

## МОНИТОРИНГ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТОМСКА ЗА 2014Г.

Мониторинг за период с января 2007 года по декабрь 2014 года проведен на основании подготовленных за указанный период отчетов об оценке рыночной стоимости, а также данных о совершенных сделках, предоставленных рядом агентств недвижимости в 2011 - 2014 гг., в том числе: ГК «Лагуна», ООО «ТомСтройИнвест», АН «Ярославна». Цены предложения из СМИ непосредственно в анализируемой выборке не использовались.

Для того, чтобы единичные случаи не искажали общую ситуацию, из сформированного массива данных за анализируемый период исключаются объекты площадью менее 30 и более 100 кв.м., объекты с дорогой, серьезно поврежденной и черновой отделкой. Полученная таким образом выборка рассматривается в качестве условно типового жилья для массового проживания и используется для расчета средних показателей и построения графиков.

Данные мониторинга за прошедший период 2014 года позволяют сделать вывод о сохранении на настоящий момент тенденции долгосрочного роста цен, которая наблюдается с июня 2010 года: ежегодный прирост цен 1 кв.м. условно типового жилья находится в интервале 7-10%.

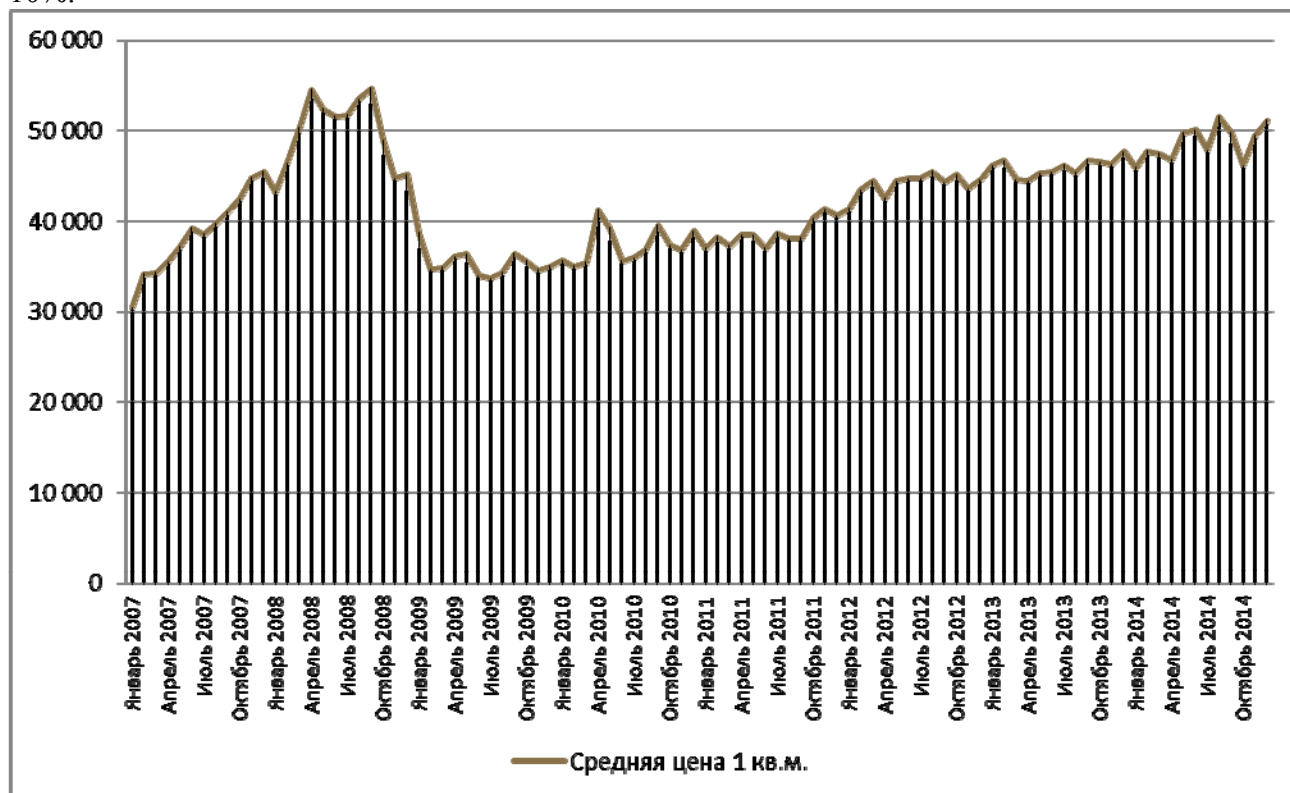


Рисунок 1. Динамика средней цены 1 кв.м. жилья.

Дно рынок прошел в июле 2009г. (33 638 руб./кв.м.), перед этим максимум за период наблюдения был зафиксирован в сентябре 2008г. (54 654 руб./кв.м.). В декабре 2014г. средняя цена 1 кв.м. достигла 51 164 руб./кв.м., что на 6% меньше максимального значения.

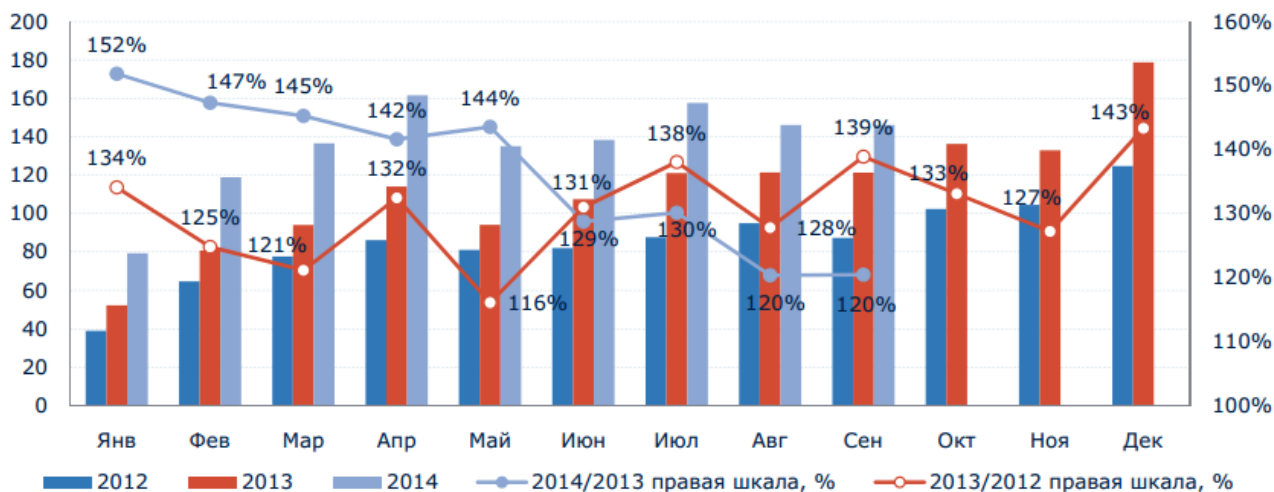
Устойчивые долгосрочные темпы роста рынка позволяют отметить вернувшуюся после кризиса и сохраняющуюся уже на протяжении трех-четырех последних лет способность недвижимости сохранять капитал.

2014 год был богат на события. Весной увеличение рисков на финансовых рынках способствовало значительному повышению инвестиционной активности на рынке недвижимости. Причем инвесторы выводили долгосрочные вложения из банков и покупали недвижимое имущество. Поэтому ликвидные объекты по реальным ценам уходили с рынка в срок, меньший, чем типичный для них срок экспозиции. Также оправдались прогнозы относительно повышения темпов роста рынка во втором квартале. Последний квартал года отметился резким обесценением рубля, что породило панику, массовые спекуляции с валютой и ажиотажный спрос на все: от продуктов питания до недвижимости. Магазины ежедневно переписывали ценники, стараясь покрыть грядущий в следующем квартале спад, а люди тем не менее вкладывали деньги, боясь их потерять.

Официальная статистика 2014г. сообщает, что годовая инфляция приобрела двузначные значения, хотя реальные располагаемые доходы населения уменьшились гораздо существеннее, и прогнозируется их дальнейшее снижение. Это, несомненно, скажется в будущем и на рынке жилой недвижимости, сформировав очередной пул «отложенного спроса», который, вероятно, будет продолжать расти, поскольку предпосылок к улучшению ситуации пока не просматривается.

Текущие события на мировой арене заставляют очень внимательно следить за рынком недвижимости, поскольку на данный момент он остановился в ожидании, и пока не понятно, в какую сторону он пойдет. При этом представители ведущих мировых и российских консалтинговых компаний едины во мнении о невозможности прогнозирования на период более трех месяцев. Они также считают, что в сравнении с кризисом 2008г., когда рынок упал достаточно быстро, и затем начал отыгрывать падение; сейчас ситуация иная: рынок будет «сползать» и никто не может сказать, где будет дно.

Одним из основных двигателей рынка недвижимости в последние годы неизменно остается ипотека. В 2014г. ипотека развивалась довольно высокими темпами: за январь – сентябрь 2014 года было выдано 703 160 ипотечных кредитов на общую сумму 1 219,4 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень января – сентября 2013 года в количественном и в 1,4 – в денежном выражении. Однако темпы роста пошли на спад уже во второй половине года.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рисунок 2. Динамика объема выдачи ипотечных кредитов (млрд. руб.) и годовые темпы роста (%)<sup>1</sup>

Решение Банка России о повышении ключевой ставки в конце 2014 года на 6,5 п.п. до 17% вынудило банки оперативно пересмотреть в сторону повышения ставки по ипотечным кредитам. Многие участники приостановили прием заявок на ипотечные кредиты и переносили сроки подписания кредитных договоров. Массовым явлением становятся случаи аннулирования уже полученных заемщиками одобрений о выдаче ипотеки.

Несмотря на ужесточение условий, банки по-прежнему отмечали высокий спрос на ипотечные кредиты, связанный, в первую очередь, с желанием граждан инвестировать имеющиеся у них средства. В условиях повышенного спроса о коррекции цен в сторону повышения объявляли и многие застройщики, что дополнительно стимулировало население не откладывать покупку жилья на следующий год.

По данным Центрального Банка и АИЖК<sup>2</sup> в прошедшем периоде 2014 г. в Томской области наблюдался неуклонный рост объема и количества предоставленных ипотечных кредитов.

<sup>1</sup> Источник информации: [http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/review/report\\_10\\_2014.pdf](http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/review/report_10_2014.pdf)

<sup>2</sup> Источники информации: <http://cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>, <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statis/>

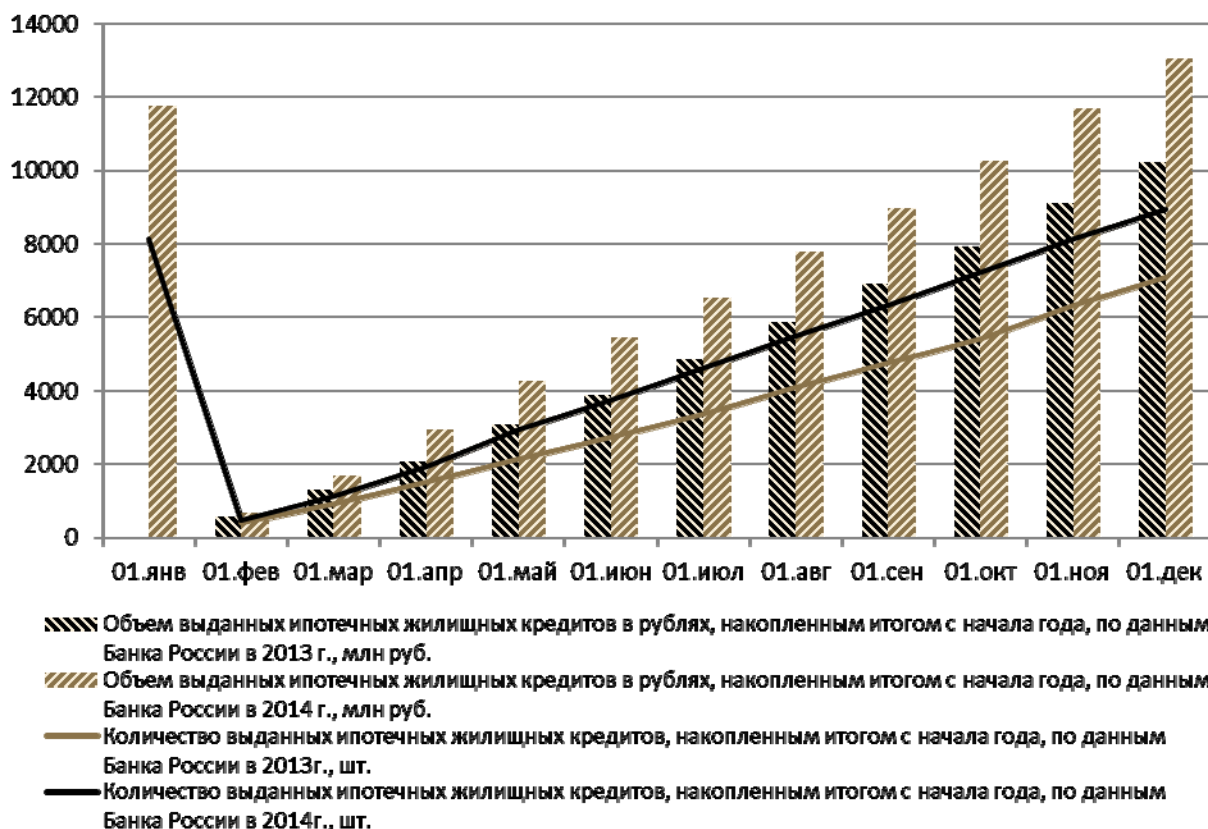


Рисунок 3. Динамика основных показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Томской области

Доступное ипотечное кредитование в целом оказывает позитивное влияние на рынок недвижимости, способствуя росту активности приобретения жилья и развитию строительной отрасли. Однако в текущей ситуации вследствие сокращения реальных доходов люди начинают опасаться, что они не смогут обслуживать кредит, и предпочитают оставить свои сбережения в качестве подушки безопасности.

Ипотечный рынок Томска показал рост по итогам года относительно показателей 2013 г., но к концу года значительно сократилась доля сделок с привлечением ипотечного кредита, что было обусловлено выходом на рынок инвесторов с наличными денежными средствами, а также из-за трудностей на рынке ипотечного кредитования, связанных с поднятием ставок по ипотечным кредитам целым рядом банков.

По данным пресс-службы Администрации Томской области в 2014 году томские строители ввели в эксплуатацию более 600 тысяч «квадратов» жилья. Таких рекордных показателей не было за 35 лет новейшей истории области. Это на 13,5 % больше, чем в прошлом году, и на 3,4 % превышает план по вводу жилья на 2014 год, утвержденный стратегией развития строительного комплекса.<sup>3</sup>

По данным томской статистики, наибольший объем жилья в Томской области вводился в 1990 году — 537,2 тысячи квадратных метров, в 2008 году — 523,9 тысячи «квадратов», и в 2013 году — 531,3 тысячи.

Всего на территории города было введено в эксплуатацию 160 строений, из них 39 многоквартирных домов. Общая площадь введенных многоквартирников составляет порядка 272 тысячи квадратных метров. В основном они построены в новых жилых микрорайонах, в том числе, на улице Герасименко, 3г, 3/16, улице Архитекторов, 5, 6, 7, 8, 9, улице 4-ая Заречная, 35, 39, 40, 41, улице 5-ая Заречная, 23, 25 и по ряду других адресов.

Кроме того, в 2014 году администрацией было выдано 360 разрешений на строительство, из них 44 — на строительство многоквартирных зданий, 168 — на строительство индивидуальных жилых домов, 148 — на другие объекты.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Источник информации: <http://news.vtomske.ru/news/96195.html>

<sup>4</sup> Источник информации: <http://news.vtomske.ru/news/96901.html>

Рейтинг районов г. Томска по цене предложения квадратного метра на вторичном рынке жилья традиционно выглядит следующим образом: наиболее дорогие районы - Кировский и Советский, Ленинский и Октябрьский – дешевле. Однако поскольку наиболее дорогое жилье кроме Кировского и Советского районов также находится и в Ленинском, а жилье так называемого «эконом класса» имеется в каждом районе, то в условиях неполного охвата рынка данным мониторингом, возможно изменение иерархии. В декабре 2014 г. наиболее дорогим был Кировский район, дешевле жилье стоило в Советском, Октябрьском и Ленинском районах.

Квартальные условные изменения средней цены предложения (декабрь-сентябрь) зафиксированы во всех районах города: рост за этот период показали Кировский (+2,5%) и Октябрьский (+1,9%) районы, падение - Ленинский (-2,5%) и Советский (-4,5%). Следует отметить, что статус «условные изменения» в данном случае использован потому, что в каждом районе имеется как более качественная по местоположению и инфраструктуре недвижимость, так и менее качественная, и количество попавших в выборку тех, или иных объектов может значительно меняться во времени.

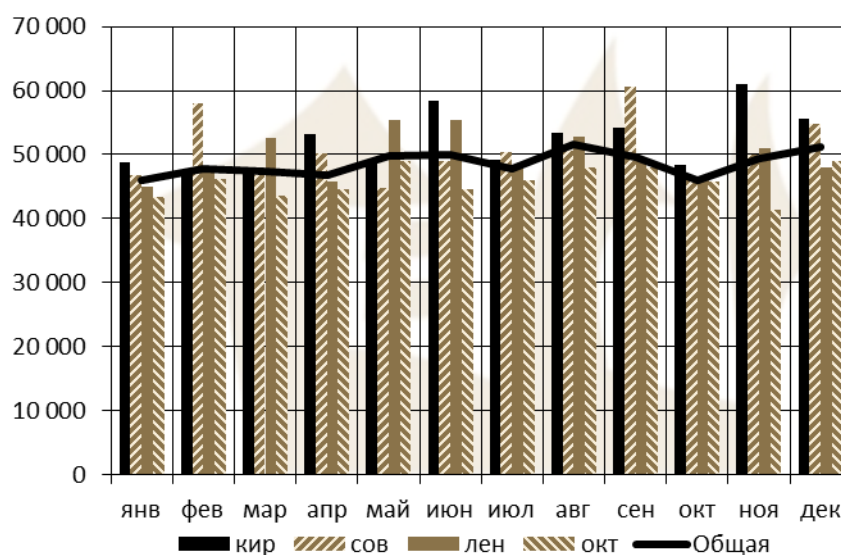


Рисунок 4. Динамика средней цены 1 кв.м. по районам города

Наибольшей популярностью у покупателей в четвертом квартале 2014 г. традиционно пользовались Октябрьский и Ленинский районы, как более дешевые в целом в расчете на 1 м<sup>2</sup>, а также в равной степени однокомнатные и двухкомнатные квартиры. В декабре 2014г. повышенным спросом пользовались однокомнатные квартиры, приобретаемые в инвестиционных целях, что подтверждается данными томских агентств недвижимости.

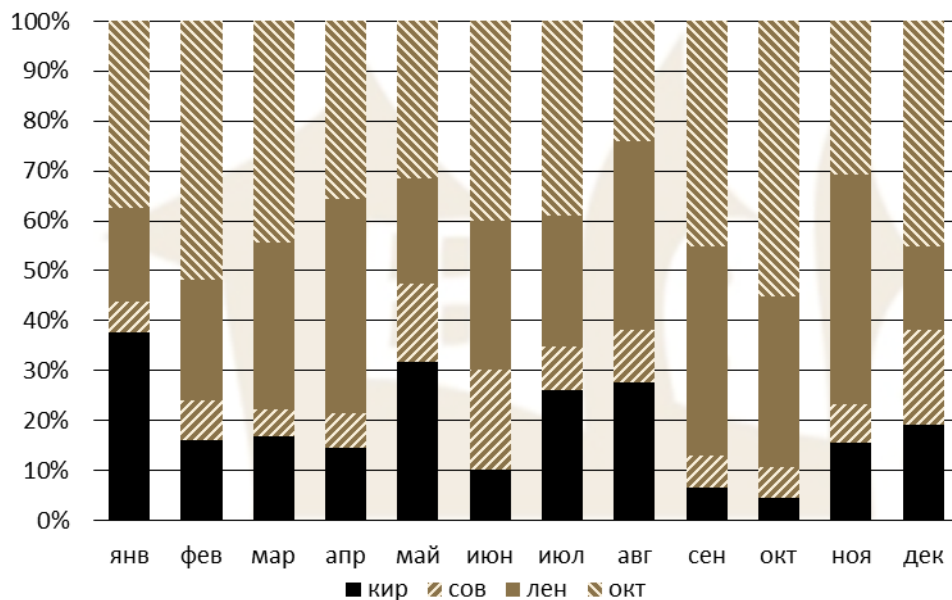


Рисунок 5. Динамика доли сделок по районам города

В отношении ценовой динамики в различных группах жилья 4-й квартал 2014 г. показал следующие результаты (декабрь к сентябрю): по числу комнат цены выросли только на двухкомнатные (+10%) квартиры, на однокомнатные (-1%) и трехкомнатные (-3%) зафиксировано падение некоторое падение.

В декабре 2014 г. стоимость 1 кв.м. однокомнатной квартиры составляла, в среднем, 52 800 руб., двухкомнатной – 53 300 руб., трехкомнатной – 45 300 руб. Таким образом, на рынке не прослеживается традиционная дифференциация стоимости 1 кв.м квартир в зависимости от количества комнат: наиболее дорогие – однокомнатные, наиболее дешевые - трехкомнатные.

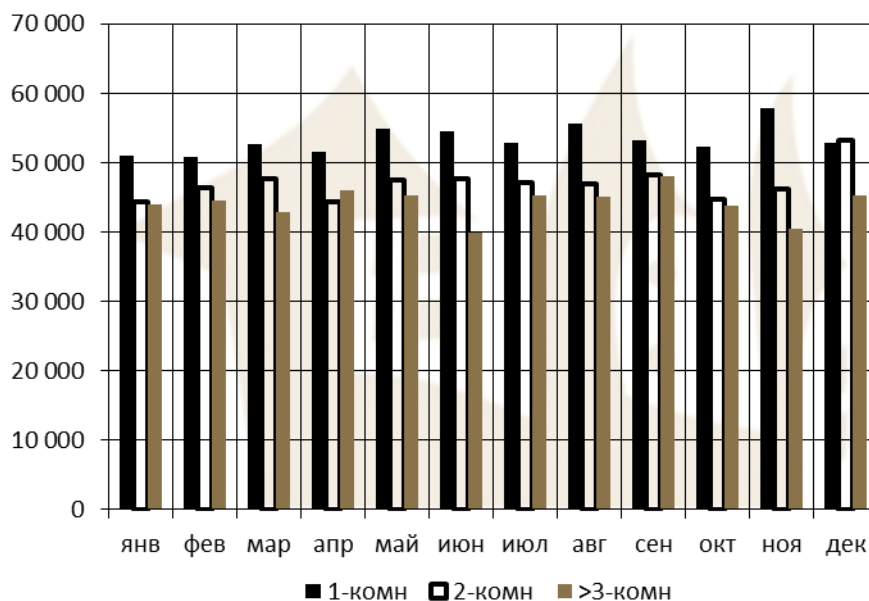


Рисунок 6. Динамика средней цены 1 кв.м. по количеству комнат

Текущую ситуацию на рынке недвижимости в целом можно назвать ожидающей. Прогнозы по состоянию экономики делаются преимущественно негативные, поскольку политическая ситуация не улучшается. Реальные доходы населения падают или прогнозируются к падению. В то же время, рынок недвижимости реагирует на изменение ситуации не слишком быстро, что позволяет обозначить возможность сохранения текущего состояния до конца квартала, но делать прогнозы на сколько-нибудь более отдаленную перспективу пока невозможно.