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

**Июнь 2018 года.**

(Мария Бент, САРН, Центр оценки и аналитики ГК "Бюллетень Недвижимости", www.bn.ru)

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

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 0,40%, это 437 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в июне 2018 года составил 108,8 тыс. руб. за кв. м.

|  |  |
| --- | --- |
| *\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.jpg* | *\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.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 2018 года 13,6% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 тыс. до 105 тыс. руб. за кв. м и от 105 тыс. до 125 тыс. руб., это 32,9% и 26,3% от объема выставленных на продажу квартир. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 27,2% от всего предложения.

*\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.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 | Май 2018 | Июнь 2018 |
| <75 | 4,11% | 3,54% |
| 75-85 | 10,74% | 10,06% |
| 85-95 | 16,48% | 15,39% |
| 95-105 | 17,89% | 17,50% |
| 105-115 | 14,56% | 14,77% |
| 115-125 | 11,24% | 11,55% |
| 125-135 | 8,26% | 8,87% |
| 135-145 | 6,05% | 6,87% |
| >145 | 10,67% | 11,44% |

В среднем по вторичному рынку изменение цены предложения студий и однокомнатных составило 0,38%, двухкомнатных квартир – 0,39%. Трехкомнатные квартиры показали 0,77%. Средние цены предложения на конец месяца составили на студии и однокомнатные квартиры 4,2 млн руб., на двухкомнатные – 6,4 млн руб., на трехкомнатные – 8,8 млн руб.

*\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.jpg*

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип квартиры | Цена | Май 2018 | Июнь 2018 | Изменение  за месяц |
| Студии и 1ккв | тыс. руб. | 4 203 | 4 237 |  |
| руб./кв. м | 111 887 | 112 308 | 0,38% |
| 2ккв | тыс. руб. | 6 423 | 6 440 |  |
| руб./кв. м | 107 010 | 107 424 | 0,39% |
| 3ккв | тыс. руб. | 8 735 | 8 770 |  |
| руб./кв. м | 105 756 | 106 570 | 0,77% |
| 4ккв | тыс. руб. | 10 817 | 10 813 |  |
| руб./кв. м | 102 179 | 102 333 | 0,15% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| *\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.jpg* | *\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.jpg* |
|  |  |
| *\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.jpg* | |
| 1. *Динамика цен по типу дома, руб./кв. м* | |

1. Цены по типу дома, руб./кв.м.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип дома | Май 2018 | Июнь 2018 | Изменение  за месяц |
| Кирпич | 108 120 | 108 595 | 0,44% |
| Кирпич/монолит | 121 916 | 122 362 | 0,37% |
| Монолит | 109 085 | 109 313 | 0,21% |
| Новая панель | 95 028 | 95 698 | 0,70% |
| Старая панель | 89 527 | 90 618 | 1,22% |
| Сталинские | 112 132 | 111 897 | -0,21% |
| Старый фонд | 107 230 | 107 358 | 0,12% |
| Старый фонд КР | 115 087 | 114 936 | -0,13% |

Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах. Средняя цена в этих районах в июне 2018 года – от 126,4 тыс. до 155,4 тыс. руб. за кв. м, а также в Василеостровском и Московском районах – в среднем от 117,7 тыс. до 134,1 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 86,9 тыс. до 102,6 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Студии и однокомнатные квартиры | | | Двухкомнатные квартиры | | |
| Район | **Цена,**  **тыс. руб.** | **Цена,**  **руб./кв. м** | **Изменение**  **за месяц, %** | **Цена,**  **тыс. руб.** | **Цена,**  **руб./кв. м** | **Изменение**  **за месяц, %** |
| Адмиралтейский | 5 127 | 132 809 | -0.04% | 7 064 | 117 533 | -0,31% |
| Василеостровский | 5 215 | 134 057 | 0.69% | 8 089 | 125 936 | 0,12% |
| Выборгский | 3 959 | 107 580 | 0.29% | 5 999 | 105 744 | -0,43% |
| Калининский | 3 812 | 107 850 | 0.18% | 5 117 | 98 031 | 1,54% |
| Кировский | 3 768 | 104 685 | 0.01% | 5 499 | 101 472 | -0,71% |
| Красногвардейский | 3 626 | 104 446 | 0.96% | 5 473 | 95 136 | 0,62% |
| Красносельский | 3 402 | 98 591 | -0.70% | 5 173 | 90 182 | -0,67% |
| Московский | 4 435 | 125 213 | 0.26% | 7 100 | 122 800 | 1,07% |
| Невский | 3 712 | 102 539 | -0.35% | 5 269 | 95 875 | 1,09% |
| Петроградский | 7 242 | 155 336 | -0.46% | 10 681 | 152 659 | -0,52% |
| Приморский | 4 231 | 117 314 | 0.81% | 7 129 | 114 131 | -0,96% |
| Фрунзенский | 3 937 | 107 259 | 0.12% | 5 243 | 99 766 | -0,08% |
| Центральный | 6 378 | 141 026 | 0.09% | 8 763 | 134 491 | -0,30% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Трехкомнатные квартиры | | |
| Район | **Цена, тыс. руб.** | **Цена, руб./кв. м** | **Изменение за месяц, %** |
| Адмиралтейский | 10 148 | 112 009 | -0,13% |
| Василеостровский | 10 776 | 117 648 | -0,20% |
| Выборгский | 8 518 | 103 448 | 1,24% |
| Калининский | 6 884 | 93 334 | 2,82% |
| Кировский | 6 282 | 92 532 | 0,22% |
| Красногвардейский | 7 818 | 92 810 | 1,40% |
| Красносельский | 6 689 | 87 631 | 2,64% |
| Московский | 11 136 | 120 341 | 1,73% |
| Невский | 6 787 | 86 910 | -0,55% |
| Петроградский | 14 497 | 148 423 | -0,27% |
| Приморский | 9 179 | 111 065 | 0,10% |
| Фрунзенский | 6 277 | 93 340 | 2,50% |
| Центральный | 11 081 | 126 387 | -1,64% |

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 62,4% рынка, трехкомнатные – 29,4%, многокомнатные – 8,5% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 56,3%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 16,0% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах типа «сталинка» и «старый фонд».

|  |  |
| --- | --- |
| *\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.jpg* | *\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.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 месяца лидирующую позицию занимает Приморский район – 14,7% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Московский, Выборгский и Невский районы, предложение в них составляет 10,3%, 9,4%, 9,7% соответственно. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском и Петроградском районах – по 4,4% и 4,8% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.

*\\greedo\analitica\Отчеты_месяц\2018\Март\по данным.jpg*

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

**Средняя цена предложения по пригородным районам Санкт-Петербурга и районам Ленинградской области**

Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга на конец месяца составляет от 71,3 тыс. до 105,3 тыс. руб. за кв. м. Самым дорогим является Курортный район, самым дешевым – Колпинский.

Во Всеволожском районе Ленинградской области средняя цена квадратного метра составляет от 69,7 тыс. до 82,5 тыс. руб., в Ленинградской области – в среднем от 50,7 тыс. до 60,0 тыс. руб.

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Студии и однокомнатные квартиры | | | Двухкомнатные квартиры | | |
| Район | **Цена,**  **тыс. руб.** | **Цена,**  **руб./кв. м** | **Изменение**  **за месяц, %** | **Цена,**  **тыс. руб.** | **Цена,**  **руб./кв. м** | **Изменение**  **за месяц, %** |
| Колпинский | 2 965 | 81 897 | 0.16% | 3 996 | 74 700 | 1,21% |
| Кронштадтский | 3 077 | 84 902 | 0.32% | 4 045 | 76 837 | 0,44% |
| Курортный | 4 052 | 105 294 | -0.03% | 6 165 | 99 434 | 0,97% |
| Петродворцовый | 2 980 | 86 550 | 0.01% | 4 143 | 80 635 | 0,60% |
| Пушкинский | 3 304 | 92 599 | 2.88% | 5 086 | 87 772 | 2,70% |
| Всеволожский ЛО | 2 809 | 82 543 | -2.94% | 4 030 | 74 746 | 2,99% |
| Ленинградская область | 2 150 | 60 006 | 2.19% | 2 520 | 52 627 | 4,58% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Трехкомнатные квартиры | | |
| Район | **Цена, тыс. руб.** | **Цена, руб./кв. м** | **Изменение за месяц, %** |
| Колпинский | 4 983 | 71 130 | 1,18% |
| Кронштадтский | 5 428 | 75 196 | 2,05% |
| Курортный | 7 807 | 90 597 | 2,80% |
| Петродворцовый | 5 139 | 80 768 | 3,60% |
| Пушкинский | 7 157 | 88 164 | 0,82% |
| Всеволожский ЛО | 4 909 | 69 718 | 3,01% |
| Ленинградская область | 3 569 | 50 714 | 5,09% |

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

Отчет выполнен в соответствии с методологией Главного аналитика РГР Г.М. Стерника

Подготовлено:

Мария Бент, САРН, Центр оценки и аналитики ГК "Бюллетень Недвижимости"

тел. (812) 325-06-81, e-mail: [analitika@bn.ru](mailto:analitika@bn.ru),

web-сайт: www.bn.ru