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

**Итоги 2013 года.**

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

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

За минувший 2013 год изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 0,9%, это 896,5 руб. с квадратного метра. Показатель средней цены предложения в декабре 2013 года составил 96 тыс. руб. за кв. м.

*Цена, руб./кв. м*

*Изменение цены, % к предыдущему месяцу*

Доля объектов, цена которых меньше 70 тыс. руб. за кв. м, составляет в декабре 2013 года 5,5% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 70 до 110 тыс. руб. за кв. м, это 77,1% от объема выставленных на продажу квартир. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 110 тыс. руб. за кв. м, составляет 17,4% от всего предложения.

*Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***тыс. руб./кв. м*** | **Декабрь 2012** | **Декабрь 2013** |
| <60 | 1.10% | 0.94% |
| 60-70 | 4.87% | 4.51% |
| 70-80 | 16.02% | 15.16% |
| 80-90 | 23.79% | 22.44% |
| 90-100 | 23.08% | 23.01% |
| 100-110 | 15.14% | 16.51% |
| 110-120 | 6.53% | 7.53% |
| 120-130 | 3.37% | 3.73% |
| >130 | 6.10% | 6.17% |

Объем предложения в декабре 2013 года составил 22,1 тысячи квартир, выставленных на продажу в течение месяца, что на 5,4% выше показателя в декабре 2012 года. Максимальный объем предложения за прошедший год зафиксирован в феврале 2013-го.

*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 ноябрь 2013 года в среднем по вторичному рынку квартир составило 43,2 дней, что на 3,5% выше по отношению к ноябрю 2012 года.

*Время экспозиции, количество дней в листингах БН*

На конец декабря 2013 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир составила 1,44 млн. кв. м. В данном объеме преобладали трех- и двухкомнатные квартиры, что составило 526 и 404 тыс. кв. м жилья соответственно. Для сравнения: в декабре 2012 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир была 1,42 млн. кв. м.

*Суммарная площадь квартир, тыс. кв. м*

В конце 2013 года максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 30 до 35 кв. м общей площади, что занимает 31% 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 64,1%. 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.

*Диапазоны площади, кв. м*

В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, они составили в конце 2013 года 90,1% рынка, многокомнатные (от четырех и более комнат) – в среднем 9,9% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома в 2013 году, как и в 2012-м, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец декабря 2013-го составляет 45,2%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 25,6%. Меньший процент приходится на квартиры в сталинских домах – 5,2% от всего рынка.

*Структура по типам домов, % от общего объема*

*Структура по типам квартир, % от общего объема*

Структура предложения по районам на вторичном рынке квартир в общем объеме остается практически неизменной. На конец 2013 года лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга, составляющий 13,7% от всего объема рынка вторичных квартир, а также Выборгский и Невский, их доли – 10,9% и 11,1% соответственно. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском и Петроградском районах, на каждый район она не превышает 4,4% от общего объема выставленных на продажу квартир.

*Структура по районам, % от общего объема*

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры повысилась за минувший год на 0,2%, на двухкомнатные – на 1,2%. Трехкомнатные квартиры подорожали на 1%. Средние цены предложения на конец 2013 года составили на однокомнатные квартиры 3,8 млн руб., на двухкомнатные – 5,6 млн руб., на трехкомнатные – 7,6 млн руб.

*Цена по типу квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Цена*** | **Декабрь 2012** | **Декабрь 2013** | **Изменение за год** |
| ***1ккв*** | ***тыс. руб.*** | 3 854 | 3 811 |  |
| ***руб./кв. м*** | 100 664 | 100 828 | 0.16% |
| ***2ккв*** | ***тыс. руб.*** | 5 527 | 5 567 |  |
| ***руб./кв. м*** | 94 648 | 95 789 | 1.21% |
| ***3ккв*** | ***тыс. руб.*** | 7 651 | 7 597 |  |
| ***руб./кв. м*** | 91 221 | 92 155 | 1.02% |
| ***4ккв*** | ***тыс. руб.*** | 10 956 | 10 690 |  |
| ***руб./кв. м*** | 93 986 | 94 315 | 0.35% |

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший 2013 год больший процент изменения цены квадратного метра показали группы кирпично-монолитных домов. Наименьший процент изменения продемонстрировали квартиры в панельных домах старой постройки и сталинских домах.

*Цена по типу дома, руб./кв. м*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | **Декабрь 2012** | **Декабрь 2013** | **Изменение за год** |
| ***Кирпич*** | 97 969 | 98 878 | 0.93% |
| ***Кирпич/монолит*** | 99 132 | 101 325 | 2.21% |
| ***Новая панель*** | 88 676 | 90 308 | 1.84% |
| ***Старая панель*** | 86 596 | 86 366 | -0.27% |
| ***Сталинские*** | 101 386 | 102 061 | 0.67% |
| ***Старый фонд*** | 93 781 | 94 584 | 0.86% |
| ***Старый фонд КР*** | 100 737 | 102 383 | 1.63% |

За прошедший 2013 год самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали однокомнатные квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта и трехкомнатные квартиры в кирпично-монолитных домах. Изменение составило 4,8% и 3,8% соответственно. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра по-прежнему являются однокомнатные квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом – 113,3 тыс. руб. за кв. м (в среднем 5,1 млн руб. за квартиру), без капитального ремонта – 110,8 тыс. руб. за кв. м (в целом это 4,6 млн руб. за объект). Самыми дешевыми вариантами остаются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель»: на конец декабря 2013 года средняя цена предложения составила 79 тыс. руб. за кв. м (4,9 млн руб. за квартиру).

*Цена по типу дома и типу квартир, руб./кв. м*

*Однокомнатные квартиры*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | ***тыс. руб.*** | ***руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| ***Кирпич*** | 3 749 | 101 608 | -0.5% |
| ***Кирпич/монолит*** | 4 050 | 101 984 | 1.3% |
| ***Новая панель*** | 3 731 | 96 929 | 1.0% |
| ***Сталинские*** | 4 219 | 108 127 | 0.1% |
| ***Старая панель*** | 3 255 | 97 263 | -0.9% |
| ***Старый фонд*** | 4 558 | 110 790 | 4.8% |
| ***Старый фонд КР*** | 5 099 | 113 258 | -1.7% |

*Двухкомнатные квартиры*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | ***тыс. руб.*** | ***руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| ***Кирпич*** | 5 556 | 98 009 | 1.3% |
| ***Кирпич/монолит*** | 6 768 | 100 009 | 2.0% |
| ***Новая панель*** | 4 902 | 90 464 | 1.8% |
| ***Сталинские*** | 6 054 | 104 024 | 1.7% |
| ***Старая панель*** | 4 091 | 85 809 | -0.1% |
| ***Старый фонд*** | 5 985 | 98 689 | -1.7% |
| ***Старый фонд КР*** | 6 862 | 106 599 | 1.9% |

*Трехкомнатные квартиры*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | ***тыс. руб.*** | ***руб./кв. м*** | ***Изменение за месяц*** |
| ***Кирпич*** | 7 894 | 96 108 | 2.0% |
| ***Кирпич/монолит*** | 10 055 | 99 970 | 3.8% |
| ***Новая панель*** | 6 167 | 84 333 | 2.7% |
| ***Сталинские*** | 8 099 | 99 730 | 0.0% |
| ***Старая панель*** | 4 932 | 78 998 | 0.4% |
| ***Старый фонд*** | 7 752 | 92 070 | 1.1% |
| ***Старый фонд КР*** | 8 890 | 99 878 | 1.5% |

Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена «квадрата» в этих районах в конце 2013 года – от 95,7 до 126 тыс. руб. Самые дешевые квартиры в Красносельском и Невском районах Петербурга – в среднем от 77,4 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Однокомнатные квартиры*** | | | | ***Двухкомнатные квартиры*** | | | |
|  | ***Цена, руб./кв. м*** | | ***Изменение за месяц*** | | ***Цена, руб./кв. м*** | | ***Изменение за месяц*** | |
| ***Район*** | **Декабрь 2012** | **Декабрь 2013** | **руб./кв. м** | **%** | **Декабрь 2012** | **Декабрь 2013** | **руб./кв. м** | **%** |
| Адмиралтейский | 108 464 | 108 925 | 461 | 0.4% | 96 812 | 98 852 | 2 040 | 2.1% |
| Василеостровский | 118 976 | 123 369 | 4 393 | 3.7% | 110 183 | 111 223 | 1 040 | 0.9% |
| Выборгский | 97 678 | 98 979 | 1 302 | 1.3% | 92 526 | 96 379 | 3 853 | 4.2% |
| Калининский | 100 326 | 101 442 | 1 116 | 1.1% | 88 741 | 90 220 | 1 479 | 1.7% |
| Кировский | 100 335 | 99 636 | -699 | -0.7% | 91 020 | 92 074 | 1 054 | 1.2% |
| Красногвардейский | 97 389 | 96 726 | -663 | -0.7% | 89 025 | 87 413 | -1 612 | -1.8% |
| Красносельский | 91 454 | 91 676 | 222 | 0.2% | 82 984 | 82 782 | -202 | -0.2% |
| Московский | 107 304 | 105 990 | -1 313 | -1.2% | 100 567 | 99 828 | -738 | -0.7% |
| Невский | 96 553 | 95 961 | -593 | -0.6% | 84 943 | 85 838 | 895 | 1.1% |
| Петроградский | 130 200 | 125 998 | -4 203 | -3.2% | 117 423 | 117 929 | 506 | 0.4% |
| Приморский | 97 765 | 100 526 | 2 761 | 2.8% | 90 957 | 95 611 | 4 655 | 5.1% |
| Фрунзенский | 100 074 | 100 801 | 727 | 0.7% | 88 219 | 89 519 | 1 300 | 1.5% |
| Центральный | 123 826 | 124 525 | 699 | 0.6% | 115 048 | 115 623 | 575 | 0.5% |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Трехкомнатные квартиры*** | | | |
|  | ***Цена, руб./кв. м*** | | ***Изменение за месяц*** | |
| ***Район*** | **Декабрь 2012** | **Декабрь 2013** | **руб./кв. м** | **%** |
| Адмиралтейский | 92 818 | 95 715 | 2 898 | 3.1% |
| Василеостровский | 104 430 | 103 591 | -838 | -0.8% |
| Выборгский | 88 850 | 90 517 | 1 666 | 1.9% |
| Калининский | 81 743 | 86 158 | 4 416 | 5.4% |
| Кировский | 84 637 | 85 554 | 917 | 1.1% |
| Красногвардейский | 85 545 | 85 594 | 49 | 0.1% |
| Красносельский | 75 617 | 77 385 | 1 768 | 2.3% |
| Московский | 100 052 | 101 043 | 991 | 1.0% |
| Невский | 77 579 | 79 438 | 1 859 | 2.4% |
| Петроградский | 112 596 | 107 867 | -4 729 | -4.2% |
| Приморский | 85 716 | 89 287 | 3 571 | 4.2% |
| Фрунзенский | 83 432 | 85 231 | 1 798 | 2.2% |
| Центральный | 108 920 | 111 964 | 3 044 | 2.8% |

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

Отчет выполнен в соответствии с методологией Главного аналитика РГР Г.М. Стерника

Подготовлено:

Бент М.А., САРН, ООО «ГК «Бюллетень Недвижимости»

тел. (812) 329-36-78, e-mail: [analitika@bn.ru](mailto:analitika@bn.ru),

web-сайт: www.bn.ru