



Обзор рынка недвижимости г.Перми III квартал 2011



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

| Цена предложения, тыс.руб./кв.м | сент_2009 | сент_2010 | сент_2011 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Торговая недвижимость | 61,46 | 64,04 | 59,50 |
| Офисная недвижимость | 55,50 | 50,92 | 51,59 |
| Готовое жилье | 41,96 | 41,70 | 44,62 |
| Строящееся жилье | 38,97 | 37,20 | 40,64 |

| Индекс выкупа, лет | сент_2009 | сент_2010 | сент_2011 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| Торговая недвижимость | 8,3 | 9,1 | 6,0 |
| Офисная недвижимость | 9,5 | 8,5 | 8,5 |
| Жилая недвижимость | 16,6 | 15,5 | 19,6 |

| Индекс роста с начала года, % | сент_2009 | сент_2010 | сент_2011 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Торговая недвижимость | -24,2 | 6,6 | 3,7% |
| Офисная недвижимость | -27,4 | -5,5 | 1,5% |
| Готовое жилье | -31,6% | 3,4% | 7,17 |
| Строящееся жилье | -21,5% | -0,03% | 7,63 |
| Рынок ценных бумаг | 98,5% | 4,4% | -12,8% |
| Золото | 16,8% | 20,3% | 22,2% |
| Серебро | 49,1% | 22,1% | 3,8% |
| Евро | 6,2% | -4,7% | 7,4% |
| Доллар | 2,4% | 0,5% | 13,5% |

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 | 7 |
| Офисная недвижимость | 7 |
| Торговая недвижимость | 8 |

Обзор рынков¹

По итогам третьего квартала вновь сегменты рынка недвижимости сместились с лидерских позиций в рейтинге доходности инвестиций.

Фондовый рынок

Во III квартале фондовый рынок сохранил и усилил отрицательную тенденцию 2 квартала. За III квартал индекс РТС снизился на 12%, заняв предпоследнее место рейтинга. В абсолютном выражении индекс РТС снизился на 244,36 пункта.

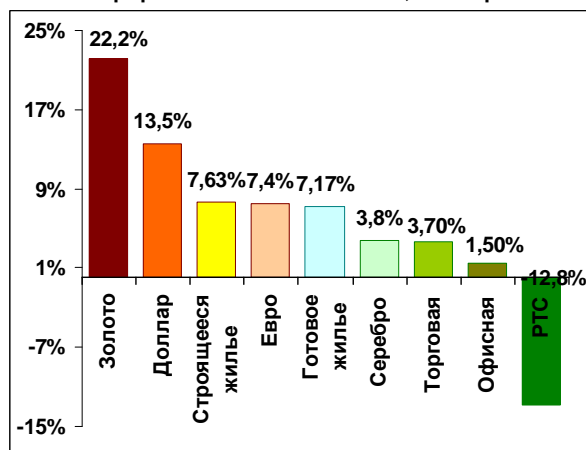
Драгоценные металлы

Драгметаллы во III квартале 2011 года снова демонстрируют положительную динамику.

Стоимость **золота** за 3 квартал года рекордно возросла на 22,2%. Цена грамма золота в конце июня составила 1 660 рублей.

Серебро занимает шестое место в рейтинге инструментов инвестирования по темпу роста стоимости. Цена одного грамма серебра в конце июня составила 31,81 руб./грамм, что на 3,8% выше показателя предыдущего квартала

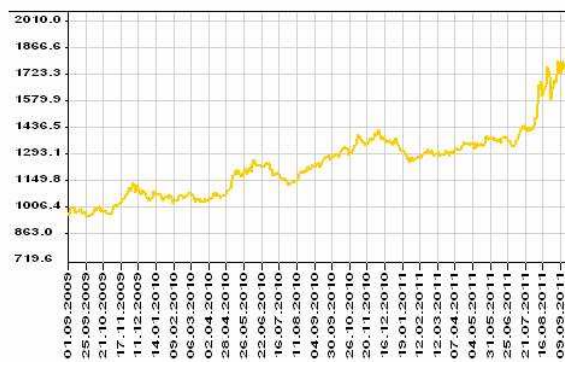
Прирост стоимости активов, III квартал 2011г



Динамика цены на серебро, сентябрь 2009 – сентябрь 2011



Динамика цены на золото, сентябрь 2009 – сентябрь 2011



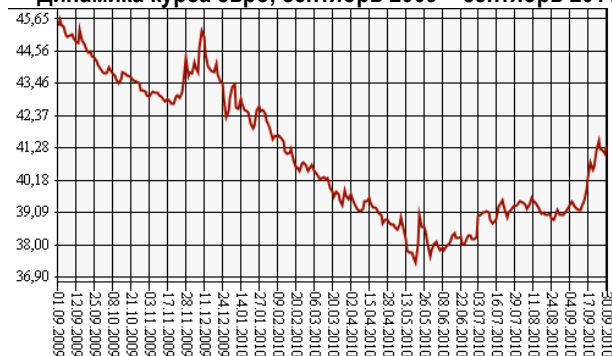
¹ Сопоставление эффективности различных инструментов инвестирования проводится на основе критерия прироста стоимости активов.

Валютный рынок

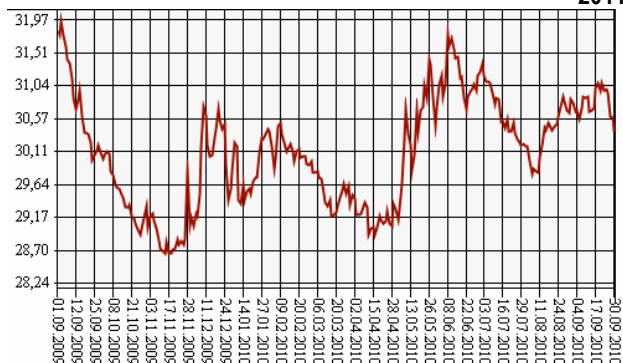
Курсы доллара и евро придерживаются положительного курса. **Курс доллара** за 3 квартал подрос на 13,5%. В итоге, в конце сентября курс доллара США составил 31,81 руб./\$.

Курс евро в 3 квартале продемонстрировал чуть меньший прирост, который составил 7,4%. По состоянию на конец сентября курс евро составил 43,4 руб./€.

Динамика курса евро, сентябрь 2009 – сентябрь 2011



Динамика курса доллара, сентябрь 2009 – сентябрь 2011



Рынок недвижимости

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

Лидерами роста цен стали сегменты жилой недвижимости. Максимальный темп роста зафиксирован на новостройки: плюс 7,63%. За ним следует вторичная недвижимость с приростом цены на 7,17%.

Рынок торговой недвижимости подрос на 3,7%, а рынок офисной – на 1,5%.

Рынок жилой недвижимости

Рынок готового жилья

Основные тенденции:

- Средняя цена предложения по городу в сентябре 2011: 44,62 тыс. руб. за 1 кв.м
- Темп роста цены за сентябрь 2011: 1,0%
- Темп роста за III квартал 2011: 2,59%
- Темп роста с начала года: 7,17%
- Объем предложения в сентябре 2011: квартир 3 634 или 218 040 кв.м
- Средняя площадь квартиры: 60,0 кв.м
- Максимальный рост за квартал зафиксирован в Свердловском районе: 5,5%

Активный спрос в июне 2011 года спровоцировал устойчивую положительную ценовую тенденцию в течение всего 3 квартала. Ежемесячно цены прирастали в среднем на 0,9%, что отразилось практически в линейном тренде.

За 3 квартал цены выросли на 2,59%. Кстати, 3 квартал 2011 года – это первый квартал после кризиса, в течение которого наблюдался рост цены каждый месяц (без откатов вниз). Таким образом, цена по итогам сентября установилась на уровне 44,62 тыс. рублей за кв.м.

Для справки, за период с октября 2008 до сентября 2009 цены снизились на 35%: с 60,14 тыс.руб. до 39,18 тыс. руб. соответственно. С сентября 2009 началось постепенное восстановление. И за период с сентября 2009 по сентябрь 2011 цены подросли на 13,9%.

Важно отметить, что с июня по сентябрь наблюдается сокращение доли объектов, выбывающих с рынка (сокращение спроса). Тогда как доля новых объектов значительно подросла (рост активности предложения). При этом общий объем за 3 квартал снизился на 8%.

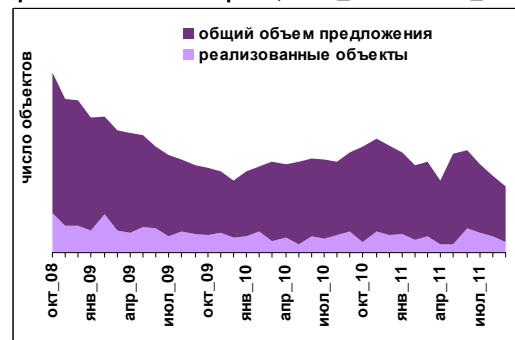
Рост цены наблюдался по всем категориям, типам и районам. Аналогично 2-му кварталу особый рост отмечен на квартиры высокой ценовой категории: на многокомнатные квартиры расположенные в центральных районах и домах индивидуальной планировки. Однако к данной группе прибавились дома старой постройки («сталинки», полногабаритные дома), расположенные на окраинах центральных районов.

В разрезе административных районов города максимальный темп прироста отмечен в Свердловском районе. Здесь за 3 квартал цена скорректировалась на 5,5% вверх и установилась на уровне 48,54 тыс. рублей за кв.м.

Динамика цены предложения, сент_2010 – сент_2011



Динамика соотношения объема предложения и реализованного спроса, сент_2008 – сент_2011



Структура предложения по типам объектов, сентябрь 2011

| Показатель | Цена 1 кв.м, тыс. руб. | Доля в общем объеме |
|----------------------|------------------------|---------------------|
| По городу | 44,62 | 100% |
| Новые объекты | 44,61 | 19,1% |
| Выбывшие объекты | 43,23 | 20,4% |
| Объекты в экспозиции | 44,09 | 60,5% |

Рынок нового жилья

Основные тенденции:

- Средняя цена предложения по городу в сентябре 2011 года: 40,64 тыс. руб. за 1 кв.м
- Рост цены за сентябрь 2011 года: 0,17%
- Рост цены за III квартал 2011 года: 0,40%
- Рост цены с начала года: 7,63%
- Максимальный рост цены 1 кв.м в III квартале 2011 года отмечен в Индустриальном районе: 9%

Рынок новостроек с начала 2011 года демонстрирует положительную динамику со стабильным приростом около 1%. Однако 3 квартал стал некоторым исключением. Сохранив положительную динамику, темп прироста в 3 квартале снизился в среднем до 0,13% в месяц.

Таким образом, средняя цена к концу сентября составила 40,64 тыс. рублей, увеличившись по сравнению с июнем 2011 на 160 рублей за кв.м.

Разрыв в ценах между рынком готового и нового жилья снова возрос и составил на конец сентября 9,8%.

За третий квартал сформировалась новая тенденция. Новостройки, которые только вышли на рынок и сдача которых приходится на 2013 год, имеют цену, значительно превышающую цены на новостройки с более ранними сроками сдачи. Это свидетельствует о высоком спросе на рынке нового жилья.

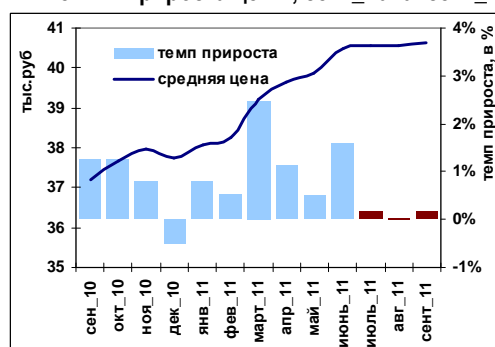
Максимальный рост на новое жилье зафиксирован в Индустриальном районе. Плюс 9% за 3 квартал. Однако данные изменения обусловлены изменением структуры предложения. В продаже вновь появились квартиры в домах по адресу ул. Беляева 40б,40в,40г, а также предложение в новом доме по ул. Мира, 25.

Существенный рост (а именно, 2,5%) отмечен в Ленинском районе. Это фактический рост на квартиры в комплексе по ул. Н.Островского, 29.

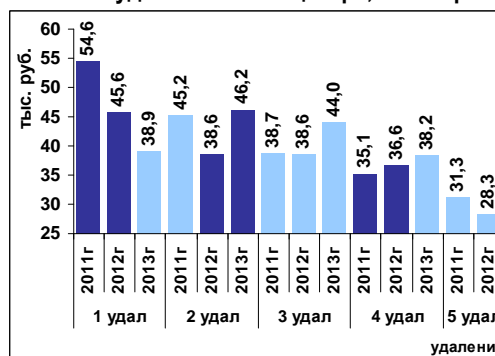
Отрицательный прирост наблюдается в Орджоникидзевском районе. За квартал цены снизились на 2,9%. В основном, снижение пришлось на квартиры по ул. Цимлянская, 17 и А.Щербакова, 43/1-43/3.

За 3 квартал увеличился разрыв между ценами в центре и отдаленными районами. В сентябре 2011 показатель составлял 1,54 раза. В абсолютных значениях по итогам 3 квартала 2011 цена кв.метра в центре отличается от окраин на 17,4 тыс. рублей.

Динамика средней цены на рынке нового жилья и темпы прироста цены, сент_2010- сент_2011



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



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

| | июнь_11 | сент_11 | темпы прироста | |
|-------------|---------|---------|----------------|------------|
| | | | в % | в тыс. руб |
| Дзерж (лев) | 42,93 | 43,17 | 0,6% | 0,24 |
| Дзерж (пр) | 38,03 | 38,89 | 2,3% | 0,86 |
| Инд | 37,60 | 41,01 | 9,1% | 3,41 |
| Кир | 32,73 | 33,04 | 0,9% | 0,31 |
| Лен | 52,42 | 53,74 | 2,5% | 1,32 |
| Мот | 42,87 | 43,45 | 1,4% | 0,58 |
| Ордж | 33,04 | 32,07 | -2,9% | -0,97 |
| Сверд | 46,04 | 47,12 | 2,3% | 1,08 |

Рынок коммерческой недвижимости

Офисная недвижимость

Рынок продажи

- Средняя цена предложения по городу в сентябре 2011 года: 51,59 тыс. рублей за 1 кв.м
- Рост цены продажи за III квартал 2011 года: 0,7%
- Снижение цены продажи с начала года: 1,5%

Рынок аренды

- Средняя арендная ставка по городу в сентябре 2011 года: 506 руб. за 1 кв.м
- Рост цены аренды за III квартал 2011 года: «-3,2%»
- Рост цены аренды с начала года: «-0,9%»

Рынок продажи

Положительные тенденции 1 полугодия продолжили свое развитие и в 3 квартале. Результатом стал прирост цен на 0,3% и цена 1 кв.м равная 51,59 тыс. рублей.

Однако в августе 2011 отмечено проседание цен на 1,1%, в результате чего средняя цена 1 кв.м потеряла в весе 320 рублей. Данное снижение значительно повлияло на полугодовой результат. Если по итогам 1 полугодия цены выросли на 3,5%, то по итогам 9 месяцев - в два раза ниже: 1,5%.

Для продажи предлагаются помещения от 12 кв.м (кабинеты) до 4 тыс. кв.м. (здания). Средняя площадь офисных помещений по-прежнему составляет 170 кв.м.

Рынок аренды

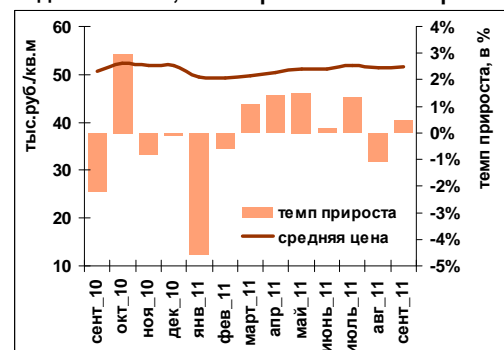
По итогам 3 квартала 2011 года средняя арендная ставка установилась на уровне 506 рублей за 1 кв.м. За квартал цена снизилась на 1,4%.

Снижение обусловлено выбытием с рынка объектов по более высокой цене. В 3 квартале цены выбывших площадей составила 524 рубля/кв.м. Тогда как цена вновь появившихся на рынке объектов и тех, которые остались со 2 квартала – 510 рублей/кв.м.

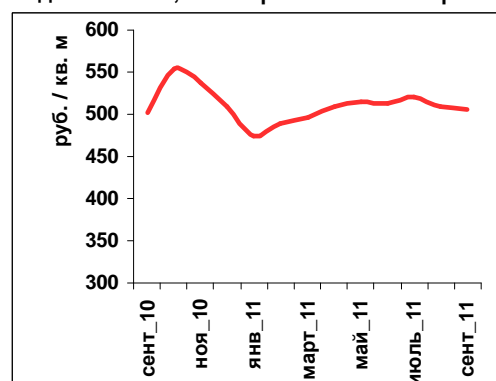
Коррекция вниз наблюдается практически по всем классам объектов. Исключением является площади, расположенные в современных торговых центрах. Здесь цена выросла на 12,8%.

Подавляющий объем офисных площадей в аренду расположен в центральной части города. Их доля в общем объеме составляет 53%.

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



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



Торговая недвижимость

Рынок продажи

- Средняя цена предложения в сентябре 2011: 59,5 тыс. рублей за 1 кв.м
- Рост цены продажи за III квартал 2011: 2,4%
- Рост цены продажи с начала года: 3,7%

Рынок аренды

- Средняя арендная ставка по городу: 821 рубль за 1 кв.м
- Рост цены аренды за III квартал 2011 года: 23,1%
- Рост цены аренды с начала года: 38,7%

Рынок продажи

В течение 3 квартала цена 1 кв.м торговой недвижимости сохранила волатильный характер развития. Из два месяца положительно роста сменились месяцем существенного снижения. В результате плюс 2,4%.

В целом с начала года установилась некая стабилизация цен на рынке. Исключив всплески роста и снижения, средняя цена ежемесячно прирастала на 0,55%.

В 3 квартале 2011 к продаже предлагались площади от 6 кв.м до 2 000 кв.м. Средняя площадь составляет 174 кв.м.

Рынок аренды

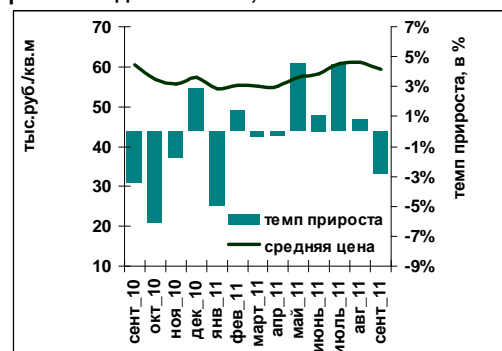
Средняя арендная ставка на рынке торговой недвижимости по итогам 3 квартала 2011 года составила **821 рубль за 1 кв.м.**

Средняя сдаваемая площадь в 1 квартале 2011 составила 156 кв.м. Диапазон предложения площадей варьируется от 5 до 3 000 кв.м.

В течение всего квартала наблюдалось рост цены аренды. За период с июля по сентябрь цена подросла на 23,1%. С начала года рост составил 38,7%.

По итогам 3 квартала это максимальные показатели роста по всем сегментам рынка.

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



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

