Мониторинг рынка вторичного жилья во Владивостоке, Январь 2016[[1]](#footnote-1)

Объем предложения на рынке купли-продажи квартир в Январе месяце составил 33,2 млрд. руб., что на 12,12% выше аналогичного показателя предыдущего месяца. Лидерами среди районов города по количеству предложений в штуках квартир стали: «Вторая речка» – 702, «Чуркин» - 693, «Столетие» - 510. Суммарно около 80% на рынке занимают 1, 2 и 3–х комнатные квартиры, из них на долю 2-х комнатных квартир приходится самая большая доля из общего объема предложения – 31,38%, доля квартир гостиничного типа на рынке составляет 13,39%, менее 5% от общего объема приходится на большие квартиры – 4-х, 5-ти и 6-ти и более комнатных.

За Январь 2016 года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке многоквартирного жилья г. Владивостока составила 96 912 руб./кв.м. и практически не изменилась с Декабря 2015 года, увеличение цены предложения составило 0,11%. Индекс роста 1,00. Погрешность в определении среднего составила 0,57%. Коэффициент вариации 23,64%

Диаграмма 1. Динамика изменения средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилья в г. Владивостоке, руб./кв.м.

Максимальная средняя цена предложения зафиксирована в районе «Первая Речка» - 118 340 руб./кв.м., минимальная в районе «о. Попова» - 30 959 руб./кв.м.

В среднем по городу Владивостоку цена предложения за метр квадратный в квартирах, расположенных на средних этажах составила 97 905 руб., на последних этажах 94 076 руб., на первых и цокольных этажах 88 527 руб.

В среднем по городу Владивостоку цена предложения за квадратный метр в квартирах, расположенных в кирпичных домах составила 98 307 руб., в панельных – 93 699 руб., в деревянных – 73 827 руб./кв.м.

Таблица 1. Средняя удельная цена предложения за 1 кв.м. в г. Владивостоке, руб.

|  |  |
| --- | --- |
| Руб. | Средняя цена |
| Средняя удельная цена предложения за 1 кв. м. | **96 912** |

**Таблица 2. Средняя удельная цена предложения за 1 кв. м. в зависимости от материала стен в г. Владивостоке, руб.**

|  |  |
| --- | --- |
| Материал наружных стен | Средняя цена |
| Дерево | **73 827** |
| Кирпич | **98 307** |
| Панель ж/б | **93 699** |

**Таблица 3. Средняя удельная цена предложения за 1 кв. м. в зависимости от этажа расположения квартиры в г. Владивостоке, руб.**

|  |  |
| --- | --- |
| Этаж расположения | Средняя цена |
| Первый | **88 527** |
| Средний | **97 905** |
| Последний | **94 076** |

**Таблица 4. Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. по типам квартир в г. Владивостоке, руб.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Количество комнат | Минимальная | **Средняя** | Максимальная |
| **1-комнатная** | 52 500 | **100 690** | 141 667 |
| **2-комнатная** | 51 316 | **92 632** | 141 429 |
| **3-комнатная** | 51 724 | **89 910** | 141 860 |
| **4-комнатная** | 52 000 | **87 219** | 140 278 |
| **5-комнатная и более** | 51 103 | **90 351** | 138 953 |
| **Гостинки** | 52 500 | **105 508** | 141 667 |
| **Комнаты** | 57 143 | **98 127** | 141 667 |

**Таблица 5. Распределение объема предложения по типам квартир по районам г. Владивостока, штук**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | Количество квартир |   |  |
| **Микрорайон** | **1-к** | **2-к** | **3-к** | **4-к** | **5-к** | **6-к и более** | **Г-ка** | **К-та** | **Общий итог** | % от общего числа |
| 64, 71 микрорайоны | 135 | 147 | 172 | 39 |   |   | 13 | 1 | **507** | 7,62% |
| Баляева | 64 | 76 | 53 | 3 |   |   | 146 | 11 | **353** | 5,31% |
| БАМ | 85 | 68 | 65 | 2 |   |   | 9 | 4 | **233** | 3,50% |
| Борисенко | 110 | 126 | 62 | 17 | 4 |   | 45 | 22 | **386** | 5,80% |
| Весенняя | 2 | 2 | 1 |   |   |   |   |   | **5** | 0,08% |
| Вторая речка | 158 | 250 | 174 | 20 | 2 | 1 | 84 | 13 | **702** | 10,55% |
| Гайдамак | 22 | 35 | 18 | 5 | 2 |   | 2 | 4 | **88** | 1,32% |
| Горностай |   | 4 | 2 |   |   |   |   |   | **6** | 0,09% |
| Заря | 26 | 35 | 28 | 6 | 2 |   | 7 | 3 | **107** | 1,61% |
| Луговая | 48 | 77 | 57 | 12 | 1 |   | 9 | 8 | **212** | 3,19% |
| Некрасовская | 38 | 56 | 59 | 13 | 2 |   | 86 | 8 | **262** | 3,94% |
| о. Русский | 9 | 22 | 5 |   |   |   |   |   | **36** | 0,54% |
| Океанская | 23 | 37 | 18 | 5 |   |   | 16 |   | **99** | 1,49% |
| Патрокл | 9 | 6 | 10 |   |   |   |   |   | **25** | 0,38% |
| Первая речка | 62 | 101 | 60 | 20 | 2 | 1 | 23 | 9 | **278** | 4,18% |
| п-ов Песчаный | 1 |   |   |   |   |   |   |   | **1** | 0,02% |
| Пригород | 8 | 12 | 11 | 2 |   |   |   |   | **33** | 0,50% |
| Садгород | 12 | 16 | 15 | 3 |   |   |   |   | **46** | 0,69% |
| Сахарный ключ |   | 2 |   |   |   |   |   |   | **2** | 0,03% |
| Седанка | 22 | 20 | 31 | 2 | 2 |   |   | 2 | **79** | 1,19% |
| Снеговая | 17 | 13 | 13 |   |   |   | 25 | 2 | **70** | 1,05% |
| Снеговая падь | 31 | 58 | 63 | 3 |   |   |   |   | **155** | 2,33% |
| Спутник | 2 | 1 | 1 |   |   |   |   |   | **4** | 0,06% |
| Столетие | 117 | 174 | 103 | 21 |   |   | 78 | 17 | **510** | 7,66% |
| Тихая | 57 | 80 | 50 | 2 |   |   | 72 | 9 | **270** | 4,06% |
| Толстого (Буссе) | 26 | 17 | 26 | 14 | 1 |   |   |   | **84** | 1,26% |
| Третья рабочая | 98 | 101 | 76 | 8 |   | 1 | 54 | 2 | **340** | 5,11% |
| Трудовая | 35 | 58 | 41 | 10 |   | 2 | 2 | 2 | **150** | 2,25% |
| Трудовое | 31 | 27 | 26 | 3 |   |   | 10 |   | **97** | 1,46% |
| Угольная | 8 | 24 | 10 | 2 |   |   | 9 | 1 | **54** | 0,81% |
| Фадеева | 6 | 18 | 2 |   |   |   | 9 | 31 | **66** | 0,99% |
| Центр | 82 | 143 | 131 | 20 | 6 |   | 8 | 4 | **394** | 5,92% |
| Чайка |   |   | 1 |   |   |   |   |   | **1** | 0,02% |
| Чуркин | 158 | 204 | 149 | 22 |   |   | 140 | 20 | **693** | 10,41% |
| Эгершельд | 83 | 78 | 64 | 22 | 2 | 1 | 44 | 12 | **306** | 4,60% |
| **Общий итог** | **1585** | **2088** | **1597** | **276** | **26** | **6** | **891** | **185** | **6654** |  |

**Диаграмма 2. Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. по типам квартир в г. Владивостоке, руб.**

Диаграмма 3. Средняя удельная цена предложения за 1 кв. м. в зависимости от этажа расположения квартиры в г. Владивостоке, руб./кв.м.

**Диаграмма 4. Средняя удельная цена за 1 кв. м. в зависимости от материала стен в г. Владивостоке, руб./кв.м.**

**Диаграмма 5. Средняя удельная цена предложения за 1 кв. м. по районам в г. Владивостоке, руб./кв.м.**

**Диаграмма 6. Процент отклонения от удельного среднего в городе Владивостоке по районам Владивостока**

**Диаграмма 7. Распределение объема предложения в городе Владивостоке по типам квартир, штук**

**Диаграмма 8. Распределение объема предложения в городе Владивостоке по районам в зависимости от суммарной площади квартир, кв.м.**

**Таблица 5.[[2]](#footnote-2) Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. по районам г. Владивостока**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Микрорайон** | **Минимум** | **Средняя Январь 2016** | **Отклонение отсреднего по г. Владивосток, %**  | **Максимум** | **Средняя Декабрь 2015** | % Измсредней |
| **64, 71 мкр.**  | 14 870 | **87 202** | **-10%** | 132 143 | **86 453** | 0,87% |
| **Баляева**  | 40 323 | **93 546** | **-3%** | 135 385 | **90 725** | 3,11% |
| **БАМ**  | 17 021 | **94 870** | **-2%** | 137 755 | **95 254** | -0,40% |
| **Борисенко**  | 47 143 | **88 497** | **-9%** | 141 667 | **87 364** | 1,30% |
| **Вторая речка**  | 35 616 | **99 821** | **3%** | 232 558 | **99 563** | 0,26% |
| **Гайдамак**  | 46 875 | **96 563** | **0%** | 128 125 | **92 613** | 4,26% |
| **Горностай** | 52 980 | **65 685** | **-31%** | 73 750 |  |   |
| **Заря**  | 42 682 | **93 386** | **-4%** | 141 667 | **93 109** | 0,30% |
| **Луговая**  | 49 122 | **89 462** | **-8%** | 170 833 | **89 186** | 0,31% |
| **Некрасовская**  | 58 333 | **113 231** | **17%** | 176 389 | **111 552** | 1,51% |
| **о. Попова** | 15 625 | **30 959** | **-68%** | 41 463 | **31 273** | -1,00% |
| **о. Русский**  | 35 000 | **64 697** | **-33%** | 84 828 | **65 585** | -1,35% |
| **ст. Океанская**  | 32 143 | **87 016** | **-10%** | 165 455 | **88 837** | -2,05% |
| **Патрокл**  | 58 333 | **89 715** | **-7%** | 141 111 | **90 422** | -0,78% |
| **Первая речка**  | 45 133 | **118 340** | **22%** | 327 273 | **118 596** | -0,22% |
| **п-ов Песчаный** | 27 586 | **44 751** | **-54%** | 56 667 |  |   |
| **Пригород**  | 45 082 | **83 190** | **-14%** | 108 000 | **82 836** | 0,43% |
| **ст. Садгород**  | 33 333 | **74 832** | **-23%** | 103 960 | **77 793** | -3,81% |
| **ст. Седанка**  | 30 952 | **94 512** | **-2%** | 139 063 | **96 331** | -1,89% |
| **Снеговая**  | 55 556 | **80 311** | **-17%** | 142 000 | **79 763** | 0,69% |
| **Снеговая Падь**  | 70 930 | **88 657** | **-9%** | 113 235 | **89 623** | -1,08% |
| **ст.Спутник** | 25 352 | **72 383** | **-25%** | 115 385 |  |   |
| **Столетие**  | 48 276 | **101 770** | **5%** | 170 000 | **101 729** | 0,04% |
| **Тихая**  | 13 733 | **88 383** | **-9%** | 173 333 | **88 303** | 0,09% |
| **Толстого (Буссе)**  | 57 778 | **100 553** | **4%** | 150 000 | **100 805** | -0,25% |
| **Третья рабочая**  | 37 705 | **101 336** | **5%** | 194 444 | **99 236** | 2,12% |
| **Трудовая**  | 40 385 | **85 916** | **-11%** | 208 511 | **86 958** | -1,20% |
| **п.Трудовое**  | 28 571 | **80 113** | **-17%** | 122 222 | **78 886** | 1,56% |
| **ст.Угольная**  | 55 172 | **81 644** | **-16%** | 115 000 | **78 843** | 3,55% |
| **Фадеева**  | 43 548 | **95 671** | **-1%** | 136 364 | **94 897** | 0,82% |
| **Центр**  | 50 000 | **115 606** | **19%** | 308 065 | **115 105** | 0,43% |
| **Чуркин**  | 42 105 | **91 611** | **-5%** | 155 128 | **90 807** | 0,89% |
| **Эгершельд**  | 45 238 | **106 190** | **10%** | 231 250 | **107 861** | -1,55% |

При подготовке данного Мониторинга использованы следующие материалы и методологии.

1. Сайт [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru), информация о выставленных на продажу квартирах за Январь 2016 г.
2. Сбор информации с сайта осуществлен программным продуктом «Парсер сайтов» (Сублицензионный договор №1205-1, 12 мая 2015 года)
3. Методология анализа рынка недвижимости изложенная в книге «**Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Стерник** Г.М., **Стерник** С.Г. Издательство, Экономика Год 2009 год.
1. **«**Мониторинг рынка вторичного жилья в городе Владивостоке», Декабрь 2015 года. Подготовлен аналитическим отделом ООО «Индустрия-Р», Дымченко С.Н., аттестованный аналитик рынка недвижимости (ААРН), Сертификат РОСС RU №25.001. Тел. (423) 245-77-18, dsn2001@mail.ru, www.industry-r.ru.

 Незаполненные позиции означают отсутствие предложений по районам и/или типам квартир за рассматриваемый период, [↑](#footnote-ref-1)
2. Незаполненные позиции означают отсутствие предложений по районам и/или типам квартир за рассматриваемый период, или не репрезентативность выборки по предложениям. [↑](#footnote-ref-2)