом. Максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 35 до 40 кв. м общей площади, что занимает 27,8% от всего объема по указанному типу квартир. В сегменте двухкомнатных максимальное предложение объектов приходится на диапазон от 55 до 65 кв. м, что занимает 45% от всего объема. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов – в диапазоне общей площади от 65 до 80 кв. м и от 80 до 95 кв. м, что составляет 34,8% и 37% 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* | |

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший 2015 год процент изменения цены предложения на однокомнатные квартиры составил 0,6%, на двухкомнатные – 3,6%. Трехкомнатные подорожали на 4,7%. Средние цены в декабре 2015 года для однокомнатных квартир – 3,6 млн руб., двухкомнатных – 6,3 млн руб., трехкомнатных – 9,3 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*** | **Декабрь**  **2014 г.** | **Декабрь**  **2015 г.** | **Изменение**  **за год** |
| ***1ккв*** | ***тыс. руб.*** | 3 679 | 3 628 |  |
| ***руб./кв. м*** | 97 007 | 97 551 | 0.56% |
| ***2ккв*** | ***тыс. руб.*** | 5 935 | 6 335 |  |
| ***руб./кв. м*** | 95 823 | 99 236 | 3.56% |
| ***3ккв*** | ***тыс. руб.*** | 8 982 | 9 303 |  |
| ***руб./кв. м*** | 98 683 | 103 328 | 4.71% |

По типу дома на рынке строящегося жилья изменение цены предложения в кирпично-монолитных домах по отношению к декабрю 2014 года составило 1,4%. Панельные дома подорожали на 1,6%. Самые дорогие квартиры предлагаются в домах кирпично-монолитной постройки, в декабре 2015 года средняя цена предложения в целом по рынку новостроек составила 100,1 тыс. руб. за кв. м. Стоимость квадратного метра в панельных строящихся домах на конец года – 89,9 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*** | **Декабрь**  **2014 г.** | **Декабрь**  **2015 г.** | **Изменение**  **за год** |
| ***Панель*** | 88 441 | 89 894 | 1.64% |
| ***Кирпич/монолит*** | 98 670 | 100 092 | 1.44% |

За прошедший 2015 год на рынке новостроек изменение стоимости одно-, двух- и трехкомнатных квартир в кирпично-монолитных домах составило минус 0,3%, 3% и 1,4% соответственно. Изменение стоимости квадратного метра в панельных домах по отношению к декабрю 2014 года составило для однокомнатных квартир – 1,3%, для двухкомнатных – минус 0,8%, для трехкомнатных квартир – 2,9%.

Самыми дорогими по стоимости квадратного метра на рынке квартир в строящихся домах являются трехкомнатные квартиры в кирпично-монолитных домах. Цена предложения в декабре 2015 года составила 104,6 тыс. руб. за кв. м. Самыми дешевыми вариантами по стоимости квадратного метра остаются трехкомнатные квартиры в домах панельной постройки. На конец декабря 2015 года средняя цена предложения составила 87,9 тыс. руб. за кв. м жилья.

1. *Цены по типу квартир и типу дома, руб./кв. м*

*Кирпично-монолитные дома*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **декабрь 2014 года** | | | **декабрь 2015 года** | | | ***Изменение***  ***за год*** |
| ***комнатность*** | ***цена,***  ***тыс. руб.*** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** | ***цена,***  ***тыс. руб.*** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** |
| ***1ккв*** | 3 724 | 97 779 | 37 | 3 651 | 97 520 | 36 | -0.27% |
| ***2ккв*** | 6 102 | 97 295 | 61 | 6 428 | 100 203 | 61 | 2.99% |
| ***3ккв*** | 9 613 | 103 147 | 89 | 9 556 | 104 632 | 87 | 1.44% |

*Панельные дома*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **декабрь 2014 года** | | | **декабрь 2015 года** | | | ***Изменение***  ***за год*** |
| ***комнатность*** | ***цена,***  ***тыс. руб.*** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** | ***цена,***  ***тыс. руб.*** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** |
| ***1ккв*** | 3 361 | 90 730 | 37 | 3 300 | 91 928 | 36 | 1.32% |
| ***2ккв*** | 5 303 | 89 517 | 59 | 5 068 | 88 776 | 57 | -0.83% |
| ***3ккв*** | 7 114 | 85 426 | 82 | 6 920 | 87 899 | 78 | 2.89% |

Самое дорогое жилье на рынке строящегося жилья предлагается в центральных районах города – Центральном, Петроградском, Адмиралтейском и Василеостровском. Средняя цена «квадрата» жилья в них – от 95,4 до 186,5 тыс. руб. Самые дешевые квартиры в Выборгском районе Петербурга, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 69,2 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 | 4 786 | 132 073 | 12.65% | 6 674 | 114 709 | -9.91% |
| Василеостровский | 3 892 | 106 528 | 1.59% | 7 740 | 120 372 | 4.73% |
| Выборгский | 2 807 | 78 022 | -0.55% | 4 539 | 74 697 | 1.78% |
| Калининский | 3 126 | 89 393 | -5.23% | 5 012 | 85 317 | -2.94% |
| Кировский | 3 436 | 96 370 | 3.13% | 5 098 | 90 078 | 0.65% |
| Красногвардейский | 3 586 | 94 825 | -5.05% | 5 164 | 87 389 | -10.86% |
| Красносельский | 3 388 | 94 144 | 8.19% | 5 337 | 85 841 | 1.47% |
| Московский | 4 013 | 109 367 | 1.94% | 7 060 | 113 410 | 10.45% |
| Невский | 2 605 | 79 212 | -9.76% | 4 449 | 77 409 | -5.55% |
| Петроградский | 9 188 | 179 762 | 14.23% | 13 145 | 172 508 | 9.45% |
| Приморский | 3 646 | 99 550 | -0.54% | 6 227 | 98 558 | 3.85% |
| Фрунзенский | 4 314 | 107 843 | 6.68% | 6 017 | 98 992 | 5.10% |
| Центральный | 8 769 | 166 648 | 26.61% | 15 330 | 186 519 | 21.40% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Трехкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| Адмиралтейский | 8 071 | 95 438 | -16.88% |
| Василеостровский | 11 944 | 113 710 | 7.65% |
| Выборгский | 5 766 | 69 180 | -0.75% |
| Калининский | 7 074 | 84 164 | 3.32% |
| Кировский | 6 947 | 86 620 | -4.16% |
| Красногвардейский | 8 429 | 97 755 | -0.91% |
| Красносельский | 6 480 | 79 366 | 2.09% |
| Московский | 10 055 | 114 798 | 14.42% |
| Невский | 6 484 | 80 249 | -0.21% |
| Петроградский | 17 969 | 167 378 | 3.78% |
| Приморский | 8 402 | 96 625 | -1.42% |
| Фрунзенский | 7 720 | 91 853 | 3.56% |
| Центральный | 17 886 | 178 230 | 11.42% |

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

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