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

**Июнь 2017 года.**

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

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

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 0,8%, это 869 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в июне 2017 года составил 107,2 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 июне 2017 года 22,4% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, это 39,2% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 21,2%. 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** | **Май 2017** | **Июнь 2017** |
| --- | --- | --- |
| <75 | 7.51% | 7.35% |
| 75-85 | 15.40% | 15.02% |
| 85-95 | 19.63% | 19.68% |
| 95-105 | 19.41% | 19.52% |
| 105-115 | 12.63% | 13.00% |
| 115-125 | 8.25% | 8.19% |
| 125-135 | 6.08% | 6.57% |
| 135-145 | 3.42% | 3.21% |
| >145 | 7.66% | 7.47% |

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры повысилась за минувший месяц на 0,5%, на двухкомнатные повысилась на 0,6%. Трехкомнатные квартиры подорожали на 0,5%. Средние цены предложения на конец июня 2017 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4,1 млн руб., на двухкомнатные – 6,1 млн руб., на трехкомнатные – 9,4 млн руб.

 

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Тип квартиры*** | **Цена** | **Май 2017** | **Июнь 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***1ккв*** | тыс. руб. | 3 968 | 4 062 |   |
| руб./кв. м | 108 286 | 108 784 | 0.46% |
| ***2ккв*** | тыс. руб. | 6 091 | 6 146 |   |
| руб./кв. м | 103 425 | 104 005 | 0.56% |
| ***3ккв*** | тыс. руб. | 9 240 | 9 350 |   |
| руб./кв. м | 106 215 | 106 714 | 0.47% |
| ***4ккв*** | тыс. руб. | 13 797 | 13 918 |   |
| руб./кв. м | 112 329 | 114 202 | 1.67% |

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший месяц больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом. 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** | **Май 2017** | **Июнь 2017** | **Изменение за месяц** |
| **Кирпич** | 105 788 | 105 800 | 0.01% |
| **Кирпич/монолит** | 121 425 | 121 058 | -0.30% |
| **Монолит** | 104 847 | 105 000 | 0.15% |
| **Новая панель** | 93 641 | 94 156 | 0.55% |
| **Старая панель** | 88 520 | 88 989 | 0.53% |
| **Сталинские** | 114 051 | 112 054 | -1.75% |
| **Старый фонд** | 107 719 | 108 952 | 1.14% |
| **Старый фонд КР** | 113 322 | 116 663 | 2.95% |

За прошедший месяц самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали однокомнатные квартиры в сталинских домах. Изменение составило 4,4%. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра являются однокомнатные квартиры в сталинских домах. Цена квартир составляет 128,0 тыс. руб. за кв. м (в среднем 4,5 млн руб. за квартиру). Самыми дешевыми вариантами остаются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель»: на конец июня 2017 года средняя цена предложения составила 81,2 тыс. руб. за кв. м (5,0 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** | 3 990 | 107 313 | -0.8% |
| **Кирпич/монолит** | 4 361 | 115 606 | 0.6% |
| **Монолит** | 4 102 | 107 283 | 0.1% |
| **Новая панель** | 3 590 | 98 902 | -0.9% |
| **Сталинские** | 4 512 | 128 026 | 4.4% |
| **Старая панель** | 3 213 | 97 803 | -0.7% |
| **Старый фонд** | 4 518 | 122 647 | 0.3% |
| **Старый фонд КР** | 5 483 | 127 561 | 3.4% |

Двухкомнатные квартиры

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | ***тыс. руб.*** | ***руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| **Кирпич** | 5 855 | 103 833 | -1.4% |
| **Кирпич/монолит** | 8 097 | 119 840 | 0.7% |
| **Монолит** | 7 235 | 108 612 | 1.1% |
| **Новая панель** | 4 902 | 92 270 | 0.9% |
| **Сталинские** | 6 394 | 112 216 | -1.1% |
| **Старая панель** | 4 149 | 86 882 | 0.0% |
| **Старый фонд** | 6 949 | 109 847 | 0.1% |
| **Старый фонд КР** | 8 765 | 126 876 | 3.4% |

Трехкомнатные квартиры

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | ***тыс. руб.*** | ***руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| **Кирпич** | 8 480 | 103 805 | 1.3% |
| **Кирпич/монолит** | 12 855 | 125 321 | -3.9% |
| **Монолит** | 8 911 | 99 203 | -1.0% |
| **Новая панель** | 6 356 | 87 988 | 0.8% |
| **Сталинские** | 8 860 | 109 685 | -3.8% |
| **Старая панель** | 5 001 | 81 198 | -0.1% |
| **Старый фонд** | 9 891 | 109 356 | -0.8% |
| **Старый фонд КР** | 10 589 | 114 755 | 2.1% |

Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена в этих районах в июне 2017 года – от 113,0 до 164,8 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском, Невском и Красногвардейском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 79,5 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*** |
| май 2017 | июнь 2017 | руб./кв. м | % | май 2017 | июнь 2017 | руб./кв. м | % |
| Адмиралтейский | 131 184 | 130 034 | -1 149 | -0.9% | 112 473 | 119 358 | 6 885 | 6.1% |
| Василеостровский | 125 654 | 123 277 | -2 377 | -1.9% | 128 242 | 121 573 | -6 670 | -5.2% |
| Выборгский | 104 272 | 103 152 | -1 119 | -1.1% | 103 011 | 102 880 | -131 | -0.1% |
| Калининский | 103 575 | 102 870 | -705 | -0.7% | 93 395 | 92 259 | -1 135 | -1.2% |
| Кировский | 102 820 | 101 551 | -1 268 | -1.2% | 94 848 | 92 309 | -2 539 | -2.7% |
| Красногвардейский | 101 333 | 101 308 | -25 | 0.0% | 89 886 | 89 856 | -30 | 0.0% |
| Красносельский | 96 265 | 96 926 | 661 | 0.7% | 85 817 | 85 603 | -214 | -0.2% |
| Московский | 120 525 | 118 974 | -1 551 | -1.3% | 113 538 | 115 057 | 1 519 | 1.3% |
| Невский | 99 160 | 98 299 | -861 | -0.9% | 90 340 | 90 090 | -250 | -0.3% |
| Петроградский | 156 875 | 164 751 | 7 877 | 5.0% | 153 007 | 158 891 | 5 883 | 3.8% |
| Приморский | 109 652 | 109 189 | -463 | -0.4% | 107 424 | 108 518 | 1 094 | 1.0% |
| Фрунзенский | 105 344 | 104 441 | -903 | -0.9% | 93 669 | 93 792 | 123 | 0.1% |
| Центральный | 135 212 | 138 607 | 3 396 | 2.5% | 127 001 | 130 625 | 3 624 | 2.9% |

|  |  |
| --- | --- |
| ***Район*** | ***Трехкомнатные квартиры*** |
| ***Цена, руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| май 2017 | июнь 2017 | руб./кв. м | % |
| Адмиралтейский | 108 443 | 114 391 | 5 948 | 5.5% |
| Василеостровский | 119 846 | 117 656 | -2 190 | -1.8% |
| Выборгский | 97 065 | 96 828 | -237 | -0.2% |
| Калининский | 90 661 | 90 101 | -561 | -0.6% |
| Кировский | 86 914 | 88 227 | 1 314 | 1.5% |
| Красногвардейский | 89 863 | 93 538 | 3 676 | 4.1% |
| Красносельский | 80 444 | 79 547 | -897 | -1.1% |
| Московский | 113 175 | 113 010 | -165 | -0.1% |
| Невский | 83 179 | 85 380 | 2 201 | 2.6% |
| Петроградский | 155 824 | 164 269 | 8 444 | 5.4% |
| Приморский | 102 267 | 100 087 | -2 180 | -2.1% |
| Фрунзенский | 89 826 | 88 341 | -1 485 | -1.7% |
| Центральный | 140 486 | 147 135 | 6 649 | 4.7% |

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 мая 2017 года в среднем по вторичному рынку квартир составило 40 дней, что на 3,9% ниже по сравнению с апрелем 2017 года.

 

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

На конец июня 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 70,4% 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 66,0%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 62,0% 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 64,7% рынка, трехкомнатные – 26,8%, многокомнатные – 8,4% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома в июне 2017-го, как и в мае 2017-го, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец июня 2017-го составляет 44,5%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 25,0% 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 июня лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 12,1%, 10,5% и 10,4% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском районе – 3,4% 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