**Общие тенденции на рынке жилья Тольятти. Декабрь 2013 года.**

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

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

Вторичный рынок квартир

За II полугодие изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 4,5%, это 2 тыс. руб. с квадратного метра. Показатель средней цены предложения в декабре 2013 года составил 46,4 тыс. руб. за кв. м.

*Цена, руб./кв. м*

*Изменение цены, % к предыдущему месяцу*

В декабре доля дешевых объектов, цена квадратного метра которых меньше 35 тыс. руб., составляет 5% от общего объема предложения квартир. Цена квадратного метра от 35 до 40 тыс. руб. составляет 14,6%. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 40 до 55 тыс. руб. за кв. м, это 69,6% от объема выставленных на продажу квартир. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 55 тыс. руб. за кв. м, составляет 10,9% от всего предложения.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **тыс. руб./**  **кв. м** | **Июль 2013 г.** | **Декабрь 2013 г.** |
| <35 | 9.76% | 4.95% |
| 35-40 | 25.20% | 14.61% |
| 40-45 | 30.89% | 25.44% |
| 45-50 | 23.58% | 24.70% |
| 50-55 | 5.69% | 19.42% |
| 55-60 | 1.63% | 6.54% |
| >60 | 3.25% | 4.35% |

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают квартиры, имеющие не более трех комнат. Доля однокомнатных квартир в декабре составляет 30,7% рынка, двухкомнатных – 32,5%. Трехкомнатные квартиры занимают долю в размере 30%. На многокомнатные (от четырех комнат) в среднем приходится 7% от общего объема.

*Структура по типам квартир, % от общего объема*

В среднем по вторичному рынку изменение средней цены предложения на однокомнатные квартиры составило 7,5%. Цена квадратного метра двухкомнатных квартир повысилась на 2,4%, изменение стоимости трехкомнатных составило 6,9%. Средние цены предложения на конец декабря 2013 года составили на однокомнатные квартиры 1,8 млн руб., на двухкомнатные – 2,3 млн руб., на трехкомнатные – 3,4 млн руб.

*Цена по типу квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Цена** | **Июль**  **2013 г.** | **Декабрь**  **2013 г.** | **Изменение**  **за полугодие** |
| **1ккв** | **тыс. руб.** | 1 784 | 1 790 |  |
| **руб./кв. м** | 46 787 | 50 304 | 7.52% |
| **2ккв** | **тыс. руб.** | 2 403 | 2 337 |  |
| **руб./кв. м** | 44 831 | 45 907 | 2.40% |
| **3ккв** | **тыс. руб.** | 2 998 | 3 366 |  |
| **руб./кв. м** | 41 276 | 44 104 | 6.85% |

Максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 30 до 35 кв. м, от 35 до 40 кв. м общей площади, что занимает 52,7% и 19,1% соответственно от всего объема по указанному типу.

В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 40 до 50 кв. м и от 50 до 60 кв. м, что занимает 50,6% и 28,7% рынка соответственно 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 35,4% и 40,3% от всего объема по данному типу квартир соответственно.

*Диапазоны площади, кв. м*

*Однокомнатные квартиры*

*Двухкомнатные квартиры*

*Трехкомнатные квартиры*

*Многокомнатные квартиры*

Рынок квартир в строящихся домах

За II полугодие изменение средней цены предложения на первичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 5,1%, это 1,9 тыс. руб. с квадратного метра. Показатель средней цены предложения в декабре 2013 года составил 39,9 тыс. руб. за кв. м.

*Цена, руб./кв. м*

*Изменение цены, % к предыдущему месяцу*

В декабре доля дешевых объектов, цена квадратного метра которых меньше 30 тыс. руб., составляет 2,1% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 30 до 45 тыс. руб. за кв. м, это 80,5% от объема выставленных на продажу квартир. Цена квадратного метра от 45 до 50 тыс. руб. составляет 11,5%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 50 тыс. руб. за кв. м, составляет 5,9% от всего предложения.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **тыс. руб./**  **кв. м** | **Июль 2013 г.** | **Декабрь 2013 г.** |
| <30 | 0.00% | 2.07% |
| 30-35 | 5.56% | 16.86% |
| 35-40 | 64.72% | 33.43% |
| 40-45 | 11.11% | 30.18% |
| 45-50 | 10.74% | 11.54% |
| 50-55 | 6.68% | 5.62% |
| >55 | 1.19% | 0.30% |

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают в основном квартиры, имеющие не более трех комнат. Доля однокомнатных квартир в декабре составляет 36,8% рынка, двухкомнатных – 35,6%. Трехкомнатные квартиры занимают долю в размере 22,8%. На многокомнатные (от четырех комнат) в среднем приходится 4,8% от общего объема.

*Структура по типам квартир, % от общего объема*

В среднем по рынку новостроек изменение средней цены предложения на однокомнатные квартиры составило 3,1%. Цена квадратного метра двухкомнатных квартир повысилась на 8,5%, изменение стоимости трехкомнатных составило 10,7%. Средние цены предложения на конец декабря 2013 года составили на однокомнатные квартиры 1,9 млн руб., на двухкомнатные – 2,9 млн руб., на трехкомнатные – 4,3 млн руб.

*Цена по типу квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Цена** | **Июль**  **2013 г.** | **Декабрь**  **2013 г.** | **Изменение**  **за полугодие** |
| **1ккв** | **тыс. руб.** | 1 820 | 1 915 |  |
| **руб./кв. м** | 37 919 | 39 103 | 3.12% |
| **2ккв** | **тыс. руб.** | 2 513 | 2 871 |  |
| **руб./кв. м** | 37 194 | 40 363 | 8.52% |
| **3ккв** | **тыс. руб.** | 3 545 | 4 290 |  |
| **руб./кв. м** | 36 266 | 40 136 | 10.67% |

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 21,5% и 24,4% соответственно от всего объема по указанному типу.

В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 50 до 60 кв. м, что занимает 42% рынка соответственно по данному сегменту.

По трехкомнатным квартирам максимальное число предложения объектов находится в диапазоне общей площади от 90 до 105 кв. м и от 105 до 120 кв. м, что занимает 23,7% и 36,8% от всего объема по данному типу квартир соответственно.

*Диапазоны площади, кв. м*

*Однокомнатные квартиры*

*Двухкомнатные квартиры*

*Трехкомнатные квартиры*

*Многокомнатные квартиры*

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

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