

## Рынок недвижимости. Пермь. Итоги 2010

<b>Цена предложения, тыс.руб.</b>	<b>декабрь 2008</b>	<b>декабрь 2009</b>	<b>декабрь 2010</b>
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

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

<b>Индекс роста, %</b>	<b>декабрь 2008</b>	<b>декабрь 2009</b>	<b>декабрь 2010</b>
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%

## НОВОСТРОЙКИ

В течение всего 2010 года средняя цена продажи на рынке нового жилья колебалась вокруг отметки в 37 тыс. рублей за 1 кв.м. По итогам года цена продажи установилась на уровне **37,76 тыс. рублей за 1 кв.м** или 2 700 тыс. рублей за квартиру. За год цене удалось изменить тенденцию с устойчивого и значительного снижения на небольшой, но рост.

Уровень цен 2010 года соответствует уровню 2006 года. Для возвращения к докризисному уровню требуется рост цены на 27%.

Год	Цена 1 кв.м	Темп роста
2006	37,1	35,15%
2007	51,87	39,81%
2008	49,67	-4,24%
2009	37,2	-25,11%
2010	37,76	1,51%

В 2010 году четко проявилась тенденция жесткой зависимости объема спроса населения (и, соответственно объема продаж) и бренда застройщиков. Подтвердили свои позиции ОАО ПЗСП, ОАО Камская долина, ОАО Трест 14. Продажи объектов данных застройщиков велись даже в «нулевом» цикле, и зачастую завершались задолго до окончания строительства. При этом некоторым застройщикам удавалось реализовать объекты по ценам выше рынка.

За 2010 год было введено 314,13 тыс. кв.м., что выше показателя прошлого года на 11,7%. За год рынок строящегося жилья пополнился новостройками по адресам Ким, 2, Лизы Чайкиной, 22, Танцорова, 37 (ЖК «Капитан»), Уинская, 15, Уинская, 35 (ЖК «Грибоедовский»), Цимлянская, 17, 1-я Красноармейская, 3, Плеханова, 58а, Островского, 64 и другими. Всего на рынок вошло порядка 30 новых домов. Кроме того, более чем по 10 объектам возобновлено строительство и продажи.

## ГОТОВОЕ ЖИЛЬЕ

Цена предложения на протяжении всего 2010 года носила волатильный характер, свойственный для периода стабилизации на рынке. По итогам декабря цена **1 кв.м** готового жилья составила **41,6 тыс. рублей**. Несмотря на нестабильный рост в течение всего года, средняя цена предложения выросла на 3,2%.

С начала 2010 года наблюдался постоянный рост объема предложения. Рост предложения обусловлен, прежде всего, появлением новых объектов на рынке.

При этом объем выбытия относительно стабилен и составил на конец года 20% от совокупного объема предложения. Данный факт свидетельствует об активизации спроса на рынке жилья.

В структуре предложения произошли следующие изменения: значительно выросла доля новых объектов. На конец 2010 года она составила 71%. Во многом 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 конце среднюю цену по рынку.

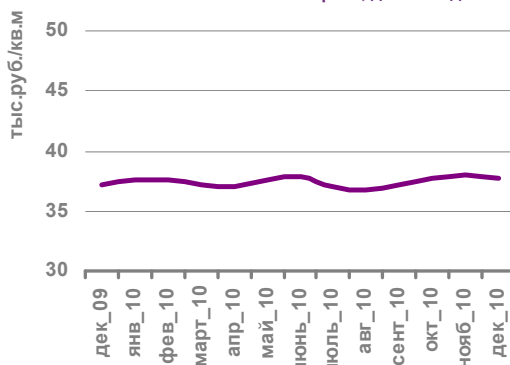
Доля выбывших объектов также увеличилась с 14% в сентябре до 17% в декабре. Средняя цена таких объектов составила в IV квартале 42,13 тыс. рублей за 1 кв.м., что выше средней по рынку.

Доля объектов в экспозиции, напротив, снизилась и составила 12%. Средняя цена объектов в экспозиции составляет 41,85 тыс. рублей за 1 кв.м.

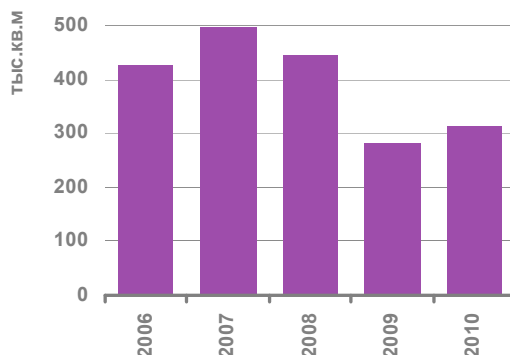
Интересно отметить, что индекс выкупа за 2010 год снизился с 17 лет до 13,9. Данный индекс показывает число лет, в течение которых сумма арендных платежей (для человека, арендующего жилье) сравняется со стоимостью квартиры.

Объем выданных кредитов на покупку жилья в 2010 году сопоставим с показателями 2009 года. Но ставка кредита снизилась с 14,05% до 13,35%.

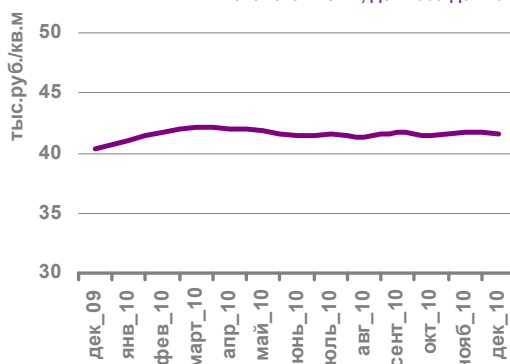
Динамика и темп прироста средней цены предложения новостроек, дек 2009-дек 2010



Динамика объемов ввода жилья, Пермь



Динамика и темп прироста средней цены предложения готового жилья, дек 2009-дек 2010



Средняя цена продажи и аренды жилых квартир на рынке готового жилья, декабрь 2010

Квартиры	Арендные ставки, руб./мес	Цена продажи, руб.
1-комн.	10 000	2 000 000
2-комн.	15 500	2 330 000
3-комн.	20 500	2 930 000
4-комн.	34 000	3 870 000

Средняя цена 1 кв.м и структура предложения на рынке готового жилья, 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%

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

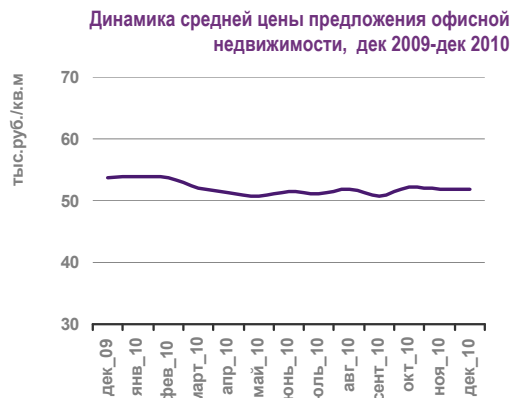
В течение всего 2010 года средняя цена продажи на рынке офисной недвижимости демонстрировала неоднозначную динамику. В течение всего года средняя цена то росла, то снижалась. Максимальное снижение цены зафиксировано в марте 2010 года (-2,96%), максимальный рост – в октябре 2010 года (+1,94%). Таким образом, рынок коммерческой недвижимости за 2010 году подготовился к стабилизации, которая получит свое развитие в 2011 году.

Тем не менее, цена продажи на коммерческую недвижимость в 2010 году существенно изменила динамику. Если снижение цен на офисную недвижимость за 2009 год составило 29%, то в 2010 году снижение составило 4,87%. Однако пока рано говорить о стабилизации. Рынок до сих пор переживает коррекцию цен. С учетом инфляции стоимость и в этом году существенно снизилась.

Единственным исключением является рынок аренды офисной недвижимости. Здесь уже с начала 2010 года наметилась тенденция постепенного роста цен. Если за 2009 год снижение аренды в среднем по городу составило 39,5%, то в 2010 году продемонстрировало рост 11%.

По итогам 2010 года **средняя цена продажи** на рынке офисной недвижимости установилась на уровне **51,34 тыс.рублей за 1 кв.м.** Цена аренды составила **510 рублей за кв.м.**

За 2010 год рынок предложения пополнялся только за счет помещений, расположенных на первых этажах новостроек. Ни один объект бизнес-центра не был завершен в 2010 году.



Средняя цена продажи и аренды офисной недвижимости, декабрь 2010

	Арендная ставка, кв.м/мес.	Цена продажи, руб/кв.м
Класс А	631	80,00
Класс В	548	49,97
Класс С	536	40,62
Класс Е	240	25,00
Класс Е1	531	58,48

## ТОРГОВАЯ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Аналогично сегменту офисной недвижимости, на рынке торговых площадей отмечено изменение тенденции. Однако в отличие от офисной недвижимости, цена в течение всего года подверглась более существенным колебаниям. Цена варьировалась в диапазоне от 58,15 до 67,49 тыс. рублей за кв.м. Во многом изменение цены происходило за счет структурных изменений предложения.

По итогам года средняя цена 1 кв.м торговой недвижимости установилась на уровне **59,42 тыс. рублей за кв.м.** Годовое снижение составило **1,15%**.

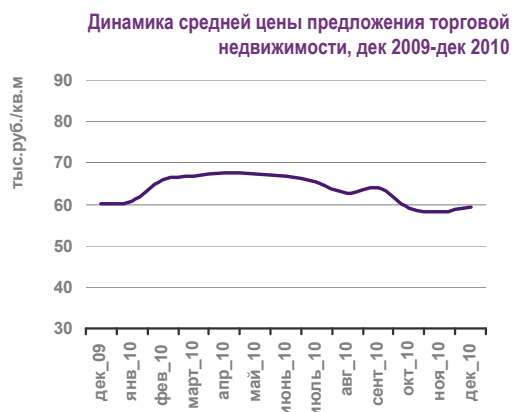
Аренда торговой недвижимости за год увеличила ценовую динамику снижения. По сравнению с началом 2010 года в декабре цена метра снизилась на **22,3%**. Для сравнения в 2009 год снижение составило 19,5%.

В 2010 году были введены в эксплуатацию ТЦ Castorama (Касторама) – 11 500 кв.м, ТРЦ «Горный хрусталь» и к/т «Кристалл».

Интересно отметить, что за 2010 год возросла доля покупок, совершаемых в магазинах и торговых центрах. Если еще 2009 году магазины незначительно уступили свои позиции рынкам, то в 2010 году превысили докризисный уровень.

В целом оборот розничной торговли за прошедший год снизился на 0,5%.

Доходы населения возросли за период с ноября 2009 по ноябрь 2010 на 11,9% при уровне инфляции в 8,8%. Однако говорить о росте благосостояния пока не приходится. Структура потребления аналогична 2009 году, и не сопоставима с докризисным уровнем. Средняя заработная плата в Перми на конец ноября 2010 года составляет 21 791,8 рублей.



## ОБЗОР РЫНКОВ

За 2010 год максимальную доходность продемонстрировали драгоценные металлы. Безусловным лидером стало серебро, увеличившись в стоимости за год на 59%. Второе место уверенно занимает золото – плюс 30,4%.

Оправившись от обвала 2008-2009 года рынок ценных бумаг демонстрирует положительную тенденцию. Индекс РТС за 2010 год увеличился на 22,5 процентных пункта.

Недвижимость Перми не являлась предметом активных инвестиций. Максимальный прирост стоимости продемонстрировал рынок готового жилья, однако данный рост существенно ниже уровня инфляции и банковских депозитов.

