

Обзор рынка жилой недвижимости г. Томска за 2021 год

Мониторинг за период с января 2007 года по декабрь 2021 года включительно проведен на основании подготовленных за указанный период отчетов об оценке рыночной стоимости, а также рыночных данных о фактически совершенных сделках, предоставленных рядом агентств недвижимости. Для того чтобы единичные случаи не искажали общую ситуацию, из сформированного массива данных за анализируемый период исключены объекты площадью менее 30 и более 100 квадратных метров, объекты с элитной, а также с серьезно поврежденной и/или черновой отделкой. Полученная таким образом выборка рассматривается в качестве условно типового жилья, используется для расчета средних показателей и построения графиков.

Общие тенденции рынка жилой недвижимости. После периода относительно «ровного» роста общего среднего уровня цен с 2015 до 2017 в последние годы довольно отчетливо видны «всплески роста»: осенью 2018, летом 2019 и в настоящий момент, а также резкий «провал» во втором квартале 2019 года. Со второй половины 2020 фиксируется рост цен, продолжающийся до настоящего момента.

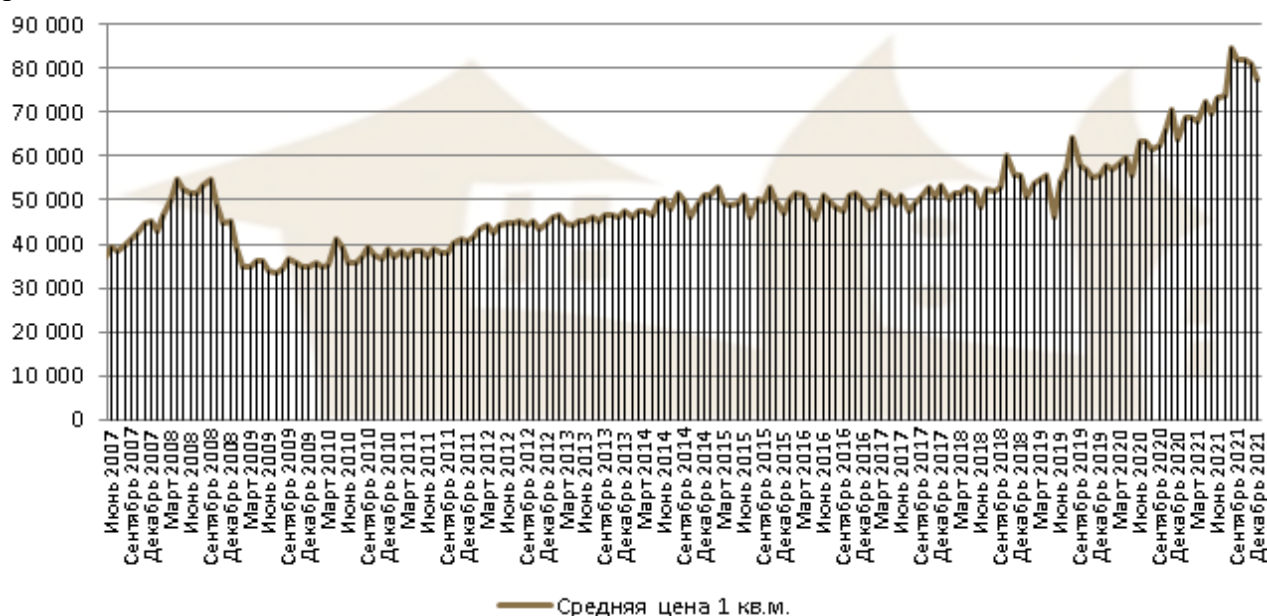


Рисунок.1 Динамика средней цены 1 кв.м. жилья

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, только спустя десятилетие, в конце 2018 года средний уровень цен сравнился с докризисным уровнем 2008 года в текущем рублевом выражении. К концу 2021 г. текущая усредненная стоимость 1 кв.м. (среднее за 4 квартал) составила 80 300 тыс. руб./1 м кв. и превышает докризисный показатель 2008 года и соответственно, 2018 года, более чем на 45 %.

Следует отметить, что речь идет о показателях в текущих ценах, а покупательная способность национальной валюты при этом значительно изменилась. Инфляция в РФ в 2019 году составила 3,04 %, по итогам 2020 г. - 4,9%. Годовой уровень инфляции в 2021 г. оказался самым большим с 2015 года и составил 8,4 %¹.

Хотя экономика страны восстанавливается от последствий пандемии коронавируса на фоне реализации мер поддержки со стороны Правительства и Банка России, восстановление экономики будет зависеть от длительности и масштабов эпидемии. Согласно базовому прогнозу Минэкономразвития и Банка России, возвращение экономики на докризисный уровень ожидается в 2022 году. Переход к нейтральной денежно-кредитной политике ожидается не

¹ <https://www.interfax.ru/business/815069>

ранее середины 2022 года.

Краткий анализ рынка ипотечного кредитования за октябре - ноябре 2021 г.²

По сравнению с «доковидным» 2019 г. рост выдачи кредитов остается высоким (+31% по количеству, +78% по сумме). По предварительной оценке Frank RG и ДОМ.РФ в ноябре выдано 159 тыс. кредитов (-16%) на 513 млрд руб. (+4%).

Несмотря на то, что в июле-октябре 2021 г. количество кредитов, выданных на первичном рынке ипотеки, в годовом сопоставлении снизилось на 36%, общее число сделок по продаже жилья в новостройках почти не уменьшилось благодаря росту доли собственных средств граждан при покупке жилья.

Рыночные ставки с начала года выросли, что пока не в полной мере отразилось в статистике Банка России. В ноябре рост рыночных ставок ускорился вследствие роста ключевой ставки ЦБР.

В июле-ноябре выдача кредитов в рамках «Льготной ипотеки» в среднем оставалась ниже среднемесячного уровня I полугодия на 47% по количеству, на 63% по сумме. Только 20% квартир в новостройках доступны семьям в рамках «Льготной ипотеки». Популярность «Семейной ипотеки» продолжает расти: в ноябре количество выданных в рамках программы кредитов выросло в 2,7 раза, сумма – в 3,4 раза по сравнению со среднемесячным уровнем I полугодия 2021 г.

Первичный/вторичный рынок.

Снижение годовых темпов роста выдач в октябре во многом объясняется эффектом высокой базы прошлого года. Ожидание скорого завершения программы «Льготной ипотеки» (первоначально срок ее действия истек в конце октября) привело к росту активности на ипотечном рынке в этот период. Вместе с тем по сравнению с сопоставимым периодом доковидного 2019 года выдача ипотеки в октябре продемонстрировала существенный прирост (+31% по количеству, +78% – по стоимости).

Снижение льготной ипотеки компенсировалось ростом спроса на собственные ипотечные продукты банков, которые по-прежнему оставались привлекательными для заемщиков, и «Семейную ипотеку». В рамках совместных программ банки и застройщики расширили предоставление покупателям новостроек скидок и рассрочек. Наряду с этим выросло использование собственных средств при покупке новостроек, что также поддержало спрос на первичном рынке. В результате количество проданных квартир в новостройках в июле – октябре сохранилось примерно на уровне прошлого года (-2% к июлю – октябрю 2020 года), несмотря на существенное снижение количества ипотечных кредитов, выданных на первичном рынке (-35%). Динамика ипотечного кредитования на вторичном рынке в результате роста рыночных ставок ипотеки и удорожания стоимости жилья в июле-октябре 2021 г. замедлилась (-6% к сопоставимому периоду 2020 г.). Однако доля сегмента в общей структуре выдач выросла на 4 п.п. по сравнению со средним уровнем I полугодия (74%). Сдерживающее влияние на динамику вторичного рынка оказало снижение объемов рефинансирования ранее взятых кредитов. Вклад данного фактора в снижение годового темпа прироста выдач в июле-октябре 2021 г. составил около 4 п.п.

По предварительной оценке Frank RG и ДОМ.РФ, в ноябре 2021 г. выдано 159 тыс. ипотечных кредитов (-16% к ноябрю 2020 г.) на сумму 513 млрд рублей (+4%). Выдача за январь-ноябрь 2021 г. оценивается в 1,72 млн кредитов (+9% к 11 месяцам 2020 г.) на сумму 5,06 трлн руб. (+30%).

² <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/1d6/1d6487746e3104a1ec9cae4116f626c6.pdf>

Рис. 1. Количество продаж в новостройках, тыс. шт. Рис. 2. Выдача по сегментам, тыс. шт.

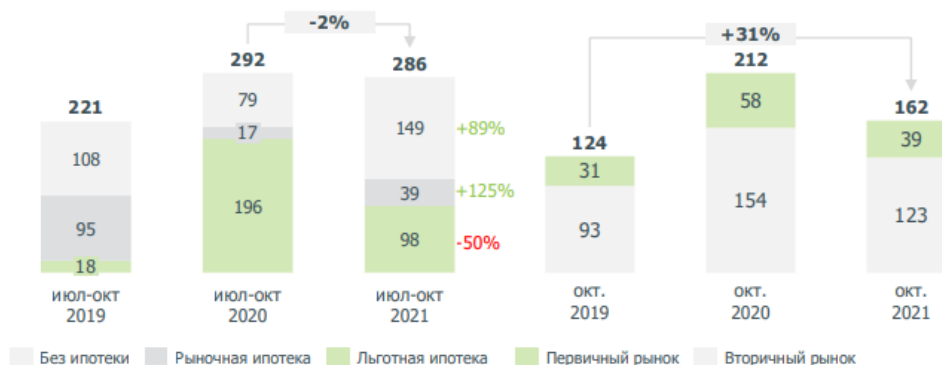


Рисунок 2. Количество продаж в новостройках, тыс. шт.; Выдача по сегментам, тыс. шт.

Изменение условий госпрограмм стимулирования ипотеки повысило их адресность. Вместе с тем ограничение максимальной суммы кредита до 3 млн руб. снизило долю новостроек, доступных для покупки с использованием средств «Льготной ипотеки» до 20%, что привело к двукратному снижению выдач по программе. Условия «Семейной ипотеки» делают доступным в рамках программы 80% новостроек, что наряду с низкими ставками объясняет растущую популярность программы.

Субсидируемые ставки снижаются, рыночные – перешли к росту.

Табл. 1. Средние ипотечные ставки предложения по сегментам, %

	Янв.21	Фев.21	Мар.21	Апр.21	Май.21	Июн.21	Июл.21	Авг.21	Сен.21	Окт.21	Ноя.21
Рыночные программы											
Новостройки	7,86	7,86	7,85	7,87	8,11	8,21	8,29	8,39	8,53	8,60	9,15
Готовое жилье	8,06	8,06	8,03	8,05	8,35	8,42	8,47	8,55	8,80	8,83	9,37
Рефинансирование	7,85	7,85	7,91	7,92	8,02	8,22	8,39	8,57	8,37	8,44	9,33
Госпрограммы											
«Льготная ипотека»	6,07	6,07	6,07	5,77	5,62	5,59	6,00	5,98	5,99	5,98	5,97
«Семейная ипотека»	4,85	4,82	4,82	4,82	5,00	5,05	5,07	5,05	4,96	4,95	4,81
«Дальневосточная ипотека»	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,13	0,13	0,12

Источники: Frank RG, ДОМ.РФ.

Рисунок 3. Средние ипотечные ставки предложения по сегментам, %

Рост ипотечного портфеля продолжает замедляться. В годовом выражении ипотечный портфель продолжает замедляться. По состоянию на 01.11.2021 портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) достиг 12,3 трлн руб., (10% ВВП). Годовой темп прироста ипотечного портфеля по итогам октября 2021 г. замедлился до 25,6% (26,5% на 01.10.2021). Доля ипотеки в общей задолженности населения в России составила 48% (на уровне предыдущего месяца). С учетом того, что рефинансирование зачастую оформляется дополнительным соглашением, итоговая статистика рефинансирования может быть занижена



Источники: Frank RG, данные Банков, расчеты ДОМ.РФ

Рисунок 4. Рефинансирование ипотеки

Рынок ипотеки Томской области.

Объем ИЖК в Томской области представлен на рисунке ниже. Общая макроэкономическая ситуация и период адаптации к условиям во время пандемии привела к снижению количества сделок в первом квартале 2021 г. Во втором-третьем кварталах произошел рост числа сделок, чуть замедлившийся в дальнейшем.

Объем ИЖК в рублях ТО по месяцам, млн. руб.

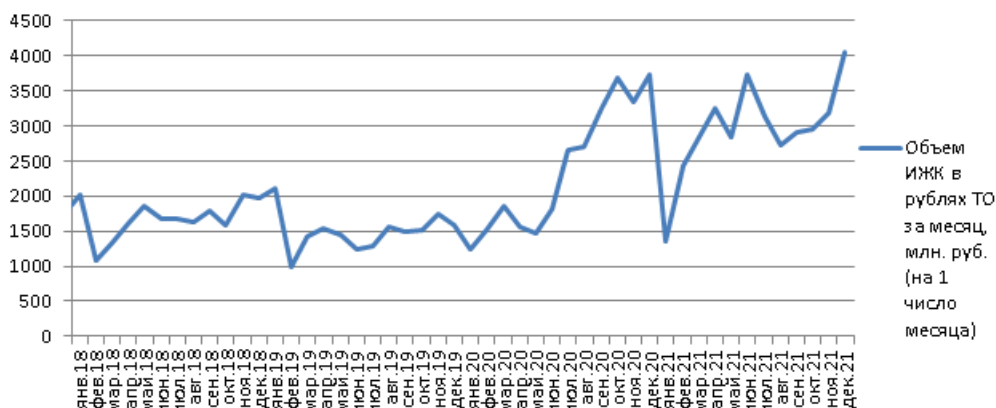


Рисунок.5 Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в Томской области³

Рынок жилой недвижимости города Томска и Томской области

Рынок жилья традиционно делится на два основных сегмента: рынок первичного (нового) жилья и рынок вторичного жилья.

Первичный рынок представляет собой рынок строящегося или нового, вводимого в эксплуатацию жилья. Предложение на нем формируют строительные организации, коммерческие или государственные организации, которые сами ведут строительство и продают жилье; спрос в этом сегменте представляют 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. Ниже представлено описание новостроек Томска в 2019 – 2021 годах

<p>Новостройки в Октябрьском районе:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - пер. Артельный 7, застройщик компания «Эспера». 157-этажный монолитно-каркасный дом с вариантами одно- и двухкомнатных квартир, черновая отделка. сдан. - улица Яковлева 15, застройщик компания ТГСК «Инвест». 17-этажный кирпичный дом с квартирами в черновой отделке. - мкр. Зеленые горки-3. ЖК «Зелёные Горки-3» – это три многоквартирных дома с подземной автостоянкой, построенных в поселке Новый Октябрьского района Томска. сданы. - ЖК «Солнечная долина». Сдача в 2021—2022 · кирпичный. Зеленые горки, ул. Андрея Крячкова. - Жилой микрорайон «Солнечный-9» в мега районе «Солнечная долина» вблизи гипермаркета «МЕТРО». - ЖК «Вагонный, б», 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. 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.
--	---

³ <http://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/ML/>

	<ul style="list-style-type: none"> - «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; - ул. Ачинская,18а. 9-этажный кирпичный дом по адресу: г. Томск, ул. Ачинская, дом 18А. 4 кв 2021. - Михайловский парк-квартал. Первый и второй этап строительства Михайловского парк-квартала – это два дома переменной высотности от 5 до 10 этажей с заглубленным паркингом под двором. Срок сдачи 2021 г. – 2 квартал 2022 г. Застройщик АО СЗ «Михайловский парк-квартал» специализируется на строительстве концептуального городского жилья в Томске.
Новостройки в Ленинском районе:	<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. - жк «Новые черемушки». Жилой комплекс «Новые Черёмушки» построен в микрорайоне Черемошники Ленинского района Томска, недалеко от озер Анжетан, Керепеть, Цимлянское, Зыряновское и от берега реки Томь, городского парка имени Г.Н. Ворошилова и спортивного комплекса «Восход» детско-юношеской спортивной школы № 17. дом по пер. Шпальный,3. сдан. - пер. Светлый,35. шестиэтажный кирпичный жилой дом. сдан.
Новостройки в Советском районе:	<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. 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 представляет 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. - Сибирская, 84. Сдача в 3 кв. 2022 · монолитно-кирпичный. - ЖК «Академик». Концепция проекта предусматривает поэтапную застройку участка земли площадью 3 Га трёхэтажными блокированными жилыми домами по проспекту Академический (III очередь). Согласно разработанному проекту дома, будут включать от 7 до 10 трехуровневых квартир с отдельным входом и гаражом на один или два автомобиля. Сдан. - ЖК «Маяковского, 20а». Комфортабельные квартиры улучшенной планировки. Современный ремонт и развитая инфраструктура района. монолитный. Сдан. - ЖК Алтайская, 107а. Жилой дом со встроено-пристроенной автостоянкой. сдача 2 квартал 2022. монолитный. - ЖК «Весенний». дача в 4 кв. 2021 · кирпичный. Томск, Советский, Весенний, Нижний пер., 49 Комсомольский, 48 («Голландский» квартал), сдача – 2022 г. Есть сданная в эксплуатацию часть. Застройщик – ТДСК. В целом, проект включает два блока, которые формируют оживленные пространства с общественной площадью, полуобщественными дворами, зелеными кровлями и тремя башнями для формирования знакового образа города
Новостройки в Кировском районе:	<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. 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 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. Есть сданные части. ЖК «Прибрежный». Сдан - ул. Щорса, 9/1. Жилой комплекс представляет собой панельное 15-этажное жилое здание. Сдан. - ул. Киевская, 92. десятиэтажный монолитно-кирпичный дом. Сдан. - Ул. Киевская 1. Сдан

В 2015 году Томская область достигла исторического максимума по вводу жилья, сдав 699 тысяч квадратных метров. В 2019 году объем ввода жилья в Томской области составил 439 тысяч квадратных метров, в 2020 году - 452 тысячи квадратных метров.

Власти региона определили территории в Томске и Томском районе, где до 2024 года планируется возвести 1,61 миллиона квадратных метров жилья; всего за это время в рамках нацпроекта "Жилье и городская среда" в области должно быть построено более 1,9 миллиона "квадратов"⁴. Ранее сообщалось, что за 2019-2023 годы в Томской области по нацпроекту "Жилье и городская среда" планировалось построить 3,71 миллиона квадратных метров жилья. В 2019-м и 2020-м плановые показатели достигнуты не были. Особенно заметно строительство замедлилось в Томске, а основные объемы возводятся в пригороде. Минстрой РФ разрешил региону "растянуть" достижение ключевого параметра до 2030 года.

В 2021 году план по нацпроекту "Жилье и городская среда" в Томской области был снижен на 20% и выполнен на 100% - было сдано 477 тысяч квадратных метров, сообщается на сайте облминистрации⁵.

Тем не менее, в 2021 году в Томске введено всего четыре многоквартирника⁶. По словам вице-губернатора, плохая ситуация со строительством в Томске связана с отсутствием в регионе закона о комплексном развитии территорий. В России только два субъекта не приняли этот закон: Томская область и Чукотка.

Долевое строительство в 2021г в Томской области выросло в 7 раз. Застройщики в 2021 году начали строительство 15 новых "дольевых" домов в Томской области, общая площадь жилья в них – 152,8 тысячи квадратных метров; рост долевого строительства за 11 месяцев этого года в регионе составил 702% по сравнению с аналогичным периодом 2020-го, сообщила РИА Томск представитель пресс-службы финансового института развития в жилищной сфере "ДОМ.РФ"⁷.

Депутаты Законодательной Думы Томской области обсудили проект закона о комплексном развитии территорий (КРТ), его реализация позволит повысить инвестиционную привлекательность территории Томска и в перспективе снизить стоимость недвижимости⁸.

Обзор рынка жилой недвижимости города Томска представлен с учетом традиционных для исследований недвижимости критериев: местоположение, качество жилья (тип планировки), количество комнат в квартире.

Местоположение. Томск разделён на четыре городских района: Кировский район, Ленинский район, Октябрьский район, Советский район. *Кировский район.* Кировский район имеет самую большую площадь среди административных районов города. С запада он ограничен Тимирязевской лесной дачей, с севера - поймой Томи, расположенными в Томском районе. С северо-востока Кировский 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 г. Северска, с севера и востока - лесами Томского района, с юга - Советским районом Томска. *Советский район* с севера ограничен Ленинским и Октябрьским районами, с востока и юго-востока - сельскохозяйственными и лесными угодьями Томского района, с юга и запада - Кировским районом. Общая площадь Советского района - 28,1 км², численность населения - 108 000 человек.

В силу того, что Томск является довольно старым городом, его топонимика и территориальное деление претерпевает изменения. На карте современного Томска помимо административных районов и микрорайонов имеются исторические районы, а также

⁴ <https://www.riatomsk.ru/article/20210420/bolee-16-mln-kvadratov-zhilija-poyavitsya-v-tomske-i-prigorode-do-2024g/>

⁵ <https://www.riatomsk.ru/article/20220203/tomskaya-oblastj-vipolnila-plan-po-vvodu-zhilija-po-nacproektu-v-2021g/>

⁶ <https://www.tomsk.ru/news/view/185249-normativy-ubili-stroyku-v-2021-godu-v-tomske-vvedeno-vsego-chetyre-mnogokvartirnika>

⁷ <https://www.riatomsk.ru/article/20211216/dolevoe-stroiteljstvo-tomsk-2021/>

⁸ <https://www.riatomsk.ru/article/20211210/zakon-o-kompleksnom-razvitii-territorij-tomskaya-oblastj/>

включенные в городскую черту на разных этапах строительства самостоятельные посёлки. Границы старых городских территорий являются весьма приблизительными⁹.

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. В строительстве многоквартирных домов используется много вариантов планировочных решений, в том числе не типовых, как ранее. Также стало распространенным 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 представлены в таблице далее.

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.

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

	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), отдельные 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 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 2021 год.

По итогам первых трех месяцев 2021 г. у томичей на 61 % упал спрос на квартиры в новостройках. Томск оказался лидером по снижению интереса на новые жилплощади. Об этом в своем исследовании сообщалось пресс-службой Авито Недвижимость. Вместе с тем Томск также оказался антилидером списка российских городов по росту предложений о покупке новостроек. Число объявлений за год снизилось на 62 %. Квадратный метр в новостройках Томска подорожал за 2021 год на 29,8 % и составил 90,4 тысячи рублей. В целом по России квадратный метр в новостройках стоит 93,5 тысячи рублей, прирост в цене составил 29,8 %¹⁰.

Жилье на вторичном рынке в Томске существенно подорожало за год, квадратный метр стал дороже на 26 % и составил – 83 199 руб./кв.м., такие результаты исследования опубликовал федеральный портал недвижимости «Мир квартир»¹¹.

¹⁰ <https://news.vtomske.ru/news/189544-cena-kvadratnogo-metra-v-novostroikah-tomska-vyrosla-pochti-na-30>

¹¹ <https://www.tomske.ru/news/view/187310-v-tomske-kvadratnyy-metr-zhilya-na-vtorichke-za-god-podorozhal-na-26>

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.

Среднее значение цен по итогам 4 квартала 2021 года составило в Кировском, Советском и Ленинском районах порядка 88-90 т.р./1 м кв., в Октябрьском районе - порядка 75 тыс. руб./1 м кв.

На графике представлены данные о динамике средней стоимости одного квадратного метра условно типового жилья по административным районам города.

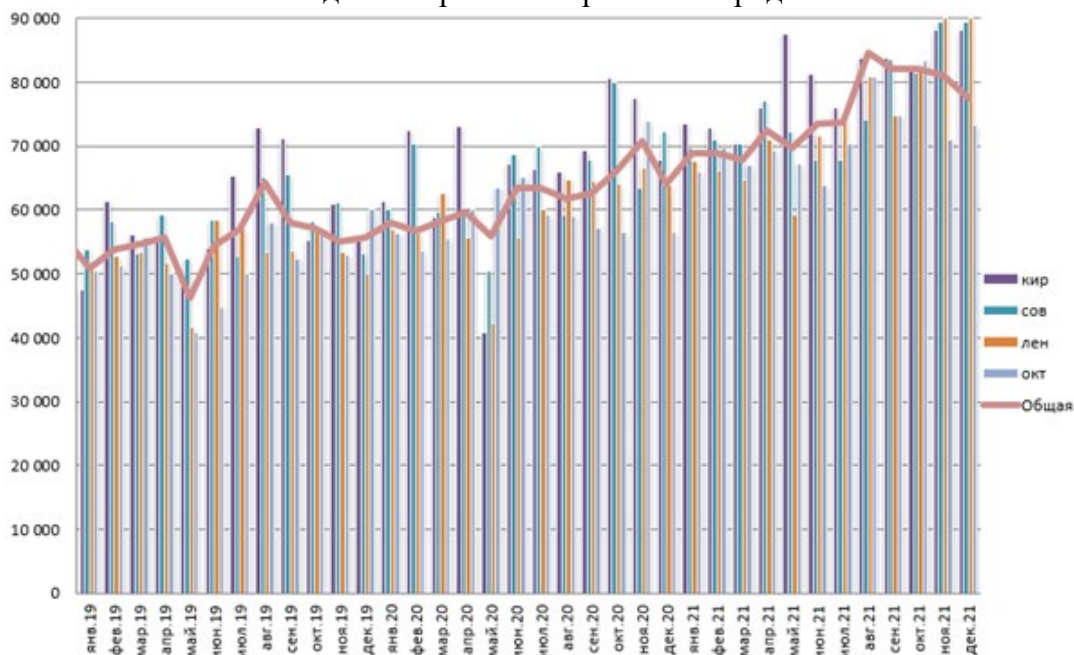


Рисунок.6 Динамика средней цены 1 кв.м. по районам города

Около 65 % сделок по итогам 2021 года зафиксировано в Октябрьском и Ленинском районах (38,3 % и 26,3 % соответственно): это не самые дорогие в целом в расчете на 1 квадратный метр районы, застраиваемые новым типовым жильем. 35 % в полученной выборке приходится на Кировский и Советский районы города (16,6% и 18,6%). Наиболее вероятно, что такое распределение объясняется отсутствием вводимого в эксплуатацию жилья в традиционно более привлекательных Кировском и Советском районах.

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 в качестве дополнительной характеристики ситуации привести обобщенную информацию о ценах предложения на рынке жилья. Далее в таблице приведены средние, минимальные и максимальные значения цены предложения квадратного метра с разбивкой по районам города, исходя из данных открытых электронных баз о рынке недвижимости г. Томска.¹²

Район	Всего предложений На	Значение показателя цены предложения 1 м кв./ тыс. руб.		
		минимальное	среднее ¹³	максимальное
Кировский	430	40	78,5/86,2	134
Советский	554	35	85/96,8	140
Октябрьский	718	24	78,8/82,5	112
Ленинский	449	35	78,7/89,8	180

Рассчитанный по данным информационной системы ОРИС показатель средней цены предложения одного квадратного метра квартир на рынке жилья Томска составил:

¹² Данные БД Орис по состоянию на декабрь 2021 года, без исключения каких-либо объектов из выборки

¹³ Предыдущий квартал/рассматриваемый квартал

Период (дата)	Первичный рынок	Вторичный рынок	Соотношение цен
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4 = 3 / 2</i>
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
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
Июнь 2019	54,7	54,1	0,989
Сентябрь 2019	56	55,8	0,997
Декабрь 2019	57,6	56,4	0,98
Март 2020	57,02	57,8	1,01
Июнь 2020	59,4	59,08	0,99
Сентябрь 2020	65	60,3	0,93
Декабрь 2020	64,08	65,7	1,02
Март 2021	65,7	71,6	1,09
Июнь 2021	74,5	76,9	1,03
Сентябрь 2021	77,4	80,46	1,039
Декабрь 2021	84,7	88,5	1,04

Следует обратить внимание, что понятие «первичный рынок» в системе ОРИС не вполне совпадает с общепринятым и включает только предлагаемые к продаже объекты в строящихся, но еще не сданных домах. Соответственно «новостройки», т.е. квартиры в сданных домах, а также все прочие объекты, кроме «первичного рынка», попадают автоматически во «вторичный рынок». Поэтому какие-либо надежные выводы о соотношении тенденций на первичном и вторичном рынке в общепринятом понимании этих сегментов на основе данной информации сделать проблематично, требуется дополнительная работа по подготовке выборки.

Ценовые колебания в группах жилья в зависимости от числа комнат. По количеству сделок по итогам 2021 г., основная доля приходится на одно- и двухкомнатные квартиры (38 % и 33 %, соответственно), на трехкомнатные квартиры – 29 %.



Рисунок.7 Динамика доли сделок по районам города

В целом, не беря во внимание колебания по отдельным месяцам, за 2021 год на рынке прослеживается традиционная дифференциация стоимости 1 квадратного метра квартир в зависимости от количества комнат: наиболее «дешевые» по удельному показателю – трехкомнатные. Средняя стоимость 1 м кв. по количеству комнат составила за три последних месяца года: **84 183 руб., 82 952., 77 019 руб., соответственно, за одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.** По итогам всего четвертого квартала выборка довольно малопредставительна и не в полной мере репрезентативна. В качестве обобщенной характеристики здесь стоит отметить, что принципиально существенного изменения традиционной дифференциации не отмечено.

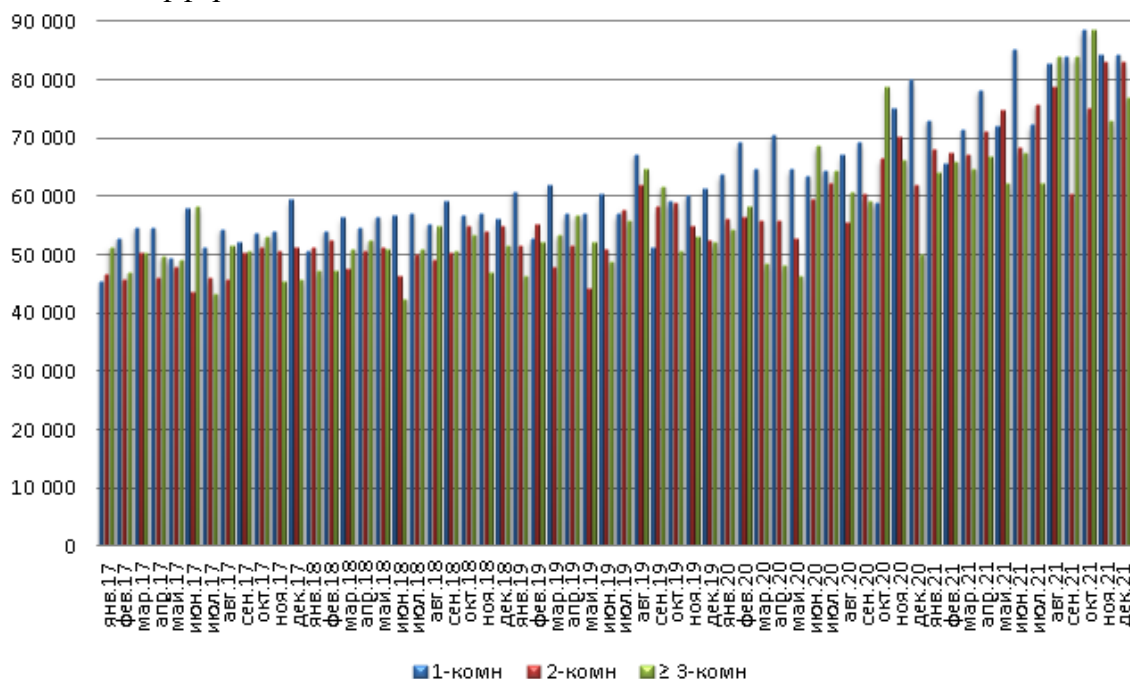


Рисунок.8 Динамика средней цены 1 кв.м. по количеству комнат

Основные выводы. Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Недвижимость в нестабильной экономической ситуации современных реалий остается наиболее надежным активом.

В 2021 году количество выданных ипотечных кредитов увеличилось на 8% к 2020 году, обновив рекорд ипотечного рынка, 89% выдачи – новые кредиты. Причины роста: низкие процентные ставки по кредитам, продление «Льготной ипотеки» на новостройки, а также расширение охвата по программе «Семейная ипотека» (распространена на семьи с одним ребенком)¹⁴.

В сложившейся ситуации, тем не менее, представляется, что на сегодняшний момент сделать какие-либо в достаточной степени обоснованные выводы, а тем более строить прогнозы, затруднительно. В условиях ограничительных мероприятий в 2020-2021 г. немалая часть населения потеряла источники дохода. Наибольшую сложность представляет то, что в этой части, видимо, оказались наиболее активные, самостоятельные и независимые люди – владельцы небольших частных семейных «бизнесов» в секторе услуг для населения, т.е. те, которых можно называть «самозанятыми». Они же являлись работодателями для определенного круга населения (молодых людей, студентов, а также, наоборот, людей более старшего поколения). Вероятнее всего, что многие из этих, по своему возрасту и статусу активных людей – владельцев небольшого бизнеса, которые должны были бы представлять основу экономической стабильности, будут испытывать трудности, как и их работники. Мер государственной поддержки может быть не достаточно, тем более что главным образом эти меры, как и ранее, направлены скорее на т.н. «системообразующие» предприятия, которые и

¹⁴ <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/ed1/ed1e756ae0635c9127133b04b71af4ca.pdf>

без того могли бы найти резервы на поддержку своей жизнеспособности. Таким образом, оснований ожидать надежного повышения платежеспособного спроса на рынке недвижимости не приходится, а вот повышение предложения на вторичном рынке весьма возможно. Нестабильность рынка жилья в последние 2-3 года совершенно очевидна на представленных в обзоре графиках: в кризисных ситуациях люди срочно бросаются скупить, что осталось, тем самым поднимая цену, а потом происходит закономерный «откат» цен. Косвенным подтверждением этого является как увеличившийся в 2021 г. «разбег» удельной стоимости жилья по количеству комнат («отрыв однокомнатного метра» свидетельствует о том, что покупатели вложились в наиболее доступный с точки зрения стоимости объекта в целом сегмент, т.е. в однокомнатные или малогабаритные квартиры), так и резкий скачок количества сделок в третьем квартале прошлого года. Здесь, со слов ряда риэлтерских компаний, стали наблюдаться условно называемые «аукционы». Когда за покупку одной квартиры спорили несколько покупателей, предлагая большую, в отличие от заявленной изначально, цену на объект. Такие случаи продолжают встречаться и в первом квартале текущего года. Многолетний опыт подготовки обзоров рынка жилья позволяет говорить о том, что, например, однокомнатные квартиры - это самый нестабильный по стоимости сегмент на рынке жилья. Это, конечно, не отменяет того, что какая-то часть инвесторов на данном положении дел зарабатывает. Учитывая, что государственная политика в сфере ипотеки и так направлена, прежде всего и главным образом на рынок первичный, мы можем говорить о новом витке монополизации строительной отрасли, результатом чего объективно, исходя из экономических закономерностей, является повышение цен на не очень качественное жилье в новостройках и относительное снижение цен на жилье «вторичного рынка», т.е. на то, что во всем мире представляет собой надежный способ инвестирования и символизирует достаток и уверенность отдельных людей и основной части населения в целом.