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

**Март 2017 года.**

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

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

За минувший месяц изменение средней цены предложения на рынке новостроек в рублевом эквиваленте составило 0,5%, это 464 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в марте 2017 года составил 101,3 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 квартир, цена квадратного метра которых меньше 85 тыс. руб., составляет на конец месяца 35,7% от общего объема предложения. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 85 до 130 тыс. руб. за кв. м, это 48,2% от объема квартир, выставленных в марте на продажу. Диапазон стоимости квадратного метра от 130 до 160 тыс. руб. – 9,7%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 160 тыс. руб. за кв. м, в марте 2017 года составляет 6,4% 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** | **Февраль 2017** | **Март 2017** |
| <70 | 6.69% | 6.80% |
| 70-85 | 29.02% | 28.93% |
| 85-100 | 18.91% | 17.65% |
| 100-115 | 18.62% | 19.00% |
| 115-130 | 11.24% | 11.51% |
| 130-145 | 5.76% | 5.67% |
| 145-160 | 3.74% | 4.01% |
| 160-175 | 2.15% | 2.47% |
| >175 | 3.86% | 3.96% |

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший месяц процент изменения цены предложения на студии и однокомнатные квартиры составил 1,2%, на двухкомнатные – 0,3%. Трехкомнатные подорожали на 0,2%. Средние цены в марте 2017 года для однокомнатных квартир – 4,0 млн руб., двухкомнатных – 6,6 млн руб., трехкомнатных – 10,0 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*** | **Февраль 2017** | **Март 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***1ккв*** | ***тыс. руб.*** | 3 855 | 3 965 |  |
| ***руб./кв. м*** | 98 461 | 99 620 | 1.18% |
| ***2ккв*** | ***тыс. руб.*** | 6 541 | 6 564 |  |
| ***руб./кв. м*** | 99 722 | 100 049 | 0.33% |
| ***3ккв*** | ***тыс. руб.*** | 10 000 | 10 043 |  |
| ***руб./кв. м*** | 105 939 | 106 142 | 0.19% |

По типу дома на рынке строящегося жилья за прошедший месяц изменение цены предложения в кирпично-монолитных домах по отношению к февралю 2017 года составило 0,4%. Панельные дома подешевели на 1,3%. Самые дорогие квартиры предлагаются в домах кирпично-монолитной постройки, в марте 2017 года средняя цена предложения в целом по рынку новостроек составила 104,6 тыс. руб. за кв. м. Стоимость квадратного метра в панельных строящихся домах на конец месяца – 89,2 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*** | **Февраль 2017** | **Март 2017** | **Изменение за месяц** |
| ***Панель*** | 90 415 | 89 202 | -1.34% |
| ***Кирпич/монолит*** | 104 179 | 104 615 | 0.42% |

Самое дорогое строящееся жилье предлагается в центральных районах города – Центральном, Петроградском, Адмиралтейском и Московском. Средняя цена «квадрата» жилья в них – от 104,2 до 218,8 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Невском и Выборгском районах, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 76,1 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 | 115 995 | -2.35% | 6 840 | 112 256 | -3.59% |
| Василеостровский | 4 211 | 106 699 | 0.24% | 6 855 | 104 155 | 1.00% |
| Выборгский | 3 186 | 84 663 | -1.01% | 5 472 | 85 192 | -0.51% |
| Калининский | 4 415 | 109 161 | 0.34% | 7 241 | 105 239 | -0.14% |
| Кировский | 3 689 | 103 962 | 1.43% | 5 867 | 99 654 | 2.82% |
| Красногвардейский | 3 740 | 99 866 | -3.99% | 5 909 | 98 865 | -3.56% |
| Красносельский | 3 822 | 93 615 | 1.29% | 6 666 | 96 208 | 3.06% |
| Московский | 5 037 | 120 856 | -0.63% | 8 129 | 121 749 | 1.44% |
| Невский | 2 915 | 82 077 | -0.70% | 5 234 | 86 122 | -0.61% |
| Петроградский | 11 498 | 202 418 | -3.78% | 16 025 | 207 406 | -1.92% |
| Приморский | 3 795 | 103 696 | 2.58% | 6 618 | 103 201 | -0.98% |
| Фрунзенский | 4 474 | 112 250 | 0.42% | 6 950 | 109 463 | 0.67% |
| Центральный | 7 008 | 149 876 | -2.83% | 10 519 | 146 235 | -4.16% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Трехкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| Адмиралтейский | 9 015 | 104 282 | -3.86% |
| Василеостровский | 11 044 | 113 922 | 1.89% |
| Выборгский | 6 323 | 76 136 | -1.84% |
| Калининский | 8 828 | 97 253 | -0.64% |
| Кировский | 7 765 | 102 008 | 1.30% |
| Красногвардейский | 8 748 | 99 129 | -3.33% |
| Красносельский | 10 963 | 106 347 | 2.02% |
| Московский | 11 966 | 119 896 | 1.76% |
| Невский | 7 091 | 84 100 | 0.52% |
| Петроградский | 26 826 | 218 756 | -1.11% |
| Приморский | 11 688 | 120 741 | 4.47% |
| Фрунзенский | 9 185 | 105 100 | -0.56% |
| Центральный | 14 781 | 147 551 | -2.95% |

Средняя цена предложения с разделением по классу жилья на конец месяца составляет: эконом – 78,8 тыс. руб. за кв. м, комфорт – 105,0 тыс. руб. за кв. м, бизнес – 165,5 тыс. руб. за кв. м, элит-класс – 281,0 тыс. руб. за кв. м жилья на рынке квартир в строящихся домах. Наибольший процент изменения цены предложения за месяц продемонстрировали квартиры в строящихся домах элит-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** | **Февраль 2017** | **Март 2017** | **Изменение за месяц** |
| элит | 269 843 | 280 965 | 4.12% |
| бизнес | 164 997 | 165 491 | 0.30% |
| комфорт | 104 602 | 104 965 | 0.35% |
| эконом | 78 741 | 78 764 | 0.03% |

Структура предложения по классам жилья на первичном рынке за прошедший месяц практически не изменилась. Комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения на рынке и составляет на март 2017 года 51,6% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 17,7%, строящиеся дома бизнес-класса – это 24,7%, элит-класса – 6,0% от всего рынка.

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

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

Объем предложения строительных объектов, в которых идут продажи квартир, на конец месяца составил 355 (с учетом очередей), что на 2,3% больше показателя в феврале 2017 года. Доля сданных госкомиссии домов во всем предложении на рынке новостроек на конец марта составляет 31,3%, частично сданных – 9,6%. И 59,2% 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 на конец марта такова. 40,9% занимают сданные и частично сданные дома. В 2017 году обещают сдать еще 27,3% строящихся домов. На 2018-й приходится 22,8%, на 2019-2020 годы – 9,0% от количества объектов, находящихся в продаже.

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

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

В структуре текущего предложения на рынке новостроек в марте, как и в конце февраля, преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры, это 79,6% рынка, трехкомнатные – в среднем 17,4%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 3,0% от общего объема квартир в строящихся домах.

В предложении с разбивкой по типу домов по-прежнему преобладают кирпично-монолитные дома, это 62,9% от всего рынка. Меньшая доля предложения – в домах смешанного типа – это, как правило, дома с корпусами, построенными по различным технологиям (кирпично-монолитной и панельной), – составляет 0,4%.

*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 марта лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 14,8% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Выборгский и Московский районы, предложение в них составляет по 11,7% соответственно. Минимальное количество строительных объектов наблюдается во Фрунзенском районе – 2,1% от всего объема рынка новостроек, а также в Адмиралтейском, его доля в предложении составляет 3,2%.

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

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

Структура предложения на рынке строящегося жилья по диапазону площадей на конец марта 2017 года следующая.

Максимальное количество предложений студий и однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 35 до 45 кв. м общей площади, что занимает 51,0% от всего объема по указанному типу квартир.

В сегменте двухкомнатных максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 50 до 60 кв. м и от 60 до 70 кв. м, что занимает 35,5% и 36,7% от всего объема.

По трехкомнатным максимальное число предложений объектов – в диапазоне общей площади от 70 до 85 кв. м и от 85 до 100 кв. м, что составляет 33,3% и 38,9% 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* | |

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

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