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

**Итоги 2014 года.**

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

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

За минувший 2014 год изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 7,3%, это 7 тыс. руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в декабре 2014 года составил 103 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 70 тыс. руб. за кв. м, составляет в декабре 2014 года 2,8% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 70 до 120 тыс. руб. за кв. м, это 79,9% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 120 до 140 тыс. руб. занимает 10,5%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 140 тыс. руб. за кв. м, составляет 6,8% 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** | **декабрь** **2013 г.** | **декабрь** **2014 г.** |
| --- | --- | --- |
| <70 | 5.45% | 2.80% |
| 70-80 | 15.16% | 9.74% |
| 80-90 | 22.44% | 18.01% |
| 90-100 | 23.01% | 21.98% |
| 100-110 | 16.51% | 18.84% |
| 110-120 | 7.53% | 11.37% |
| 120-130 | 3.68% | 6.65% |
| 130-140 | 1.81% | 3.83% |
| >140 | 4.40% | 6.78% |

Объем предложения в декабре 2014 года составил 16,2 тысячи квартир, выставленных на продажу в течение месяца, что на 26,8% ниже показателя в декабре 2013 года. Максимальный объем предложения за прошедший год зафиксирован в декабре 2013 года.

 

1. *Объем предложения (квартир в месяц)*

Минимальный срок экспозиции, как правило, у ликвидного жилья – однокомнатных и малогабаритных двухкомнатных квартир. Максимальный период рекламы – у квартир с числом комнат более трех. Время экспозиции объектов на конец ноября 2014 года в среднем по вторичному рынку квартир составило 41,6 дня, что на 3,8% ниже по сравнению с ноябрем 2013 года.

 

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

На конец декабря 2014 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир составила 0,9 млн кв. м. В данном объеме преобладали трех- и двухкомнатные квартиры, что составило 254 и 347 тыс. кв. м жилья соответственно. Для сравнения: в декабре 2013 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир была 1,4 млн кв. м.

|  |  |
| --- | --- |
|  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
| 1. *Суммарная площадь квартир, тыс. кв. м*
 |

В декабре 2014 года максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 30 до 35 кв. м общей площади, что занимает 29,7% 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, что в сумме составляет 63,2%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 50 до 95 кв. м, это 76,6% 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 одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, они составили в декабре 2014 года 89,5% рынка, многокомнатные – в среднем 10,5% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома в 2014 году, как и в 2013-м, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец декабря 2014-го составляет 46,9%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 24% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в сталинских домах.

|  |  |
| --- | --- |
|  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*
 |

Структура предложения по районам на вторичном рынке квартир в общем объеме остается практически неизменной. На конец 2014 года лидирующие позиции занимают Невский, Приморский и Центральный районы Петербурга, составляющие 13%, 12,9% и 10,1% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском и Петроградском районах, на каждый район она не превышает 4,6% от общего объема выставленных на продажу квартир.

 

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

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры повысилась за минувший год на 8,5%, на двухкомнатные повысилась на 7,1%. Трехкомнатные квартиры подорожали на 7,1%. Средние цены предложения на конец 2014 года составили на однокомнатные квартиры 4,2 млн руб., на двухкомнатные – 6 млн руб., на трехкомнатные – 8,2 млн руб.

 

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Тип квартиры*** | ***Цена*** | **декабрь** **2013 г.** | **декабрь**  **2014 г.** | **Изменение****за год** |
| ***1ккв*** | ***тыс. руб.*** | 3 811 | 4 165 |   |
| ***руб./кв. м*** | 100 828 | 109 426 | 8.53% |
| ***2ккв*** | ***тыс. руб.*** | 5 567 | 6 002 |   |
| ***руб./кв. м*** | 95 789 | 102 610 | 7.12% |
| ***3ккв*** | ***тыс. руб.*** | 7 597 | 8 202 |   |
| ***руб./кв. м*** | 92 155 | 98 650 | 7.05% |
| ***4ккв*** | ***тыс. руб.*** | 10 690 | 11 699 |   |
| ***руб./кв. м*** | 94 315 | 101 984 | 8.13% |

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший 2014 год больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в кирпично-монолитных домах и в домах старого фонда с капитальным ремонтом. Наименьший процент изменения продемонстрировали квартиры в группе домов типа «новая панель».

|  |  |
| --- | --- |
|  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*** |  **декабрь** **2013 г.** | **декабрь** **2014 г.** | **Изменение** **за год** |
| ***Кирпич*** | 98 878 | 105 011 | 6.20% |
| ***Кирпич/монолит*** | 101 325 | 109 519 | 8.09% |
| ***Новая панель*** | 90 308 | 95 098 | 5.30% |
| ***Старая панель*** | 86 366 | 92 120 | 6.66% |
| ***Сталинские*** | 102 061 | 108 393 | 6.20% |
| ***Старый фонд*** | 94 584 | 99 888 | 5.61% |
| ***Старый фонд КР*** | 102 383 | 110 527 | 7.95% |

За прошедший 2014 год самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали однокомнатные квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом и сталинских домах. Изменение составило 13,2% и 11,2%. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра по-прежнему являются однокомнатные квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом – 128,2 тыс. руб. за кв. м (в среднем 5,9 млн руб. за квартиру), без капитального ремонта – 121,2 тыс. руб. за кв. м (в целом это 5 млн руб. за объект). Самыми дешевыми вариантами остаются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель»: на конец декабря 2014 года средняя цена предложения составила 84,4 тыс. руб. за кв. м (5,4 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 год** |
| ***Кирпич*** | 4 120 | 110 902 | 9.1% |
| ***Кирпич/монолит*** | 4 423 | 111 142 | 9.0% |
| ***Новая панель*** | 3 955 | 102 587 | 5.8% |
| ***Сталинские*** | 4 768 | 120 276 | 11.2% |
| ***Старая панель*** | 3 498 | 103 805 | 6.7% |
| ***Старый фонд*** | 4 998 | 121 226 | 9.4% |
| ***Старый фонд КР*** | 5 882 | 128 201 | 13.2% |

*Двухкомнатные квартиры*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | **Тыс. руб.** | **Руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| ***Кирпич*** | 5 884 | 103 409 | 5.5% |
| ***Кирпич/монолит*** | 7 283 | 108 027 | 8.0% |
| ***Новая панель*** | 5 235 | 95 664 | 5.7% |
| ***Сталинские*** | 6 394 | 110 716 | 6.4% |
| ***Старая панель*** | 4 407 | 92 113 | 7.3% |
| ***Старый фонд*** | 6 515 | 106 707 | 8.1% |
| ***Старый фонд КР*** | 7 599 | 113 927 | 6.9% |

*Трехкомнатные квартиры*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | **Тыс. руб.** | **Руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| ***Кирпич*** | 8 566 | 102 393 | 6.5% |
| ***Кирпич/монолит*** | 10 411 | 106 263 | 6.3% |
| ***Новая панель*** | 6 522 | 88 855 | 5.4% |
| ***Сталинские*** | 8 675 | 106 155 | 6.4% |
| ***Старая панель*** | 5 393 | 84 408 | 6.8% |
| ***Старый фонд*** | 8 297 | 98 794 | 7.3% |
| ***Старый фонд КР*** | 9 484 | 106 262 | 6.4% |

Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена «квадрата» в этих районах в конце 2014 года – от 99,8 до 147 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, «метр» жилья в них стоит в среднем от 80,1 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 год*** | ***Цена, руб./кв. м*** | ***Изменение за год*** |
| **декабрь** **2013 г.** | **декабрь** **2014 г.** | **руб./кв. м** | **%** | **декабрь** **2013 г.** | **декабрь** **2014 г.** | **руб./кв. м** | **%** |
| Адмиралтейский | 108 925 | 125 414 | 16 489 | 15.1% | 98 852 | 106 858 | 8 006 | 8.1% |
| Василеостровский | 123 369 | 132 752 | 9 383 | 7.6% | 111 223 | 117 214 | 5 990 | 5.4% |
| Выборгский | 98 979 | 107 338 | 8 359 | 8.4% | 96 379 | 102 434 | 6 055 | 6.3% |
| Калининский | 101 442 | 108 755 | 7 313 | 7.2% | 90 220 | 96 162 | 5 943 | 6.6% |
| Кировский | 99 636 | 107 874 | 8 238 | 8.3% | 92 074 | 98 146 | 6 071 | 6.6% |
| Красногвардейский | 96 726 | 103 540 | 6 814 | 7.0% | 87 413 | 92 859 | 5 446 | 6.2% |
| Красносельский | 91 676 | 97 484 | 5 808 | 6.3% | 82 782 | 87 856 | 5 074 | 6.1% |
| Московский | 105 990 | 120 011 | 14 020 | 13.2% | 99 828 | 110 450 | 10 621 | 10.6% |
| Невский | 95 961 | 99 530 | 3 570 | 3.7% | 85 838 | 88 935 | 3 097 | 3.6% |
| Петроградский | 125 998 | 147 024 | 21 026 | 16.7% | 117 929 | 131 513 | 13 584 | 11.5% |
| Приморский | 100 526 | 110 580 | 10 054 | 10.0% | 95 611 | 105 845 | 10 234 | 10.7% |
| Фрунзенский  | 100 801 | 108 881 | 8 080 | 8.0% | 89 519 | 95 654 | 6 135 | 6.9% |
| Центральный | 124 525 | 132 796 | 8 271 | 6.6% | 115 623 | 121 349 | 5 725 | 5.0% |

|  |  |
| --- | --- |
| ***Район*** | ***Трехкомнатные квартиры***  |
| ***Цена, руб./кв. м*** | ***Изменение за год***  |
| **декабрь** **2013 г.** | **декабрь** **2014 г.** | **руб./кв. м** | **%** |
| Адмиралтейский | 95 715 | 99 753 | 4 037 | 4.2% |
| Василеостровский | 103 591 | 111 560 | 7 968 | 7.7% |
| Выборгский | 90 517 | 96 941 | 6 425 | 7.1% |
| Калининский | 86 158 | 93 941 | 7 782 | 9.0% |
| Кировский | 85 554 | 90 824 | 5 270 | 6.2% |
| Красногвардейский | 85 594 | 91 889 | 6 295 | 7.4% |
| Красносельский | 77 385 | 80 144 | 2 759 | 3.6% |
| Московский | 101 043 | 110 095 | 9 052 | 9.0% |
| Невский | 79 438 | 83 438 | 4 000 | 5.0% |
| Петроградский | 107 867 | 122 978 | 15 111 | 14.0% |
| Приморский | 89 287 | 97 690 | 8 403 | 9.4% |
| Фрунзенский  | 85 231 | 91 449 | 6 218 | 7.3% |
| Центральный | 111 964 | 115 260 | 3 297 | 2.9% |

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

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