**Общие тенденции на рынке жилья Великого Новгорода. Март 2014 года.**

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

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

Рынок вторичного жилья

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 0,2%, это 121 руб. с квадратного метра. Показатель средней цены предложения в марте 2014 года составил 52,5 тыс. руб. за кв. м.

*Цена, руб./кв. м*

*Изменение цены, % к предыдущему месяцу*

Доля дешевых объектов, цена квадратного метра которых меньше 40 тыс. руб., составляет 3,8% от общего объема предложения квартир, диапазон цены от 40 до 45 тыс. руб. – 10,8%. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 45 до 60 тыс. руб. за кв. м, это 72% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон цены от 60 до 65 тыс. руб. составляет 7,3%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 65 тыс. руб. за кв. м, – 6,1% от всего предложения.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Тыс. руб./**  **кв. м** | **Февраль 2014 г.** | **Март 2014 г.** |
| **<40** | 3.40% | 3.79% |
| **40-45** | 10.96% | 10.76% |
| **45-50** | 23.19% | 23.50% |
| **50-55** | 29.25% | 28.57% |
| **55-60** | 20.18% | 19.93% |
| **60-65** | 7.71% | 7.34% |
| **65-70** | 2.94% | 3.26% |
| **>70** | 2.38% | 2.86% |

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают в основном квартиры, имеющие не более трех комнат. Доля однокомнатных квартир составляет 29,6% рынка, двухкомнатных – 34,7%. Трехкомнатные занимают долю в размере 28,5%. На многокомнатные (от четырех комнат) в среднем приходится 7,2% от общего объема.

*Структура по типам квартир, % от общего объема*

В среднем по вторичному рынку изменение средних цен предложения на однокомнатные квартиры составила 0,6%. Цена квадратного метра двухкомнатных повысилась на 0,5%, изменение стоимости трехкомнатных составило минус 0,03%. Средние цены предложения на конец рассматриваемого периода составили на однокомнатные квартиры 2 млн руб., на двухкомнатные – 2,6 млн руб., на трехкомнатные – 3,6 млн руб.

*Цена по типу квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Цена** | **Февраль**  **2014 г.** | **Март**  **2014 г.** | **Изменение**  **за месяц** |
| **1ккв** | **тыс. руб.** | 1 933 | 1 957 |  |
| **руб./кв. м** | 55 700 | 56 015 | 0.57% |
| **2ккв** | **тыс. руб.** | 2 577 | 2 620 |  |
| **руб./кв. м** | 51 144 | 51 418 | 0.54% |
| **3ккв** | **тыс. руб.** | 3 582 | 3 633 |  |
| **руб./кв. м** | 51 190 | 51 175 | -0.03% |
| **4ккв** | **тыс. руб.** | 4 180 | 4 224 |  |
| **руб./кв. м** | 47 583 | 47 533 | -0.11% |

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 35,6% и 32,6% соответственно от всего объема по указанному типу.

В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 50 до 60 кв. м, что составляет 38,9%. Также популярен диапазон от 40 до 50 кв. м, что занимает 34,2% рынка по данному сегменту.

По трехкомнатным квартирам максимальное число предложения объектов находится в диапазоне общей площади от 60 до 70 кв. м, что занимает 39,3% от всего объема по данному типу квартир.

*Диапазоны площади, кв. м*

*Однокомнатные квартиры*

*Двухкомнатные квартиры*

*Трехкомнатные квартиры*

*Многокомнатные квартиры*

Изменение средней цены предложения комнат, выставленных на продажу за прошедший месяц, в рублевом эквиваленте составило 1,7%, это 935 руб. с квадратного метра. Показатель средней цены предложения в марте 2014 года – 55,3 тыс. руб. за кв. м (в среднем 895 тыс. руб. за комнату).

*Цена комнат, руб./кв. м*

*Изменение цены комнат, % к предыдущему месяцу*

Доля дешевых объектов, цена квадратного метра которых меньше 45 тыс. руб., составляет 15,2% от всего предложения комнат. Диапазон цены от 45 до 50 тыс. руб. – 17,4%. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 50 до 65 тыс. руб. за кв. м, это 50% от объема выставленных на продажу комнат. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 65 тыс. руб. за кв. м, составляет 17,4% от всего предложения.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Тыс. руб./**  **кв. м** | **Февраль 2014 г.** | **Март 2014 г.** |
| **<45** | 15.63% | 15.22% |
| **45-50** | 16.47% | 17.39% |
| **50-55** | 22.64% | 19.57% |
| **55-60** | 23.86% | 19.57% |
| **60-65** | 10.28% | 10.87% |
| **65-70** | 6.17% | 10.19% |
| **>70** | 4.94% | 7.20% |

Рынок строящегося жилья

За минувший месяц изменение средней цены предложения на первичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,5%, это 258 руб. с квадратного метра. Показатель средней цены предложения в марте 2014 года составил 54,3 тыс. руб. за кв. м.

*Цена, руб./кв. м*

*Изменение цены, % к предыдущему месяцу*

Доля дешевых объектов, цена квадратного метра которых меньше 45 тыс. руб., составляет 2,3% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 45 до 60 тыс. руб. за кв. м, это 85,2% от объема выставленных на продажу квартир в новостройках. Диапазон цены от 60 до 65 тыс. руб. составляет 8,8%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 65 тыс. руб. за кв. м, – 3,7% от всего предложения.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Тыс. руб./**  **кв. м** | **Февраль 2014 г.** | **Март 2014 г.** |
| **<40** | 0.67% | 0.00% |
| **40-45** | 2.00% | 2.31% |
| **45-50** | 16.00% | 18.06% |
| **50-55** | 37.33% | 34.26% |
| **55-60** | 28.00% | 32.87% |
| **60-65** | 12.00% | 8.80% |
| **>65** | 4.00% | 3.70% |

В структуре предложения на рынке строящихся квартир преобладают в основном квартиры, имеющие не более двух комнат. Доля однокомнатных квартир на конец месяца составляет 67,1% рынка, двухкомнатных – 25%. Трехкомнатные занимают долю 7,9%.

*Структура по типам квартир, % от общего объема*

В среднем по первичному рынку изменение средней цены предложения на однокомнатные квартиры составило минус 0,7%. Цена квадратного метра двухкомнатных повысилась на 0,3%, изменение стоимости трехкомнатных – 1,6%. Средние цены предложения за рассматриваемый период на однокомнатные квартиры – 2,1 млн руб., на двухкомнатные – 3,1 млн руб., на трехкомнатные – 3,7 млн руб.

*Цена по типу квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Цена** | **Февраль**  **2014 г.** | **Март**  **2014 г.** | **Изменение**  **за месяц** |
| **1ккв** | **тыс. руб.** | 2 075 | 2 091 |  |
| **руб./кв. м** | 56 246 | 55 845 | -0.71% |
| **2ккв** | **тыс. руб.** | 3 081 | 3 144 |  |
| **руб./кв. м** | 51 454 | 51 591 | 0.27% |
| **3ккв** | **тыс. руб.** | 3 632 | 3 699 |  |
| **руб./кв. м** | 49 391 | 50 178 | 1.60% |

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

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](mailto:analitika@bn.ru),

web-сайт: www.bn.ru