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

**Июнь 2018 года.**

(Мария Бент, САРН, Центр оценки и аналитики ГК "Бюллетень Недвижимости", www.bn.ru)

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

За минувший месяц изменение средней цены предложения на рынке новостроек класса масс- маркет в рублевом эквиваленте составило 0,18%, это 188 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в жилых комплексах эконом- и комфорт-класса в июне 2018 года составил 102,7 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 19,7% от общего объема предложения. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 85 тыс. до 100 тыс. руб. и от 100 тыс. до 115 тыс. руб. за кв. м, это 42,4% от объема квартир, выставленных на продажу в июне 2018 года. Диапазон стоимости квадратного метра от 115 тыс. до 145 тыс. руб. – 22,9%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 145 тыс. руб. за кв. м, составляет 15,0% 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** | **Май 2018** | **Июнь 2018** |
| <70 | 2.21% | 1.98% |
| 70-85 | 16.08% | 17.72% |
| 85-100 | 24.42% | 27.68% |
| 100-115 | 21.60% | 14.75% |
| 115-130 | 14.15% | 13.75% |
| 130-145 | 8.20% | 9.14% |
| 145-160 | 5.98% | 7.34% |
| 160-175 | 3.41% | 3.76% |
| >175 | 3.96% | 3.89% |

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший месяц процент изменения цены предложения студий и однокомнатных квартир составил 0,25%, двухкомнатных – 0,08%. Трехкомнатные подорожали на 0,29%. Средние цены в июне 2018 года в новостройках масс-маркета для студий и однокомнатных квартир – 3,8 млн руб., двухкомнатных – 6,8 млн руб., трехкомнатных – 9,6 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*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Цена** | **Май 2018** | **Июнь 2018** | **Изменение за месяц** |
| Студии и 1ккв | тыс. руб. | 3 727 | 3 804 |  |
| руб./кв. м | 101 190 | 101 438 | 0.25% |
| 2ккв | тыс. руб. | 6 668 | 6 815 |  |
| руб./кв. м | 103 047 | 103 126 | 0.08% |
| 3ккв | тыс. руб. | 9 568 | 9 551 |  |
| руб./кв. м | 106 953 | 107 260 | 0.29% |

По типу дома на рынке строящегося жилья изменение цены предложения в кирпично-монолитных домах по отношению к прошлому месяцу составило 0,18%. Панельные дома подорожали на 1,00%. Самые дорогие квартиры предлагаются в домах кирпично-монолитной постройки, средняя цена предложения по рынку новостроек классов эконом и комфорт составила 104,4 тыс. руб. за кв. м. Стоимость квадратного метра в панельных строящихся домах на конец месяца – 91,9 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** | **Май 2018** | **Июнь 2018** | **Изменение за месяц** |
| Панель | 90 979 | 91 890 | 1.00% |
| Кирпич/монолит | 104 216 | 104 404 | 0.18% |

Самое дорогое строящееся жилье предлагается в Петроградском и Центральном районах. Средняя цена квадрата жилья в них – от 151,7 тыс. до 171,7 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Красносельском, Красногвардейском и Невском районах, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 88,5 тыс. до 93,5 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и класса жилья

1. *Цены по районам и типам квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Студии и однокомнатные квартиры** | | | **Двухкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **Тыс. руб.** | **Руб./кв. м** | **Изменение за месяц** | **Тыс. руб.** | **Руб./кв. м** | **Изменение**  **за месяц** |
| Адмиралтейский | 5 854 | 128 101 | 3.05% | 7 866 | 124 901 | 4.66% |
| Василеостровский | 5 541 | 126 051 | 1.20% | 10 033 | 124 535 | 3.12% |
| Выборгский | 3 682 | 94 317 | 1.44% | 6 488 | 94 606 | 0.11% |
| Калининский | 3 953 | 104 594 | 0.87% | 6 772 | 101 866 | 0.54% |
| Кировский | 3 899 | 95 921 | 0.08% | 5 831 | 94 939 | 0.43% |
| Красногвардейский | 3 817 | 93 258 | 0.75% | 5 809 | 90 910 | 4.44% |
| Красносельский | 3 284 | 93 526 | 0.83% | 5 163 | 90 035 | -4.73% |
| Московский | 4 971 | 125 744 | 2.59% | 8 492 | 123 209 | 0.77% |
| Невский | 3 309 | 90 098 | -0.53% | 5 756 | 93 335 | 3.39% |
| Петроградский | 7 965 | 168 962 | -1.20% | 11 766 | 166 276 | -0.08% |
| Приморский | 3 701 | 110 888 | 4.80% | 6 766 | 111 900 | 3.15% |
| Фрунзенский | 4 533 | 116 130 | -0.15% | 8 036 | 120 131 | 1.78% |
| Центральный | 7 710 | 162 581 | 1.66% | 12 306 | 162 270 | 2.52% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Трехкомнатные квартиры** | | |
| ***Район*** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **Изменение за месяц** |
| Адмиралтейский | 10 409 | 115 617 | 4.12% |
| Василеостровский | 12 222 | 121 936 | 1.54% |
| Выборгский | 8 691 | 94 050 | 0.16% |
| Калининский | 8 956 | 102 821 | 2.60% |
| Кировский | 7 565 | 92 703 | 0.87% |
| Красногвардейский | 8 105 | 89 421 | 2.37% |
| Красносельский | 7 177 | 88 547 | -7.05% |
| Московский | 13 131 | 124 704 | 5.59% |
| Невский | 7 643 | 93 538 | 1.51% |
| Петроградский | 18 663 | 171 667 | -4.96% |
| Приморский | 9 583 | 112 397 | 0.25% |
| Фрунзенский | 11 854 | 121 672 | 0.60% |
| Центральный | 14 383 | 151 739 | 0.65% |

Средняя цена предложения с разделением по классам жилья на конец июня 2018 года составляет: эконом – 81,6 тыс. руб. за кв. м, комфорт – 105,2 тыс. руб. за кв. м, бизнес – 163,0 тыс. руб. за кв. м, элит-класс – 285,7 тыс. руб. за кв. м жилья на рынке квартир в строящихся домах.

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** | **Май 2018** | **Июнь 2018** | **Изменение за месяц** |
| элит | 285 692 | 285 701 | 0.00% |
| бизнес | 164 670 | 163 023 | -1.00% |
| комфорт | 105 024 | 105 187 | 0.15% |
| эконом | 81 180 | 81 640 | 0.57% |

Структура предложения по классам жилья на первичном рынке за прошедший месяц практически не изменилась. Комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения на рынке, его доля составила в июне 2018 года 53,2% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 14,2%, строящиеся дома бизнес-класса – это 26,0%, элит-класса – 6,6% 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 432 (с учетом очередей). Доля сданных госкомиссии домов во всем предложении на рынке новостроек на конец июня 2018 года составляет 33,8%, частично сданных – 7,4%. И 58,8% 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 месяца такова. 41,2% занимают сданные и частично сданные дома. Во втором полугодии 2018 году обещают сдать 22,2% строящихся домов. На 2019-й приходится 18,5%, на 2020-й – 12,0%, на 2021-2024 годы – 6,0% от количества объектов, находящихся в продаже.

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

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

В структуре имеющегося предложения на рынке новостроек преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры, это 74,4% рынка, трехкомнатные – 22,0%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 3,6% от общего объема квартир в строящихся домах.

В предложении с разбивкой по типу домов по-прежнему преобладают кирпично-монолитные и монолитные дома, это 64,0% и 23,9% от всего рынка. Меньшая доля предложения – в кирпичных домах.

*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 лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 15,3% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Московский и Выборгский районы, предложение в них составляет 12,6% и 10,2% от всего объема рынка новостроек. Минимальное количество строительных объектов наблюдается в Адмиралтейском, Кировском и Фрунзенском районах – 2,7%, 2,7% и 3,0% соответственно.

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

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

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

Отчет выполнен в соответствии с методологией Главного аналитика РГР Г.М. Стерника

Подготовлено:

Мария Бент, САРН, Центр оценки и аналитики ГК "Бюллетень Недвижимости"

тел. (812) 325-06-81, e-mail: [analitika@bn.ru](mailto:analitika@bn.ru),

web-сайт: www.bn.ru