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

**Итоги 2015 года.**

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

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

За минувший 2015 год изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,1%, это 72 тыс. руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в декабре 2015 года составил 103 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 2015 года 23,7% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, это 41,4% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 21,6%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 13,2% 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** **2014 г.** | **Декабрь** **2015 г.** |
| --- | --- | --- |
| <75 | 6.50% | 7.28% |
| 75-85 | 14.39% | 16.45% |
| 85-95 | 20.81% | 21.43% |
| 95-105 | 21.54% | 19.97% |
| 105-115 | 14.79% | 13.37% |
| 115-125 | 8.41% | 8.26% |
| 125-135 | 5.19% | 4.97% |
| 135-145 | 2.59% | 2.75% |
| >145 | 5.78% | 5.52% |

Объем предложения в декабре 2015 года составил 13,6 тысячи квартир, выставленных на продажу в течение месяца, что на 16,1% ниже показателя в декабре 2014 года. Максимальный объем предложения за прошедший год зафиксирован в декабре 2014 года.

 

1. *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 конец ноября 2015 года в среднем по вторичному рынку квартир составило 46 дней, что на 3,2% выше по сравнению с ноябрем 2014 года.

 

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

На конец декабря 2015 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир составила 0,8 млн кв. м. В данном объеме преобладали трех- и двухкомнатные квартиры, что составило 241 и 293 тыс. кв. м жилья соответственно. Для сравнения: в декабре 2014 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир была 0,9 млн кв. м.

|  |  |
| --- | --- |
| **декабрь 2014 года** C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
| 1. *Суммарная площадь квартир, тыс. кв. м*
 |

В декабре 2015 года максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 74,1% 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 70,7%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 65,1% 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 одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, они составили в декабре 2015 года 91,5% рынка, многокомнатные – в среднем 8,5% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома в 2015 году, как и в 2014-м, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец декабря 2015-го составляет 40,6%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 27,4% 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*
 |

Структура предложения по районам на вторичном рынке квартир в общем объеме остается практически неизменной. На конец 2015 года лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга, составляющие 12,1%, 11,8% и 10,4% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском и Петроградском районах, на каждый район она не превышает 4,2% от общего объема выставленных на продажу квартир.

 

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

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры понизилась за минувший год на 1,7%, на двухкомнатные понизилась на 2,4%. Трехкомнатные квартиры подешевели на 0,1%. Средние цены предложения на конец 2015 года составили на однокомнатные квартиры 4 млн руб., на двухкомнатные – 5,7 млн руб., на трехкомнатные – 8 млн руб.

 

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Тип квартиры*** | ***Цена*** | **Декабрь** **2014 г.** | **Декабрь**  **2015 г.** | **Изменение****за год** |
| ***1ккв*** | ***тыс. руб.*** | 4 165 | 3 975 |   |
| ***руб./кв. м*** | 109 426 | 107 616 | -1.65% |
| ***2ккв*** | ***тыс. руб.*** | 6 002 | 5 671 |   |
| ***руб./кв. м*** | 102 610 | 100 146 | -2.40% |
| ***3ккв*** | ***тыс. руб.*** | 8 202 | 7 981 |   |
| ***руб./кв. м*** | 98 650 | 98 598 | -0.05% |
| ***4ккв*** | ***тыс. руб.*** | 11 699 | 11 623 |   |
| ***руб./кв. м*** | 101 984 | 102 297 | 0.31% |

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший 2015 год больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в кирпично-монолитных домах. Наименьший процент изменения продемонстрировали квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом.

|  |  |
| --- | --- |
|  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** **2014 г.** | **Декабрь** **2015 г.** | **Изменение** **за год** |
| ***Кирпич*** | 105 011 | 104 351 | -0.63% |
| ***Кирпич/монолит*** | 109 966 | 114 665 | 4.27% |
| ***Новая панель*** | 107 235 | 105 805 | -1.33% |
| ***Старая панель*** | 95 098 | 93 382 | -1.80% |
| ***Сталинские*** | 92 120 | 89 344 | -3.01% |
| ***Старый фонд*** | 108 393 | 111 444 | 2.81% |
| ***Старый фонд КР*** | 99 888 | 102 913 | 3.03% |

За прошедший 2015 год самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали трехкомнатные квартиры в кирпично-монолитных домах. Изменение составило 11,9%. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра по-прежнему являются однокомнатные квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом – 124,4 тыс. руб. за кв. м (в среднем 5,3 млн руб. за квартиру), без капитального ремонта – 126,9 тыс. руб. за кв. м (в целом это 4,8 млн руб. за объект). Самыми дешевыми вариантами остаются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель»: на конец декабря 2015 года средняя цена предложения составила 82,6 тыс. руб. за кв. м (5,2 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 год** |
| ***Кирпич*** | 4 024 | 107 807 | -2.8% |
| ***Кирпич/монолит*** | 4 225 | 111 631 | 0.2% |
| ***Новая панель*** | 4 171 | 108 002 | -1.7% |
| ***Сталинские*** | 3 695 | 99 971 | -2.6% |
| ***Старая панель*** | 4 630 | 118 575 | -1.4% |
| ***Старый фонд*** | 3 385 | 101 036 | -2.7% |
| ***Старый фонд КР*** | 4 794 | 126 869 | 4.7% |

*Двухкомнатные квартиры*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | **Тыс. руб.** | **Руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| ***Кирпич*** | 5 581 | 101 363 | -2.0% |
| ***Кирпич/монолит*** | 7 481 | 111 808 | 3.9% |
| ***Новая панель*** | 6 470 | 103 232 | -6.8% |
| ***Сталинские*** | 4 911 | 92 688 | -3.1% |
| ***Старая панель*** | 6 550 | 114 142 | 3.1% |
| ***Старый фонд*** | 4 188 | 87 926 | -4.5% |
| ***Старый фонд КР*** | 6 809 | 107 733 | 1.0% |

*Трехкомнатные квартиры*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Тип дома*** | **Тыс. руб.** | **Руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| ***Кирпич*** | 8 257 | 102 694 | 0.3% |
| ***Кирпич/монолит*** | 12 078 | 120 473 | 11.9% |
| ***Новая панель*** | 9 381 | 102 180 | 1.9% |
| ***Сталинские*** | 6 321 | 88 028 | -0.9% |
| ***Старая панель*** | 8 560 | 105 939 | -0.2% |
| ***Старый фонд*** | 5 152 | 82 573 | -2.2% |
| ***Старый фонд КР*** | 8 524 | 99 915 | 1.1% |

Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена «квадрата» в этих районах в конце 2015 года – от 106 до 155,8 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, метр жилья в них стоит в среднем от 81 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 год*** | ***Цена, руб./кв. м*** | ***Изменение за год*** |
| **декабрь** **2014 г.** | **декабрь** **2015 г.** | **руб./кв. м** | **%** | **декабрь** **2014 г.** | **декабрь** **2015 г.** | **руб./кв. м** | **%** |
| Адмиралтейский | 125 414 | 131 833 | 6 419 | 5.1% | 106 858 | 108 752 | 1 894 | 1.8% |
| Василеостровский | 132 752 | 127 215 | -5 537 | -4.2% | 117 214 | 116 009 | -1 205 | -1.0% |
| Выборгский | 107 338 | 105 300 | -2 038 | -1.9% | 102 434 | 98 891 | -3 543 | -3.5% |
| Калининский | 108 755 | 103 695 | -5 061 | -4.7% | 96 162 | 92 905 | -3 258 | -3.4% |
| Кировский | 107 874 | 104 240 | -3 634 | -3.4% | 98 146 | 94 775 | -3 370 | -3.4% |
| Красногвардейский | 103 540 | 100 015 | -3 525 | -3.4% | 92 859 | 89 236 | -3 623 | -3.9% |
| Красносельский | 97 484 | 96 101 | -1 383 | -1.4% | 87 856 | 87 123 | -733 | -0.8% |
| Московский | 120 011 | 114 025 | -5 985 | -5.0% | 110 450 | 107 637 | -2 812 | -2.5% |
| Невский | 99 530 | 100 554 | 1 023 | 1.0% | 88 935 | 89 417 | 481 | 0.5% |
| Петроградский | 147 024 | 155 762 | 8 739 | 5.9% | 131 513 | 139 787 | 8 273 | 6.3% |
| Приморский | 110 580 | 108 793 | -1 787 | -1.6% | 105 845 | 103 538 | -2 307 | -2.2% |
| Фрунзенский  | 108 881 | 107 864 | -1 016 | -0.9% | 95 654 | 92 172 | -3 482 | -3.6% |
| Центральный | 132 796 | 133 734 | 939 | 0.7% | 121 349 | 122 484 | 1 135 | 0.9% |

|  |  |
| --- | --- |
| ***Район*** | ***Трехкомнатные квартиры***  |
| ***Цена, руб./кв. м*** | ***Изменение за год***  |
| **декабрь** **2014 г.** | **декабрь** **2015 г.** | **руб./кв. м** | **%** |
| Адмиралтейский | 99 753 | 105 970 | 6 217 | 6.2% |
| Василеостровский | 111 560 | 111 058 | -502 | -0.4% |
| Выборгский | 96 941 | 97 397 | 456 | 0.5% |
| Калининский | 93 941 | 91 845 | -2 096 | -2.2% |
| Кировский | 90 824 | 88 204 | -2 620 | -2.9% |
| Красногвардейский | 91 889 | 88 231 | -3 657 | -4.0% |
| Красносельский | 80 144 | 80 951 | 807 | 1.0% |
| Московский | 110 095 | 107 634 | -2 462 | -2.2% |
| Невский | 83 438 | 84 479 | 1 041 | 1.2% |
| Петроградский | 122 978 | 134 117 | 11 139 | 9.1% |
| Приморский | 97 690 | 100 913 | 3 224 | 3.3% |
| Фрунзенский  | 91 449 | 88 965 | -2 484 | -2.7% |
| Центральный | 115 260 | 117 362 | 2 102 | 1.8% |

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

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