

Регионы России. Обзор рынков жилья Владивостока. Итоги проведения саммита АТЭС-2012

Владивосток – это город и порт на Дальнем Востоке России, административный центр Приморского края. Входит в состав Владивостокского городского округа, конечный пункт Транссибирской магистрали. Город расположен на побережье Японского моря на полуострове Муравьева-Амурского. Население города – 622,5 тыс. чел.

Саммит АТЭС-2012 стал для Владивостока мощным инфраструктурным бонусом для развития. Город получил возможность решить (в основном за счет федерального бюджета) свои застарелые проблемы. Во Владивостоке появились новые мосты, дороги, новый аэропорт, кампус Дальневосточного федерального университета на острове Русском, очистные сооружения и много других объектов. Однако, строительство не всех объектов закончено: во Владивостоке по сей день продолжают строиться работы на объектах недостроенных, но заявленных к саммиту АТЭС-2012.

Несомненно, что саммит АТЭС-2012 дал Владивостоку международную рекламу, но ее стоимость, по оценкам ряда экспертов, обошлась России почти в \$10 млрд (общий объем затрат на проведение этого саммита).

Транспортная система. Приморский край занимает в транспортно-логистической системе РФ выгодное положение: это регион, через который пролегают транзитные торговые пути между Европой и Восточной Азией, между Северо-Восточной Азией и Северной Америкой. Здесь сходятся все транспортные пути, связывающие порты края, сухопутные пограничные переходы Россия-Китай, Транссиб и государственную трассу Владивосток-Хабаровск.

Международные транспортные коридоры представляют собой совокупность магистральных транспортных коммуникаций с соответствующим обустройством и, как правило, различных

видов транспорта, обеспечивающих перевозки пассажиров и грузов в международном сообщении на направлениях их наибольшей концентрации, связывающих различные страны и имеющих вследствие этого международное значение.

Сегодня действуют следующие **муниципальные целевые программы г. Владивостока:**

1. «Обеспечение жильем молодых семей в городе Владивостоке на 2012–2015 гг.»
2. «Развитие малого и среднего предпринимательства в городе Владивостоке на 2013–2015 гг.»
3. «Развитие города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе на 2009–2013 гг.»
4. «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов города Владивостока в рамках регионального проекта «Дом, в котором мы живем» на 2013 г.»
5. «Строительство малобюджетного жилья для обеспечения жилыми помещениями малоимущих граждан города Владивостока, нуждающихся в улучшении жилищных условий» на 2010–2013 гг.»
6. «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на 2010–2014 гг. в городе Владивостоке»
7. «Реконструкция и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры Владивостокского городского округа с целью повышения энергетической эффективности и обеспечения энергосбережения на 2013 г.»
8. «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Владивостокского городского округа на 2012–2015 гг.»
9. «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Владивостокского городского округа на 2013–2015 гг.»

Примеры инвестиционных проектов Приморского края

Наименование проекта	Организатор проекта	Цель проекта	Место реализации проекта	Срок реализации	Стоимость проекта	Текущее состояние проекта
Строительство гостиниц в г. Владивостоке	ОАО о «Наш дом – Приморье»	Комфортабельные отели повысят туристическую привлекательность Приморья, обеспечат возможность проводить в крае представительные форумы, крупные культурные и спортивно-массовые мероприятия	Владивостокский городской округ	2009–2013 гг.	10,4 млрд руб.	Объекты находятся в стадии завершения
Строительство нового жилого района «Песчаная звезда»	ЗАО «Александр Хаус»	Задать новые стандарты качества жизни и привлечь россиян на Дальний Восток страны	Владивостокский городской округ	2012–2020 гг.	1 037,5 млрд руб.	Осуществляется разработка ПСД

Окончание таблицы

Наименование проекта	Организатор проекта	Цель проекта	Место реализации проекта	Срок реализации	Стоимость проекта	Текущее состояние проекта
Строительство нового жилого микрорайона судостроителей «Парковый»	ОАО «Объединенная судостроительная корпорация»	Обеспечить расселение дополнительного производственного персонала судостроительного завода «звезда», который будет привлечен для работ в городском округе зато большой камень в результате строительства нового судостроительного комплекса «звезда» и расширения производственных мощностей ДВЗ «Звезда»	Городской округ ЗАТО Большой камень	1 этап: 2013–2015 гг. 2 этап: 2015–2020 гг.	11,2 млрд руб.	н/д
Строительство нового района «Солнечная долина»	ОПР «Далта-Восток-1»	Жилищное строительство в рамках проекта комплексной застройки нового микрорайона	-	2011–2018 гг.	22,9 млрд руб.	Ведется строительство 10 инд. жилых домов

Источник: Инвестиционный портал Приморского края

Основные проблемы развития Приморского края:

- ✓ сокращение численности населения и трудовых ресурсов;
- ✓ слаборазвитая транспортная сеть при огромной территории;
- ✓ высокий уровень износа технологического оборудования и большое количество децентрализованных зон энергоснабжения;
- ✓ высокие транспортные и энергетические тарифы.

Основные застройщики города. На рынке многоэтажной жилой недвижимости г. Владивосток осуществляет свою деятельность около 30 крупных компаний. Ниже приведена краткая характеристика пяти девелоперов, доля которых на рынке является в совокупности наиболее существенной.

Топ-5 застройщиков по доле возводимых объектов на первичном рынке МЖС:

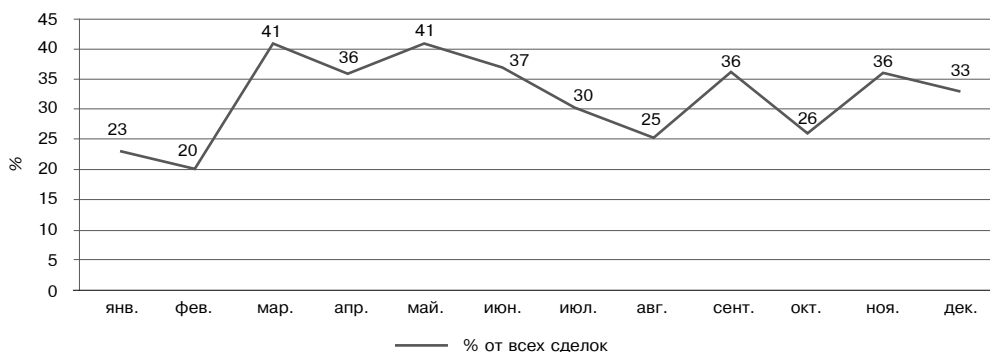
1. ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» – 13,4%.
2. ООО «ПО «Динас» – 8,9%.
3. ООО «СП Строитель» – 8,8%.
4. ГК «Эскадра» – 8,8%.
5. ГК DALTA – 4,2%.

Ипотеку в Владивостоке и Приморском крае представляют 12 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 124 ипотечные программы для приобретения жилья в кредит как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости.

Ставки по ипотеке в Владивостоке и Приморском крае находятся в диапазоне 7,65–18% годовых по рублевым кредитам и 8,8–13% годовых по валютным кредитам. Срок ипотечного кредитования в Владивостоке может достигать 50 лет.

Напомним, что за 2012 г. около 32% от всего количества сделок с жильем приходилось на долю ипотечного кредитования, за 2011 г. – сделок с ипотекой было около 24%.

Динамика доли ипотечных сделок на рынке жилья Владивостока в 2012 г.

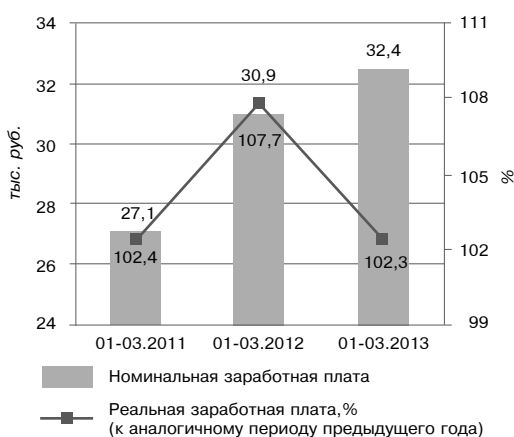


Источник: ООО «Аском»

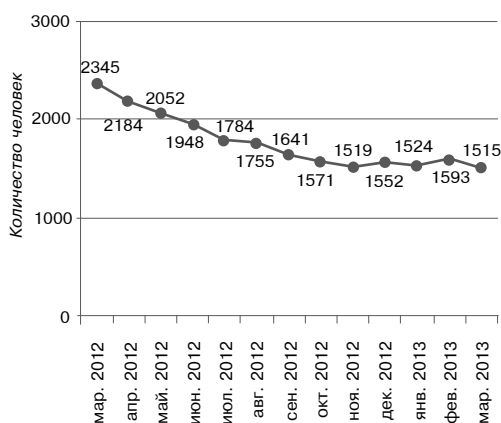
**Оперативная информация
о социально-экономическом развитии
г. Владивосток в I кв. 2013 г.**

Уровень жизни. Среднемесячная начисленная заработная плата во Владивостоке в I кв. 2013 г. составила 32 440 руб. (108,9% к январю-марту 2012 г.), что в 3,8 раза превышает величину прожиточного минимума для трудоспособного населения, рассчитываемого по Приморскому краю. Реальная заработная плата (скорректированная на уровень инфляции) составила 102,3%.

Динамика среднемесячной начисленной заработной платы во Владивостоке



Динамика официально зарегистрированных безработных во Владивостоке. 2012–2013 гг.



Источник: Приморскстат

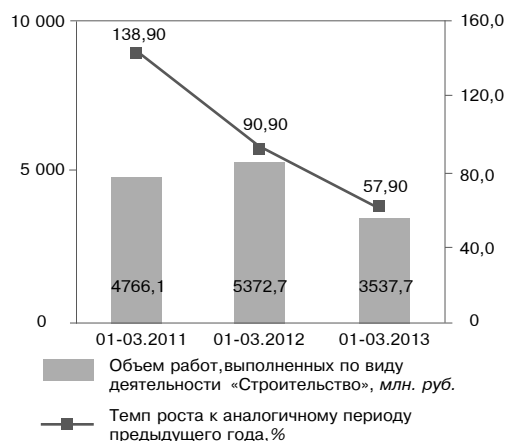
Оборот розничной торговли в I кв. 2013 г. по всем каналам реализации составил 32 214,6 млн руб. (108,6% к I кв. 2012 г. в сопоставимых ценах); оборот оптовой торговли 96 045,5 млн руб. (103,1% к I кв. 2012 г. в сопоставимых ценах); оборот общественного питания – 1 291,6 млн руб. (124,6% к I кв. 2012 г. в сопоставимых ценах); объем платных услуг населению – 13 554,9 млн руб (103,7% к I кв. 2012 г. в сопоставимых ценах).

Строительство. Объем работ и услуг, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу организаций с досчетом на субъекты малого предпринимательства и неформальную экономику) в I кв. 2013 г. составил 3 537,7 млн руб., что на 42,1% в сопоставимых ценах меньше, чем в I кв. 2012 г.

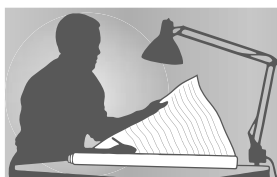
Крупными и средними организациями выполнено работ на 1 910,6 млн руб. (в 2 раза меньше, чем I кв. 2012 г.), в том числе, 73,4% работ пришлось на строительство зданий и сооружений.

Эти текущие статистические данные не слишком оптимистичны для профессиональных участников рынка. Вместе с тем, с большой степенью вероятности, подобное снижение объемов строительных работ связано с завершением инвестиций из федерального бюджета, и городу предстоит рассчитывать в ближайшие годы только на свои собственные инвестиционные возможности.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в г. Владивосток в I кв. 2011–2013 гг.



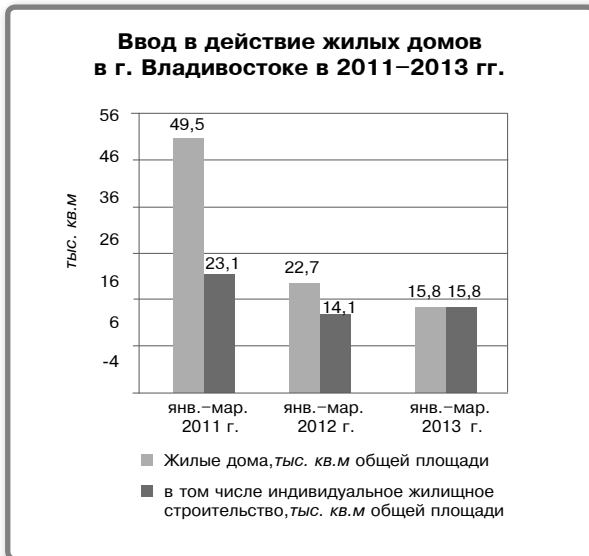
Источник: Приморскстат



Будьте в курсе изменений цен на рынке жилья РФ
с разделом «Индикаторы RWAY» на сайте:



Жилищное строительство. В I кв. 2013 г. введено 60 квартир общей площадью 15,8 тыс. кв.м, что на **30,3% меньше**, чем в I кв. 2012 г. Все жилье построено за счет средств индивидуальных застройщиков.



Источник: Приморскстат

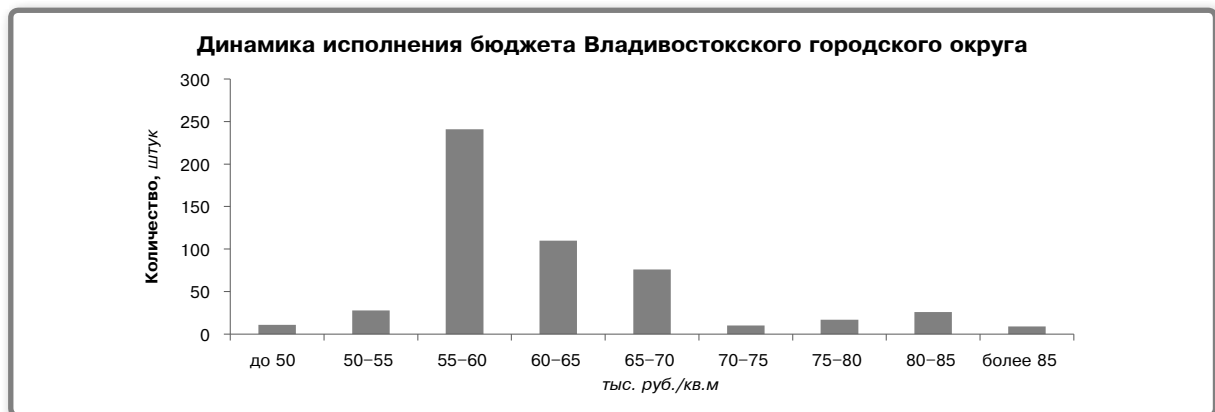
Обзор первичного рынка жилья Владивостока

Предложение. В апреле-мае 2013 г. на первичном рынке жилья Владивостока предлагалось порядка 700 квартир. Средняя площадь квартир составила 66,8 кв.м. Большинство предлагаемых квартир были 1-комнатные – 49% предложения, доля 2-комнатных квартир составила 24%, 3-комнатных квартир – также 24% предложения, доля многокомнатных квартир – всего около 3% предложения на первичном рынке жилья.

В целом первичный рынок жилья Владивостока ориентирован на доступное жилье – более 92% предложений были представлены в «эконом» и среднем классах. К объектам бизнес-класса можно отнести следующие: ЖК «Атлантис II» (Тигровая ул., 16а), ЖК «Каскад» (ул. Комарова, д. 56), ЖК «Тополиная аллея» (пр-т Океанский, д. 54А).

Около трети возводимого жилья в эконом-классе занимают объекты, которые изначально целиком возводятся в рамках различных государственных жилищных программ. К ним относятся микрорайон «Снеговая падь», дома на ул. Олега Кошевого, дом на ул. Глинки и ряд других объектов.

Лидерами по объему возводимого МЖС являются Фрунзенский и Ленинский административные районы Владивостока, относящиеся (Фрунзенский – целиком, Ленинский – западная его часть) к центральной и самой престижной части города. Высокая девелоперская активность в этих зонах города связана исключительно со значительной долей в структуре первичного рынка жилья Владивостока новостроек бизнес-класса, которые традиционно располагаются в центральной части.



Источник: RWAY

Спрос и деловая активность. С начала 2010 г. местные эксперты отмечали «оживление» спроса, что привело к значительному росту количества сделок (на 40,9% по сравнению с 2009 г.). Среди неценовых факторов, которые повлияли на рост активности потенциальных покупателей на рынке МЖС Владивостока в 2010 г., можно выделить возобновление ипотечного кредитования и значительное снижение процентных ставок, возврат на рынок части «отложенного» спроса, общая стабили-

зация экономической ситуации в стране, постепенный рост количества новых проектов и, как следствие, выбора квартир.

В 2012 г. максимальный **темп продаж** зафиксирован в эконом-классе – 12,5 квартир в месяц. Важно отметить, что данное значение превышает даже докризисный показатель в рассматриваемом сегменте. В среднем классе среднемесячный темп продаж в посткризисный период составлял 10,4 ед./мес. В бизнес-классе среднемесячный темп продаж составляет 5,6 ед./мес.

Динамика среднемесячного темпа продаж на первичном рынке жилья Владивостока по классам с 2007 г. по 2012 г., квартир в месяц в одном объекте

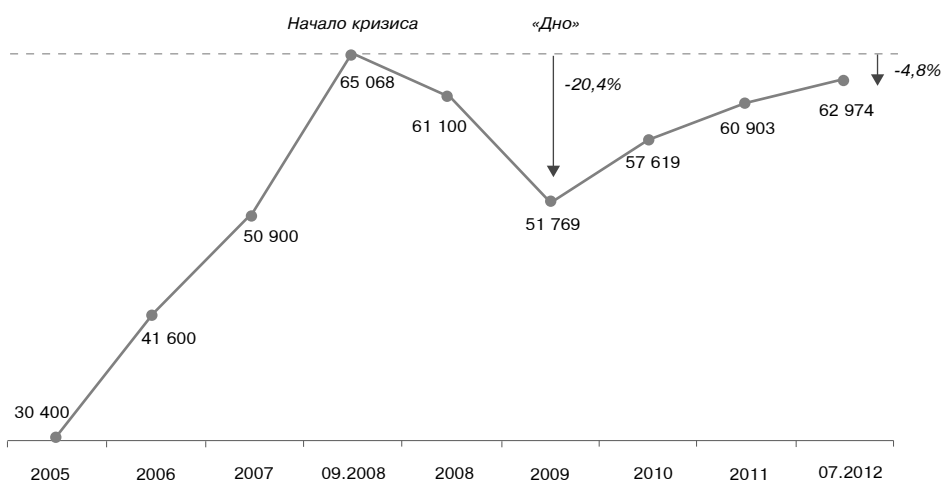


Источник: MACON Realty Group

Ценовая ситуация. С 2010 г. спрос стал постепенно восстанавливаться, что на фоне сниженного объема предложения (за счет «замо-

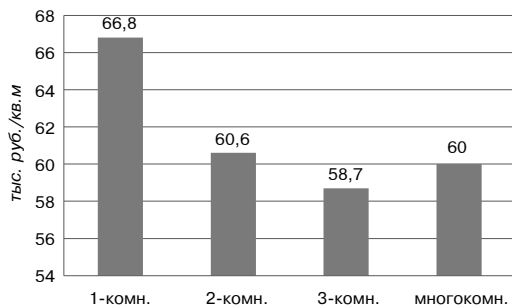
розки» ряда объектов, меньшей по сравнению с докризисным периодом закладки новых проектов и т.д.) привело к значительному росту цен.

Динамика средневзвешенной цены на первичном рынке жилья Владивостока за период 2005–2012 гг., руб./кв.м

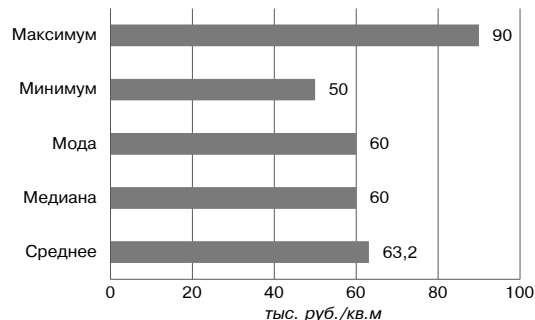


Источник: MACON Realty Group

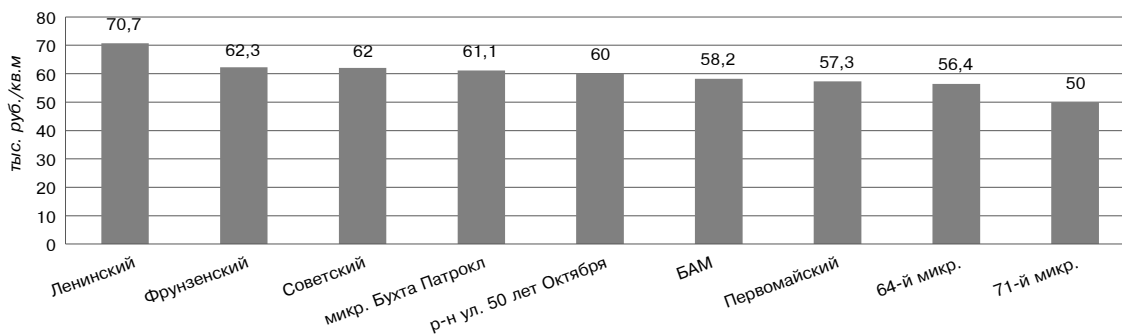
Цены предложений на первичном рынке жилья Владивостока по количеству комнат. Апрель 2013 г.



Основные характеристики цен предложений на первичном рынке жилья Владивостока. Апрель 2013 г.



Цены предложений на первичном рынке жилья по внутригородским территориям Владивостока. Апрель 2013 г.



Источник: RWAY

Обзор вторичного рынка жилья Владивостока

Предложение. В апреле 2013 г. на вторичном рынке жилья Владивостока предлагалось порядка 2 – 2,5 тыс. квартир. Средняя площадь квартир составляла порядка 57 кв.м.

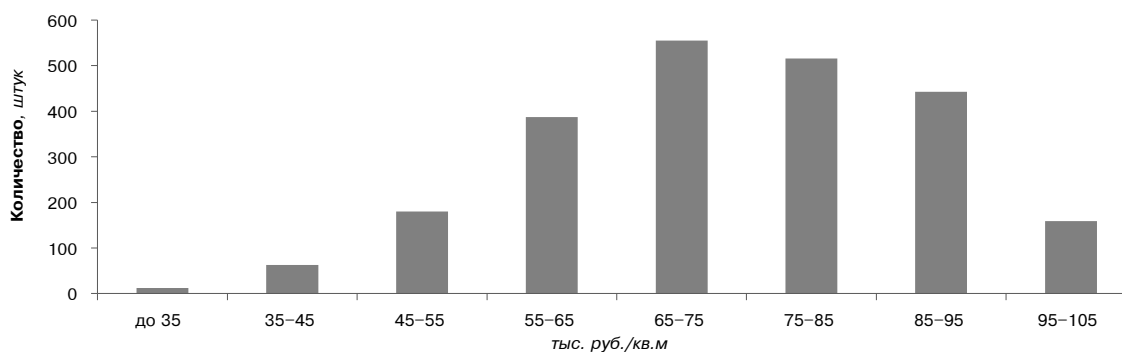
Большинство предлагаемых квартир были 3-комнатные – 36% предложения. Доли 2-комнатных и 1-комнатных квартир составили 33% и

24% предложения, соответственно. Доля многокомнатных квартир – около 7% предложения.

Структура предложения по районам города выглядела следующим образом: Первомайский район – 33%, Первореченский – 27%, Ленинский – 20%, Советский – 15%, Фрунзенский – 5%.

Около 90% предложений квартир на вторичном рынке жилья Владивостока были представлены в кирпичных и панельных домах.

Гистограмма распределения цен на вторичном рынке жилья Владивостока в апреле 2013 г.



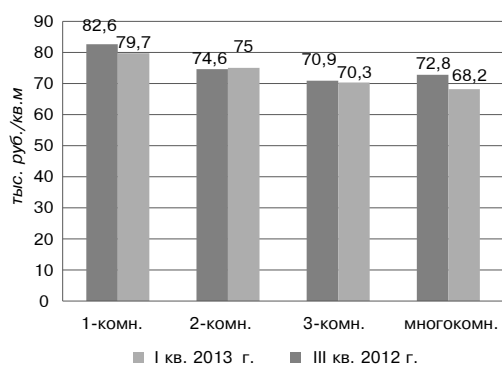
Источник: RWAY

Спрос и деловая активность. В 2012 г. наблюдалось увеличение спроса, относительно 2011 г. Наибольшим спросом пользовались 2-комнатные квартиры общей площадью 45–50 кв.м, а также 1-комнатные квартиры общей площадью 30–33 кв.м.

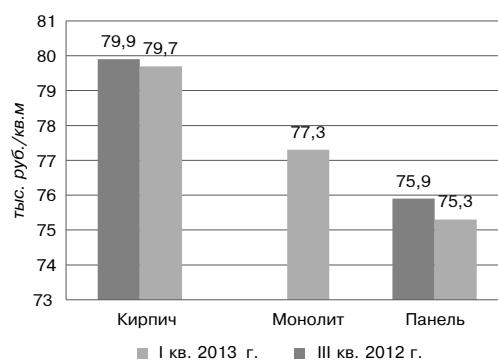
1-комнатные квартиры увеличенной площади 33–40 кв.м чуть менее востребованы на рынке среди покупателей жилья. Наибольшим спросом пользуются квартиры на следующих территориях города: микрорайоны «Чуркина», район «Второй Речки», район «Первой Речки».

Ценовая ситуация

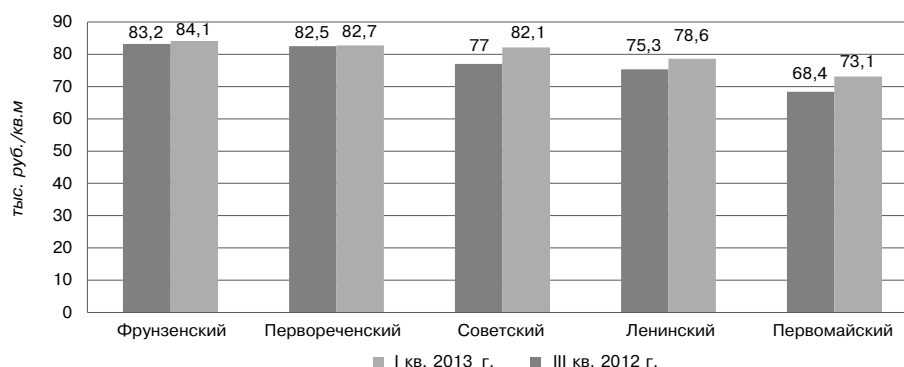
Динамика цен предложений на вторичном рынке квартир Владивостока в зависимости от количества комнат



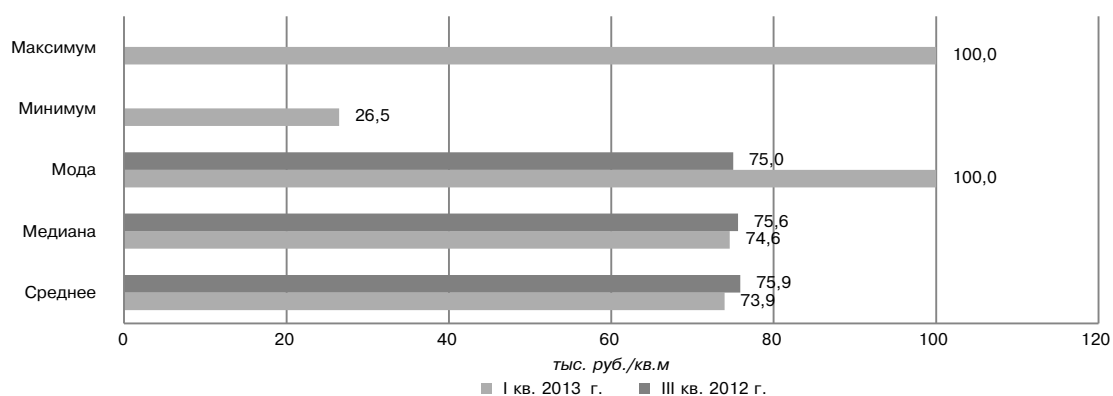
Динамика цен предложений на вторичном рынке жилья Владивостока в зависимости от материала стен дома



Динамика цен предложений на вторичном рынке жилья Владивостока по районам города

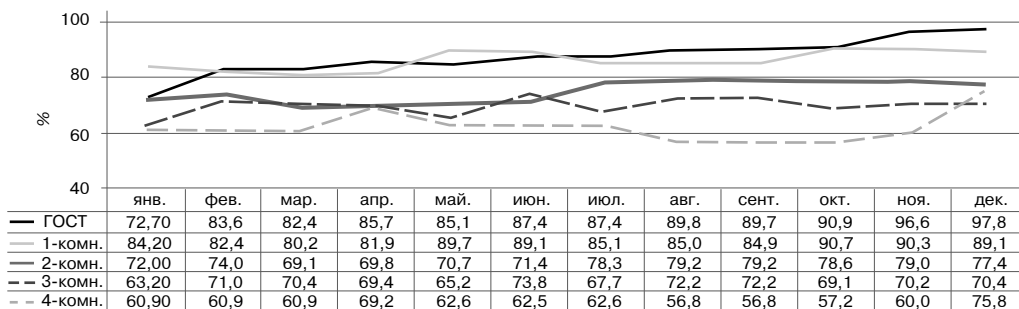


Динамика основных характеристик цен предложений на вторичном рынке жилья Владивостока в 2012–2013 гг.



Источник: RWAY

Динамика цен предложений в зависимости от типа квартиры. Владивосток, 2012 г.



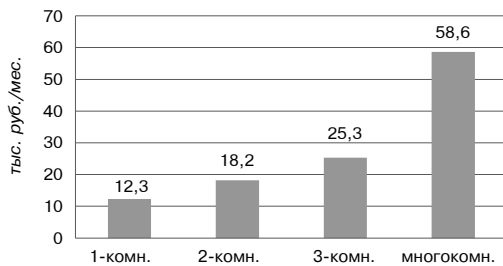
Источник: ООО «Аском»

Аренда жилья. В конце I кв. 2013 г. на рынке аренды жилья в г. Владивосток предлагалось порядка 1,5 тыс. квартир. Большинство предлагаемых в аренду квартир находились в Первореченском и Первомайском районах Владивостока – 43% и 42% предложения, соответственно. Доля предложений Ленинского района на рын-

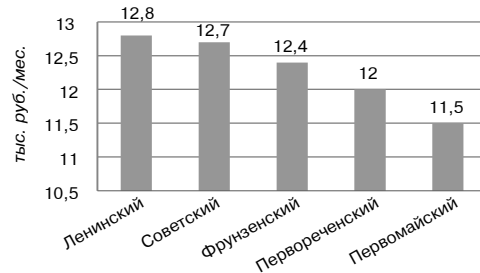
ке аренды квартир составила 22%. Примерно по 12% предложения находилось в Советском и Фрунзенском районах города.

В большинстве своем в аренду предлагались 1-комнатные и 2-комнатные квартиры – 61% и 29% предложения, 3-комнатные квартиры составили – 8% предложения, многокомнатные – 2%.

Арендные ставки на рынке квартир Владивостока в зависимости от количества комнат в I кв. 2013 г.



Арендные ставки на рынке квартир Владивостока по районам города в I кв. 2013 г.



Источник: RWAY

Выводы и прогнозы. Местные эксперты считают, что динамика развитие рынка жилья г. Владивостока за последние годы дает высокую вероятность того, что ситуация будет благоприятной для девелопмента, рынок будет сохранять высокую инвестиционную привлекательность.

Вместе с тем, необходимо напомнить, что высокий уровень инвестиционной активности во Владивостоке за последние годы был результатом подготовки города к проведению саммита АТЭС-2012.

Рыночная ситуация будет стабильной и привлекательной для девелопмента только тогда, когда федеральной и региональной властями будут созданы благоприятные условия для развития бизнеса и, прежде всего, внутреннего рынка.

Небольшие объемы нового строительства в городе заставляют местных застройщиков строить многоквартирные жилые дома, объединяющие разные категории граждан: первые этажи с более дешевой стоимостью 1 кв.м, так

называемое, доступное жилье, средние этажи большей площади, рассчитанные на семьи с достатком выше среднего, а верхние этажи – представительского класса и элитной отделки – для избранных слоев общества.

Подобные «миксы» возможны, но их долговременный успех весьма сомнителен.

По мнению экспертов RWAY, в городе стоит отдать приоритет строительству малоэтажных жилых домов.

В эконом- и среднем классах строить дома с типовыми квартирами относительно небольшой площади, а малоэтажные дома с квартирами более высоких классов должны строиться отдельно, но могут входить в состав крупных жилых комплексов.

Для повышения ликвидности построенного жилья, с большой степенью вероятности, в ближайшие годы банки будут вынуждены снизить ставки по ипотечным кредитам, в том числе, и на местном рынке.