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

**Октябрь 2017 года.**

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

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

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,8%, это 904 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в октябре 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 октябре 2017 года 21,4% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 тыс. до 105 тыс. руб. за кв. м, это 38,3% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 тыс. до 125 тыс. руб. занимает 22,1%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 18,3% 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** | **Сентябрь 2017** | **Октябрь 2017** |
| --- | --- | --- |
| <75 | 5.1% | 7.6% |
| 75-85 | 11.7% | 13.7% |
| 85-95 | 16.6% | 18.3% |
| 95-105 | 19.2% | 20.0% |
| 105-115 | 15.2% | 13.1% |
| 115-125 | 11.0% | 8.9% |
| 125-135 | 8.0% | 6.7% |
| 135-145 | 4.6% | 3.8% |
| >145 | 8.6% | 7.8% |

В среднем по вторичному рынку цена предложения на студии и однокомнатные квартиры понизилась за минувший месяц на 0,9%, на двухкомнатные повысилась на 0,9%. Трехкомнатные квартиры подешевели на 0,7%. Средние цены предложения на конец октября 2017 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4,1 млн руб., на двухкомнатные – 6,4 млн руб., на трехкомнатные – 8,6 млн руб.

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Тип квартиры*** | **Цена** | **Сентябрь 2017** | **Октябрь 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***1ккв*** | тыс. руб. | 4 136 | 4 098 |  |
| руб./кв. м | 111 180 | 110 175 | -0.90% |
| ***2ккв*** | тыс. руб. | 6 307 | 6 350 |  |
| руб./кв. м | 105 113 | 106 006 | 0.85% |
| ***3ккв*** | тыс. руб. | 8 769 | 8 629 |  |
| руб./кв. м | 104 600 | 103 863 | -0.70% |
| ***4ккв*** | тыс. руб. | 11 559 | 10 988 |  |
| руб./кв. м | 106 571 | 105 105 | -1.38% |

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший месяц больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта.

|  |  |
| --- | --- |
| 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** | **Сентябрь 2017** | **Октябрь 2017** | **Изменение за месяц** |
| **Кирпич** | 107 630 | 106 715 | -0.85% |
| **Кирпич/монолит** | 121 201 | 121 129 | -0.06% |
| **Монолит** | 107 850 | 106 425 | -1.32% |
| **Новая панель** | 96 250 | 95 203 | -1.09% |
| **Старая панель** | 88 368 | 88 678 | 0.35% |
| **Сталинские** | 112 473 | 112 263 | -0.19% |
| **Старый фонд** | 105 959 | 107 455 | 1.41% |
| **Старый фонд КР** | 115 156 | 115 909 | 0.65% |

Самое дорогое жилье предлагается в Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском районах. Средняя цена в этих районах в октябре 2017 года – от 109,5 тыс. до 164,9 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 83,2 тыс. до 100,0 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*** | |
| **сентябрь 2017** | **октябрь 2017** | **руб./кв. м** | **%** | **сентябрь 2017** | **октябрь 2017** | **руб./кв. м** | **%** |
| Адмиралтейский | 137 040 | 132 795 | -4 244 | -3.1% | 119 540 | 121 064 | 1 524 | 1.3% |
| Василеостровский | 133 521 | 133 077 | -443 | -0.3% | 120 816 | 123 466 | 2 650 | 2.2% |
| Выборгский | 107 783 | 103 923 | -3 860 | -3.6% | 108 268 | 110 729 | 2 461 | 2.3% |
| Калининский | 108 445 | 105 145 | -3 300 | -3.0% | 97 468 | 94 113 | -3 354 | -3.4% |
| Кировский | 107 839 | 103 959 | -3 879 | -3.6% | 98 528 | 100 136 | 1 608 | 1.6% |
| Красногвардейский | 106 471 | 102 661 | -3 810 | -3.6% | 94 787 | 91 312 | -3 475 | -3.7% |
| Красносельский | 102 058 | 98 293 | -3 765 | -3.7% | 93 947 | 90 579 | -3 368 | -3.6% |
| Московский | 126 353 | 121 500 | -4 853 | -3.8% | 118 612 | 115 364 | -3 248 | -2.7% |
| Невский | 102 633 | 99 954 | -2 679 | -2.6% | 89 872 | 92 456 | 2 584 | 2.9% |
| Петроградский | 161 194 | 164 900 | 3 706 | 2.3% | 158 121 | 152 693 | -5 428 | -3.4% |
| Приморский | 117 476 | 113 061 | -4 414 | -3.8% | 117 108 | 115 662 | -1 446 | -1.2% |
| Фрунзенский | 111 139 | 107 483 | -3 656 | -3.3% | 96 972 | 97 093 | 122 | 0.1% |
| Центральный | 135 443 | 139 627 | 4 184 | 3.1% | 133 178 | 133 590 | 411 | 0.3% |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Район*** | ***Трехкомнатные квартиры*** | | | |
| ***Цена, руб./кв. м*** | | ***Изменение за месяц*** | |
| **сентябрь 2017** | **октябрь 2017** | **руб./кв. м** | **%** |
| Адмиралтейский | 113 218 | 109 526 | -3 691 | -3.3% |
| Василеостровский | 116 349 | 117 622 | 1 274 | 1.1% |
| Выборгский | 102 362 | 98 692 | -3 670 | -3.6% |
| Калининский | 93 683 | 90 484 | -3 198 | -3.4% |
| Кировский | 93 548 | 93 681 | 132 | 0.1% |
| Красногвардейский | 92 714 | 87 771 | -4 943 | -5.3% |
| Красносельский | 87 038 | 86 570 | -468 | -0.5% |
| Московский | 119 790 | 122 089 | 2 299 | 1.9% |
| Невский | 85 522 | 83 199 | -2 323 | -2.7% |
| Петроградский | 151 739 | 148 621 | -3 118 | -2.1% |
| Приморский | 107 526 | 108 436 | 909 | 0.8% |
| Фрунзенский | 92 007 | 91 551 | -456 | -0.5% |
| Центральный | 136 090 | 131 266 | -4 825 | -3.5% |

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 64,5% рынка, трехкомнатные – 26,6%, многокомнатные – 8,9% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 51,5%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 20,3% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах типа «сталинка».

|  |  |
| --- | --- |
| 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 октября лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 12,5%, 11,6% и 10,1% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Петроградском районе – 3,5% от общего объема выставленных на продажу квартир.

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

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](mailto:analitika@bn.ru),

web-сайт: www.bn.ru