**Общие тенденции на рынке строящегося жилья Санкт-Петербурга.**

**Итоги 2014 года.**

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

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

За минувший 2014 год изменение средней цены предложения на рынке строящегося жилья в рублевом эквиваленте составило 9,1%, это 8135,6 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения квартир в новостройках в декабре 2014 года составил 98 тыс. руб. за кв. м.

|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg | C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
| 1. *Динамика цен на рынке строящегося жилья, руб./кв. м* | 1. *Изменение цены, % к предыдущему месяцу* |

Доля объектов, цена квадратного метра которых меньше 60 тыс. руб., составляет в декабре 2014 года 3,9% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 60 до 110 тыс. руб. за кв. м, это 69,4% от объема квартир, выставленных в декабре на продажу. Диапазон стоимости квадратного метра от 110 до 130 тыс. руб. – 13,7%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 130 тыс. руб. за кв. м, составляет 13,1% от всего предложения.

*C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg*

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.** |
| <60 | 7.16% | 3.90% |
| 60-70 | 13.06% | 8.68% |
| 70-80 | 20.27% | 14.96% |
| 80-90 | 18.25% | 18.15% |
| 90-100 | 11.81% | 16.06% |
| 100-110 | 9.18% | 11.51% |
| 110-120 | 5.75% | 7.48% |
| 120-130 | 3.63% | 6.19% |
| >130 | 10.88% | 13.07% |

Объем предложения строительных объектов, в которых идут продажи квартир, на конец 2014 года составил 286 (с учетом очередей), что на 11,3% больше показателя в декабре 2013 года. Доля сданных госкомиссии домов во всем предложении на рынке новостроек на конец декабря 2014 года составляет 20,6%, частично сданных – 8,4%. И 71% от общего объема – это объекты, находящиеся на различных стадиях строительства.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

1. *Структура по стадии строительства, % от общего количества строительных объектов*

С учетом стадий строительства новостроек и наличия корпусов структура предложения выглядит следующим образом: 29% занимают сданные и частично сданные дома, 8,4% – это объекты с заявленным сроком во втором полугодии 2014 года. В 2015-м обещают сдать 36,4% строящихся домов. На 2016 год приходится 18,9%, на 2017-2020-й – 7,3% от количества объектов, находящихся в продаже.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

1. *Cроки окончания строительства, % от общего количества строительных объектов*

Структура предложения по классам жилья на первичном рынке за прошедший месяц практически не изменилась. Эконом-класс по-прежнему занимает большую часть предложения на рынке и составляет на декабрь 2014 года 50,5% от общего количества строительных объектов. Доля комфорт-класса – на уровне 32,3%, строящиеся дома бизнес-класса – это 17,3% от всего рынка.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

1. *Структура по классу жилья, % от общего количества строительных объектов*

Средняя цена предложения с разделением по классу жилья на декабрь 2014 года составляет: эконом – 85,9 тыс. руб. за кв. м, комфорт – 110 тыс. руб. и бизнес – 167,7 тыс. руб. за кв. м жилья на рынке квартир в строящихся домах. Наибольший процент изменения цены предложения за год продемонстрировали квартиры в строящихся домах эконом-класса.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

1. *Цена по классу жилья, руб./кв. м*
2. *Цены по классу жилья, руб./кв. м*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс**  **жилья** | **декабрь**  **2013 г.** | **декабрь**  **2014 г.** | **Изменение за год, %** |
| бизнес | 171 851 | 167 710 | -2.41% |
| комфорт | 113 362 | 109 979 | -2.98% |
| эконом | 78 469 | 85 921 | 9.50% |

В структуре текущего предложения на рынке новостроек в декабре 2014 года, как и в конце 2013 года, преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры, что занимает 75,3% рынка, трехкомнатные – в среднем 21,1%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 3,7% от общего объема квартир в строящихся домах.

В предложении с разбивкой по типу домов по-прежнему преобладают кирпично-монолитные дома, это 65,4% от всего рынка. Меньшая доля предложения в малоэтажных объектах – 2,3% от общего объема новостроек. Доля домов смешанного типа – это, как правило, дома с корпусами, построенными по различным технологиям (кирпично-монолитной и панельной), – составляет 5,1%.

*C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg*

1. *Структура по типу дома, % от общего объема предложения*

*C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg*

1. *Структура по типу квартиры, % от общего объема предложения*

В структуре предложения по районам на конец 2014 года лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 18,2% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Выборгский и Московский районы, предложение распределяется по 11,8% на каждый из них. Минимальное количество строительных объектов наблюдается во Фрунзенском районе – 1,8% от всего объема рынка новостроек, а также в Адмиралтейском и Центральном, их доля в предложении составляет по 4,1%.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

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

Структура предложения на рынке строящегося жилья по диапазону площадей в декабре 2014 года выглядит следующим образом. Максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 35 до 40 кв. м и от 40 до 45 кв. м общей площади, что занимает 27,8% и 22,3% от всего объема по указанному типу квартир. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 50 до 60 кв. м и от 60 до 70 кв. м, что занимает 37,7% и 29,4% от всего объема. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 75 до 85 кв. м, что составляет 31,4% 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. *Структура по диапазону площади, % от общего объема* | |

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший 2014 год процент изменения цены предложения на однокомнатные квартиры составил 8,6%, на двухкомнатные – 8%. Трехкомнатные подорожали на 11,3%. Средние цены в декабре 2014 года для однокомнатных квартир – 3,7 млн руб., двухкомнатных – 5,9 млн руб., трехкомнатных – 9 млн руб.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Тип квартиры*** | ***Цена*** | **декабрь**  **2013 г.** | **декабрь**  **2014 г.** | **Изменение**  **за год** |
| ***1ккв*** | ***тыс. руб.*** | 3 472 | 3 679 |  |
| ***руб./кв. м*** | 89 307 | 97 007 | 8.62% |
| ***2ккв*** | ***тыс. руб.*** | 5 759 | 5 935 |  |
| ***руб./кв. м*** | 88 693 | 95 823 | 8.04% |
| ***3ккв*** | ***тыс. руб.*** | 8 541 | 8 982 |  |
| ***руб./кв. м*** | 88 653 | 98 683 | 11.31% |

По типу дома на рынке строящегося жилья изменение цены предложения в кирпично-монолитных домах по отношению к декабрю 2013 года составило 8,7%. Панельные дома подорожали на 21,6%. Самые дорогие квартиры предлагаются в домах кирпично-монолитной постройки, в декабре 2014 года средняя цена предложения в целом по рынку новостроек составила 98,7 тыс. руб. за кв. м. Стоимость квадратного метра в панельных строящихся домах на конец года – 88,4 тыс. руб.

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | **декабрь**  **2013 г.** | **декабрь**  **2014 г.** | **Изменение**  **за год** |
| ***Панель*** | 72 730 | 88 441 | 21.60% |
| ***Кирпич/монолит*** | 90 783 | 98 670 | 8.69% |

За прошедший 2014 год на рынке новостроек изменение стоимости одно-, двух- и трехкомнатных квартир в кирпично-монолитных домах составило 8,4%, 8,7% и 14,8% соответственно. Изменение стоимости квадратного метра в панельных домах по отношению к декабрю 2013 года составило для однокомнатных квартир – 17,5%, для двухкомнатных – 24,6%, для трехкомнатных квартир – 35,1%.

Самыми дорогими по стоимости квадратного метра на рынке квартир в строящихся домах являются трехкомнатные квартиры в кирпично-монолитных домах. Цена предложения в декабре 2014 года составила 103,1 тыс. руб. за кв. м. Самыми дешевыми вариантами по стоимости квадратного метра остаются трехкомнатные квартиры в домах панельной постройки. На конец декабря 2014 года средняя цена предложения составила 85,4 тыс. руб. за кв. м жилья.

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

*Кирпично-монолитные дома*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **декабрь 2013 года** | | | **декабрь 2014 года** | | | ***Изменение***  ***за год*** |
| ***комнатность*** | ***цена,***  ***тыс. руб.*** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** | ***цена,***  ***тыс. руб.*** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** |
| ***1ккв*** | 3 502 | 90 234 | 38 | 3 724 | 97 779 | 37 | 8.36% |
| ***2ккв*** | 5 821 | 89 542 | 63 | 6 102 | 97 295 | 61 | 8.66% |
| ***3ккв*** | 8 697 | 89 875 | 92 | 9 613 | 103 147 | 89 | 14.77% |

*Панельные дома*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **декабрь 2013 года** | | | **декабрь 2014 года** | | | ***Изменение***  ***за год*** |
| ***комнатность*** | ***цена,***  ***тыс. руб.*** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** | ***цена,***  ***тыс. руб.*** | ***цена,***  ***руб./кв. м*** | ***площадь,***  ***кв. м*** |
| ***1ккв*** | 2 961 | 77 235 | 38 | 3 361 | 90 730 | 37 | 17.47% |
| ***2ккв*** | 4 373 | 71 818 | 61 | 5 303 | 89 517 | 59 | 24.64% |
| ***3ккв*** | 5 220 | 63 224 | 82 | 7 114 | 85 426 | 82 | 35.12% |

Самое дорогое жилье на рынке строящегося жилья предлагается в центральных районах города – Центральном, Петроградском, Адмиралтейском и Василеостровском. Средняя цена «квадрата» жилья в них – от 104,9 до 161,3 тыс. руб. Самые дешевые квартиры в Выборгском районе Петербурга, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 69,7 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.

1. *Цены по районам и типам квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Однокомнатные квартиры** | | | **Двухкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за год** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение**  **за год** |
| Адмиралтейский | 4 372 | 117 239 | 10.66% | 7 912 | 127 325 | 21.58% |
| Василеостровский | 4 160 | 104 866 | -8.68% | 7 291 | 114 933 | -3.89% |
| Выборгский | 2 880 | 78 450 | -5.10% | 4 336 | 73 392 | -7.33% |
| Калининский | 3 364 | 94 330 | 18.52% | 5 046 | 87 903 | 14.20% |
| Кировский | 3 597 | 93 446 | 23.75% | 5 589 | 89 495 | 12.97% |
| Красногвардейский | 3 763 | 99 868 | 14.59% | 5 879 | 98 039 | 12.65% |
| Красносельский | 3 271 | 87 020 | 11.51% | 5 144 | 84 597 | 16.43% |
| Московский | 4 081 | 107 283 | 12.64% | 6 148 | 102 681 | 14.49% |
| Невский | 3 097 | 87 778 | 1.98% | 4 597 | 81 959 | 5.85% |
| Петроградский | 6 607 | 157 366 | 17.30% | 12 057 | 157 619 | 15.96% |
| Приморский | 3 862 | 100 094 | 11.58% | 5 861 | 94 901 | 3.79% |
| Фрунзенский | 4 005 | 101 087 | 14.38% | 5 701 | 94 188 | 10.78% |
| Центральный | 6 152 | 131 624 | -5.63% | 11 512 | 153 645 | -0.27% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Трехкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| Адмиралтейский | 11 019 | 114 820 | 7.49% |
| Василеостровский | 10 156 | 105 626 | -9.98% |
| Выборгский | 6 152 | 69 704 | -7.93% |
| Калининский | 6 595 | 81 461 | 19.66% |
| Кировский | 7 358 | 90 379 | 12.27% |
| Красногвардейский | 8 835 | 98 657 | 21.98% |
| Красносельский | 6 763 | 77 743 | 18.73% |
| Московский | 8 345 | 100 327 | 6.71% |
| Невский | 6 806 | 80 419 | 11.77% |
| Петроградский | 18 374 | 161 288 | 18.58% |
| Приморский | 8 073 | 98 019 | 12.68% |
| Фрунзенский | 7 547 | 88 691 | 22.06% |
| Центральный | 17 061 | 159 968 | -1.02% |

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

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](mailto:analitika@bn.ru),

web-сайт: www.bn.ru