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

**Июль 2017 года.**

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

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

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 0,1%, это 94 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в июле 2017 года составил 107,3 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 июле 2017 года 21,6% 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 21,6%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 17,7% 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** | **Июнь 2017** | **Июль 2017** |
| --- | --- | --- |
| <75 | 7,4% | 7,2% |
| 75-85 | 15,0% | 14,4% |
| 85-95 | 19,7% | 19,4% |
| 95-105 | 19,5% | 19,7% |
| 105-115 | 13,0% | 13,2% |
| 115-125 | 8,2% | 8,4% |
| 125-135 | 6,6% | 6,9% |
| 135-145 | 3,2% | 3,5% |
| >145 | 7,5% | 7,2% |

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры повысилась за минувший месяц на 0,3%, на двухкомнатные повысилась на 0,1%. Трехкомнатные квартиры подешевели на 0,1%. Средние цены предложения на конец июля 2017 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4,1 млн руб., на двухкомнатные – 6,2 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** | **Июнь 2017** | **Июль 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***1ккв*** | тыс. руб. | 4 062 | 4 067 |   |
| руб./кв. м | 108 784 | 109 080 | 0,27% |
| ***2ккв*** | тыс. руб. | 6 146 | 6 155 |   |
| руб./кв. м | 104 005 | 104 080 | 0,07% |
| ***3ккв*** | тыс. руб. | 9 350 | 9 440 |   |
| руб./кв. м | 106 714 | 106 641 | -0,07% |
| ***4ккв*** | тыс. руб. | 13 918 | 13 615 |   |
| руб./кв. м | 114 202 | 113 032 | -1,02% |

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший месяц больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в монолитных и 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** | **Июнь 2017** | **Июль 2017** | **Изменение за месяц** |
| **Кирпич** | 105 800 | 106 209 | 0.4% |
| **Кирпич/монолит** | 121 058 | 120 944 | -0.1% |
| **Монолит** | 105 000 | 106 075 | 1.0% |
| **Новая панель** | 94 156 | 94 215 | 0.1% |
| **Старая панель** | 88 989 | 88 904 | -0.1% |
| **Сталинские** | 112 054 | 112 099 | 0.1% |
| **Старый фонд** | 108 952 | 109 728 | 0.7% |
| **Старый фонд КР** | 116 663 | 116 926 | 0.2% |

Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском и Адмиралтейском). Средняя цена в этих районах в июле 2017 года – от 114,4 до 164,4 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском, Кировском и Невском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 79,5 до 101,6 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*** |
| июнь 2017 | июль 2017 | руб./кв. м | % | июнь 2017 | июль 2017 | руб./кв. м | % |
| Адмиралтейский | 130 034 | 130 737 | 702 | 0,5% | 119 358 | 123 559 | 4 201 | 3.5% |
| Василеостровский | 123 277 | 125 524 | 2 247 | 1,8% | 121 573 | 121 100 | -473 | -0.4% |
| Выборгский | 103 152 | 102 153 | -999 | -1,0% | 102 880 | 103 675 | 795 | 0.8% |
| Калининский | 102 870 | 104 567 | 1 697 | 1,6% | 92 259 | 92 743 | 483 | 0.5% |
| Кировский | 101 551 | 103 118 | 1 567 | 1,5% | 92 309 | 94 329 | 2 019 | 2.2% |
| Красногвардейский | 101 308 | 98 346 | -2 962 | -2,9% | 89 856 | 90 697 | 841 | 0.9% |
| Красносельский | 96 926 | 97 189 | 263 | 0,3% | 85 603 | 87 229 | 1 627 | 1.9% |
| Московский | 118 974 | 119 660 | 685 | 0,6% | 115 057 | 112 269 | -2 787 | -2.4% |
| Невский | 98 299 | 98 720 | 421 | 0,4% | 90 090 | 89 191 | -899 | -1.0% |
| Петроградский | 164 751 | 164 422 | -329 | -0,2% | 158 891 | 157 599 | -1 292 | -0.8% |
| Приморский | 109 189 | 110 855 | 1 666 | 1,5% | 108 518 | 110 342 | 1 823 | 1.7% |
| Фрунзенский | 104 441 | 104 785 | 344 | 0,3% | 93 792 | 95 893 | 2 101 | 2.2% |
| Центральный | 138 607 | 136 808 | -1 799 | -1,3% | 130 625 | 132 530 | 1 905 | 1,5% |

|  |  |
| --- | --- |
| ***Район*** | ***Трехкомнатные квартиры*** |
| ***Цена, руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| июнь 2017 | июль 2017 | руб./кв. м | % |
| Адмиралтейский | 114 391 | 116 736 | 2 346 | 2.1% |
| Василеостровский | 117 656 | 120 524 | 2 869 | 2.4% |
| Выборгский | 96 828 | 95 222 | -1 606 | -1.7% |
| Калининский | 90 101 | 87 429 | -2 672 | -3.0% |
| Кировский | 88 227 | 89 506 | 1 278 | 1.4% |
| Красногвардейский | 93 538 | 96 262 | 2 724 | 2.9% |
| Красносельский | 79 547 | 81 780 | 2 233 | 2.8% |
| Московский | 113 010 | 115 830 | 2 820 | 2.5% |
| Невский | 85 380 | 85 247 | -133 | -0.2% |
| Петроградский | 164 269 | 163 265 | -1 004 | -0.6% |
| Приморский | 100 087 | 99 799 | -289 | -0.3% |
| Фрунзенский | 88 341 | 89 527 | 1 186 | 1.3% |
| Центральный | 147 135 | 150 363 | 3 228 | 2.2% |

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 65,3% рынка, трехкомнатные – 26,8%, многокомнатные – 7,9% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 48,1%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 21,8% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах старого фонда.

|  |  |
| --- | --- |
|  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 июля лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 12,8%, 11,3% и 10,6% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Петроградском районе – 3,6% 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