**Общие тенденции на вторичном рынке Великого Новгорода. Сентябрь 2013 года.**

(Мария Бент, САРН, Группа компаний "Бюллетень Недвижимости")

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

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,9%, это 479 руб. с одного квадратного метра. Показатель средней цены предложения в сентябре 2013 года составил 52,2 тыс. руб. за кв. м.

*Цена, руб./кв. м*

*Изменение цены, % к предыдущему месяцу*

Доля дешевых объектов, цена квадратного метра которых меньше 35 тыс. руб., составляет 3,9% от общего объема предложения квартир, диапазон цены от 35 до 45 тыс. руб. составляет 11,4%. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 45 до 60 тыс. руб. за кв. м, это 70,7% от объема выставленных на продажу квартир. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 60 тыс. руб. за кв. м, составляет 14% от всего предложения.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***тыс. руб./кв. м*** | ***август 2013*** | ***сентябрь 2013*** |
| <35 | 1.87% | 3.89% |
| 35-40 | 2.06% | 2.42% |
| 40-45 | 9.10% | 8.99% |
| 45-50 | 22.63% | 20.81% |
| 50-55 | 28.35% | 29.53% |
| 55-60 | 20.03% | 20.40% |
| 60-65 | 10.29% | 7.38% |
| >65 | 5.67% | 6.58% |

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают в основном квартиры, имеющие не более трех комнат. Доля однокомнатных квартир в сентябре составляет 31,9% рынка, двухкомнатных – 36%. Трехкомнатные занимают долю в размере 25,8%. На многокомнатные (от четырех комнат) в среднем приходится 6,3% от общего объема.

*Структура по типам квартир, % от общего объема*

В среднем по вторичному рынку изменение средней цены предложения на однокомнатные квартиры составило минус 0,8%. Цена квадратного метра двухкомнатных понизилась на 0,9%, изменение стоимости трехкомнатных составило 0,3%. Средние цены предложения на конец сентября 2013 года составили на однокомнатные квартиры 1,9 млн руб., на двухкомнатные – 2,6 млн руб., на трехкомнатные – 3,5 млн руб.

*Цена по типу квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Цена*** | ***август 2013*** | ***сентябрь 2013*** | ***изменение***  ***за месяц*** |
| ***1ккв*** | ***тыс. руб.*** | 1 988 | 1 915 |  |
| ***руб./кв. м*** | 56 144 | 55 719 | -0.76% |
| ***2ккв*** | ***тыс. руб.*** | 2 562 | 2 556 |  |
| ***руб./кв. м*** | 51 370 | 50 894 | -0.93% |
| ***3ккв*** | ***тыс. руб.*** | 3 495 | 3 549 |  |
| ***руб./кв. м*** | 51 185 | 51 319 | 0.26% |
| ***4ккв*** | ***тыс. руб.*** | 4 246 | 4 522 |  |
| ***руб./кв. м*** | 48 450 | 49 175 | 1.50% |

За прошедший период наибольший процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали трехкомнатные квартиры в кирпичных домах – минус 2,1%. Однокомнатные подешевели на 1,2%, изменение цены предложения двухкомнатных составило минус 0,3%.

В панельных домах однокомнатные квартиры показали повышение на 0,9%. Изменение средней цены предложения двухкомнатных и трехкомнатных квартир составило 0,4% и 1,1% соответственно.

Самыми дорогими по стоимости квадратного метра являются однокомнатные квартиры кирпичных домах, цена предложения в сентябре 2013 года составила в среднем 57 тыс. руб. за кв. м. Самыми дешевыми вариантами по цене квадратного метра остаются трехкомнатные квартиры в домах панельной постройки, на конец сентября средняя цена предложения составила 49,2 тыс. руб. за кв. м жилья.

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

*Панельные дома*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***август 2012 года*** | | | ***сентябрь 2012 года*** | | | ***изменение***  ***за месяц*** |
| **комнатность** | ***цена*,**  **тыс. руб.** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** | ***цена,***  ***тыс. руб.*** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** |
| ***1ккв*** | 1 953 | 55 082 | 35.7 | 1 869 | 55 554 | 33.6 | 0.86% |
| ***2ккв*** | 2 412 | 49 875 | 48.3 | 2 400 | 50 080 | 47.9 | 0.41% |
| ***3ккв*** | 3 058 | 48 661 | 62.7 | 3 127 | 49 202 | 63.6 | 1.11% |

*Кирпичные дома*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***август 2012 года*** | | | ***сентябрь 2012 года*** | | | ***изменение***  ***за месяц*** |
| ***комнатность*** | ***цена,***  ***тыс. руб.*** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** | ***цена,***  ***тыс. руб.*** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** |
| ***1ккв*** | 2 004 | 57 696 | 34.8 | 2 092 | 57 018 | 36.7 | -1.17% |
| ***2ккв*** | 2 642 | 51 662 | 50.9 | 2 806 | 51 500 | 54.5 | -0.31% |
| ***3ккв*** | 4 193 | 54 736 | 76.2 | 3 581 | 53 614 | 66.8 | -2.05% |

Максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 35 до 40 кв. м и от 30 до 35 кв. м общей площади, что занимает 32,3% и 37,5% соответственно от всего объема по указанному типу.

В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 40 до 50 кв. м, что составляет 58,1%. Также популярны диапазоны от 50 до 60 кв. м, что занимает 27,2% рынка по данному сегменту.

По трехкомнатным квартирам максимальное число предложения объектов находится в диапазоне общей площади от 60 до 70 кв. м, что занимает 42,2% от всего объема по данному типу квартир.

*Диапазоны площади, кв. м*

*Однокомнатные квартиры*

*Двухкомнатные квартиры*

*Трехкомнатные квартиры*

*Многокомнатные квартиры*

Изменение средней цены предложения комнат, выставленных на продажу за прошедший месяц, в рублевом эквиваленте составило минус 0,9%, это 508 руб. с одного квадратного метра. Показатель средней цены предложения в сентябре 2013 года – 54,2 тыс. руб. за кв. м (в среднем 931 тыс. руб. за комнату).

*Цена комнат, руб./кв. м*

*Изменение цены комнат, % к предыдущему месяцу*

Доля дешевых объектов, цена квадратного метра которых меньше 45 тыс. руб., составляет 11,9% от всего предложения комнат. Диапазон цены от 45 до 50 тыс. руб. составляет 10,1%. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 50 до 65 тыс. руб. за кв. м, это 64,9% от объема выставленных на продажу комнат. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 65 тыс. руб. за кв. м, составляет 13,1% от всего предложения.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***тыс. руб./***  ***кв. м*** | ***август 2013*** | ***сентябрь 2013*** |
| <35 | 3.81% | 2.50% |
| 35-40 | 12.94% | 9.38% |
| 40-45 | 13.69% | 10.13% |
| 45-50 | 21.32% | 25.63% |
| 50-55 | 17.74% | 21.88% |
| 55-60 | 17.01% | 17.38% |
| >60 | 13.50% | 13.13% |

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

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