Обзор рынка жилой недвижимости г. Томска за 2019 г.

Мониторинг за период с января 2007 года по декабрь 2019 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 весь исследуемый период позволяют сделать вывод, что после периода нестабильного общего уровня цен и ежеквартальных колебаний в период с 2015 до 2017 года вновь возобновилась тенденция долгосрочного роста цен с ежегодным приростом цены 1 кв.м условно типового жилья в интервале 7-10%.

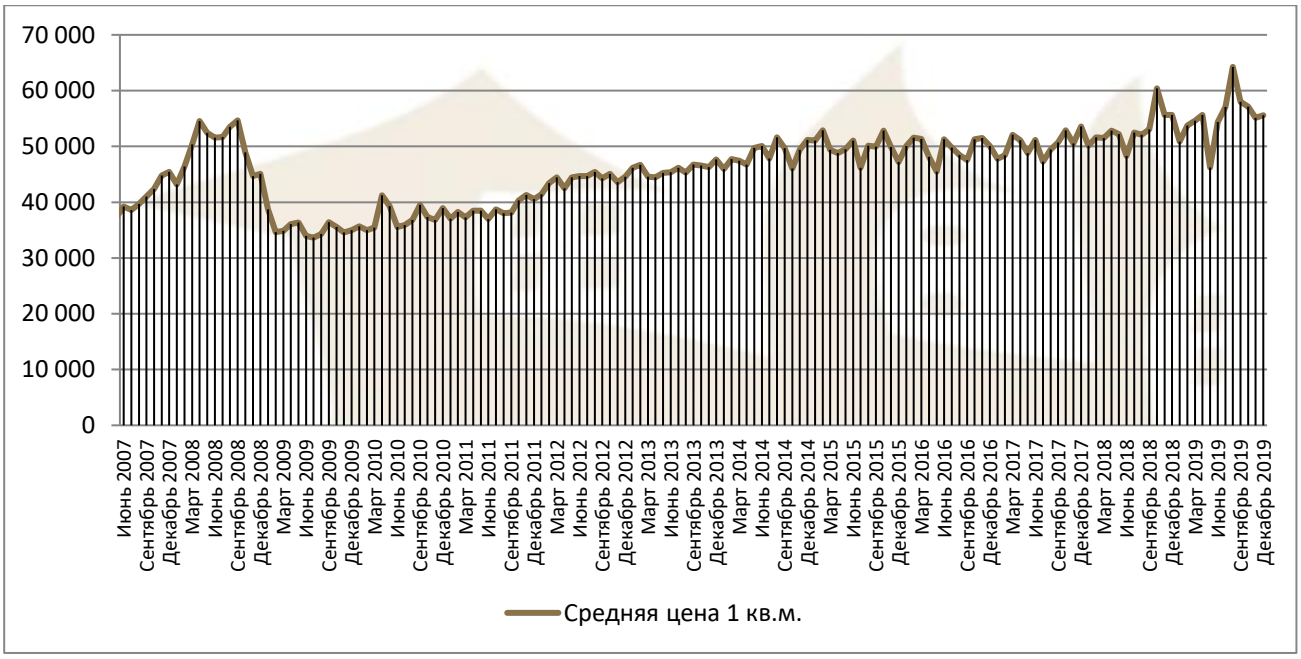

Рис. 1. Динамика средней цены 1 кв.м. жилья

По итогам 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. Таким образом в конце 2018 года средний уровень цен сравнился с докризисным уровнем 2008 года.

Первый квартал 2019 г. охарактеризовался незначительным снижением интервала колебания средней стоимости по сравнению с 4 кварталом предыдущего года. Средние цены 1 кв.м. составили интервал от 50 902 до 54 635 руб. На конец марта 2019 года средняя цена 1 квадратного метра в г. Томске составила 54 635 руб./1 м кв. и снизилась по сравнению с декабрем 2018 года на 1,8%. Второй квартал охарактеризовался ежемесячными колебаниями с последующей стабилизацией июньских цен на уровне цен марта 2019 г. Средняя цена жилья на июнь 2019 г. составила 54 368 руб./1 м кв.

Во втором полугодии продолжил наблюдаться рост цен в начале периода (57 055 руб./1 м кв. в июле), в августе 2019 г. произошел довольно резкий скачок цен (до уровня 64 259 руб./1

м кв.), сменившийся в ходе незначительных колебаний в 4 квартале итоговым значением к концу декабря 2019 года - 55 598 руб./1 м кв.

Следует отметить, что речь идет о показателях в текущих ценах, а покупательная способность национальной валюты при этом значительно изменилась.

Инфляция в 2019 году (3%) заняла второе место за всю историю наблюдений - ниже она была только по итогам 2017 года - 2,5% (на фоне рекордного урожая). В 2018 году инфляция составила 4,3%[1].

Краткий анализ рынка ипотечного кредитования. Итоги развития рынка ипотеки за 2019[2] г.:

Банк России опубликовал данные о развитии рынка ипотечного жилищного кредитования по итогам года. Ставки по фактически выданным в декабре кредитам снизились до уровня 9,0% (9,9% – в среднем за год). Значительный вклад в снижение внесла растущая популярность программы «Семейной ипотеки», выдаваемой под 5% и менее. Без учета этой программы ставки по кредитам на новостройки достигли 8,7% (9,5% – годом ранее), а по кредитам на вторичном рынке они снизились до 9,3% (на 0,4 п.п. ниже, чем в декабре 2018 года).

Ипотечный портфель, включая секьюритизированные кредиты, по состоянию на 01.01.2020 г. составил 8 341 млрд рублей. За год он увеличился на 17% (+1 227 млрд руб.), что примерно соответствует приросту портфеля в предыдущем году (+21%, 1 256 млрд рублей).

Высокий уровень ставок по ипотеке, наблюдавшийся в начале 2019 г. (10,5-11,5%), повлек за собой снижение доли ипотечных кредитов, выдаваемых с целью рефинансирования – она составила 6,9% от совокупного объема выдачи в 1,3 млн кредитов общей суммой 2,85 трлн руб. Выдача «новой» ипотеки осталась практически на уровне предыдущего года и составила 2,650 трлн рублей.

В течение всего года большое внимание уделялось программам ипотечного кредитования с государственной поддержкой. В апреле 2019 г. в условия программы субсидирования ставок по ипотеке (6% при рождении второго или последующего ребенка) внесены изменения. Главное из них – распространение льготной ставки на весь срок кредита. По предварительной оценке, после вступления изменения в силу, в мае-декабре 2019 г. было выдано около 40 тыс. кредитов на сумму примерно 100 млрд руб., что составило около 15% выдач всех кредитов на новостройки в этот период (до изменений было выдано 9,4 тыс. кредитов на сумму 23,8 млрд рублей). В настоящее время ведущие банки (Банк ДОМ.РФ, Сбербанк, ВТБ) предлагают кредиты по ставке около 5%.

Дальнейшему снижению ставок будет способствовать развитие рынка ипотечных облигаций. 2019 год стал рекордным для данного рынка по целому ряду показателей: размещено облигаций на сумму 296 млрд руб. (+103% к 2018 г.), общий объем облигаций, находящихся в обращении, составил 555,7 млрд руб. (+41,6% к 2018 году). С основными ипотечными банками заключены соглашения о секьюритизации еще на 1 трлн руб. Правительством России утверждена дорожная карта по повышению ликвидности и инвестиционной привлекательности рынка ипотечных облигаций. Ее реализация позволит обеспечить дополнительное снижение ставки по ипотеке на 1 п.п. и привлечь средства небанковских инвесторов в размере до 7 трлн рублей на рынок ипотеки.

По оценке ДОМ.РФ, всего с 2000 г. более 9,5 млн российских семей приобрели жилье с использованием ипотечных кредитов, из них около 1,2 млн – за 2019 год. При этом бóльшая часть заемщиков, взявших кредит в текущем году, – это семьи с детьми: более чем у 70% заемщиков есть дети, у 40% – два и более ребенка. У 18% семей, взявших кредит в 2019 г., дети родились после оформления кредита.

---

[1] https://www.interfax.ru/business/689951

[2] https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/d67/d67c06f1da33136566c346f2dbb24128.pdf

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

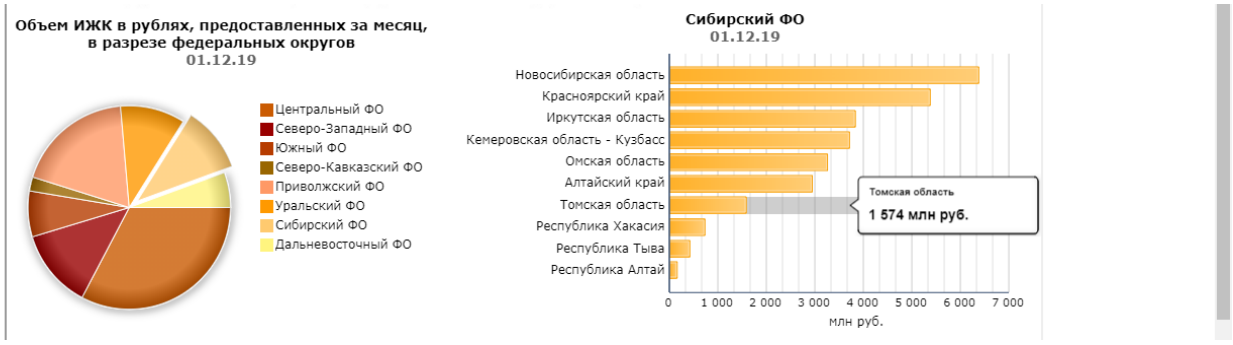

Рис. 5-6. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в федеральных округах РФ по состоянию на 1 декабря 2019 г. по данным Банка России, млн.руб.[3.]

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 жилья[4].

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

[3] http://cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka
[4] https://moluch.ru/archive/90/18780

инвестициях своих накоплений в недвижимость. Ниже представлено описание новостроек Томска в 2018 [5] – 2019 годах[6]

Новостройки в Октябрьском районе:	- 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. - 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-хкомнатные. Сдан. - Иркутский тракт, 191. Многоквартирный жилой кирпичный дом. Сдан. - ЖК «Ласточка»: Иркутский, 216. Квартиры с отделкой «под ключ», сдан. - 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 68м217 этажный кирпичный дом с панорамным зеркальным фасадом сложной конфигурации2 лифта - пассажирский и грузовой, просторный холл по 4 квартиры на площадке, высота потолков 3 метра, полногабаритные квартиры с отдельными кухнями. Сдан. - Иркутский 185/1. сдан. Жилой комплекс представляет собой 14-этажное 2-секционное кирпичное здание. - «Солнечная долина». Жилой микрорайон «Солнечный-9» в мега районе «Солнечная долина» вблизи гипермаркета «МЕТРО». Кирпичные жилые дома №8, 8/1 по ул. П.Федоровского, 1-,2-,3-х комнатные квартиры площадью от 26 кв.м.до 80 кв.м. Удобные планировки, отличный вид из окон, предусмотрены подземный паркинг во дворе и детские площадки. Строящиеся объекты. - 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. Сдан
Новостройки в Ленинском районе:	- жилой комплекс Радонежский, ул. Трудовая и ул. Береговая. Застройщик компания ТДСК. Квартиры в 10 и 17 этажный 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.
Новостройки в Советском районе:	- улица Вицмана 37 (ЖК «Ясная поляна»), застройщик компания «Лидер-Прогресс». 17 этажный монолитно-каркасный дом с квартирами в черновой отделке. сдан. - 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 , сдан. - ул. Сибирская, 9а. монолитный многоэтажный дом. Сдан. - пер. Овражный, 2. Жилой комплекс предаставляет собой 21-этажный каркасно-монолитный кирпичный жилой. Сдан. - 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. - ул. Красноармейская, 7. Жилой комплекс представляет собой 3-этажное кирпичное здание, строящийся объект.

[5] По данным сайта https://xn--b1aaeddenbtsbdub7bdnb2q.xn--p1ai/novosti/novostroyki-tomska-v-2017-godu
[6] https://tomsk.cian.ru/novostroyki/

Новостройки в Кировском районе:	- 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. Частично сдан. - улица Киевская 139. Застройщик ООО «Лексикон» (Газхимстройинвест). Многоэтажный кирпичный дом с квартирами в черновой отделке. Расположение дома: район Дворца Спорта. Сдан. - улица Матросова 3. Застройщик компания «Карьероуправление». Многоэтажный кирпичный дом в районе Кардиоцентра. Материал дома кирпич, отделка черновая. - проспект Кирова 36б. 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. Есть сданные части. ЖК «Прибрежный». Сдан - ул. Щорса, 9/1. Жилой комплекс представляет собой панельное 15-этажное жилое здание. Сдан.

В 2015 году Томская область достигла исторического максимума по вводу жилья, сдав 699 тысяч квадратных метров. В 2017 году строительные компании региона и частные застройщики ввели в эксплуатацию 481,1 тысячи квадратных метров жилья, практически повторив показатели 2016 года. В 2018 году регион ввел 436,9 тыс. кв. м жилья при плане 510 тыс. кв. м. В 2019 году объем ввода жилья в Томской области составил 439 тысячи квадратных метров, при годовом плане в 513 тысяч. Падение объемов ввода жилья в Томской области власти и застройщики объясняют низкой платежеспособностью населения, отсутствием у застройщиков финансирования на завершение строительства объектов и высокой стоимостью жилья. Основная задача, поставленная властями на 2019 год для региона - не снижать объемы жилищного строительства относительно 2018 года, была выполнена. Если говорить о тенденциях, то увеличился спрос на индивидуальное жилье. При этом отмечается, что практически все регионы столкнулись с проблемой невыполнения плана, в том числе и наши соседи. Самые успешные, с точки зрения ввода жилья, это Москва и Краснодарский край[7]. По планам на 2020 год, то нацпроект ставит задачу ввести около 600 тысяч «квадратов», что, по всем прогнозам, является «недостижим» для Томской области.

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

[7] https://news.vtomske.ru/news/170712-parshuto-obem-vvoda-jilya-v-tomskoi-oblasti-ostanetsya-na-urovne-2019g?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews

строительства самостоятельными посёлками. Границы старых городских территорий являются весьма приблизительными[8].

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 хрущевок. 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

[8] По данным сайта https://ru-wiki.ru

	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 относиться 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, качественного, современного лифта. Обычно дома, обладающие элитной недвижимостью - кирпичные, которые построены с учетом всех современных технологий

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 за 2019 г.

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.

Начиная с 4 квартала 2018 г. в течение 2019 года на рынке наблюдалась тенденция территориального разностороннего квартального колебания цен – падение в Кировском и Советском районах (-14%, -4%) и рост в Ленинском и Октябрьском (+10%, +14%) в первом квартале, падение в Кировском и Октябрьском районах (-3,9%, -19%) и рост в Советском и Ленинском (+9,7%, +9,3%) во втором, третий квартал показал рост цен в Кировском, Советском и Октябрьском районах (+31%, +12,5%,+16,7%, соответственно) и падение в Ленинском (-8,2%), и, наконец, 4 квартал: падение в Кировском, Советском, Ленинском (-21,7%, -18,9%, -6,6%) и рост в Октябрьском (+14,7%). В целом, не смотря на ежемесячные разнонаправленные условные изменения, можно отметить некоторое повышение общего уровня цен.

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.

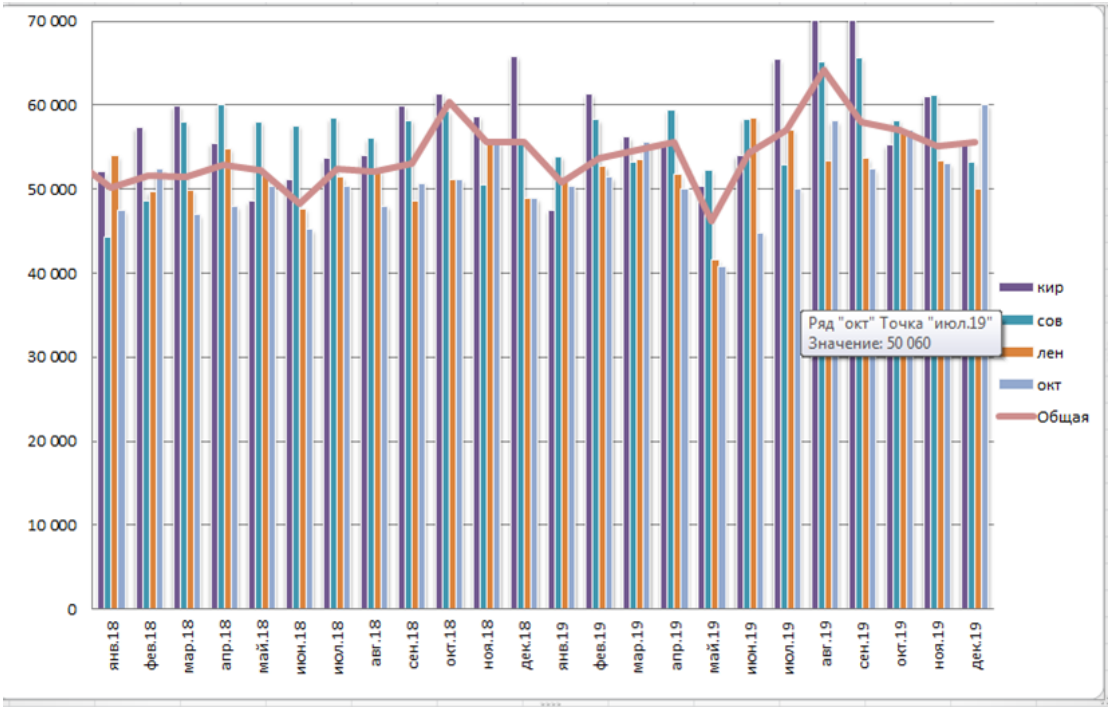

Рис. 8. Динамика средней цены 1 кв.м. по районам города

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.[9]

Район	Всего предложений На	Значение показателя стоимости 1 м кв./ тыс. руб.		
		минимальное	среднее[10]	максимальное
Кировский	831	25	64,16/65,7	100
Советский	1093	20	59/59,6	109
Октябрьский	1336	20	49,5/49	80
Ленинский	1013	24	52,5/53,4	80

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
1	*2*	*3*	*4 = 3 / 2*
Декабрь 2015	46,82	54,2	1,16
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

[9] Данные БД Орис по состоянию на декабрь 2019 года, без исключения каких-либо объектов из выборки
[10] Предыдущий квартал/рассматриваемый квартал

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
Март 2019	50,3	50,7	1,008
Июнь2019	54,7	54,1	0,989
Сентябрь2019	56	55,8	0,997
Декабрь 2019	57,02	56,4	0,98

По итогам 3-х кварталов (2-й, 3-й и 4-й) 2019 года впервые за последние 5 лет цены вторичного рынка жилья оказались ниже уровня средних цен первичного рынка. Объяснение очевидно состоит в росте значения налога на добавленную стоимость и переходе всех застройщиков на новую схему финансирования вместо использования долевого строительства.

Более 50 % сделок по итогам 2019 года зафиксировано в Октябрьском и Ленинском районах (32%, 26%, соответственно): это не самые дорогие в целом в расчете на 1 квадратный метр районы, застраиваемые новым типовым жильем. Наименьшее количество объектов в полученной выборке приходится на Кировский и Советский районы города (7% и 22%). 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). На протяжении 2 и 3 кварталов 2019 кварталов структура показателя близка к пропорции 50/50: 44 % Октябрьский и Ленинский районы, 56 % - Кировский и Советский, 1 и 4 кварталы характеризуются основным числом продаж в Ленинском и Октябрьском районах – более 60 % сделок.

Ценовые колебания в различных группах жилья по числу комнат за весь 2019 года (декабрь 2019 к декабрю 2018 г.) показал следующее: падение цен на двухкомнатные квартиры (-5 %), и рост на одно-и трехкомнатные (+9%, +1, соответственно).

По количеству сделок по итогам 4 квартала 2019 г., основная доля приходится на двух-квартиры (44%), доля однокомнатных и трехкомнатных составила 27%, 28%, соответственно.

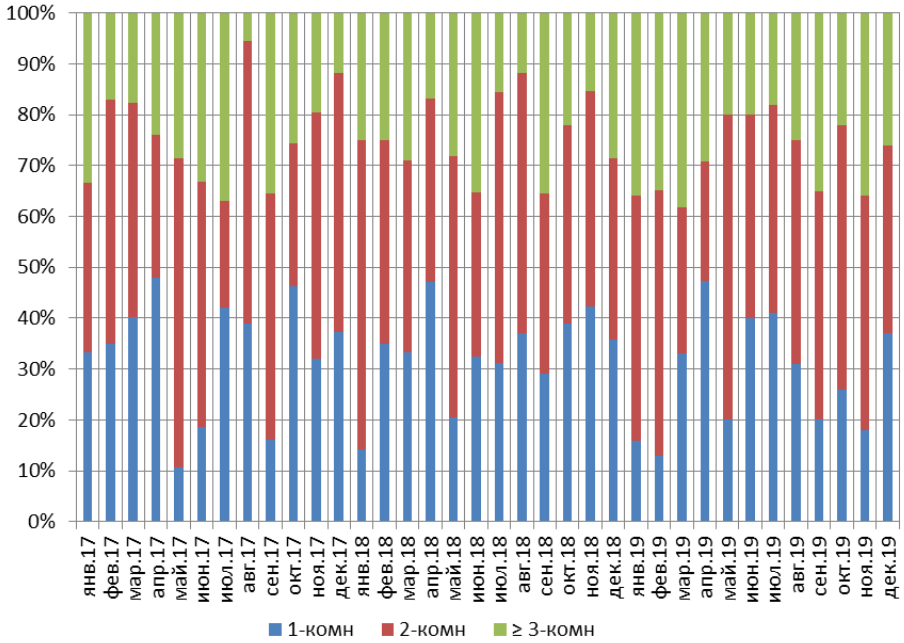

Рис. 9. Динамика доли сделок по районам города

В целом, не беря во внимание колебания по отдельным месяцам, за 2019 года на рынке прослеживается традиционная дифференциация стоимости 1 квадратного метра квартир в зависимости от количества комнат: наиболее «дорогие» в расчете на удельный показатель – однокомнатные. В декабре 2019 средняя стоимость 1 м кв. квартир по количеству комнат составила: 61 340 руб., 52 368 руб., 52 099 руб., соответственно, за одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

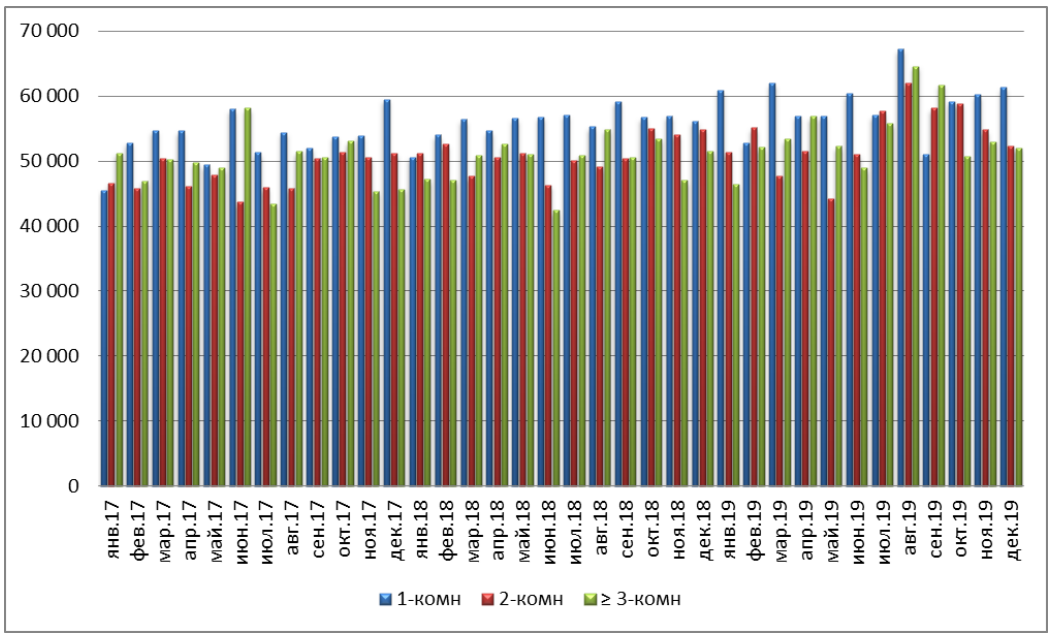

Рис. 10. Динамика средней цены 1 кв.м. по количеству комнат

Основные выводы

Рынок ипотечного кредитования показывал с 2014 года стабильный рост, который продолжался практически по конец 2018 года. 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. По данным Банка России, за 9 мес. 2019 г. выдано 889,4 тыс. кредитов (-14% к 9 мес. 2018 г.) на сумму 1,96 трлн руб. (-5%). Снижение объемов выдачи вызвано сокращением объемов кредитов, выдаваемых на рефинансирование: за 9 мес. 2019 г., по оценкам ДОМ.РФ и FRG, на эти цели выдано 44 тыс. кредитов на 98 млрд руб. (около 5% всей выдачи), в прошлом году – 133 тыс. кредитов на 266 млрд руб. (13% выдачи). Объемы выдачи новых кредитов незначительно отстают (по количеству) от рекордных уровней прошлого года – за 9 мес. 2019 г. выдано около 845 тыс. «новых» кредитов на 1,86 трлн руб. (-6% по количеству и +3% по сумме к 9 мес. 2018 г.). За 11 мес. 2019 г. выдан 1,1 млн ипотечных кредитов (-14,5% к 11 мес. 2018 г.) на 2,5 трлн руб. (-6,3%). При этом объем выдачи «новой» ипотеки (без учета рефинансирования) за 11 мес. 2019 г. не изменился (к 11 мес. 2018 г.) – 2,36 трлн руб., выдано около 1,1 млн «новых» кредитов (-8%).

Ключевой фактор роста ипотечного рынка – тенденция снижения процентных ставок, действовавшая с 2018 года. Ставки по фактически выданным в сентябре 2019 года кредитам на новостройки снизились до уровня 9,12%. По кредитам на вторичном рынке ставки впервые в этом году опустились ниже 10% и составили 9,97%. Ставки по фактически выданным в декабре 2019 года кредитам снизились до уровня 9,0% (9,9% – в среднем за год). В то же время, прогнозируется дальнейшее снижение ставок - до уровеня 8,5-8,7% уже в 2020 году. Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам в банках привело к росту числа купленных в ипотеку квартир - с 2018 года около 70 % квартир в Томске покупаются в ипотеку. В целом, имеются 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 роста 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. В соответствии с паспортом национального проекта «Жилье и городская среда», к 2024 году ставки по ипотеке должны достигнуть уровня 7,9%. Объем спроса на приобретение жилья с использованием ипотеки сильно зависит от уровня ставок по кредитам. Наблюдаемая в 2019 году динамика ставки сформирует платежеспособный спрос на строящееся жилье и поддержит запуск новых проектов застройщиками с использованием счетов эскроу и проектного финансирования.

Тем не менее, по прогнозам ряда экспертов, спрос на покупку новых квартир с привлечением ипотеки в России будет исчерпан в течение 7-9 лет - аналитики Центробанка прогнозируют падение спроса на квартиры уже через несколько лет. Оно, в свою очередь, вызовет падение цен на жилье, сообщает Lenta.ru со ссылкой на данные доклада Центробанка «Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства». Аналитики утверждают, что последовательная реализация национального проекта «Жилье и городская среда», предполагающего увеличение ежегодного объема жилищного строительства на 30 %, до исторического рекорда - 120 миллионов квадратных метров к 2024 году, приведет к тому, что спроса на эти новые квартиры просто не будет. По данным ЦБ, причиной для его снижения станет уменьшение числа желающих взять ипотечный кредит. В ближайшее десятилетие исследователи «не ожидают появления» большого числа новых семей, заинтересованных в ипотеке. А вслед за падением спроса на ипотеку последует падение спроса на недвижимость, а далее, значительное уменьшение объемов строительства после 2024 года.

Аналитики ЦИАН прогнозируют в 2020 году рост цен на жилье[11]. Первичное жилье, по их словам, в этом году подорожает на 10 %, вторичное — на 6 %. Причинами увеличения стоимости называют переход на эскроу-счета, снижение объемов предложения и увеличение ипотечных ставок. Добавим, что, по данным аналитического центра «Авито Недвижимость», в целом по России за 2019 год первичное жилье подорожало на 30 %, до 68 тысяч рублей за квадратный метр, а вторичное - на 5 %, до 45 тысяч рублей за квадратный метр. Кроме того, теперь материнский капитал может повлиять на структуру спроса в сторону его повышения. Однако, на стоимость жилья влияет огромное количество факторов, поэтому прогнозы на целый год делать сложно.

[11] https://www.tomsk.ru/news/view/148850/