

Аналитическое агентство

Амикрон
консалтинг

**ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
ПЕРМСКОГО КРАЯ
И Г.ПЕРМИ**
демо-версия

Март 2008

СОДЕРЖАНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ	3
ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	7
1. ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК ПЕРМСКОГО КРАЯ	9
1.1. Социально-экономическая характеристика Пермского края	9
1.2. Характеристика жилищного рынка Пермского края	14
1.3. Развитие жилищного строительства в Пермском крае	21
1.4. Уровень цен на рынке жилья в Пермском крае	31
2. ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК г.ПЕРМИ	39
2.1. Развитие жилищного строительства в г.Перми	39
2.2. Уровень цен на рынке жилья г.Перми	42
3. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕРМСКОГО КРАЯ И г.ПЕРМИ	46
3.1. Состояние спроса и влияние на него развития рынка ипотеки	46
3.2. Факторы роста цен	47
3.3. Место жилищного рынка Пермского края в рейтингах российских регионов	50
3.4. Перспективы и прогнозы развития рынка жилой недвижимости	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	56
Информация о компании «Амикрон-консалтинг»	57

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ

Перечень таблиц:

- Табл.1. Численность населения наиболее крупных городов Пермского края
- Табл.2. Динамика численности населения Пермского края в 1990-2007 гг.
- Табл.3. Основные социально-экономические показатели развития Пермского края в 2006 г.
- Табл.4. Индексы основных социально-экономических показателей Пермского края в 2006 г.
- Табл.5. Динамика уровня доходов населения Пермского края в 1990-2007 гг.
- Табл.6. Динамика жилищного фонда Пермского края в 1995-2006 гг.
- Табл.7. Обеспеченность населения жильем в Пермском крае по сравнению со среднероссийскими показателями в 2006 г.
- Табл.8. Распределение жилищного фонда Пермского края в зависимости от количества комнат
- Табл.9. Распределение жилищного фонда Пермского края в зависимости от года постройки дома
- Табл.10. Оценка состояния жилищного фонда Пермского края
- Табл.11. Распределение жилищного фонда Пермского края по материалу стен
- Табл.12. Динамика ввода жилых домов в Пермском крае в 1990-2007 гг.
- Табл.13. Интенсивность развития жилищного строительства в Пермском крае по сравнению со среднероссийскими показателями в 2006-2007 гг.
- Табл.14. Объемы ввода жилья в регионах-лидерах Пермского края в 2007 г.
- Табл.15. Динамика ввода жилья в Пермском крае по месяцам 2006-2007 гг.
- Табл.16. Помесячная структура ввода жилья в Пермском крае в 2006-2007 гг.
- Табл.17. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в Пермском крае по месяцам 2006-2007 г.
- Табл.18. Динамика величины рынка жилищного строительства в Пермском крае по сравнению со среднероссийскими показателями в 2007 г.
- Табл.19. Место Пермского края в рейтинге российских регионов по уровню цен на жилищном рынке в 2007 г.
- Табл.20. Уровень цен на рынке жилья в Пермском крае по сравнению с Россией и Приволжским ФО в 2000-2007 гг.
- Табл.21. Динамика цен на жилье разных ценовых сегментов в Пермском крае в 2000-2007 гг.
- Табл.22. Показатели развития жилищного строительства г.Перми в 2000-2007 гг.
- Табл.23. Сравнительная характеристика жилищного строительства в г.Перми и Пермском крае в 2000-2007 гг.
- Табл.24. Экспертные оценки уровня цен на жилищном рынке г.Перми
- Табл.25. Динамика среднего уровня цен на жилье в г.Перми в 2000-2008 гг.
- Табл.26. Средняя цена предложения на вторичном рынке жилья по районам г.Перми на 17 января 2008 года
- Табл.27. Характеристика развития рынка ипотеки
- Табл.28. Место Пермского края в рейтингах компании «Амикрон-консалтинг»
- Табл.29. Прогноз изменения цен на рынке жилья в Пермском крае в 2008-2010 гг.
- Табл.30. Прогноз жилищного строительства в Пермском крае в 2008-2010 гг.

Перечень диаграмм:

- Рис.1. Карта Пермского края
- Рис.2. Структура населения Пермского края в 1990-2007 гг.
- Рис.3. Структура жилищного фонда Пермского края по количеству комнат
- Рис.4. Структура жилищного фонда Пермского края по году постройки зданий
- Рис.5. Структура жилищного фонда Пермского края в зависимости от материала стен
- Рис.6. Ввод в действие жилых домов в Пермском крае в 1990-2007 гг.
- Рис.7. Интенсивность жилищного строительства в Пермском крае по сравнению с Россией и Приволжским ФО в 1990-2007 гг.
- Рис.8. Ввод в действие жилых домов на 1 жителя в Пермском крае в 1995-2006 гг.
- Рис.9. Помесячный ввод новых жилых площадей в Пермском крае в 2006-2007 гг.
- Рис.10. Помесячная динамика строительных работ в Пермском крае в 2006 и январе-октябре 2007 гг.
- Рис.11. Динамика ёмкости рынка жилищного строительства в Пермском крае в 2002-2007 гг.
- Рис.12. Индексы цен на рынке жилья в Пермском крае в 2002-2006 гг. (4 квартал к 4 кварталу предыдущего года)
- Рис.13. Интенсивность роста цен на жилищном рынке Пермского края по сравнению с Россией и Приволжским ФО в 2002-2007 гг.
- Рис.14. Поквартальная динамика цен на первичном и вторичном рынке жилья Пермского края в 2002-2007 гг.
- Рис.15. Средние цены на жилье в Пермском крае в 2002-2007 гг. (по состоянию на конец года)
- Рис.16. Доля Перми в формировании общей численности населения Пермского края в 2006 г.
- Рис.17. Объемы ввода жилья в г.Перми в 2000-2007 гг.
- Рис.18. Интенсивность жилищного строительства в г.Перми и регионах Пермского края
- Рис.19. Средние цены на жилье в г.Перми в 2000-2008 гг. (на начало года)
- Рис.20. Сопоставление темпов роста цен на жилье и прироста денежных доходов населения Пермского края
- Рис.21. Прогноз ввода жилых помещений в Перми в 2008-2010 гг.

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

2007 г. ознаменовался ростом цен на жилье в российских регионах: одним из лидеров по показателю роста стоимости 1 кв.м стал Пермский край. При этом по большинству показателей развития жилищного рынка Пермский край занимает далеко не лидирующее место среди российских регионов. Согласно рейтингам «Амикрон-консалтинг», в регионе существует дефицит жилых площадей – Пермский край занимает всего 57-е место по величине жилищного фонда в расчете на 1 жителя, 37-е место по вводу жилья на 1 человека. Недостаточный объем предложения при стабильно высоком спросе, стимулируемым развитием ипотеки и стал причиной роста цен на жилье.

Объектом исследования является ситуация на жилищном рынке Пермского края и г.Перми, как на первичном, так и на вторичном.

Регион исследования – Пермский край и г.Пермь.

Цель исследования: проанализировать развитие ситуации на жилищном рынке Пермского края.

Основные задачи Исследования:

1. Охарактеризовать состояние экономики Пермского края как фактора, оказывающего непосредственное влияние на развитие регионального жилищного рынка.
2. Охарактеризовать состояние жилищного фонда Пермского края, его распределение по числу комнат, материалу стен и другим параметрам;
3. Оценить развитие жилищного строительства в Пермском крае в 1990-2007 гг.;
4. Оценить уровень и динамику цен на рынке жилья Пермского края и г.Перми за последние годы;
5. Дать стоимостную оценку величины рынка жилищного строительства Пермского края;

6. Оценить место Пермского края среди других российских регионов с точки зрения развития строительства, ценовой динамики на рынке жилья;
7. Охарактеризовать развитие рынка ипотеки в регионе;
8. Представить прогноз развития жилищного строительства в Пермском крае и г.Перми.

Методика Исследования. Исследование базировалось на анализе вторичной информации о состоянии жилищного рынка Пермского края и г.Перми в период с 1990 по 2008 г. Для оценки ситуации использовались данные Федеральной службы государственной статистики, Росстроя, материалы риэлтерских компаний, собственные оценки и рейтинги компании «Амикрон-консалтинг». Исследование содержит глубокий анализ ситуации на рынке жилья региона, как первичном, так и вторичном, анализ динамики цен на жилье и факторов их роста. В исследовании выделено место Пермского края в формировании показателей развития регионов, содержатся прогнозы развития рынка жилья Пермского края, а также его столицы – г.Перми.

Объем и структура отчета. Аналитический отчет по исследованию состоит из трех разделов общим объемом 57 страниц; отчет иллюстрирован 21 диаграммой; 30 таблицами.

ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК ПЕРМСКОГО КРАЯ

Жилищный фонд Пермского края в 2006 г. составил около 55 млн.кв.м в 270,7 тыс.жилых домов, из которых всего 69,7 тыс.домов – многоквартирные. Ежегодный прирост жилого фонда региона незначителен и последние пять лет составляет не более 1,3%.

Табл.1. Динамика жилищного фонда Пермского края в 1995-2006 гг.

ПОКАЗАТЕЛЬ	1995	2000	2004	2005	2006
Жилищный фонд (общая площадь жилых помещений), млн.кв.м	50	52	54	54	55
Ввод в действие жилых домов, млн.кв.м общей площади	0,63	0,33	0,45	0,64	0,72
Прирост жилого фонда за счет нового ввода, %	1,27%	0,64%	0,84%	1,20%	1,31%
Жилищный фонд на 1 жителя, кв.м	17,2	18,1	19,3	19,6	20,0
Ввод жилых домов на 1 жителя, кв.м	0,213	0,115	0,161	0,231	0,262

[Составлено по данным ФСГС РФ (Росстат)]

По сравнению с другими регионами, жилищный фонд Пермского края довольно-таки велик: согласно рейтингу «Амикрон-консалтинг» по данному показателю регион занимал в 2006 г. 18-е место в России.

Табл.2. Обеспеченность населения жильем в Пермском крае по сравнению со среднероссийскими показателями в 2006 г.

ПОКАЗАТЕЛЬ	Пермский край	В среднем по России	Место в рейтинге российских регионов
Жилищный фонд на 1 жителя, кв.м	20,0	21,1	57
Ввод жилых домов на 1 жителя, кв.м	0,262	0,355	37

[Составлено по данным ФСГС РФ (Росстат)]

В среднем на одного жителя региона приходится около 20 кв.м общей площади жилых помещений, ежегодно эта цифра увеличивается на 0,2-0,3 кв.м. По показателю средней обеспеченность жильем регион отстает от среднероссийского значения, составившего в 2006 г. 21,1 кв.м на человека (по Приволжскому федеральному округу – 21 кв.м), занимая в рейтинге российских регионов всего лишь 57-е место. Ниже среднероссийского значения и ввод жилья в расчете на 1 человека: в 2006 г. он составил в Пермском крае 0,262 кв.м (37-е место в рейтинге «Амикрон-консалтинг»), тогда как в среднем по России значение данного показателя равнялось 0,355 кв.м.

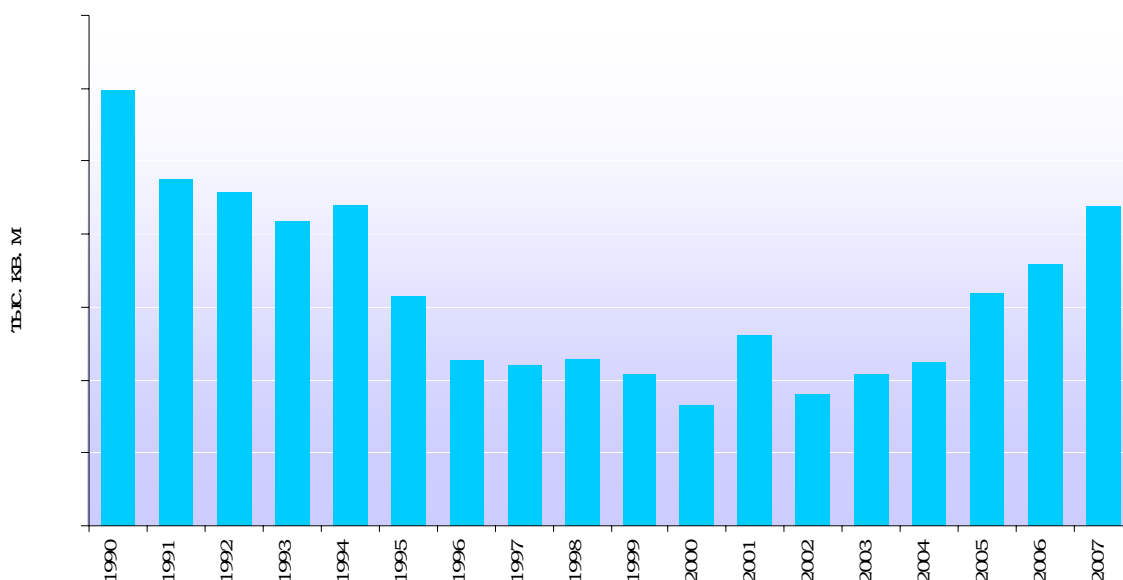


Рис.1. Ввод в действие жилых домов в Пермском крае в 1990-2007 гг.

После кризиса жилищного строительства, наблюдавшегося в Пермском крае в начале XXI века, регион постепенно возвращает себе утраченные ранее позиции. Если в 2001 г. его доля в формировании общероссийских показателей составляла всего 1,1%, то к 2007 г. она достигла 1,5% (по Приволжскому ФО – соответственно 4,8 и 7,2%). Связано это с более интенсивным, чем в среднем по России развитием жилищного строительства.

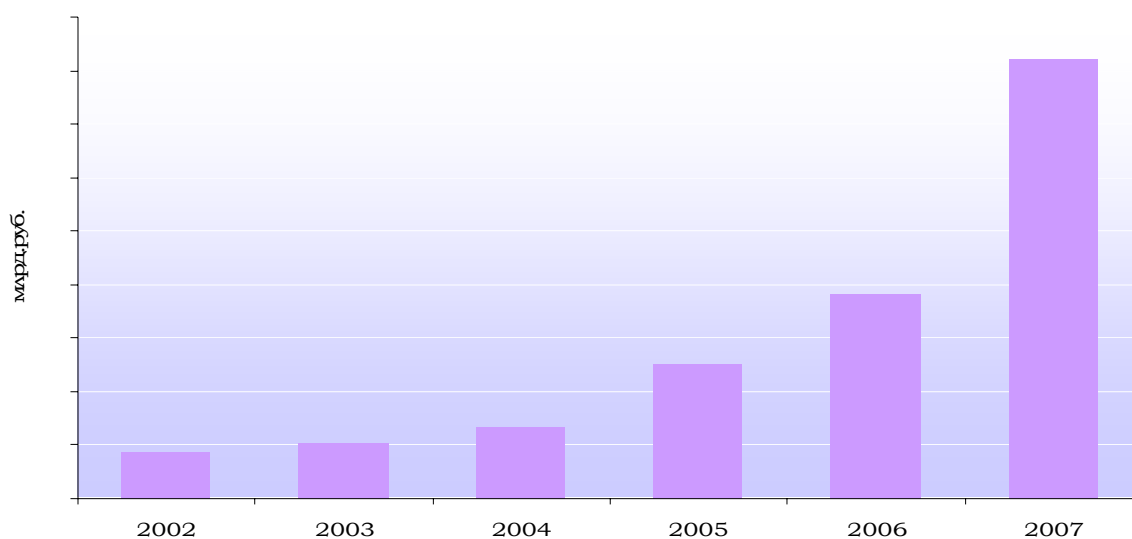


Рис.2. Динамика ёмкости рынка жилищного строительства в Пермском крае в 2002-2007 гг.

Емкость рынка жилищного строительства в денежном выражении рассчитывалась исходя из ввода жилья в регионе и среднего уровня цен на первичном рынке. С учетом того, что официально зафиксированный уровень цен на жилье ниже среднерыночного, показатель емкости рынка характеризует минимальный объем рынка жилищного строительства региона, т.е. совокупный доход, полученный строительными компаниями от реализации жилья на первичном рынке.

За последние 6 лет размеры рынка жилищного строительства Пермского края в денежном выражении выросли более чем в 9 раз. При этом для региона характерно неравномерное развитие: если в 2003-2004 гг. наблюдалось не слишком существенное увеличение емкости рынка (не более чем на 30% за год), то в 2005 г. рост составил 88%, в 2006 г. – 52%, а для 2007 г. был характерен небывалый прирост – на сразу более чем в 2 раза. В большей степени такой рост обусловлен повышением цен на первичном рынке, однако увеличение объемов ввода жилья (на 22%) также оказало весьма существенное значение.

Информация о компании «Амикрон-консалтинг»







Отчет «Обзор рынка жилой недвижимости Пермского края и г.Перми» подготовлен компанией «Амикрон-консалтинг» исключительно в целях информации. Информация, представленная в настоящем отчете, получена из открытых источников. Все мнения и оценки, содержащиеся в настоящем материале, отражают мнение авторов на день публикации. Представленные в обзоре данные носят исключительно ознакомительный характер, обзор не является предложением или советом по инвестициям. «Амикрон-консалтинг» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования информации в данном отчете. Все права на данный отчет принадлежат компании «Амикрон-консалтинг». Данный отчет либо любая его часть не может распространяться без письменного разрешения «Амикрон-консалтинг».

Аналитическое агентство «Амикрон-консалтинг» может осуществить более полное и глубокое исследование по данному (либо любому другому) направлению, направленное на разработку и внедрение. Компания также может дополнить исследование по желанию Заказчика.

«Амикрон-консалтинг» предоставляет Клиентам следующие расширенные возможности:

- 1) Консультации по содержанию исследования: представленной в том или ином разделе информации, содержанию таблиц, диаграмм, методике исследования, источниках информации и т.п. Получить консультацию можно по e-mail: info@amikron-c.ru или по тел. 8(812)954-36-12
- 2) Адаптация исследования под потребности Клиентов:
 - добавление новых разделов, необходимых Клиенту;
 - обновление информации, содержащейся в исследовании;
 - сбор дополнительной информации;
 - управленческий консалтинг: помощь в разработке и внедрению конкретных экономических и управленческих решений (в т.ч. разработка рекомендаций по материалам исследования, подготовка бизнес-планов, инвестиционных проектов, и т.п.);
- 3) Предоставление скидок постоянным клиентам, а также при заказе более одного исследования;
- 4) Информирование Клиентов о выходе новых исследований (подписаться на рассылку можно по e-mail: info@amikron-c.ru)

Компания «Амикрон-консалтинг» проводит работы, охватывающие следующие направления консалтинга:

-  Подготовка аналитических обзоров, характеризующих тенденции различных рынков;
-  Проведение маркетинговых исследований, в т.ч. полевых работ, направленных на изучение рынка;
-  Консалтинг - диагностика текущего экономического состояния компании-клиента и разработка рекомендаций по совершенствованию деятельности;
-  Услуги в сфере IT: разработка программного обеспечения, позволяющего автоматизировать процесс анализа экономической ситуации на предприятии;
-  Разработка бизнес-планов;
-  Помощь в разработке и внедрении стратегических решений.

E-mail: info@amikron-c.ru, тел. (812) 954-36-12