

Обзор рынка жилой недвижимости г. Томска за 2018 г.

Мониторинг за период с января 2007 года по декабрь 2018 года включительно проведен на основании подготовленных за указанный период отчетов об оценке рыночной стоимости, а также данных о совершенных сделках, предоставленных рядом агентств недвижимости. Цены 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 квадратных метров, 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.

Общие тенденции рынка недвижимости. Данные мониторинга за исследуемый период позволяют сделать вывод, что тенденция долгосрочного роста цен сохранялась с июня 2010 года до 2014 года (ежегодный прирост цены 1 квадратного метра условно типового жилья находился в интервале 7-10%). Период с 2015 года до конца первого полугодия 2017 характеризовался нестабильностью общего уровня цен (вышеуказанный показатель в течение периода находился в интервале (-8%, +7%)). На осень-зиму 2017 года можно констатировать определенную стабилизацию средних цен с сезонными колебаниями при общем малозначительном тренде на рост, которая сохранилась и укрепилась в конце 2018 г.

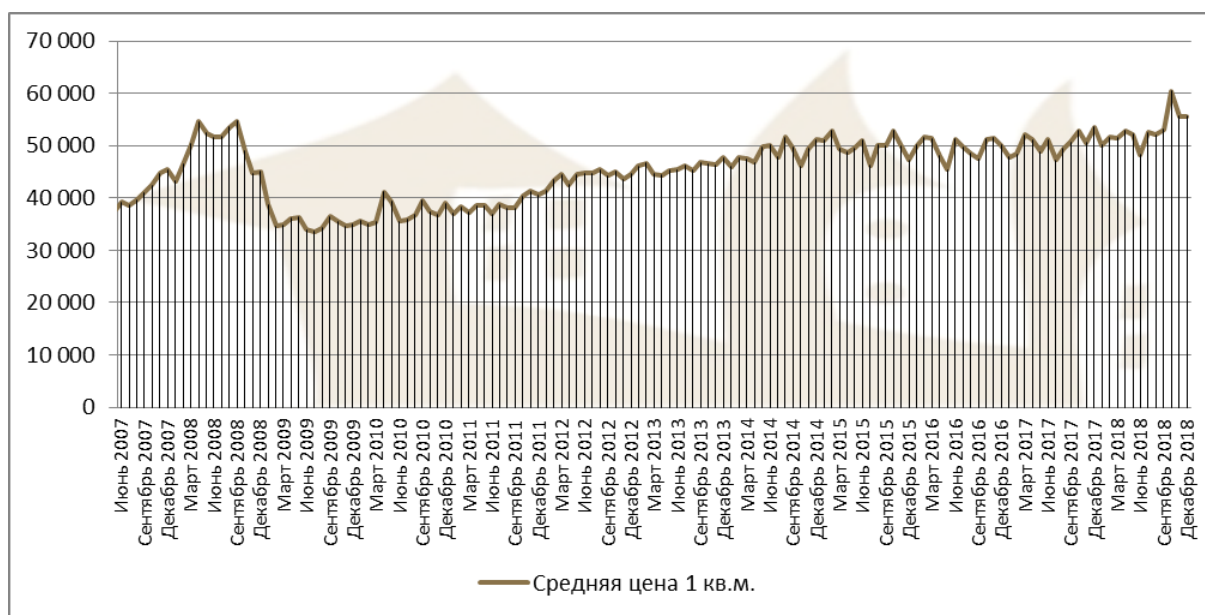


Рис. 1. Динамика средней цены 1 кв.м. жилья

По итогам декабря 2018 г. рынок впервые за десятилетие восстановил и даже превысил свой максимум: «дно» после кризиса 2008 года рынок жилой недвижимости Томска прошел в июле 2009 года (33 638 рублей за 1 квадратный метр), максимум за период наблюдения был зафиксирован в сентябре 2008 года (54 654 рубля за 1 квадратный метр), средняя цена 1 квадратного метра на конец 2018 года составила 55 645 руб./1 м кв., что всего на 1,8 % больше зафиксированного ранее максимума. С января по сентябрь она находилась в интервале от 50 120 до 53 053 руб., исключение составил июнь 2018 года (средняя цена 1 квадратного метра в июне значительно упала и достигла 48 327 рублей). Следует отметить, что речь идет о показателях в текущих ценах, а покупательная способность национальной валюты при этом значительно изменилась.

Инфляция в целом за 2018 год составила 4,2% после минимальных за всю новейшую историю России 2,5% в 2017 году. Показатель 2018 года стал вторым показателем за новую историю с точки зрения минимального роста цен. В 2016 году инфляция равнялась 5,4% (третий

показатель за всю историю), в 2015 году рост цен равнялся 12,9%, в 2014 году - 11,4%, в 2013 году - 6,5%, в 2012 году - 6,6%, в 2011 году - 6,1%¹.

Краткий анализ рынка ипотечного кредитования².

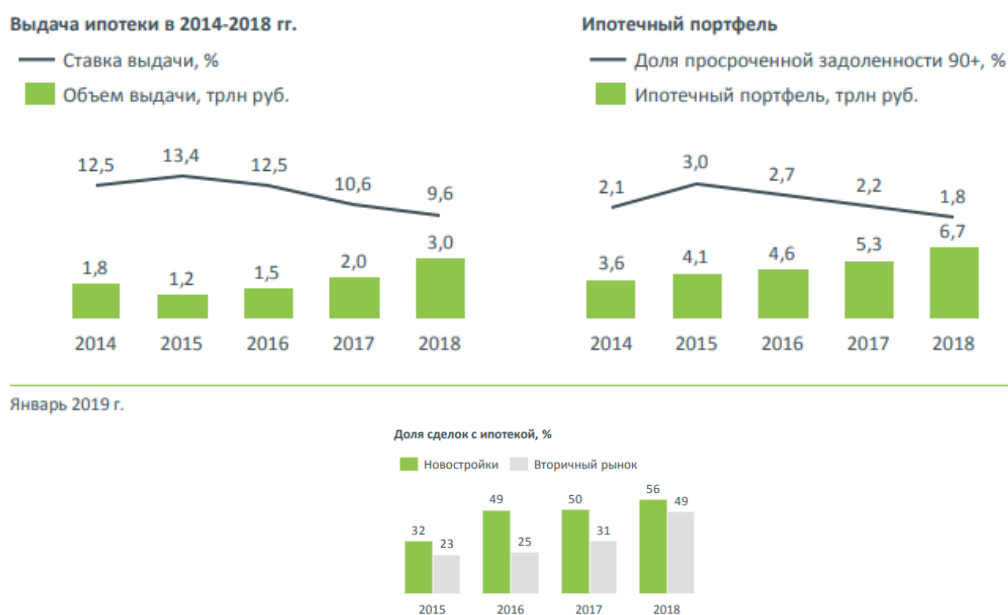
Итоги развития рынка ипотеки за 2018 г.:

- В 2018 г. поставлен новый рекорд ипотечного рынка: выдано 1,5 млн кредитов на 3 трлн руб. (+50% к 2017 г.);
- Средний размер ипотечного кредита составил около 2 млн рублей (1,86 млн по итогам 2017 года);
- Ключевой фактор роста – снижение ставок по ипотеке до исторического минимума в 9,6%. Выгоду от снижения ставок получили не только новые, но и действующие заемщики: около 165 тыс. семей воспользовались возможностью рефинансировать свою ипотеку и снизить платеж, в среднем, на 15% при снижении ставки с 12,5% до 9,5%. Тем не менее, рынок ипотеки растет, прежде всего, за счет новых заемщиков – доля рефинансирования составила около 11%;
- Ипотечный портфель банковского сектора достиг 6,7 трлн руб. (+25% за 12 мес.). Это – нормальные темпы роста в условиях низких ставок и высокой потребности населения в жилье;
- Рост волатильности на финансовых рынках во II половине 2018 г. привел к повышению ключевой ставки Банком России до 7,75%. Доходность 5-летних ОФЗ выросла с 6,6% в начале апреля 2018 года до 8,25-8,5% в январе 2019 года. В результате, основные ипотечные кредиторы повысили ставки по ипотеке на сопоставимую величину (с 9-9,5% до 10-10,5%);
- Предпосылки формирования «пузыря» отсутствуют. Доля кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней снизилась до исторического минимума в 1,83%;
- В целях предупреждения рисков Банк России увеличил с 1.01.2019 г. нормативы резервирования (коэффициент «риск-вес») по кредитам с низким первоначальным. Такие кредиты, по статистике, имеют повышенную вероятность дефолта;
- Доля сделок с ипотекой в новостройках – 56%, на вторичном рынке жилья – 49%;
- Именно ипотека обеспечивает развитие рынка жилья: за 11 мес. 2018 г. число ипотечных сделок в новостройках выросло на 22%, на вторичном рынке жилья – на 37% (11 мес. 2017 г.);
- Без ипотеки число сделок сократилось: в новостройках - на 8,6%, на вторичном рынке – на 37%;
- Объем выпуска жилищных ИЦБ в 2018 году на 17% превысил уровень 2017 года. Всего осуществлено 7 выпусков жилищных ИЦБ на сумму в 146,3 млрд руб.;
- Рост рынка ИЦБ обеспечен использованием «Фабрики ИЦБ» – однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством ДОМ.РФ: в 2018 году состоялось 5 «фабричных» сделок на общую сумму 136,4 млрд рублей (+25% к 2017 г.). Сделки с ВТБ и Сбербанком на общую сумму более 120 млрд руб. стали крупнейшими за всю историю российского рынка ИЦБ;
- Всего за два года доля «фабричных» ИЦБ в общем объеме ИЦБ в обращении превысила 50% всех ИЦБ в обращении (392,5 млрд руб.). С крупнейшими ипотечными кредиторами

¹ <https://www.interfax.ru/business/644595>

² <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/38c/38cf5f65cf630c8985c4928583200912.pdf>

заключены соглашения о секьюритизации в рамках «Фабрики ИЦБ» ипотечных портфелей на 800 млрд руб.



Январь 2019 г.

1

Рис. 2,3. Объем выданных ипотечных кредитов за 2018 г., ипотечный портфель; структура выданных кредитов (первичное/вторичное жилье)



Рис. 4. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в Томской области (по состоянию на первое число месяца)

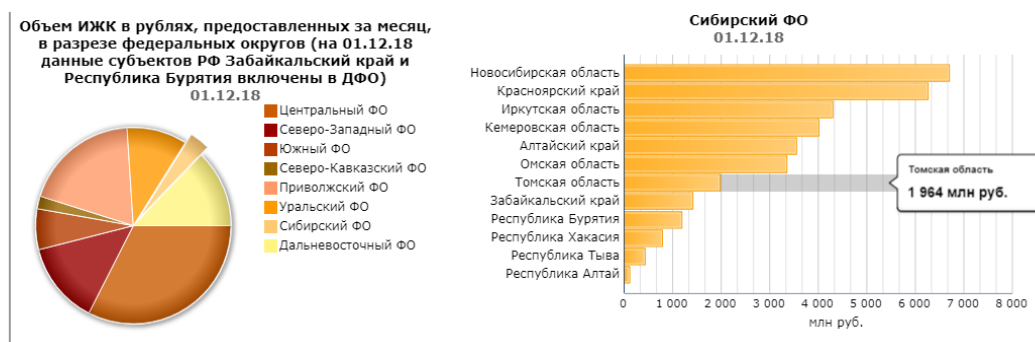


Рис. 5-6. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в федеральных округах РФ по состоянию на 1 сентября 2018 г. по данным Банка России, млн.руб.³

Рынок жилой недвижимости города Томска

Рынок жилья в г. Томске начал развиваться в начале 90-х годов, когда была разрушена существовавшая система принадлежности жилой недвижимости к государственному сектору. Внедрение в жилищную сферу рыночных отношений привело к легализации и развитию рынка недвижимости на основе ее свободной купли-продажи. В ходе рыночных реформ произошло изменение структуры инвестиций и ввода жилья в пользу предприятий и организаций частной формы собственности и индивидуальных застройщиков при одновременном снижении доли государственного строительства. На сегодняшний день рынок жилья можно считать сформировавшимся и стабильно функционирующим. Традиционно он делится на рынок первичного (нового) жилья и на рынок вторичного жилья⁴.

Первичный рынок представляет собой рынок строящегося или вновь вводимого в эксплуатацию жилья. Предложение на нем формируют строительные организации, коммерческие или государственные организации, которые сами ведут строительство жилых домов и продают квартиры в новостройках, а спрос – рядовые граждане, риэлторские фирмы либо другие организации-посредники. Понятие "первичный рынок" означает предложение к продаже квартир в новом доме. Покупатель становится первым собственником на данное жилье. Экономическая ситуация в стране заставляет жителей Томска и области подумать об инвестициях своих накоплений в недвижимость. Далее представлено описание новостроек Томска в 2017⁵ – 2018 года⁶

<p>Новостройки в Октябрьском районе:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - пер. Артельный 7, застройщик компания «Эспера». 17-этажный монолитно-каркасный дом с вариантами одно- и двухкомнатных квартир, черновая отделка. - микрорайон Зеленые Горки, «Солнечная долина», застройщик компания ТДСК. отделка под ключ. Сдача до 4 квартала 2018 г., есть сданные. - улица Яковлева 15, застройщик компания ТГСК «Инвест». 17-этажный кирпичный дом с квартирами в черновой отделке. - ЖК «Вагонный, 6», жилой комплекс представляет собой 3-этажный жилой многоквартирный кирпичный дом. Особенности проекта: озеленение территории, места для парковки, отделка черновая и «под ключ». Сдан - ул. Большая Подгорная, 87. Монолитно-кирпичный комплекс. Граница с Ленинским районом города. Квартиры – студии, 1,2,3-комнатные. Часть очередей сдана/2 кв 2018. - Иркутский тракт, 191. Многоквартирный жилой кирпичный дом. Сдан. - ЖК «Ласточка»: Иркутский, 216. Квартиры с отделкой «под ключ», сданные/4 кв 2018 г. - ул. А. Невского, 76. 10-тиэтажное кирпичное здание. Сдан. - Иркутский тракт, 185. ЖК «Зеркальный». Жилой комплекс «Зеркальный» 1,2,3-комнатные квартиры площадью от 34м² до 68м² 17-этажный кирпичный дом с панорамным зеркальным фасадом сложной конфигурации 2 лифта - пассажирский и грузовой, просторный холл по 4 квартиры на площадке, высота потолков 3 метра, полногабаритные квартиры с отдельными кухнями. Сдан. - ул. Водопроводная, 14. Жилой комплекс представляет собой 10-этажное кирпичное жилое здание. сдан. - ул. Большая Подгорная, 61/1. Жилой комплекс представляет собой жилой дом с административными помещениями и подземной автостоянкой.. сдача 2 квартал 2018 г.
<p>Новостройки в Ленинском районе:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - жилой комплекс Радонежский, ул. Трудовая и ул. Береговая. Застройщик компания ТДСК. Квартиры в 10 и 17-этажных домах в панельном или кирпичном исполнении с отделкой под ключ. - улица Мельничная 47, застройщик Атлант. Кирпичный дом с черновой отделкой квартир. - ул. Кедровая, 34. Жилой комплекс представляет собой 2-секционное кирпичное жилое здание переменной этажности 8-14-этажей. Сдан. - ул. Большая Подгорная, 20. Сдан. Жилой комплекс представляет собой 6-этажное жилое здание.

³ <http://cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>

⁴ <https://moluch.ru/archive/90/18780>

⁵ По данным сайта <https://xn--b1aaeddenbtsbdb7bdnb2q.xn--p1ai/novosti/novostroyki-tomska-v-2017-godu>

⁶ <https://tomsk.cian.ru/novostroyki/>

<p>Новостройки в Советском районе:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - улица Вицмана 37 (ЖК «Ясная поляна»), застройщик компания «Лидер-Прогресс». 17-этажный монолитно-каркасный дом с квартирами в черновой отделке. Сдача 3 квартал 2018 г. - улица Гоголя 13, заказчик строительства УМП «Томскстройзаказчик», застройщик ТДСК. Дом в центре Советского района (улица Гоголя и проспект Фрунзе). Материал дома кирпич, отделка квартир черновая. - улица Льва Толстого 38/4, ул. Некрасова 45, ул. Сибирская 80. Многоэтажные кирпичные дома с отличной планировкой и отделкой квартир под ключ. - ул. Некрасова, 45. Монолитно-кирпичный 19-ти этажный дом (сдача 2 квартал 2018 г.) - ул. Сибирская, 9а. монолитный многоэтажный дом. Сдан. - пер. Овражный, 2. Жилой комплекс представляет собой 21-этажный каркасно-монолитный кирпичный жилой. Сдача 1 кв 2019 г. - ул. Сибирская, 80. Комфортабельные квартиры улучшенной планировки. Современный ремонт и развитая инфраструктура района. Подземный паркинг и большая гостевая парковка. Детская площадка, территория двора огорожена забором и шлагбаумом. Современная система охраны. Сдан - Сибирская, 66. Сдан. Жилой комплекс представляет собой 17-этажное 3-секционное панельное жилое здание. - ЖК «Академик». Концепция проекта предусматривает поэтапную застройку участка земли площадью 3 Га трёхэтажными блокированными жилыми домами по проспекту Академический (II-очередь). Согласно разработанному проекту дома будут включать от 7 до 10 трехуровневых квартир с отдельным входом и гаражом на один или два автомобиля. Сдан/2 кв. 2018г. - ул. Красноармейская, 7. Сдача 2 кв 2018. Жилой комплекс представляет собой 3-этажное кирпичное здание.
<p>Новостройки в Кировском районе:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ул. Нефтяная 15. Материал кирпич, отделка черновая. Стройка застрахована, заказчик строительства УМП «Томскстройзаказчик», застройщик компания холдинга ТДСК. Строительство дома ведется за счет выделенных средств федерального бюджета. Сдача 3 квартал 2018 г. - улица Киевская 139. Застройщик ООО «Лексикон» (Газхимстройинвест). Многоэтажный кирпичный дом с квартирами в черновой отделке. Расположение дома: район Дворца Спорта. Сдан. - улица Матросова 3 (вторая очередь). Застройщик компания «Карьероуправление». Многоэтажный кирпичный дом в районе Кардиоцентра. Материал дома кирпич, отделка черновая. - проспект Кирова 366. Застройщик компания «Томремстрой». Элитный дом в районе площади Дзержинского. Дом кирпичный, отделка черновая. - Левобережье Карьероуправление «Северный парк». - Степановка: Мкр. «Школьный». Жилой комплекс представляет собой группу зданий переменной этажности. Сдача: 3 кв 2018/сданные части. ЖК «Прибрежный». Сдан - ул. Щорса, 9/1. Жилой комплекс представляет собой панельное 15-этажное жилое здание. сдан. - ул. Киевская, 139. Сдача 2 кв 2018 г. - ул. Красноармейская, 7. Сдача 3 квартал 2018 г. Жилой комплекс представляет собой 3-этажное кирпичное здание.

В 2015 году Томская область достигла исторического максимума по вводу жилья, сдав 699 тысяч квадратных метров. Для сравнения, в 2014 году томские строители ввели в эксплуатацию немногим более 600 тысяч «квадратов» жилья. Таких рекордных показателей не было за 35 лет новейшей истории области. В январе-декабре 2016 года в регионе было построено 7 097 квартир, что на 2 973 квартиры меньше, чем в 2015-м (32,7 %).

В 2017 году строительные компании региона и частные застройщики ввели в эксплуатацию 481,1 тысячи квадратных метров жилья. Это на 0,6 % больше, чем в 2016 году. По итогам года область перевыполнила план по вводу жилья на 1,3 %. Такого результата удалось достичь строительному комплексу, несмотря на то, что объем индивидуального жилья в общей доле за 2017 год оказался почти на 20 % меньше, чем в 2016-м, - 169,7 тысячи квадратных метров против 211,3 тысячи «квадратов». Уточняется, что львиная доля из построенного за год жилья - более 87 % (418,1 тысячи «квадратов») построено в границах Томской агломерации. Только в областном центре строители ввели 194,3 тысячи квадратных метров, в Северске - 40 тысяч, в Томском районе - 183,7 тысячи. В администрации региона уточнили, что из введенных в 2017 году 481,1 тысячи «квадратов» жилья 311,4 тысячи - многоквартирные дома, 169,7 тысячи - индивидуальное жильё⁷.

⁷ По данным сайта http://www.tomsk.aif.ru/realty/zastroyshchiki_tomskoy_oblasti_prevysili_plan_po_vvodu_zhilya_za_2017_god

Ввод жилья на территории Томской области за 2018 год составил 436,9 тысячи квадратных метров⁸. В Томске в прошлом году было введено 221,4 тысячи «квадратов», сообщает Томскстат. «За 2018 год в Томской области введено 436,9 тысячи квадратных метров жилья, что на 40,7 тысячи квадратных метров или на 8,5 % меньше чем за 2017 год. Ввод жилья уменьшился в 11 муниципальных образованиях области, в то же время в восьми — увеличился. Заметнее всего вырос ввод жилья в Бакcharском (в 2,1 раза), Первомайском (в 1,9 раза), Колпашевском (на 31,3 %), Шегарском (на 17,5 %) районах и в Томске (на 16,1 %)», — говорится в сообщении. Из общего ввода жилья предприятиями введено 277,2 тысячи квадратных метров жилья, что на 30,6 тысячи квадратных метров (на 10 %) меньше, чем в предыдущем году. Предприятиями введено в эксплуатацию 5 183 квартиры. На долю индивидуального жилищного строительства пришлось 36,6 % от областного ввода жилья. Населением за счет собственных и заемных средств введено 159,7 тысячи квадратных метров жилья, что на 10,1 тысячи квадратных метров (на 5,9 %) меньше, чем в 2017 году. В Томскстате отмечают, что индивидуальными застройщиками построена 1 451 квартира. В семи муниципальных образованиях области жилье строилось только населением — в Зырянском, Каргасокском, Колпашевском, Парабельском, Тегульдетском Чаинском районах и городе Стрежевом. Всего ввод жилья в городах и поселках городского типа составил в области 244,8 тысячи квадратных метров, из них в Томске — 221,4 тысячи квадратных метров, в сельской местности — 192,1 тысячи квадратных метров, Томском районе — 157 тысяч квадратных метров.

Вторичный рынок является рынком жилой недвижимости, уже бывшей в обороте. Термин "вторичный рынок" означает, что у квартиры уже есть собственник в лице конкретного гражданина. На вторичном рынке жилья в роли продавца выступает собственник жилья.

При анализе рынка жилой недвижимости города Томска были выбраны традиционные для исследований недвижимости критерии: местоположение, качество жилья (тип планировки), количество комнат в квартире.

По местоположению. Томск в настоящее время разделён на четыре городских района: Кировский район, Ленинский район, Октябрьский район, Советский район.

Кировский район. Кировский район занимает самую большую площадь города. С запада район ограничен Тимирязевской лесной дачей, с севера - поймой Томи, расположенными в Томском районе. С северо-востока район ограничен территориями Ленинского и Советского районов Томска, с востока и юга - сельскохозяйственными и лесными угодьями Томского района.

Ленинский район. Расположен к северу от центра города. С запада район ограничен рекой Томь, за которой находится часть Кировского района, с севера - территорией города Северска, с востока - Октябрьским районом, а с юга - Советским районом Томска.

Октябрьский район. Занимает обширную площадь к северо-востоку от центра города, включая в себя почти половину территории города (126 из 294 квадратных километров). С запада район ограничен территориями Ленинского района и Северска, с севера и востока - лесами Томского района, с юга - Советским районом Томска.

Советский район. Общая площадь района - 28,1 км². Численность населения - 108 000 человек. С севера район ограничен Ленинским и Октябрьским районами, с востока и юго-востока - сельскохозяйственными и лесными угодьями Томского района, с юга и запада - Кировским районом Томска.

В силу того, что Томск очень старый город, его топонимика и территориальное деление претерпевает изменения. На карте современного Томска административные районы и микрорайоны соседствуют с историческими районами и включенными на разных этапах строительства самостоятельными посёлками. Границы старых городских территорий являются весьма приблизительными⁹.

⁸ <https://news.vtomske.ru/news/160409-pochti-440-tys-kvadratov-jilya-vvedeno-v-tomskoi-oblasti-v-2018g>

⁹ По данным сайта <https://ru-wiki.ru>

Районы	Микрорайоны	Исторические места, сохранившиеся в современной топонимике	Посёлки, в том числе коттеджные	Подчинённые населённые пункты (в составе городского округа)
Кировский	Мокрушинский, Нефтяной, Южная.	Степановка, южная часть Заисточья (Татарской слободы).	Апрель, Просторный, Аникино, Геологов.	село Тимирязевское, село Дзержинское, деревня Лоскутово, деревня Эушта.
Советский	Академгородок, Академический (конец улицы Сибирской), Заречный.	Уржатка, северная часть Заисточья (Татарской слободы).	Микрорайон Наука, посёлок Родионово, посёлок Заварзино.	
Октябрьский	2-й микрорайон, 3-й микрорайон, 4-й микрорайон, Черёмушки, Жилмассив, Спичфабрика, микрорайон Солнечный, массив застройки Солнечная долина (разделяется на микрорайоны Подсолнухи, Зеленые горки, Восточный), микрорайон Высотный, Жилмассив (конец Иркутского тракта).	Воскресенская гора, Болото, Белозерье.	Новый (Бактин), Росинка, Спутник, Кузовлево, Штамово, Вирион.	деревня Киргизка, железнодорожная станция Копылово, посёлок Светлый.
Ленинский	Каштак (делится на Каштак-I, Каштак-II, Каштак-III, Каштак-IV), АРЗ, Радонежский, Радужный, Черемошники.	Заозёрье, Пески.	Сосновый Бор, Свечной, 2-й посёлок ЛПК, Северо-Каштачный, Киргизка.	

Качество жилья (тип планировки). При покупке квартиры покупатели обращают внимание на многие факторы, в том числе и на планировку. Сейчас в строительстве многоквартирных домов используется очень много вариантов планировочных решений. Также стало модным делать перепланировки, несмотря на то, что изменения приходится подтверждать документально и получать разрешения на реконструкцию. Самым востребованным вариантом стали квартиры со свободными планировками. Типовыми являются строения, которые объединены в одну группу по некоторым типовым признакам, например, год постройки или материал стен, а также серия строительства. Основные типы планировок квартир на рынке жилья в городе Томске:

Старый фонд	К старому фонду обычно относят дома дореволюционных годов, обычно они ветхие и нуждаются в капитальном ремонте, а именно – в замене гниющих деревянных балок, выполняющих роль несущих перекрытий. Классифицируются данные строения следующим образом: дома с металлическими перекрытиями и с деревянными перекрытиями. Местонахождение: центральные части города.
Сталинка	Сталинский дом – это обыкновенно строение из светло-оранжевого кирпича или красноватых минеральных панелей, с квартирами удачной планировки и высоким потолком. Для облицовки нередко использовали массивные панели из гранитной крошки. Первые “Сталинские дома” стали появляться в тридцатых годах прошлого века. Среди сталинок много здания, возведенных по индивидуальным проектам, однако, встречаются и типовые дома. Такие дома строились до 1956 года. Далее началась эпоха хрущевки. Местонахождение: Кировский район.
Хрущевка, 67 серия	Хрущевская оттепель – 1956-1965 годы. В этот период было построено больше 13 тысяч жилых домов, и почти все – пятиэтажки. Принципиальное отличие: маленькие кухни (площадь примерно 6 кв.м.), смежные комнаты, совмещенный санузел. Квартиры расположены в пятиэтажных кирпичных/панельных домах. Местонахождение: по всему городу. Как правило, расположены в районах с развитой инфраструктурой. Пятиэтажные здания, построенные в период правления Хрущева. Первоначально "хрущевки" были кирпичными, а с начала 60-х в целях экономии произошел переход на панельное домостроение (67-ая серия)
Малосемейка (коридорного типа)	Квартиры данного типа считаются социальным жильем. В основном это жилье небольшой площади, расположенное в многоэтажных кирпичных/панельных домах. Подъезд такого дома представляет собой длинный коридор на этаже, по сторонам которого расположены квартиры, отсюда и название этой категории. Квартира гостиничного типа обычно имеет строго квадратную форму. Местонахождение: По всему городу.
Гостинка	Гостинка (от «комната гостиничного типа») - тип жилого помещения, представляющего собой либо малометражную однокомнатную квартиру, либо комнату с кухонной нишей и санузлом. Гостинка обычно представляет собой многоэтажное (от 3 до 16 этажей) панельное или кирпичное здание. Существует два типа гостинок - квартирные и комнатные. Квартира гостиничного типа включает в себя жилую комнату (12-18 кв.м.), небольшую кухню (4-6 кв.м.), прихожую и санузел. Нередко в таких квартирах встречается и балкон (лоджия) на всю квартиру. Второй тип гостинок - дома с комнатами гостиничного типа. Эти дома состоят не из квартир, а из комнат с кухонной нишей в прихожей и совмещенным санузлом с сидячей ванной.
Секционка	Секция, комната в общежитии - это комната в секции от 12 кв.м, где туалет ванна и кухня на несколько хозяев (иногда на этаж). Как правило, этот тип жилья выбирают студенты, одинокие люди либо молодые

	семейные пары. Здесь есть как свои плюсы, так и свои минусы, то, что цена ниже Гостинок, как правило, прельщает, а вот удобства на несколько комнат конечно же доставляет ряд неудобств. Это жилье относится к эконом-классу, но, тем не менее, пользуется огромным спросом в нашем городе.
75-ая серия	Годы строительства – с 1971 г. по настоящее время. Местонахождение: В основном спальные районы. Архитектурный облик: Панельные 9, 10 этажные дома. Планировка: Квартиры – 1,2,3,4 комнатные
86-ая серия	В квартирах этой серии удобные и просторные планировки. Самой главной отличительной особенностью является то, что дома 86 серии построены из кирпича. На площадке располагается по 4 квартиры, лифт, мусоропровод в подъезде, у всех квартир 6-ти метровая лоджия. 86 серия включает несколько модификаций, в том числе и 9-ти этажную. Годы строительства - 1980е гг. - настоящее время. Местонахождение: Центральные и спальные районы.
Улучшенная планировка, современный тип, новостройка	помимо домов Сталинок, Хрущевских и других видов построек, в Томске имеются дома с квартирами улучшенной планировки. Это могут быть как однокомнатные так и двух, трех и четырех комнатные квартиры. Основной особенностью этих квартир является большая кухня (как правило площадью 9 квадратных метров или больше), в квартирах улучшенной планировки большие санузлы (чаще всего туалет изолирован от ванной комнаты). Большие просторные лоджии (количество лоджий может быть три), раздельные комнаты и большая прихожая. Местонахождение: Территориально такие дома расположены, как в центральной так и других частях города Томска. Но как правило это крайние районы города, дома с квартирами улучшенной планировки в центральной части имеют высокую стоимость относительно общего ценового диапазона на рынке недвижимости Томска. Этажность таких домов различная.
Элитная недвижимость	Элитное жилье хорошего качества, расположенное в многоквартирных домах новой постройки – начиная с 90-х годов. Отличается большими площадями, планировкой в соответствии с индивидуальным проектом. В недвижимости, понятие «элитность» обозначает совокупность некоторых параметров и качеств, основным из которых являются история и традиции того места, где возведен тот или иной объект. Максимально в таком доме должно быть не более 60 квартир. Прилегающая территория, в обязательном порядке, должна быть охраняемая. На территории элитного жилья должна находиться просторная автомобильная стоянка. Обязательное наличие бесшумного, современного лифта. Обычно дома, обладающие элитной недвижимостью - кирпичные, которые построены с учетом всех современных технологий

Количество комнат в квартире. На рынке жилья города Томска в представлены квартиры с различным числом комнат:

Тип квартир	Общая площадь квартир (кв.м.)			
	1	2	3	4 и более
Старый фонд	14-52	27-76	44-94	70-100
Сталинка	18-42	31-68	50-90	90-120
Хрущевка, 67 серия	29-34	36-50	46-68	57-80
Малосемейка (коридорного типа)	19-28	19-32	-	-
Гостинка	10-29	31-36	-	-
Секционка	9-26	20-38	-	-
75-ая серия	25-40	53-58	63-75	70-80
86-ая серия	30-40	40-65	55-95	70-110
Улучшенная планировка, современный тип, новостройка	16-60	33-95	47-150	72-270
Элитная недвижимость	49-54	60-106	72-220	100-300

Основные показатели рынка жилья г. Томска

Рейтинг районов города Томска по цене предложения квадратного метра на вторичном рынке жилья традиционно выглядит следующим образом: районы с наиболее дорогостоящим жильем – Кировский и Советский. В то же время, некоторая часть жилья в Ленинском районе также относится к категории «наиболее дорогое», а жилье так называемого эконом-класса есть в каждом районе, поэтому в условиях неполного охвата рынка данным мониторингом возможно колебание и изменение цен.

Квартальные условные изменения средней цены предложения в начале 2015 года (октябрь-декабрь) показали падение по данному показателю во всех районах города. 2016 год охарактеризовался колебаниями показателей. 2017 год, в целом, также нельзя с уверенностью назвать стабильным – наблюдались и рост и падение цен по отдельным районам города. Июнь 2018 г. показал снижение уровня цен по всем районам города (порядка от -14% до -1% по различным районам города), сменившийся к концу сентября ростом показателя по всем четырем районам города (от 1 до 17 %). 4 квартал 2018 г. охарактеризовался ростом уровня цен в Советском и Ленинском районах (13,1 %, 14,2 %) и снижением в Кировском и Октябрьском (-7,2%, -3,7 %).

Термин «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. Кроме того, в условиях преобладания ипотечных сделок с новостройками, вводимыми в основном в Ленинском и Октябрьском районах города, и снижения спроса на вторичное жилье более «старого» фонда, данная выборка в принципе невелика. В связи с этим довольно сложно отразить частные локальные тенденции. Кроме того, резких изменений не фиксируется, и показатели варьируются в пределах статистической погрешности.

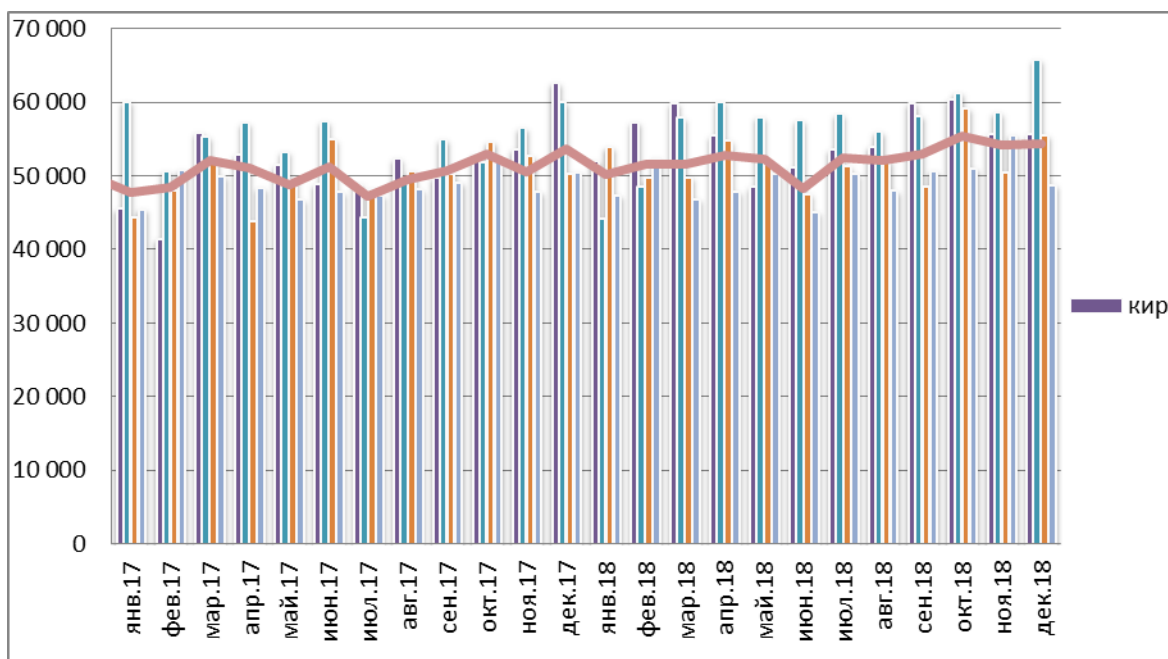


Рис. 8. Динамика средней цены 1 кв.м. по районам города

В массив данных, используемых для формирования обзора, входят не все объекты, сделки по которым были совершены за исследуемый период, что объективно влияет на полноту отражения реальной ситуации на рынке. В этой связи представляется полезным также привести обобщенную информацию о ценах предложения на рынке жилья, поскольку ту или иную тенденцию в динамике цен назвать стабильной вряд ли будет обоснованным. В качестве дополнительной характеристики ситуации на рынке в таблице, представленной ниже, приведены средние, минимальные и максимальные значения цены предложения 1 квадратного метра с разбивкой по районам города.¹⁰

Район	Всего предложений	Значение показателя стоимости 1 м кв./ тыс. руб.		
		минимальное	среднее ¹¹	максимальное
Кировский	744	25	58,8/58,3	100
Советский	1132	15	55,7/58,8	125
Октябрьский	1372	20	48,3/50,2	80
Ленинский	914	30	50,3/51,6	84

Рассчитанный по данным информационной системы Орис показатель средней стоимости одного квадратного метра квартир на рынке жилья Томска составил:

Период (дата)	Первичный рынок	Вторичный рынок	Соотношение цен
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	$4 = 3 / 2$
Дек 2015	46,82	54,2	1,16

¹⁰ Данные БД Орис по состоянию на декабрь 2018 года, без исключения каких-либо объектов из выборки

¹¹ Предыдущий квартал/рассматриваемый квартал

Март 2016	45,21	51,5	1,14
Июнь 2016	44,56	50,8	1,14
Сентябрь 2016	44,7	50,9	1,13
Декабрь 2016	46,6	52,91	1,14
Март 2017	45,1	52,2	1,16
Июнь 2017	45,7	51,2	1,12
Сентябрь 2017	47,5	49,6	1,04
Декабрь 2017	47,7	49,5	1,04
Март 2018	45,8	49,2	1,07
Июнь 2018	46,6	52,1	1,11
Сентябрь 2018	51,57	53,0	1,03
Декабрь 2018	50,95	54,4	1,07

44% сделок по итогам 4 квартала 2018 года зафиксировано в Октябрьском районе: это не самый дорогой в целом в расчете на 1 квадратный метр район, застраиваемый новым типовым жильем. Наименьшее количество объектов в полученной выборке приходится на Кировский и Советский районы города. Наиболее вероятно, что это объясняется отсутствием вводимого в эксплуатацию жилья здесь (основная доля сделок, и в первую очередь ипотечных, относится именно к первичному сегменту рынка).

В отношении ценовой динамики в различных группах жилья по числу комнат четвертый квартал 2018 года (декабрь 2018 к сентябрю 2018) показал повышение цены по двух- и трехкомнатным квартирам (+ 9%, + 2%, соответственно) и снижение цен на однокомнатные квартиры (-5%). Тем не менее, при этом по количеству сделок основная доля, приходится на одно-и двухкомнатные квартиры (по 39%), доля трехкомнатных составляет 22%.

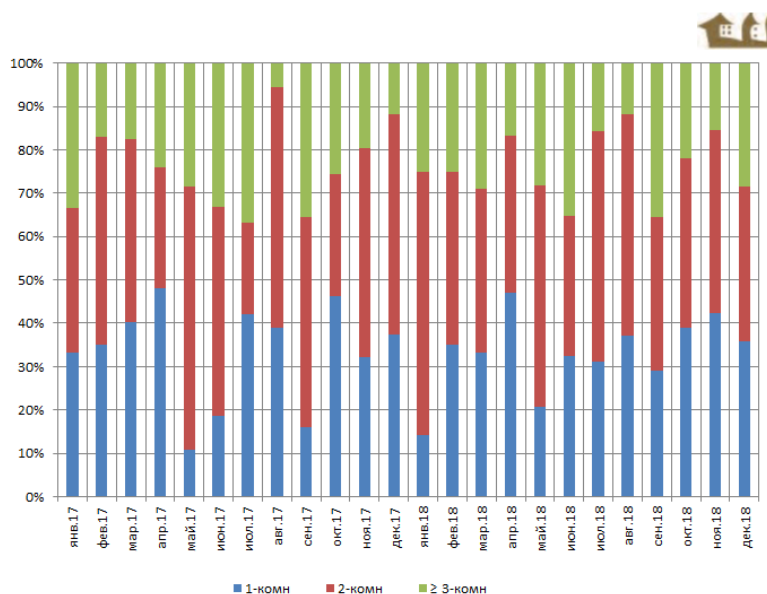


Рис. 9. Динамика доли сделок по районам города

В целом, не беря во внимание колебания по отдельным месяцам, на конец 2018 года на рынке прослеживается традиционная дифференциация стоимости 1 квадратного метра квартир в зависимости от количества комнат: наиболее «дорогие» в расчете на удельный показатель – однокомнатные. Средняя стоимость 1 квадратного метра однокомнатной квартиры на декабрь 2018 года составила 56 123 рублей, двухкомнатной – 54 914 рублей, трехкомнатной – 51 538 рубля.

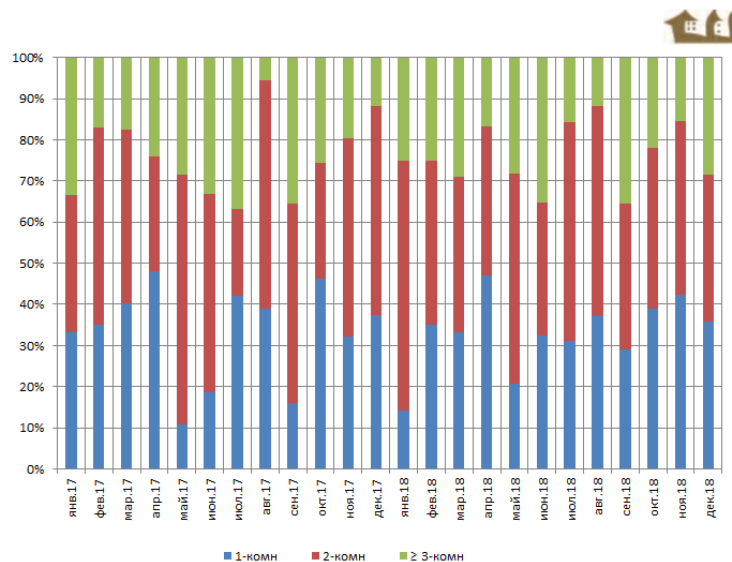


Рис. 10. Динамика средней цены 1 кв.м. по количеству комнат

Рынок ипотечного кредитования показывает с 2014 года стабильный рост, который продолжается по настоящий период. Основной фактор в 2015-2016 годах – реализация государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. Реализация программы привела к перераспределению спроса населения на жилье вторичного на первичный рынок. При этом программа первоначально была рассчитана до конца февраля 2016 и в дальнейшем продлена до конца 2016 года. В настоящее время временный спад, связанный с окончанием программы субсидирования процентных ставок, рынок ипотеки преодолел, и вернулся к росту. В результате сближения ставок выдачи по ипотечным кредитам на первичном и вторичном рынке жилья часть спроса «перетекла» на вторичный рынок. По предварительной оценке ДОМ.РФ и FRG, в 2018 г. выдано около 1,5 млн ипотечных кредитов на 3 трлн руб. (+50% к 2017 г.)

Ключевой фактор роста ипотечного рынка – тенденция снижения процентных ставок, действовавшая большую часть 2018 года, вплоть до повышения ЦБР ключевой ставки. Средняя ставка по итогам 2018 г. – 9,6% (-1 п.п. к 2017 г.). Уровень ставок 2018 года все равно остается ниже средних ставок выдач в 2007 – 2017 годах (12,5%). Учитывая востребованность ипотеки как основного инструмента улучшения жилищных условий, по-прежнему прогнозируется продолжение роста объемов выдач в 2019 году, но более низкими темпами.

Новым фактором на рынке явилась появившаяся возможность рефинансирования ипотечных кредитов. Безусловно, это положительный момент для тех, кто уже имеет ипотечный кредит. Однако это вряд ли может говорить о значительном расширении покупательской способности на рынке жилья населения в целом (другими словами, количество тех, кто может платить, не растет). Рост рынка ипотеки в 2018 происходит, прежде всего, происходит за счет новых заемщиков.

В целом имеются определенные, хотя и не самые существенные условия для восстановления потребительского спроса: снижаются инфляционные ожидания, уровень безработицы не превышает прошлогодних значений. Однако пока не восстанавливается потребительская уверенность, не наблюдается переход зарплат к росту в реальном выражении, то есть отсутствует уверенный рост платежеспособного спроса на жилье.

К числу макроэкономических факторов, которые с точки зрения их влияния на рынок жилой недвижимости могут быть отнесены однозначно негативным либо, по меньшей мере, потенциально рискованным и сдерживающим его развитие, следует отнести, в частности, такие:

1. основная доля выдаваемых кредитов, все же, по-прежнему приходится на небольшое количество «игроков» на рынке ипотечного кредитования;
2. отсутствует рост реальных располагаемых доходов населения (за вычетом обязательных платежей);
3. государственная политика последних предшествующих лет в сфере рынка жилой недвижимости является узконаправленной, а не системной; как результат – исключение

рыночных механизмов там, где они могут и должны эффективно работать (реальная конкуренция строительных организаций, равновесные цены на жилье на первичном и вторичном рынках как косвенный регулятор качества и объема застройки; соответственно, большинство населения вынуждено приобретать то, что предлагается ограниченным числом застройщиков по ценам, которые, вероятнее всего, являются завышенными в соотношении с качеством предлагаемого нового жилья).

В отношении регионального рынка жилья (город Томск) к числу таковых, относится отсутствие системной единой политики регулирования застройки города. Представляется, что главным ее ориентиром должно быть повышение уровня качества проживания в городе в целом и качества жилья в частности.

В качестве позитивного «маркера» можно отметить констатируемый официальной статистикой рост количества выданных ипотечных кредитов. Прогноз объема выдачи ипотеки сохраняется. Национальным проектом «Жилье и городская среда» предусматривается увеличение выдач ипотеки до 2,26 млн кредитов в 2024 г., объем ипотечного портфеля достигнет 17% ВВП. Для достижения таких показателей при сохранении высокой надежности ипотечного рынка нужны не только инфраструктурные меры по стандартизации процессов и переводу рынка в электронный формат, но и обеспечение механизмов долгосрочного фондирования для банков.