



Общие тенденции на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга

(без учета пригородных районов)

Итоги 2015 года

© Центр исследований и аналитики
ГК «Бюллетень Недвижимости»

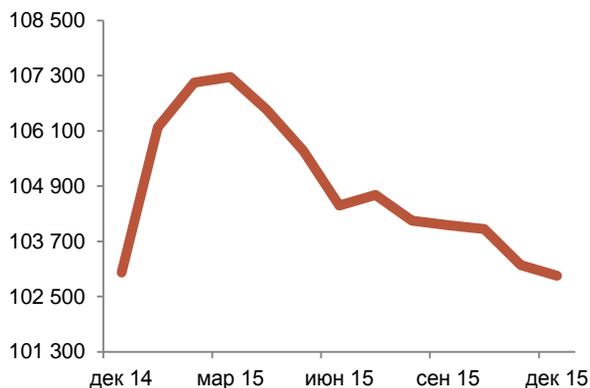
www.bn.ru

тел. (812) 325-06-81

e-mail: analitika@bn.ru

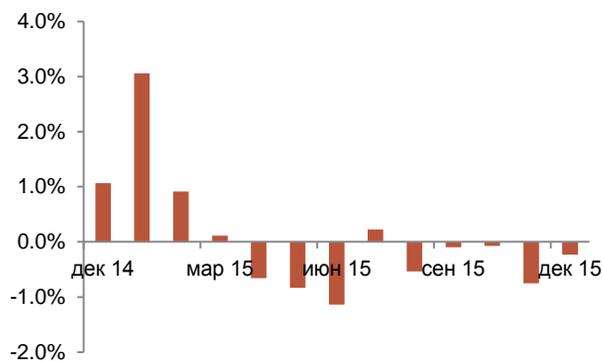
За минувший 2015 год изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,1%, это 72 тыс. руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в декабре 2015 года составил 103 тыс. руб. за кв. м.

Цена, руб./кв. м



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

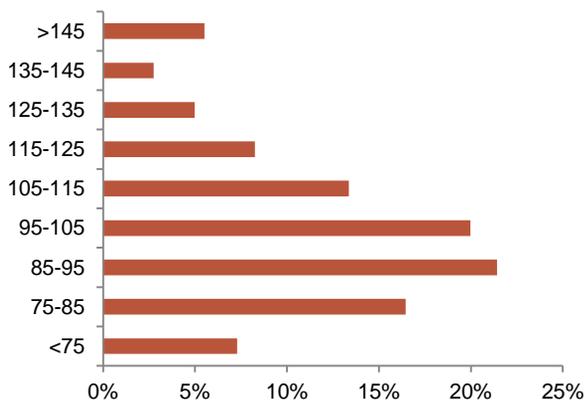
Изменение цены, % к предыдущему месяцу



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составила в декабре 2015 года 23,7% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, это 41,4% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 21,6%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 13,2% от всего предложения.

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

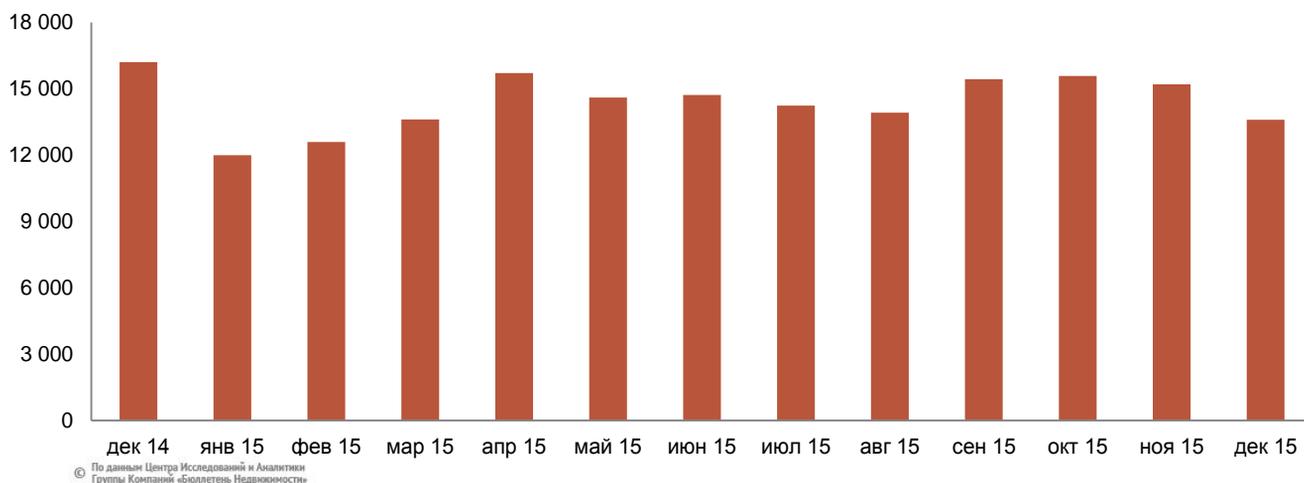


© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

Тыс. руб./кв. м	Декабрь 2014 г.	Декабрь 2015 г.
<75	6.50%	7.28%
75-85	14.39%	16.45%
85-95	20.81%	21.43%
95-105	21.54%	19.97%
105-115	14.79%	13.37%
115-125	8.41%	8.26%
125-135	5.19%	4.97%
135-145	2.59%	2.75%
>145	5.78%	5.52%

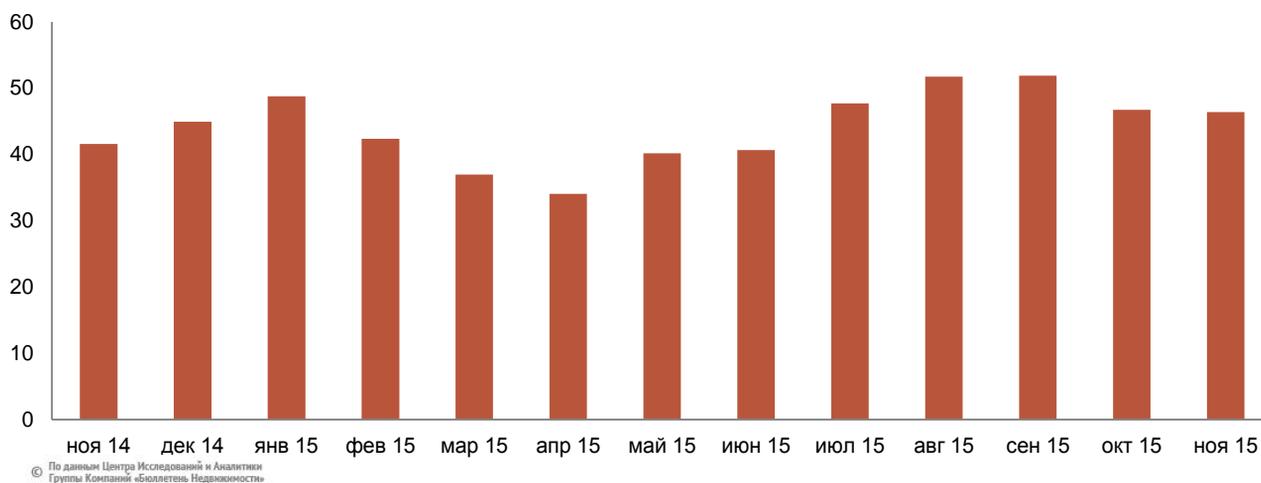
Объем предложения в декабре 2015 года составил 13,6 тысячи квартир, выставленных на продажу в течение месяца, что на 16,1% ниже показателя в декабре 2014 года. Максимальный объем предложения за прошедший год зафиксирован в декабре 2014 года.

Объем предложения (квартир в месяц)



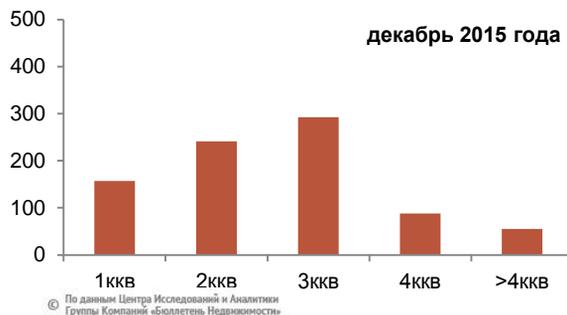
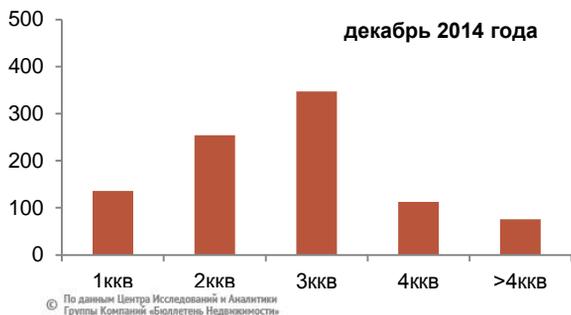
Минимальный срок экспозиции, как правило, у ликвидного жилья – однокомнатных и малогабаритных двухкомнатных квартир. Максимальный период рекламы – у квартир с числом комнат более трех. Время экспозиции объектов на конец ноября 2015 года в среднем по вторичному рынку квартир составило 46 дней, что на 3,2% выше по сравнению с ноябрем 2014 года.

Время экспозиции, количество дней в листингах БН



На конец декабря 2015 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир составила 0,8 млн кв. м. В данном объеме преобладали трех- и двухкомнатные квартиры, что составило 241 и 293 тыс. кв. м жилья соответственно. Для сравнения: в декабре 2014 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир была 0,9 млн кв. м.

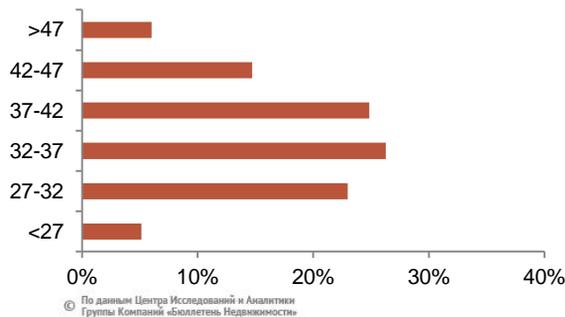
Суммарная площадь квартир, тыс. кв. м



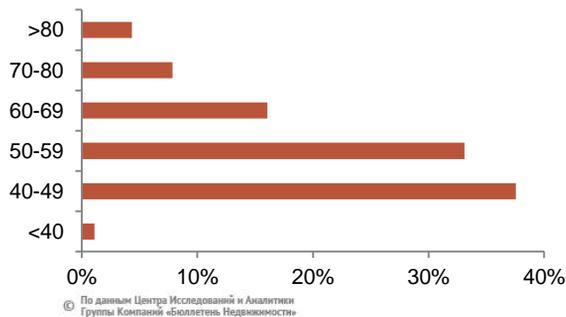
В декабре 2015 года максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 74,1% от всего объема по указанному типу. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 40 до 50 и от 50 до 60 кв. м, что в сумме составляет 70,7%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 65,1% от всего объема по данному типу квартир.

Диапазоны площади, кв. м

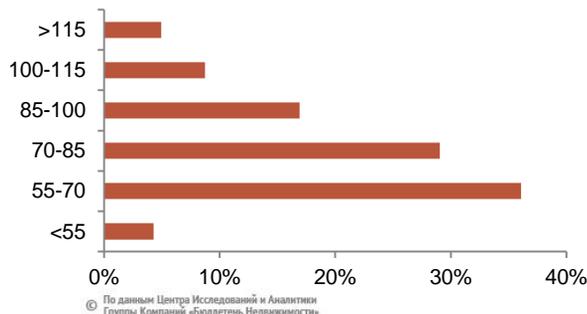
Однокомнатные квартиры



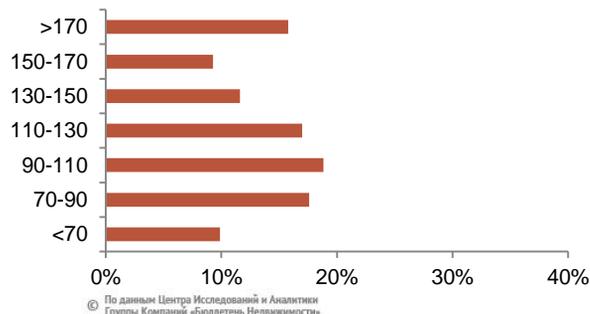
Двухкомнатные квартиры



Трехкомнатные квартиры



Многокомнатные квартиры



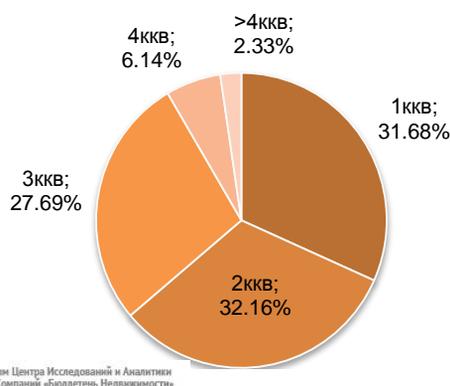
В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, они составили в декабре 2015 года 91,5% рынка, многокомнатные – в среднем 8,5% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома в 2015 году, как и в 2014-м, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец декабря 2015-го составляет 40,6%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 27,4% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в сталинских домах.

Структура по типам домов, % от общего объема

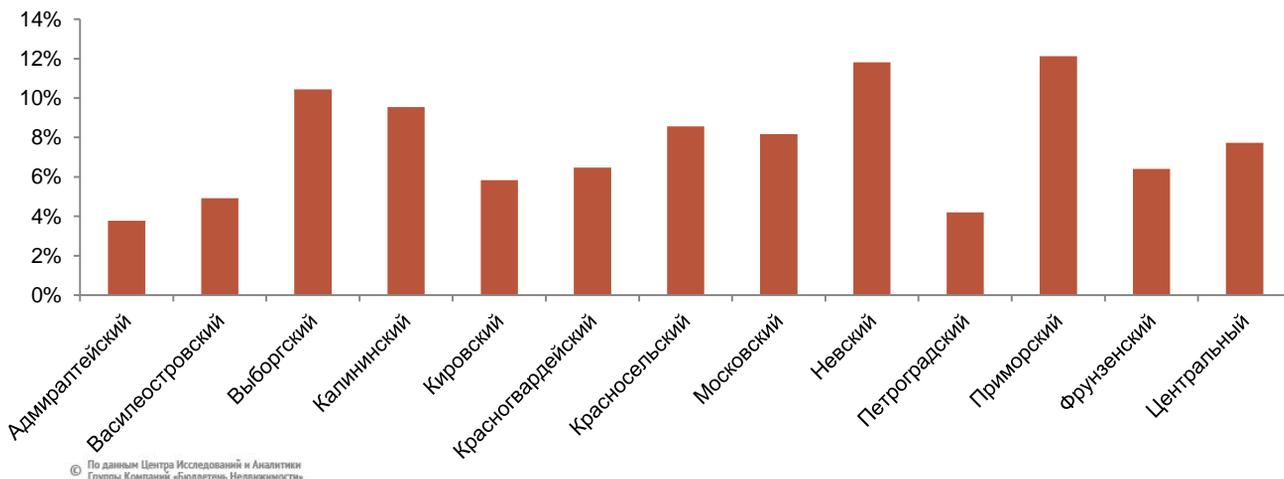


Структура по типам квартир, % от общего объема



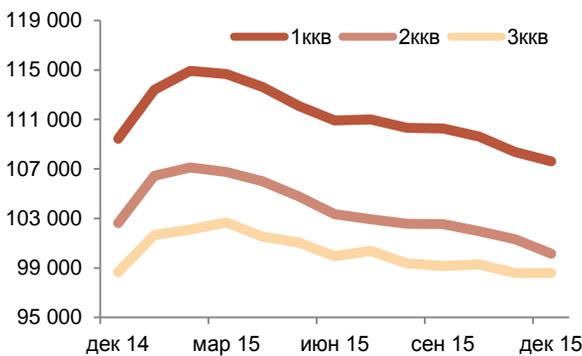
Структура предложения по районам на вторичном рынке квартир в общем объеме остается практически неизменной. На конец 2015 года лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга, составляющие 12,1%, 11,8% и 10,4% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском и Петроградском районах, на каждый район она не превышает 4,2% от общего объема выставленных на продажу квартир.

Структура по районам, % от общего объема



В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры понизилась за минувший год на 1,7%, на двухкомнатные понизилась на 2,4%. Трехкомнатные квартиры подешевели на 0,1%. Средние цены предложения на конец 2015 года составили на однокомнатные квартиры 4 млн руб., на двухкомнатные – 5,7 млн руб., на трехкомнатные – 8 млн руб.

Цена по типу квартиры, руб./кв. м

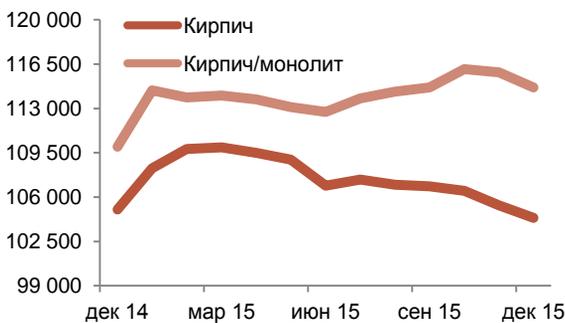


По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

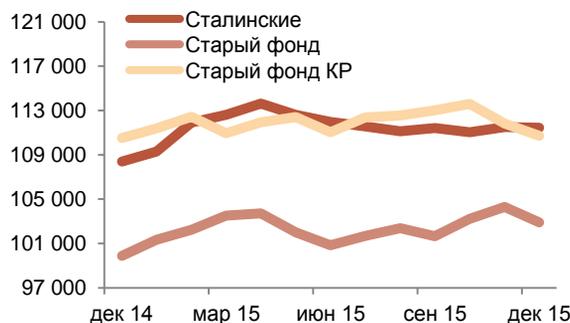
	Цена	Декабрь 2014 г.	Декабрь 2015 г.	Изменение за год
1ккв	тыс. руб.	4 165	3 975	
	руб./кв. м	109 426	107 616	-1.65%
2ккв	тыс. руб.	6 002	5 671	
	руб./кв. м	102 610	100 146	-2.40%
3ккв	тыс. руб.	8 202	7 981	
	руб./кв. м	98 650	98 598	-0.05%
4ккв	тыс. руб.	11 699	11 623	
	руб./кв. м	101 984	102 297	0.31%

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший 2015 год больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в кирпично-монолитных домах. Наименьший процент изменения продемонстрировали квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом.

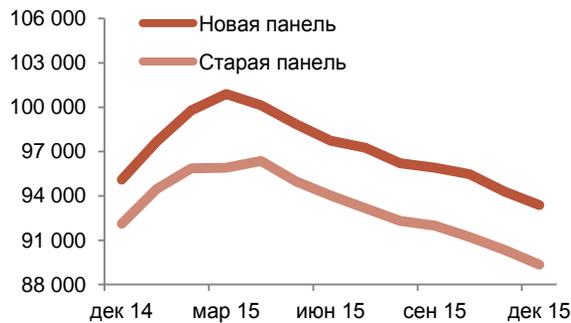
Цена по типу дома, руб./кв. м



По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»



По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»



По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

Тип дома	Декабрь 2014 г.	Декабрь 2015 г.	Изменение за год
Кирпич	105 011	104 351	-0.63%
Кирпич/монолит	109 966	114 665	4.27%
Монолит	107 235	105 805	-1.33%
Новая панель	95 098	93 382	-1.80%
Старая панель	92 120	89 344	-3.01%
Сталинские	108 393	111 444	2.81%
Старый фонд	99 888	102 913	3.03%
Старый фонд КР	110 527	110 721	0.18%

За прошедший 2015 год самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали трехкомнатные квартиры в кирпично-монолитных домах. Изменение составило 11,9%. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра по-прежнему являются однокомнатные квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом – 124,4 тыс. руб. за кв. м (в среднем 5,3 млн руб. за квартиру), без капитального ремонта – 126,9 тыс. руб. за кв. м (в целом это 4,8 млн руб. за объект). Самыми дешевыми вариантами остаются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель»: на конец декабря 2015 года средняя цена предложения составила 82,6 тыс. руб. за кв. м (5,2 млн руб. за квартиру).

Цена по типу дома и типу квартиры, руб./кв. м

Однокомнатные квартиры

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за год
Кирпич	4 024	107 807	-2.8%
Кирпич/монолит	4 225	111 631	0.2%
Монолит	4 171	108 002	-1.7%
Новая панель	3 695	99 971	-2.6%
Сталинские	4 630	118 575	-1.4%
Старая панель	3 385	101 036	-2.7%
Старый фонд	4 794	126 869	4.7%
Старый фонд КР	5 286	124 439	-2.9%

Двухкомнатные квартиры

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за год
Кирпич	5 581	101 363	-2.0%
Кирпич/монолит	7 481	111 808	3.9%
Монолит	6 470	103 232	-6.8%
Новая панель	4 911	92 688	-3.1%
Сталинские	6 550	114 142	3.1%
Старая панель	4 188	87 926	-4.5%
Старый фонд	6 809	107 733	1.0%
Старый фонд КР	7 353	114 744	0.7%

Трехкомнатные квартиры

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за год
Кирпич	8 257	102 694	0.3%
Кирпич/монолит	12 078	120 473	11.9%
Монолит	9 381	102 180	1.9%
Новая панель	6 321	88 028	-0.9%
Сталинские	8 560	105 939	-0.2%
Старая панель	5 152	82 573	-2.2%
Старый фонд	8 524	99 915	1.1%
Старый фонд КР	9 173	103 906	-2.2%

Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена «квадрата» в этих районах в конце 2015 года – от 106 до 155,8 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, метр жилья в них стоит в среднем от 81 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Район	Однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры			
	Цена, руб./кв. м		Изменение за год		Цена, руб./кв. м		Изменение за год	
	декабрь 2014 г.	декабрь 2015 г.	руб./кв. м	%	декабрь 2014 г.	декабрь 2015 г.	руб./кв. м	%
Адмиралтейский	125 414	131 833	6 419	5.1%	106 858	108 752	1 894	1.8%
Василеостровский	132 752	127 215	-5 537	-4.2%	117 214	116 009	-1 205	-1.0%
Выборгский	107 338	105 300	-2 038	-1.9%	102 434	98 891	-3 543	-3.5%
Калининский	108 755	103 695	-5 061	-4.7%	96 162	92 905	-3 258	-3.4%
Кировский	107 874	104 240	-3 634	-3.4%	98 146	94 775	-3 370	-3.4%
Красногвардейский	103 540	100 015	-3 525	-3.4%	92 859	89 236	-3 623	-3.9%
Красносельский	97 484	96 101	-1 383	-1.4%	87 856	87 123	-733	-0.8%
Московский	120 011	114 025	-5 985	-5.0%	110 450	107 637	-2 812	-2.5%
Невский	99 530	100 554	1 023	1.0%	88 935	89 417	481	0.5%
Петроградский	147 024	155 762	8 739	5.9%	131 513	139 787	8 273	6.3%
Приморский	110 580	108 793	-1 787	-1.6%	105 845	103 538	-2 307	-2.2%
Фрунзенский	108 881	107 864	-1 016	-0.9%	95 654	92 172	-3 482	-3.6%
Центральный	132 796	133 734	939	0.7%	121 349	122 484	1 135	0.9%

Район	Трехкомнатные квартиры			
	Цена, руб./кв. м		Изменение за год	
	декабрь 2014 г.	декабрь 2015 г.	руб./кв. м	%
Адмиралтейский	99 753	105 970	6 217	6.2%
Василеостровский	111 560	111 058	-502	-0.4%
Выборгский	96 941	97 397	456	0.5%
Калининский	93 941	91 845	-2 096	-2.2%
Кировский	90 824	88 204	-2 620	-2.9%
Красногвардейский	91 889	88 231	-3 657	-4.0%
Красносельский	80 144	80 951	807	1.0%
Московский	110 095	107 634	-2 462	-2.2%
Невский	83 438	84 479	1 041	1.2%
Петроградский	122 978	134 117	11 139	9.1%
Приморский	97 690	100 913	3 224	3.3%
Фрунзенский	91 449	88 965	-2 484	-2.7%
Центральный	115 260	117 362	2 102	1.8%