**Общие тенденции на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга.**

**Май 2017 года.**

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

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

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 1,1%, это 1038 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в мае 2017 года составил 106,3 тыс. руб. за кв. м.

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

Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составила в мае 2017 года 22,9% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, это 39,0% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 20,9%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 17,2% от всего предложения.

 

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** |
| --- | --- | --- |
| <75 | 7.26% | 7.51% |
| 75-85 | 15.38% | 15.40% |
| 85-95 | 18.60% | 19.63% |
| 95-105 | 19.61% | 19.41% |
| 105-115 | 13.67% | 12.63% |
| 115-125 | 9.25% | 8.25% |
| 125-135 | 6.00% | 6.08% |
| 135-145 | 3.20% | 3.42% |
| >145 | 7.02% | 7.66% |

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры повысилась за минувший месяц на 0,2%, на двухкомнатные повысилась на 0,1%. Трехкомнатные квартиры подорожали на 2,8%. Средние цены предложения на конец мая 2017 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4,0 млн руб., на двухкомнатные – 6,1 млн руб., на трехкомнатные – 9,2 млн руб.

.

 

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Тип квартиры*** | **Цена** | **Апрель 2017** | **Май 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***1ккв*** | тыс. руб. | 3 975 | 3 968 |   |
| руб./кв. м | 108 086 | 108 286 | 0.18% |
| ***2ккв*** | тыс. руб. | 5 995 | 6 091 |   |
| руб./кв. м | 103 319 | 103 425 | 0.10% |
| ***3ккв*** | тыс. руб. | 8 646 | 9 240 |   |
| руб./кв. м | 103 306 | 106 215 | 2.82% |
| ***4ккв*** | тыс. руб. | 12 621 | 13 797 |   |
| руб./кв. м | 108 783 | 112 329 | 3.26% |

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший месяц больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в сталинских домах. Наименьший процент изменения продемонстрировали квартиры в кирпичных домах.

|  |  |
| --- | --- |
|  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
|  |  |
|  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
| 1. *Динамика цен по типу дома, руб./кв. м*
 |

1. Цены по типу дома, руб./кв.м.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Тип дома** | **Апрель 2017** | **Май 2017** | **Изменение за месяц** |
| **Кирпич** | 105 883 | 105 788 | -0.09% |
| **Кирпич/монолит** | 120 506 | 121 425 | 0.76% |
| **Монолит** | 103 704 | 104 847 | 1.10% |
| **Новая панель** | 93 757 | 93 641 | -0.12% |
| **Старая панель** | 88 655 | 88 520 | -0.15% |
| **Сталинские** | 111 327 | 114 051 | 2.45% |
| **Старый фонд** | 105 396 | 107 719 | 2.20% |
| **Старый фонд КР** | 112 603 | 113 322 | 0.64% |

За прошедший месяц самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали трехкомнатные квартиры в сталинских домах. Изменение составило 4,9%. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра являются трехкомнатные квартиры в кирпично-монолитных домах. Цена квартир составляет 130,5 тыс. руб. за кв. м (в среднем 13,7 млн руб. за квартиру). Самыми дешевыми вариантами остаются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель»: на конец мая 2017 года средняя цена предложения составила 81,3 тыс. руб. за кв. м (5,1 млн руб. за квартиру).

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

Однокомнатные квартиры

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | ***тыс. руб.*** | ***руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| **Кирпич** | 3 984 | 108 138 | 1.2% |
| **Кирпич/монолит** | 4 334 | 114 882 | -0.7% |
| **Монолит** | 4 051 | 107 157 | 2.1% |
| **Новая панель** | 3 628 | 99 849 | -0.5% |
| **Сталинские** | 4 489 | 122 677 | 1.7% |
| **Старая панель** | 3 263 | 98 506 | -0.8% |
| **Старый фонд** | 4 887 | 122 221 | -2.0% |
| **Старый фонд КР** | 5 034 | 123 366 | -2.0% |

Двухкомнатные квартиры

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | ***тыс. руб.*** | ***руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| **Кирпич** | 6 076 | 105 286 | -0.3% |
| **Кирпич/монолит** | 7 962 | 118 958 | 0.4% |
| **Монолит** | 6 704 | 107 421 | 3.0% |
| **Новая панель** | 4 894 | 91 455 | -0.7% |
| **Сталинские** | 6 446 | 113 476 | 1.5% |
| **Старая панель** | 4 149 | 86 848 | -0.6% |
| **Старый фонд** | 7 179 | 109 694 | 1.7% |
| **Старый фонд КР** | 8 572 | 122 676 | -1.3% |

Трехкомнатные квартиры

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | ***тыс. руб.*** | ***руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| **Кирпич** | 8 388 | 102 503 | -0.9% |
| **Кирпич/монолит** | 13 658 | 130 455 | 2.6% |
| **Монолит** | 8 873 | 100 172 | -0.8% |
| **Новая панель** | 6 300 | 87 292 | -1.3% |
| **Сталинские** | 9 108 | 114 066 | 4.9% |
| **Старая панель** | 5 065 | 81 263 | -0.8% |
| **Старый фонд** | 9 709 | 110 284 | 4.6% |
| **Старый фонд КР** | 10 341 | 112 408 | 4.4% |

Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена в этих районах в мае 2017 года – от 108,4 до 156,9 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском, Невском и Красногвардейском районах Петербурга, «квадрат» жилья в них стоит в среднем от 80,4 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

1. Цена по району и типу квартир, руб./кв. м

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Район*** | ***Однокомнатные квартиры*** | ***Двухкомнатные квартиры*** |
| ***Цена, руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** | ***Цена, руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| апрель 2017 | май 2017 | руб./кв. м | % | апрель 2017 | май 2017 | руб./кв. м | % |
| Адмиралтейский | 132 915 | 131 184 | -1 731 | -1.3% | 113 138 | 112 473 | -664 | -0.6% |
| Василеостровский | 125 216 | 125 654 | 439 | 0.4% | 126 481 | 128 242 | 1 761 | 1.4% |
| Выборгский | 104 991 | 104 272 | -719 | -0.7% | 102 874 | 103 011 | 136 | 0.1% |
| Калининский | 104 430 | 103 575 | -855 | -0.8% | 93 841 | 93 395 | -446 | -0.5% |
| Кировский | 104 039 | 102 820 | -1 219 | -1.2% | 94 959 | 94 848 | -111 | -0.1% |
| Красногвардейский | 100 972 | 101 333 | 360 | 0.4% | 90 734 | 89 886 | -848 | -0.9% |
| Красносельский | 94 570 | 96 265 | 1 695 | 1.8% | 86 742 | 85 817 | -925 | -1.1% |
| Московский | 122 080 | 120 525 | -1 555 | -1.3% | 112 598 | 113 538 | 939 | 0.8% |
| Невский | 99 930 | 99 160 | -769 | -0.8% | 89 945 | 90 340 | 395 | 0.4% |
| Петроградский | 153 652 | 156 875 | 3 223 | 2.1% | 149 248 | 153 007 | 3 760 | 2.5% |
| Приморский | 110 092 | 109 652 | -440 | -0.4% | 106 745 | 107 424 | 679 | 0.6% |
| Фрунзенский | 107 023 | 105 344 | -1 679 | -1.6% | 92 593 | 93 669 | 1 075 | 1.2% |
| Центральный | 135 648 | 135 212 | -436 | -0.3% | 128 379 | 127 001 | -1 377 | -1.1% |

|  |  |
| --- | --- |
| ***Район*** | ***Трехкомнатные квартиры*** |
| ***Цена, руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| апрель 2017 | май 2017 | руб./кв. м | % |
| Адмиралтейский | 107 635 | 108 443 | 808 | 0.8% |
| Василеостровский | 118 296 | 119 846 | 1 550 | 1.3% |
| Выборгский | 96 598 | 97 065 | 467 | 0.5% |
| Калининский | 89 947 | 90 661 | 715 | 0.8% |
| Кировский | 88 494 | 86 914 | -1 580 | -1.8% |
| Красногвардейский | 90 542 | 89 863 | -679 | -0.8% |
| Красносельский | 81 974 | 80 444 | -1 530 | -1.9% |
| Московский | 115 151 | 113 175 | -1 976 | -1.7% |
| Невский | 86 042 | 83 179 | -2 862 | -3.3% |
| Петроградский | 152 089 | 155 824 | 3 736 | 2.5% |
| Приморский | 103 271 | 102 267 | -1 003 | -1.0% |
| Фрунзенский | 90 689 | 89 826 | -863 | -1.0% |
| Центральный | 135 541 | 140 486 | 4 945 | 3.6% |

Минимальный срок экспозиции, как правило, у ликвидного жилья – однокомнатных и малогабаритных двухкомнатных квартир. Максимальный период экспозиции рекламы – у квартир с числом комнат более трех. Время экспозиции объектов на конец апреля 2017 года в среднем по вторичному рынку квартир составило 41 день, что на 8,2% ниже по сравнению с мартом 2017 года.

 

1. *Время экспозиции, количество дней в листингах БН*

На конец мая 2017 года максимальное количество предложений студий и однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 71,2% от всего объема по указанному типу. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 40 до 50 и от 50 до 60 кв. м, в сумме они составляют 66,4%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 62,9% 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. *Диапазоны площади по типам квартир, кв. м*
 |

В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 64,2% рынка, трехкомнатные – 27,6%, многокомнатные – 8,1% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома в мае 2017-го, как и в апреле 2017-го, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец мая 2017-го составляет 45,0%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 24,1% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта.

|  |  |
| --- | --- |
|  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
| 1. *Структура по типам домов, % от общего объема предложения*
 | 1. *Структура по типам квартир, % от общего объема предложения*
 |

В структуре предложения по районам на конец мая лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 12,5%, 10,8% и 10,2% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском районе – 3,5% от общего объема выставленных на продажу квартир.

 

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

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

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,

web-сайт: www.bn.ru