



Обзор рынка недвижимости г.Перми VI квартал 2011



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

Цена предложения, тыс.руб./кв.м	дек. 2009	дек. 2010	дек_2011
Торговая недвижимость	60,11	57,38	58,04
Офисная недвижимость	53,97	51,34	52,10
Готовое жилье	40,33	41,63	47,30
Строящееся жилье	37,20	37,76	41,31

Индекс выкупа, лет	дек. 2009	дек. 2010	дек_2011
Торговая недвижимость	6,6	8,3	5,8
Офисная недвижимость	9,8	8,4	8,2
Жилая недвижимость	17,0	13,9	15,1

Индекс роста с начала года, %	дек. 2009	дек. 2010	дек_2011
Торговая недвижимость	-25,8%	-1,2%	1,80%
Офисная недвижимость	-29,0%	-4,87%	1,30%
Готовое жилье	-29,6%	3,2%	13,62%
Строящееся жилье	-25,1	1,5%	9,40%
Рынок ценных бумаг	128,6%	22,5%	-25,5%
Золото	29,3%	30,4%	15,0%
Серебро	64,1%	59,0%	-1,8%
Евро	4,7%	-7,0%	2,2%
Доллар	2,9%	0,8%	5,5%

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 2011 года наибольший прирост стоимости пришелся на грамм золота. За 12 месяцев золото подорожало на 15%. На втором месте рынок жилой недвижимости.

Фондовый рынок

В 2011 году фондовый рынок потерял в весе 472,97 пунктов или 25,5%. Индекс РТС снизился с 1 854,84 в начале до 1 381,87 пунктов в конце 2011 года.

Драгоценные металлы

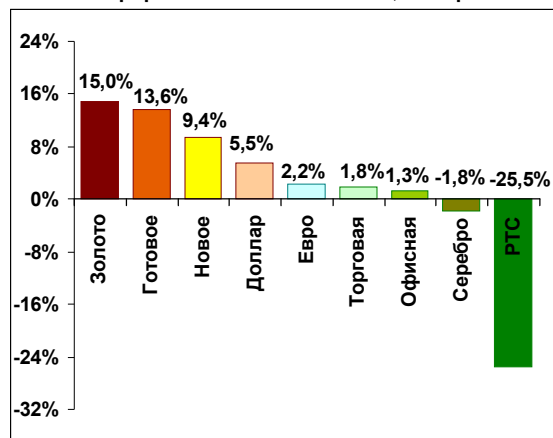
Драгметаллы в 2011 года демонстрируют различную динамику.

Стоимость **золота** за 2011 год возросла на 15,0%, опередив по интенсивности роста все остальные инструменты.

Цена грамма золота в конце 2011 года составила 1 582 рубля.

Серебро занимает восьмое место в рейтинге инструментов инвестирования по темпу роста стоимости. Цена одного грамма серебра в конце года составила 32,02 руб./грамм, что на 1,8% ниже уровня конца 2010 года.

Прирост стоимости активов, 4 квартал 2011г



Динамика цены на серебро, январь 2010 – декабрь 2011



Динамика цены на золото, январь 2010 – декабрь 2011



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

Валютный рынок

По курсам доллара и евро зафиксированы ощутимые колебания в течение всего 2011 года.

Курс доллара за 2011 год подрос на 5,5%. В итоге, в конце года стоимость 1 доллара США составила 32,02 руб./\$.

Курс евро в 2011 продемонстрировал чуть меньший прирост, который составил 2,2%. По состоянию на конец 2011 года курс евро составил 41,4 руб./€.



Рынок недвижимости

По итогам 2011 **рынок недвижимости** стремился достигнуть положительного роста по всем сегментам. В результате по рынку жилой недвижимости ощутимый положительный прирост. Цена на вторичном рынке выросла на 13,6%, на рынке новостроек – на 9,4%.

Коммерческая недвижимость за год подросла, но темп прироста значительно ниже. Показатель роста по торговой составляет 1,8%, по офисной – 1,3%.

Рынок жилой недвижимости

Рынок готового жилья

Основные тенденции:

- Средняя цена предложения по городу в декабре 2011: 47,3 тыс. руб. за 1 кв.м
- Темп роста за IV квартал 2011: 6,0%
- Темп роста с начала 2011 года: 13,62%
- Средняя площадь квартиры: 61,5 кв.м

Тенденции роста цен, заложенные в 3 квартале, не только укрепились, но и значительно усилились к концу 2011 года. Только за декабрь цены приросли на 2,67%, что сопоставимо с ростом за 3 квартал. В итоге, рост цен за 4 квартал достиг 6%.

Однако устойчиво положительные тенденции наблюдались не весь 2011 год. Первое полугодие прошло под знаком нестабильности. Рост одного периода сменялся снижением следующего. Но, несмотря на это, за 1 полугодие цены подросли на 4,46%.

2 полугодие кардинально отличается от первого. Прирост цен, начавшийся в июне 2011, ежемесячно увеличивался и достигнул рекордного показателя в декабре.

Интересно отметить, что последние показатели месячных приростов в диапазоне 2,5-3% были отмечены в апреле-июне 2007 года, задолго до кризиса.

По итогам 2011 цена на рынке вторичного жилья установилась на уровне 47,23 тыс. рублей за кв.м. Этот уровень цен соответствует марту 2007 года.

Основной рост цен обусловлен тем, что на рынок в течение всего года выходили объекты по более высокой цене. Так, рост средних цен «новых» объектов составил за год 18%. Тогда как рост цен на объекты в экспозиции – 11,6%. Средняя цена проданных объектов возросла только на 6,6%. Таким образом, с рынка по-прежнему выбывают более дешевые объекты.

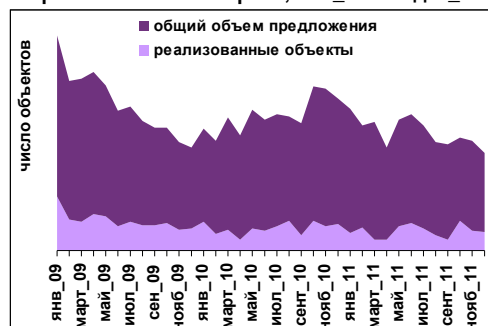
В октябре 2011 был зафиксировано повышение покупательской активности. Существенно выросла доля выбывающих с рынка объектов. После октября 2011 активность пошла на убыль.

Важно отметить всеобщую тенденцию сокращения объема предложения. По сравнению с 2010 годом объем предложения сократился на 37%.

Динамика цены предложения и темпов ее роста, сент_2010 – дек_2011



Динамика соотношения объема предложения и реализованного спроса, янв_2009 – дек_2011



Структура предложения по типам объектов, январь-декабрь 2011

Показатель	Цена 1 кв.м, тыс. руб.				
	янв	март	июнь	сент	дек
По городу	42,82	43,2	43,49	44,62	47,23
Новые объекты	43,52	44,93	43,87	44,61	49,05
Выбывшие объекты	41,86	42,76	43,73	43,23	44,93
Объекты в экспозиции	41,93	42,82	43,23	44,09	46,70

Рынок нового жилья

Основные тенденции:

- Средняя цена предложения по городу в декабре 2011 года: 41,31 тыс. руб. за 1 кв.м²
- Рост цены за IV квартал 2011 года: 1,65%
- Рост цены с начала года: 9,40%

В течение 2011 года цены на рынке новостроек устойчиво росли. Всплески роста цены зафиксированы в марте, июне и декабре 2011. В эти месяцы темп прироста составил соответственно 2,48%, 1,58% и 1,57%. В остальные месяцы прирост не превышал 0,5-1%.

Средняя цена к концу 2011 года составила 41,31 тыс. рублей, увеличившись по сравнению с декабрем 2010 на 3,55 рублей за кв.м. (или на 9,40%).

Если сравнивать интенсивность роста цен на вторичном рынке и рынке новостроек, то в первом полугодии цены на новое жилье росли быстрее, зато во втором полугодии вторичное существенно обогнало новостройки. Разрыв в ценах между рынком готового и нового жилья на конец 2011 составил 14,5%.

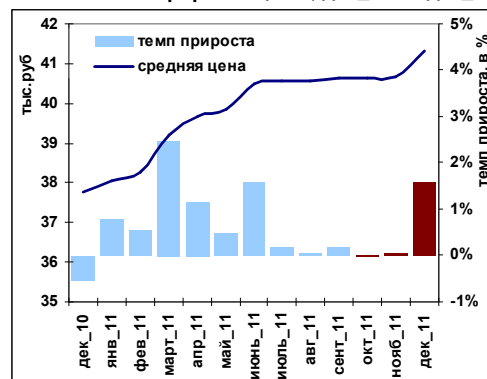
Стоило бы отметить, что в 2011 году появились дома более высокого класса, которые по техническим параметрам относятся к категории «бизнес». Более высокое качество продается Застройщиками по максимальным ценам, даже при отдаленном сроке сдачи.

Вес репутации застройщиков в цене 1 кв.м. усиливался в течение всего 2011 года. Данная тенденция явно прослеживается в ценах домов 2 удаления.

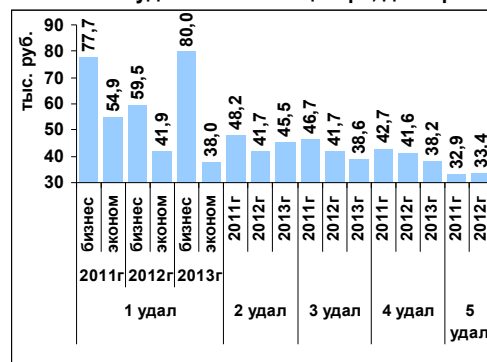
Здесь цена 1 кв.м на дома, сдающихся в 2013 превышает 1 кв.м домов 2012 года на 3,86 тыс.рублей. Так, в 2013 году намечена сдача дома по Б.Гагарина, 103а, Чернышевского, 15б, Шоссе Космонавтов, 86а, Крисанова, 73а. Это дома возводятся известными на рынке недвижимости Перми застройщиками.

Тогда как 2012 год – это срок сдачи домов по Кронштадтской, 29-33, Декабристов, 97, Парковый пр., 45г, Челюскинцев, 23. В отличии от предыдущих, Застройщики данных домов малоизвестны, строят единичные объекты.

Динамика средней цены на рынке нового жилья и темпы прироста цены, дек_2010- дек_2011



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



Средняя цена предложения 1 кв.м на рынке новостроек по районам, янв. –дек. 2011

	янв_1 1	июн_1 1	сент_1 1	дек_1 1
Дзерж (лев)	41,71	42,93	43,17	42,15
Дзерж (пр)	35,67	38,03	38,89	41,32
Инд	38,28	37,6	41,01	42,74
Кир	24,47	32,73	33,04	32,16
Лен	51,54	52,42	53,74	59,07
Мот	37,48	42,87	43,45	42,85
Ордж	30,91	33,04	32,07	32,14
Сверд	44,91	46,04	47,12	48,67

² Из расчета средней цены исключены дома по ул. Революции, 21, Луначарского, 66, Н.Островского, 29 («выскакивающие» значения). В прочих показателях (по районам, удаленности, срокам сдачи) цены по этим домам в расчетах участвуют.

Рынок коммерческой недвижимости

Офисная недвижимость

Рынок продажи

- Средняя цена предложения по городу в декабре 2011 года: 52,01 тыс. рублей за 1 кв.м
- Рост цены продажи за VI квартал 2011 года: 1,0%
- Снижение цены продажи с начала года: 1,3%

Рынок аренды

- Средняя арендная ставка по городу в декабре 2011 года: 532 руб. за 1 кв.м
- Рост цены аренды за VI квартал 2011 года: 5,2%
- Рост цены аренды с начала года: 4,2%

Рынок продажи

Положительные тенденции 1 полугодия 2011 года перешли в волатильные во 2 полугодии. Снижение августа и октября компенсировали рост остальных 4х месяцев 2 полугодия. В итоге цена 1 кв.м. за полгода приросла на 0,8%. Годовой прирост цены составил 1,3%. Если принять во внимание инфляцию, то цены на рынке офисной недвижимости за год понизились.

Для продажи предлагаются помещения от 12 кв.м (кабинеты) до 3 тыс. кв.м. (здания). Средняя площадь офисных помещений в 4 квартале составила 164 кв.м.

Во всех зонах удаленности цена 1 кв.м офисных площадей подросла. Исключение составляет отдаленный район, где цена понизилась на 1,4%.

Тем не менее, при рассмотрении динамики цен по удаленности с начала года видно, что во всех зонах наблюдается рост цен. Максимально подросли цены на окраинах центральных районов (23,6%), на втором месте – прилегающие к центру районы (13,1%).

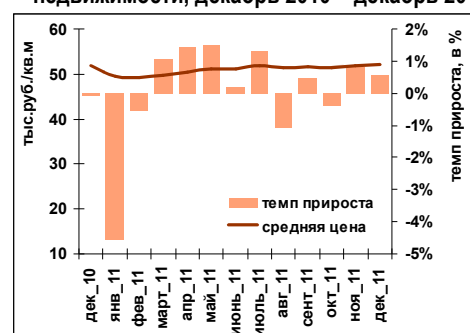
Средняя цена помещений, расположенных в торговых центрах, ощутимо подросла – на 32%. Произошла коррекция вверх помещений, которые оставались в продаже с 3 квартала. Однако основной рост обусловлен появлением «новых» объектов по более высокой цене.

Рынок аренды

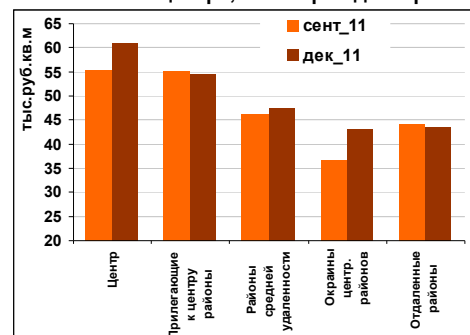
По итогам 4 квартала 2011 года средняя арендная ставка установилась на уровне 532 рублей за 1 кв.м. За квартал цена выросла на 5,2%.

За 4 квартал выбыли объекты по цене 506 рублей, тогда как рынок пополнился объектами по средней цене в 540 рублей. Средняя цена объектов, находящихся в экспозиции составляет 531,6 тыс. рублей. В 4 квартале заложен потенциал роста средней цены аренды.

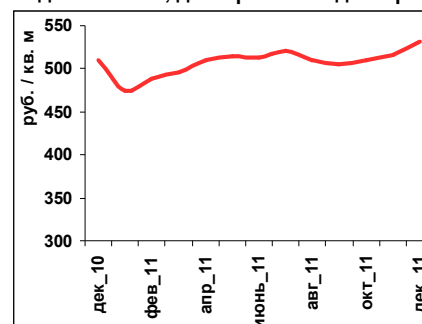
Динамика средней цены на рынке офисной недвижимости, декабрь 2010 – декабрь 2011



Динамика средней цены по удаленности от центра, сентябрь– декабрь 2011



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



Торговая недвижимость

Рынок продажи

- Средняя цена предложения в декабре 2011: 58,4 тыс. рублей за 1 кв.м
- Рост цены продажи за VI квартал 2011: -1,8%
- Рост цены продажи с начала года: 1,8%

Рынок аренды

- Средняя арендная ставка по городу: 844 рубля за 1 кв.м
- Рост цены аренды за VI квартал 2011 года: 2,8%
- Рост цены аренды с начала года: 42,6%

Рынок продажи

Волатильная динамика цены 3 квартала продолжила свое развитие и в 4 квартале. В течение 2 месяцев из трех цена снижалась. В результате итогом 4 квартала стало снижение – минус 1,8%.

Нестабильная динамика в течение всего года отразилась в незначительном приросте цены. За 2011 год цена подросла на 1,8%, что сопоставимо с темпом прироста на рынке офисной недвижимости, где за год цена выросла на 1,3%.

В 4 квартале 2011 к продаже предлагались площади от 6 кв.м до 4 725 кв.м. Средняя площадь составляет 168 кв.м.

Положительный рост отмечен во всех категориях площадей. Небольшая коррекция вниз обусловлена изменениями в структуре предложения.

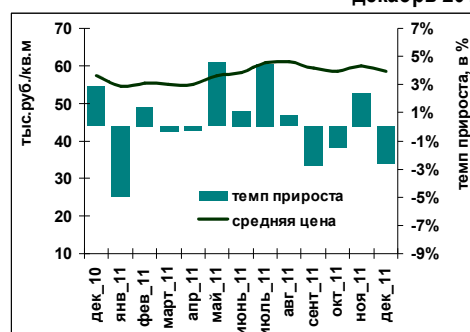
При рассмотрении цен в разрезе удаленности видно, что уровень цен во всех зонах удаленности незначительно подрос.

Важно отметить, что изменения цен объектов, находящихся в экспозиции, не зафиксировано. Рост обусловлен появлением на рынке объектов по более высоким ценам.

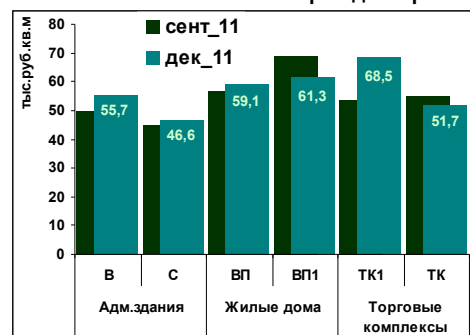
Разница в стоимости 1 квадратного метра торговой недвижимости в центре города и на его окраине составила 1,54 раза.

Объем предложения за 4 квартал вырос на 19,8%. Цена выбывших с рынка объектов составляет 64,1 тыс. рублей, тогда как средняя цена новых объектов составила 63,3 тыс. рублей. Стоимость объектов в экспозиции уступает по уровню цен – 58,2 тыс. рублей за кв.м.

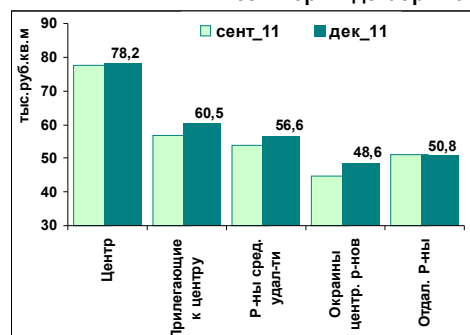
Динамика средней цены продажи на рынке торговой недвижимости, декабрь 2010 – декабрь 2011



Средняя цена предложения по классам, сентябрь - декабрь 2011



Средняя цена предложения по удаленности, сентябрь – декабрь 2011



Рынок аренды

Средняя арендная ставка на рынке торговой недвижимости по итогам 4 квартала 2011 года составила **844 рубль за 1 кв.м.**

Средняя сдаваемая площадь в 1 квартале 2011 составила 150 кв.м. Диапазон предложения площадей варьируется от 5 до 3 000 кв.м.

В течение всего квартала наблюдалось рост цены аренды. За период с сентября по декабрь цена подросла на 2,8%. С начала года рост составил 42,6%.

В 4 квартале продолжился рост числа объектов со стоимостью от 1 200 до 2 000 рублей. За три месяца их доля увеличилась на 15%. Данный факт «толкает» среднюю цену вверх.

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

