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

**Итоги 2016 года.**

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

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

За минувший 2016 год изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 3%, это 3038 тыс. руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в декабре 2016 года составил 106 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 декабре 2016 года 23% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, это 39,4% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 21,9%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 15,7% 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** | **Декабрь 2015** | **Декабрь 2016** |
| --- | --- | --- |
| <75 | 7.28% | 7.42% |
| 75-85 | 16.45% | 15.56% |
| 85-95 | 21.43% | 19.94% |
| 95-105 | 19.97% | 19.49% |
| 105-115 | 13.37% | 13.13% |
| 115-125 | 8.26% | 8.72% |
| 125-135 | 4.97% | 5.38% |
| 135-145 | 2.75% | 3.48% |
| >145 | 5.52% | 6.88% |

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры повысилась за минувший год на 1%, на двухкомнатные повысилась на 3,7%. Трехкомнатные квартиры подорожали на 4,9%. Средние цены предложения на конец декабря 2016 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4 млн руб., на двухкомнатные – 6,1 млн руб., на трехкомнатные – 8,8 млн руб.

.

 

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Тип квартиры*** | **Цена** | **Декабрь 2015** | **Декабрь 2016** | **Изменение за год** |
| ***1ккв*** | тыс. руб. | 3 975 | 3 988 |   |
| руб./кв. м | 107 616 | 108 641 | 0.95% |
| ***2ккв*** | тыс. руб. | 5 671 | 6 054 |   |
| руб./кв. м | 100 146 | 103 797 | 3.65% |
| ***3ккв*** | тыс. руб. | 7 981 | 8 789 |   |
| руб./кв. м | 98 598 | 103 395 | 4.86% |
| ***4ккв*** | тыс. руб. | 11 623 | 13 378 |   |
| руб./кв. м | 102 297 | 110 633 | 8.15% |

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший год больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в кирпично-монолитных домах. Наименьший процент изменения продемонстрировали квартиры в домах типа «старая 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 2015** | **Декабрь 2016** | **Изменение за год** |
| **Кирпич** | 104 351 | 107 029 | 2.57% |
| **Кирпич/монолит** | 114 665 | 121 507 | 5.97% |
| **Монолит** | 105 805 | 103 980 | -1.73% |
| **Новая панель** | 93 382 | 95 999 | 2.80% |
| **Старая панель** | 89 344 | 88 531 | -0.91% |
| **Сталинские** | 111 444 | 113 526 | 1.87% |
| **Старый фонд** | 102 913 | 105 636 | 2.65% |
| **Старый фонд КР** | 110 721 | 117 317 | 5.96% |

За прошедший год самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали двухкомнатные квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом. Изменение составило 8%. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра являются однокомнатные квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом. Цена квартир составляет 129,7 тыс. руб. за кв. м (в среднем 5,5 млн руб. за квартиру). Самыми дешевыми вариантами остаются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель»: на конец декабря 2016 года средняя цена предложения составила 81,2 тыс. руб. за кв. м (5,1 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** | 3 860 | 106 923 | -0.8% |
| **Кирпич/монолит** | 4 408 | 118 039 | 5.7% |
| **Монолит** | 4 036 | 107 526 | -0.4% |
| **Новая панель** | 3 743 | 103 035 | 3.1% |
| **Сталинские** | 4 081 | 111 070 | -6.3% |
| **Старая панель** | 3 335 | 98 884 | -2.1% |
| **Старый фонд** | 4 588 | 118 736 | -6.4% |
| **Старый фонд КР** | 5 532 | 129 736 | 4.3% |

Двухкомнатные квартиры

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | ***тыс. руб.*** | ***руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| **Кирпич** | 5 952 | 104 744 | 3.3% |
| **Кирпич/монолит** | 7 969 | 118 739 | 6.2% |
| **Монолит** | 6 563 | 103 751 | 0.5% |
| **Новая панель** | 4 982 | 93 311 | 0.7% |
| **Сталинские** | 6 512 | 113 344 | -0.7% |
| **Старая панель** | 4 189 | 87 669 | -0.3% |
| **Старый фонд** | 6 470 | 109 329 | 1.5% |
| **Старый фонд КР** | 8 418 | 123 896 | 8.0% |

Трехкомнатные квартиры

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | ***тыс. руб.*** | ***руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| **Кирпич** | 8 502 | 102 948 | 0.2% |
| **Кирпич/монолит** | 13 539 | 128 543 | 6.7% |
| **Монолит** | 8 249 | 95 542 | -6.5% |
| **Новая панель** | 6 491 | 89 975 | 2.2% |
| **Сталинские** | 8 867 | 108 486 | 2.4% |
| **Старая панель** | 5 079 | 81 245 | -1.6% |
| **Старый фонд** | 9 050 | 106 383 | 6.5% |
| **Старый фонд КР** | 9 437 | 109 366 | 5.3% |

Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена в этих районах в декабре 2016 года – от 109 до 158,1 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском, Невском и Красногвардейском районах Петербурга, «квадрат» жилья в них стоит в среднем от 79,2 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*** |
| **декабрь 2015** | **декабрь 2016** | **руб./кв. м** | **%** | **декабрь 2015** | **декабрь 2016** | **руб./кв. м** | **%** |
| Адмиралтейский | 131 833 | 131 705 | -127 | -0.1% | 108 752 | 114 875 | 6 123 | 5.6% |
| Василеостровский | 127 215 | 125 979 | -1 236 | -1.0% | 116 009 | 120 368 | 4 359 | 3.8% |
| Выборгский | 105 300 | 104 421 | -880 | -0.8% | 98 891 | 104 795 | 5 904 | 6.0% |
| Калининский | 103 695 | 102 764 | -931 | -0.9% | 92 905 | 92 865 | -40 | 0.0% |
| Кировский | 104 240 | 104 468 | 228 | 0.2% | 94 775 | 94 042 | -733 | -0.8% |
| Красногвардейский | 100 015 | 98 867 | -1 148 | -1.1% | 89 236 | 89 370 | 134 | 0.2% |
| Красносельский | 96 101 | 97 106 | 1 005 | 1.0% | 87 123 | 86 542 | -581 | -0.7% |
| Московский | 114 025 | 121 054 | 7 029 | 6.2% | 107 637 | 114 538 | 6 901 | 6.4% |
| Невский | 100 554 | 99 949 | -605 | -0.6% | 89 417 | 91 648 | 2 232 | 2.5% |
| Петроградский | 155 762 | 156 323 | 560 | 0.4% | 139 787 | 145 233 | 5 446 | 3.9% |
| Приморский | 108 793 | 111 283 | 2 490 | 2.3% | 103 538 | 108 919 | 5 381 | 5.2% |
| Фрунзенский | 107 864 | 107 891 | 26 | 0.0% | 92 172 | 93 784 | 1 612 | 1.7% |
| Центральный | 133 734 | 134 344 | 610 | 0.5% | 122 484 | 130 852 | 8 368 | 6.8% |

|  |  |
| --- | --- |
| ***Район*** | ***Трехкомнатные квартиры*** |
| ***Цена, руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| **декабрь 2015** | **декабрь 2016** | **руб./кв. м** | **%** |
| Адмиралтейский | 105 970 | 108 954 | 2 984 | 2.8% |
| Василеостровский | 111 058 | 115 968 | 4 910 | 4.4% |
| Выборгский | 97 397 | 97 776 | 379 | 0.4% |
| Калининский | 91 845 | 87 860 | -3 985 | -4.3% |
| Кировский | 88 204 | 91 732 | 3 528 | 4.0% |
| Красногвардейский | 88 231 | 88 409 | 178 | 0.2% |
| Красносельский | 80 951 | 79 187 | -1 764 | -2.2% |
| Московский | 107 634 | 118 231 | 10 597 | 9.8% |
| Невский | 84 479 | 85 349 | 869 | 1.0% |
| Петроградский | 134 117 | 158 050 | 23 933 | 17.8% |
| Приморский | 100 913 | 101 609 | 695 | 0.7% |
| Фрунзенский | 88 965 | 90 571 | 1 607 | 1.8% |
| Центральный | 117 362 | 130 803 | 13 440 | 11.5% |

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 ноября 2016 года в среднем по вторичному рынку квартир составило 42 дня, что на 9,1% ниже по сравнению с ноябрем 2015 года.

 

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

На конец 2016 года максимальное количество предложений студий и однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 72,8% 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 67,7%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 65,7% 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 63,6% рынка, трехкомнатные – 27,8%, многокомнатные – 8,6% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома в декабре 2016-го, как и в декабре 2015-го, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец декабря 2016-го составляет 43,2%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 25,1% 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*
 |

В структуре предложения по районам на конец 2016 года лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 13%, 11,4% и 10,2% 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