**Общие тенденции на рынке жилья Екатеринбурга. Март 2014 года.**

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

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

Вторичный рынок квартир

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 0,5%, это 403 руб. с квадратного метра. Показатель средней цены предложения в марте 2014 года составил 74,5 тыс. руб. за кв. м.

*Цена, руб./кв. м*

*Изменение цены, % к предыдущему месяцу*

Доля дешевых объектов, цена квадратного метра которых меньше 50 тыс. руб., составляет 3% от общего объема предложения квартир, диапазон цены от 50 до 60 тыс. руб. составляет 10,8%. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 60 до 90 тыс. руб. за кв. м, это 72,3% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон цены от 90 до 100 тыс. руб. составляет 8%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 100 тыс. руб. за кв. м, составляет 5,9% от всего предложения.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Тыс. руб./****кв. м**  | **Февраль 2014 г.** | **Март 2014 г.** |
| <50 | 2.87% | 3.01% |
| 50-60 | 11.28% | 10.81% |
| 60-70 | 27.55% | 26.27% |
| 70-80 | 28.59% | 27.70% |
| 80-90 | 17.08% | 18.34% |
| 90-100 | 7.47% | 7.95% |
| 100-110 | 3.09% | 3.61% |
| >110 | 2.05% | 2.31% |

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают в основном квартиры, имеющие не более трех комнат. Доля однокомнатных квартир составляет 24,9% рынка, двухкомнатных – 37,4%. Трехкомнатные занимают долю в размере 29,6%. На многокомнатные (от четырех комнат) в среднем приходится 8,1% от общего объема.

*Структура по типам квартир, % от общего объема*

В среднем по вторичному рынку изменение средних цен предложения на однокомнатные квартиры составило 0,7%. Цена квадратного метра двухкомнатных повысилась на 0,4%, изменение стоимости трехкомнатных составило 0,9%. Средние цены предложения на конец рассматриваемого периода составили на однокомнатные квартиры 2,9 млн руб., на двухкомнатные – 3,7 млн руб., на трехкомнатные – 5,4 млн руб.

*Цена по типу квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Цена** | **Февраль** **2014 г.** | **Март** **2014 г.** | **Изменение** **за месяц** |
| **1ккв** | **тыс. руб.** | 2 886 | 2 917 |   |
| **руб./кв. м** | 81 288 | 81 876 | 0.72% |
| **2ккв** | **тыс. руб.** | 3 648 | 3 689 |   |
| **руб./кв. м** | 72 710 | 73 023 | 0.43% |
| **3ккв** | **тыс. руб.** | 5 295 | 5 371 |   |
| **руб./кв. м** | 70 418 | 71 031 | 0.87% |

Максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 30 до 35 кв. м и от 35 до 40 кв. м общей площади, что занимает 37,6% и 20,8% 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 61,9%. Также популярен диапазон от 50 до 60 кв. м, что занимает 15% рынка по данному сегменту.

По трехкомнатным квартирам максимальное число предложения объектов находится в диапазоне общей площади от 50 до 65 кв. м и от 65 до 80 кв. м, что занимает 49,1% и 22,4% соответственно от всего объема по данному типу квартир.

*Диапазоны площади, кв. м*

*Однокомнатные квартиры*

*Двухкомнатные квартиры*

*Трехкомнатные квартиры*

*Многокомнатные квартиры*

Рынок квартир в строящихся домах

За минувший месяц изменение средней цены предложения на первичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 0,04%, это 24,5 руб. с квадратного метра. Показатель средней цены предложения в марте 2014 года составил 62,9 тыс. руб. за кв. м.

*Цена, руб./кв. м*

*Изменение цены, % к предыдущему месяцу*

Доля дешевых объектов, цена квадратного метра которых меньше 50 тыс. руб., составляет 6,5% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 50 до 70 тыс. руб. за кв. м, это 69,9% от объема выставленных на продажу квартир в новостройках. Диапазон цены от 70 до 75 тыс. руб. составляет 10,9%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 75 тыс. руб. за кв. м, составляет 12,7% от всего предложения.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Тыс. руб./****кв. м** | **Февраль 2014 г.** | **Март 2014 г.** |
| <50 | 6.38% | 6.51% |
| 50-55 | 14.35% | 11.39% |
| 55-60 | 22.80% | 21.98% |
| 60-65 | 19.49% | 19.73% |
| 65-70 | 14.06% | 16.77% |
| 70-75 | 9.57% | 10.89% |
| 75-80 | 7.97% | 6.96% |
| >80 | 5.38% | 5.77% |

В структуре предложения на рынке строящихся квартир преобладают в основном квартиры, имеющие не более двух комнат. Доля однокомнатных квартир на конец месяца составляет 45,3% рынка, двухкомнатных – 32,9%. Трехкомнатные занимают долю 21,2%. На многокомнатные (от четырех комнат) в среднем приходится 0,7% от общего объема.

*Структура по типам квартир, % от общего объема*

В среднем по первичному рынку изменение средней цены предложения на однокомнатные квартиры составило 0,4%. Цена квадратного метра двухкомнатных понизилась на 0,5%, изменение стоимости трехкомнатных составило 0,2%. Средние цены предложения за рассматриваемый период составили на однокомнатные квартиры 2,8 млн руб., на двухкомнатные – 3,9 млн руб., на трехкомнатные – 4,8 млн руб.

*Цена по типу квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Цена** | **Февраль** **2014 г.** | **Март** **2014 г.** | **Изменение** **за месяц** |
| **1ккв** | **тыс. руб.** | 2 828 | 2 839 |   |
| **руб./кв. м** | 65 988 | 66 268 | 0.42% |
| **2ккв** | **тыс. руб.** | 3 913 | 3 889 |   |
| **руб./кв. м** | 61 470 | 61 167 | -0.49% |
| **3ккв** | **тыс. руб.** | 4 754 | 4 777 |   |
| **руб./кв. м** | 57 838 | 57 938 | 0.17% |

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 34,1% и 24,3% соответственно от всего объема по указанному типу.

В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 60 до 70 кв. м, что составляет 39,1%. Также популярен диапазон от 50 до 60 кв. м, что занимает 37,5% рынка по данному сегменту.

По трехкомнатным квартирам максимальное число предложения объектов находится в диапазоне общей площади от 60 до 75 кв. м и от 75 до 90 кв. м, что занимает 48,4% и 27,1% от всего объема по данному типу квартир.

*Диапазоны площади, кв. м*

*Однокомнатные квартиры*

*Двухкомнатные квартиры*

*Трехкомнатные квартиры*

Рынок аренды жилья

За минувший месяц изменение средней цены предложения на рынке аренды однокомнатных квартир составило минус 4,7%, средняя стоимость в марте 2014 года – 19,6 тыс. руб. в месяц. Двухкомнатные показали минус 0,7% снижения, средняя цена аренды составила 25,7 тыс. руб. в месяц. Стоимость аренды трехкомнатных квартир на конец месяца составила 36,6 тыс. руб. в месяц, что на 1,2% ниже прошлого месяца. Средняя цена предложения комнат понизилась на 3,5%, средняя стоимости аренды в месяц – 9,6 тыс. руб.

*Цена, руб./в мес.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Февраль** **2014 г.** | **Март** **2014 г.** | **Изменение** **за месяц** |
| **комнаты** | 10 006 | 9 651 | -3.54% |
| **1ккв** | 20 560 | 19 592 | -4.71% |
| **2ккв** | 25 872 | 25 703 | -0.66% |
| **3ккв** | 37 081 | 36 628 | -1.22% |

В структуре предложения на рынке аренды типового жилья по-прежнему преобладают квартиры не более чем из трех комнат. Однокомнатные занимают 42,8%, двухкомнатные – 35,3% рынка. Трехкомнатные составляют 11,4%, комнаты – 9,2% от общего объема типового жилья, предлагаемого в аренду.

*Структура по типу квартир, % от общего объема*

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

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,

web-сайт: www.bn.ru