|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Отчет по исследованию рынка жилой недвижимости г. Тюмени

|  |
| --- |
| **Заказчик:**.  |
| **Исполнитель:****Трошина В.М., САРН** |
| Дата составления: **15.10.2012 г.**  |

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[1. Обзор цен предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Тюмени 3](#_Toc351452798)

[1.1. Обзор цен на первичном рынке жилой недвижимости по городу в целом 3](#_Toc351452799)

[1.2. Обзор цен жилых новостроек в зависимости от класса жилья 4](#_Toc351452800)

[1.3. Зависимость средней цены от срока сдачи объекта 5](#_Toc351452801)

[1.4. Распределение объемов строительства по районам города 6](#_Toc351452802)

[1.5. Обзор цен предложения на первичном рынке недвижимости в Восточном и Тюменском микрорайонах 7](#_Toc351452803)

[2. Обзор цен предложения на первичном рынке нежилых помещений в Восточном и Тюменском микрорайонах 9](#_Toc351452804)

[3. Прогноз развития социально-экономических показателей и рынка недвижимости 10](#_Toc351452805)

[3.1. Прогноз развития мировой и российской экономики, возможное влияние кризисных явлений 10](#_Toc351452806)

[4. Краткая характеристика спроса на рынке жилья 14](#_Toc351452807)

# 1. Обзор цен предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Тюмени

## 1.1. Обзор цен на первичном рынке жилой недвижимости по городу в целом

По итогам сентября 2012 года средняя удельная цена квадратного метра жилой недвижимости на рынке новостроек составила 56 364 руб./кв. м. В разбивке по комнатности цены за квадрат выглядели следующим образом:

– 1-комнатные: 57 225 руб./кв. м;

– 2-комнатные: 57 272 руб./кв. м;

– 3-комнатные: 57 646 руб./кв. м;

– 4-комнатные и более: 66 780 руб./кв. м.

Самая низкая цена за квадрат по городу была отмечена у застройщика ЗАО «Завод ЖБИ-3» (ЖК «Тура») – 33,3 тыс. руб./кв. м, самая высокая – ЗАО «Арман Технолоджи» (жилой дом премиум класса по ул. Пржевальского – Севастопольская – Рижская, срок сдачи – 2014 г.) – 150,0 тыс. руб./кв. м.

Диапазоны цен были представлены следующим образом:

– 1-комнатные: 34,5-93,0 тыс. руб./кв. м;

– 2-комнатные: 34,0-155,0 тыс. руб./кв. м;

– 3-комнатные: 33,3-154,0 тыс. руб./кв. м;

– 4-комнатные и более: 36,2-141,0 тыс. руб./кв. м.

Средняя цена за объект в сентябре 2012 года составила 4 972 тыс. руб. В зависимости от количества комнат средние цены находились в диапазоне от 2 542 до 10 553 тыс. руб.

*Рис. Средние удельные и средние цены за объект первичного рынка жилой недвижимости, сентябрь 2012 года*

В разбивке по районам города самые дорогие квартиры предлагались в Центральном районе, по средней цене 73,7 тыс. руб./кв. м, минимальная средняя цена наблюдалась на окаринах города (пос. Войновка, район Лесобазы и т.д.) – 45,5 тыс. руб./кв. м. Стоит отметить, что лишь в Центральной части жилая недвижимость первичного рынка предлагалась по цене выше средней удельной (на 31%), во всех остальных районах города средняя удельная цена была ниже (от 2% до 19%), и составила от 45,5 до 55,5 тыс. руб./кв. м.

*Рис. Средние удельные цены за квадрат с разбивкой на районы города,*

*сентябрь 2012 года*

## 1.2. Обзор цен жилых новостроек в зависимости от класса жилья

Основу первичного рынка г. Тюмени составляют квартиры класса стандарт, около 70% всех предложений. Наименьшее число выставленных к реализации квартир представлены в сегментах бизнес и премиум классов (6% и 4% соответственно).

*Рис. Объем предложений на первичном рынке жилой недвижимости в долях по классам, сентябрь 2012 года*

В разбивке по классам жилья были выявлены следующие диапазоны:

– эконом: 33,3 - 65,6 тыс. руб./кв. м;

– стандарт: 39,4 - 91,3 тыс. руб./кв. м;

– бизнес: 37,4 - 95,0 тыс. руб./кв. м;

– премиум: 55,3 - 150,0 тыс. руб./кв. м.

По самой низкой цене выставлены на реализацию квартиры эконом класса, в среднем по 47,0 тыс. руб. за кв. м. Наиболее дорогие квартиры представлены в сегменте премиум класса – 106,7 тыс. руб. за кв. м.

*Рис. Средние удельные цены на первичном рынке жилой недвижимости с разбивкой по классам жилья, сентябрь 2012 года*

## 1.3. Зависимость средней цены от срока сдачи объекта

Была выявлена зависимость цены квадратного метра жилой недвижимости г. Тюмени на первичном рынке от срока сдачи объекта. Квартиры в сданных домах предлагают по цене выше, чем со сроком сдачи 2012-2014 гг.

*Рис.* *Средние удельные цены на первичном рынке жилой недвижимости с разбивкой по срокам сдачи, сентябрь 2012 года*

Средняя цена на объекты со сроком сдачи 2014 г. выше чем со сроком сдачи 2013 г. в связи с тем, что, во-первых, число объектов выборки на 2014 год меньше на 43%, чем на 2013 г., а разброс цен больше, и максимальная цена составила 150 тыс. руб. за кв. м, по сравнению с максимальной ценой в 2013 г. (80 тыс. руб. за кв. м).

**Цены за квадратный метр в зависимости от срока сдачи объекта**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Срок сдачи объекта | Количество новостроек, участвующих в выборке | Минимум, руб./кв.м | Средняя цена, руб./кв.м | Максимум, руб./кв.м |
| Дом сдан | 29 | 35 000 | 61 251 | 149 170 |
| Сдача 2012 | 30 | 39 512 | 57 199 | 95 000 |
| Сдача 2013 | 47 | 33 250 | 52 187 | 80 000 |
| Сдача 2014 | 27 | 34 000 | 56 168 | 150 000 |

В 2015 году заявлен к сдаче лишь 1 объект – по ул. Фабричной, 7, застройщик ЗАО «Арман Технолоджи» – средняя цена по всем типам квартир составила 91,2 тыс. руб. за кв. м.

## 1.4. Распределение объемов строительства по районам города

По состоянию на сентябрь 2012 года объем строительства новостроек города составил порядка 1,2 млн. кв. м жилья.

Как видно на рисунке ниже, по состоянию на сентябрь 2012 г. большие объемы строительства приходятся на Центральную часть города, Тюменский и Заречные микрорайоны (в этих районах находится 62% от всей совокупности новостроек города).

*Рис. Распределение объемов строительства по районам города, сентябрь 2012 г.*

## 1.5. Обзор цен предложения на первичном рынке недвижимости в Восточном и Тюменском микрорайонах

По состоянию на конец сентября 2012 года средняя цена предложения в районе Восточного[[1]](#footnote-1) микрорайона составила 49 094 руб. за кв. м или 2 824 тыс. руб. за объект в целом; в Тюменском микрорайоне средняя цена составила 47 812 руб. за кв. м или 3 305 тыс. руб. за объект.

**Цены предложения на рынке жилых новостроек в Восточном и Тюменском микрорайонах.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Кол-во домов, выставленных к продаже | Минимум, руб./кв.м | Средняя цена, руб./кв.м | Максимум, руб./кв.м | Средняя цена за объект, тыс.руб. | Средняя площадь квартир, кв.м |
| Восточный мкр. | 13 | 39 512 | 49 094 | 56 686 | 2 824 | 57,84 |
| Тюменский мкр. | 16 | 39 953 | 47 812 | 54 775 | 3 305 | 69,41 |

Ниже приведены средние цены по ведущим застройщикам Восточного и Тюменского микрорайонов, с указанием материала стен строящегося объекта.

**Средние цены за квадрат в зависимости от застройщика и материала стен**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район | Застройщик | Средняя цена, руб./кв.м | Материал стен |
| Восточный мкр. | ЗАО "ТИС" | 52 558 | Кирпич |
| ОАО "ТДСК" | 46 884 | Панель |
| ООО “Элит Строй» | 56 508 | Кирпич |
| ООО «Меридиан Констракшн» | 55 818 | Монолитный каркас |
| 53 772 | Кирпич |
| Тюменский мкр. | ОАО "АИЖК" | 49 917 | Монолитный каркас |
| ГК «ДОМ» | 43 413 | Монолитный каркас |
| 47 550 | Кирпич |
| ООО «ИНКО и К» | 47 750 | Монолитный каркас |
| 47 000 | Кирпич |

На рисунке ниже приведены средние цены квадратного метра в Тюменском и Восточном микрорайонах с разбивкой по срокам сдачи объектов. Со сроком сдачи конец 2012 года был выявлен 1 объект в Тюменском мкр. и 2 объекта в Восточном-2 мкр. В 2013 г. сдаются по 5 объектов в каждом районе, и в 2014 г. – 3 объекта в Восточном-2 и 7 объектов в Тюменском мкр.

*Рис. Средние цены квадратного метра жилой недвижимости в Восточном и Тюменском микрорайонах с разбивкой по срокам сдачи объектов, тыс. руб. за кв. м*

В целом по Восточному мкр. средняя цена за квадрат на 2,7% выше, чем в Тюменском мкр. Но, при этом, средняя цена за объект ниже на 15%, и площади квартир в Восточном мкр. меньше на 17% чем в Тюменском.

# 2. Обзор цен предложения на первичном рынке нежилых помещений в Восточном и Тюменском микрорайонах

В рамках обзора была проанализирована ценовая ситуация на первичном рынке торгово-офисной недвижимости в Восточном и Тюменском микрорайонах. Специалистами аналитического отдела были рассмотрены нежилые помещения, расположенные на первых этажах жилых домов, во встроено-пристроенных помещениях и отдельно-стоящих зданиях.

**Перечень застройщиков, предлагающих нежилые помещения в новостройках Восточного и Тюменского микрорайонов.**

|  |  |
| --- | --- |
| Район | Застройщики |
| Восточный мкр. | ОАО «Жилищная социальная ипотека – Тюмень»,ЗАО «Тюменинвестстрой»,ОАО «Тюменская домостроительная компания»,ООО «УКС» |
| Тюменский мкр. | ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию по ТО»,ООО «ИНКО и К»,ОАО «Тюменская домостроительная компания» |

В целом по двум районам средняя цена на нежилые помещения составила 55,3 тыс. руб. за кв. м (без учета помещений в цокольном этаже). Все цены находились в диапазоне от 37,8 до 69,0 тыс. руб. за кв. м.

В Восточном микрорайоне средняя цена составила 62,6 тыс. руб. за кв. м. Были выставлены на продажу помещения как в сданных домах, так и в домах со сроком сдачи 2013-2014 гг.

В Тюменском микрорайоне предлагались к реализации помещения только в сданных домах, средняя цена составила 47,4 тыс. руб. за кв. м.

**Средние цены в Восточном и Тюменском микрорайонах в зависимости от срока сдачи объекта**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | Все | Дом сдан | 2013 | 2014 |
| Восточный мкр. | 62 617 | 57 475 | 64 694 | 61 767 |
| Тюменский мкр. | 47 365 | 47 365 | - | - |

**Средние цены в Восточном и Тюменском микрорайонах в зависимости от застройщика**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район | Застройщик | Средняя цена, руб./кв.м | Материал стен |
| Восточный мкр. | ОАО "Жилсоципотека" | 60 000 | Монолитный каркас |
| ЗАО "ТИС" | 64 415 | Кирпич |
| ОАО "ТДСК" | 64 634 | Панель |
| ООО "УКС" | 55 587 | Кирпич |
| Тюменский мкр. | ОАО "АИЖК" | 50 526 | Монолитный каркас |
| ГК "ДОМ" | 41 567 | Монолитный каркас; кирпич |
| ООО "ИНКО и К" | 40 326 | Кирпич |
| ОАО "ТДСК" | 60 894 | Кирпич |

Стоит отдельно отметить цены на нежилые помещения в цокольном этаже. Они были выставлены на продажу лишь группой компаний «ДОМ» в Тюменском мкр., диапазон цен составил 14,9-15,4 тыс. руб. за кв. м. Данные цены не учитывались в анализе.

# 3. Прогноз развития социально-экономических показателей и рынка недвижимости

## 3.1. Прогноз развития мировой и российской экономики, возможное влияние кризисных явлений

Международный валютный фонд (МВФ) опубликовал доклад о состоянии мировой экономики, в том числе о том, что вероятность новой волны кризиса растет. МВФ снизил прогнозы роста мировой экономики в 2012 г. с 3,5 до 3,3%, а в 2013 г. — с 3,9 до 3,6%.

В отличие от 2009 г., когда МВФ призывал наращивать госрасходы, сейчас фонд не дает простого рецепта. Одним странам он советует сократить расходы, другим — начать сложные реформы, а третьим, в том числе ФРГ, — стремиться немного разогнать инфляцию для повышения конкурентоспособности еврозоны на внешних рынках.

Отличие возможного кризиса 2012-2013 гг. в том, что исходной экономикой на этот раз является не США, а Европа. МВФ повысили прогноз экономики США на 0,1 п.п. до 2,2%; но фонд на столько же ухудшил его на 2013 г. — до 2,1%. По оценке фонда, ВВП еврозоны в 2012 г. сократится на 0,4% (ранее ожидалось -0,3%), а в 2013 г. вырастет на 0,2%, а не на 0,7%. Фонд рекомендует Европейскому центральному банку (ЕЦБ) удерживать процентные ставки на крайне низком уровне и, возможно, даже снизить их с нынешних 0,75%.

По мнению МВФ, долговые и бюджетные сложности в развитых экономиках усугубят проблемы в развивающихся, таких как страны БРИК (куда входит и Россия), которые в последние годы разгоняли мировую экономику.

Пересмотрен прогноз и нефтяных цен в 2012-2013 гг. (корзина Brent, WTI, Dubai) — рост на 2,1% до $106,18 за баррель и затем снижение на 1% (прежний прогноз — рост на 4,2 и 6,5%).

Вероятность рецессии в США — 15%, а в Европе — больше 80%. США вероятнее всего могут выйти из стагнации, а Европа демонстрирует реальные признаки того, что сможет избежать распада. Но сохраняются другие долгосрочные проблемы: потребители в развитых странах сокращают долги и расходы, а Китай переходит к модели роста, основанной на внутреннем потреблении, и такой переход может занять десятилетия, считают ведущие мировые экономисты.

«Глубокий, длительный спад и медленное, постоянно останавливающееся восстановление неизбежны после масштабного, системного финансового кризиса», — отмечает профессор экономики Гарвардского университета Кеннет Рогофф. Нет безрискового способа ускорить восстановление, необходимы политически болезненные реформы, которые улучшили бы налоговую систему, сделали рынок труда более гибким, стимулировали предложение.

Для России прогноз роста ВВП понижен на 0,3 и 0,1 п.п. до 3,7% в 2012 г. и 3,8% в 2013 г. Замедление динамики мировой торговли приведет к снижению профицита текущего счета страны с 5,2% ВВП в 2012 г. до 3,8% в 2013 г. У российского рынка есть внутренняя защита: главный драйвер роста — внутренний спрос, который поддерживается госрасходами и восстановлением кредитного рынка (в августе — на 43% в годовом исчислении), отмечают эксперты.

Российская экономика полгода росла темпами, опережающими ее возможности, и есть риски перегрева, дальше рост будет замедляться, предупреждает уже Всемирный банк: без структурных реформ импульсов для развития не найти.

В российской экономике после успехов первого полугодия сложились «настораживающие» тенденции, предупреждает Всемирный банк в докладе «Необходимость оздоровления экономики». ВВП за первые полгода вырос на 4,5%, немногим хуже, чем в 2011 г. (4,8%). Локомотивами были внутреннее потребление и дорогая нефть. При этом неторгуемые секторы (в первую очередь финансовый) росли почти втрое быстрее торгуемых (6,6% против 2,4%): в обрабатывающих и добывающих отраслях темпы роста в первом полугодии снижались по сравнению с 2011 г.

Зарплаты растут с опережением роста производительности и реальных располагаемых доходов — разрыв достиг 7,4 и 8,5 п.п. соответственно. Они активно повышались в погоне за докризисным уровнем, объясняет Игорь Поляков из ЦМАКП, номинальный рост за полгода — 17%, сказались не только ожидания занятых, но и повышенный спрос на квалифицированные кадры.

Высокие зарплаты или их стремительное повышение говорят о перегреве на рынке труда, предупреждает Всемирный банк, количество нанятых почти совпадает с количеством уволенных, в июле занятость достигла уровня в 72,3 млн человек, превысив пик августа 2008 г. (72,1 млн).

Такая ситуация на рынке труда, быстрый рост цен и кредитный бум — признаки перегрева в экономике, указывает Всемирный банк, рост ВВП в первом полугодии, по-видимому, превысил потенциально возможные темпы. Дальше экономика будет замедляться. Всемирный банк пересмотрел прогноз роста на 2012 г. с 3,8 до 3,5% (как у Минэкономразвития). Это самые низкие темпы за последние 15 лет за исключением кризисных 1998 и 2009 годов, напоминает Всемирный банк. Прогноз на 2013 г. — 3,6% (у Минэкономразвития — 3,7%), а если нефть подешевеет до $80 за баррель, рост замедлится до 1,5%. «Это отрезвляющий прогноз», — пишет Всемирный банк, тем более что цены на нефть близки к рекордным.

Экономическая активность затухает: рост за I квартал к предыдущим трем месяцам упал до 0,6% после 1,6% в конце 2011 г., а во II квартале сократился до 0,1%. Спрос на российскую продукцию на внешних рынках слабеет из-за замедления мировой экономики: вчера Всемирный банк понизил прогноз роста Китая до 7,7 с 8,2%.

При этом российские производственные мощности загружены почти как до кризиса, для роста нужны дополнительные инвестиции, но частный бизнес вряд ли будет активно вкладывать, ожидая улучшения конъюнктуры. Государство также вряд ли сможет существенно наращивать инвестиции: ненефтяной дефицит превышает 10% ВВП, лучше придерживаться консервативных планов по расходам и копить нефтяные сверхдоходы на случай новых кризисов. Не помогут экономике и российские потребители: растущая инфляция снижает покупательную способность, негативно сказывается и ослабление рубля. Есть и долгосрочные риски: старение населения, сокращение трудовых ресурсов, а также снижение добычи нефти.

В таких условиях экономике трудно обрести новый импульс к росту, заключают эксперты Всемирного банка, России придется устранить «структурные препятствия» и повысить производительность труда. Стимулами для реформ будут участие России в ВТО и планы вступить в клуб развитых экономик ОЭСР. Нужно диверсифицировать экономику, сокращать присутствие государства, развивать транспортное сообщение внутри страны, улучшать инвестиционный климат как на федеральном уровне, так и на местах, рекомендует Всемирный банк, тогда и темпы роста смогут превысить 4%.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что вероятность нового кризиса в мировой и российской экономике есть, но эксперты также отмечают, что существуют реальные предпосылки к минимизации влияния кризисных явлений (накопленный недавний опыт работы в условиях кризиса, необходимость реформ, новый характер и истоки кризиса и т.п.). Т.е. наиболее вероятный сценарий развития не такой негативный, как это было в 2008-2009 гг.

Если рассматривать влияние кризиса 2008-2009 гг. на г. Тюмень, то следует отметить, что наш регион справился с негативной ситуацией гораздо лучше, чем РФ в целом и Москва в частности. Ниже представлен график индексов изменения заработной платы по годам, в том числе и в период кризиса.

*Рис. Индексы рост заработной платы в РФ, г. Москве и г. Тюмени за 2008-2011 гг.*

Из графика видно, что в период восстановления экономики (2010-2011 гг.) рост заработной платы в Тюмени был выше, чем в России в целом, и гораздо выше, чем в Москве, т.е. экономика города после кризиса восстановилась быстрее, чем в столице.

Текущие социально-экономические показатели Тюмени также показывают уверенное восстановление после кризиса и благоприятную ситуацию и предпосылки для развития рынка жилищного строительства.

**Показатели социально-экономического развития в 2011 гг.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Заработная плата, руб./мес.** | **Оборот розничной торговли, руб./чел.** | **Ввод жилья на 1 чел., кв. м** | **Обеспеченность жильем на 1 чел., кв. м** |
| РФ | 22 866 | 133 417 | 0,4 | 22,6 |
| Тюмень | 31 774 | 223 414 | 1,2 | 27,0 |
| юг ТО | 24 221 | 149 655 | 0,9 | 23,6 |
| Москва | 46 626 | 285 662 | 0,2 | 18,7 |
| Московская область | 28 751 | 164 922 | 1,1 | 28,8 |

Кроме того, в Москве в разгар кризиса цены на недвижимость "просели" на 20-25%, в то время как в Тюмени всего на 10% для первичного рынка, и на 17% для вторичного.

*Рис. Динамика цен на рынке новостроек г. Тюмени (2005 - 2012 гг.)*

Что касается возможности повторения кризисных явлений на более долгосрочную перспективу (до 2019 гг.), то вероятность цикличного развития событий не исключена. Как отмечают ведущие экономисты и эксперты в области экономики и финансов, для устойчивого восстановления и развития экономики требуется решение фундаментальных проблем в области финансовых рынков, а также масштабные и решительные политические реформы.

# 4. Краткая характеристика спроса на рынке жилья

Как было сказано выше, обеспеченность жильем в России и в г. Тюмени в частности отстает от мировых показателей. По данным Минэкономразвития в улучшении жилищных условий нуждается 60% жителей РФ.

В периоды кризисных явлений в экономике происходит стабилизации или отрицательная корректировка цен, снижение объемов строительства на фоне сокращения объемов продаж, т.е. спроса. Безусловно, причина сокращения спроса кроется в снижении доходов населения и возможностей для кредитования на фоне роста ставок по кредитам. Но, на наш взгляд, все негативные последствия кризиса лишь формируют отложенный спрос на рынке жилья.

В период 2008-2009 гг. на рынке сформировался спрос на квартиры средних площадей: 1-комнатные квартиры около 35 кв. м, двухкомнатные площадью около 55 кв. м и трехкомнатные до 70 кв. м. По мере улучшения экономического положения стали возрастать и запросы покупателей, но средний показатель остается неизменным.

Что касается спроса на квартиры в зависимости от количества комнат, то для массового сегмента остается справедливым то, что большая доля спроса сконцентрирована на 1-комнатные квартиры, в меньшей степени на двухкомнатные и трехкомнатные. Т.е. наиболее ликвидными и востребованными остаются "однушки".

Цели приобретения жилья в условиях нестабильной экономической ситуации претерпели некоторые изменения. Если ранее в 2004-2008 гг. пользовалась популярностью покупка квартир с целью инвестирования, то в настоящее время преобладает приобретение жилья в качестве первой квартиры или для улучшения жилищных условий.

По данным опросов различных маркетинговых агентств в условиях ненасыщенного рынка все-таки в первую очередь покупатели ориентируются на цену квартиры и сроки сдачи жилья, а также на уровень доверия к застройщику. Таким образом, особой зависимости спроса по материалу строительства не наблюдается.

На второй план выходят потребительские качества жилья. Это качество строительства, инфраструктура и благоустройство. В период активного развития рынка жилья (2000-2006 гг.) потребители практически не обращали внимание на качественные параметры будущей квартиры, жилого дома или района расположения. В условиях неконтролируемого роста цен покупали все, что предлагал рынок. В настоящее время можно утверждать, что уровень конкуренции на рынке возрос, клиенты стали обращать больше внимания на качество будущей жизни и выбирать жилье не только по цене и сроку сдачи, но и по другим параметрам.

1. Включает в себя Восточный, Восточный-2 и Восточный-3 микрорайоны [↑](#footnote-ref-1)