



МОНИТОРИНГ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г. ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ

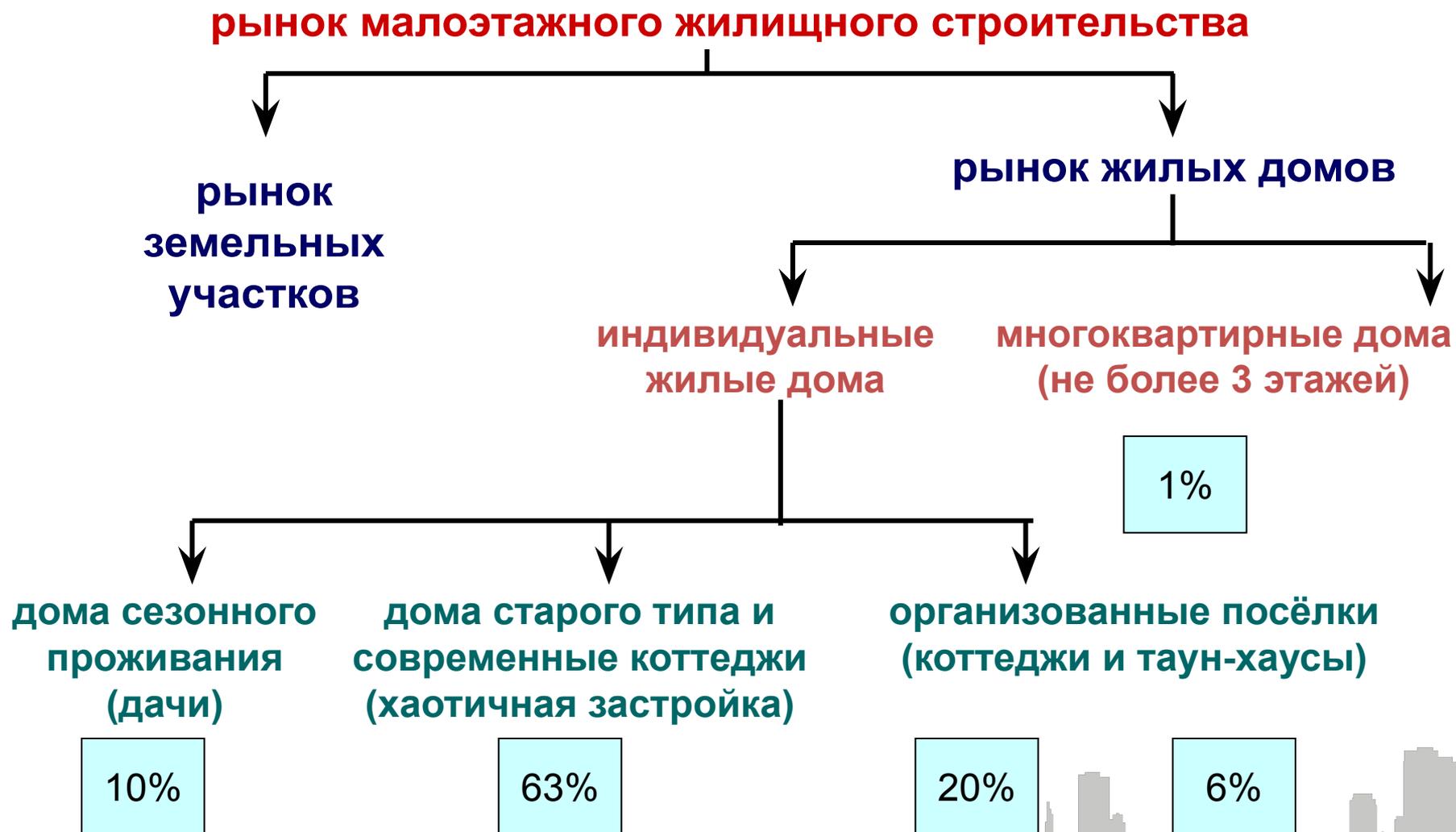
МОНИТОРИНГ РЫНКА ЗЕМЛИ Г. ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ

IV КВАРТАЛ 2011 Г.





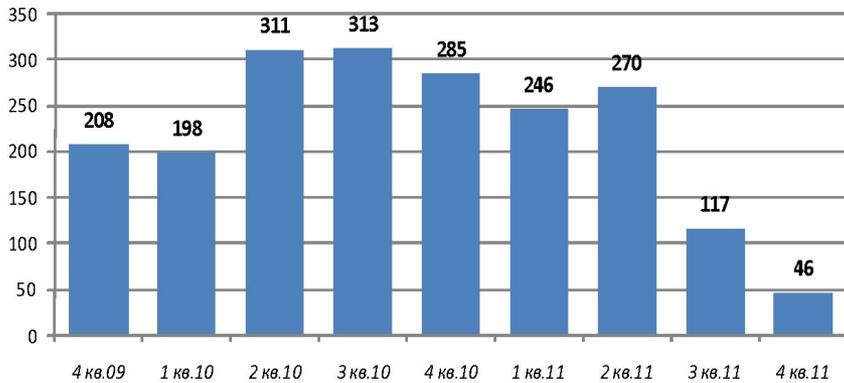
СТРУКТУРА РЫНКА МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ



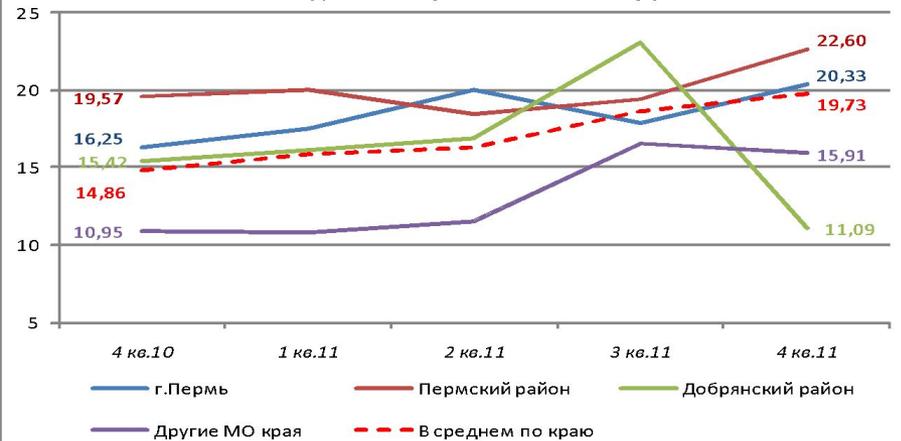


СЕКМЕНТ ДАЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ

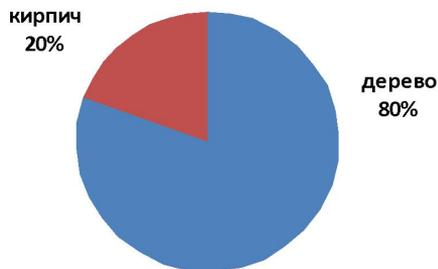
Динамика объема предложения объектов дачного строительства, ед.



Динамика средних цен предложения объектов дачного строительства, тыс. руб./кв.м



Структура объема предложения объектов дачного строительства, 4 кв.2011 г.



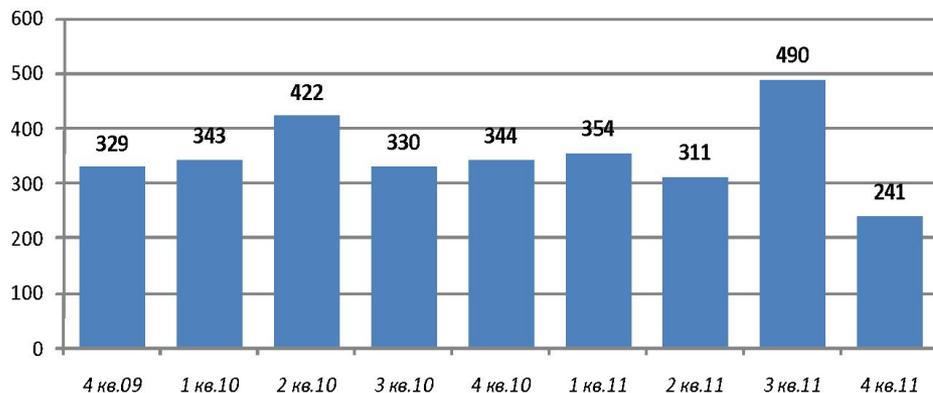
	4 кв. 10	1 кв. 11	2 кв. 11	3 кв. 11	4 кв. 11	Изменение за 2011 г., %
г.Пермь	16,25	17,50	20,00	17,88	20,33	25,1%
Пермский район	19,57	20,00	18,44	19,44	22,60	15,5%
Добрянский район	15,42	16,10	16,88	23,08	11,09	-28,1%
Другие МО края	10,95	10,86	11,54	16,53	15,91	45,3%
В среднем по краю	14,86	15,87	16,25	18,63	19,73	32,7%



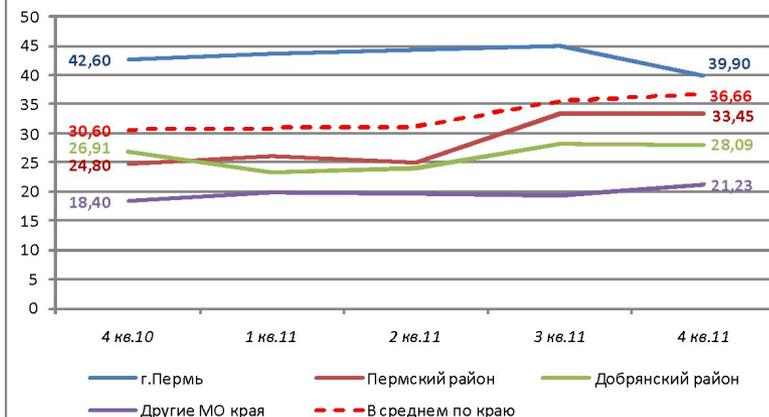
СЕКТОР ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДОМОВ СТАРОЙ ПОСТРОЙКИ

(90-х гг.) и КОТТЕДЖЕЙ (90-х – начала 2000-х гг.)

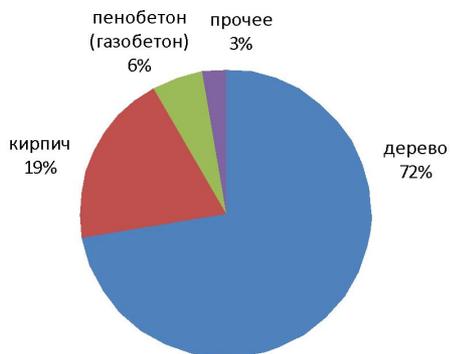
Динамика объема предложения индивидуальных домов старой постройки (90-х-начала 2000-х гг.), ед.



Динамика средних цен предложения индивидуальных домов старой постройки (90-х - начала 2000-х гг.), тыс. руб./кв.м



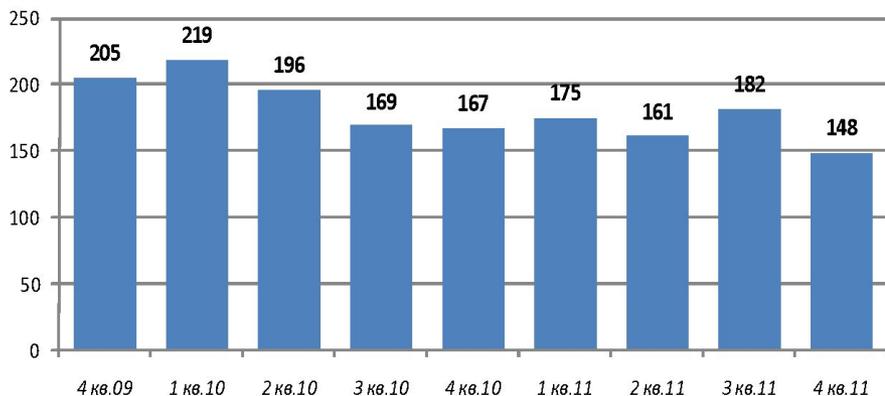
Структура объема предложения индивидуальных домов старой постройки, 4 кв.2011 г.



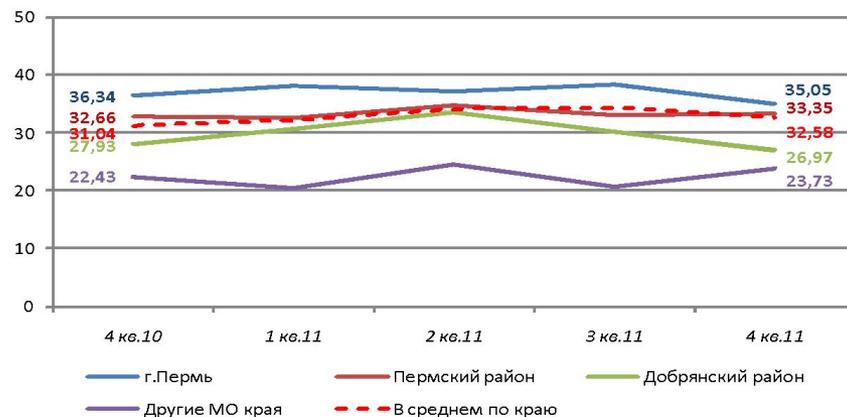
	4 кв.10	1 кв.11	2 кв.11	3 кв.11	4 кв.11	Изменени е за год
г.Пермь	42,60	43,74	44,40	44,92	39,90	-6,3%
Пермский район	24,80	26,18	24,87	33,47	33,45	34,9%
Добрянский район	26,91	23,34	23,92	28,19	28,09	4,4%
Другие МО края	18,40	19,94	19,66	19,25	21,23	15,4%
В среднем по краю	30,60	30,80	30,94	35,53	36,66	19,8%

СЕКТОР КОТТЕДЖЕЙ СОВРЕМЕННОГО ТИПА (2006-2011 гг.)

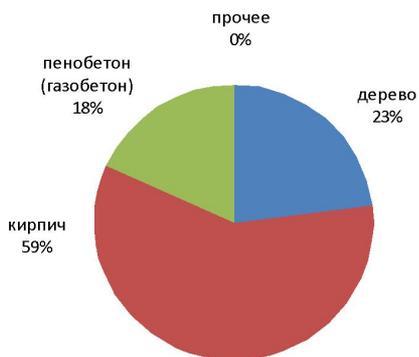
Динамика объема предложения коттеджей современного типа (постройки 2006-2011 гг.), ед.



Динамика средних цен предложения коттеджей современного типа, тыс. руб./кв.м



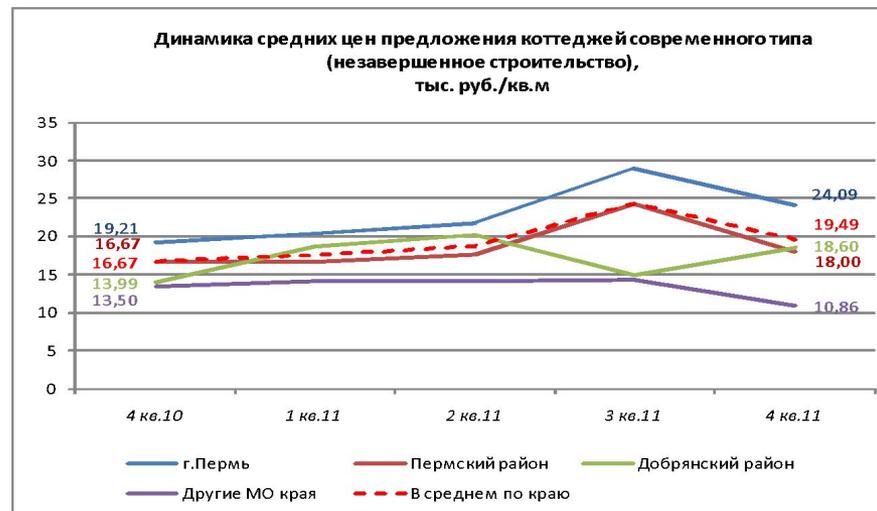
Структура объема предложения коттеджей современного типа (постройки 2006-2011 гг.), 4 кв.2011 г.



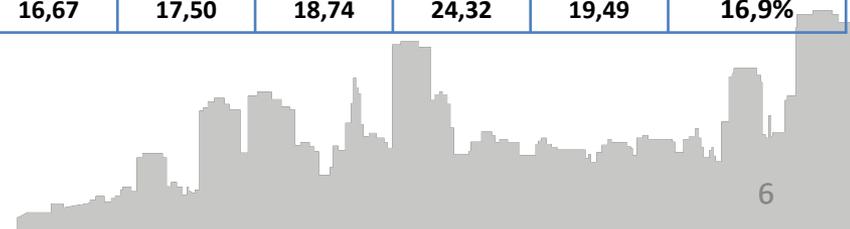
	4 кв.10	1 кв.11	2 кв.11	3 кв.11	4 кв.11	Изменени е за год
г.Пермь	36,34	38,11	37,04	38,32	35,05	-3,5%
Пермский район	32,66	32,50	34,72	33,02	33,35	2,1%
Добрянский район	27,93	30,60	33,60	30,02	26,97	-3,4%
Другие МО края	22,43	20,45	24,43	20,73	23,73	5,8%
В среднем по краю	31,04	32,00	33,96	34,33	32,58	5,0%



СЕКТОР КОТТЕДЖЕЙ СОВРЕМЕННОГО ТИПА (НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО)



	4 кв.10	1 кв.11	2 кв.11	3 кв.11	4 кв.11	Изменени е за год
г.Пермь	19,21	20,33	21,79	28,96	24,09	25,4%
Пермский район	16,67	16,67	17,66	24,22	18,00	8,0%
Добрянский район	13,99	18,75	20,19	14,97	18,60	32,9%
Другие МО края	13,50	14,15	14,17	14,19	10,86	-19,5%
В среднем по краю	16,67	17,50	18,74	24,32	19,49	16,9%





СЕГМЕНТ ОРГАНИЗОВАННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ

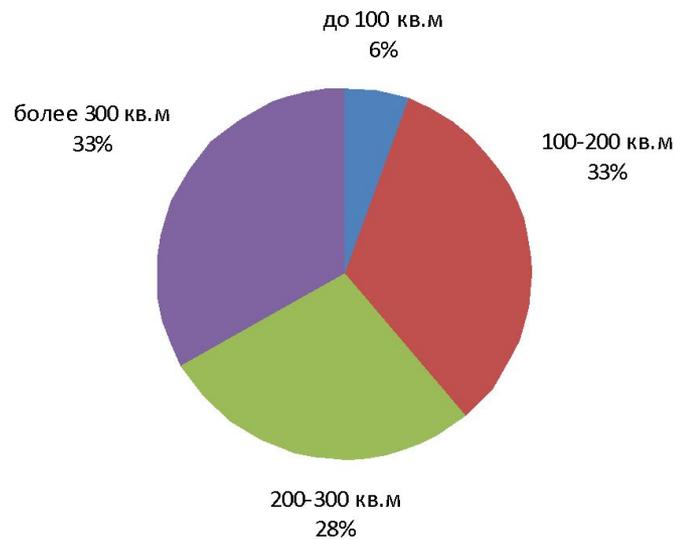
	3 кв.11	4 кв.11	Изменение за квартал
г.Пермь	35,58	41,30	+16,0%
Пермский район	35,91	22,56	-37,2%
Добрянский район	51,57	67,10	+30,1%
В среднем по краю	39,07	43,82	+12,2%

класс качества	Диапазоны цен предложения, тыс. руб./кв.м.	
	коттеджные посёлки	посёлки таун-хаусов
ЭЛИТ	60,0 – 90,0	-
бизнес	28,0 – 50,0	20,0 – 45,0
ЭКОНОМ	12,0 – 27,0	

Структура объема предложения коттеджей и таунхаусов в организованных поселках в разрезе материала стен дома, 4 кв.2011 г.



Структура объема предложения коттеджей и таунхаусов в организованных поселках в разрезе площади, 4 кв.2011 г.





ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ НА РЫНКЕ ОРГАНИЗОВАННЫХ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ Г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ

Сохранение тенденции пермского рынка организованного строительства: распродажа земельных участков в составе массивов под организованную застройку



«Легкое оживление» крупных девелоперов: предложение готовых домов на участке с необходимым минимумом коммуникаций (электричество, дорога)
В краткосрочном периоде: без масштабных изменений как в плане новых проектов (распродажа ЗУ, сокращение числа концептуальных объектов), так и в отношении ценовой политики

В долгосрочном периоде: развитие малоэтажного строительства за счет федеральных и муниципальных программ

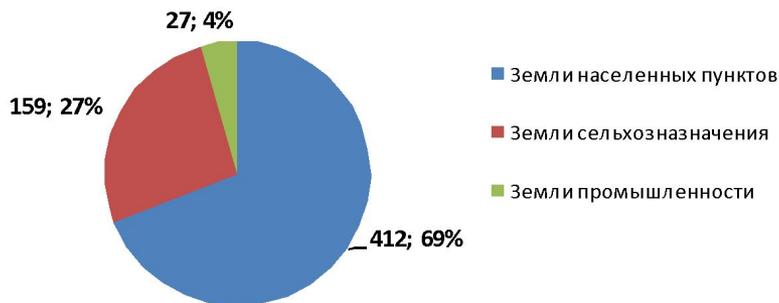




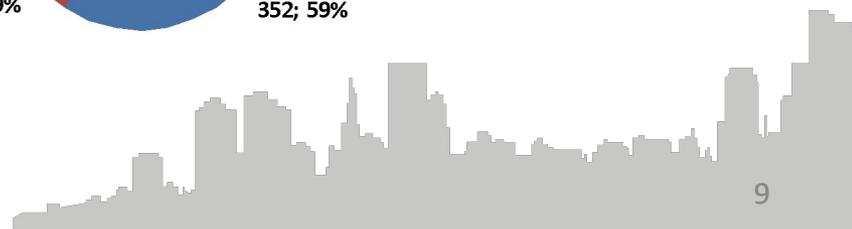
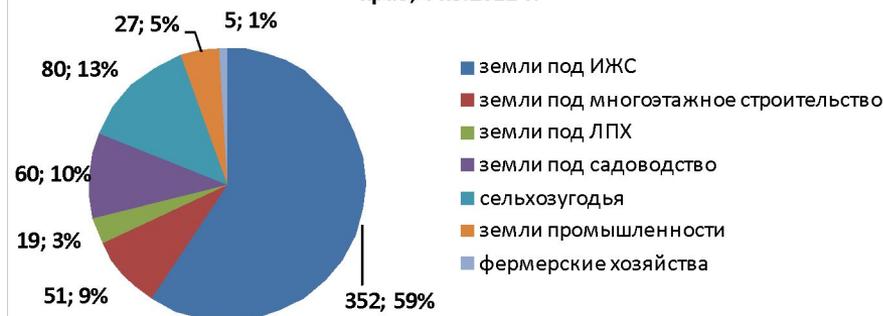
РЫНОК ЗЕМЛИ Г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

земли населенных пунктов	земли сельхозназначения	земли промышленности
земли под ИЖС	земли под ЛПХ	
земли под многоэтажное жилищное строительство	земли под ведение садоводства и дачного хозяйства	
земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (объектов торгово-офисного назначения, административного назначения, а также объектов производственной недвижимости)	сельхозугодья	
	крестьянские (фермерские) хозяйства	

Структура предложения земельных участков в зависимости от категории (целевого назначения) в г.Перми и Пермском крае, 4 кв.2011 г.

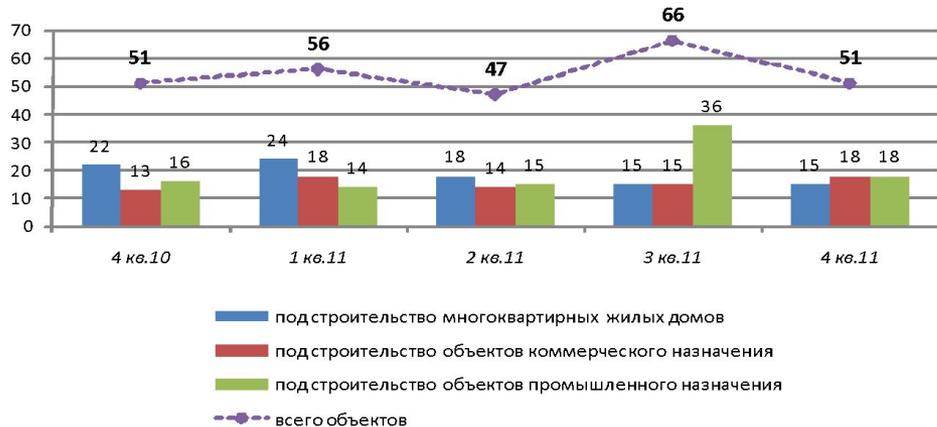


Структура предложения земельных участков в зависимости от видов разрешенного использования в г.Перми и Пермском крае, 4 кв.2011 г.

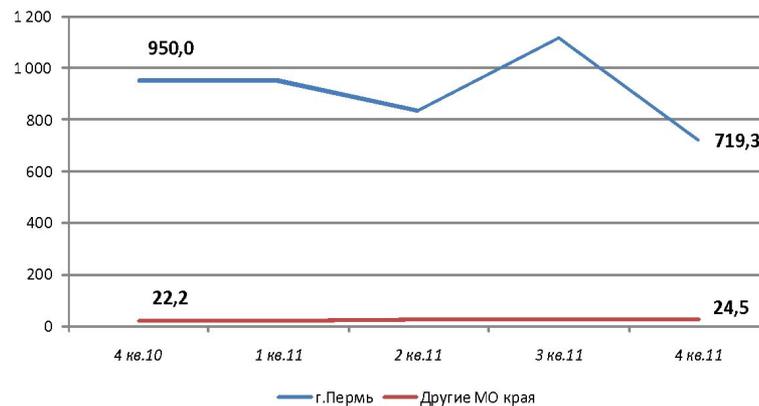


РЫНОК ЗЕМЛИ ПОД МНОГОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОМ КРАЕ

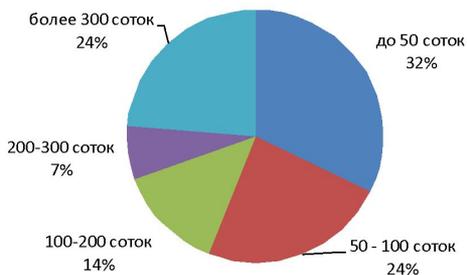
Динамика объема предложения земли под многоэтажное строительство, ед.



Динамика средних цен предложения земельных участков под многоэтажное строительство, тыс. руб./100 кв.м



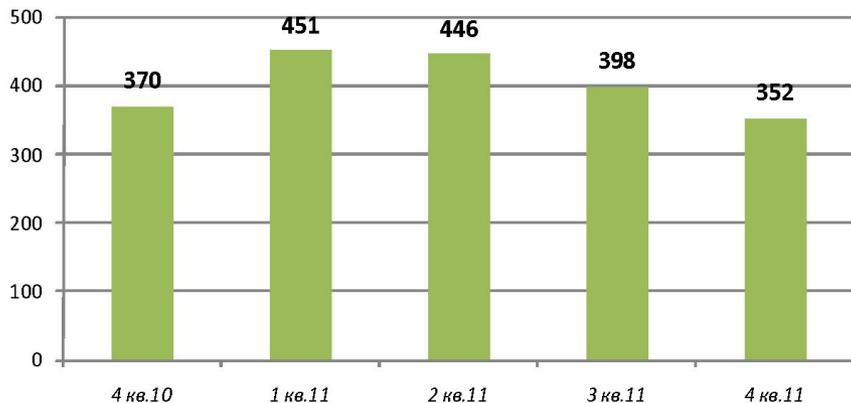
Структура объема предложения земли под многоэтажное строительство в г.Перми и Пермском крае в разрезе площади, 4 кв. 2011 г.



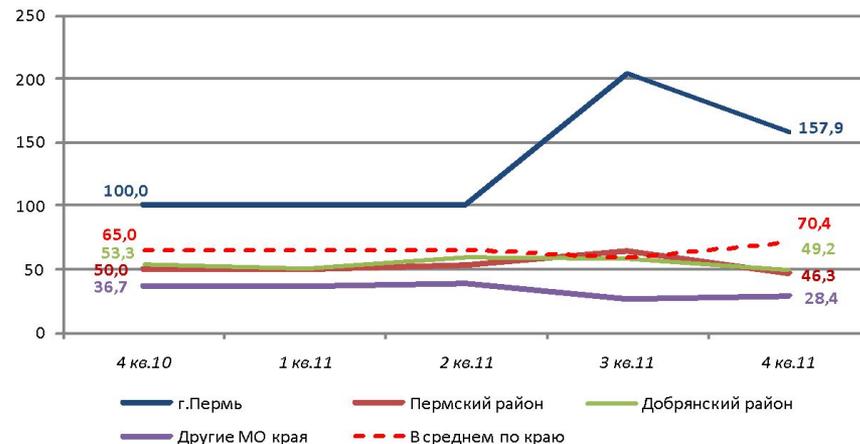
	4 кв.10	1 кв.11	2 кв.11	3 кв.11	4 кв.11	Изменени е за год
г.Пермь	950,0	950,0	835,3	1113,6	719,3	-24,3%
Другие МО края	22,2	23,6	25,1	25,0	24,5	10,1%

РЫНОК ЗЕМЛИ ПОД ИЖС В г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОМ КРАЕ

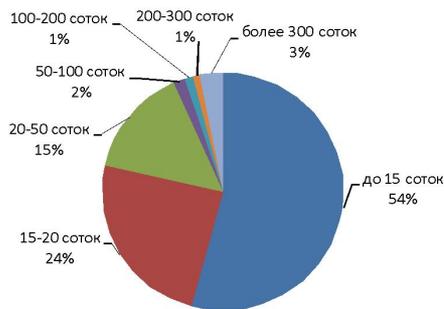
Динамика объема предложения земли под ИЖС, ед.



Динамика средних цен предложения земельных участков под ИЖС, тыс. руб./100 кв.м



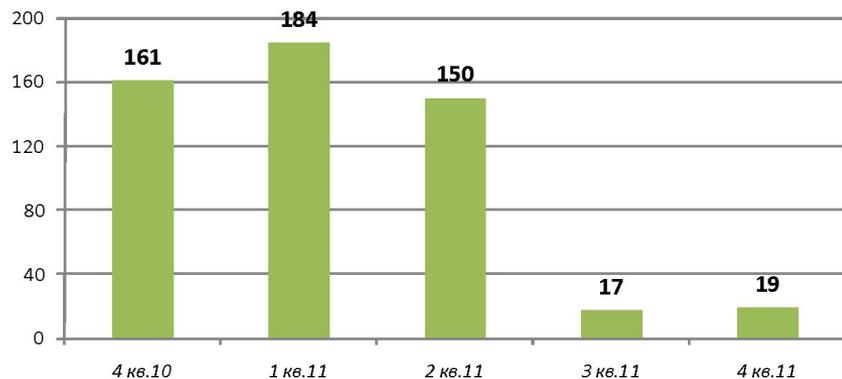
Структура объема предложения земли под ИЖС в г.Перми и Пермском крае в разрезе площади, 4 кв. 2011 г.



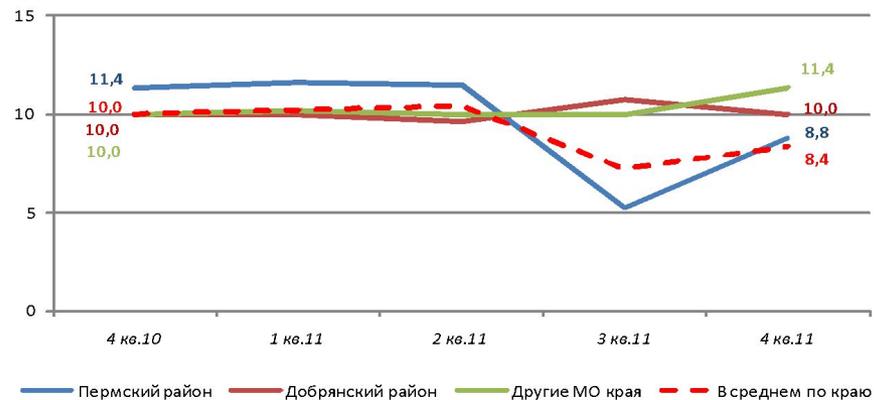
	4 кв.10	1 кв.11	2 кв.11	3 кв.11	4 кв.11	Изменение за год
г.Пермь	100,0	100,0	100,0	203,2	157,9	57,9%
Пермский район	50,0	50,0	52,8	64,5	46,3	-7,3%
Добрянский район	53,3	50,0	59,6	58,5	49,2	-7,8%
Другие МО края	36,7	36,9	38,5	26,8	28,4	-22,5%
В среднем по краю	65,0	64,7	65,0	58,0	70,4	8,4%

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЛПХ В Г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОМ КРАЕ

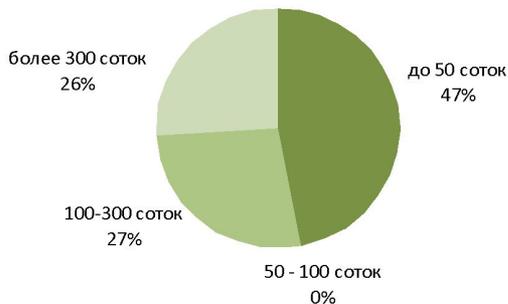
Динамика объема предложения земли под ЛПХ, ед.



Динамика средних цен предложения земельных участков под ЛПХ, тыс. руб./100 кв.м



Структура объема предложения земли под ЛПХ в г.Перми и Пермском крае в разрезе площади, 4 кв. 2011 г.

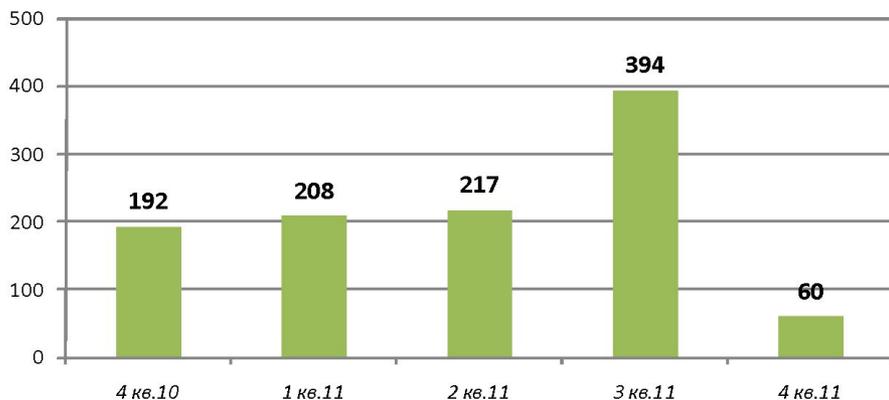


	4 кв.10	1 кв.11	2 кв.11	3 кв.11	4 кв.11	Изменени е за год
Пермский район	11,4	11,6	11,5	5,2	8,8	-22,8%
Добрянский район	10,0	10,0	9,7	10,7	10,0	0,0%
Другие МО края	10,0	10,2	10,0	10,0	11,4	13,6%
В среднем по краю	10,0	10,2	10,4	7,2	8,4	-16,3%

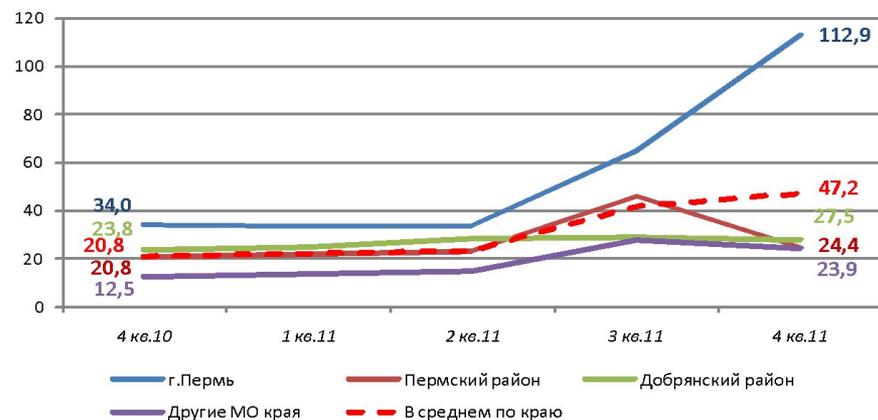


РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД САДОВОДСТВО И ДАЧНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО в г.ПЕРМИ и ПЕРМСКОМ КРАЕ

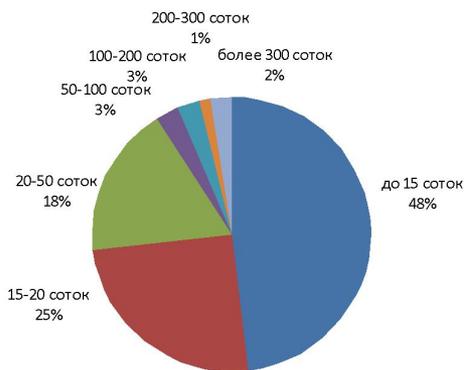
Динамика объема предложения земли под садоводство и дачное строительство, ед.



Динамика средних цен предложения земельных участков под садоводство и дачное строительство, тыс. руб./100 кв.м

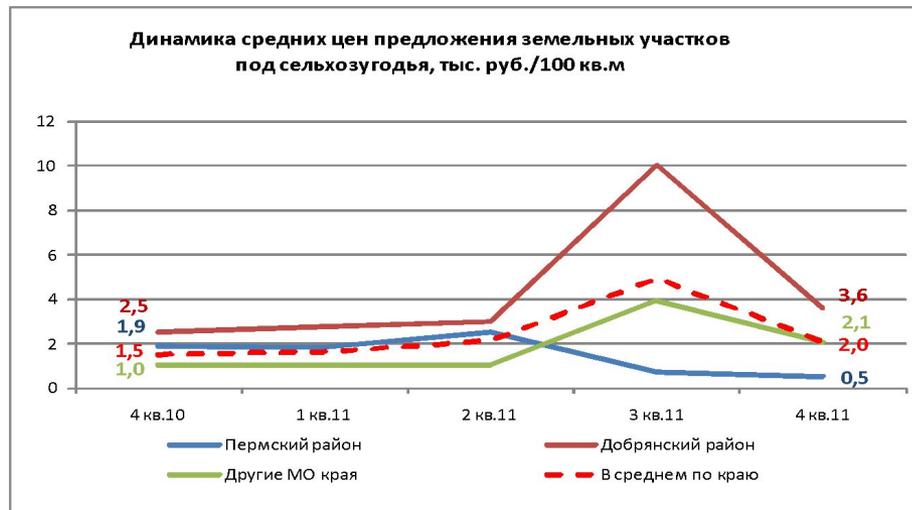
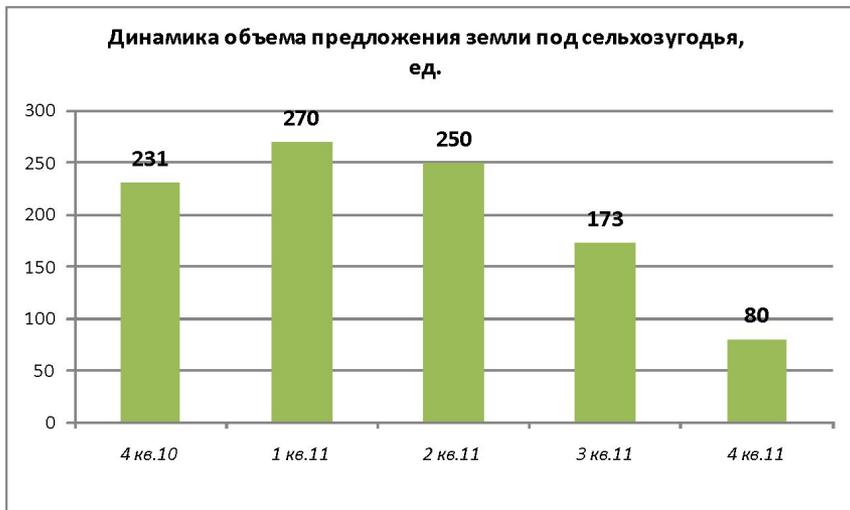


Структура объема предложения земли под садоводство и дачное строительство в г.Перми и Пермском крае в разрезе площади, 4 кв. 2011 г.

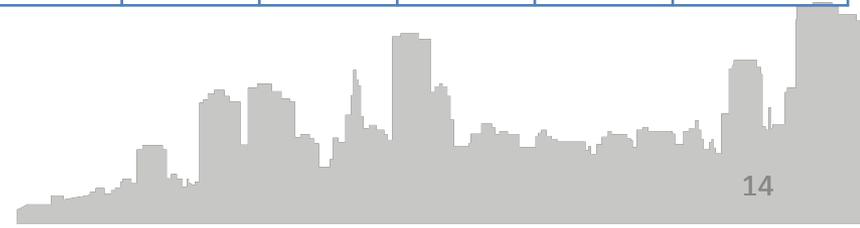


	4 кв.10	1 кв.11	2 кв.11	3 кв.11	4 кв.11	Изменени е за год
г.Пермь	34,0	33,8	33,8	64,6	112,9	232,3%
Пермский район	20,8	22,0	23,1	45,9	24,4	17,0%
Добрянский район	23,8	25,0	28,0	29,0	27,5	15,8%
Другие МО края	12,5	13,8	15,0	27,6	23,9	91,3%
В среднем по краю	20,8	21,9	22,9	41,61	47,2	126,5%

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СЕЛЬХОЗУГОДЬЯ В ПЕРМСКОМ КРАЕ



	4 кв.10	1 кв.11	2 кв.11	3 кв.11	4 кв.11	Изменени е за год
Пермский район	1,9	1,9	2,5	0,7	0,5	-74,6%
Добрянский район	2,5	2,8	3,0	10,0	3,6	42,7%
Другие МО края	1,0	1,0	1,0	3,9	2,1	108,0%
В среднем по краю	1,5	1,6	2,1	4,9	2,0	36,0%





РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ПРОМЫШЛЕННОСТЬЬ В Г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОМ РАЙОНЕ



	4 кв.10	1 кв.11	2 кв.11	3 кв.11	4 кв.11	Изменение за год
г.Пермь, Пермский район	136,7	118,0	121,8	225,82	129,16	-5,5%





РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РЫНОК ЗЕМЛИ г.ПЕРМИ и ПЕРМСКОГО КРАЯ: ОСНОВНЫЕ ИТОГИ 2011 г.

Рынок ИЖС	
1. Сокращение предложения на рынке ИЖС	-45%
2. Рост цен на рынке ИЖС	от +5% до +32%
3. Минимальный рост цен на рынке коттеджей современного типа (2006-2011 г. постройки)	+5% 32 580 руб./кв.м
4. Максимальный рост цен на рынке объектов дачного строительства	+32,7% 19 730 руб./кв.м
Рынок земли	
1. Сокращение предложения на рынке земли	-43%
2. Рост цен на рынке земли, за исключением земли для ЛПХ	от +8,4% до +126,5%
3. Снижение средней цены предложения на земельные участки под ЛПХ	-16,3% 8 400 руб./100 кв.м
4. Максимальный рост цен на рынке земли для садоводства и дачного строительства	+126,5% 47 200 руб./100 кв.м
6. Минимальный рост средней цены предложения по краю на рынке земли для ИЖС	+8,4% 70 400 руб./100 кв.м

Сокращение предложения не связано со спросом. Объекты, вероятнее всего, были сняты с продажи. Рост цен связан с ожиданиями продавцов, изменением ассортимента, общим ростом цен, площадью и др. влияющими параметрами. Большая часть земельных участков в т.н. «организованных поселках» предлагается в категории земель сельхозназначения, с разрешенным видом использования «для садоводства и дачного строительства». Вероятно, фактом изменения назначения земель с сельхозназначения на садоводство в земельном массиве «организованного поселка» объясняется резкий рост цены предложения (+126%) на земли для садоводства и дачного строительства в Пермском районе.

Наиболее значительное падение цен за 2011 г. произошло на рынке земельных участков Пермского района под сельхозугодья (участки, как правило, без коммуникаций) – «-74,6%». Часть продавцов земли сельхозназначения (40%), надеясь на лучшее, «держит» цены на уровне 4 300 – 15 480 руб./сотка в Пермском районе, 3 570 - 14 520 руб./сотка в Добрянском районе.



РЫНОК ИЖС И РЫНОК ЗЕМЛИ г.ПЕРМИ и ПЕРМСКОГО КРАЯ: ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ в краткосрочной и долгосрочной перспективе

Факторы влияния на рынок ИЖС и рынок ЗЕМЛИ г.Перми и Пермского края в 2012 г.

Внешние факторы (макроэкономическая ситуация)

Платежеспособный спрос

Кредитование населения (поддержка внутреннего спроса)

Соответствие предложения спросу

Уровень жизни населения

