

---

# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Томска: *текущие параметры и перспективы*

---

Хлопцов

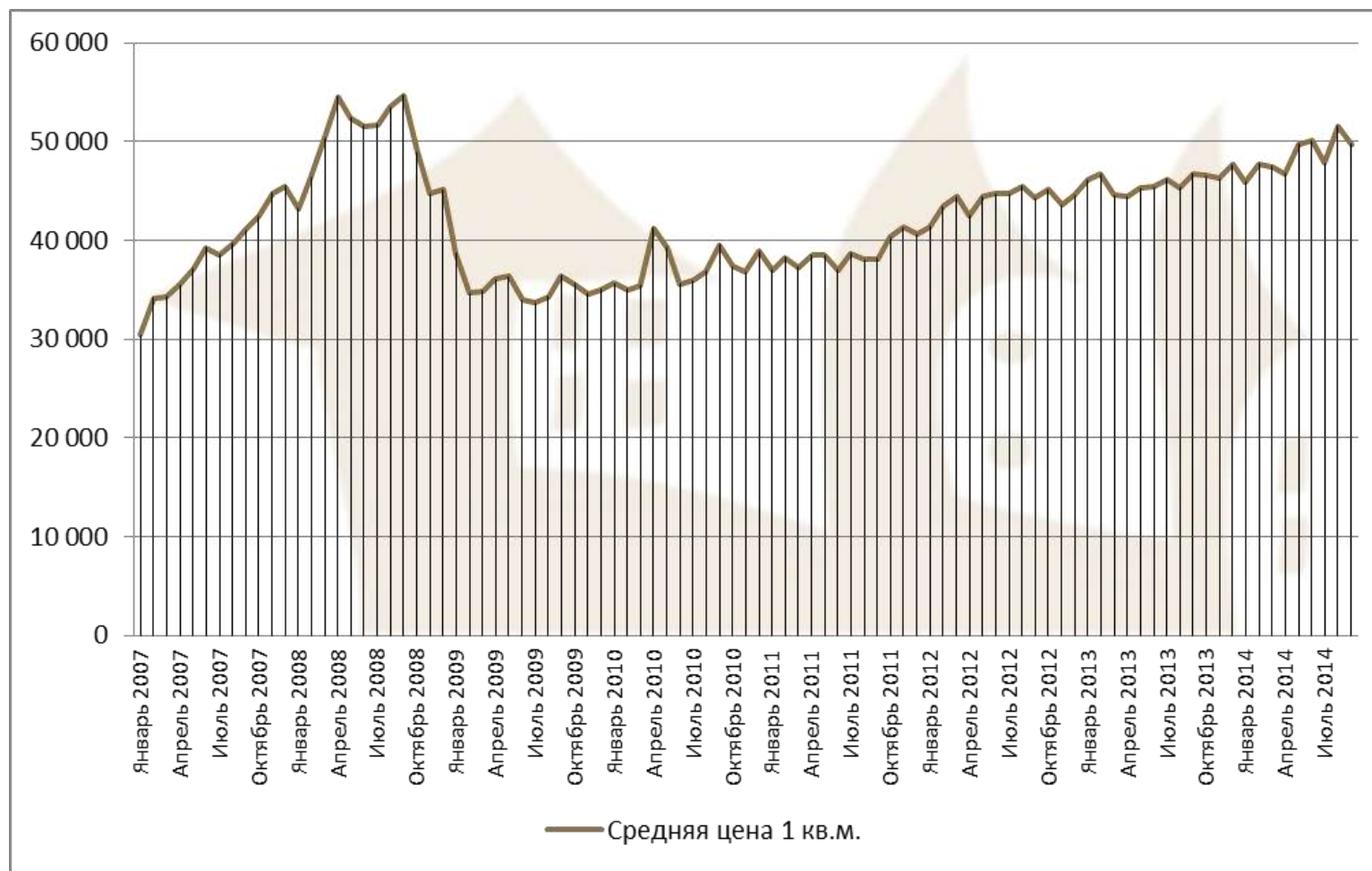
Дмитрий Михайлович

доктор экон. наук, зав.кафедрой общей и прикладной экономики ТГУ,  
член Совета РОО, председатель правления Томского регионального  
отделения РОО

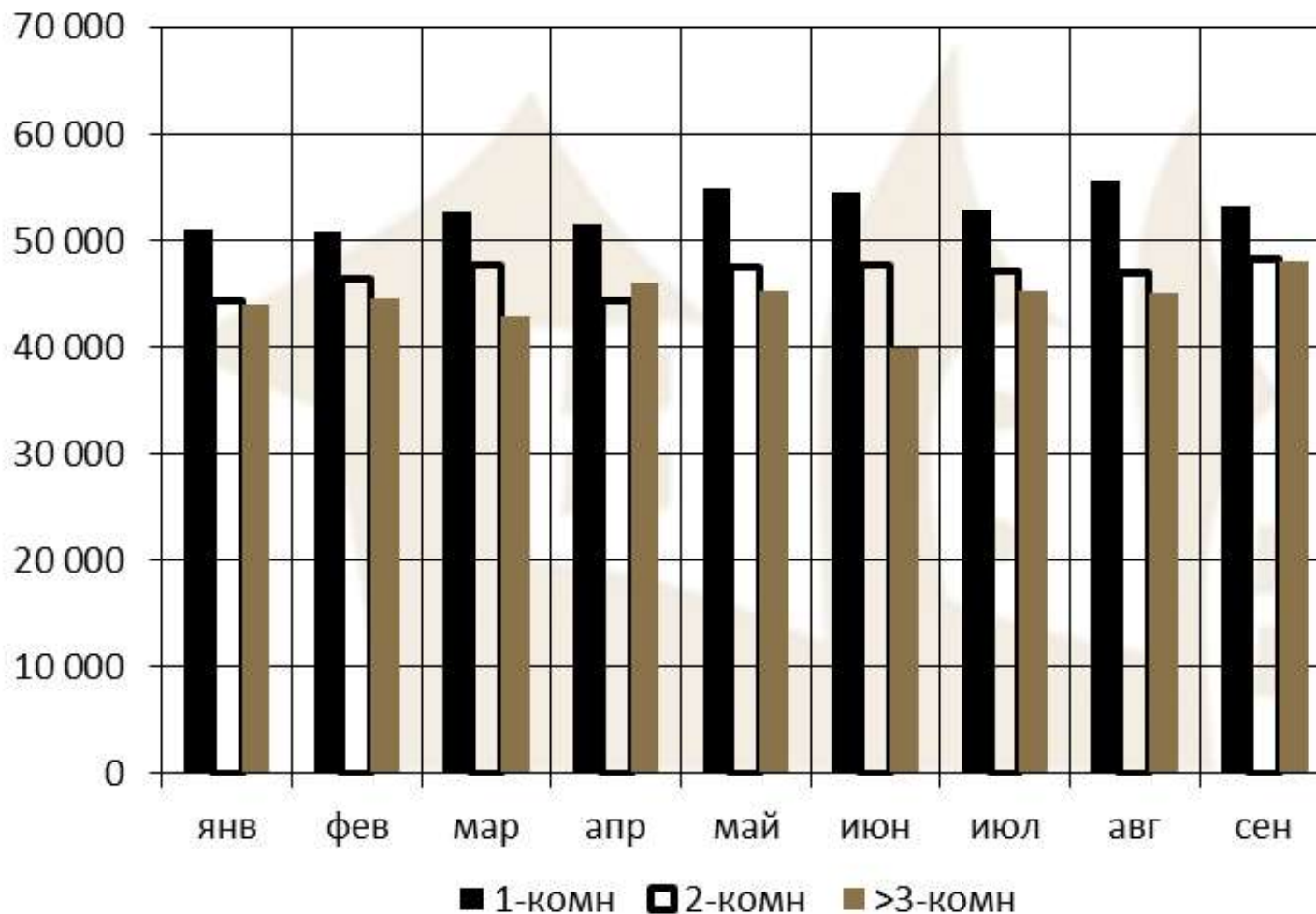
Дно рынок прошел в июле 2009г. (33 638 руб./кв.м.),  
максимум был зафиксирован в сентябре 2008г. (54 654 руб./кв.м.).

В сентябре 2014г. рост рынка по ценовому параметру по отношению к дну составил 48%.

В конце 3-го квартала 2014 года средняя цена 1 кв.м. на рынке жилья зафиксирована на уровне **49 695 руб.**



В сентябре 2014 г. стоимость 1 кв.м. однокомнатной квартиры составляла 53 300 руб., двухкомнатной – 48 300 руб., трехкомнатной – 48 100 руб.



При жилищной обеспеченности на одного члена семьи (человека) до 19,5 кв.м. в российских условиях можно констатировать удовлетворительное состояние жилищной обеспеченности, от 19,5 до 28 кв.м. – хорошее состояние и свыше 28 кв.м. общей площади на человека - отличное.

Регион	Общая площадь жилья в расчете на 1 человека, кв.м. / чел.
СИБИРСКИЙ ФО	22,2
Кемеровская область	23,1
Красноярский край	23
Омская область	22,9
Новосибирская область	22,5
Алтайский край	22,4
<b>Томская область</b>	<b>22,4</b>
Иркутская область	22,3
Республика Хакасия	21,9
Республика Бурятия	20,6
Забайкальский край (Читинская область)	20
Республика Алтай	19,1
Республика Тыва	12,9

## Учитывая все вышеизложенное, можно произвести следующие расчеты:

- Норма обеспеченности населения жильем, когда с бытовой точки зрения увеличение площади проживания не требуется, составляет 28 кв.м./чел.;
- Население г. Томска по состоянию на 01.01.2014г. составляет 547 989 чел.;
- Общая площадь жилищного фонда г. Томска на 01.01.2014г. составляет 12 695,6 тыс.кв.м.;
- Текущая средняя обеспеченность населения города жильем равна 23,2 кв.м. / чел. в 2014г.
- Количество кв.м., которое необходимо для удовлетворения «бытовой» потребности в жилье составляет по состоянию на начало 2014г. около **2 648 000 кв.м.**

В Томской области за 8 месяцев 2014 года было выдано 6 309 ипотечных кредитов на общую сумму 8 946 млн руб., что составляет 133% от уровня соответствующего периода 2013 года в количественном и 130% в денежном выражении.

- **Однако, не весь ипотечный рост, который мы видим в статистике является целевым, т.е. направлен на покупку жилья -**
- Ранее при приобретении жилья для собственных нужд широко использовалось потребительское кредитование, особенно в случае расширения жилищных условий. После того, как сложности стали возникать с необеспеченными потребительскими кредитами при одновременном ослаблении требования к ипотечным заемщикам те, которые уже приняли решение о приобретении жилья стали брать ипотечные кредиты. Таким образом, это те же покупатели только с другим видом кредитования.
- Увеличение доступности ипотечного кредитования, снижение требований к заемщику и первоначальному взносу простимулировало население активнее брать ипотеку с конца 2013 года.
- Стало набирать обороты кредитование под залог имеющегося жилья. По сути, это обеспеченный потребительский кредит, который используется заемщиком на собственное усмотрение. В основном этот вид кредита используют с целью развития бизнеса.
- Согласно данным социологического мониторинга (ООО «Партнер»), за последние 3 года отношение к ипотеке как к нормальному финансовому механизму значительно улучшилось (78% в 2014г. и 52% респондентов в 2010г.). Однако при этом только 30 % респондентов имеют или уже погасили ипотечные кредиты.

Переход из растущей в убывающую основной группы потенциальных потребителей, а также исчерпание накопленного спроса, приводит к падению спроса.

Вторичный рынок в 2014 году впервые показал, что предложение в 1,5 раза опережает спрос. Если опережение покажет показатель в 2 раза, то на вторичном рынке начнут падать цены.



---

# Спасибо за внимание !

Хлопцов Дмитрий Михайлович, доктор экон. наук, зав.кафедрой общей и прикладной экономики ТГУ, член Совета РОО, председатель правления Томского регионального отделения РОО, директор ООО «Бюро оценки «ТОККО»

[d.khloptsov@tokko.tomsk.ru](mailto:d.khloptsov@tokko.tomsk.ru) 8 (3822) 510822