

Обзор рынка недвижимости г.Перми IV квартал 2010

Цена предложения, тыс.руб./кв.м	декабрь 2008	декабрь 2009	декабрь 2010
Торговая недвижимость	81,03	60,11	59,42
Офисная недвижимость	76,05	53,97	51,34
Готовое жилье	57,26	40,33	41,63
Строящееся жилье	49,67	37,20	37,76

Индекс выкупа, лет	декабрь 2008	декабрь 2009	декабрь 2010
Торговая недвижимость	7,1	6,6	8,3
Офисная недвижимость	8,3	9,8	8,4
Жилая недвижимость	17,8	17,0	13,9

Индекс роста с начала года, %	декабрь 2008	декабрь 2009	декабрь 2010
Торговая недвижимость	3,9%	-25,8%	-1,2%
Офисная недвижимость	6,3%	-29,0%	-4,87%
Готовое жилье	1,8%	-29,6%	3,2%
Строящееся жилье	-4,2%	-25,1	1,5%
Рынок ценных бумаг	-72,4%	128,6%	22,5%
Золото	25,5%	29,3%	30,4%
Серебро	-9,6%	64,1%	59,0%
Евро	15,3%	4,7%	-7,0%
Доллар	19,7%	2,9%	0,8%

Содержание

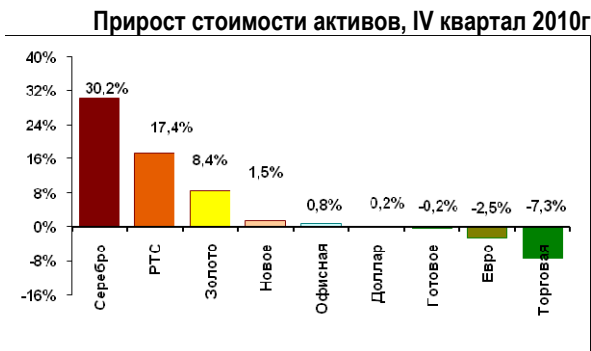
Обзор рынков	3
Рынок жилой недвижимости	5
Рынок готового жилья	5
Рынок нового жилья	6
Рынок коммерческой недвижимости	7
Офисная недвижимость	7
Торговая недвижимость	8

Обзор рынков¹

Максимальные показатели по доходности в IV квартале 2010 года демонстрирует серебро. За последний квартал года цена одного грамма серебра выросла на 30,2% и по состоянию на последнее число декабря достигла уровня 26,94 руб. за 1 грамм.

Фондовый рынок

В IV квартале фондовый рынок по доходности среди рассматриваемых инструментов инвестирования занимает второе место. За последний квартал его значение выросло на 17,4% и составило по состоянию на последнюю дату декабря 2010г. 1 170,28 пунктов. Таким образом, за квартал индекс РТС в абсолютном выражении вырос на 262 пункта.



Драгоценные металлы

Драгметаллы в IV квартале 2010 года демонстрируют положительную динамику.

Серебро занимает лидирующие позиции в рейтинге инструментов инвестирования по темпу роста стоимости. Цена одного грамма серебра в конце декабря составила 26,94 руб./грамм, что на 30,2% выше показателя предыдущего квартала.

Стоимость **золота** также выросла за последний квартал года. Темп прироста за квартал составил 8,4%. Цена грамма золота в декабре составила 1385,17 рублей.



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

Валютный рынок

Курс евро за квартал снизился на 2,5%. Длительная тенденция роста курса евро в конце октября сменилась в противоположную сторону и цена евро стала снижаться. В итоге, в декабре курс евро составил 40,33 руб./€.

Курс доллара, напротив, в IV квартале продемонстрировал незначительный прирост, который составил 0,2%. По состоянию на конец декабря курс доллара США составил 30,48 руб./\$.



Рынок недвижимости

По итогам IV квартала 2010 **рынок готового жилья** продемонстрировал незначительное снижение цены одного квадратного метра. Темп прироста за квартал составил «-0,2%», в результате средняя цена 1 кв.м установилась на уровне 41,6 тыс. рублей.

Рынок торговой недвижимости тоже продемонстрировал снижение цены продажи 1 квадратного метра. За квартал снижение цены составило «-7,27%». По итогам IV квартала 2010 года средняя цена продажи установилась на уровне 59,42 тыс.рублей за 1 кв.м.

Сегмент строящегося жилья и офисной недвижимости продемонстрировали положительные приросты цены продажи.

По итогам IV квартала 2010 года средняя цена продажи **на рынке нового жилья** составила 37,76 тыс.рублей за 1 кв.м. Рост цены за квартал составил «+1,53%».

Средняя цена продажи по данным IV квартала 2010 года **на рынке офисной недвижимости** установилась на уровне 51,34 тыс.рублей за 1 кв.м. За квартал отмечен рост цены продажи – «+0,83%».

Рынок жилой недвижимости

Рынок готового жилья

Основные тенденции:

- Средняя цена предложения по городу в декабре 2010: 41,6 тыс. руб. за 1 кв.м
- Темп роста цены за декабрь 2010: «-0,4%»
- Темп роста за IV квартал 2010: «-0,2%»
- Темп роста с начала года: «+3,2%»
- Объем предложения в декабре: 318 350 кв.м
- Максимальный рост за квартал зафиксирован в Индустриальном районе: «0,9%»

По итогам декабря 2010 года цена 1 кв.м готового жилья составила 41,6 тыс. рублей. За последний квартал года цена снизилась на -0,2%. Несмотря на отрицательный рост в течение последнего квартала, по сравнению с началом года средняя цена предложения выросла на 3,2%.

Как видно из графика, цена на протяжении всего года носила волатильный характер, свойственный для периода стабилизации на рынке.

С начала 2010 года наблюдался постоянный рост объема предложения, который продолжился и в IV квартале года. В результате за IV квартал совокупный объем предложения вырос на 43%. В текущем квартале на рынке готового жилья в продаже находится 318,4 тыс. кв.м.

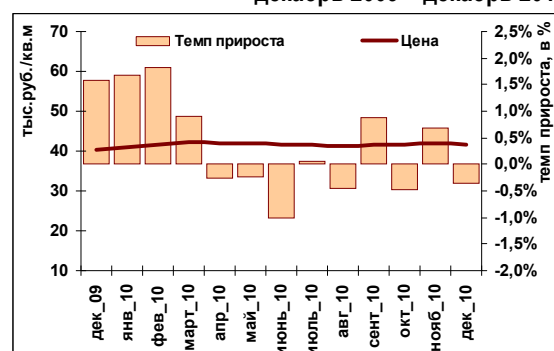
Рост предложения обусловлен прежде всего ростом числа новых объектов на рынке.

При этом объем выбытия относительно стабилен. Доля объектов, ушедших с рынка за четвертый квартал, составляет 20% в совокупном объеме предложения. Данный факт свидетельствует об активизации спроса на рынке жилья.

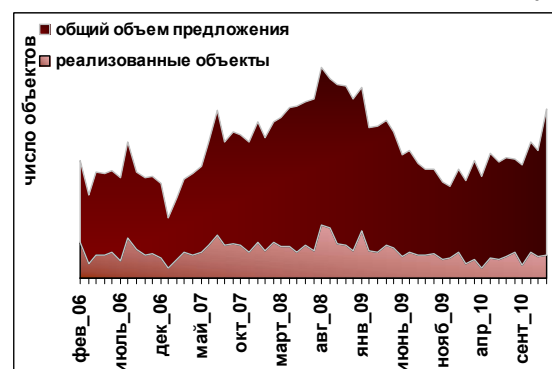
В структуре предложения произошли следующие изменения: значительно выросла доля новых объектов. В IV квартале она составила 71%. Во много это увеличение обусловлено новыми объектами, выставленными на продажу в декабре. Средняя цена новых объектов составляет 41,58 тыс. рублей за кв.м. Данная цена является основной компонентой, формирующей в IV квартале среднюю цену по рынку.

Доля выбывших объектов также увеличилась с 14% в сентябре до 17% в декабре. Средняя цена таких объектов составила в IV квартале 42,13 тыс. рублей за 1 кв.м., что выше средней по рынку.

Динамика цены предложения, декабрь 2009 – декабрь 2010



Динамика соотношения объема предложения и реализованного спроса, январь 2006 - сентябрь 2010



Структура предложения по типам объектов, декабрь 2010

Показатель	Цена 1 кв.м, тыс. руб.	Доля в общем объеме
По городу	41,63	100%
Новые объекты	41,58	71%
Выбывшие объекты	42,13	17%
Объекты в экспозиции	41,85	12%

Рынок нового жилья

Основные тенденции:

- Средняя цена предложения по городу в декабре 2010 года: 37,76 тыс. руб. за 1 кв.м
- Рост цены за декабрь 2010 года: «-0,53%»
- Рост цены за IV квартал 2010 года: «+1,53%»
- Рост цены с начала года: «+1,51%»
- Максимальное снижение цены 1 кв.м в IV квартале 2010 года отмечено в Свердловском районе – «-1,35%»

В течение всего 2010 года средняя цена продажи на рынке нового жилья колебалась вокруг отметки в 37 тыс.рублей за 1 кв.м. За 2010 год рост цены продажи составил 1,51%. И установился на уровне **37,76 тыс.рублей за 1 кв.м. Рост** цены за IV квартал составил «+1,53%».

Максимального своего значения средняя цена продажи за год достигла в IV квартале 2010 года (ноябрь 2010) – 37,96 тыс.рублей за 1 кв.м. Минимального – в III квартале 2010 года (август 2010) – 36,73 тыс.рублей кв.м.

Отметим, что первые 2 месяца IV квартала 2010 года показали положительную динамику роста цены, а в декабре 2010 отмечен отрицательный рост цены, равный 0,53%.

В разрезе административных районов практически все районы города продемонстрировали рост цены продажи 1 кв.м.

Исключение составили Свердловский и Дзержинский районы – они показали отрицательную динамику роста цены.

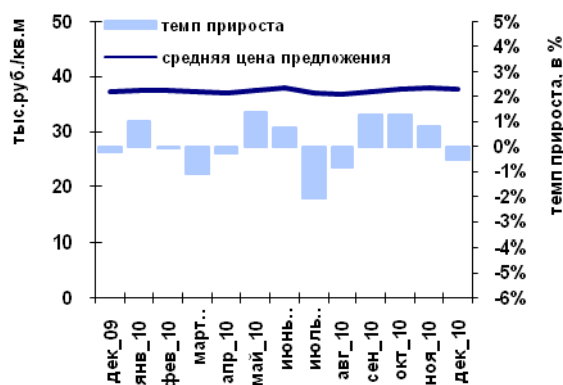
В Свердловском районе зафиксировано наибольшее снижение цены за квартал. Цена здесь снизилась с 45,10 тыс.рублей за 1 кв.м. в сентябре 2010 года до 44,49 тыс.рублей за 1 кв.м в декабре 2010 года. В относительном выражении снижение составило «-1,35%».

В Дзержинском районе города снижение цены составило «-0,31%». Снижение коснулось как новостроек, расположенных в левобережной, так и в правобережной части района.

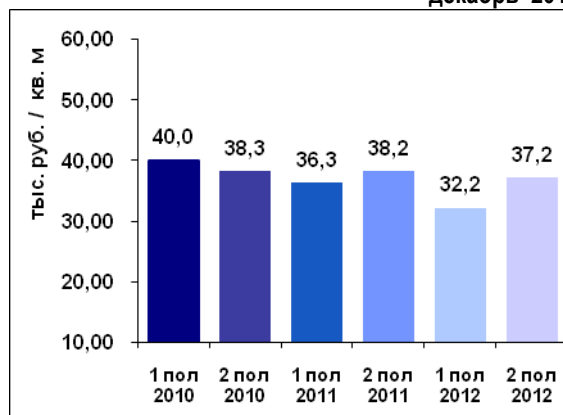
Остальные районы города продемонстрировали рост цены продажи.

Наибольший рост цены зафиксирован в Индустриальном районе города. Рост за квартал составил 5,55%.

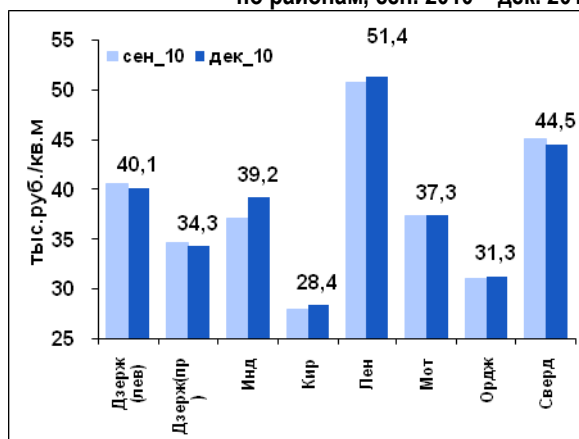
Динамика средней цены на рынке нового жилья и темпы прироста цены, дек. 2009-дек. 2010



Средняя цена предложения по сроку сдачи, декабрь 2010



Средняя цена предложения на рынке новостроек по районам, сен. 2010 – дек. 2010



Рынок коммерческой недвижимости

Офисная недвижимость

Рынок продажи

- Средняя цена предложения по городу в декабре 2010 года: 51,34 тыс.рублей за 1 кв.м
- Снижение цены продажи с начала года: «-4,87%»

Рынок аренды

- Средняя арендная ставка по городу в декабре 2010 года: 510 руб. за 1 кв.м
- Рост цены аренды за IV квартал 2010 года: «+1,80%»
- Рост цены аренды с начала года: «+11,0%»

Рынок продажи

В течение всего 2010 года средняя цена продажи на рынке офисной недвижимости демонстрировала неоднозначную динамику. IV квартал 2010 года не стал исключением. В октябре 2010 года средняя цена продажи показала рост, а в ноябре-декабре 2010 года наблюдалась отрицательная динамика роста цены.

По итогам IV квартала 2010 года **средняя цена продажи** на рынке офисной недвижимости установилась на уровне **51,34 тыс.рублей за 1 кв.м.** В целом за квартал отмечен **рост** цены продажи – «+0,83%».

Изменение цены продажи по отношению к началу 2010 года составило «-4,87%».

По объектам, стоящимся в экспозиции с предыдущего квартала, зафиксировано небольшое снижение стоимости квадратного метра – «-0,53%». Таким образом, изменение общей средней цены продажи обусловлено структурными изменениями в предложении.

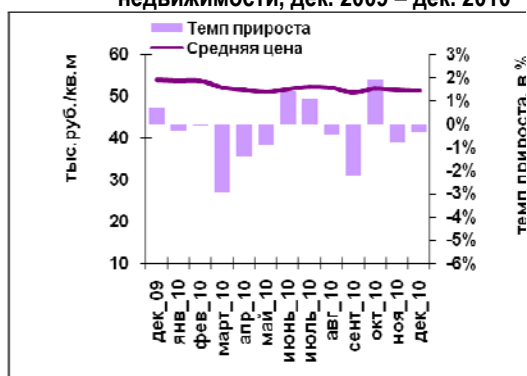
Рынок аренды

По итогам IV квартала 2010 года **средняя арендная ставка** установилась на уровне **510 рублей за 1 кв.м.** За квартал наблюдается изменения цены в сторону ее **увеличения** – «+2%».

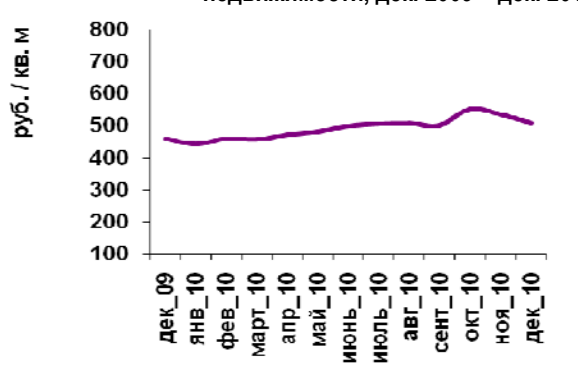
С начала года цена аренды на офисные помещения выросла на 11%.

Объекты, находящиеся в экспозиции с прошлого квартала, продемонстрировали снижение стоимости – «-1,72%».

Динамика средней цены на рынке офисной недвижимости, дек. 2009 – дек. 2010



Динамика средней цены на рынке офисной недвижимости, дек. 2009 – дек. 2010



Торговая недвижимость

Рынок продажи

- Средняя цена предложения по городу: 59,42 тыс. рублей за 1 кв.м
- Снижение цены продажи с начала года: «-1,15%»

Рынок аренды

- Средняя арендная ставка по городу: 592 рубля за 1 кв.м
- Снижение цены аренды с начала года: «-22,3%»

Рынок продажи

В течение второй половины 2010 года на рынке продажи торговой недвижимости наблюдается исключительно отрицательная динамика цены продажи 1 квадратного метра. Лишь в декабре 2010 года отмечен рост цены продажи. Рост за месяц составил «+2,18%».

По итогам IV квартала 2010 года **средняя цена продажи** установилась на уровне **59,42 тыс.рублей за 1 кв.м.** За квартал **снижение** цены составило «-7,27%».

Снижение цены с начала года составило «-1,15%».

В разрезе удаленности от центра города снижение цены 1 квадратного метра продемонстрировали прилегающие к центру районы города и районы средней удаленности («-3,38%» и «-8,60%» соответственно).

Остальные районы в IV квартале 2010 года показали положительный рост цены.

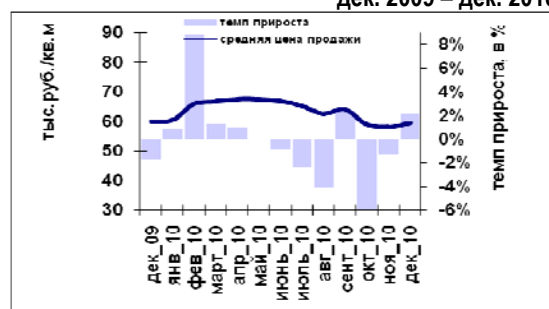
Рынок аренды

Средняя арендная ставка на рынке торговой недвижимости по итогам IV квартала 2010 года составила **592 рубля за 1 кв.м.**

В течение всего квартала наблюдалось неоднозначное изменение цены. Но в целом за квартал цена аренды увеличилась. **Рост** цены аренды с сентября 2010 года по декабрь 2010 года составил «+1,37%».

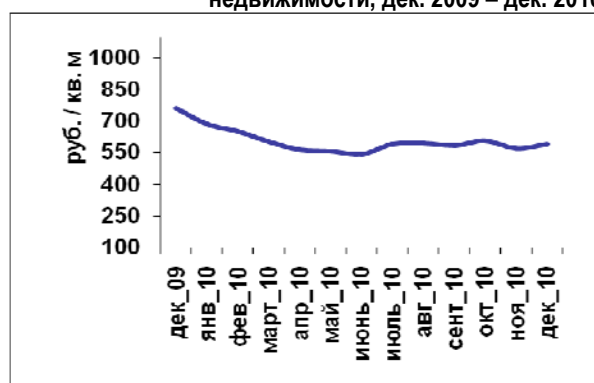
По сравнению с началом года снижение цены составило «-22,3%».

Динамика средней цены продажи на рынке торговой недвижимости, дек. 2009 – дек. 2010



С

Динамика средней цены на рынке торговой недвижимости, дек. 2009 – дек. 2010



Обзор рынка недвижимости подготовлен:



Давлетшина Регина



Мелехина Анастасия



Фатхутдинова Юлия

Обзор подготовлен в соответствии с единой методологией анализа рынка недвижимости, разработанной Г.М.Стерником.



Давлетшина Регина Маратовна
дипломант конкурса «Профессиональное признание»
в номинации «Лучший аналитик РФ», г. Москва, Российская гильдия риэлторов, 2008