



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ИТОГИ 2018 ГОДА Г. ПЕРМЬ

PAN GROUP
25 ЛЕТ С ВАМИ



СОДЕРЖАНИЕ



	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ	4
	ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	5
	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	12
	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	17
	ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	20
	ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	22

О КОМПАНИИ



PAN City Group – крупная девелоперская компания.

Мы успешно функционируем на рынке недвижимости Перми уже более 26 лет и проводим все виды сделок с коммерческими и жилыми объектами.

С 2016 года компания PAN City Group является полномочным представителем РГУД в Перми и Пермском крае.

Направления деятельности PAN City Group:

- Девелопмент
- Управление строительством
- Операции с жилой, загородной, коммерческой недвижимостью
- Управление недвижимостью (Facility Management, Property Management)
- Привлечение инвестиций, сопровождение инвестора
- Аналитика и консалтинг

Основные проекты:

Девелопмент коммерческой и жилой недвижимости – главная сфера интересов компании PAN City Group. Портфель компании включает свыше 30 успешно реализованных проектов, в управлении компании находится более 260 тысяч кв.м. коммерческой недвижимости в городе Перми.

Реализованы масштабные проекты:

- ЖК «Петропавловский» (2 625 кв.м.)
- ЖК «Крылья» (19 тыс. кв. м.)
- ЖК «Альпийская горка» (188 тыс. кв. м.)
- Загородный комплекс «Деревня Демидково» (10 га)
- ЖК «Аврора» (38,6 тысяч кв.м.) Объект был признан лучшим проектом на международном и региональном уровне и стал лауреатом престижного международного конкурса в области недвижимости FIABCI Prix d'Excellence.
- ЖК «Салют» (9,2 тысяч кв.м.)

Ведется активная работа над объектами:

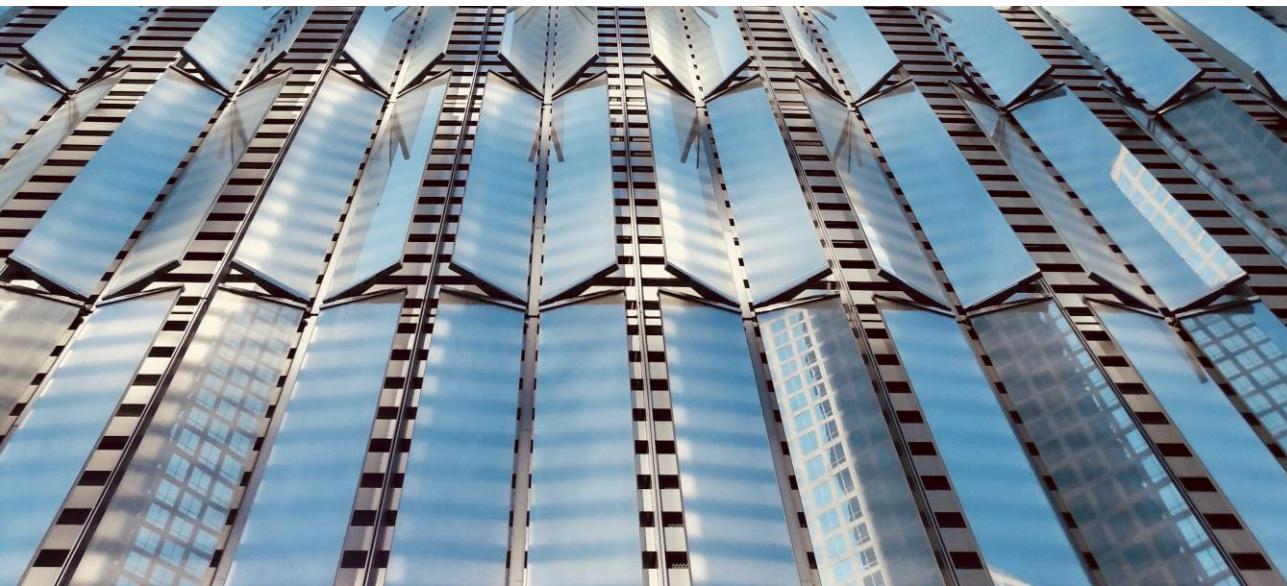
- Строительство ЖК «Атмосфера» (I кв. 2018г. - I кв. 2020 г.)
- Строительство ЖК «Маяк» (III кв. 2018г. - II кв. 2020 г.)
- Развитие территории и реконцепция БП «Морион» (более 13 га)
- Элитный загородный комплекс «Боброво»
- Земельные участки в п. Бережное и в п. Глушата
- Комплексное освоение территории «Демидково», площадью более 277 га.

Центральный офис: 614066, Пермь, Шоссе Космонавтов, 111, корпус 43, 2 этаж
тел.: +7 (342) 257 00 11 факс: +7 (342) 210 39 60 info@pan.pfpg.ru

Офис продаж: 614000, Пермь, ул. Ленина, 72А, тел.: +7 (342) 257 17 17



МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

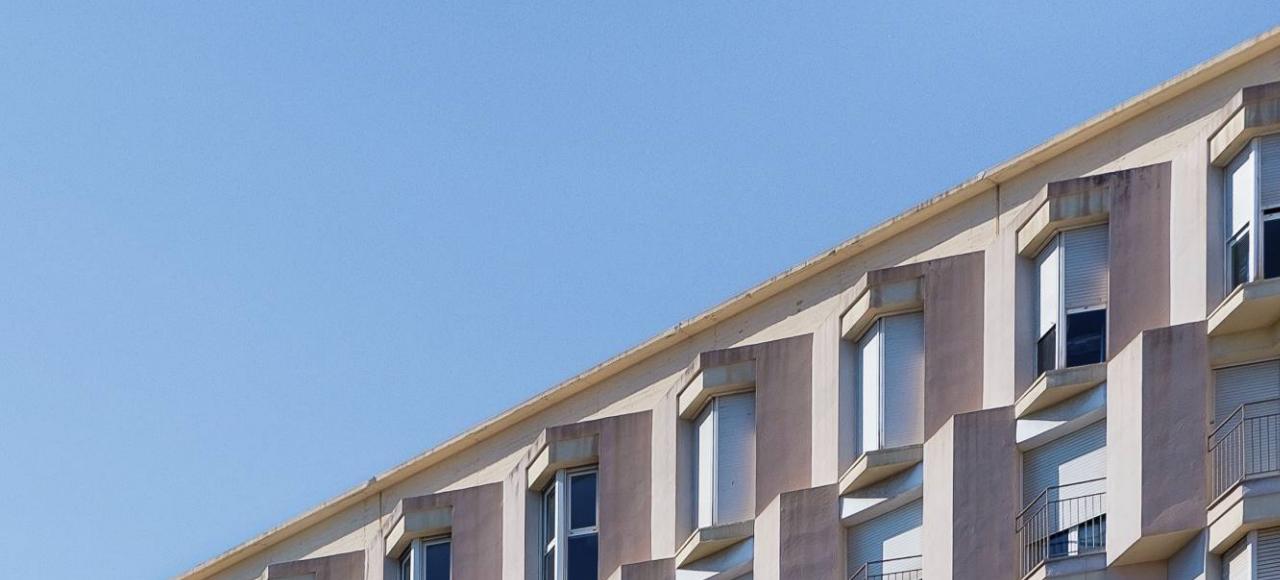


ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ И ПЕРМСКОГО КРАЯ

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2017	2018	ДИНАМИКА
Рост ВВП РФ, % (Росстат)	1,6	1,65	0,05
Уровень инфляции, % (Росстат)	2,51	4,3	1,79%
ИПЦ, % (Росстат)	3,7	2,9	-21,6%
Средняя ключевая ставка ЦБ, %	8,25	7,55	-0,7%
Оборот розничной торговли по Пермскому краю, млрд руб. (Пермьстат)	502,3	540,5	7%
Оборот общепита по Пермскому краю, млрд руб. (Пермьстат)	23,6	22,4	-5%
Среднедушевые дн. доходы населения Пермского края, руб (Пермьстат)	22,6	27,7	19%

В 2018 году экономика России росла максимальными темпами за последние шесть лет.

Основными тенденциями в российской экономике стали: увеличение налогового бремени, инфляции издержек (увеличение НДС), наличие выраженной волатильности курса валют, ужесточение санкционного давления, стагнация на потребительском рынке и плавное переориентирование населения от сберегательной модели к потребительской, рост ключевой ставки ЦБ во второй половине 2018 года до уровня 7,55%.



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	2018 г.	динамика к 2017 г.
Объём ввода многоквартирного жилья в Перми	488 тыс. кв.м	↓ 2%
Стоимость 1 кв. м нового жилья	56,9 тыс.руб./кв.м	↑ 6%
Средняя площадь строящихся квартир	48,9 кв.м	↓ 18%
Стоимость 1 кв. м вторичного жилья	48,2 тыс.руб./кв.м	↑ 1%
Средняя себестоимость строительства 1 кв. м многоквартирного жилья	49,8 тыс.руб./кв.м	↑ 26%
Объем выданных ипотечных кредитов в Пермском крае	52,1 млрд. руб.	↑ 31%

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Требования к застройщикам и к их деятельности.

В 2018 году продолжилось усиление контроля над деятельностью застройщиков и ужесточение федерального и регионального законодательства для отрасли в целом. Постепенно застройщики меняют структуру финансирования проектов. Уже на данном этапе замечен рост себестоимости строительства в среднем на 26 % по сравнению с 2017 годом.

Механизмы проектного финансирования начали вводиться в 2017 году, однако до сих пор не все банки представляют подобный продукт. Рынок постепенно адаптируется к новым условиям работы. Данные изменения в 2018 году подтвердили тенденции по появлению новых проблемных проектов, ослабление позиций «крупных» застройщиков на рынке и увеличение доли «мелких», рост себестоимости строительства, а соответственно и рост стоимости продажи объектов.

В 2019 году также определены изменения в законодательстве по переходу на проектное финансирование, пересмотрены текущие условия и введены новые ограничения.

Изменения, вступившие в силу 1 июля 2018

Ужесточение требований к застройщикам:

- опыт не менее 3 лет, наличие сданных объектов общей площадью не менее 10 000 м²;
- наличие на дату получения проектной декларации средств в сумме не менее 10% от проектной стоимости строительства на счете застройщика, размещенном в уполномоченном банке;
- отсутствие обязательств, за исключением целевых кредитов на строительство, в том числе по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц, а также собственных обязательств, не связанных со строительством;
- отсутствие выпуска облигаций и иных ценных бумаг, кроме акций;
- административные расходы застройщика не более 10% стоимости строительства;

Введение запрета на:

- одновременное строительство по нескольким разрешениям;
- осуществление застройщиками иных видов деятельности, кроме строительства;
- привлечение кредитов, займов, ссуд, кроме целевых кредитов на строительство;
- выпуск ценных бумаг, кроме акций; приобретение ценных бумаг;
- совершение сделок, не связанных со строительством;
- создание юридических лиц, участие в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе коммерческих и некоммерческих организаций.

Создается Фонд защиты прав участников долевого строительства, отчисления в который составят 1,2% от суммы договоров долевого участия

В долгосрочной перспективе планируется полный переход от договоров долевого участия к проектному финансированию.

Изменения, вступающие в силу 1 июля 2019

Главное изменение — сокращение объектов, в отношении которых с 1 июля 2019 года застройщик сможет напрямую (без счетов-эскроу) привлекать средства граждан. Привлечение застройщиком средств сохранится только в отношении домов высокой степени готовности. Критериями высокой степени готовности будут являться следующие показатели: увеличение социальной нагрузки на застройщиков по проектам с выданными разрешениями на строительство;

- степень готовности объекта;
- количество заключенных ДДУ.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ужесточение требований к застройщикам:

Смягчаются требования к площади (с 10 000 кв. м до 5 000 кв. м), являющейся подтверждением наличия у застройщика опыта строительства.

Изменяются требования, связанные с привлечением средств в строительство объектов, разрешение на строительство (РНС) которых выдано до 01.07.2018

Застройщики обязаны открыть расчетный счет под каждое РНС. Теперь это требование не зависит от даты выдачи РНС.

Отменяются требования:

- об открытии расчетного счета в одном уполномоченном банке с техническим заказчиком и генеральным подрядчиком;
- об ограничении территории одним или несколькими РНС в рамках ГПЗУ, КОТ, РЗТ, КРТ (закон приводится в соответствие с разъяснением Минстроя России).
- Однозначно определен (в формулировках, исключающих двоякое толкование) запрет застройщикам независимо от даты выдачи РНС:
 - привлекать нецелевые займы;
 - использовать имущество для обеспечения обязательств третьих лиц;
 - принимать на себя обязательства по обеспечению исполнению обязательств третьих лиц;
 - выпускать и выдавать ценные бумаги;
 - создавать коммерческие и некоммерческие организации;
 - осуществлять наличные расчеты.

Счета эскроу

Застройщики, получившие РНС после 01.07.2019 г. переходят на работу по проектному финансированию с применением счетов эскроу.

Целевое использование средств дольщиков

Разрешено использовать средства дольщиков на содержание помещений, машино-мест со дня ввода их в эксплуатацию, если права на такие помещения не зарегистрированы.

Разрешено привлекать займы от участников и учредителей застройщика (физических и юридических лиц), в том числе уплачивать по ним проценты из средств дольщиков. При этом законом устанавливается ряд условий, при которых допускается заключение указанных договоров займа.

Согласно переходным положениям, указанные изменения не применяются в отношении объектов, РС которых получено застройщиком до 01.07.2018.

Возможность заключать ДДУ в промежутке между вводом объекта в эксплуатацию и его кадастровым учетом

После ввода объекта в эксплуатацию, но до кадастрового учета, застройщик может заключать ДДУ. В таком случае ДДУ заключаются без уплаты взносов в фонд и без использования счетов эскроу.

Согласно переходным положениям, указанное изменение не применяется в отношении объектов, РС которых получено застройщиком до 01.07.2018.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

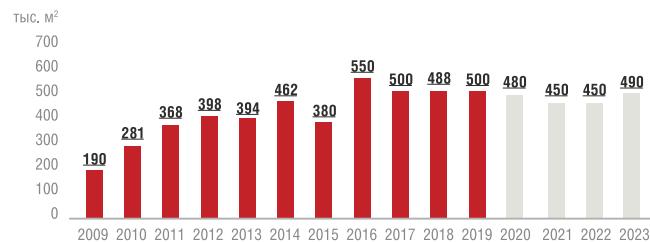
ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ

-  Ипотека по-прежнему является основным драйвером продаж на рынке жилой недвижимости
-  Постепенное ограничение ипотечного кредитования и повышение ключевой ставки ЦБ до уровня 7,55%
-  Изменение в Федеральном и Региональном законодательстве: усиление контроля над деятельностью застройщиков со стороны краевых властей и ужесточение требований к жилой застройке на федеральном уровне. В связи с изменениями в законодательстве на рынке отмечено появление проблемных недостроенных объектов, перекуп крупных строящихся проектов у компаний, которые не смогли адаптироваться к новым реалиям рынка, смещение сроков строительства и ввода объектов в эксплуатацию.
-  Удорожание себестоимости строительства за год в среднем на 10%
-  Переход застройщиков на проектное финансирование (эскроу – счета)
- Структурное изменение рынка застройщиков: ослабление позиций крупных «игроков рынка» и рост доли «мелких» застройщиков с локальными проектами.
-  Спрос на новое жильё преобладает на более поздних стадиях готовности проекта и практически отсутствует на этапе «котлована»

Основной целью изменений в федеральном законодательстве на рынке недвижимости в долгосрочной перспективе становится уход от долевого строительства, при этом акцент сделан на прозрачности деятельности застройщиков и финансовой безопасности дольщиков, которые смогут вернуть потраченные на жилье средства через банк.

В связи с описанными тенденциями на рынке жилой недвижимости ожидается санация рынка с уменьшением количества застройщиков, снижение объемов ввода многоквартирного жилья к 2019-2020 году.

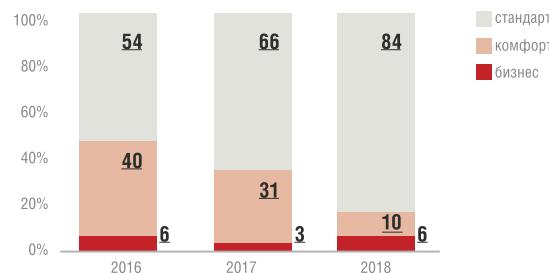
ПРОГНОЗ ОБЪЁМОВ ВВОДА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОГО ЖИЛЬЯ

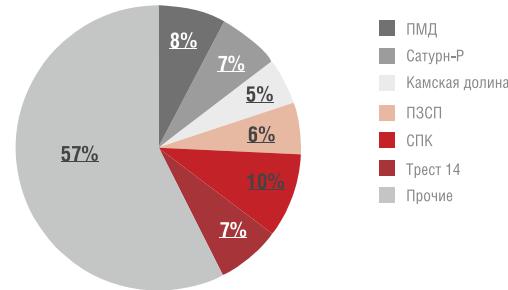
СТРУКТУРА РЫНКА НОВОСТРОЕК ПО КЛАССАМ ЖИЛЬЯ



В предложении в 2018 году был отмечен значительный рост сегмента «стандартного» жилья с 66% до 84%.

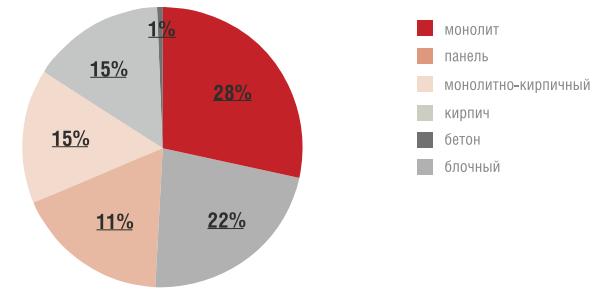
Сегмент комфорта сократился до 10%, а «бизнес» увеличился до 6%.

ДОЛЯ РЫНКА ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ОБЪЁМАМ ВВОДИМОГО ЖИЛЬЯ



Крупнейшими застройщиками на рынке по объемам ввода жилья остаются СПК (10%), ПМД (8%), Трест 14 и Сатурн-Р (7%), ПЗСП (6%). Свои позиции ослабляют «крупные» застройщики, такие как «Камская долина», «Трест 14». Позиции на рынке усиливают «мелкие» застройщики, доля прочих застройщиков выросла в 2018 году с 47 до 57%.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК ПЕРМИ ПО ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

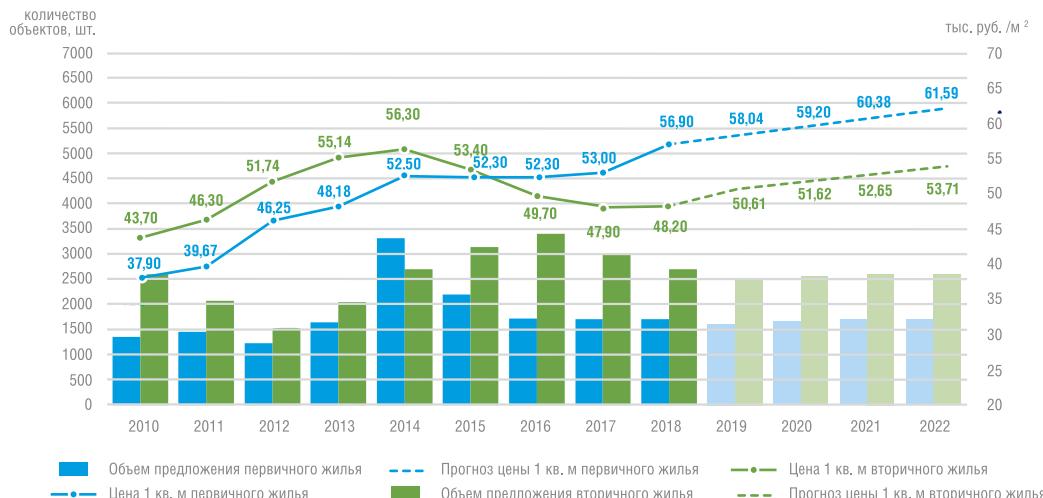


Как и в 2017 году, преимущественно на рынке преобладают проекты монолитного строительства (28%). По сравнению с 2017 годом увеличилась доля панельного жилья с 15 до 18%. Доли кирпичного и монолитно – кирпичного строительства составляют соответственно по 15%.

По данным Пермьстата средняя себестоимость строительства 1 кв.м многоквартирного жилья в 2018 г. составила **49,8тыс. руб.**

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИНАМИКА РЫНКА ЖИЛЬЯ Г. ПЕРМИ



В 2018 году на продолжилась тенденция к росту цен на новостройки. В связи с переходом на проектное финансирование и введением эскроу-счетов уже на данном этапе наблюдается рост цен. За 2018 год средняя стоимость 1 кв.м нового жилья выросла на 7%.

В перспективе ожидается рост цен порядка 10 – 15%. Цены на вторичное жильё впервые с 2014 года показали положительную динамику. По отношению к 2017 году рост был на уровне 1-2%: с 47,90 до 48,20 тыс. руб./м².

В дальнейшем стоимость жилья на вторичном рынке начнёт плавно расти вслед за стоимостью новостроек на 4 – 5%.

Разница между стоимостью 1 кв.м. новостройки и вторички составила порядка 15% и увеличилась по сравнению с 2017 г. на 5%.

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Впервые за 3 года ЦБ начал повышать ключевую ставку и плавно сдерживать рынок ипотечного кредитования. Со второй половины 2018 года ключевая ставка ЦБ составила 7,75%.

Объём выданных ипотечных кредитов по Пермскому краю за 12 месяцев 2018 года составил 52,1 млрд. руб., что на 31% больше по сравнению с 2017 годом.

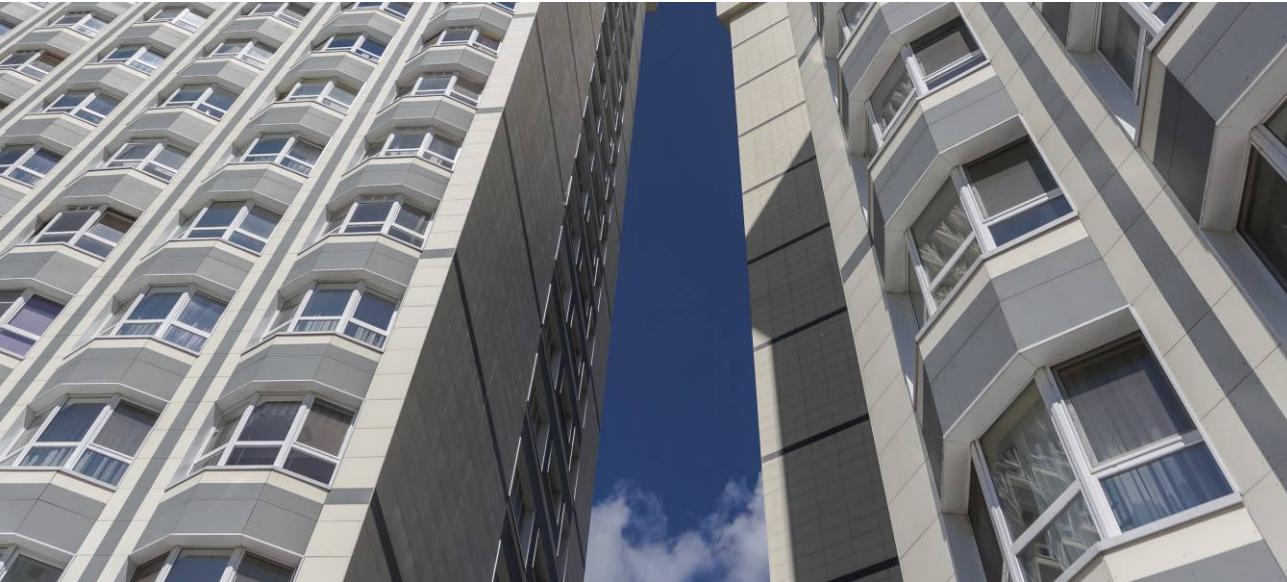
Ключевая ставка по-прежнему остается на низком уровне. На этом фоне ипотечное кредитование в течение года оставалось драйвером продаж на рынке недвижимости.

Средний бюджет покупки квартиры с 2017 года практически не изменился и составил 2,4 млн.руб. Средняя площадь квартир в новостройках скорректировалась в сторону понижения в связи с увеличением доли малоформатных квартир и составила 48,9 кв.м. (уменьшение площади на 18% по сравнению с 2017 годом).

Наибольшим спросом пользуются квартиры с чистовой отделкой от застройщика и эргономичными планировочными решениями.



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ПРОГНОЗЫ

2019 год будет спорным для российского рынка. Время перемен и структурных изменений в отраслях. Две ярко выраженных тенденции сохранятся и получат развитие в экономике: с одной стороны на рынке будет удорожание товаров и услуг, а с другой- рыночное ограничение роста цен.

Несмотря на положительные тренды в российской экономике и стабилизацию основных макроэкономических показателей, на рынке жилой недвижимости продолжатся негативные тренды. Изменения в законодательстве повлияют не только на общую ситуацию на рынке, но и внесут структурные изменения среди застройщиков, снизят объём ввода жилья, увеличат сроки строительства объектов – в связи с этим на Пермском рынке недвижимости ожидаются значительные изменения в долгосрочной перспективе.

Прогнозируемый рост и восстановление экономики наступит только лишь к 2021 – 2022 году.

ПРОГНОЗНЫЕ ТРЕНДЫ:

- Увеличение закредитованности населения
- Снижение сделок и рост ставок по ипотеке на фоне роста ключевой ставки ЦБ и ужесточений требований к заемщикам.
- Инфляция и увеличение налогового бремени приведёт к сохранению низкой платежеспособности населения.
- В связи с переходом на проектное финансирование ожидается снижение объемов ввода и объемов предложения нового жилья - **порядка 10-15% к 2021-2022 году**
- Дальнейший рост цен на новостройки **в районе 10-15%** и рост цен на вторичном рынке на уровне **5-7%**.



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объём ввода торговых площадей 2018 г.

1,5
КВ.М тыс.

Общий объём качественных торговых площадей

665
КВ.М тыс.

Самая низкая обеспеченность качественными торговыми площадями среди городов миллионников

169
КВ.М
НА 1 ТЫС. ЧЕЛ.

Реальные располагаемые денежные доходы населения, снижение за 2018 год (Пермьстат)

на 1,8 %

Оборот розничной торговли по Пермскому краю за 2018 год

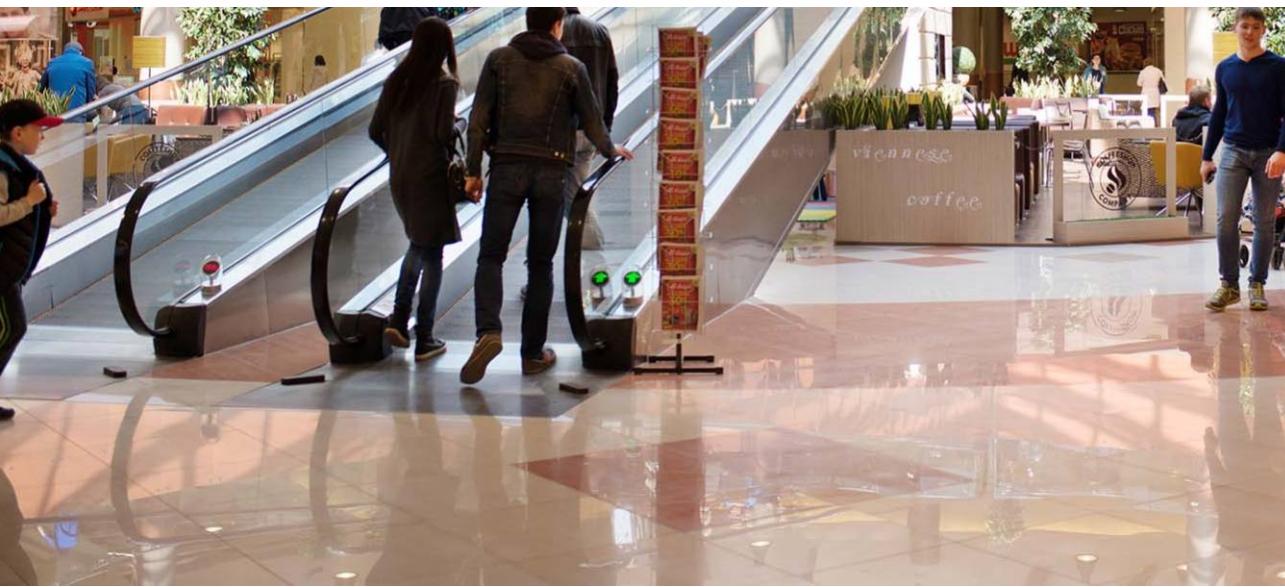
РОСТ
на 5,8 %

Оборот общественного питания, за 2018 год

СНИЖЕНИЕ
на 8,3 %



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ОСНОВНЫЕ ТRENДЫ

Ситуация на рынке торговой недвижимости характеризуется **стагнацией**.

Низкий платежеспособный спрос и снижающиеся реальные доходы населения способствуют адаптации торговых операторов под новые форматы. В связи с дефицитом качественных торговых площадей и активной конкуренцией на рынке сегмент торговой недвижимости чувствителен к появлению новых торговых объектов.

На рынке присутствует высокая степень морального устаревания торговых объектов, сроком порядка 3-5 лет. В связи с этим на рынке актуальны **торговые форматы с обновлённой концепцией**. Они относительно быстро заполняются и имеют стабильные рыночные ставки аренды, в то время как устаревающие ТЦ испытывают ротацию арендаторов.

В 2018 году недостаточный платежеспособный спрос удерживал развитие розничной торговли, а вместе с этим и возможный рост ставок аренды.

Одна из главных тенденций 2018 года — **активное развитие ресторанных кластеров**. Открываются новые форматы гастрорынков, фуд-кортов, ресторанов, кафе быстрого питания и пр.

Объём ввода и «нового строительства» в 2018 году находились на рекордно низком уровне.
Новых проектов заявлено не было.



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

К строительству в 1 квартале 2019 года заявлен ранее анонсированный проект торгово-развлекательного центра «Планета» в Индустриальном районе.

По предварительным данным инвестиции составят 9 млрд. руб.

Девелопер проекта стала Московская компания «Malltech» .

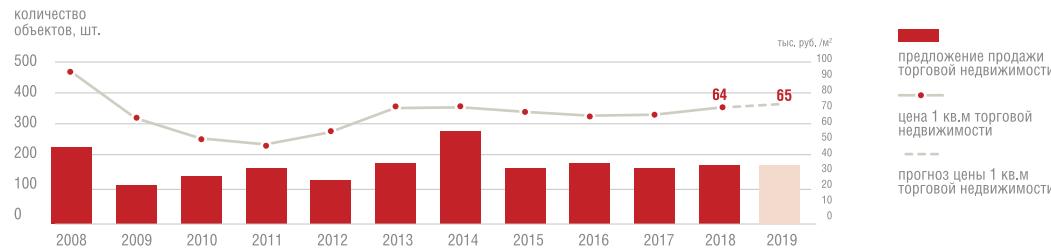
Проект ТРЦ предполагает возведение двухэтажного торгового центра краевого масштаба площадью 150 000 кв.м (GLA – 75 000 кв.м).

В 2018 году рынок торговой недвижимости получил новый тренд в развитии. В связи с ограниченными реальными доходами населения формат крупных ТРЦ начал устаревать, за исключением крупных объектов в центре города. Тенденция 2017 года - перетекание спроса в форматы «магазина у дома» и строительство районных торговых объектов - получила своё развитие в 2018 году. **Инвестиционно-привлекательными являются торговые объекты в стилобатах жилых комплексов.** Данный тренд был отмечен в столичных городах и в некоторых регионах.

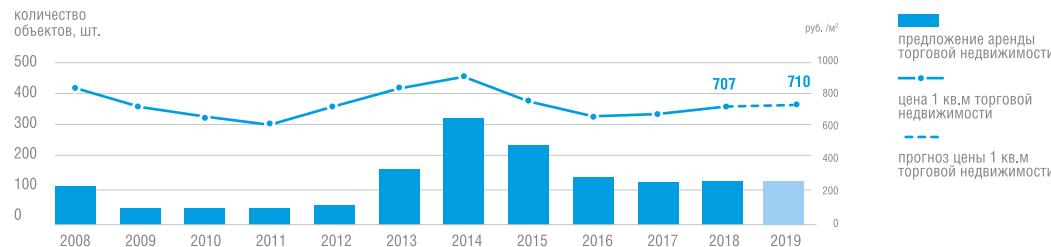
По-прежнему увеличивается доля онлайн торговли в общем обороте розничной торговли - одного из основных факторов роста для розничного сегмента. В условиях слабого потребительского рынка и ограниченного спроса ритейлеры уже успели адаптироваться к новым реалиям рынка. В 2018 году оптимальной стратегией стало укрепление существующих позиций и смена форматов. В сегменте торговой недвижимости можно ожидать качественных изменений, но не количественного роста.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИНАМИКА РЫНКА ПРОДАЖИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ДИНАМИКА РЫНКА АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Ценовая ситуация в целом по рынку остаётся на уровне прошлого года. В сегменте продажи торговой недвижимости стоимость 1 кв.м. в среднем по городу составила 64 тыс. руб. По сравнению с 2017 годом произошла коррекция в сторону понижения на 3%. В сегменте аренды стоимость практически не изменилась. Коррекция составила не более 1%. Средняя ставка аренды торговой недвижимости находилась на уровне 707 руб. за м².

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Развивающиеся торговые форматы в street retail: продуктовые и алкогольные супермаркеты, общепит «Эконом» класса и магазины формата «discount», аптеки, рестораны и кафе. Спросом пользуются помещения в торговых центрах со сформированными высокими трафиками, а также помещения формата «street retail» на первых этажах жилых комплексов (формат «у дома»).

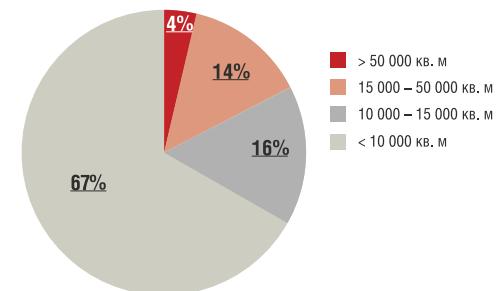
Общий бюджет для покупки объекта в среднем находится на уровне 5 - 10 млн.руб.

По прежнему продаются и продолжают заполняться торговые помещения, оставшиеся после ухода с рынка федеральных сетей «Виват-трейд», «Норман».

Об уходе с рынка в 2018 году заявила федеральная сеть строительных материалов и товаров для дома «Castorama».

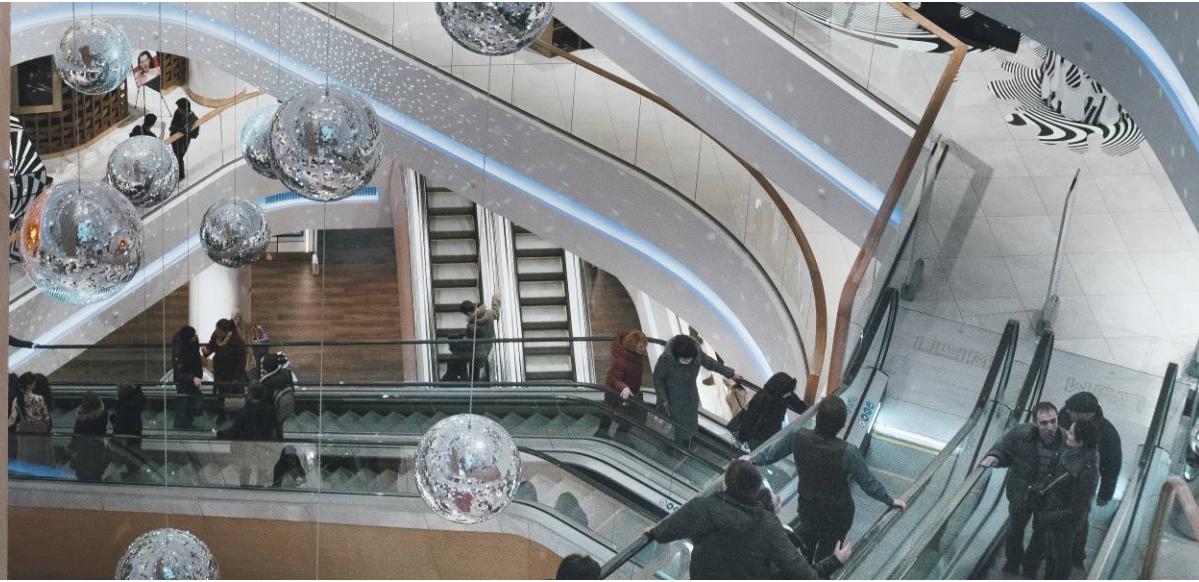
На рынке наблюдается ужесточение позиции федеральных ритейлеров в ценовом вопросе, приводящее к ограничению роста ставок аренды, особенно по крупным объектам.

СТРУКТУРА РЫНКА ПО РАЗМЕРУ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ





ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ПРОГНОЗЫ РЫНКА

В 2019 году сохранится **активный спрос на проекты с проработанной концепцией** и эффективным пулом арендаторов в крупных торговых центрах города.

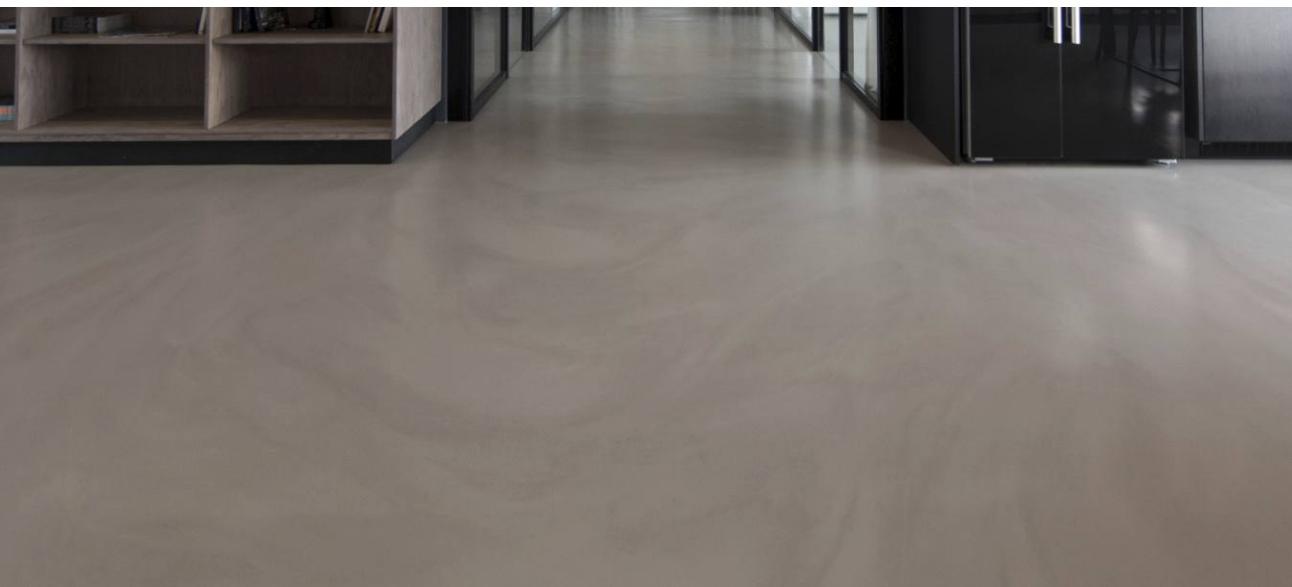
Также в сегменте «street retail» рынок сконцентрируется на объектах, расположенных в жилых комплексах.

В 2019 году инвестиционно-привлекательными объектами останутся крупные проекты в стилобатах жилых комплексов и в офисных центрах со сформированной целевой аудиторией и высокими пешеходными трафиками.

Существенных изменений в ценовой ситуации ожидать не стоит.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Строящиеся объекты

0
тыс. кв.м

Объём ввода офисных площадей в 2017 году

10,4
тыс. кв.м

Текущий объём качественных офисных
площадей

264
тыс. кв.м

Ежегодное поглощение офисных площадей

10
тыс. кв.м

Уровень вакантности качественных
офисных площадей

10–15 %

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

2018 год характеризовался стагнацией на рынке офисной недвижимости. Сформировавшаяся конъюнктура предполагает отсутствие нового строительства в городе, усреднение ставок аренды и небольшую положительную динамику на уровне ежегодной индексации. В связи с тем, что сегмент офисной недвижимости перестал быть одним из самых инвестиционно-привлекательных, на рынке отсутствовала строительная активность. В 4 квартале 2018 г. был введён единственный объект БЦ «Бонус», площадью 10,4 тыс.кв.м. Завершился важный этап формирования рынка в данном сегменте. Рынок стабилизировался вместе со ставками аренды и ценами на объекты.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В связи с существующей экономической конъюнктурой в стране и низкой покупательной способностью населения, рынок офисной недвижимости крайне ограничен. Себестоимость строительства объекта практически сравнялась со стоимостью продажи объекта в рынке. Существующие объекты со сформированной концепцией имеют максимально возможные по рынку ставки аренды.

В свою очередь, новые объекты с учётом текущей себестоимости строительства и ростом издержек не имеют возможности окупить затраты на строительство и поднять ставку аренды до требуемого уровня, так как имеется рыночное ограничение доходности проектов. Переизбыток предложения офисной недвижимости на рынке Перми позволяет удерживать ставки на низком уровне.

ДИНАМИКА РЫНКА ПРОДАЖИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ДИНАМИКА РЫНКА АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В 2018 году рынок офисной недвижимости оставался в стадии стагнации. Коммерческие условия на рынке за год практически не изменились. В сегменте продажи офисной недвижимости стоимость 1 кв.м. скорректировалась в сторону повышения на 2% по сравнению с показателем прошлого года. Средняя стоимость квадратного метра офисов составляет 56,8 тыс. руб.

В сегменте аренды цены за год не изменились. Ставка аренды 1 квадратного метра офисных помещений составила 565 руб.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В сегменте офисной недвижимости на рынке по-прежнему наблюдается дефицит помещений формата «open space», площадью более 0,7-1 тыс.кв.м.

Наибольшим спросом пользуются помещения в качественных офисных центрах с единой управляющей компанией, удобной локацией в центре города и наличием парковочных мест. В рынок вышли крупные офисные объекты в центральных районах города в связи с уходом с рынка федеральных структур. В течение года на рынке появлялись офисные центры площадью от 3 до 10 тыс. кв. м. При этом стоимость продажи объекта в связи с ограниченным потенциальным кругом инвесторов, большим объемом площадей, и, соответственно, большим бюджетом покупки оставалась на низком уровне, в среднем порядка 30 – 40 тыс. руб. за кв. м.

В отличие от предыдущего года спрос на офисные помещения в 2018г был сформирован не только переездами в целях оптимизации расходов аренды, но и, в ограниченном объеме, потребностью ряда компаний в увеличении площади занимаемого офиса и улучшении его качества, связанной с улучшением финансового состояния.

ПРОГНОЗЫ РЫНКА

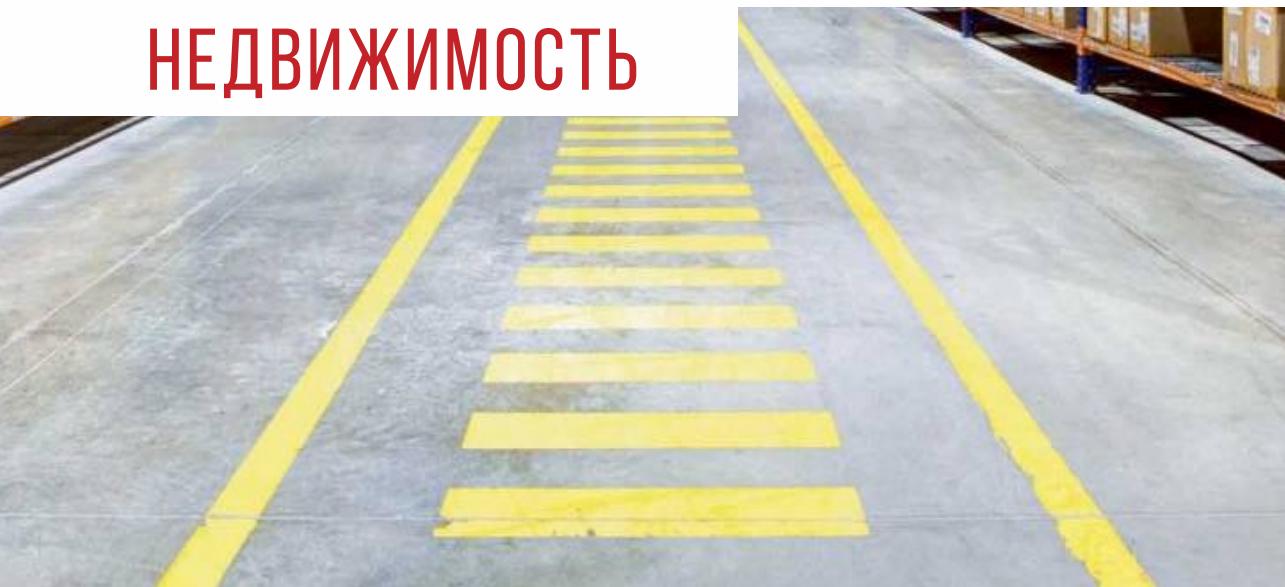
В 2019 году ожидается расширение географии «рынка арендодателя» – под влиянием сокращающегося объема свободных площадей, низкого прироста нового предложения ставки аренды продолжат расти в наиболее востребованных деловых направлениях.

В реальном исчислении ставки аренды будут стабильны.

Также ожидается низкий уровень девелоперской активности, что приведёт к крайне ограниченному количеству предложений на рынке.



ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объём ввода индустриально-складской недвижимости **0** тыс.кв.м

Объём предложения объектов класса «А» и «В» **73** тыс.кв.м

Стоимость продажи 1 кв.м индустриально-складской недвижимости **15,3** тыс.руб. кв.м
(-10% ЗА ГОД)

Стоимость аренды 1 кв.м. индустриально-складской недвижимости **250** руб.кв.м
в месяц (+10% ЗА ГОД)

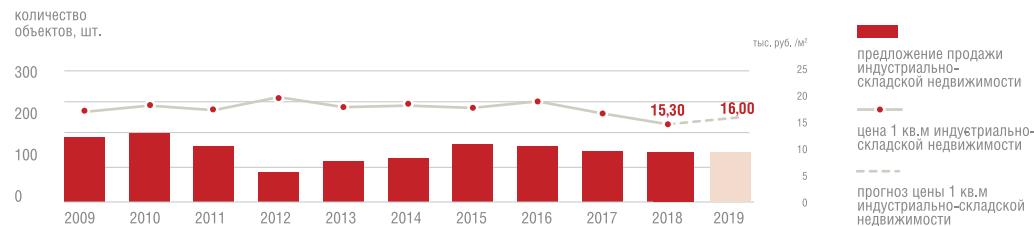
ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

Существующий объём рынка полностью покрывает текущий потребительский спрос на индустриально – складские помещения.

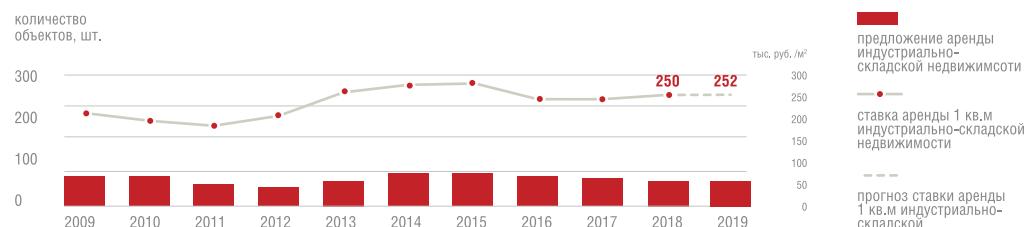
В 2018 году на рынке наблюдалась стагнация. Данный сегмент реагирует на изменения в экономической конъюнктуре рынка с большим временным лагом, в связи с этим складская недвижимость остаётся наиболее стабильным сегментом по сравнению с остальными.

ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИНАМИКА РЫНКА ПРОДАЖИ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ И СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ДИНАМИКА РЫНКА АРЕНДЫ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ И СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ, СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Спрос на складскую недвижимость стабилен. Общий объём рынка по итогам 2018 г. составил 73 тыс.м². В связи с уходом с рынка крупных девелоперов и федеральных ритейлеров в продажу в течение года периодически выходили крупные производственные базы, складские объекты. При этом на рынке сохранилась низкая стоимость продажи объекта, длительный срок его реализации. Важным фактором в развитии рынка стало отсутствие новых федеральных сетей и уход с рынка текущих.

Спросом пользуются качественные производственно-складские площади с локацией в черте города, удобным подъездом крупногабаритного грузового транспорта.

Стоимость одного квадратного метра в течение 2018 года в среднем изменилась от 15,3 тыс. руб. за кв. м. За год произошло снижение на 10%.

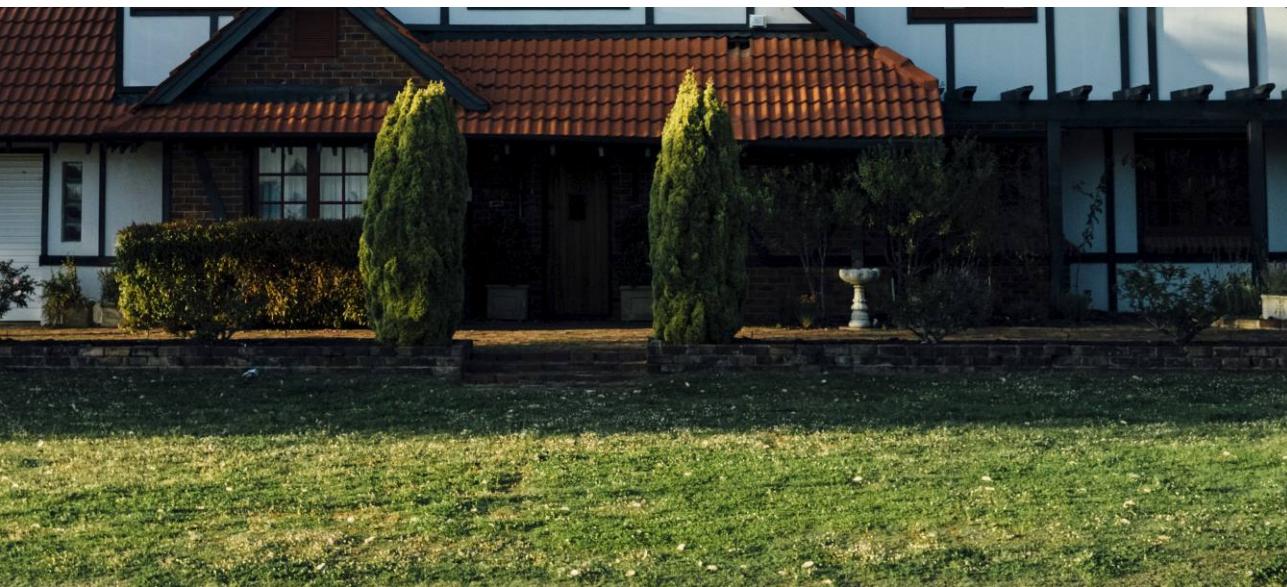
Средняя стоимость 1 кв.м. аренды производственно-складской недвижимости составила 250 рублей. По сравнению с 2017 годом рост составил порядка 10%. Он обусловлен изменением структуры предложения и выходом в рынок складских площадей класса «В» со средней ставкой аренды от 200 до 250 руб./кв.м.

ПРОГНОЗЫ РЫНКА

Сегмент индустриально – складской недвижимости по-прежнему будет испытывать дефицит качественных площадей класса «А» и «В». Отсутствие новых заявленных проектов и развивающихся ритейлеров приведёт к стагнации рынка. Коррекция ставок аренды и цены продажи будет незначительна. Спрос на производственно-складскую недвижимость стабилен – по сравнению с 2017 г. объем сделок остался на прежнем уровне. Рынок складской недвижимости в Перми имеет высокий потенциал к развитию, однако ограниченное предложение объектов качества «А» и «В» не позволяет активно развиваться данному сегменту рынка. Для его развития необходимо введение новых качественных площадей на рынок и развитие федеральных ритейлеров в регионе.



ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объём ввода ИЖС по Пермскому краю **455,1** ТЫС.КВ.М
(-2,8% ЗА ГОД)

Стоимость продажи 1 сот. земли ИЖС **36,2** ТЫС.РУБ.КВ.М

Стоимость аренды 1 сот. земли для садоводства и дачного строительства **17,4** РУБ.КВ.М
(0% ЗА ГОД)

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ И ТРЕНДЫ

- Уменьшение площади дома (снижение первичных затрат на строительство или покупку, на эксплуатационные расходы и налоги)
- Одноэтажность застройки
- Панорамное остекление
- Внедрение новых конструктивных технологий
- Энергоэффективность

Рынок загородного жилья на протяжении 5-ти лет находится в стадии рецессии. В предложении практически не появляются новые посёлки с застройкой. Покупательская способность населения находится на крайне низком уровне. Ежегодно продолжается снижение темпов выхода новых проектов, а также снижение цен на ИЖС.

В 2018 году на рынке загородной недвижимости продолжилась тенденция к спаду активности спроса на рынке и переизбытку предложения. Объём ввода снизился на 2,8% по сравнению с 2017 годом.

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

В 2018 году были внесены поправки в Градостроительный кодекс РФ.

Поправки предполагают замену разрешения на уведомление о начале строительства, градостроительный план земельного участка прилагать не нужно.

Согласно внесенным поправкам, порядок останется прежним для домов площадью более 500 кв. метров.

Требования к уведомлению о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома содержатся в статье 51.1 Градостроительного кодекса.

В 2019 году полностью изменятся правила использования земель под садоводство и огородничество.

Построить жилой дом и прописаться в нём можно будет только на садовом участке — на участках под огородничество строить жилые объекты отныне нельзя.

Также в новом году поменяется порядок регистрации прав на постройки, если объект только возводится, а право собственности ещё не зарегистрировано. Теперь к регистрации не допускаются дома выше 20 метров и трёх этажей, а также включающие в себя несколько квартир.

Кроме того, отныне дачникам перед началом строительства необходимо направить официальное уведомление в муниципалитет с точными характеристиками будущей постройки.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ, СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Реальные доходы населения в течение года не показывали положительную динамику, а продолжали снижаться. В связи с этим на рынке сохранилась низкая покупательная способность. Спрос на рынке сконцентрирован на качественных объектах недвижимости с современными тенденциями. В связи с тем, что большинство объектов являются морально устаревшими («старые» и староформатные дачи стоимостью до 1 млн.руб. или несовременные загородные дома свыше 12 млн.руб.), спрос ограничен и характеризуется отсутствием релевантных предложений на рынке. Востребованы только качественные объекты по адекватной цене 3 - 6 млн.руб., спрос сконцентрирован на готовых загородных домах с подведенными коммуникациями с благоустроенным местами общего пользования.

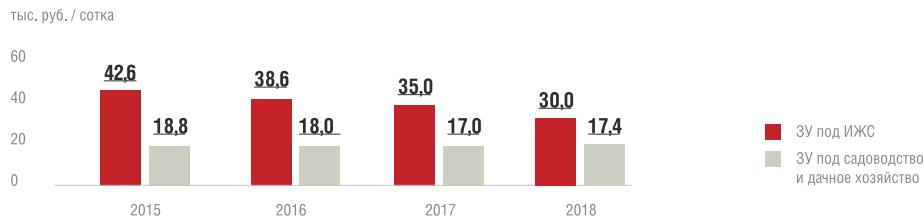
В то время как рынок затоварен старыми и неликвидными объектами, спрос клиентов сосредоточен на новых домовладениях с отделкой, актуальным дизайном и продвинутым техническим оснащением.

Заметных изменений в структуре предложения в разрезе по направлениям не произошло. Лидерами по объему загородной недвижимости остались Усть-качинское и Добрянское направления.

Цена предложения 1 сот. ИЖС за год в Пермском крае практически не изменилась и составила 36,2 тыс. за 1 сот. Стоимость 1 сот. земли для садоводства и дачного строительства также не подверглась коррекции и осталась на уровне прошлого года – 17,4 тыс. руб. за сот.

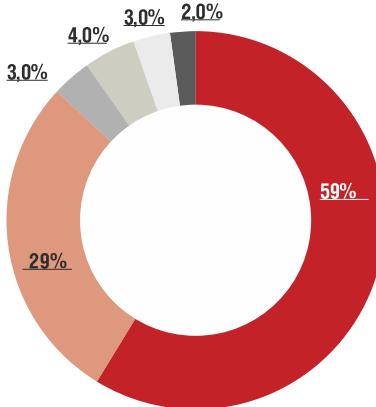
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИНАМИКА РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПЕРМСКОГО КРАЯ В 2015–2018 ГГ.



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗАГОРОДНЫХ ПОСЕЛКОВ В РАЗРЕЗЕ АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАЙОНОВ

- Пермский район
- Добрянский район
- Ильинский район
- Краснокамский район
- Чусовской район
- Оханский район



ПРОГНОЗЫ РЫНКА

В 2019 году на рынке загородной недвижимости не ожидается существенных изменений. Сказывается ограниченность существующего предложения, отсутствие новых проектов и низкая покупательская способность населения.

В среднесрочной перспективе, в том числе из-за изменений в законодательстве о долевом строительстве, своё развитие получит потенциал к повышению цен и смещение интереса к рынку загородной недвижимости.

Участки без подряда продолжат доминировать в объёме спроса и предложения на загородном рынке.

В условиях ограниченности ресурсов спрос будет сохраняться на объекты в доступном сегменте, стоимостью до 500 тысяч рублей.

Сохранится тенденция снижения активности банков на рынке ипотечного кредитования в сегменте загородной недвижимости, сопровождаемая ростом ставок и увеличением требований к объекту и заемщику.