



МОНИТОРИНГ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г. ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ

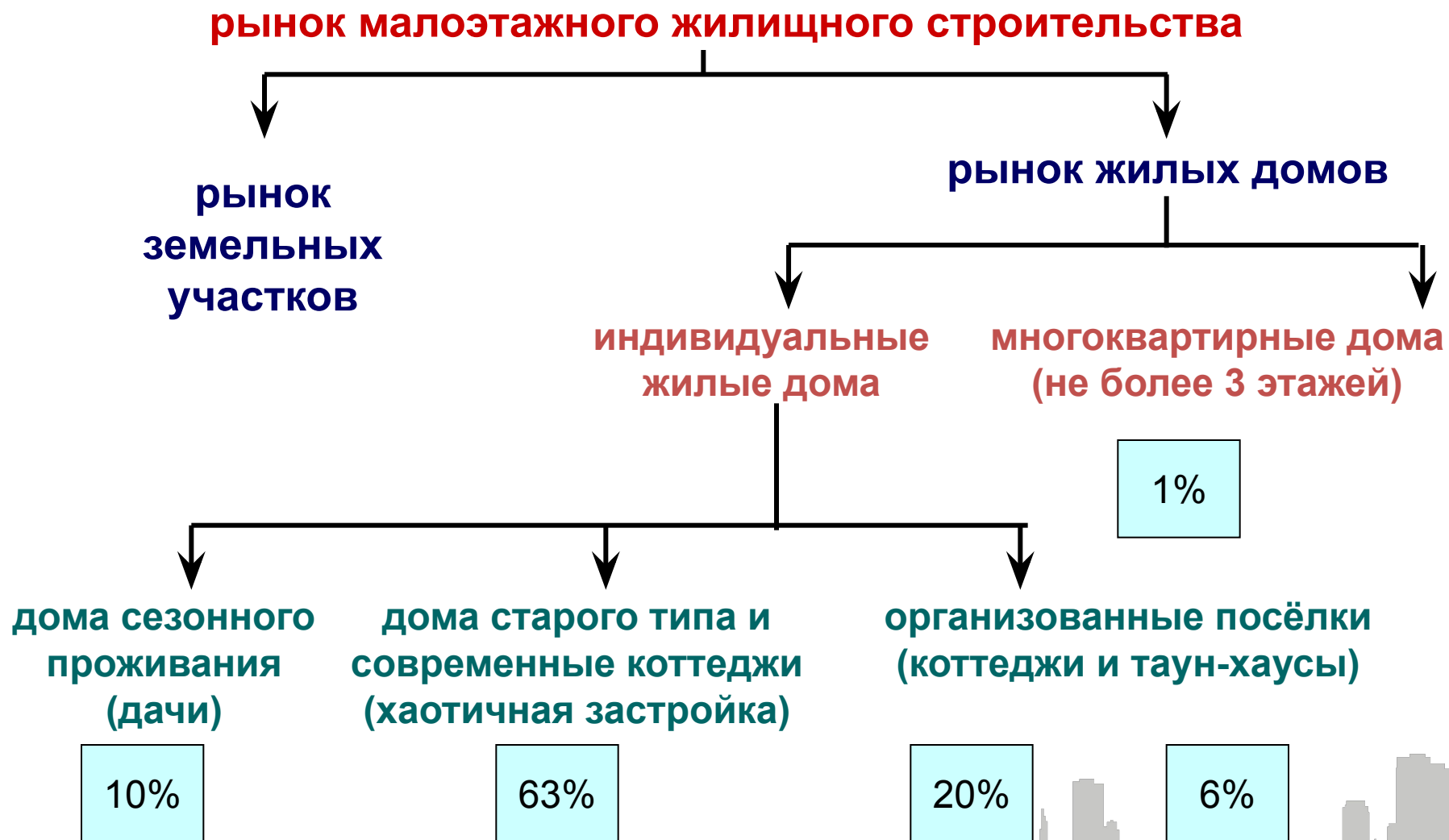
МОНИТОРИНГ РЫНКА ЗЕМЛИ Г. ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ

IV КВАРТАЛ 2011 Г.





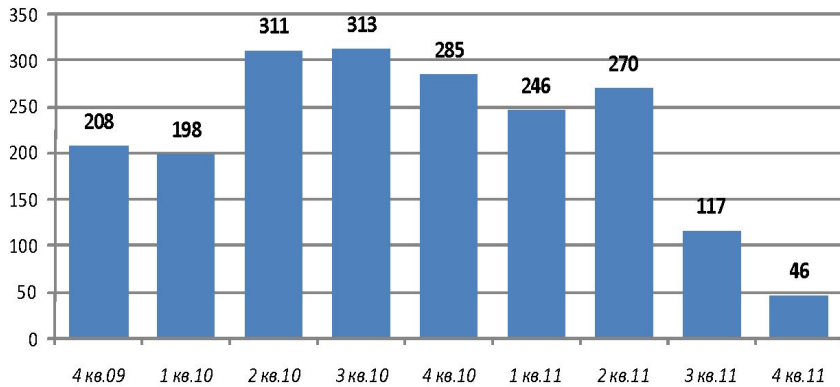
СТРУКТУРА РЫНКА МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ



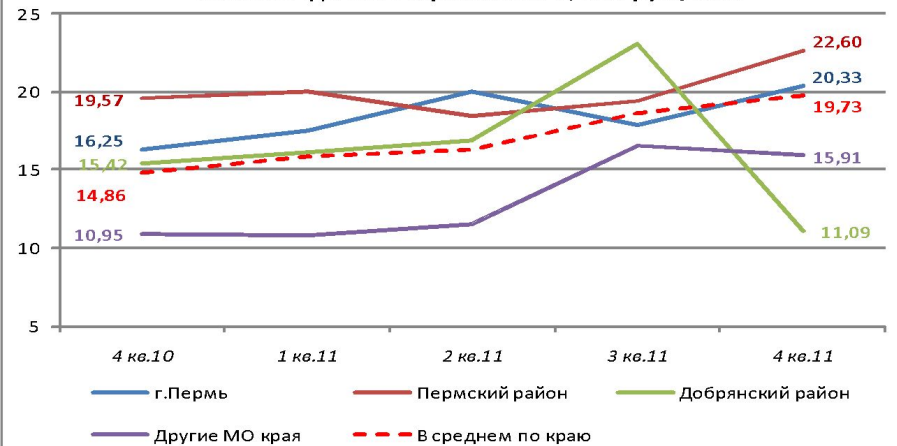


СЕКМЕНТ ДАЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ

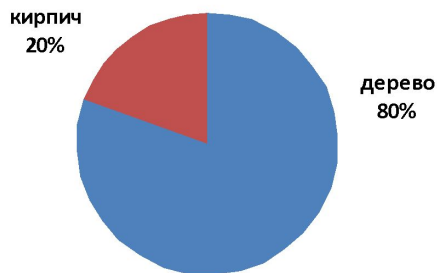
Динамика объема предложения объектов дачного строительства, ед.



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



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



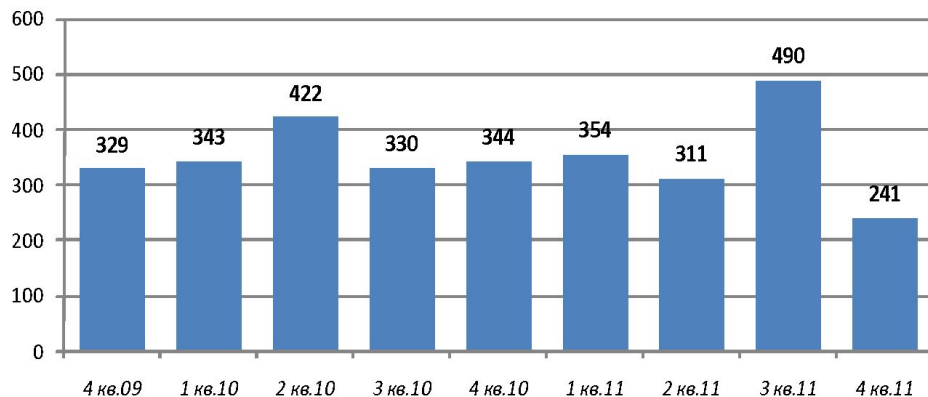
| | 4 кв. 10 | 1 кв. 11 | 2 кв. 11 | 3 кв. 11 | 4 кв. 11 | Изменение за 2011 г., % |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|
| г.Пермь | 16,25 | 17,50 | 20,00 | 17,88 | 20,33 | 25,1% |
| Пермский район | 19,57 | 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% |



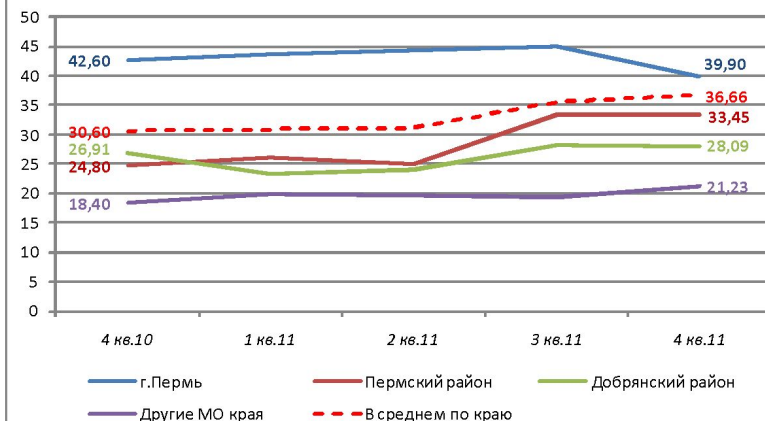
СЕКТОР ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДОМОВ СТАРОЙ ПОСТРОЙКИ

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

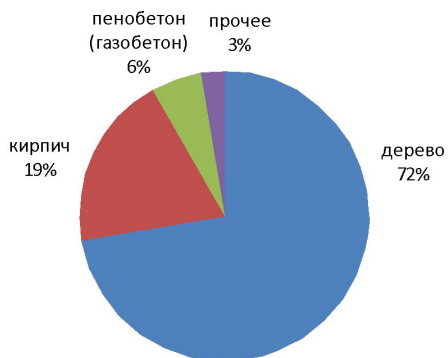
Динамика объема предложения индивидуальных домов старой постройки (90-х-начала 2000-х гг.), ед.



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



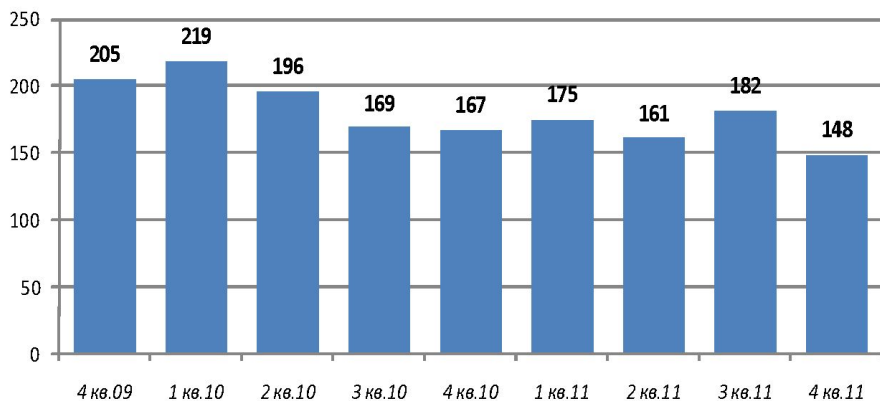
Структура объема предложения индивидуальных домов старой постройки, 4 кв.2011 г.



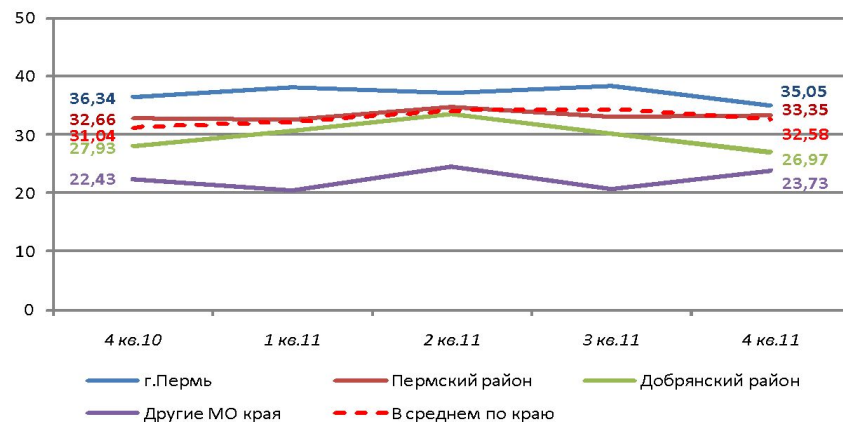
| | 4 кв.10 | 1 кв.11 | 2 кв.11 | 3 кв.11 | 4 кв.11 | Изменени е за год |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|
| г.Пермь | 42,60 | 43,74 | 44,40 | 44,92 | 39,90 | -6,3% |
| Пермский район | 24,80 | 26,18 | 24,87 | 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

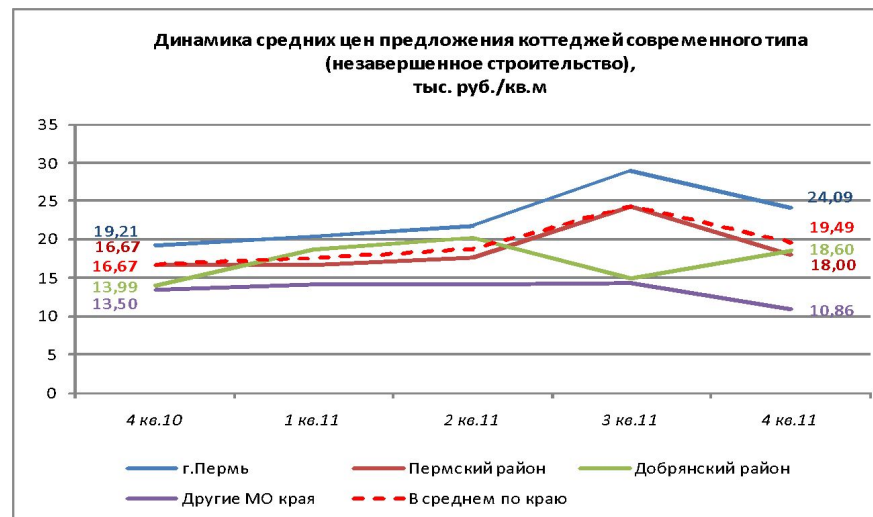
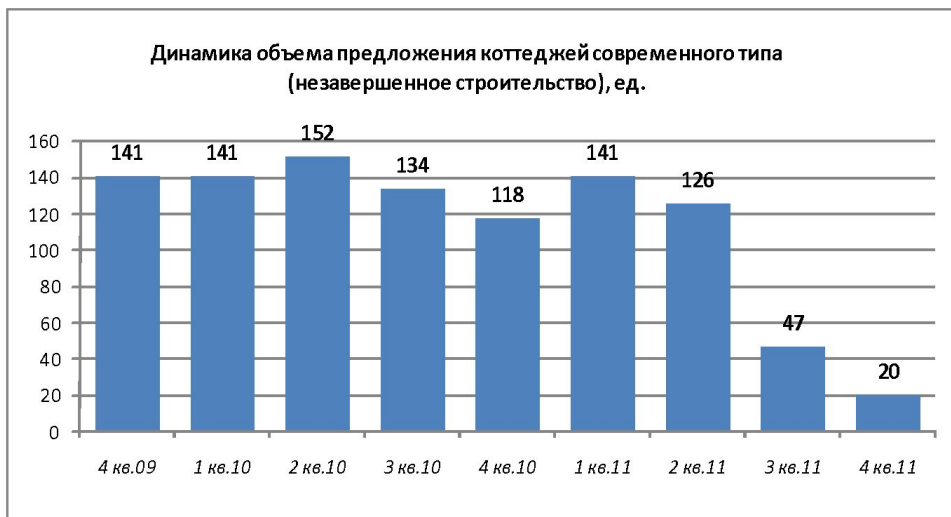


Структура объема предложения коттеджей современного типа (постройки 2006-2011 гг.), 4 кв.2011 г.

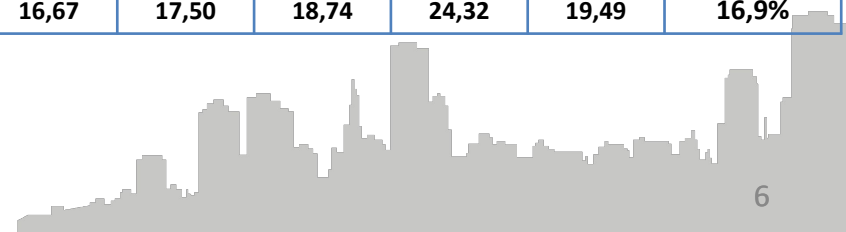


| | 4 кв.10 | 1 кв.11 | 2 кв.11 | 3 кв.11 | 4 кв.11 | Изменени е за год |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|
| г.Пермь | 36,34 | 38,11 | 37,04 | 38,32 | 35,05 | -3,5% |
| Пермский район | 32,66 | 32,50 | 34,72 | 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% |



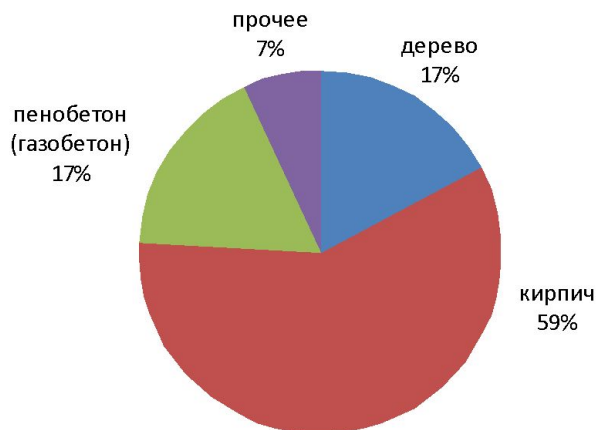


СЕГМЕНТ ОРГАНИЗОВАННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ

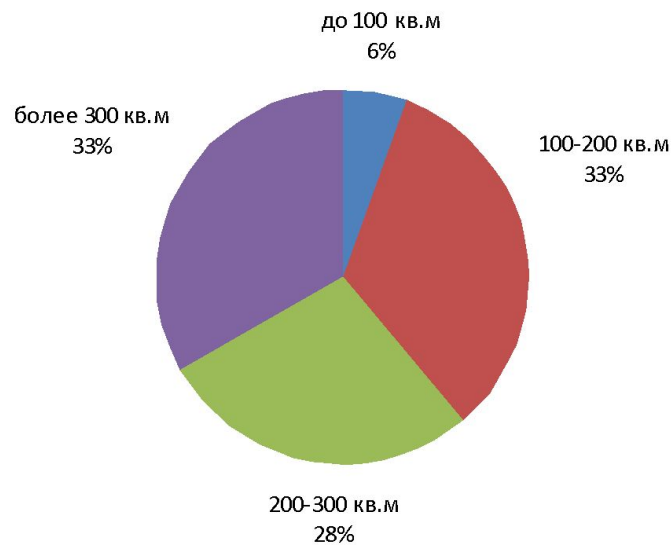
| | 3 кв.11 | 4 кв.11 | Изменение за квартал |
|-------------------|---------|---------|----------------------|
| г.Пермь | 35,58 | 41,30 | +16,0% |
| Пермский район | 35,91 | 22,56 | -37,2% |
| Добрянский район | 51,57 | 67,10 | +30,1% |
| В среднем по краю | 39,07 | 43,82 | +12,2% |

| 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.



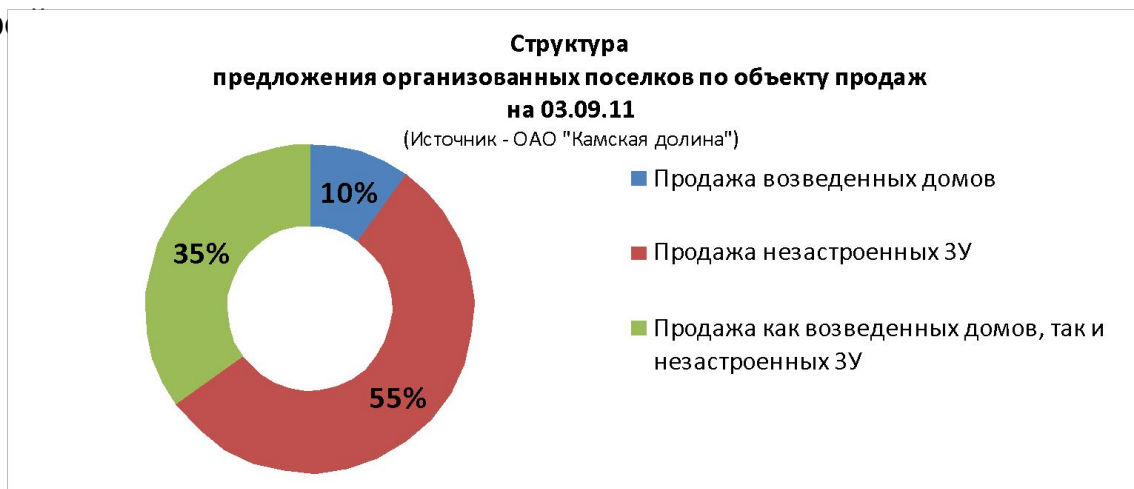
Структура объема предложения коттеджей и таунхаусов в организованных поселках в разрезе площади, 4 кв.2011 г.





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

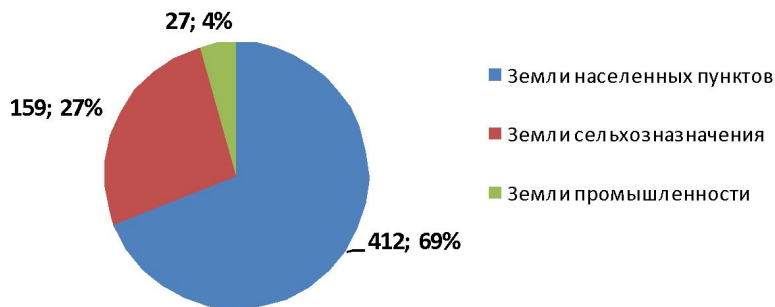




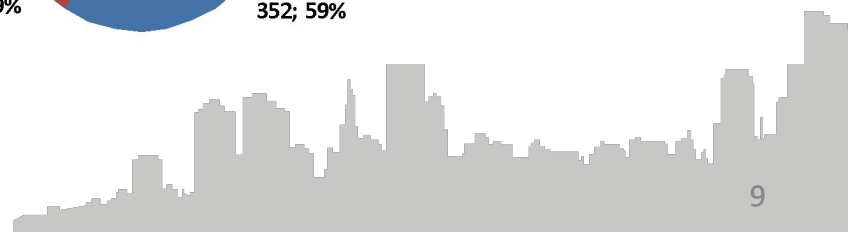
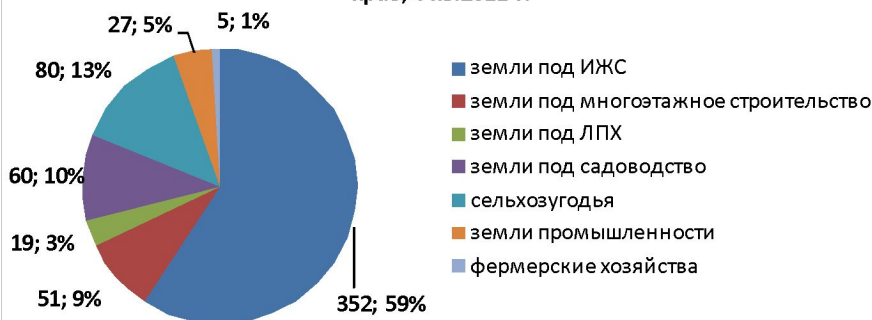
РЫНОК ЗЕМЛИ Г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОГО КРАЯ. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

| 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.



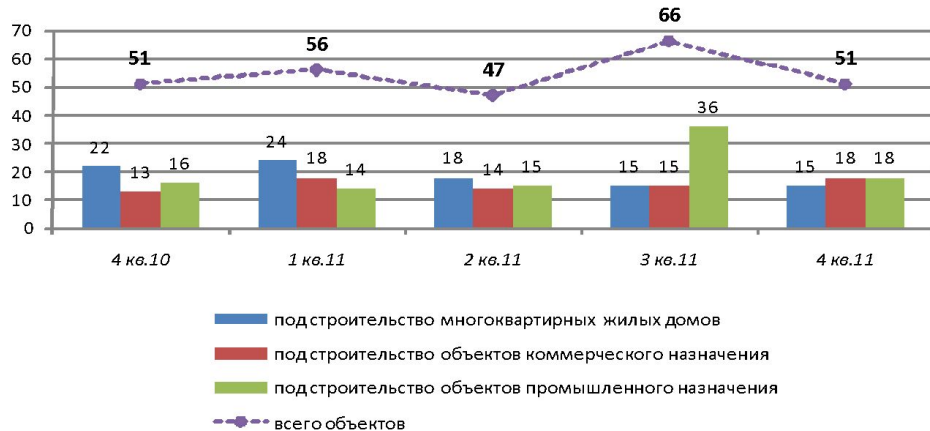
Структура предложения земельных участков в зависимости от видов разрешенного использования в г.Перми и Пермском крае, 4 кв.2011 г.



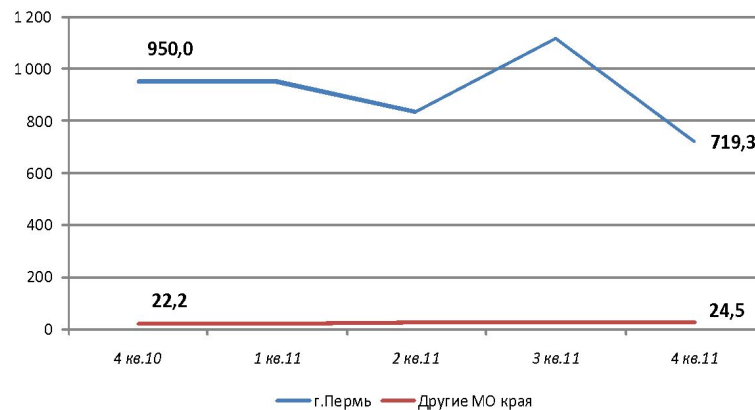


РЫНОК ЗЕМЛИ ПОД МНОГОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОМ КРАЕ

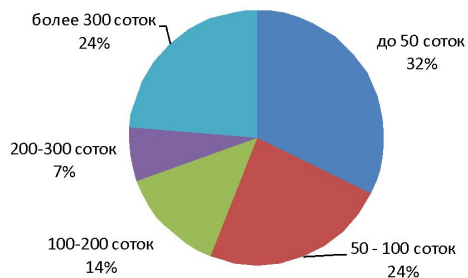
Динамика объема предложения земли под многоэтажное строительство, ед.



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.

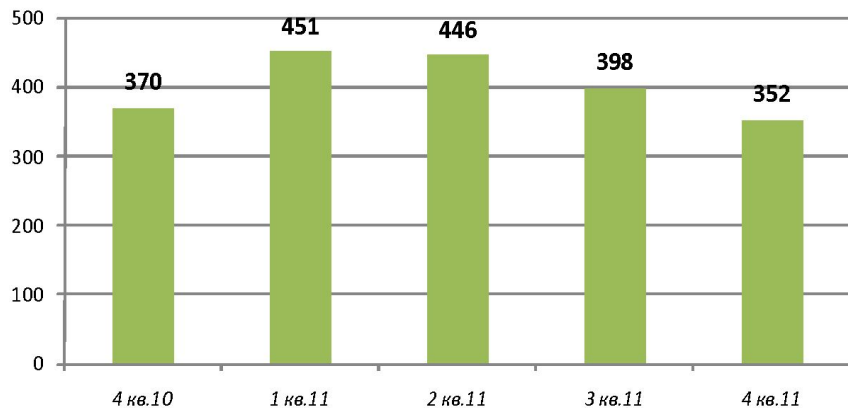


| | 4 кв.10 | 1 кв.11 | 2 кв.11 | 3 кв.11 | 4 кв.11 | Изменени е за год |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------|
| г.Пермь | 950,0 | 950,0 | 835,3 | 1113,6 | 719,3 | -24,3% |
| Другие МО края | 22,2 | 23,6 | 25,1 | 25,0 | 24,5 | 10,1% |

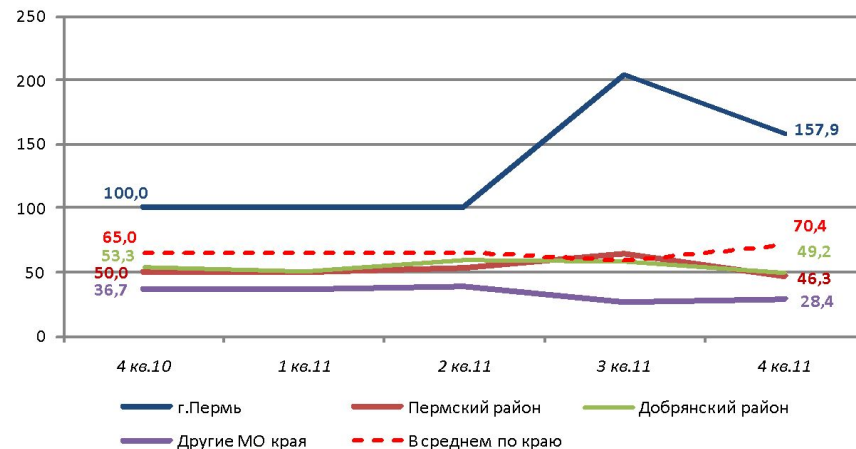


РЫНОК ЗЕМЛИ ПОД ИЖС В г.ПЕРМИ И ПЕРМСКОМ КРАЕ

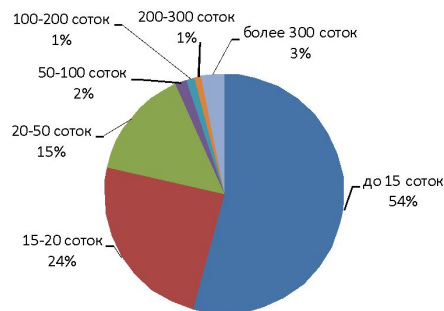
Динамика объема предложения земли под ИЖС, ед.



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



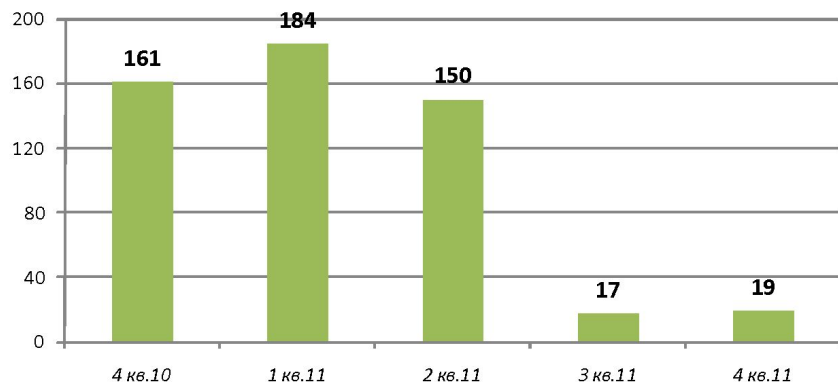
Структура объема предложения земли под ИЖС в г.Перми и Пермском крае в разрезе площади, 4 кв. 2011 г.



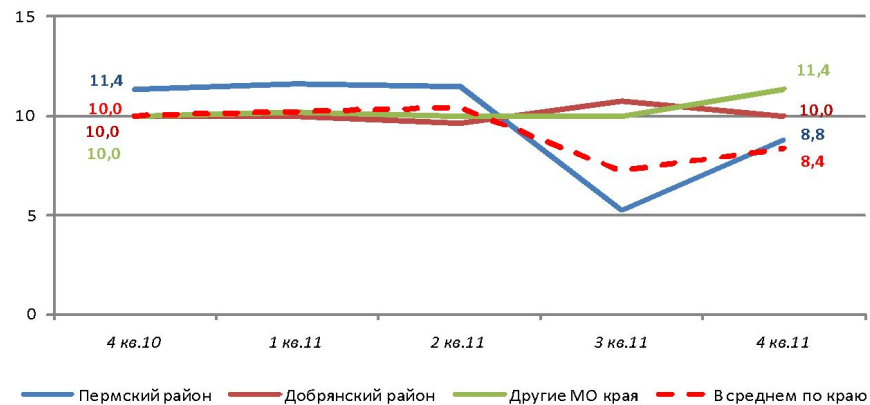
| | 4 кв.10 | 1 кв.11 | 2 кв.11 | 3 кв.11 | 4 кв.11 | Изменение за год |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| г.Пермь | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 203,2 | 157,9 | 57,9% |
| Пермский район | 50,0 | 50,0 | 52,8 | 64,5 | 46,3 | -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

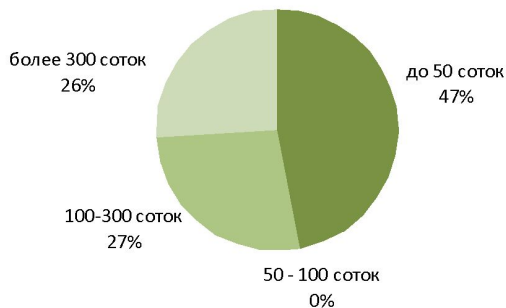
Динамика объема предложения земли под ЛПХ, ед.



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



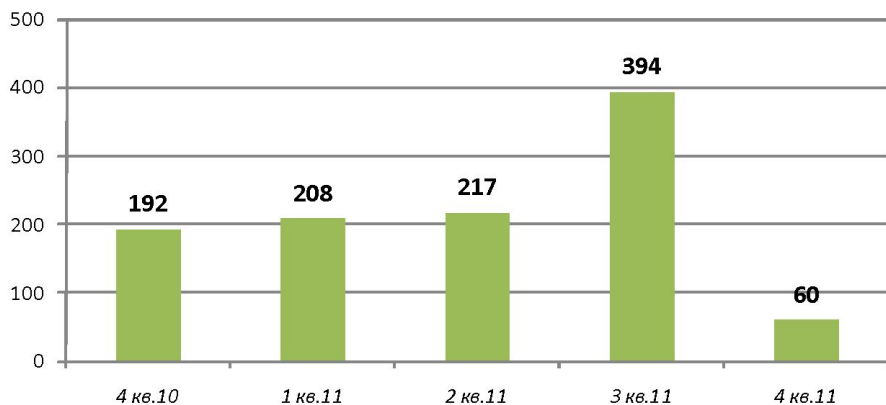
Структура объема предложения земли под ЛПХ в г.Перми и Пермском крае в разрезе площади, 4 кв. 2011 г.



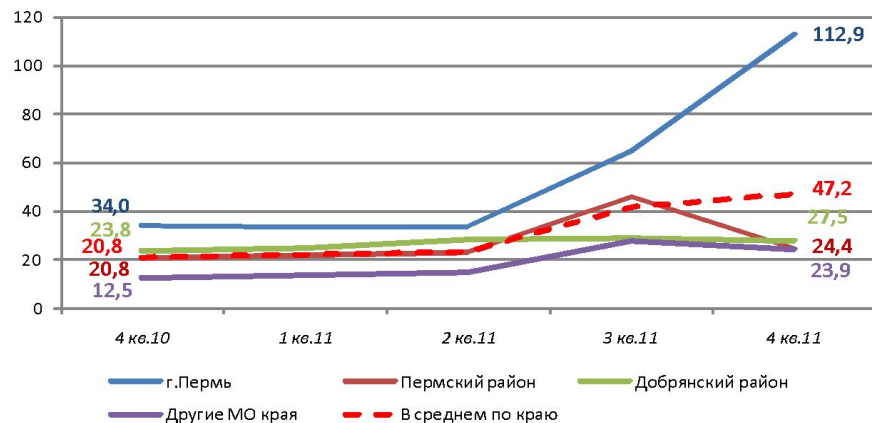
| | 4 кв.10 | 1 кв.11 | 2 кв.11 | 3 кв.11 | 4 кв.11 | Изменени е за год |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|----------------------|
| Пермский район | 11,4 | 11,6 | 11,5 | 5,2 | 8,8 | -22,8% |
| Добрянский район | 10,0 | 10,0 | 9,7 | 10,7 | 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

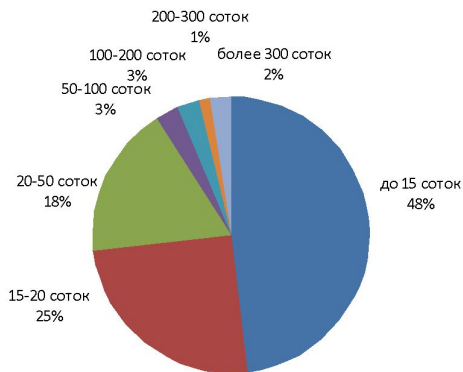
Динамика объема предложения земли под садоводство и дачное строительство, ед.



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

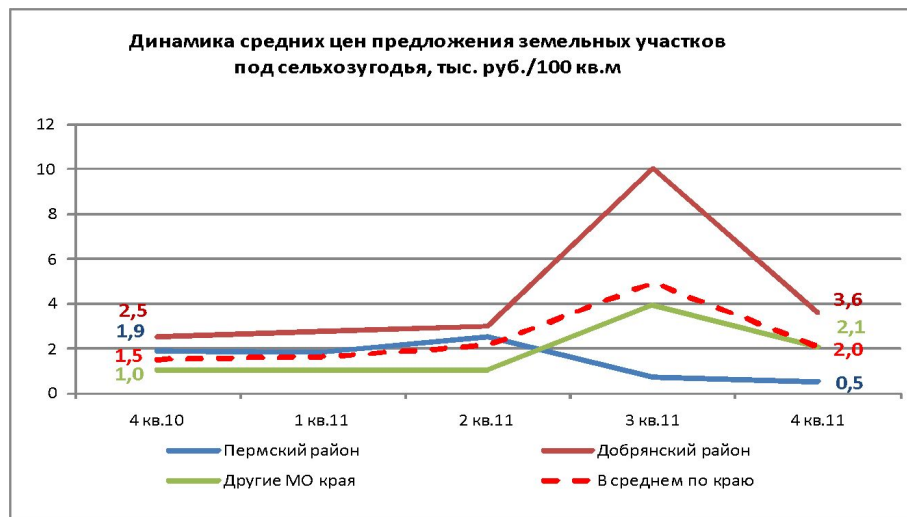
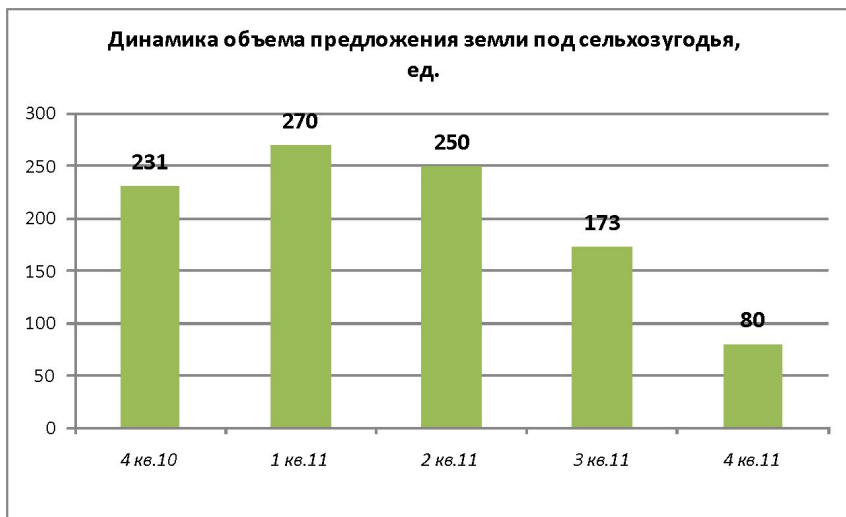


Структура объема предложения земли под садоводство и дачное строительство в г.Перми и Пермском крае в разрезе площади, 4 кв. 2011 г.

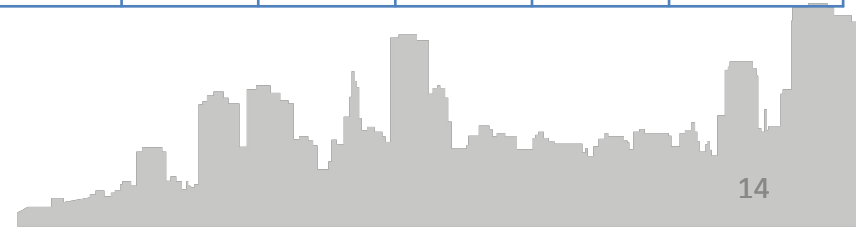


| | 4 кв.10 | 1 кв.11 | 2 кв.11 | 3 кв.11 | 4 кв.11 | Изменени е за год |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|----------------------|
| г.Пермь | 34,0 | 33,8 | 33,8 | 64,6 | 112,9 | 232,3% |
| Пермский район | 20,8 | 22,0 | 23,1 | 45,9 | 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 ПРОМЫШЛЕННОСТЬ 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

