



система исследований и решений

Обзор рынка недвижимости г.Перми II квартал 2011



Дипломант конкурса
«Профессиональное
признание»
в номинации «Лучший
аналитик РФ», г. Москва,
Российская гильдия
риэлторов, 2008

Цена предложения, тыс.руб./кв.м	июнь 2009	июнь 2010	июнь 2011
Торговая недвижимость	66,32	66,89	58,1
Офисная недвижимость	61,06	51,73	51,2
Готовое жилье	41,96	41,51	43,49
Строящееся жилье	42,68	37,83	40,48

Индекс выкупа, лет	июнь 2009	июнь 2010	июнь 2011
Торговая недвижимость	6,6	10,2	9,4
Офисная недвижимость	9,6	8,6	8,3
Жилая недвижимость	16,7	16,5	14,5

Индекс роста с начала года, %	июнь 2009	июнь 2010	июнь 2011
Торговая недвижимость	-18,2%	11,3%	1,2%
Офисная недвижимость	-19,5%	-4,2%	-0,2%
Готовое жилье	-26,7%	3,0%	4,5%
Строящееся жилье	-14,1%	1,7%	7,2%
Рынок ценных бумаг	56,2%	-7,3%	7,7%
Золото	15,0%	16,7%	-1,7%
Серебро	39,1%	13,2%	2,7%
Евро	5,7%	-12,0%	0,9%
Доллар	6,5%	3,1%	-7,9%

Подготовлено
Консалтинг-группой «S.Research&Decisions»

Содержание

Обзор рынков.....	3
Рынок жилой недвижимости.....	5
Рынок готового жилья	5
Рынок нового жилья	6
Рынок коммерческой недвижимости	8
Офисная недвижимость.....	8
Торговая недвижимость	10
Пространственно-параметрическая модель.	
Рынок готового жилья г.Перми. Июнь 2011	12

Обзор рынков

Впервые после сентября 2008 года рынок недвижимости занимает первые позиции рейтинга доходности среди инструментов инвестирования. Причем по всем сегментам отмечен положительный прирост.

Фондовый рынок

Во II квартале фондовый рынок сменил полугодовую положительную тенденцию на отрицательную. За 2 квартал индекс РТС снизился на 6,7%, заняв предпоследнее место рейтинга. В абсолютном выражении индекс РТС снизился на 137,5 пункта.

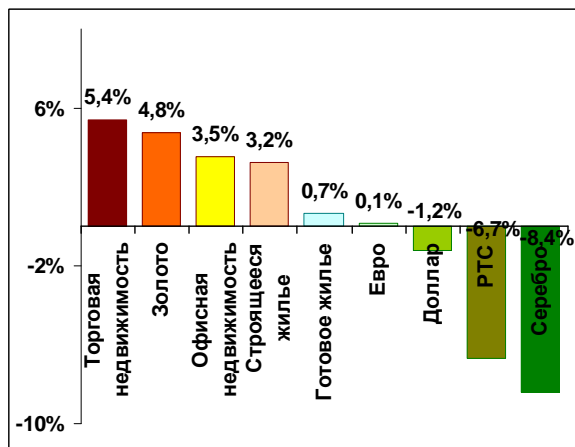
Драгоценные металлы

Драгметаллы во II квартале 2011 года снова демонстрируют различную динамику.

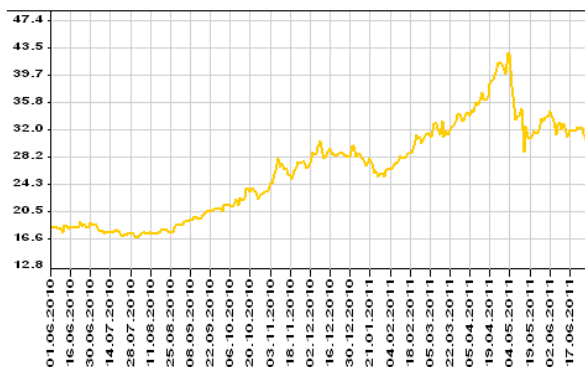
Серебро занимает последнее место в рейтинге инструментов инвестирования по темпу роста стоимости. Цена одного грамма серебра в конце июня составила 30,65 руб./грамм, что на 8,4% ниже показателя предыдущего квартала

Стоимость **золота** за 2 квартал года возросла. Темп роста за квартал составил 4,8%. Цена грамма золота в конце июня составила 1 359 рублей.

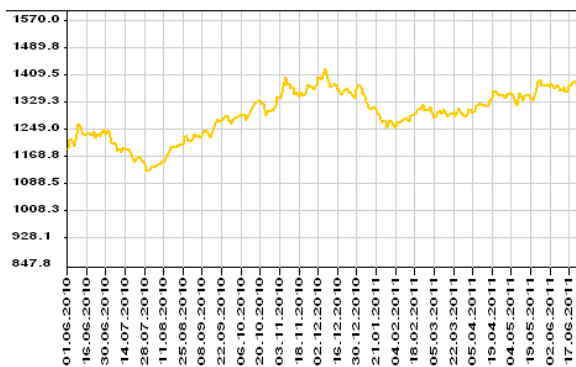
Прирост стоимости активов, II квартал 2011г



Динамика цены на серебро, июнь 2010 – июнь 2011



Динамика цены на золото, июнь 2010 – июнь 2011

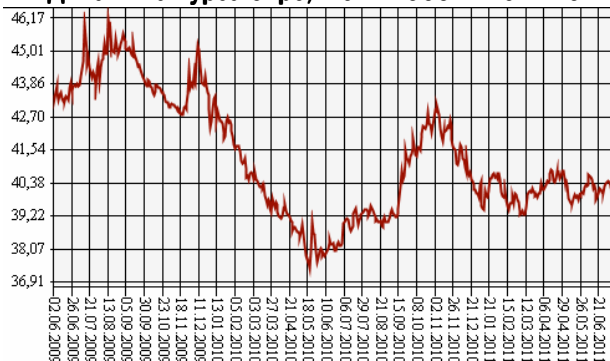


Валютный рынок

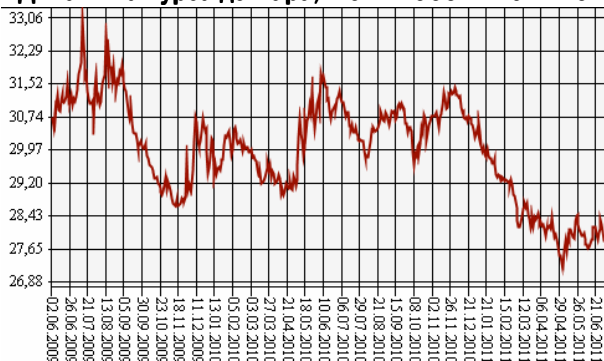
Волатильная динамика курса евро сохранилась и во втором квартале. Курс евро за 2 квартал подрос на 0,1%. В итоге, в конце июня курс евро составил 40,39 руб./€.

Курс долара во 2 квартале продемонстрировал отрицательный прирост, который составил минус 1,2%. По состоянию на конец июня курс долара США составил 28,08 руб./\$.

Динамика курса евро, июнь 2009 – июнь 2011



Динамика курса долара, июнь 2009 – июнь 2011



Рынок недвижимости

По итогам II квартала 2011 рынок недвижимости по всем сегментам демонстрировал положительный прирост.

Лидерами роста цен стали сегменты коммерческой недвижимости. Максимальный темп роста зафиксирован на торговую недвижимость: плюс 5,4%. За ним следует офисная недвижимость с приростом цены на 3,5%.

Рынок новостроек второй квартал подряд держит высокий темп роста стоимости. Во втором квартале он составил 3,5%.

Рынок готового жилья, по сравнению с другими сегментами, подрос на минимальную величину, а именно на 0,7%.

Рынок жилой недвижимости

Рынок готового жилья

Основные тенденции:

- Средняя цена предложения по городу в июне 2011: 43,49 тыс. руб. за 1 кв.м
- Темп роста цены за июнь 2011: 0,79%
- Темп роста за II квартал 2011: 0,67%
- Темп роста с начала года: 4,5%
- Объем предложения в июне 2011: 3 957 квартир или 236 100 кв.м
- Средняя площадь квартиры: 59,66 кв.м

Во втором квартале 2011 года на рынке готового жилья продолжилась положительная динамика цены.

Единственным исключением стал май-месяц, за который цена незначительно скорректировалась вниз: минус 0,54%. Однако уже в июне цены компенсировали снижения мая и приросли по сравнению с апрелем на 11 тыс. рублей на кв.м.

Несмотря на положительную тенденцию, темп роста цен во 2 квартале сократился. Если за 1 квартал 2011 цены выросли на 3,8%, то за 2 квартал – только на 0,67%. В целом за 1 полугодие рост цен составил 4,5%.

Для сравнения, за 1 полугодие 2010 года цены подросли на 2,9%.

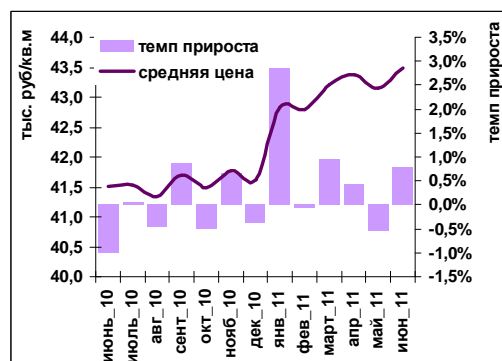
Таким образом, по итогам 2 квартала 2011 года средняя цена на рынке готового жилья установилась на уровне 43,49 тыс.рублей.

Рост цены наблюдался по всем категориям, типам и районам. Особый рост отмечен на квартиры высокой ценовой категории: на многокомнатные квартиры расположенные в центральных районах и домах индивидуальной планировки.

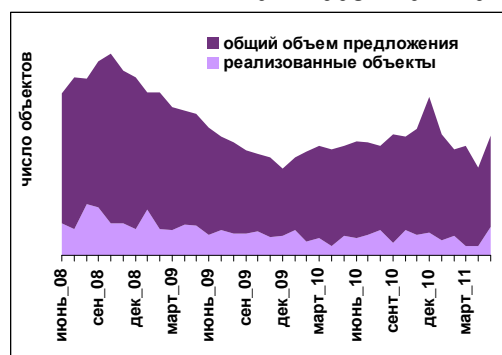
За 2 квартал объем предложения возрос на 9%. Важно отметить, что изменилась структура предложения. Во втором квартале увеличилась доля реализованных объектов. Тогда как доля новых объектов и объектов, находящихся в экспозиции сократилось. Это свидетельствует о возрастании спроса на рынке. Особое увеличение спроса отмечено в мае-июне 2011 года.

В разрезе административных районов города максимальный темп прироста отмечен в Свердловском районе. Здесь за 2 квартал цена скорректировалась на 2,5% вверх и

Динамика цены предложения, июнь 2010 – июнь 2011



Динамика соотношения объема предложения и реализованного спроса, июнь 2008 - июнь 2011



Структура предложения по типам объектов, Июнь 2011

Показатель	Цена 1 кв.м, тыс. руб.	Доля в общем объеме
По городу	43,49	100%
Новые объекты	43,87	17,7%
Выбывшие объекты	43,73	23,3%
Объекты в экспозиции	43,23	59%

установилась на уровне 45,99 тыс. рублей за кв.м.

Рынок нового жилья

Основные тенденции:

- Средняя цена предложения по городу в июне 2011 года: 40,48 тыс. руб. за 1 кв.м
- Рост цены за июнь 2011 года: 1,58%
- Рост цены за II квартал 2011 года: 3,24%
- Рост цены с начала года: 7,2%

Рынок новостроек с начала 2011 года демонстрирует положительную динамику. Ежемесячно средняя цена 1 кв.м. прирастала на 1,2%. И к концу 1 полугодия 2011 увеличилась на 7,2%, установившись на уровне 40,48 тыс. рублей за кв.м.

Разрыв в ценах между рынком готового и нового жилья сократился и составил на конец июня 7,5%. Например, год назад цены на новостройки были ниже цен готового жилья на 11,3%.

Интенсивный рост правобережной части Дзержинского района несколько во 2 квартале сократился. Если за 1 квартал цены приросли на 7,09%, то за 2-ой - на 3,6%.

Тем не менее уровень цен 4 удаления (м/р Пролетарский, Окуловский) стремиться к уровню 3 удаления (м/р Садовый, Балатово, Рабочий поселок, Нагорный). А по объектам, сдача которых приходится на 2013 год, даже превышает: 38,5 тыс. рублей по дому по ул. Хабаровская, 66.

Лидерами роста цен во 2 квартале стали Кировский и Мотовилихинский районы. За 3 месяца цены выросли на 11,5% и 10,8% соответственно.

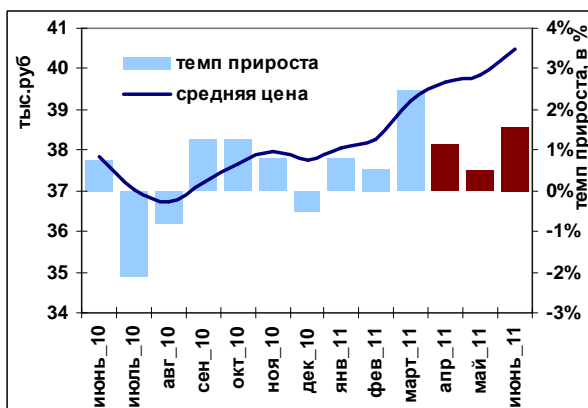
В Мотовилихинском районе причиной роста послужили 2 объекта: ул. Веры Фигнер, 2 (новый) и ул. Юрша, 84 (сдан).

Отрицательный прирост наблюдался в Ленинском и Индустриальном районах.

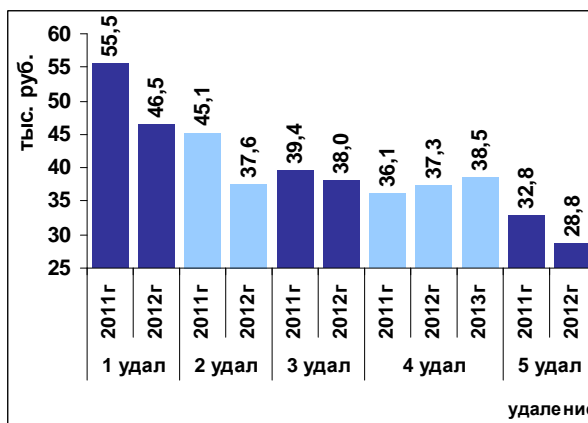
Снижение в Ленинском районе обусловлено структурой предложения (а именно, методикой расчета: новостройками считаются дома, сданные не более полугода назад).

В Индустриальном районе по ряду

Динамика средней цены на рынке нового жилья и темпы прироста цены, июнь 2010- июнь 2011



Средняя цена предложения по сроку сдачи и удаленности от центра, июнь 2011



Средняя цена предложения 1 кв.м на рынке новостроек по районам, март – июнь 2011

	март_11	июнь_11	темпы прироста	
			в %	в тыс. руб
Дзерж (лев)	41,32	42,93	3,9%	1,61
Дзерж (пр)	36,72	38,03	3,6%	1,31
Инд	39,69	37,60	-5,3%	-2,09
Кир	29,37	32,73	11,4%	3,36
Лен	53,43	52,42	-1,9%	-1,01
Мот	38,83	42,87	10,4%	4,04
Ордж	31,5	33,04	4,9%	1,54
Сверд	45,87	46,04	0,4%	0,17

объектов произошло снижение цен за счет выбывания квартир малой площади, а соответственно, с более высокой ценой 1 кв.м. Фактическое снижение цен отсутствует.

Рынок коммерческой недвижимости

Офисная недвижимость

Рынок продажи

- Средняя цена предложения по городу в июне 2011 года: 51,2 тыс. рублей за 1 кв.м
- Рост цены продажи в июне 2011 года: 0,18%
- Рост цены продажи за II квартал 2011 года: 3,5%
- Снижение цены продажи с начала года: «-0,2%»

Рынок аренды

- Средняя арендная ставка по городу в июне 2011 года: 513 руб. за 1 кв.м
- Снижение ставки аренды в июне 2011 года: 0,5%
- Рост цены аренды за II квартал 2011 года: 3,3%
- Рост цены аренды с начала года: 5,0%

Рынок офисной недвижимости впервые с сентября 2008 года непрерывно прирастал в цене в течение 4 месяцев: с марта по июнь 2011 года. До данного периода цена имела отрицательную либо волатильную динамику.

За 2 квартал 2011 года цена подросла на рекордные 3,5%, что сопоставимо с темпом роста докризисного периода. Таким образом, к концу 1 полугодия 2011 цена достигла уровня 51,2 тыс. рублей за кв.м.

Для продажи предлагаются помещения от 10 кв.м (кабинеты) до 1,4 тыс. кв.м. (здания). Средняя площадь офисных помещений составляет 170 кв.м. Максимальное количество продающихся офисов расположено в Ленинском районе. Следом за ним также широкий выбор предлагают Мотовилихинский и Свердловский районы.

Положительные ценовые изменения зафиксированы на все классы, типы вне зависимости от расположения.

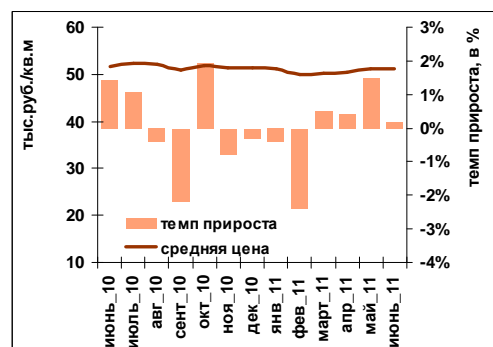
Исключение, в разрезе классов отрицательная динамика цены отмечена на помещения, расположенные в торговых и бизнес-центрах. Фактического снижения цен на отмечено, изменения обусловлены изменением структуры предложения.

По удаленности от центра по каждой группе отмечена положительная динамика. Цена незначительно, но прирастала.

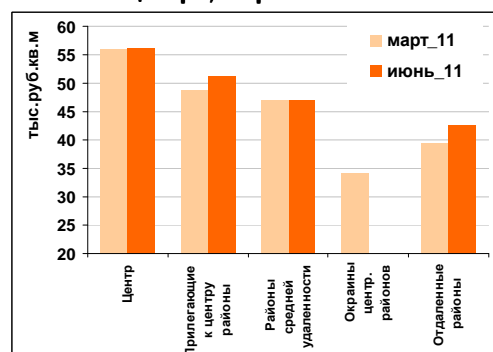
Сравнительная таблица в зависимости от назначения

Тип помещения	март_11	июнь_11	Темп роста
Офисная	49,67	51,4	3,5%
Торговая	58,75	59,4	1,1%
Свободное	43,42	45,5	4,8%
Без отделки	45,78	47,2	3,1%

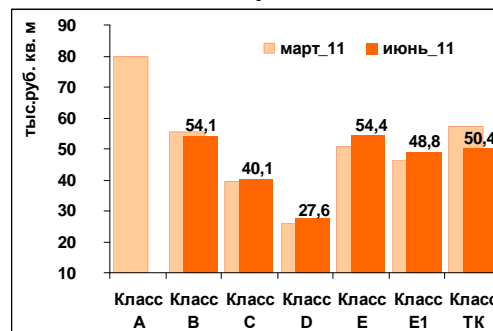
Динамика средней цены на рынке офисной недвижимости, июнь 2010 – июнь 2011



Динамика средней цены по удаленности от центра, март 2011 – июнь 2011



Средняя цена предложения по классам, март 2011 – июнь 2011



Рынок аренды

По итогам 2 квартала 2011 года средняя арендная ставка установилась на уровне 513 рублей за 1 кв.м. За квартал цена снизилась на 2,7%.

Аналогично рынку продажи, в течение 1 полугодия цена устойчиво росла. Исключение составил июнь, когда цена незначительно скорректировалась вниз на 0,5%.

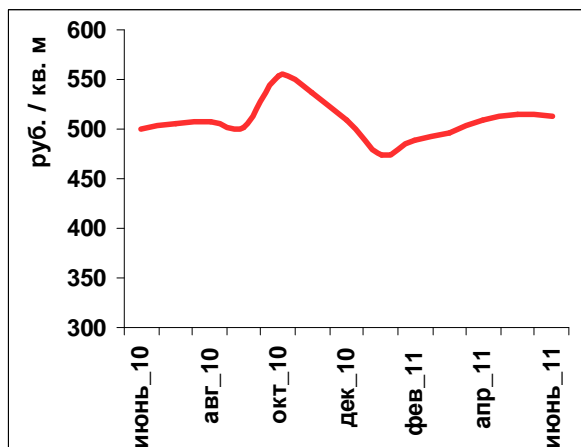
Наибольший рост пришелся на помещения класса «С» и площади, расположенные в торговых центрах. Однако данный прирост обусловлен изменением структуры предложения.

Подавляющий объем офисных площадей в аренду расположен в центральной части города. Их доля в общем объеме составляет 62%.

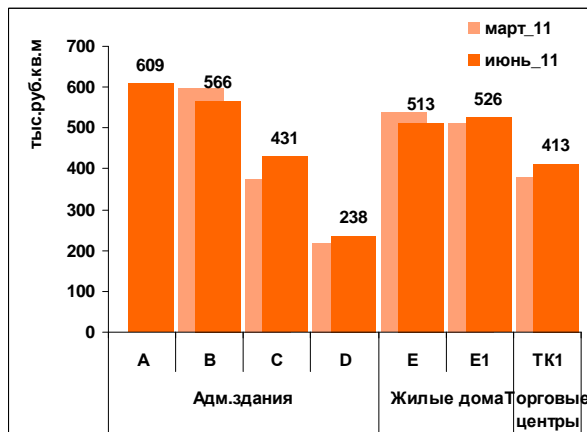
В отдаленных районах и районах, прилегающих к центру, предлагается незначительное количество квадратных метров. Их совокупный объем составляет 6%.

Во 2 квартале 2011 средняя площадь офисного помещения, сдаваемого в аренду, составила 142 кв.м. Диапазон площадей варьировался от 9 кв.м до 1 000 кв.м.

Динамика средней цены на рынке офисной недвижимости, июнь 2010 – июнь 2011



Средняя цена аренды офисных площадей, Июнь 2011



Торговая недвижимость

Рынок продажи

- Средняя цена предложения в июне 2011: 58,1 тыс. рублей за 1 кв.м
- Рост цены продажи за июнь 2011: 1,13%
- Рост цены продажи за II квартал 2011: 5,4%
- Рост цены продажи с начала года: 1,2%

Рынок аренды

- Средняя арендная ставка по городу: 667 рубля за 1 кв.м
- Рост ставки аренды за июнь 2011 года: «-1,1%
- Рост цены аренды за II квартал 2011 года: 13,1%
- Рост цены аренды с начала года: 12,0%

Рынок продажи

В течение всего 1 полугодия цена 1 кв.м торговой недвижимости стремилась выйти из отрицательного тренда. Результат: совокупный прирост за 6 месяцев составил 1,2%.

Если посмотреть на тотально отрицательную динамику 2010 года, то становится понятно, что даже небольшой прирост в размере 1% - это положительный сдвиг в формировании цены на рынке торговой недвижимости.

Благодаря существенным приростам мая и июня цена изменила движение с минуса на плюс и установилась на уровне 58,1 тыс. рублей.

Во 2 квартале 2011 к продаже предлагались площади от 12 кв.м до 1 400 кв.м. Средняя площадь составляет 204 кв.м.

В разрезе классности и удаленности от центра развитие ценовых динамик различно.

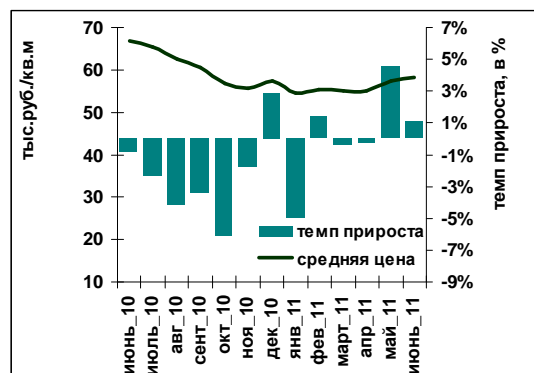
Коррекция в цене зафиксирована на помещения, расположенные в бизнес-центрах класса «В». Во втором квартале к продаже предлагались Большевицкая, 28, Г.Хасана, 56. Изменения обусловлены появлением в продаже помещения по более низкой цене.

При рассмотрении изменения цен в разрезе удаленности видно, что продолжилось снижение стоимости по объектам средней части города. За 2 квартал оно составило 1,9%.

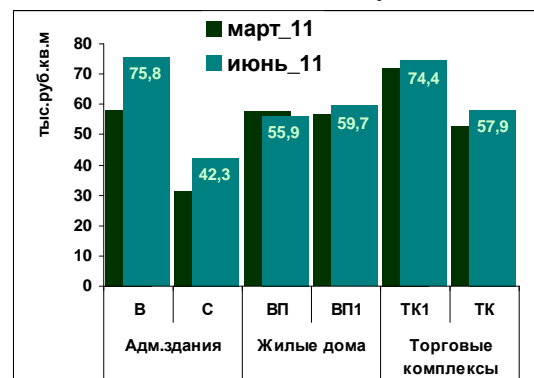
Наибольшее снижение отмечено в центральной части города.

Разница в стоимости 1 квадратного метра торговой недвижимости в центре города и на его окраине составила 1,55 раза. Благодаря интенсивному росту окраин и некоторой коррекции вниз центрального района разрыв в ценах во 2 квартале сократился.

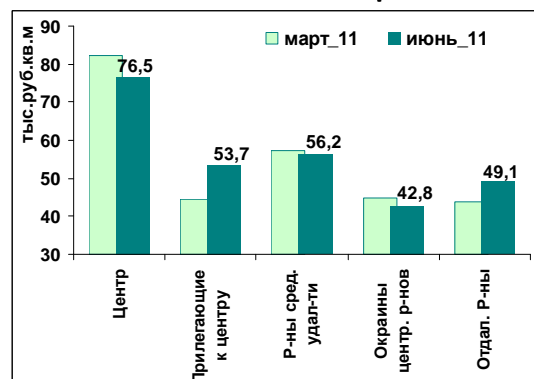
Динамика средней цены продажи на рынке торговой недвижимости, июнь 2010 – июнь 2011



Средняя цена предложения по классам, март - июнь 2011



Средняя цена предложения по удаленности, март - июнь 2011



Рынок аренды

Средняя арендная ставка на рынке торговой недвижимости по итогам II квартала 2011 года составила **667 рубля за 1 кв.м.**

Средняя сдаваемая площадь в 1 квартале 2011 составила **183 кв.м.** Диапазон предложения площадей варьируется от 5 до 700 кв.м.

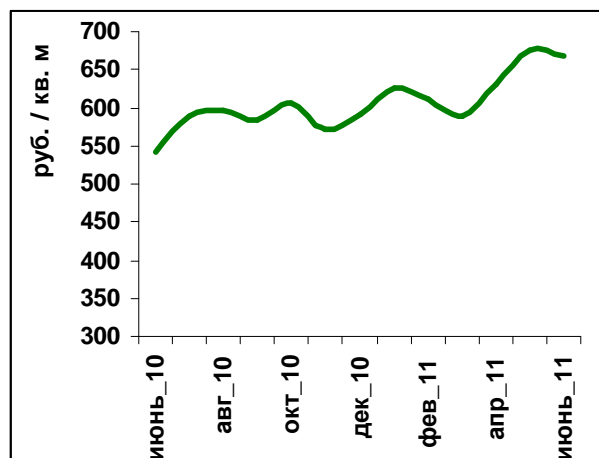
В течение всего квартала наблюдалось неоднозначное изменение цены. Но в целом за квартал цена аренды увеличилась. **Рост** цены аренды с марта по июнь 2011 года составил **13,1%**.

В течение 2 квартала на рынок вышли объекты со стоимостью от 1 200 до 2 000 рублей, расположенные в центральной части города.

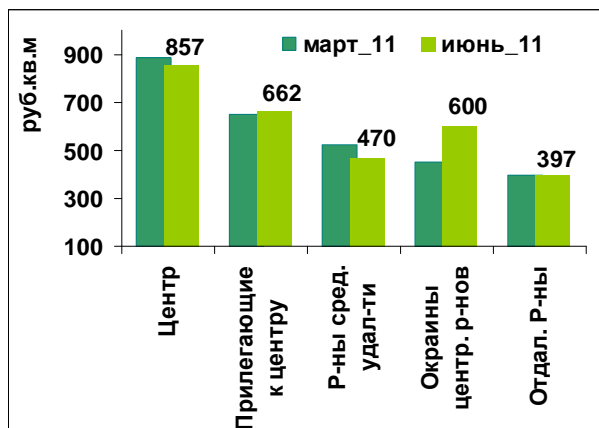
Цена помещений на первых этажах жилых домов в июне составила в среднем 700 рублей за кв.м. В современных торговых центрах стоимость практически в 2 раза выше – 1 250 рублей за кв.м. В ТК более ранних годов постройки цена составляет 600 рублей за кв.м.

Цена 1 кв.м торговых помещений в жилых домах на центральных улицах достигает 2 000 рублей за кв.м. (средняя 1 350 рублей).

Динамика средней цены на рынке торговой недвижимости, июнь 2010 – июнь 2011



Средняя цена аренды торговых помещений, март-июнь 2011



**Пространственно-параметрическая модель.
Рынок готового жилья г.Перми. Июнь 2011**

Тип дома	Район	Количество квартир в предложении	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	среднее
Все типы	Все районы	2 706	45,96	41,02	42,75	47,23	43,49
Кирпичные дома старой постройки (ПГ, СТ)	Дзержинский	20	34,34	38,51	46,59	38,33	41,46
	Индустриальный	22	39,95	35,88	32,15		36,47
	Кировский	112	37,91	29,73	28,79	29,06	31,08
	Ленинский	22	48,08	45,68	42,95	35,92	43,47
	Мотовилихинский	30	35,31	34,69	34,79	38,17	34,94
	Орджоникидзевский	42	34,35	27,35	25,00		26,99
	Свердловский	58	42,48	36,82	43,66	45,31	40,43
	Среднее по городу	305	39,21	32,68	34,59	36,96	34,61
5-этажные панельные, кирпичные дома (ХР, БР)	Дзержинский	93	48,48	42,49	39,39	39,00	42,22
	Индустриальный	113	47,20	40,65	38,34	38,22	41,74
	Кировский	200	39,82	34,95	31,39	30,41	35,76
	Ленинский	32	55,81	48,69	47,14	40,00	51,07
	Мотовилихинский	119	49,10	40,37	37,91	35,88	41,85
	Орджоникидзевский	101	37,86	32,42	30,74	35,07	34,17
	Свердловский	174	46,68	40,96	41,00	37,90	42,37
	Среднее по городу	831	44,61	38,52	37,16	37,06	39,94
5-9-этажные панельные, кирпичные дома (МС)	Дзержинский	4	48,19	31,67			47,09
	Индустриальный	12	49,86	38,39			42,26
	Кировский	53	41,03	36,01			39,25
	Ленинский	7	55,63	45,42			54,57
	Мотовилихинский	17	45,25	40,40			43,91
	Орджоникидзевский	14	37,44	34,10			35,52
	Свердловский	42	50,28	38,36			46,90
	Среднее по городу	148	45,89	37,07	32,96	29,89	42,80
9-этажные панельные, кирпичные дома (СП, БР)	Дзержинский	36		49,69	43,39		45,44
	Индустриальный	21	46,46	47,38	40,92		42,43
	Кировский	13		45,98	35,84		36,63
	Ленинский	25	62,50	52,34	47,87	41,82	50,00
	Мотовилихинский	22	39,05	47,89	39,34		41,85
	Орджоникидзевский	16	45,42	38,09	33,42		36,59
	Свердловский	41	45,03	43,38	39,32	44,51	41,29
	Среднее по городу	173	46,44	47,31	40,50	42,59	42,82
9-16-этажные типовые панельные и кирпичные дома (УП)	Дзержинский	161	48,53	46,70	44,21	46,12	46,16
	Индустриальный	88	50,49	48,00	45,68	42,21	47,18
	Кировский	161	43,02	39,87	37,22	36,97	38,95
	Ленинский	50	54,24	58,98	51,99	56,59	55,28
	Мотовилихинский	171	49,07	45,37	42,95	40,95	44,67
	Орджоникидзевский	64	39,06	35,07	32,87	31,70	35,60
	Свердловский	154	48,13	48,48	44,10	47,30	46,68
	Среднее по городу	848	46,98	44,96	42,21	44,91	44,44
Дома индивидуальной планировки (Кирпич, Монолит-каркас)	Дзержинский	67	47,06	45,67	52,34	52,42	49,15
	Индустриальный	44	51,89	49,23	55,74	57,56	52,81
	Кировский	34	34,41	42,17	44,91	48,66	43,48
	Ленинский	81	59,52	65,67	75,12	78,00	71,66
	Мотовилихинский	92	50,90	51,77	55,72	60,17	53,30
	Орджоникидзевский	16	40,12	37,60	33,71	36,53	37,43
	Свердловский	67	54,99	57,90	61,00	78,69	61,00
	Среднее по городу	401	51,14	50,84	59,72	64,26	56,11