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

**Итоги 2016 года.**

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

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

За минувший год изменение средней цены предложения на рынке новостроек в рублевом эквиваленте составило 3,1%, это 3096 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в декабре 2016 года составил 103,5 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 80 тыс. руб., составляет на конец 2016 года 22,1% от общего объема предложения. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 80 до 110 тыс. руб. за кв. м, это 41,2% от объема квартир, выставленных в декабре на продажу. Диапазон стоимости квадратного метра от 110 до 140 тыс. руб. – 23,1%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 140 тыс. руб. за кв. м, в декабре 2016 года составляет 13,5% 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 2015** | **Декабрь 2016** |
| <65 | 9.13% | 2.02% |
| 65-80 | 20.97% | 20.10% |
| 80-95 | 25.73% | 19.31% |
| 95-110 | 14.77% | 21.92% |
| 110-125 | 10.70% | 15.46% |
| 125-140 | 6.19% | 7.66% |
| 140-155 | 4.89% | 5.37% |
| 155-170 | 2.36% | 2.54% |
| >170 | 5.26% | 5.62% |

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший год процент изменения цены предложения на студии и однокомнатные квартиры составил 3%, на двухкомнатные – 3,6%. Трехкомнатные подорожали на 2,7%. Средние цены в декабре 2016 года для однокомнатных квартир – 3,9 млн руб., двухкомнатных – 6,6 млн руб., трехкомнатных – 9,7 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 2015** | **Декабрь 2016** | **Изменение за год** |
| ***1ккв*** | ***тыс. руб.*** | 3 628 | 3 927 |  |
| ***руб./кв. м*** | 97 551 | 100 460 | 2.98% |
| ***2ккв*** | ***тыс. руб.*** | 6 335 | 6 563 |  |
| ***руб./кв. м*** | 99 236 | 102 773 | 3.56% |
| ***3ккв*** | ***тыс. руб.*** | 9 303 | 9 745 |  |
| ***руб./кв. м*** | 103 328 | 106 134 | 2.72% |

По типу дома на рынке строящегося жилья за прошедший год изменение цены предложения в кирпично-монолитных домах по отношению к декабрю 2015 года составило 4,4%. Панельные дома подорожали на 4,6%. Самые дорогие квартиры предлагаются в домах кирпично-монолитной постройки, в декабре 2016 года средняя цена предложения в целом по рынку новостроек составила 104,5 тыс. руб. за кв. м. Стоимость квадратного метра в панельных строящихся домах на конец года – 94,1 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 2015** | **Декабрь 2016** | **Изменение за год** |
| ***Панель*** | 89 894 | 94 053 | 4.63% |
| ***Кирпич/монолит*** | 100 092 | 104 521 | 4.42% |

Самое дорогое жилье на рынке строящегося жилья предлагается в центральных районах города – Центральном, Петроградском, Адмиралтейском и Василеостровском. Средняя цена «квадрата» жилья в них – от 116,5 до 197 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Невском и Выборгском районах, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 82,3 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 | 5 087 | 136 023 | 2.99% | 7 187 | 131 792 | 14.89% |
| Василеостровский | 4 579 | 116 725 | 9.57% | 7 684 | 118 043 | -1.93% |
| Выборгский | 3 536 | 89 586 | 14.82% | 6 110 | 89 587 | 19.93% |
| Калининский | 4 132 | 101 211 | 13.22% | 7 185 | 98 644 | 15.62% |
| Кировский | 3 721 | 105 220 | 9.18% | 5 957 | 102 018 | 13.26% |
| Красногвардейский | 4 274 | 111 124 | 17.19% | 6 487 | 105 470 | 20.69% |
| Красносельский | 3 707 | 92 474 | -1.77% | 6 146 | 91 846 | 6.99% |
| Московский | 4 759 | 117 498 | 7.43% | 7 265 | 115 385 | 1.74% |
| Невский | 3 016 | 84 533 | 6.72% | 5 059 | 84 959 | 9.75% |
| Петроградский | 9 734 | 186 146 | 3.55% | 17 640 | 197 032 | 14.22% |
| Приморский | 3 763 | 105 466 | 5.94% | 6 580 | 110 006 | 11.62% |
| Фрунзенский | 5 126 | 111 229 | 3.14% | 7 752 | 110 331 | 11.45% |
| Центральный | 8 187 | 173 095 | 3.87% | 12 501 | 167 784 | -10.04% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Трехкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за год** |
| Адмиралтейский | 10 050 | 124 242 | 30.18% |
| Василеостровский | 11 330 | 116 520 | 2.47% |
| Выборгский | 7 343 | 84 151 | 21.64% |
| Калининский | 8 988 | 96 981 | 15.23% |
| Кировский | 7 950 | 103 613 | 19.62% |
| Красногвардейский | 10 179 | 108 323 | 10.81% |
| Красносельский | 9 323 | 92 376 | 16.39% |
| Московский | 10 226 | 110 282 | -3.93% |
| Невский | 6 954 | 82 265 | 2.51% |
| Петроградский | 25 694 | 194 725 | 16.34% |
| Приморский | 10 329 | 113 366 | 17.33% |
| Фрунзенский | 9 237 | 104 636 | 13.92% |
| Центральный | 17 450 | 167 325 | -6.12% |

Средняя цена предложения с разделением по классу жилья на конец 2016 года составляет: эконом – 79,7 тыс. руб. за кв. м, комфорт – 107,3 тыс. руб. за кв. м, бизнес – 165,9 тыс. руб. за кв. м, элит-класс – 280,3 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 2015** | **Декабрь 2016** | **Изменение за год** |
| элит | 291 054 | 280 319 | -3.69% |
| бизнес | 165 066 | 165 939 | 0.53% |
| комфорт | 104 002 | 107 264 | 3.14% |
| эконом | 76 544 | 79 682 | 4.10% |

Структура предложения по классам жилья на первичном рынке за прошедший год практически не изменилась. Комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения на рынке и составляет на декабрь 2016 года 52% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 19,3%, строящиеся дома бизнес-класса – это 22,6%, элит-класса – 6,2% 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 года составил 345 (с учетом очередей), что на 9,5% больше показателя в декабре 2015 года. Доля сданных госкомиссии домов во всем предложении на рынке новостроек на конец декабря 2016 года составляет 28,1%, частично сданных – 9,3%. И 62,6% 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 2016 года выглядит следующим образом: 37,4% занимают сданные и частично сданные дома. В 2016 году обещают сдать еще 12,2% строящихся домов. На 2017-й приходится 22%, на 2018-й – 21,7%, на 2019-2020 годы – 6,7% 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 декабре 2016 года, как и в конце декабря 2015 года, преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры, это 77,4% рынка, трехкомнатные – в среднем 19,1%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 3,5% от общего объема квартир в строящихся домах.

В предложении с разбивкой по типу домов по-прежнему преобладают кирпично-монолитные дома, это 62,2% 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 2016 года лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 14,2% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Выборгский, Московский и Невский районы, предложение в них составляет 12,7%, 10,6% и 9,1% соответственно. Минимальное количество строительных объектов наблюдается во Фрунзенском районе – 2,2% от всего объема рынка новостроек, а также в Адмиралтейском, его доля в предложении составляет 2,9%.

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 2016 года выглядит следующим образом.

Максимальное количество предложений студий и 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 27,3% и 20% от всего объема по указанному типу квартир.

В сегменте двухкомнатных максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 55 до 65 кв. м и от 65 до 75 кв. м, что занимает 41,9% и 20,8% 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 34,4% и 37,6% 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