

426008 г. Ижевск  
ул. Пушкинская, 268  
Тел./факс: (3412) 43-93-26  
E-mail: office@asso-stroy.ru  
www.asso-stroy.ru

КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

**АССО СТРОЙ**

# **РЫНОК ЖИЛЬЯ ИЖЕВСКА**

## **Декабрь 2008**

***Аналитическая записка  
по результатам мониторинга***

**Ижевск  
2008**

## Содержание

|  |    |
|--|----|
| Содержание.....  | 2  |
| Основные выводы по результатам мониторинга рынка жилья г.Ижевска в декабре 2008 г.   | 5  |
| Раздел 1. Предложение жилья на вторичном рынке г.Ижевска.....  | 6  |
| Раздел 2. Предложение жилья на первичном рынке г.Ижевска .....   | 18 |
| Приложение 1. Методические основания проведения анализа рынка жилой недвижимости г.Ижевска .....   | 29 |
| Приложение 2. Классификация вторичного рынка жилья г.Ижевска по качеству.....  | 32 |
| Приложение 3. Обзор Интернет-публикаций, посвященных рынку жилой недвижимости и строительству жилья в г.Ижевске, за декабрь 2008 г. .... | 33 |

## Перечень таблиц, содержащихся в Записке

|  |    |
|--|----|
| Таблица 1. Обобщенные показатели вторичного рынка жилья г.Ижевска в декабре 2008 г. ....   | 6  |
| Таблица 2. Средние цены предложений квартир на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от размера и местоположения в декабре 2008 г., тыс.руб./кв.м..... | 6  |
| Таблица 3. Прирост средних цен предложений квартир на вторичном рынке за декабрь по отношению к ноябрю 2008 г., % .....                                  | 6  |
| Таблица 4. Оптимизированная числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилья г.Ижевска в декабре 2008 г. ....                      | 7  |
| Таблица 5. Структура предложения квартир на вторичном рынке г.Ижевска по качеству, размеру и местоположению в декабре 2008 г., % .....                   | 15 |
| Таблица 6. Новостройки г.Ижевска, располагающие квартирами к продаже в декабре 2008 г. ....  | 18 |
| Таблица 7. Числовая пространственно-параметрическая модель первичного рынка жилья г.Ижевска в декабре 2008 г. ....                                       | 22 |
| Таблица 8. Динамика изменения средних цен предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от местоположения.....                            | 23 |
| Таблица 9. Динамика изменения средних цен предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от стадии строительства .....                     | 25 |

## Перечень рисунков, содержащихся в Записке

|  |    |
|--|----|
| Рисунок 1. Средние цены предложения квартир на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от размера и местоположения в декабре 2008 г.....                             | 12 |
| Рисунок 2. Средние цены предложения квартир на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от качества в декабре 2008 г. ....  | 12 |
| Рисунок 3. Динамика изменения средних цен предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска в декабре 2006 – декабре 2008 гг.....                                       | 13 |
| Рисунок 4. Динамика изменения средних цен предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от размера в декабре 2006 – декабре 2008 гг. ....             | 13 |
| Рисунок 5. Средние цены предложения квартир на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от размера.....   | 14 |
| Рисунок 6. Средние цены предложения квартир на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от типа жилья.....  | 14 |
| Рисунок 7. Структура предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска по качеству в декабре 2008 г. ....   | 16 |
| Рисунок 8. Структура предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска по местоположению в декабре 2008 г. ....   | 16 |
| Рисунок 9. Структура предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска по размеру в декабре 2008 г. ....  | 16 |
| Рисунок 10. Динамика изменения объема предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска в декабре 2006 – декабре 2008 гг.....   | 17 |
| Рисунок 11. Динамика изменения структуры предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от размера в декабре 2007 – декабре 2008 гг. ....              | 17 |
| Рисунок 12. Средние цены предложения квартир на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от местоположения в декабре 2008 г. ....                                     | 23 |
| Рисунок 13. Динамика изменения средних цен предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от местоположения в декабре 2006 – декабре 2008 гг. ....     | 24 |
| Рисунок 14. Средние цены предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от местоположения.....   | 24 |
| Рисунок 15. Средние цены предложения квартир на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от стадии строительства в декабре 2008 г. ....                               | 25 |
| Рисунок 16. Динамика изменения средних цен предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от стадии строительства в январе 2007 – декабре 2008 гг..... | 26 |
| Рисунок 17. Средние цены предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от стадии строительства.....   | 26 |

Рисунок 18. Динамика изменения средней цены предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в декабре 2006 – декабре 2008 гг..... 27

Рисунок 19. Средние цены предложения жилья на вторичном и первичном рынках г.Ижевска в декабре 2006 – декабре 2008 гг..... 27

Рисунок 20. Структура предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от местоположения в декабре 2008 г. .... 28

Рисунок 21. Структура предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от стадии строительства в декабре 2008 г. .... 28

## **Основные выводы по результатам мониторинга рынка жилья г.Ижевска в декабре 2008 г.**

Результаты мониторинга рынка жилья Ижевска в декабре свидетельствуют о том, что на фоне мирового финансового кризиса снижение цен предложения жилья как на первичном, так и на вторичном рынках продолжилось, причем темпы его несколько возросли.

Так, на вторичном рынке средняя удельная цена предложения квартир в декабре снизилась на 1,8% по сравнению с предыдущим месяцем и составила 41,772 тыс. рублей за 1 кв.м. Статистически значимое снижение средних цен было отмечено практически во всех сегментах рынка.

Наиболее существенным в рассматриваемом периоде стало падение цен на многокомнатные квартиры: в последнем месяце года они предлагались к продаже по средней цене 40,914 тыс. рублей за 1 кв.м., что на 2,7% ниже, чем в ноябре. Цены предложения одно- и двухкомнатных квартир снизились на 2% и составили 44,246 и 41,051 тыс. рублей за 1 кв.м. На 1,1%, в среднем, снизилась цена предложения трехкомнатных квартир: в декабре она составила 41,725 тыс. рублей за 1 кв.м.

Среди районов города наиболее значимое снижение средних цен предложения квартир было отмечено в Первомайском (3,1%) и Октябрьском (2,5%) районах. Менее остальных снизились цены предложения квартир в Ленинском районе, – в среднем, на 0,3%, что не превышает статистической погрешности.

Наиболее существенным в последнем месяце года стало также снижение цен предложения квартир в деревянных домах (на 5,6%), в домах современной постройки (на 4,8%), в домах улучшенной планировки (на 2,9%). Цены предложения квартир в кирпичных и панельных хрущевках в декабре снизились на 2,3% и 1,3% соответственно; в панельных домах 467 серии – на 1,1%. В пределах статистической погрешности в рассматриваемом периоде изменялись цены предложения квартир в малоэтажных домах старой постройки, «гостинок» и «малосемеек».

На рынке новостроек средняя цена предложения квартир в декабре составила 38,367 тыс. рублей за 1 кв.м. По наиболее высоким ценам в декабре традиционно предлагались квартиры в домах, уже сданных в эксплуатацию: их средняя удельная цена составила 44,311 тыс. рублей за 1 кв.м. По наименее высокой средней удельной цене – 36,172 тыс. рублей – в последнем месяце года предлагались к продаже квартиры в домах, строительство которых ведется до уровня 2-3 этажа.

В целом за прошедший год средние цены предложения квартир на вторичном рынке снизились на 8%, на первичном – на 11%, однако с учетом высокой погрешности вычислений для этого сегмента изменения следует признать статистически не значимыми.

За неполные два года стагнации и корректировки цен на рынке жилья Ижевска средние цены предложения вторичного жилья снизились на 19%.

## Раздел 1. Предложение жилья на вторичном рынке г.Ижевска

**Таблица 1. Обобщенные показатели вторичного рынка жилья г.Ижевска в декабре 2008 г.**

| Период | Удельная цена предложения, тыс.руб./кв.м. |        |        | Параметры выборки                               |                     |                             | Общий объем предложения |            | Среднее время экспозиции, дней |
|--------|---|--------|--------|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------|------------|--------------------------------|
|        |   |        |        | Число объектов, по которым определена цена, шт. | СКО, тыс.руб./кв.м. | Погрешность, тыс.руб./кв.м. |                         |            |                                |
|        | Мин                                       | Сред   | Макс   |   |                     |                             | шт.                     | кв.м.      |                                |
| 12.08  | 22,642                                    | 41,772 | 65,217 | 2338  | 5,856               | 0,121                       | 3401                    | 173883,724 | 239,1                          |

**Таблица 2. Средние цены предложений квартир на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от размера и местоположения в декабре 2008 г., тыс.руб./кв.м.**

| Район               | По всем размерам | Количество комнат |               |               |                 |
|---------------------|------------------|-------------------|---------------|---------------|-----------------|
|                     |                  | 1-комн.           | 2-комн.       | 3-комн.       | 4-комн. и более |
| В среднем по городу | <b>41,772</b>    | <b>44,246</b>     | <b>41,051</b> | <b>41,725</b> | <b>40,914</b>   |
| Индустриальный      | <b>42,127</b>    | 45,004            | 40,711        | 41,392        | 44,176          |
| Ленинский           | <b>38,903</b>    | 40,629            | 38,380        | 38,535        | 38,640          |
| Октябрьский         | <b>43,602</b>    | 46,360            | 42,135        | 43,785        | 43,418          |
| Первомайский        | <b>42,640</b>    | 44,761            | 42,206        | 42,799        | 41,823          |
| Устиновский         | <b>41,059</b>    | 44,358            | 40,933        | 40,858        | 39,074          |

**Таблица 3. Прирост средних цен предложений квартир на вторичном рынке за декабрь по отношению к ноябрю 2008 г., %**

| Район               | По всем размерам | Количество комнат |              |              |                 |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------|-----------------|
|                     |                  | 1-комн.           | 2-комн.      | 3-комн.      | 4-комн. и более |
| В среднем по городу | <b>-1,83</b>     | <b>-2,00</b>      | <b>-1,99</b> | <b>-1,05</b> | <b>-2,68</b>    |
| Индустриальный      | <b>-1,86</b>     | -2,98             | 0,01         | -2,23        | -2,93           |
| Ленинский           | <b>-0,29</b>     | -1,35             | -0,62        | 0,73         | -0,45           |
| Октябрьский         | <b>-2,49</b>     | -1,89             | -3,75        | -2,71        | -1,09           |
| Первомайский        | <b>-3,10</b>     | -0,95             | -4,64        | -1,02        | -5,26           |
| Устиновский         | <b>-0,81</b>     | -2,10             | -0,97        | 0,15         | -1,96           |

Примечание: Красным цветом выделены сегменты, в которых отмечается статистически значимое снижение цен предложения; зеленым, – статистически значимый рост цен предложения; черным – сегменты, где изменения цен предложения не являются статистически значимыми.

**Таблица 4. Оптимизированная числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилья г.Ижевска в декабре 2008 г.**

| Местоположение / Размер                       | Кол-во объектов, шт. | Средняя,<br>тыс.руб./кв.м. | СКО,<br>тыс.руб./кв.м. | Минимум,<br>тыс.руб./кв.м. | Медиана,<br>тыс.руб./кв.м. | Максимум,<br>тыс.руб./кв.м. | Погрешность,<br>тыс.руб./кв.м. |
|---|----------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| <b>Все типы</b>                               |                      |                            |                        |                            |                            |                             |                                |
| <b>ИЖВ / Все размеры</b>                      | <b>2338</b>          | <b>41,772</b>              | 5,856                  | 22,642                     | 41,860                     | 65,217                      | 0,121                          |
| ИЖВ / 1-комн.                                 | <b>614</b>           | <b>44,246</b>              | 5,448                  | 24,590                     | 44,643                     | 64,000                      | 0,220                          |
| ИЖВ / 2-комн.                                 | <b>737</b>           | <b>41,051</b>              | 5,465                  | 22,642                     | 40,892                     | 60,000                      | 0,201                          |
| ИЖВ / 3-комн.                                 | <b>668</b>           | <b>41,725</b>              | 6,312                  | 23,649                     | 41,479                     | 65,217                      | 0,244                          |
| ИЖВ / 4-комн.                                 | <b>319</b>           | <b>40,914</b>              | 4,936                  | 27,632                     | 39,634                     | 58,511                      | 0,276                          |
| ИНД / Все размеры                             | <b>473</b>           | <b>42,127</b>              | 6,674                  | 26,316                     | 42,222                     | 63,462                      | 0,307                          |
| ИНД / 1-комн.                                 | <b>145</b>           | <b>45,004</b>              | 5,913                  | 29,167                     | 45,161                     | 63,077                      | 0,491                          |
| ИНД / 2-комн.                                 | <b>183</b>           | <b>40,711</b>              | 5,721                  | 26,316                     | 39,773                     | 57,018                      | 0,423                          |
| ИНД / 3-комн.                                 | <b>116</b>           | <b>41,392</b>              | 7,580                  | 29,485                     | 39,340                     | 63,462                      | 0,704                          |
| ИНД / 4-комн.                                 | <b>29</b>            | <b>44,176</b>              | 5,560                  | 33,613                     | 42,466                     | 58,511                      | 1,032                          |
| ЛЕН / Все размеры                             | <b>388</b>           | <b>38,903</b>              | 5,442                  | 24,167                     | 39,173                     | 57,500                      | 0,276                          |
| ЛЕН / 1-комн.                                 | <b>117</b>           | <b>40,629</b>              | 6,066                  | 25,000                     | 40,761                     | 57,500                      | 0,561                          |
| ЛЕН / 2-комн.                                 | <b>104</b>           | <b>38,380</b>              | 5,369                  | 25,641                     | 39,135                     | 56,098                      | 0,527                          |
| ЛЕН / 3-комн.                                 | <b>104</b>           | <b>38,535</b>              | 5,028                  | 24,167                     | 38,834                     | 50,820                      | 0,493                          |
| ЛЕН / 4-комн. и более                         | <b>63</b>            | <b>38,640</b>              | 4,332                  | 27,632                     | 37,857                     | 51,724                      | 0,546                          |
| ОКТ / Все размеры                             | <b>489</b>           | <b>43,602</b>              | 5,826                  | 22,727                     | 43,575                     | 65,217                      | 0,263                          |
| ОКТ / 1-комн.                                 | <b>111</b>           | <b>46,360</b>              | 4,342                  | 36,364                     | 46,552                     | 64,000                      | 0,412                          |
| ОКТ / 2-комн.                                 | <b>158</b>           | <b>42,135</b>              | 5,911                  | 22,727                     | 41,256                     | 60,000                      | 0,470                          |
| ОКТ / 3-комн.                                 | <b>156</b>           | <b>43,785</b>              | 6,104                  | 27,077                     | 44,134                     | 65,217                      | 0,489                          |
| ОКТ / 4-комн. и более                         | <b>64</b>            | <b>43,418</b>              | 5,330                  | 31,395                     | 42,665                     | 58,333                      | 0,666                          |
| ПЕР / Все размеры                             | <b>444</b>           | <b>42,640</b>              | 5,627                  | 22,642                     | 42,424                     | 59,770                      | 0,267                          |
| ПЕР / 1-комн.                                 | <b>79</b>            | <b>44,761</b>              | 4,657                  | 26,087                     | 45,161                     | 55,556                      | 0,524                          |
| ПЕР / 2-комн.                                 | <b>148</b>           | <b>42,206</b>              | 5,276                  | 22,642                     | 41,955                     | 56,075                      | 0,434                          |
| ПЕР / 3-комн.                                 | <b>153</b>           | <b>42,799</b>              | 6,473                  | 23,649                     | 42,424                     | 59,770                      | 0,523                          |
| ПЕР / 4-комн. и более                         | <b>64</b>            | <b>41,823</b>              | 4,664                  | 30,000                     | 40,580                     | 57,944                      | 0,583                          |
| УСТ / Все размеры                             | <b>544</b>           | <b>41,059</b>              | 4,741                  | 24,590                     | 41,117                     | 59,783                      | 0,203                          |
| УСТ / 1-комн.                                 | <b>162</b>           | <b>44,358</b>              | 4,165                  | 24,590                     | 44,444                     | 57,143                      | 0,327                          |
| УСТ / 2-комн.                                 | <b>144</b>           | <b>40,933</b>              | 4,158                  | 26,190                     | 40,909                     | 52,083                      | 0,347                          |
| УСТ / 3-комн.                                 | <b>139</b>           | <b>40,858</b>              | 4,807                  | 31,915                     | 40,217                     | 59,783                      | 0,408                          |
| УСТ / 4-комн. и более                         | <b>99</b>            | <b>39,074</b>              | 3,910                  | 31,522                     | 38,406                     | 52,055                      | 0,393                          |
| <b>Ветхое жилье (деревянные дома)</b>         |                      |                            |                        |                            |                            |                             |                                |
| <b>ИЖВ / Все размеры</b>                      | <b>5</b>             | <b>26,099</b>              | 2,502                  | 22,727                     | 26,316                     | 29,167                      | 1,119                          |
| <b>Кирпичные малоэтажные дома (1-2 этажа)</b> |                      |                            |                        |                            |                            |                             |                                |
| <b>ИЖВ / Все размеры</b>                      | <b>35</b>            | <b>30,539</b>              | 5,510                  | 22,642                     | 29,743                     | 43,590                      | 0,931                          |
| ИЖВ / 1-комн.                                 | <b>9</b>             | <b>31,605</b>              | 3,159                  | 25,882                     | 32,609                     | 36,347                      | 1,053                          |
| ИЖВ / 2-комн.                                 | <b>15</b>            | <b>31,031</b>              | 6,680                  | 22,642                     | 28,947                     | 42,708                      | 1,725                          |
| ИЖВ / 3-комн.                                 | <b>11</b>            | <b>29,721</b>              | 5,461                  | 23,649                     | 27,546                     | 43,590                      | 1,647                          |

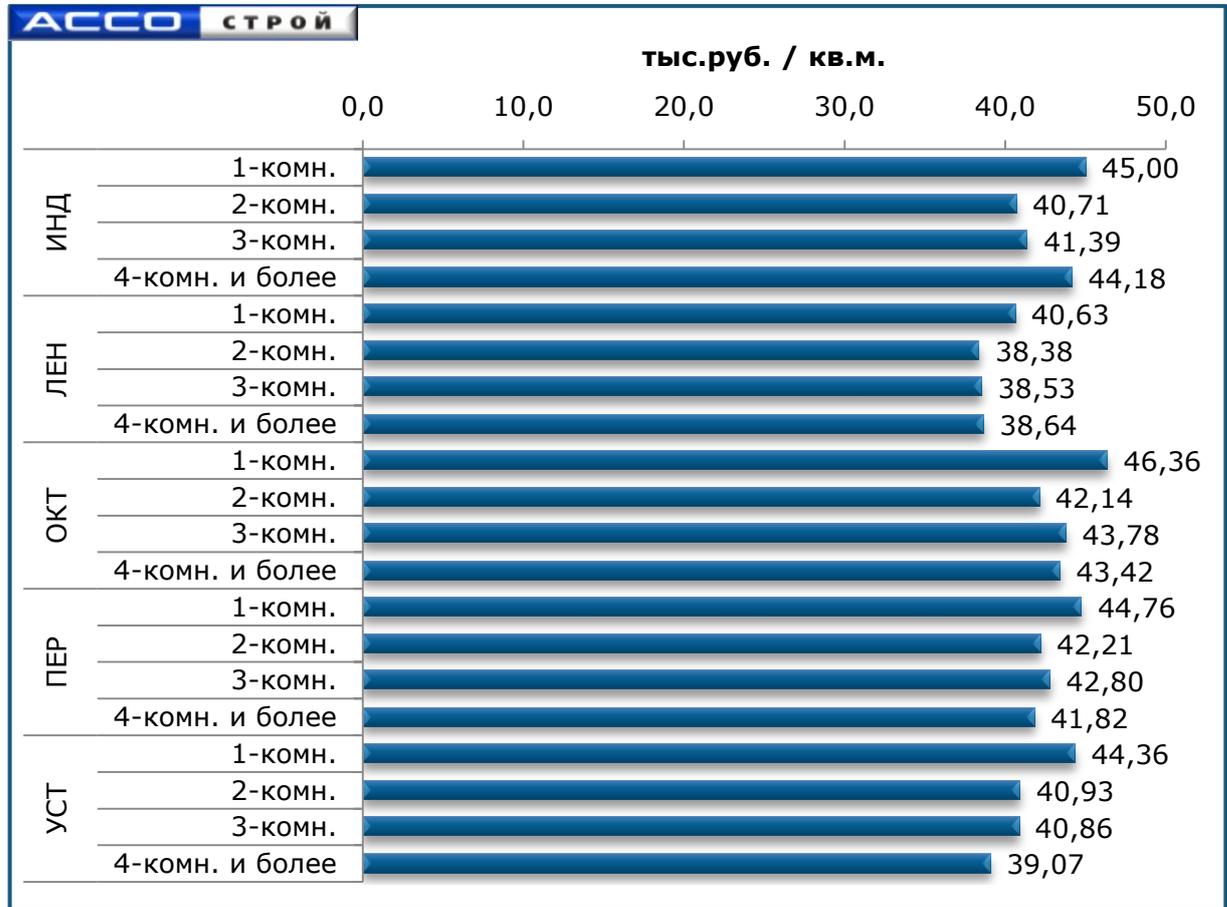
| Местоположение / Размер  | Кол-во объектов, шт. | Средняя, тыс.руб./кв.м. | СКО, тыс.руб./кв.м. | Минимум, тыс.руб./кв.м. | Медиана, тыс.руб./кв.м. | Максимум, тыс.руб./кв.м. | Погрешность, тыс.руб./кв.м. |
|--|----------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>«Малосемейки»</b>   |                      |                         |                     |                         |                         |                          |                             |
| <b>ИЖВ / Все размеры</b>   | <b>87</b>            | <b>43,051</b>           | 5,379               | 29,032                  | 44,369                  | 57,018                   | 0,577                       |
| ИЖВ / 1-комн.  | <b>65</b>            | <b>43,930</b>           | 4,974               | 31,429                  | 44,643                  | 54,762                   | 0,617                       |
| ИЖВ / 2-комн.  | <b>22</b>            | <b>41,148</b>           | 6,079               | 29,032                  | 40,375                  | 57,018                   | 1,296                       |
| <b>ИНД / Все размеры</b>   | <b>33</b>            | <b>44,779</b>           | 5,321               | 34,286                  | 46,034                  | 57,018                   | 0,926                       |
| ИНД / 1-комн.  | <b>24</b>            | <b>44,930</b>           | 4,779               | 34,286                  | 46,108                  | 54,197                   | 0,976                       |
| ИНД / 2-комн.  | <b>9</b>             | <b>44,475</b>           | 6,875               | 36,905                  | 42,398                  | 57,018                   | 2,292                       |
| <b>ЛЕН / Все размеры</b>   | <b>14</b>            | <b>41,667</b>           | 5,922               | 31,429                  | 41,158                  | 51,923                   | 1,583                       |
| ЛЕН / 1-комн.  | <b>10</b>            | <b>43,049</b>           | 6,723               | 31,429                  | 43,541                  | 51,923                   | 2,126                       |
| ЛЕН / 2-комн.  | <b>4</b>             | <b>39,186</b>           | 2,457               | 36,757                  | 38,946                  | 41,566                   | 1,229                       |
| <b>ОКТ / Все размеры</b>   | <b>10</b>            | <b>43,588</b>           | 4,585               | 38,835                  | 43,715                  | 54,762                   | 1,450                       |
| ОКТ / 1-комн.  | <b>8</b>             | <b>44,551</b>           | 4,739               | 38,961                  | 44,636                  | 54,762                   | 1,675                       |
| ОКТ / 2-комн.  | <b>2</b>             | <b>40,984</b>           | 2,936               | 38,835                  | 40,911                  | 42,986                   | 2,076                       |
| <b>ПЕР-УСТ / Все размеры</b>   | <b>30</b>            | <b>41,714</b>           | 4,974               | 29,032                  | 43,951                  | 51,786                   | 0,908                       |
| ПЕР-УСТ / 1-комн.  | <b>23</b>            | <b>43,100</b>           | 4,284               | 34,615                  | 44,379                  | 51,786                   | 0,893                       |
| ПЕР-УСТ / 2-комн.  | <b>7</b>             | <b>38,418</b>           | 5,424               | 29,032                  | 40,000                  | 46,429                   | 2,050                       |
| <b>«Гостинки»</b>  |                      |                         |                     |                         |                         |                          |                             |
| <b>ИЖВ / Все размеры</b>   | <b>85</b>            | <b>45,807</b>           | 8,068               | 25,000                  | 46,382                  | 64,000                   | 0,875                       |
| ИЖВ / 1-комн.  | <b>59</b>            | <b>47,095</b>           | 8,753               | 25,000                  | 49,406                  | 64,000                   | 1,140                       |
| ИЖВ / 2-комн.  | <b>26</b>            | <b>43,558</b>           | 5,119               | 33,112                  | 44,659                  | 54,167                   | 1,004                       |
| <b>ИНД / Все размеры</b>   | <b>43</b>            | <b>49,014</b>           | 6,602               | 36,364                  | 50,000                  | 63,077                   | 1,007                       |
| ИНД / 1-комн.  | <b>32</b>            | <b>51,171</b>           | 6,346               | 41,649                  | 50,777                  | 63,077                   | 1,122                       |
| ИНД / 2-комн.  | <b>11</b>            | <b>44,507</b>           | 3,832               | 36,364                  | 44,872                  | 51,364                   | 1,155                       |
| <b>ЛЕН / Все размеры</b>   | <b>33</b>            | <b>41,492</b>           | 6,834               | 25,000                  | 41,905                  | 57,500                   | 1,190                       |
| ЛЕН / 1-комн.  | <b>22</b>            | <b>41,414</b>           | 7,158               | 25,000                  | 41,636                  | 57,500                   | 1,526                       |
| ЛЕН / 2-комн.  | <b>11</b>            | <b>41,622</b>           | 6,454               | 33,112                  | 41,905                  | 54,167                   | 1,946                       |
| <b>ОКТ-ПЕР / Все размеры</b>   | <b>9</b>             | <b>47,314</b>           | 10,188              | 26,087                  | 47,917                  | 64,000                   | 3,396                       |
| ОКТ-ПЕР / 1-комн.  | <b>5</b>             | <b>48,427</b>           | 14,095              | 26,087                  | 52,957                  | 64,000                   | 6,304                       |
| ОКТ-ПЕР / 2-комн.  | <b>4</b>             | <b>46,142</b>           | 1,400               | 44,583                  | 46,017                  | 47,917                   | 0,700                       |
| <b>Кирпичные дома 3-5 этажей («хрущевки», дома «сталинской» постройки)</b> |                      |                         |                     |                         |                         |                          |                             |
| <b>ИЖВ / Все размеры</b>   | <b>489</b>           | <b>41,043</b>           | 6,033               | 24,590                  | 40,984                  | 59,783                   | 0,273                       |
| ИЖВ / 1-комн.  | <b>134</b>           | <b>43,442</b>           | 4,694               | 24,590                  | 43,887                  | 54,545                   | 0,405                       |
| ИЖВ / 2-комн.  | <b>199</b>           | <b>39,940</b>           | 4,943               | 28,723                  | 39,773                  | 55,556                   | 0,350                       |
| ИЖВ / 3-комн.  | <b>135</b>           | <b>40,983</b>           | 7,530               | 27,077                  | 39,516                  | 59,783                   | 0,648                       |
| ИЖВ / 4-комн. и более  | <b>21</b>            | <b>41,212</b>           | 8,097               | 27,632                  | 39,443                  | 58,511                   | 1,767                       |
| <b>ИНД / Все размеры</b>   | <b>98</b>            | <b>40,889</b>           | 5,968               | 31,985                  | 40,476                  | 58,511                   | 0,603                       |
| ИНД / 1-комн.  | <b>27</b>            | <b>44,958</b>           | 3,508               | 39,024                  | 45,000                  | 52,308                   | 0,675                       |
| ИНД / 2-комн.  | <b>42</b>            | <b>39,759</b>           | 5,176               | 31,985                  | 39,224                  | 55,556                   | 0,799                       |
| ИНД / 3 комн. и более  | <b>29</b>            | <b>40,139</b>           | 7,333               | 32,377                  | 37,302                  | 58,511                   | 1,362                       |

| Местоположение / Размер                                   | Кол-во объектов, шт. | Средняя, тыс.руб./кв.м. | СКО, тыс.руб./кв.м. | Минимум, тыс.руб./кв.м. | Медиана, тыс.руб./кв.м. | Максимум, тыс.руб./кв.м. | Погрешность, тыс.руб./кв.м. |
|---|----------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| ЛЕН / Все размеры   | <b>81</b>            | <b>36,120</b>           | 4,936               | 27,632                  | 36,667                  | 49,180                   | 0,548                       |
| ЛЕН / 1-комн.   | <b>28</b>            | <b>38,618</b>           | 4,332               | 29,848                  | 38,799                  | 48,438                   | 0,819                       |
| ЛЕН / 2-комн.   | <b>30</b>            | <b>36,044</b>           | 4,655               | 28,723                  | 35,801                  | 46,939                   | 0,850                       |
| ЛЕН / 3-комн.   | <b>19</b>            | <b>34,919</b>           | 5,511               | 28,462                  | 34,167                  | 49,180                   | 1,264                       |
| ЛЕН / 4-комн. и более                                     | <b>4</b>             | <b>33,287</b>           | 4,007               | 27,632                  | 34,691                  | 36,800                   | 2,003                       |
| ОКТ / Все размеры   | <b>128</b>           | <b>42,757</b>           | 5,049               | 27,077                  | 43,024                  | 54,902                   | 0,446                       |
| ОКТ / 1-комн.   | <b>40</b>            | <b>45,040</b>           | 3,565               | 36,364                  | 45,156                  | 54,545                   | 0,564                       |
| ОКТ / 2-комн.   | <b>53</b>            | <b>41,517</b>           | 4,586               | 28,889                  | 41,111                  | 51,546                   | 0,630                       |
| ОКТ / 3-комн.   | <b>31</b>            | <b>42,153</b>           | 6,398               | 27,077                  | 42,727                  | 54,902                   | 1,149                       |
| ОКТ / 4-комн. и более                                     | <b>4</b>             | <b>46,635</b>           | 3,253               | 43,011                  | 47,824                  | 50,000                   | 1,626                       |
| ПЕР / Все размеры   | <b>139</b>           | <b>42,757</b>           | 6,219               | 27,869                  | 42,222                  | 59,770                   | 0,528                       |
| ПЕР / 1-комн.   | <b>28</b>            | <b>45,328</b>           | 2,994               | 41,290                  | 44,741                  | 51,325                   | 0,566                       |
| ПЕР / 2-комн.   | <b>58</b>            | <b>40,875</b>           | 4,657               | 30,233                  | 40,121                  | 54,000                   | 0,612                       |
| ПЕР / 3-комн.   | <b>47</b>            | <b>44,024</b>           | 7,918               | 27,869                  | 41,667                  | 59,770                   | 1,155                       |
| ПЕР / 4-комн. и более                                     | <b>6</b>             | <b>40,774</b>           | 9,433               | 30,000                  | 38,913                  | 57,944                   | 3,851                       |
| УСТ / Все размеры   | <b>43</b>            | <b>39,524</b>           | 5,350               | 24,590                  | 39,655                  | 59,783                   | 0,816                       |
| УСТ / 1-комн.   | <b>11</b>            | <b>41,634</b>           | 6,455               | 24,590                  | 41,935                  | 47,333                   | 1,946                       |
| УСТ / 2-комн.   | <b>16</b>            | <b>39,206</b>           | 3,127               | 34,444                  | 39,995                  | 44,000                   | 0,782                       |
| УСТ / 3-комн.   | <b>11</b>            | <b>39,725</b>           | 7,415               | 32,258                  | 38,000                  | 59,783                   | 2,236                       |
| УСТ / 4-комн. и более                                     | <b>5</b>             | <b>38,023</b>           | 2,047               | 35,000                  | 38,095                  | 40,000                   | 0,916                       |
| <b>«Хрущевки» - 335 серия (панельные дома 4-5 этажей)</b> |                      |                         |                     |                         |                         |                          |                             |
| <b>ИЖВ / Все размеры</b>                                  | <b>450</b>           | <b>38,309</b>           | 4,166               | 27,778                  | 38,235                  | 51,111                   | 0,196                       |
| ИЖВ / 1-комн.   | <b>93</b>            | <b>42,491</b>           | 3,277               | 32,258                  | 42,632                  | 51,111                   | 0,340                       |
| ИЖВ / 2-комн.   | <b>182</b>           | <b>37,884</b>           | 3,387               | 27,778                  | 37,440                  | 51,111                   | 0,251                       |
| ИЖВ / 3-комн.   | <b>132</b>           | <b>37,146</b>           | 4,193               | 28,319                  | 36,968                  | 49,254                   | 0,365                       |
| ИЖВ / 4-комн. и более                                     | <b>43</b>            | <b>38,287</b>           | 3,783               | 32,787                  | 38,333                  | 48,235                   | 0,577                       |
| ИНД / Все размеры   | <b>149</b>           | <b>37,303</b>           | 4,239               | 27,778                  | 36,667                  | 49,254                   | 0,347                       |
| ИНД / 1-комн.   | <b>24</b>            | <b>41,498</b>           | 3,287               | 35,227                  | 41,935                  | 47,097                   | 0,671                       |
| ИНД / 2-комн.   | <b>73</b>            | <b>37,181</b>           | 3,530               | 27,778                  | 36,641                  | 48,200                   | 0,413                       |
| ИНД / 3-комн.   | <b>45</b>            | <b>36,143</b>           | 4,587               | 29,485                  | 34,909                  | 49,254                   | 0,684                       |
| ИНД / 4-комн. и более                                     | <b>7</b>             | <b>37,529</b>           | 3,534               | 33,613                  | 36,325                  | 43,625                   | 1,336                       |
| ЛЕН / Все размеры   | <b>38</b>            | <b>37,173</b>           | 3,641               | 31,250                  | 38,000                  | 51,111                   | 0,591                       |
| ЛЕН / 1-комн.   | <b>13</b>            | <b>39,482</b>           | 4,330               | 32,258                  | 40,323                  | 51,111                   | 1,201                       |
| ЛЕН / 2-комн.   | <b>14</b>            | <b>36,961</b>           | 3,079               | 31,250                  | 37,750                  | 42,045                   | 0,823                       |
| ЛЕН / 3-комн. и более                                     | <b>11</b>            | <b>35,944</b>           | 2,237               | 32,727                  | 36,154                  | 39,196                   | 0,675                       |
| ОКТ / Все размеры   | <b>115</b>           | <b>39,449</b>           | 4,258               | 28,319                  | 38,941                  | 51,111                   | 0,397                       |
| ОКТ / 1-комн.   | <b>20</b>            | <b>44,012</b>           | 2,877               | 40,000                  | 43,548                  | 50,000                   | 0,643                       |
| ОКТ / 2-комн.   | <b>49</b>            | <b>38,534</b>           | 3,392               | 32,874                  | 37,778                  | 51,111                   | 0,485                       |
| ОКТ / 3-комн.   | <b>31</b>            | <b>38,444</b>           | 4,386               | 28,319                  | 38,333                  | 49,091                   | 0,788                       |
| ОКТ / 4-комн. и более                                     | <b>15</b>            | <b>40,533</b>           | 4,407               | 32,787                  | 41,129                  | 48,235                   | 1,138                       |
| ПЕР / Все размеры   | <b>53</b>            | <b>39,215</b>           | 4,259               | 28,333                  | 39,286                  | 47,727                   | 0,585                       |
| ПЕР / 1-комн.   | <b>9</b>             | <b>44,314</b>           | 2,232               | 41,935                  | 43,548                  | 47,667                   | 0,744                       |
| ПЕР / 2-комн.   | <b>18</b>            | <b>39,846</b>           | 3,724               | 35,106                  | 40,097                  | 47,727                   | 0,878                       |
| ПЕР / 3-комн.   | <b>22</b>            | <b>37,774</b>           | 4,194               | 28,333                  | 38,048                  | 47,143                   | 0,894                       |
| ПЕР / 4-комн. и более                                     | <b>4</b>             | <b>38,750</b>           | 2,895               | 34,667                  | 39,393                  | 41,379                   | 1,448                       |

| Местоположение / Размер   | Кол-во объектов, шт. | Средняя, тыс.руб./кв.м. | СКО, тыс.руб./кв.м. | Минимум, тыс.руб./кв.м. | Медиана, тыс.руб./кв.м. | Максимум, тыс.руб./кв.м. | Погрешность, тыс.руб./кв.м. |
|---|----------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| УСТ / Все размеры   | <b>95</b>            | <b>38,415</b>           | 3,572               | 31,915                  | 38,889                  | 46,809                   | 0,366                       |
| УСТ / 1-комн.   | <b>27</b>            | <b>43,104</b>           | 2,088               | 39,432                  | 43,000                  | 46,809                   | 0,402                       |
| УСТ / 2-комн.   | <b>28</b>            | <b>37,804</b>           | 2,214               | 33,261                  | 37,911                  | 41,667                   | 0,418                       |
| УСТ / 3-комн.   | <b>26</b>            | <b>37,161</b>           | 3,213               | 31,915                  | 37,307                  | 43,750                   | 0,630                       |
| УСТ/ 4-комн. и более  | <b>14</b>            | <b>36,812</b>           | 2,368               | 33,333                  | 36,641                  | 40,833                   | 0,633                       |
| <b>«Серая» панель – 467 серия (9 этажей)</b>                          |                      |                         |                     |                         |                         |                          |                             |
| <b>ИЖВ / Все размеры</b>  | <b>491</b>           | <b>42,077</b>           | 4,506               | 34,211                  | 42,069                  | 57,407                   | 0,203                       |
| ИЖВ / 1-комн.   | <b>91</b>            | <b>48,062</b>           | 3,471               | 41,379                  | 48,214                  | 57,143                   | 0,364                       |
| ИЖВ / 2-комн.   | <b>120</b>           | <b>43,057</b>           | 3,506               | 37,647                  | 42,045                  | 54,688                   | 0,320                       |
| ИЖВ / 3-комн.   | <b>162</b>           | <b>42,344</b>           | 3,814               | 34,211                  | 42,228                  | 57,407                   | 0,300                       |
| ИЖВ / 4-комн. и более   | <b>118</b>           | <b>39,215</b>           | 2,888               | 34,286                  | 38,710                  | 50,000                   | 0,266                       |
| ИНД / Все размеры   | <b>28</b>            | <b>44,850</b>           | 4,279               | 38,571                  | 44,315                  | 55,172                   | 0,809                       |
| ИНД / 1-комн.   | <b>6</b>             | <b>50,736</b>           | 4,018               | 43,860                  | 52,294                  | 55,172                   | 1,640                       |
| ИНД / 2-комн.   | <b>8</b>             | <b>45,451</b>           | 3,067               | 41,667                  | 44,767                  | 50,000                   | 1,084                       |
| ИНД / 3-комн.   | <b>7</b>             | <b>45,614</b>           | 3,275               | 40,909                  | 45,370                  | 51,724                   | 1,238                       |
| ИНД / 4-комн. и более   | <b>7</b>             | <b>41,682</b>           | 1,815               | 38,571                  | 41,606                  | 44,118                   | 0,686                       |
| ЛЕН / Все размеры   | <b>72</b>            | <b>39,899</b>           | 3,857               | 35,185                  | 39,507                  | 51,786                   | 0,455                       |
| ЛЕН / 1-комн.   | <b>13</b>            | <b>46,085</b>           | 2,959               | 41,379                  | 46,552                  | 51,786                   | 0,821                       |
| ЛЕН / 2-комн.   | <b>11</b>            | <b>40,478</b>           | 2,071               | 38,538                  | 39,318                  | 44,186                   | 0,624                       |
| ЛЕН / 3-комн.   | <b>28</b>            | <b>40,348</b>           | 3,263               | 35,185                  | 39,719                  | 49,074                   | 0,617                       |
| ЛЕН / 4-комн. и более   | <b>20</b>            | <b>37,505</b>           | 1,288               | 35,971                  | 37,143                  | 40,876                   | 0,288                       |
| ОКТ / Все размеры   | <b>101</b>           | <b>44,195</b>           | 4,397               | 34,286                  | 44,384                  | 57,407                   | 0,438                       |
| ОКТ / 1-комн.   | <b>12</b>            | <b>50,864</b>           | 2,441               | 46,207                  | 51,724                  | 54,070                   | 0,705                       |
| ОКТ / 2-комн.   | <b>23</b>            | <b>45,248</b>           | 3,563               | 38,462                  | 44,253                  | 54,176                   | 0,743                       |
| ОКТ / 3-комн.   | <b>43</b>            | <b>45,006</b>           | 3,568               | 37,778                  | 44,444                  | 57,407                   | 0,544                       |
| ОКТ / 4-комн. и более   | <b>23</b>            | <b>40,859</b>           | 3,353               | 34,286                  | 41,304                  | 45,714                   | 0,699                       |
| ПЕР / Все размеры   | <b>78</b>            | <b>42,248</b>           | 4,255               | 35,294                  | 42,045                  | 54,688                   | 0,482                       |
| ПЕР / 1-комн.   | <b>9</b>             | <b>48,664</b>           | 2,540               | 44,828                  | 49,310                  | 51,724                   | 0,847                       |
| ПЕР / 2-комн.   | <b>23</b>            | <b>43,854</b>           | 4,649               | 37,647                  | 42,500                  | 54,688                   | 0,969                       |
| ПЕР / 3-комн.   | <b>25</b>            | <b>42,106</b>           | 2,865               | 37,037                  | 42,396                  | 48,148                   | 0,573                       |
| ПЕР / 4-комн. и более   | <b>21</b>            | <b>40,118</b>           | 2,892               | 35,294                  | 39,855                  | 47,794                   | 0,631                       |
| УСТ / Все размеры   | <b>212</b>           | <b>41,350</b>           | 4,368               | 34,211                  | 41,603                  | 57,143                   | 0,300                       |
| УСТ / 1-комн.   | <b>51</b>            | <b>47,487</b>           | 3,395               | 43,103                  | 46,552                  | 57,143                   | 0,475                       |
| УСТ / 2-комн.   | <b>55</b>            | <b>41,974</b>           | 2,297               | 38,068                  | 41,860                  | 48,864                   | 0,310                       |
| УСТ / 3-комн.   | <b>59</b>            | <b>41,071</b>           | 3,405               | 34,211                  | 40,741                  | 57,055                   | 0,443                       |
| УСТ / 4-комн. и более   | <b>47</b>            | <b>38,374</b>           | 2,540               | 34,783                  | 37,857                  | 50,000                   | 0,371                       |
| <b>Панельные и кирпичные дома улучшенной планировки (9-16 этажей)</b> |                      |                         |                     |                         |                         |                          |                             |
| <b>ИЖВ / Все размеры</b>  | <b>578</b>           | <b>43,824</b>           | 4,948               | 31,395                  | 44,055                  | 58,333                   | 0,206                       |
| ИЖВ / 1-комн.   | <b>123</b>           | <b>44,408</b>           | 3,971               | 37,143                  | 44,444                  | 55,556                   | 0,358                       |
| ИЖВ / 2-комн.   | <b>140</b>           | <b>44,904</b>           | 4,523               | 34,091                  | 45,000                  | 57,143                   | 0,382                       |
| ИЖВ / 3-комн.   | <b>195</b>           | <b>44,550</b>           | 5,394               | 33,621                  | 44,214                  | 58,333                   | 0,386                       |
| ИЖВ / 4-комн. и более   | <b>120</b>           | <b>41,902</b>           | 5,017               | 31,395                  | 41,737                  | 58,333                   | 0,458                       |

| <i>Местоположение / Размер</i>  | <i>Кол-во объектов, шт.</i> | <i>Средняя, тыс.руб./кв.м.</i> | <i>СКО, тыс.руб./кв.м.</i> | <i>МИНИМУМ, тыс.руб./кв.м.</i> | <i>Медиана, тыс.руб./кв.м.</i> | <i>МАКСИМУМ, тыс.руб./кв.м.</i> | <i>Погрешность, тыс.руб./кв.м.</i> |
|---|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| ИНД / Все размеры   | <b>107</b>                  | <b>46,062</b>                  | 4,617                      | 38,043                         | 45,455                         | 57,377                          | 0,446                              |
| ИНД / 1-комн.   | <b>27</b>                   | <b>44,261</b>                  | 3,490                      | 38,235                         | 44,444                         | 51,944                          | 0,672                              |
| ИНД / 2-комн.   | <b>37</b>                   | <b>45,802</b>                  | 4,465                      | 38,043                         | 45,833                         | 55,769                          | 0,734                              |
| ИНД / 3-комн.   | <b>31</b>                   | <b>47,973</b>                  | 5,408                      | 39,394                         | 47,619                         | 57,377                          | 0,971                              |
| ИНД / 4-комн. и более   | <b>12</b>                   | <b>44,433</b>                  | 3,201                      | 39,744                         | 44,174                         | 49,367                          | 0,924                              |
| ЛЕН / Все размеры   | <b>109</b>                  | <b>40,816</b>                  | 4,352                      | 33,333                         | 40,909                         | 56,098                          | 0,417                              |
| ЛЕН / 1-комн.   | <b>17</b>                   | <b>44,269</b>                  | 3,621                      | 39,394                         | 44,118                         | 50,938                          | 0,878                              |
| ЛЕН / 2-комн.   | <b>19</b>                   | <b>42,650</b>                  | 3,737                      | 38,000                         | 42,245                         | 56,098                          | 0,857                              |
| ЛЕН / 3-комн.   | <b>39</b>                   | <b>39,825</b>                  | 3,611                      | 33,621                         | 39,683                         | 50,820                          | 0,578                              |
| ЛЕН / 4-комн. и более   | <b>34</b>                   | <b>40,321</b>                  | 4,849                      | 33,333                         | 39,288                         | 51,724                          | 0,832                              |
| ОКТ / Все размеры   | <b>105</b>                  | <b>46,642</b>                  | 4,630                      | 31,395                         | 46,667                         | 58,333                          | 0,452                              |
| ОКТ / 1-комн.   | <b>24</b>                   | <b>47,674</b>                  | 3,297                      | 40,278                         | 48,524                         | 52,286                          | 0,673                              |
| ОКТ / 2-комн.   | <b>20</b>                   | <b>47,825</b>                  | 4,844                      | 39,457                         | 46,795                         | 57,143                          | 1,083                              |
| ОКТ / 3-комн.   | <b>45</b>                   | <b>47,238</b>                  | 4,128                      | 39,063                         | 46,324                         | 58,333                          | 0,615                              |
| ОКТ / 4-комн. и более   | <b>16</b>                   | <b>43,800</b>                  | 6,281                      | 31,395                         | 42,949                         | 58,333                          | 1,570                              |
| ПЕР / Все размеры   | <b>117</b>                  | <b>44,073</b>                  | 4,372                      | 35,897                         | 44,000                         | 56,075                          | 0,404                              |
| ПЕР / 1-комн.   | <b>9</b>                    | <b>43,519</b>                  | 6,386                      | 37,500                         | 42,308                         | 55,556                          | 2,129                              |
| ПЕР / 2-комн.   | <b>37</b>                   | <b>44,985</b>                  | 4,045                      | 38,000                         | 46,000                         | 56,075                          | 0,665                              |
| ПЕР / 3-комн.   | <b>44</b>                   | <b>44,850</b>                  | 4,331                      | 37,302                         | 44,741                         | 55,597                          | 0,653                              |
| ПЕР / 4-комн. и более   | <b>27</b>                   | <b>42,523</b>                  | 3,822                      | 35,897                         | 42,763                         | 49,738                          | 0,736                              |
| УСТ / Все размеры   | <b>140</b>                  | <b>42,386</b>                  | 4,614                      | 31,522                         | 42,925                         | 54,688                          | 0,390                              |
| УСТ / 1-комн.   | <b>46</b>                   | <b>43,019</b>                  | 3,181                      | 37,143                         | 43,056                         | 49,275                          | 0,469                              |
| УСТ / 2-комн.   | <b>27</b>                   | <b>42,991</b>                  | 4,230                      | 34,091                         | 44,600                         | 51,000                          | 0,814                              |
| УСТ / 3-комн.   | <b>36</b>                   | <b>43,018</b>                  | 5,522                      | 34,483                         | 42,370                         | 54,688                          | 0,920                              |
| УСТ / 4-комн. и более   | <b>31</b>                   | <b>41,087</b>                  | 5,426                      | 31,522                         | 41,026                         | 52,055                          | 0,974                              |
| <b>Дома современной постройки (нестандартные, индивидуальные проекты)</b> |                             |                                |                            |                                |                                |                                 |                                    |
| <b>ИЖВ / Все размеры</b>  | <b>118</b>                  | <b>44,933</b>                  | 6,434                      | 29,727                         | 44,416                         | 65,217                          | 0,592                              |
| ИЖВ / 1-комн.   | <b>38</b>                   | <b>44,106</b>                  | 4,561                      | 32,895                         | 44,224                         | 53,731                          | 0,740                              |
| ИЖВ / 2-комн.   | <b>30</b>                   | <b>44,048</b>                  | 6,863                      | 34,545                         | 43,306                         | 60,000                          | 1,253                              |
| ИЖВ / 3-комн.   | <b>33</b>                   | <b>45,179</b>                  | 7,521                      | 29,727                         | 44,776                         | 65,217                          | 1,309                              |
| ИЖВ / 4-комн. и более   | <b>17</b>                   | <b>46,093</b>                  | 7,283                      | 33,500                         | 46,237                         | 56,126                          | 1,766                              |
| ИНД / Все размеры   | <b>13</b>                   | <b>48,601</b>                  | 6,907                      | 38,750                         | 45,679                         | 63,462                          | 1,916                              |
| ЛЕН / Все размеры   | <b>20</b>                   | <b>39,639</b>                  | 5,103                      | 29,727                         | 40,665                         | 50,000                          | 1,141                              |
| ОКТ / Все размеры   | <b>15</b>                   | <b>51,253</b>                  | 5,557                      | 44,528                         | 50,926                         | 65,217                          | 1,435                              |
| ПЕР / Все размеры   | <b>41</b>                   | <b>44,980</b>                  | 4,993                      | 35,156                         | 45,320                         | 54,545                          | 0,780                              |
| УСТ / Все размеры   | <b>29</b>                   | <b>41,987</b>                  | 5,858                      | 32,895                         | 42,222                         | 53,030                          | 1,088                              |

**Рисунок 1. Средние цены предложения квартир на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от размера и местоположения в декабре 2008 г.**



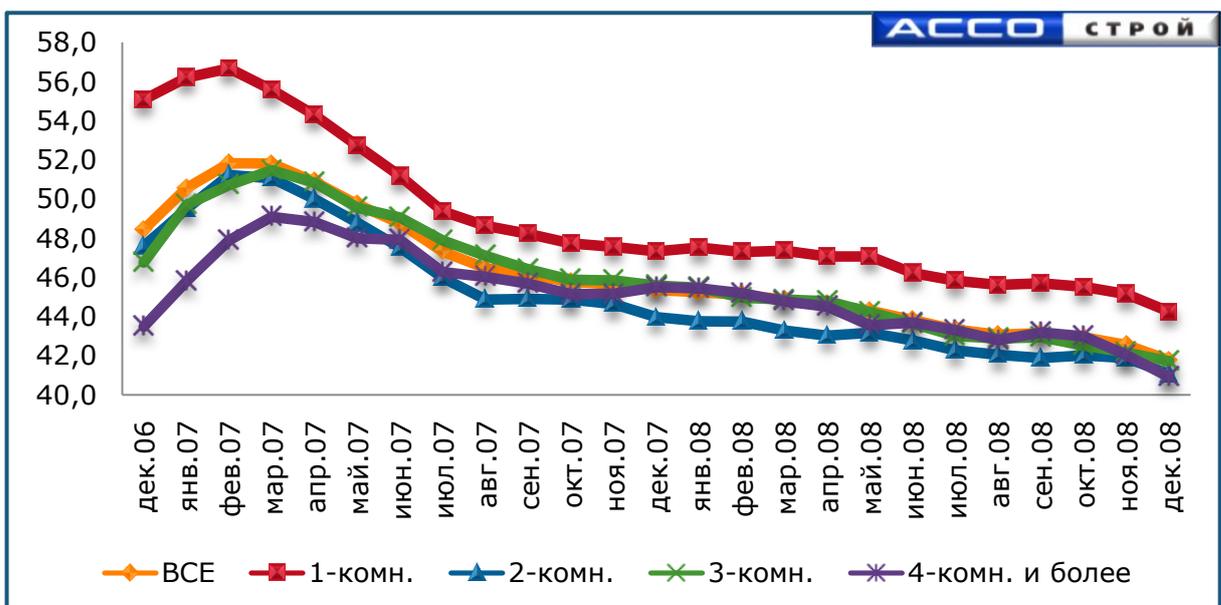
**Рисунок 2. Средние цены предложения квартир на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от качества в декабре 2008 г.**



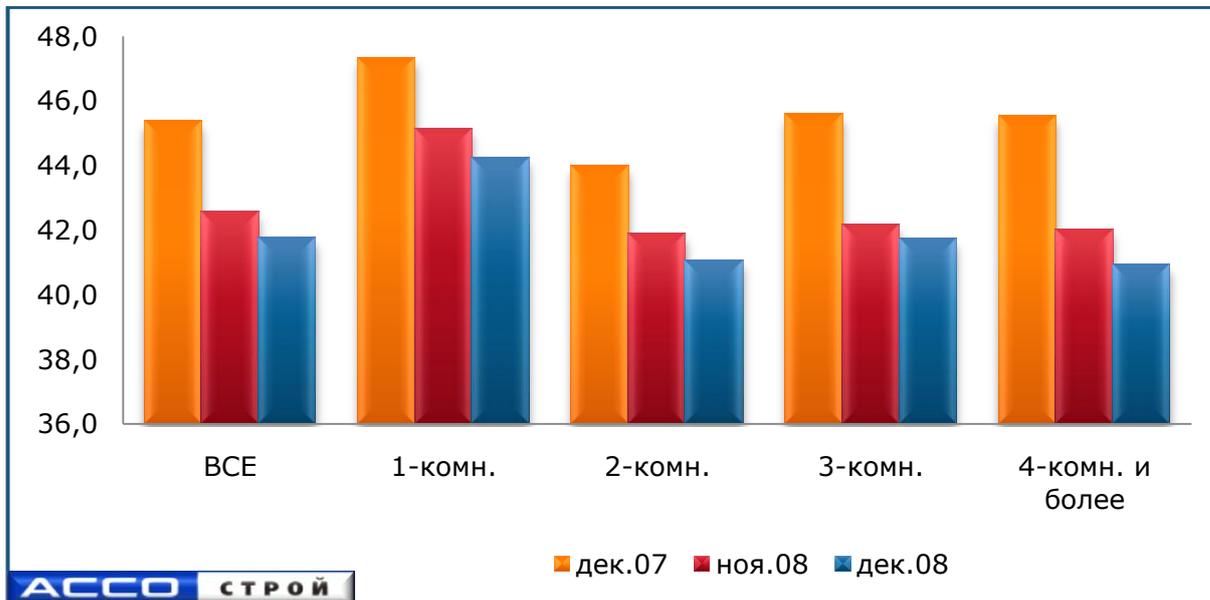
**Рисунок 3. Динамика изменения средних цен предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска в декабре 2006 – декабре 2008 гг.**



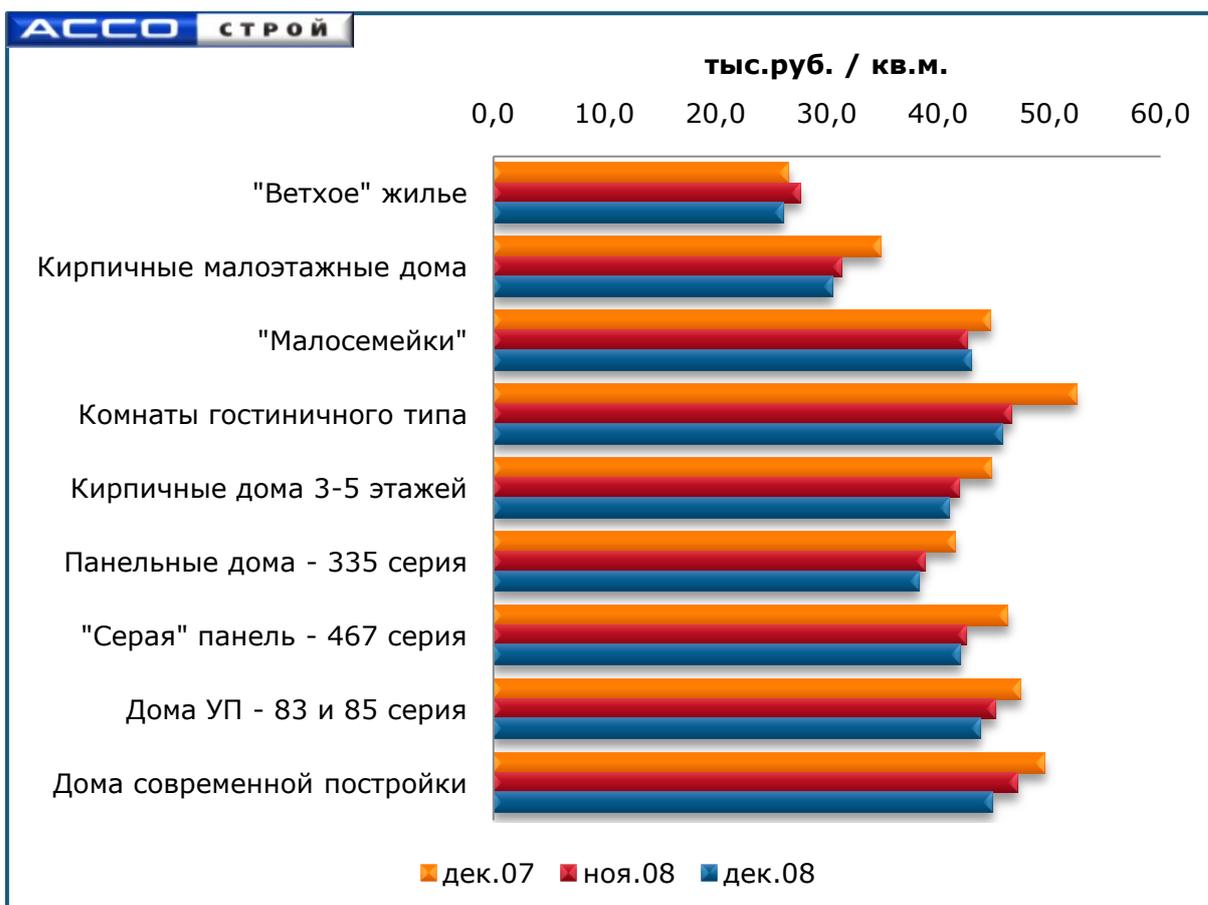
**Рисунок 4. Динамика изменения средних цен предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от размера в декабре 2006 – декабре 2008 гг.**



**Рисунок 5. Средние цены предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от размера**



**Рисунок 6. Средние цены предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от типа**

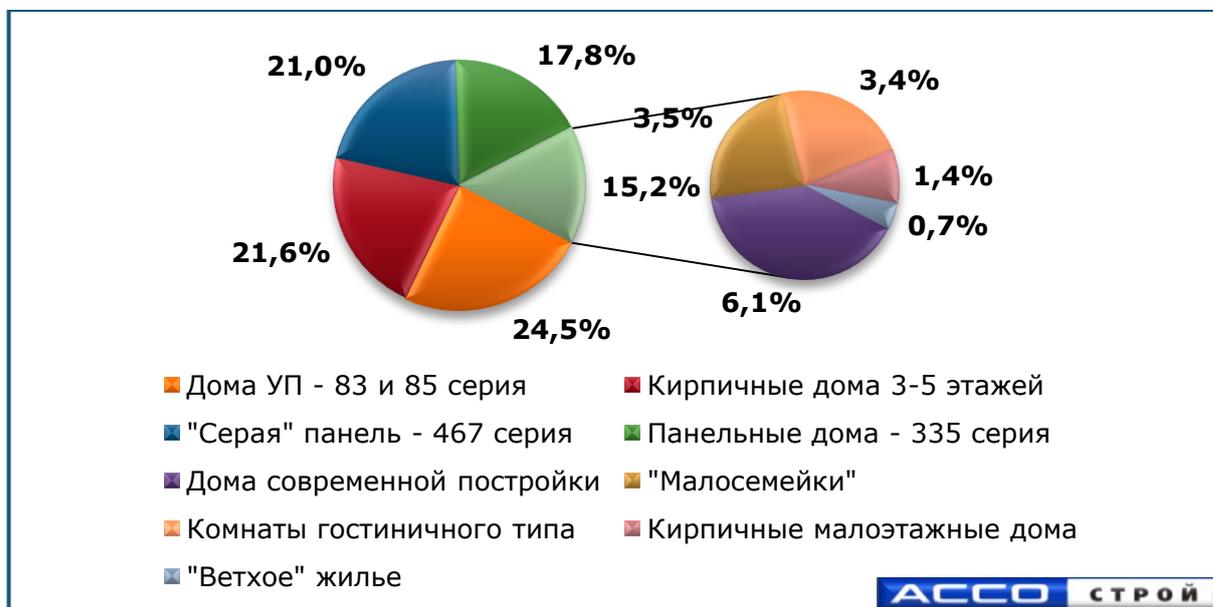


**Таблица 5. Структура предложения квартир на вторичном рынке г.Ижевска по качеству, размеру и местоположению в декабре 2008 г., %**

| Тип жилья  | Район города           | По всем размерам | 1-комн.      | 2-комн.      | 3-комн.      | 4-комн. и более |
|--|------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| По всем типам  | <b>По всем районам</b> | <b>100,00</b>    | <b>24,96</b> | <b>32,11</b> | <b>28,37</b> | <b>14,55</b>    |
|  | Индустриальный         | 19,46            | 5,91         | 7,35         | 4,59         | 1,62            |
|  | Ленинский              | 16,82            | 4,85         | 4,79         | 4,47         | 2,71            |
|  | Октябрьский            | 21,85            | 4,41         | 7,14         | 6,79         | 3,50            |
|  | Первомайский           | 19,35            | 3,41         | 6,79         | 6,38         | 2,76            |
|  | Устиновский            | 22,52            | 6,38         | 6,03         | 6,15         | 3,97            |
| Ветхое жилье (деревянные дома)                       | <b>По всем районам</b> | <b>0,68</b>      | <b>0,29</b>  | <b>0,35</b>  | <b>0,03</b>  | -               |
|  | Индустриальный         | 0,21             | 0,06         | 0,15         | -            | -               |
|  | Ленинский              | 0,26             | 0,18         | 0,09         | -            | -               |
|  | Октябрьский            | 0,06             | -            | 0,03         | 0,03         | -               |
|  | Первомайский           | 0,12             | 0,06         | 0,06         | -            | -               |
|  | Устиновский            | 0,03             | -            | 0,03         | -            | -               |
| Кирпичные малоэтажные дома (1-2 этажа)               | <b>По всем районам</b> | <b>1,41</b>      | <b>0,29</b>  | <b>0,65</b>  | <b>0,47</b>  | -               |
|  | Индустриальный         | 0,03             | -            | 0,03         | -            | -               |
|  | Ленинский              | 0,71             | 0,26         | 0,32         | 0,12         | -               |
|  | Октябрьский            | 0,21             | 0,03         | 0,09         | 0,09         | -               |
|  | Первомайский           | 0,41             | -            | 0,15         | 0,26         | -               |
|  | Устиновский            | 0,06             | -            | 0,06         | -            | -               |
| «Малосемейки»  | <b>По всем районам</b> | <b>3,53</b>      | <b>2,50</b>  | <b>1,03</b>  | -            | -               |
|  | Индустриальный         | 1,15             | 0,85         | 0,29         | -            | -               |
|  | Ленинский              | 0,76             | 0,44         | 0,32         | -            | -               |
|  | Октябрьский            | 0,38             | 0,29         | 0,09         | -            | -               |
|  | Первомайский           | 0,26             | 0,24         | 0,03         | -            | -               |
|  | Устиновский            | 0,97             | 0,68         | 0,29         | -            | -               |
| «Гостинки» – комнаты гостиничного типа               | <b>По всем районам</b> | <b>3,44</b>      | <b>2,56</b>  | <b>0,88</b>  | -            | -               |
|  | Индустриальный         | 1,68             | 1,32         | 0,35         | -            | -               |
|  | Ленинский              | 1,26             | 0,88         | 0,38         | -            | -               |
|  | Октябрьский            | 0,44             | 0,29         | 0,15         | -            | -               |
|  | Первомайский           | 0,03             | 0,03         | -            | -            | -               |
|  | Устиновский            | 0,03             | 0,03         | -            | -            | -               |
| Кирпичные дома 3-5 этажей («хрущевки», «сталинские») | <b>По всем районам</b> | <b>21,58</b>     | <b>5,47</b>  | <b>9,29</b>  | <b>5,65</b>  | <b>1,18</b>     |
|  | Индустриальный         | 4,20             | 1,18         | 2,00         | 0,85         | 0,18            |
|  | Ленинский              | 3,94             | 1,15         | 1,59         | 0,97         | 0,24            |
|  | Октябрьский            | 5,62             | 1,47         | 2,29         | 1,50         | 0,35            |
|  | Первомайский           | 6,12             | 1,26         | 2,76         | 1,85         | 0,24            |
|  | Устиновский            | 1,71             | 0,41         | 0,65         | 0,47         | 0,18            |
| «Хрущевки» – 335 серия (панельные дома 4-5 этажей)   | <b>По всем районам</b> | <b>17,82</b>     | <b>3,65</b>  | <b>7,00</b>  | <b>5,47</b>  | <b>1,71</b>     |
|  | Индустриальный         | 5,62             | 0,94         | 2,71         | 1,68         | 0,29            |
|  | Ленинский              | 1,73             | 0,50         | 0,68         | 0,44         | 0,12            |
|  | Октябрьский            | 4,50             | 0,79         | 1,79         | 1,35         | 0,56            |
|  | Первомайский           | 2,12             | 0,35         | 0,71         | 0,91         | 0,15            |
|  | Устиновский            | 3,85             | 1,06         | 1,12         | 1,09         | 0,59            |
| «Серая» панель – 467 серия (9 этажей)                | <b>По всем районам</b> | <b>20,96</b>     | <b>3,97</b>  | <b>5,06</b>  | <b>6,91</b>  | <b>5,03</b>     |
|  | Индустриальный         | 1,56             | 0,35         | 0,41         | 0,41         | 0,38            |
|  | Ленинский              | 3,00             | 0,59         | 0,50         | 1,12         | 0,79            |
|  | Октябрьский            | 4,59             | 0,53         | 1,18         | 1,73         | 1,15            |
|  | Первомайский           | 3,18             | 0,41         | 0,88         | 1,09         | 0,79            |
|  | Устиновский            | 8,64             | 2,09         | 2,09         | 2,56         | 1,91            |

| Тип жилья  | Район города           | По всем размерам | 1-комн.     | 2-комн.     | 3-комн.     | 4-комн. и более |
|--|------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| Кирпичные и панельные дома улучшенной планировки (9-16 этажей)     | <b>По всем районам</b> | <b>24,46</b>     | <b>4,88</b> | <b>5,97</b> | <b>8,29</b> | <b>5,32</b>     |
|  | Индустриальный         | 4,35             | 1,00        | 1,29        | 1,35        | 0,71            |
|  | Ленинский              | 4,44             | 0,71        | 0,68        | 1,59        | 1,47            |
|  | Октябрьский            | 4,47             | 0,88        | 1,09        | 1,73        | 0,76            |
|  | Первомайский           | 5,38             | 0,56        | 1,68        | 1,91        | 1,23            |
|  | Устиновский            | 5,82             | 1,73        | 1,23        | 1,71        | 1,15            |
| Дома современной постройки (нестандартные, индивидуальные проекты) | <b>По всем районам</b> | <b>6,12</b>      | <b>1,35</b> | <b>1,88</b> | <b>1,56</b> | <b>1,32</b>     |
|  | Индустриальный         | 0,68             | 0,21        | 0,12        | 0,29        | 0,06            |
|  | Ленинский              | 0,71             | 0,15        | 0,24        | 0,24        | 0,09            |
|  | Октябрьский            | 1,59             | 0,12        | 0,44        | 0,35        | 0,68            |
|  | Первомайский           | 1,73             | 0,50        | 0,53        | 0,35        | 0,35            |
|  | Устиновский            | 1,41             | 0,38        | 0,56        | 0,32        | 0,15            |

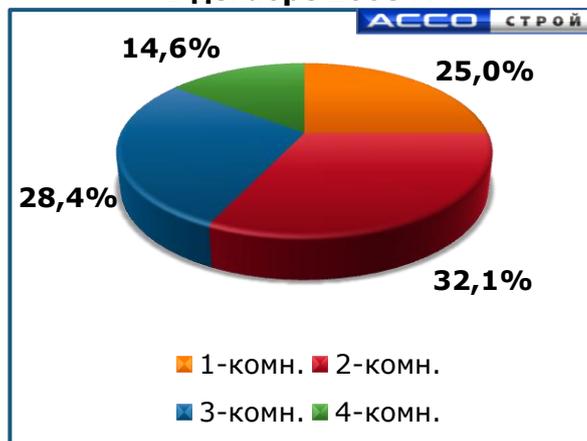
**Рисунок 7. Структура предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска по типам в декабре 2008 г.**



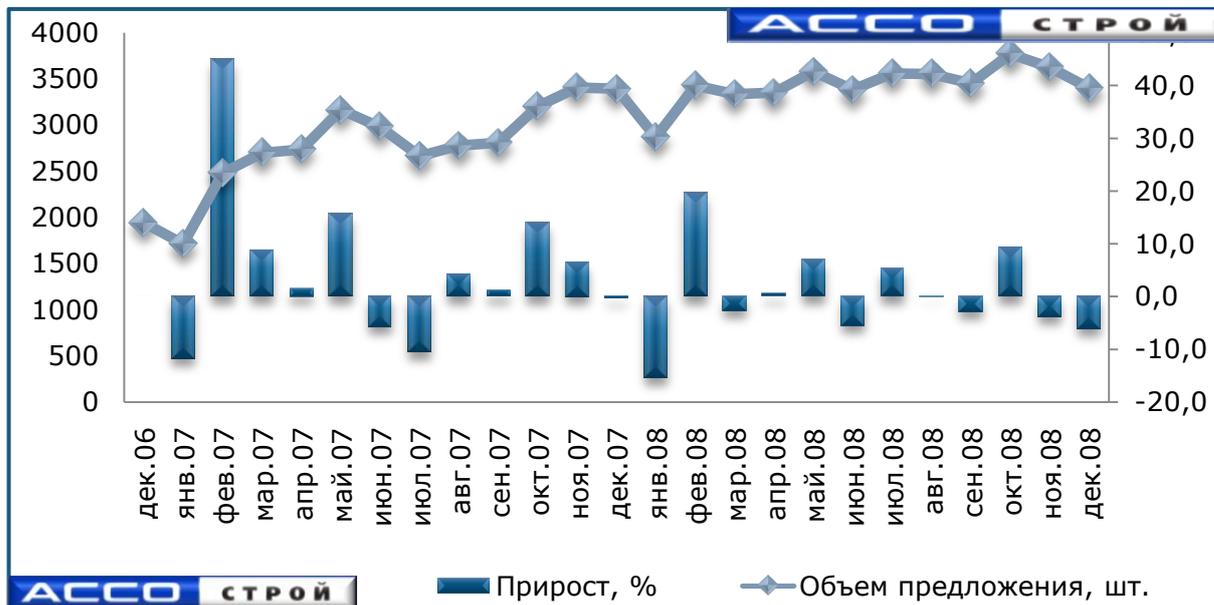
**Рисунок 8. Структура предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска по местоположению в декабре 2008 г.**



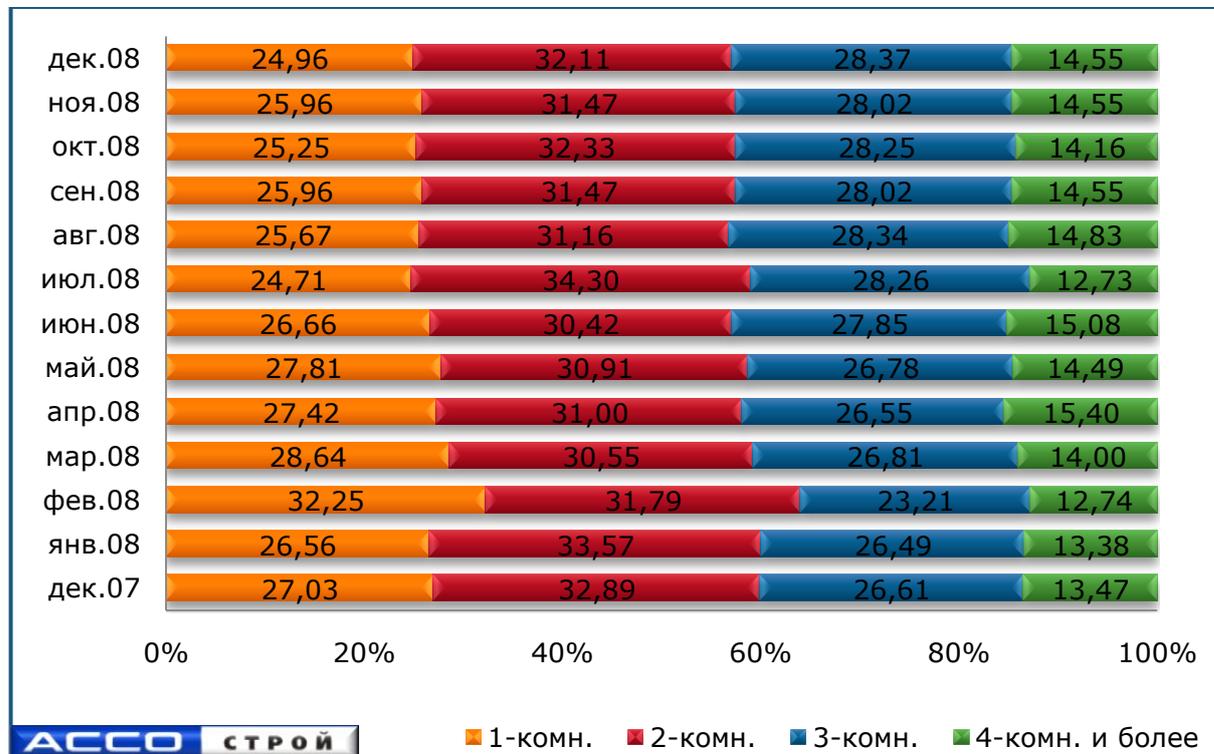
**Рисунок 9. Структура предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска по размеру в декабре 2008 г.**



**Рисунок 10. Динамика изменения объема предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска в декабре 2006 – декабре 2008 гг.**



**Рисунок 11. Динамика изменения структуры предложения жилья на вторичном рынке г.Ижевска в зависимости от размера в декабре 2007 – декабре 2008 гг.**



## Раздел 2. Предложение жилья на первичном рынке г.Ижевска

**Таблица 6. Новостройки г.Ижевска, располагающие квартирами к продаже в декабре 2008 г.**

| Район | Местоположение                           | Общая жилая площадь в доме, кв.м. | Цена 1 кв.м. квартир в доме, тыс.руб. |       |       | Стадия строительства | Доля объема предложения в зависимости от стадии строительства, % | Общая жилая площадь в продаже, кв.м. | Доля общей жилой площади в продаже |
|-------|--|-----------------------------------|---------------------------------------|-------|-------|----------------------|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|       |  |                                   | Сред.                                 | Мин.  | Макс. |                      |  |                                      |                                    |
| ИНД   | 50 лет Октября                           | 3872,47                           | 59,00                                 | 58,00 | 60,00 | 3                    | 65   | 2517,11                              | 0,00909                            |
| ИНД   | Буммашевская (ЖК "Янтарный"), дом 1      | 7439,20                           | 37,00                                 | 36,00 | 38,00 | 3                    | 65   | 4835,48                              | 0,01747                            |
| ИНД   | Буммашевская (ЖК "Янтарный"), дом 2      | 7439,20                           | 35,75                                 | 35,00 | 36,50 | 1                    | 95   | 7067,24                              | 0,02553                            |
| ИНД   | Буммашевская, 926 ("Альянс")             | 3124,48                           | 48,11                                 | 48,11 | 48,11 | 5                    | 5  | 156,22                               | 0,00056                            |
| ИНД   | Дзержинского (рядом с Училищем культуры) | 9670,86                           | 34,00                                 | 31,00 | 37,00 | 3                    | 65   | 6286,06                              | 0,02271                            |
| ИНД   | Красногеройская, 60, секции 1 и 2        | 5744,00                           | 40,00                                 | 40,00 | 40,00 | 5                    | 5  | 287,20                               | 0,00104                            |
| ИНД   | Парковая ("Парковый"), дом 1             | 5156,24                           | 32,50                                 | 32,50 | 32,50 | 2                    | 85   | 4382,80                              | 0,01584                            |
| ИНД   | Парковая ("Парковый"), дом 2             | 5187,86                           | 35,00                                 | 35,00 | 35,00 | 2                    | 85   | 4409,68                              | 0,01593                            |
| ИНД   | Репина, 35                               | 13208,97                          | 39,71                                 | 34,42 | 45,00 | 5                    | 5  | 660,45                               | 0,00239                            |
| ИНД   | Спартакoвская                            | 17385,96                          | 41,50                                 | 38,00 | 45,00 | 5                    | 5  | 869,30                               | 0,00314                            |
| ИНД   | Толстого Л., 24                          | 24670,96                          | 41,97                                 | 30,09 | 53,85 | 3                    | 65   | 16036,12                             | 0,05794                            |
| ИНД   | Халтурина ("Рябинушки"), секции 1 и 2    | 17831,43                          | 35,50                                 | 33,00 | 38,00 | 2                    | 85   | 15156,72                             | 0,05476                            |
| ЛЕН   | Аристов ключ, 1-я очередь                | 8133,26                           | 34,73                                 | 34,00 | 35,45 | 5                    | 5  | 406,66                               | 0,00147                            |
| ЛЕН   | Аристов ключ, 2-я очередь                | 2578,80                           | 31,50                                 | 30,00 | 33,00 | 1                    | 95   | 2449,86                              | 0,00885                            |
| ЛЕН   | Баранова, 15                             | 3450,00                           | 38,23                                 | 35,00 | 41,45 | 5                    | 5  | 172,50                               | 0,00062                            |
| ЛЕН   | Баранова ("Лесхозный")                   | 16492,18                          | 26,50                                 | 24,00 | 29,00 | 4                    | 25   | 4123,05                              | 0,01490                            |
| ЛЕН   | Клубная                                  | 18873,20                          | 35,95                                 | 35,50 | 36,40 | 2                    | 85   | 16042,22                             | 0,05796                            |
| ОКТ   | 10 лет Октября ("Октябрьский")           | 27376,60                          | 69,75                                 | 60,00 | 79,50 | 3                    | 65   | 17794,79                             | 0,06429                            |
| ОКТ   | 50 лет Пионерии, 47                      | 9092,60                           | 47,68                                 | 40,00 | 55,36 | 5                    | 5  | 454,63                               | 0,00164                            |

| Район | Местоположение                                 | Общая жилая площадь в доме, кв.м. | Цена 1 кв.м. квартир в доме, тыс.руб. |       |       | Стадия строительства | Доля объема предложения в зависимости от стадии строительства, % | Общая жилая площадь в продаже, кв.м. | Доля общей жилой площади в продаже |
|-------|--|-----------------------------------|---------------------------------------|-------|-------|----------------------|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|       |  |                                   | Сред.                                 | Мин.  | Макс. |                      |  |                                      |                                    |
| ОКТ   | 6-я Подлесная, 45 (у дома №23 по ул.Школьная)  | 4377,32                           | 39,00                                 | 39,00 | 39,00 | 5                    | 5  | 218,87                               | 0,00079                            |
| ОКТ   | Коммунарлов ("Клубный дом")                    | 8727,00                           | 89,50                                 | 89,00 | 90,00 | 5                    | 5  | 436,35                               | 0,00158                            |
| ОКТ   | Маркса К., 15                                  | 8287,58                           | 45,00                                 | 45,00 | 45,00 | 2                    | 85   | 7044,44                              | 0,02545                            |
| ОКТ   | Маркса К., 250                                 | 4895,77                           | 63,54                                 | 61,31 | 65,77 | 5                    | 5  | 244,79                               | 0,00088                            |
| ОКТ   | Нижняя (6 мкрн. С3 жилого р-на), дом 32        | 7020,96                           | 44,08                                 | 41,02 | 47,14 | 4                    | 25   | 1755,24                              | 0,00634                            |
| ОКТ   | Нижняя (6 мкрн. С3 жилого р-на), дом 37        | 6896,20                           | 44,00                                 | 44,00 | 44,00 | 2                    | 85   | 5861,77                              | 0,02118                            |
| ОКТ   | Песочная (ЖК "Комфорт")                        | 6091,00                           | 43,75                                 | 43,50 | 44,00 | 4                    | 25   | 1522,75                              | 0,00550                            |
| ОКТ   | Родниковая                                     | 6821,00                           | 50,00                                 | 50,00 | 50,00 | 5                    | 5  | 341,05                               | 0,00123                            |
| ОКТ   | Советская                                      | 3425,20                           | 62,00                                 | 62,00 | 62,00 | 5                    | 5  | 171,26                               | 0,00062                            |
| ОКТ   | Щорса ("Виктория"), дом №42                    | 19684,98                          | 43,00                                 | 42,00 | 44,00 | 4                    | 25   | 4921,25                              | 0,01778                            |
| ОКТ   | Щорса ("Виктория"), дом №43                    | 20357,76                          | 41,00                                 | 40,00 | 42,00 | 2                    | 85   | 17304,10                             | 0,06252                            |
| ОКТ   | Щорса ("Виктория"), дом 44.1                   | 3424,32                           | 39,00                                 | 38,00 | 40,00 | 1                    | 95   | 3253,10                              | 0,01175                            |
| ОКТ   | Як-Бодьинский тракт ("Дом природы")            | 9069,00                           | 44,34                                 | 40,00 | 48,67 | 5                    | 5  | 453,45                               | 0,00164                            |
| ПЕР   | Закирова И., стр. 14                           | 6257,28                           | 36,20                                 | 36,20 | 36,20 | 3                    | 65   | 4067,23                              | 0,01469                            |
| ПЕР   | Закирова И., стр. 15                           | 14901,56                          | 37,50                                 | 37,50 | 37,50 | 1                    | 95   | 14156,48                             | 0,05115                            |
| ПЕР   | Красноармейская, 86 ("Премьера"), 1-я очередь  | 11643,60                          | 52,24                                 | 52,24 | 52,24 | 5                    | 5  | 582,18                               | 0,00210                            |
| ПЕР   | Красноармейская, 86а ("Премьера"), 2-я очередь | 7711,68                           | 49,92                                 | 44,83 | 55,00 | 5                    | 5  | 385,58                               | 0,00139                            |
| ПЕР   | Красноармейская ("Премьера"), 3-я очередь      | 8724,00                           | 41,26                                 | 40,85 | 41,67 | 4                    | 25   | 2181,00                              | 0,00788                            |
| ПЕР   | Курортная ("Гармония"), 7-я секция             | 5564,85                           | 37,89                                 | 36,31 | 39,47 | 2                    | 85   | 4730,12                              | 0,01709                            |
| ПЕР   | Либкнехта К. ("Светлый")                       | 9769,20                           | 42,18                                 | 38,20 | 46,15 | 4                    | 25   | 2442,30                              | 0,00882                            |

| Район | Местоположение                            | Общая жилая площадь в доме, кв.м. | Цена 1 кв.м. квартир в доме, тыс.руб. |       |       | Стадия строительства | Доля объема предложения в зависимости от стадии строительства, % | Общая жилая площадь в продаже, кв.м. | Доля общей жилой площади в продаже |
|-------|---|-----------------------------------|---------------------------------------|-------|-------|----------------------|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|       |   |                                   | Сред.                                 | Мин.  | Макс. |                      |  |                                      |                                    |
| ПЕР   | Либкнехта К., 35 (мкрн. Ю-1)              | 16532,40                          | 39,75                                 | 37,50 | 42,00 | 4                    | 25   | 4133,10                              | 0,01493                            |
| ПЕР   | Промышленная, 35                          | 7757,69                           | 43,44                                 | 43,44 | 43,44 | 5                    | 5  | 387,88                               | 0,00140                            |
| ПЕР   | Пушкинская (между домами №№ 65 и 69)      | 7300,00                           | 42,27                                 | 41,94 | 42,59 | 3                    | 65   | 4745,00                              | 0,01714                            |
| ПЕР   | Пушкинская, 1 (мкрн. Ю-2)                 | 6479,00                           | 44,77                                 | 41,62 | 47,92 | 5                    | 5  | 323,95                               | 0,00117                            |
| ПЕР   | Пушкинская, 130 ("Пушкинский", мкрн. Ю-2) | 13686,97                          | 66,09                                 | 54,00 | 78,18 | 5                    | 5  | 684,35                               | 0,00247                            |
| ПЕР   | Пушкинская, 3                             | 12333,00                          | 45,90                                 | 45,90 | 45,90 | 5                    | 5  | 616,65                               | 0,00223                            |
| ПЕР   | Ракетная                                  | 4468,00                           | 41,00                                 | 35,85 | 46,15 | 5                    | 5  | 223,40                               | 0,00081                            |
| ПЕР   | Чугуевского ("Стальная крепость")         | 3999,35                           | 44,00                                 | 42,00 | 46,00 | 3                    | 65   | 2599,58                              | 0,00939                            |
| ПЕР   | Чугуевского ("Ниагара")                   | 21545,00                          | 49,51                                 | 45,45 | 53,57 | 5                    | 5  | 1077,25                              | 0,00389                            |
| УСТ   | Автозаводская ("Восход"), дом №6          | 4617,00                           | 40,19                                 | 36,25 | 44,12 | 4                    | 25   | 1154,25                              | 0,00417                            |
| УСТ   | Автозаводская ("Золотой рассвет")         | 20409,67                          | 29,47                                 | 25,94 | 33,00 | 2                    | 85   | 17348,22                             | 0,06268                            |
| УСТ   | Ворошилова (СТИМ)                         | 11198,30                          | 37,75                                 | 36,50 | 39,00 | 4                    | 25   | 2799,58                              | 0,01011                            |
| УСТ   | Ворошилова ("Сосновый")                   | 2886,95                           | 37,00                                 | 36,00 | 38,00 | 3                    | 65   | 1876,52                              | 0,00678                            |
| УСТ   | Ворошилова, 55 ("Океания")                | 32537,20                          | 44,29                                 | 41,57 | 47,00 | 4                    | 25   | 8134,30                              | 0,02939                            |
| УСТ   | Короткова                                 | 8336,00                           | 35,95                                 | 33,00 | 38,89 | 4                    | 25   | 2084,00                              | 0,00753                            |
| УСТ   | Петрова ("Петровский"), 1-я очередь       | 17168,94                          | 41,97                                 | 40,32 | 43,62 | 5                    | 5  | 858,45                               | 0,00310                            |
| УСТ   | Петрова ("Петровский"), 2-я очередь       | 15382,85                          | 37,11                                 | 34,21 | 40,00 | 3                    | 65   | 9998,85                              | 0,03613                            |
| УСТ   | Петрова ("Уютный")                        | 5112,70                           | 38,00                                 | 36,00 | 40,00 | 1                    | 95   | 4857,07                              | 0,01755                            |
| УСТ   | Петрова (рядом с 45 и 47)                 | 12808,25                          | 37,75                                 | 37,00 | 38,50 | 1                    | 95   | 12167,84                             | 0,04396                            |
| УСТ   | Союзная, 49, стр.5                        | 4427,00                           | 34,85                                 | 33,00 | 36,70 | 5                    | 5  | 221,35                               | 0,00080                            |

| Район  | Местоположение          | Общая жилая площадь в доме, кв.м. | Цена 1 кв.м. квартир в доме, тыс.руб. |       |       | Стадия строительства | Доля объема предложения в зависимости от стадии строительства, % | Общая жилая площадь в продаже, кв.м. | Доля общей жилой площади в продаже |
|--|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------|-------|----------------------|--|--------------------------------------|------------------------------------|
|  |                         |                                   | Сред.                                 | Мин.  | Макс. |                      |  |                                      |                                    |
| УСТ  | Союзная (ЖК "Восток-1") | 37393,92                          | 36,50                                 | 35,00 | 38,00 | 3                    | 65   | 24306,05                             | 0,08782                            |
| <b>Объем предложения, кв.м.</b>                          |                         |                                   |                                       |       |       |                      |  | <b>276779,02</b>                     | <b>1</b>                           |
| <b>Средневзвешенная цена предложения, тыс.руб./кв.м.</b> |                         |                                   |                                       |       |       |                      |  | <b>40,349</b>                        |                                    |

**Таблица 7. Числовая пространственно-параметрическая модель  
первичного рынка жилья г.Ижевска в декабре 2008 г.**

**Основ-  
ные по-  
казатели:**

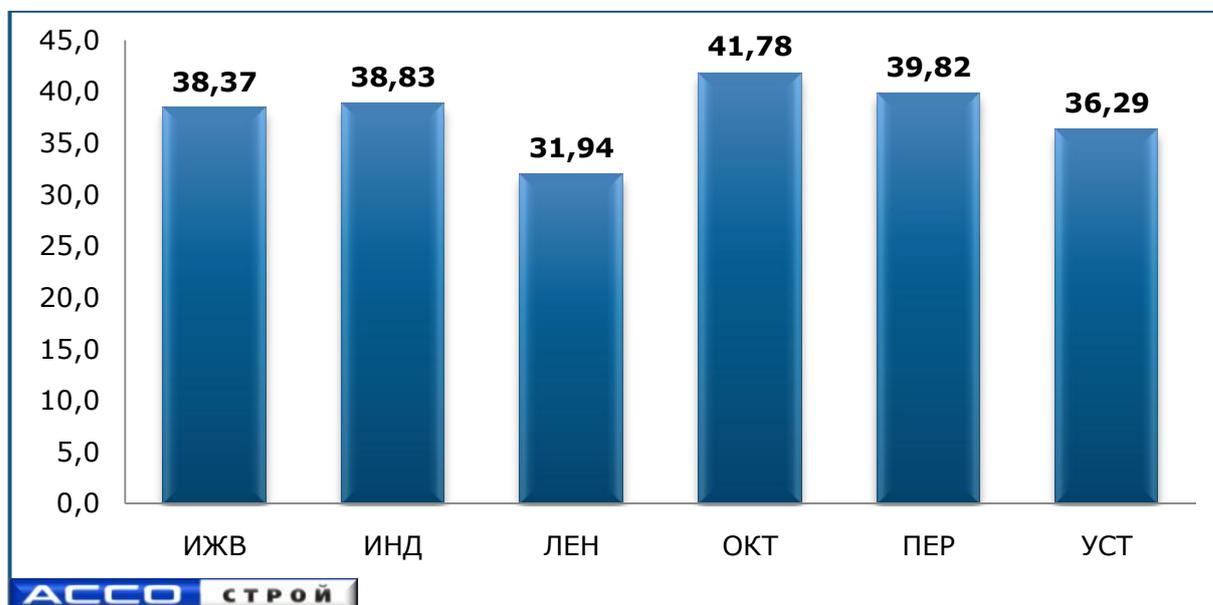
- |   |  |
|---|--|
| 1. Объем предложения объектов, шт.        | 5. Максимум, тыс.руб./кв.м. (при ДВ 98%) |
| 2. Объем предложения жилой площади, кв.м. | 6. Погрешность, тыс.руб./кв.м.           |
| 3. Средняя, тыс.руб./кв.м. (при ДВ 98%)   | 7. Минимум, тыс.руб./кв.м.               |
| 4. Минимум, тыс.руб./кв.м. (при ДВ 98%)   | 8. Максимум, тыс.руб./кв.м.              |

| Район           |   | Все года ввода |               |               |               |               |               |
|-----------------|---|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                 |   | Все стадии     | I             | II            | III           | IV            | V             |
| По всем районам | 1 | 60             | 6             | 9             | 11            | 11            | 23            |
|                 | 2 | 276779,023     | 43951,589     | 92280,072     | 95062,786     | 35250,805     | 10233,772     |
|                 | 3 | <b>38,367</b>  | <b>37,120</b> | <b>36,172</b> | <b>38,877</b> | <b>41,658</b> | <b>44,311</b> |
|                 | 4 | 25,940         | 30,000        | 25,940        | 30,090        | 33,000        | 33,000        |
|                 | 5 | 60,000         | 40,000        | 44,000        | 60,000        | 47,000        | 55,000        |
|                 | 6 | 5,963          | 2,768         | 5,428         | 7,446         | 3,095         | 4,886         |
|                 | 7 | 24,000         | 30,000        | 25,940        | 30,090        | 24,000        | 33,000        |
|                 | 8 | 90,000         | 40,000        | 45,000        | 79,500        | 47,140        | 90,000        |
| Индустриальный  | 1 | 12             | 1             | 3             | 4             | -             | 4             |
|                 | 2 | 62664,380      | 7067,240      | 23949,201     | 29674,769     | -             | 1973,171      |
|                 | 3 | <b>38,834</b>  | <b>35,750</b> | <b>33,754</b> | <b>40,916</b> | -             | <b>41,206</b> |
|                 | 4 | 30,090         | 35,000        | 32,500        | 30,090        | -             | 34,420        |
|                 | 5 | 60,000         | 36,500        | 35,000        | 60,000        | -             | 48,110        |
|                 | 6 | 7,764          | -             | 1,768         | 11,421        | -             | 4,141         |
|                 | 7 | 30,090         | 35,000        | 32,500        | 30,090        | -             | 34,420        |
|                 | 8 | 60,000         | 36,500        | 38,000        | 60,000        | -             | 48,110        |
| Ленинский       | 1 | 5              | 1             | 1             | -             | 1             | 2             |
|                 | 2 | 23194,288      | 2449,860      | 16042,220     | -             | 4123,045      | 579,163       |
|                 | 3 | <b>31,942</b>  | <b>31,500</b> | -             | -             | -             | <b>38,225</b> |
|                 | 4 | 30,000         | 30,000        | -             | -             | -             | 35,000        |
|                 | 5 | 41,450         | 33,000        | -             | -             | -             | 41,450        |
|                 | 6 | 6,298          | -             | -             | -             | -             | -             |
|                 | 7 | 24,000         | 30,000        | 35,500        | -             | 24,000        | 34,000        |
|                 | 8 | 41,450         | 33,000        | 36,400        | -             | 29,000        | 41,450        |
| Октябрьский     | 1 | 15             | 1             | 3             | 1             | 3             | 7             |
|                 | 2 | 61777,833      | 3253,104      | 30210,309     | 17794,790     | 8199,235      | 2320,395      |
|                 | 3 | <b>41,781</b>  | <b>39,000</b> | <b>41,759</b> | -             | <b>43,177</b> | <b>42,598</b> |
|                 | 4 | 38,000         | 38,000        | 40,000        | -             | 42,000        | 39,000        |
|                 | 5 | 48,670         | 40,000        | 44,000        | -             | 44,000        | 48,670        |
|                 | 6 | 2,341          | -             | 2,366         | -             | 0,600         | 3,995         |
|                 | 7 | 38,000         | 38,000        | 40,000        | 60,000        | 41,020        | 39,000        |
|                 | 8 | 90,000         | 40,000        | 45,000        | 79,500        | 47,140        | 90,000        |
| Первомайский    | 1 | 16             | 1             | 1             | 3             | 3             | 8             |
|                 | 2 | 43336,061      | 14156,482     | 4730,123      | 11411,810     | 8756,400      | 4281,247      |
|                 | 3 | <b>39,815</b>  | <b>37,500</b> | <b>37,890</b> | <b>40,499</b> | <b>40,651</b> | <b>47,766</b> |
|                 | 4 | 35,850         | 37,500        | 36,310        | 36,200        | 37,500        | 35,850        |
|                 | 5 | 55,000         | 37,500        | 39,470        | 46,000        | 46,150        | 55,000        |
|                 | 6 | 6,062          | -             | -             | 4,114         | 1,771         | 4,176         |
|                 | 7 | 35,850         | 37,500        | 36,310        | 36,200        | 37,500        | 35,850        |
|                 | 8 | 78,180         | 37,500        | 39,470        | 46,000        | 46,150        | 78,180        |
| Устиновский     | 1 | 12             | 2             | 1             | 3             | 4             | 2             |
|                 | 2 | 85806,462      | 17024,903     | 17348,220     | 36181,418     | 14172,125     | 1079,797      |
|                 | 3 | <b>36,288</b>  | <b>37,821</b> | <b>29,470</b> | <b>36,693</b> | <b>41,434</b> | <b>40,510</b> |
|                 | 4 | 25,940         | 36,000        | 25,940        | 34,210        | 33,000        | 33,000        |
|                 | 5 | 47,000         | 40,000        | 33,000        | 40,000        | 47,000        | 43,620        |
|                 | 6 | 3,914          | 0,192         | -             | 0,388         | 4,218         | 5,846         |
|                 | 7 | 25,940         | 36,000        | 25,940        | 34,210        | 33,000        | 33,000        |
|                 | 8 | 47,000         | 40,000        | 33,000        | 40,000        | 47,000        | 43,620        |

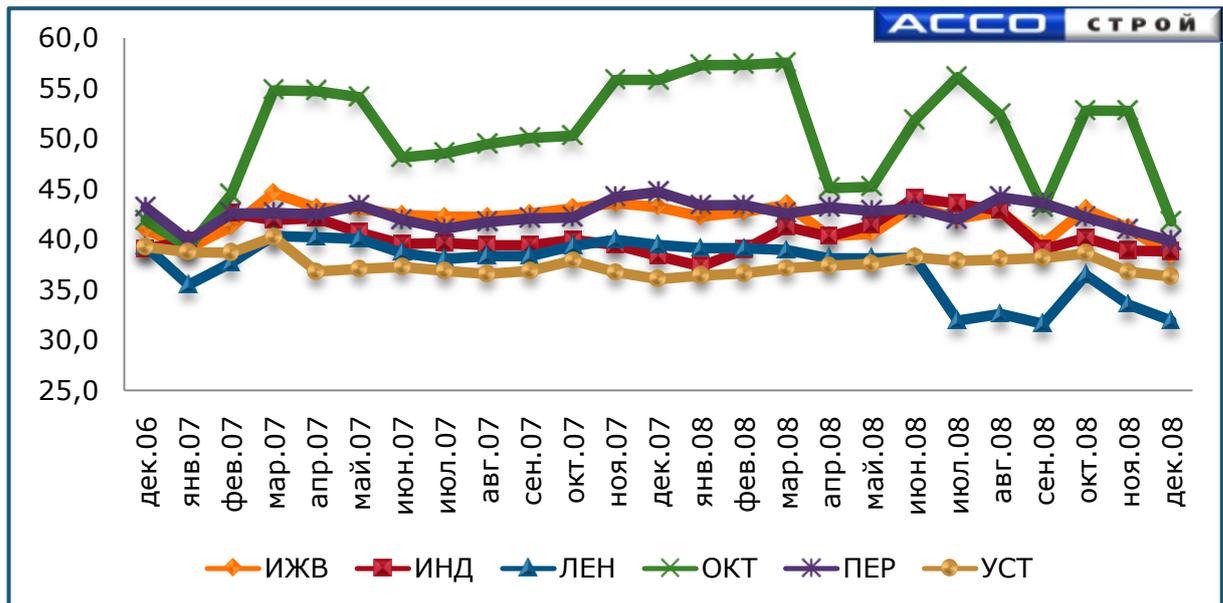
**Таблица 8. Динамика изменения средних цен предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от местоположения**

| Район                      | Цена предложения,<br>тыс. руб. / кв.м. | Прирост (%) за декабрь по отношению к |              |
|----------------------------|--|---------------------------------------|--------------|
|                            |  | ноябрю                                | декабрю 2007 |
| <b>В среднем по городу</b> | <b>38,37</b>                           | -11,20                                | -6,72        |
| Индустриальный             | <b>38,83</b>                           | 1,27                                  | -0,09        |
| Ленинский                  | <b>31,94</b>                           | -19,05                                | -4,77        |
| Октябрьский                | <b>41,78</b>                           | -25,16                                | -20,81       |
| Первомайский               | <b>39,82</b>                           | -10,96                                | -2,81        |
| Устиновский                | <b>36,29</b>                           | 0,68                                  | -1,33        |

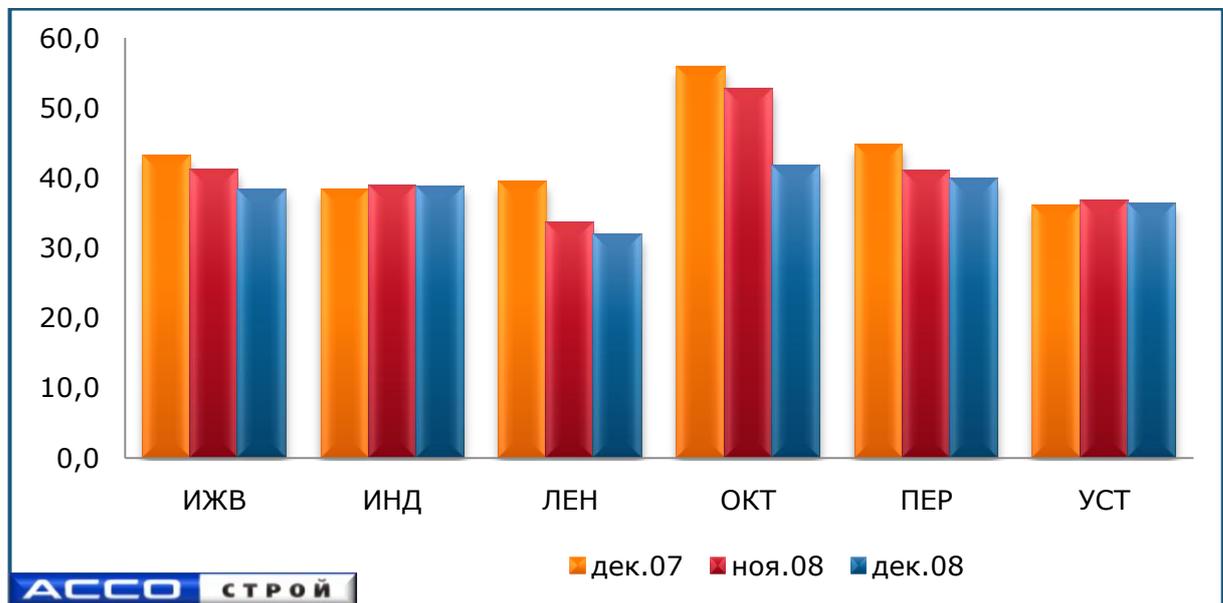
**Рисунок 12. Средние цены предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от местоположения в декабре 2008 г.**



**Рисунок 13. Динамика изменения средних цен предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от местоположения в декабре 2006 – декабре 2008 гг.**



**Рисунок 14. Средние цены предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от местоположения**



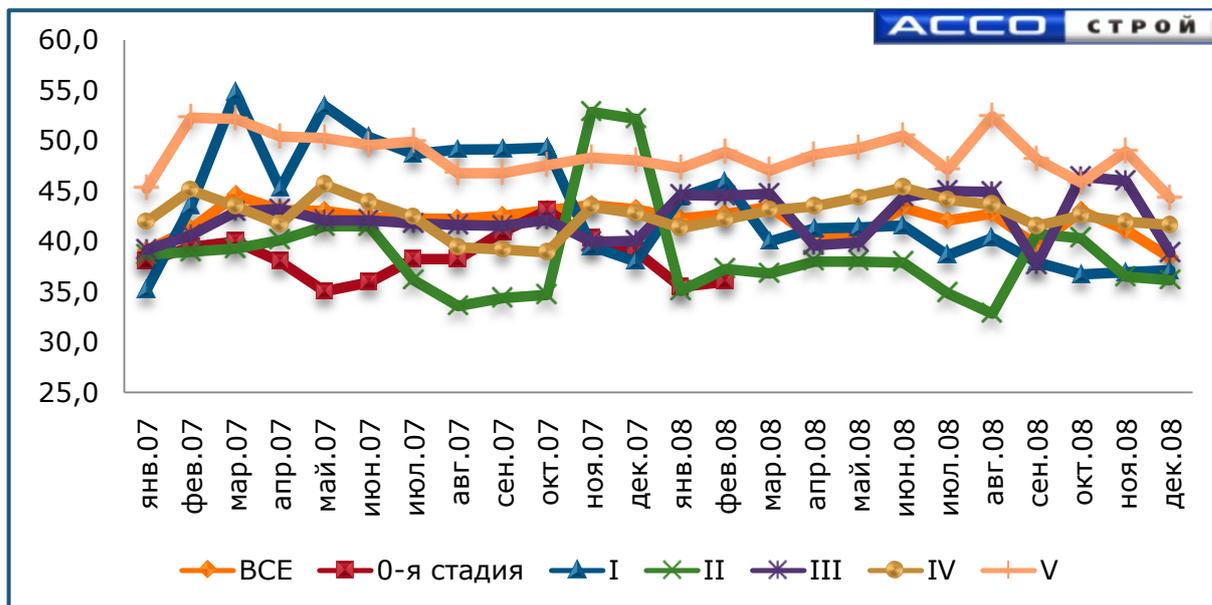
**Таблица 9. Динамика изменения средних цен предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от стадии строительства**

| Стадия строительства                    | Цена предложения, тыс. руб. / кв.м. | Прирост (%) за декабрь по отношению к |              |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
|   |                                     | ноябрю                                | декабрю 2007 |
| <b>В среднем по городу</b>              | <b>38,37</b>                        | -11,20                                | -6,72        |
| <i>I – начало фундаментных работ</i>    | <b>37,12</b>                        | -2,32                                 | 0,52         |
| <i>II – возведение до 2-го этажа</i>    | <b>36,17</b>                        | -30,64                                | -0,90        |
| <i>III – возведение выше 2-го этажа</i> | <b>38,88</b>                        | -2,88                                 | -15,51       |
| <i>IV – внутренние работы</i>           | <b>41,66</b>                        | -2,65                                 | -0,70        |
| <i>V – дом сдан</i>                     | <b>44,31</b>                        | -7,77                                 | -9,46        |

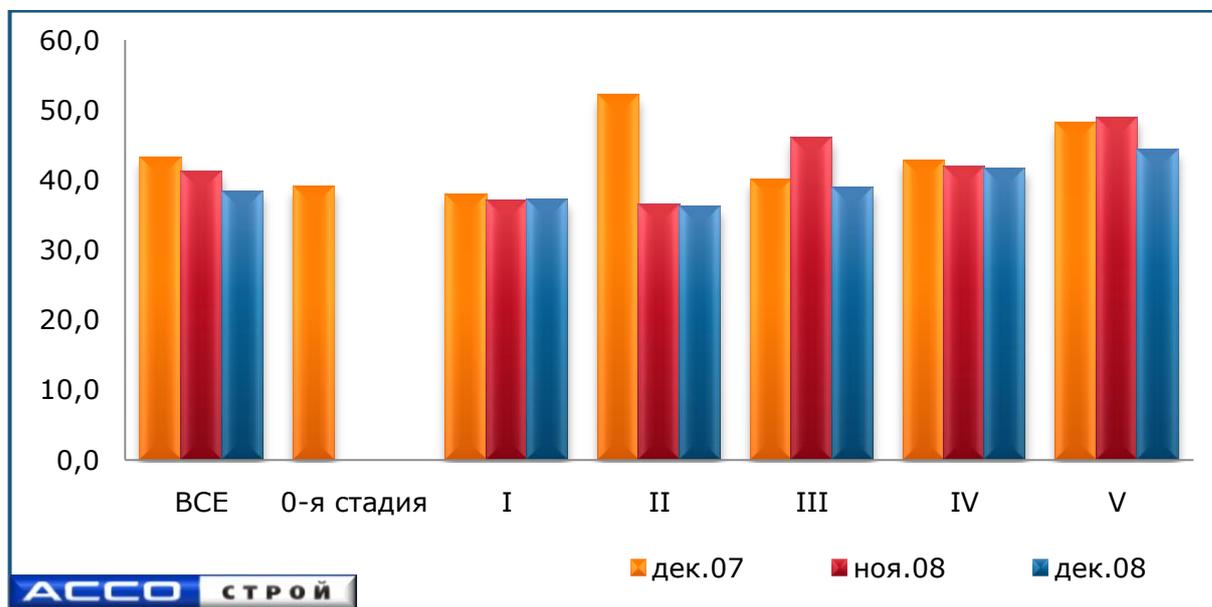
**Рисунок 15. Средние цены предложения квартир на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от стадии строительства в декабре 2008 г.**



**Рисунок 16. Динамика изменения средних цен предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от стадии строительства в январе 2007 – декабре 2008 гг.**



**Рисунок 17. Средние цены предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от стадии строительства**



**Рисунок 18. Динамика изменения средней цены предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в декабре 2006 – декабре 2008 гг.**



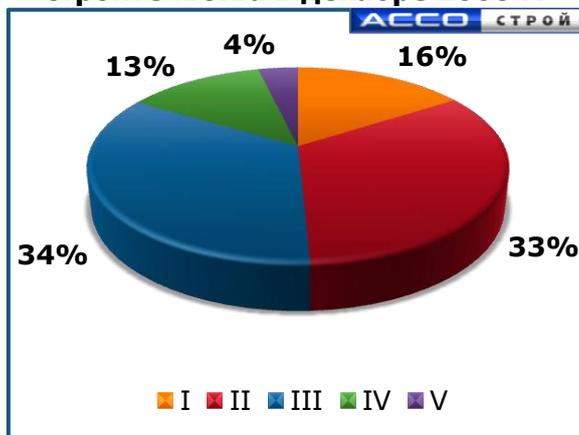
**Рисунок 19. Средние цены предложения жилья на вторичном и первичном рынках г.Ижевска в декабре 2006 – декабре 2008 гг.**



**Рисунок 20. Структура предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от местоположения в декабре 2008 г.**



**Рисунок 21. Структура предложения жилья на первичном рынке г.Ижевска в зависимости от стадии строительства в декабре 2008 г.**



## Приложение 1. Методические основания проведения анализа рынка жилой недвижимости г.Ижевска

Методика анализа, используемая в ходе мониторинга рынка жилой недвижимости г.Ижевска, основана на авторской технологии анализа рынка недвижимости, разработанной Г.М. Стерником<sup>1</sup>.

### **Методика анализа предложения на вторичном рынке жилья**

Источником получения первичных данных о предложении жилья на вторичном рынке г.Ижевска являются специализированные рекламно-информационные издания, выходящие с периодичностью один раз в неделю: «Вся недвижимость, г.Ижевск», «Обмен-продажа жилья», «Продажа-обмен жилья и коммерческой недвижимости», «Все о жилье Ижевска».

На основе данных объявлений о продаже объектов жилой недвижимости, представленных в специализированных изданиях, в базе фиксируются следующие характеристики объектов: дата первой публикации объявления о продаже, административный район расположения объекта, местоположение (улица и, в случае наличия, номер дома), размер (количество комнат), этаж, этажность дома, материал стен (кирпич, панель/блок, дерево), общая площадь, жилая площадь, стоимость, название агентства, дата снятия объявления о продаже. В графе «Примечания» фиксируются дополнительные сведения об объекте, которые позволяют осуществить более точную его типизацию по качеству (строительная серия, год постройки, смежные/изолированные комнаты, площадь кухни, высота потолков, наличие балкона/лоджии).

Сбор данных осуществляется еженедельно, после чего формируется сводная база предложений объектов недвижимости за исследуемый месяц. Очистка базы данных от некачественной информации, дублей и повторов осуществляется в несколько этапов:

- 1) Очистка от пропусков и ошибок – коррекция значений показателей; исключение из базы записей, содержащих неполную информацию об объектах, в силу чего последние не могут быть однозначно классифицированы;
- 2) Очистка от «дублей» – замена нескольких записей предложения одного и того же объекта недвижимости одним и тем же агентством (собственником) с корректировкой даты первой и, в случае снятия объявления в течение исследуемого периода, последней публикации объявления о продаже. При условии изменения цены предложения объекта в течение исследуемого периода, значение данного показателя рассчитывается как среднее арифметическое фактических цен предложения объекта за анализируемый месяц. Полученная база объектов является основой для формирования выборки для расчета ценовых показателей рынка за исследуемый период;
- 3) Очистка от «повторов» – замена нескольких записей предложения одного и того же объекта недвижимости различными агентствами одной по следующей схеме:
  - a. «Строгая очистка» – замена нескольких записей предложения объекта с одинаковым адресом и совпадающими характеристиками;
  - b. В случае отсутствия точного адреса – проверка базы на наличие объектов с совпадающими характеристиками (район, улица, этажность дома, тип стен, этаж, общая и жилая площадь +/- 1 кв.м.); отбор записей со значениями параметров, не отличающихся либо отличающихся в пределах заданного диапазона; признание данной группы записей как относящихся к уникальному объекту;
  - c. Осреднение цены и площадей; возврат в выборку одной записи с наиболее ранней датой первой публикации о предложении объекта.

<sup>1</sup> Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости: Методические рекомендации РГР по анализу рынка недвижимости. – М., 2006. – 198 С.; Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости. – М.: Изд. АК-СВЕЛЛ, 2005. – 203 С.

В результате формируется база данных уникальных объектов, на основе которой осуществляются расчеты неценовых показателей рынка (объем предложения, период экспозиции).

Классификация объектов недвижимости осуществляется по трем показателям:

- тип жилья (классификация жилья по качеству включает в себя 9 типов, краткое описание которых представлено в Приложении 2);
- район расположения (Индустриальный, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Устиновский);
- размер (1-комнатные, 2-хкомнатные, 3-хкомнатные, 4-хкомнатные и более).

Перед процедурой расчета ценовых показателей вторичного рынка жилья осуществляется очистка выборки от крайних выскакивающих значений по правилу «трех сигм»: исключаются значения, лежащие за пределами доверительного интервала в плюс-минус три среднеквадратических отклонения. Расчет величины среднеквадратического отклонения осуществляется по формуле:

$$S = \sqrt{D},$$

где  $D$  – дисперсия выборки. При этом

$$D = \frac{\sum (C_i - \bar{C})^2}{\sum S_i},$$

где  $C_i$  – цена 1 кв.м.  $i$ -го объекта,  $\bar{C}$  – средняя цена объектов в выборке,  $S_i$  – площадь  $i$ -го объекта.

Очистка от крайних выскакивающих значений осуществляется как по выборке в целом, так и по каждой из подвыборок, по которым проводится анализ ценовых показателей. В ходе исследования рассчитываются следующие показатели:

- количество объектов, по которым определена цена;
- средняя, тыс.руб./кв.м.;
- среднеквадратическое отклонение, тыс.руб./кв.м.;
- минимум, тыс.руб./кв.м.;
- медиана, тыс.руб./кв.м.;
- максимум, тыс.руб./кв.м.;
- погрешность в определении средней цены, тыс.руб./кв.м.

Средняя цена предложения определяется по формуле средневзвешенного:

$$\bar{C}_{\text{взв}} = \frac{\sum C_i \times S_i}{\sum S_i},$$

где  $C_i$  – цена 1 кв.м.  $i$ -го объекта,  $S_i$  – площадь  $i$ -го объекта.

Погрешность в определении средней цены предложения рассчитывается по формуле:

$$\delta = \pm \frac{2S}{\sqrt{N-1}},$$

где  $S$  – среднеквадратическое отклонение,  $N$  – число объектов в выборке.

Расчет основных ценовых показателей выборки осуществляется с помощью программных продуктов MS Excel, SPSS for Windows.

### **Методика анализа предложения на первичном рынке жилья**

При анализе первичного рынка недвижимости используется собственная база данных о новостройках г.Ижевска Концептуального управления, еженедельно осуществляется мониторинг рекламных публикаций в специализированных изданиях («Вся недвижимость, г.Ижевск», «Обмен-продажа жилья», «Продажа-обмен жилья и коммерческой недвижимости», «Все о жилье Ижевска»), консультации с представителями компаний-продавцов и застройщиков под видом потенциальной покупки.

В базу данных включаются только те объекты недвижимости, которые в отчетный период располагают квартирами для свободной реализации на рынке. Объем выборки по строящимся или построенным домам близок к 100%.

Средняя цена предложения 1 кв.м. площади в новостройках рассчитывается при наличии данных по формуле средневзвешенного:

$$C_{\text{ср}} = \frac{\sum C_{\text{ср.уд.д.}} \times S_{\text{д.п.}}}{\sum S_{\text{д.п.}}},$$

где *C<sub>ср.уд.д.</sub>* – удельная цена в доме, тыс.руб./кв.м., *S<sub>д.п.</sub>* – суммарная площадь квартир в доме, выставленных на продажу в исследуемом периоде.

В связи с недостаточностью исходной информации относительно реальных объемов предложения квартир, фигурирующих на рынке, для тех объектов первичного рынка, для которых не представляется возможным установить суммарную площадь квартир, выставленных на продажу, величина *S<sub>д.п.</sub>* определяется по специальной методике. В соответствии с данной методикой, доля площади, предлагаемой на продажу в конкретном объекте, рассчитывается как единая для рынка (среднестатистическая) в зависимости от стадии строительства объекта:

$$S_{\text{д.п.}} = S_{\text{д.}} \times K_{\text{с.}},$$

где *S<sub>д.</sub>* – суммарная площадь квартир в доме, *K<sub>с.</sub>* – среднестатистическая доля квартир, выставленных на продажу в доме на данной стадии строительства.

Для определения последней величины используются результаты исследования зависимости доли квартир, выставляемых на продажу на различных стадиях строительства, проведенного в Московской области по выборке из 35 объектов периода строительства 2004-2005 гг. Согласно полученным в ходе исследования результатам среднестатистическая доля предложения квартир в новостройках на различных стадиях строительства выглядит следующим образом:

| Стадия | Содержание работ на стадии                      | Процент квартир в продаже |
|--------|---|---------------------------|
| 0      | подготовка исходно-разрешительной документации  | 100                       |
| I      | освоение площадки, начало фундаментальных работ | 95                        |
| II     | цоколь, возведение до 2-го этажа                | 85                        |
| III    | активное возведение стен выше 2-го этажа        | 65                        |
| IV     | внутренние работы                               | 25                        |
| V      | дом сдан  | 5                         |

Таким образом,

$$C_{\text{ср}} = \frac{\sum C_{\text{ср.уд.д.}} \times (S_{\text{д.}} \times K_{\text{с.}})}{\sum S_{\text{д.}} \times K_{\text{с.}}}.$$

## Приложение 2. Классификация вторичного рынка жилья г.Ижевска по качеству

Вторичный рынок жилья г.Ижевска в основе своей представлен следующими типами жилых домов:

| <i>№ п/п</i> | <i>Тип</i>   | <i>Типовые площади квартир</i>  |
|--------------|--|---|
| 1.           | Ветхое жилье (деревянные дома)   | 1-комн.: 25-40/15-30<br>2-комн.: 30-55/20-30<br>3-комн.: 35-50/30-40                                    |
| 2.           | Кирпичные малоэтажные дома (1-2 этажа)   | 1-комн.: 30/17; 32/22<br>2-комн.: 40/29; 47/34; 58/36<br>3-комн.: 50/36; 58/46; 80/55                   |
| 3.           | «Малосемейки» (кирпичные дома 9 этажей)  | 1-комн.: 20/11; 28/13; 36/19<br>2-комн.: 40/24  |
| 4.           | «Гостинки» (кирпичные дома 5 этажей)   | 1-комн.: 13/8; 18/13<br>2-комн.: 24/18  |
| 5.           | Кирпичные дома 3-5 этажей («хрущевки», дома сталинской постройки)                | 1-комн.: 29/16; 30/17<br>2-комн.: 44/26<br>3-комн.: 54/37<br>4-комн.: 60/44                             |
| 6.           | «Хрущевки» – 335 серия (панельные дома 4-5 этажей)                               | 1-комн.: 30/16; 31/17<br>2-комн.: 42/26; 44/26; 48/28<br>3-комн.: 50/35; 57/37; 62/40<br>4-комн.: 60/44 |
| 7.           | «Серая» панель – 467 серия (панельные дома 9 этажей)                             | 1-комн.: 29/16<br>2-комн.: 44/26<br>3-комн.: 54/37<br>4-комн.: 60/44                                    |
| 8.           | Кирпичные и панельные дома улучшенной планировки (83 и 85 серии) – 9-16 этажей   | 1-комн.: 36/18<br>2-комн.: 50/30<br>3-комн.: 66/42<br>4-комн.: 78/52                                    |
| 9.           | Дома современной постройки (нестандартные, индивидуальные проекты) – 6-16 этажей | 1-комн.: 35-45/15-25<br>2-комн.: 50-100/30-60<br>3-комн.: 50-150/35-90<br>4-комн.: 80-180/50-120        |

### Приложение 3. Обзор Интернет-публикаций, посвященных рынку жилой недвижимости и строительству жилья в г.Ижевске, за декабрь 2008 г.

Business Class, 1 декабря

<http://www.udm.business-class.ru/economics/details/?id=1320>

#### **Раньше, чем кризис**

**Директор Центра недвижимости «Мегаполис», президент Республиканской Ассоциации риэлторов Ольга Морозова рассказала в интервью «bc» о влиянии мирового финансового кризиса на республиканский рынок риэлторских услуг и о прогнозе цен на недвижимость.**

**Ольга Владимировна, как кризис сказался на рынке недвижимости Удмуртии и Ижевска в частности?**

– Честно говоря, я ожидала худшего, и прежде всего по причине психологического, информационного влияния на людей, но по октябрьской статистике количество сделок с куплей–продажей недвижимости не уменьшилось, даже несколько увеличилось.

Надо сказать, что Удмуртия – особый регион. Если в большинстве городов России за первые шесть месяцев года цены на жилье выросли на 20–40%, то у нас они оставались на одном уровне. Более того, как показывает наш анализ, очень часто рыночные законы в республике не работают. К примеру, в Можге по некоторым предлагаемым объектам цены выше, чем в Ижевске. Если в Америке 70% населения участвует в ипотеке, то у нас, в России, этот показатель составляет 8–12%, поэтому кризис ликвидности для Америки – катастрофа. Сейчас в Удмуртии от участия в ипотеке откололись не более 3–5%, и то в основном те, кто брали кредиты по «липовым» справкам, но это не критический показатель.

**Некоторые из крупных федеральных риэлторских агентств приостановили свою деятельность либо вовсе закрылись. Какие шаги вы предпринимаете, чтобы максимально нивелировать влияние кризиса на отрасль?**

– Кризис четко показывает, кто может, а кто нет существовать в дальнейшем, поэтому сегодня в республике на рынке риэлторских услуг идет естественный отбор.

Многие риэлторские агентства действительно закрылись, поскольку в условиях кризиса люди стали более осторожными, больше внимания стали уделять репутации и профессионализму агентства, поэтому у сомнительных компаний произошел отток клиентов. Количество рекламодателей в местных специализированных изданиях уменьшилось, что в том числе указывает и на сокращение их числа.

Между тем республиканский рынок недвижимости уже два года стагнирует. На местном рынке много непрофессионалов, которые не умеют анализировать ситуацию, что в нашем деле самое важное. На растущем рынке работать легко, на стагнирующем – сложно. Поэтому «чистка» в наших рядах началась еще в период стагнации, а с наступлением кризиса процесс отсева менее грамотных специалистов просто ускорился. Сейчас выигрывают только профессионалы, так как все равно придется менять подход к клиенту, выстраивать новые техники продаж, повышать качество работы персонала, продвигать услуги. Однако многие не желают тратить на это силы, ссылаясь на экономию средств в условиях кризиса. Недавно мы организовали семинар с участием специалистов «Риэлт Академии» (г. Москва) по работе риэлторов в условиях стагнации, однако 70% среди присутствующих были наши сотрудники, так как мало кто решился вложить деньги в учебу.

**Ваши прогнозы относительно влияния кризиса на строительную сферу региона.**

– Строительная отрасль однозначно пострадает, но я считаю, что в Ижевске естественный отбор на этом рынке произошел еще до кризиса. В первую очередь это коснулось инорегиональных компаний. Но те, кто сегодня стабильно работает на рынке, в состоянии пережить кризис, выдать нормальный результат клиентам. Я не вижу компаний, которые могут разориться, – основные игроки достаточно устойчивы. Но, безусловно, теперь им придется тратить больше сил, делать более гибкую политику продаж, чтобы привлечь покупателей.

В Ижевске произошел некий ценовой перекосяк: если раньше, в 1995–2003 годах, на начальной стадии строительства жилье действительно стоило дешевле, то потом разница между стадиями строительства практически исчезла. Раньше мы очень активно переселяли людей, скажем из 2–комнатной квартиры в 3–комнатную в строящемся доме, поскольку стоимость жилплощади практически была одинаковой. Те, кто был готов рисковать, шел на расширение жилья, другие покупали квартиры на завершающей стадии строительства. В последнее время строители своей ценовой по-

литикой сами подорвали такой интерес покупателей. Теперь просто повышать цены бессмысленно, нужно думать, как продать покупателю существующий продукт. Выиграют те фирмы, которые предложат обоснованные цены и скорректируют систему гарантий по страхованию и предпочтениям.

Многие заявляют о том, что продать квартиру сегодня стало очень сложно, вплоть до того, что сдача жилья в аренду становится вынужденной мерой...

– По реальным ценам сделки идут. А если клиент назначает необоснованную цену, тогда, конечно, продать сложно. Здесь задача риэлтора, как посредника в сделках с недвижимостью, грамотно объяснить это продавцу.

**Насколько серьезно кризис повлиял на сотрудничество банков и риэлторов?**

– До кризиса мы достаточно стабильно работали с рядом банков на весьма выгодных условиях. Это естественно – если ты отстаиваешь интересы клиента, ты должен обеспечить ему максимальную финансовую выгоду. Сейчас преференции остались, но в условиях сложившейся финансовой ситуации они уже не настолько актуальны, поскольку теперь мы выбираем не тот банк, который, скажем, предлагает меньшую процентную ставку по ипотеке, а вообще дает кредит, который удовлетворяют представленные нами справки. При этом есть люди, настолько напуганные кризисом ликвидности, готовые брать ипотеку под 40% либо приобрести плохой дом, лишь бы получить кредит. Не надо паниковать и совершать подобного рода ущербные сделки! Недвижимость никуда не денется, а ситуация с выдачей кредитов через какое-то время успокоится. Уверена, что и государство повлияет на ситуацию. А иначе какой смысл создавать продукт, которым нет возможности пользоваться?

**Цены на коммерческую, торговую недвижимость претерпели изменения под воздействием тяжелой экономической ситуации?**

– Покупатели и продавцы коммерческой недвижимости – это люди, наиболее зависимые от финансового кризиса. Поэтому многие пока заняли выжидательную позицию, приостановив свои планы по расширению бизнеса либо освоению нового. Но все понимают, что это временное явление. Думаю, цены существенно не изменятся, особенно по торговым площадям, базам, складам. Возможно лишь некоторое снижение цен на офисные помещения внутриквартального расположения.

**Вам известны случаи, когда инорегиональные бизнесмены, намеревавшиеся прийти в наш регион, сегодня отказались от открытия предприятий и, соответственно, покупки или аренды недвижимости?**

– Да. С лета мы вели переговоры с голландским предприятием, с московскими сетевыми компаниями, некоторые банки хотели расширяться. Сейчас сотрудничество с ними приостановлено.

**Вы полагаете, цены на жилую недвижимость в ближайшее время снизятся?**

– Поскольку в течение года цены не росли, то и ожидать снижения, особенно в сегменте эконом-класса, не стоит: ниже уже некуда. Не нужно сравнивать со столичным рынком, где рост цен составил почти 40% и можно надеяться на спад. Возможно, небольшое снижение по продажам в сегменте класса Premium.

**Какие действия в отношении своей или желаемой недвижимости можно и нужно предпринимать сейчас в Удмуртии, во время кризиса?**

– Некоторые люди, в страхе потерять свои сбережения, сняли деньги со счетов и вкладывают в недвижимость. Это правильно. Это хорошее сбережение, с учетом того, что цены на недвижимость в нашем регионе стабильные.

Результаты опроса населения страны показали – 47% по-прежнему считают, что деньги нужно держать в недвижимости. Если прогнозы по колебаниям валютных котировок не ясны, то цены по недвижимости в регионе уже достигли своего минимального предела и снижаться вряд ли будут, они могут только расти вместе с инфляцией. Недвижимость можно сдавать в аренду, которая продолжает дорожать, так как в Ижевске спрос на аренду намного выше предложения. Если раньше хорошо отремонтированную квартиру в центре можно было снять за 10–12 тысяч рублей, то сейчас уже идут предложения до 20 тысяч. Поэтому покупать недвижимость и сдавать в аренду остается выгодным.

Еще отмечу, что на нашем провинциальном рынке квартир в «чистой продаже» мало, 80% – альтернативные сделки. Этот сегмент рынка как работал, так и будет продолжать работать.

Интерфакс, 4 декабря

<http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?id=49517&sec=1461>

**Ситуацию в жилищном строительстве улучшит создание инфраструктуры за счет бюджета – министр строительства Удмуртии**

Ижевск. 4 декабря. ИНТЕРФАКС-ПОВОЛЖЬЕ - Министр строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртии Александр Ходырев считает, что улучшить ситуацию в сфере жилищного строительства региона возможно, если для застройщиков за счет бюджета будет создаваться коммунальная инфраструктура, а также сохраниться кредитование покупателей жилья.

"Если говорить о жилищном строительстве, то в первую очередь мы должны направить свои усилия в двух направлениях", - сказал А.Ходырев на заседании экспертного совета по разработке Стратегии социально экономического развития Удмуртии до 2025 года.

"Первое - развитие инфраструктуры, то есть помочь нашим будущим застройщикам удешевить квадратный метр, подготовив им площадки. Тогда застройщик будет тратить свои средства на само строительство и тем самым снизит стоимость строительства за счет бюджетных вливаний", - отметил министр.

По его мнению, второе важное направление - это сохранение жилищного кредитования, в том числе и льготного.

"Второе направление, и это обязательно надо сохранить, - кредитование, в том числе и льготное кредитование. То есть надо дать возможность потребителям, людям получить приемлемые для их кармана кредиты, которые можно унести на стройку", - сказал А.Ходырев.

Он отметил, что необходима также помощь со стороны правительства РФ, которая должна быть направлена на активизацию работы федерального агентства по выкупу закладных.

"Ведь эти ресурсы можно было бы направить на рынок в виде конкретных ресурсов", - подчеркнул министр.

"Вот основные проблемы, решение которых может дать эффект". - резюмировал А.Ходырев.

Business Class, 8 декабря

<http://www.udm.business-class.su/economics/details/?id=1335>

**Технологии успеха**

**Второй год подряд в Удмуртии объемы ввода жилья значительно увеличиваются в июне и сентябре. Этой зимой спад объемов сдачи может стать еще более заметным.**

Эксперты «вс» приходят к выводу, что эта зима может стать для удмуртского строительного рынка периодом застоя. Статистика показывает, что в республике ежегодно объемы жилья заметно увеличиваются в июне и сентябре (см. таблицу), а этой зимой строительные планы может скорректировать еще и финансовый кризис.

За 9 месяцев текущего года введено 2027 зданий жилого и нежилого назначения общим строительным объемом 1468,9 тысячи куб. м, из него на жилье приходится 1260,8 тысячи куб. м (86%). По данным Удмуртстата, общая площадь введенных зданий составила 393,7 тысячи кв. м (87% приходится на жилье). За отчетный период в республике сдано 284,4 тысячи кв. м общей площади жилых домов, что на 8,5% больше, чем в январе–сентябре 2007 года. При этом структура вводимого жилья по строительным технологиям распределяется следующим образом. По данным «вс», панельное строительство не пользуется популярностью у местных компаний. Последний панельный дом сдан в 2006 на Воткинском шоссе (УССТ №6). В 2007 году больше всего объектов было сдано из кирпича. Например, если смотреть по крупнейшим застройщикам, то «КОМОС–Строй» сдал 2 объекта из кирпича и один дом из монолита, «Римский квадрат» – 2 дома из кирпича, «Столица» – 1 кирпичный, «Талан» – 1 монолитно–кирпичный, УССТ №6 – 1 кирпичный, «Вертикаль» – 1 кирпичный. Чуть меньшей популярностью пользовалась монолитная технология строительства. Например, по одному объекту сдали «АСПЭК» и «КОМОС–Строй». Определить, насколько технология строительства влияет на конечную стоимость объекта, достаточно сложно. Как правило, самым дорогим оказывается дом из кирпича, чуть дешевле – монолит, далее – панели. Отметим, что, по данным Удмуртстата, за 9 месяцев текущего года цена на кирпич выросла на 5,8%, тогда как на бетон и цемент – всего в пределах 2%.

**Всесезонные вопросы.** Как пояснили «вс» в ООО «КОМОС–Строй», строительные планы обычно верстаются поквартально, соответственно, сроки сдачи объектов привязаны к концам квартала. В зимние же месяцы резких колебаний показателей ввода жилья не отмечается – цифры либо дер-

жаты на средних за год отметках, либо показывают наименьший по отношению к среднегодовому уровню рост. Специалисты склонны считать, что данная тенденция связана с достаточно высокими рисками ведения строительных работ в зимний период – этим объясняется отсутствие всплеска в конце первого и четвертого кварталов. По словам специалистов Инспекции государственного строительного надзора при Министерстве строительства, архитектуры и жилищной политики УР, выделить чисто зимние нарушения качества строительства сложно. «Мы проверяем уже готовое здание и порой выяснить, когда была положена та или иная плита, в какой месяц года, сложно да и по большому счету не нужно», – говорит Владимир Серов, первый заместитель начальника инспекции. По его словам, например, качество применяемых оконных блоков, особенно пластиковых, вызывает много нареканий у потребителей. «Механизм закрывания часто не работает или быстро выходит из строя. Из-за неправильной заделки монтажных швов возникают сквозняки, потери тепла, конденсат, – говорит эксперт, – эти нарушения выявляются круглогодично. Другое дело, что в зимние месяцы у строительных компаний выше риски». Как отмечает г-н Серов, зимой застройщики часто ограничивают погодные условия: «Например, промерзают плиты, или сильный снегопад мешает рабочему процессу», – поясняет он.

**Не для нашей зимы.** Виталий Девяткин, заместитель гендиректора «КОМОС Строя», в интервью «bc» рассказал, что рынком в последнее время были востребованы современные технологии каркасно-монолитного домостроения. По мнению эксперта, на сегодняшний момент монолитное домостроение составляет серьезную конкуренцию панельному. «Данная технология более экономична, позволяет в короткие сроки создать каркас дома и значительно уменьшает размер стройплощадки», – отметил Виталий Девяткин. Себестоимость монолитного строительства ниже традиционного на 20–30%, отмечают специалисты, за счет чего практически в 1,5 раза сокращаются сроки строительства. «К тому же при монолитном строительстве не бывает швов, благодаря чему повышаются показатели тепло- и звукоизоляции зданий», – добавил Виталий Девяткин. Среди недостатков монолитной технологии на первый план выходит проблема контроля над качеством ведения бетонных работ, поскольку вести его приходится непосредственно на строительной площадке. Есть проблемы с нарушением режима прогрева конструкций, который может привести к снижению прочностных характеристик строений. Последний фактор особенно важен в зимний период. Среди недостатков данной технологии называются и постоянно растущие цены на цемент, бетон. Как сказал в интервью «bc» Валерий Рейтенбах, заместитель директора по строительству СФ «Римский квадрат», он не считает монолитное строительство удачной технологией. «У нас был опыт монолитного строительства в 2001 году, – говорит г-н Рейтенбах, – учитывая, что время строительства совпало с осенне-зимним периодом, мы столкнулись с дополнительными затратами по прогреву бетона, по вынужденным простоям, когда при температуре ниже 25 градусов укладывать бетон нельзя. Отсюда был сделан вывод, что наша климатическая зона не для монолитного строительства». По мнению эксперта, для Турции, откуда, собственно, и пришла техника монолитного строительства, самый подходящий способ, но не для России и Удмуртии в частности.

**Не главный фактор.** Марат Касимов, начальник отдела рекламы ООО «Комос-Строй», в интервью «bc» сказал: «Вообще группа компаний «Комос-Строй» сосредоточена в основном на девелоперских функциях, в первую очередь – на функциях заказчика строительства и агента по заключению договоров долевого участия. Выбор технологии строительства определяется работой команды, состоящей из сотрудников проектной и генподрядной организации, и координируется заказчиком строительства». Подобная схема организации работ позволяет, по словам эксперта, не заикливаться на одной технологии, определять специфику технологий исходя из особенностей участка строительства. «Мы активно применяем монолитную технологию и технологию сборной железобетонной конструкции, – говорит г-н Касимов, – среди наших перспективных проектов есть и панельные, и чисто кирпичные дома».

Говоря о плюсах и минусах использования тех или иных технологий в зимние месяцы, специалисты все же отмечают, что выбор напрямую не зависит от фактора сезонности. «Нельзя же летом строить дом по монолитной технологии, а зимой тот же самый дом – по панельной, – говорит Марат Касимов, – все технологии имеют свои сезонные особенности, они так или иначе учитываются. Например, на морозе бетон требует больше времени для набора проектной прочности, в связи с этим при возведении монолитной конструкции в зимний период применяются специальные присадки и средства обогрева». Стоит понимать, что дополнительные манипуляции требуют дополнительных финансовых вливаний. Последний фактор в условиях кризисной ситуации может стать камнем преткновения для некоторых застройщиков. Напомним, что строительные компании Ижевска официальных заявлений о замораживании проектов в связи с финансовым кризисом не делали. Но, по мнению заместителя главы Администрации Ижевска Валерия Грахова, кризис все-таки вытеснит со

строительного рынка Ижевска ряд компаний. В их числе он назвал ОАО «Химстрой» и ЗАО «Экспресс». Валерий Грахов также добавил: «Некоторые компании уже пересмотрели темпы ввода жилья в связи со снизившимся спросом со стороны населения». Назвать компании, откладывающие ввод жилья, г-н Грахов отказался. По его словам, на плановых объемах ввода жилья на 2008 год это не отразится, поскольку речь идет о компаниях, планировавших сдать объекты в 2009–2010 гг. Напомним, что по плану объем введенного в эксплуатацию жилья в 2008 году должен составить 240 кв. метров. «Текущая ситуация на рынке открывает для нас ряд перспектив, – говорит Марат Касимов. – В первую очередь, с рынка начали уходить застройщики, не диверсифицированные по видам деятельности, не обладающие внутренними источниками финансирования и не имеющие возможностей для привлечения банковского финансирования». Как стало известно «bc», в данный момент «КОМОС–Строй» рассматривает возможность приобретения ряда земельных активов, предложенных подобными предприятиями. «Сейчас компания ощутила меры поддержки строительной отрасли со стороны государства: мы участвуем в ряде тендеров, объявленных различными ведомствами для нужд расселения сотрудников бюджетной сферы, – заметил также эксперт. В–третьих, в связи с планами многих застройщиков по сворачиванию перспективных объектов мы прогнозируем существенный дефицит предложения жилья доступного и бизнес– классов в перспективе 3–4 кварталов следующего года. В связи с этим мы начали строительство первого и второго домов жилого комплекса «Парковый» и еще одного дома в Первомайском районе. Все текущие проекты строятся в нормальном режиме, большинство с опережением проектных сроков.

Отметим, что в первую очередь технология строительства определяется спецификой участка. Например, монолит обеспечивает множество возможностей по перепланировке помещений, поэтому он оказался востребованным в строительстве жилья премиум–класса в центре города. Панельное домостроение имеет преимущество в скорости строительства: современное 16–этажное здание можно возвести буквально за два квартала. Это преимущество важно при микрорайонной застройке жилья доступного класса. Технология сборного железобетонного каркаса сочетает преимущества скорости строительства панельной технологии и экологичность кирпичной кладки. Таким образом, сезонный фактор не является решающим в выборе технологии. Скорее, все–таки, технология сравнится фактором, определяющим плановый срок сдачи объекта.

#### **Справка «bc»**

По виду деятельности «Строительство» в январе–октябре 2008 г. выполнено подрядных работ с учетом досчета на малые предприятия и неформальную деятельность на 17527 млн рублей (101% к январю–октябрю 2007 г.), из них крупными и средними предприятиями – на 11303,4 млн рублей (91%). Общий объем работ, выполненный строительными организациями, включая непрофильные работы и услуги, составил 13162 млн рублей. Доля работ нестроительного характера в январе–октябре 2008 г. составила 14%.

Кроме того, организациями различных видов деятельности в январе–октябре 2008 г. выполнено хозяйственным способом строительно–монтажных работ на 224,5 млн рублей, что на 3% меньше уровня прошлого года.

В январе–октябре 2008 г. инвестиции в основной капитал (включая досчет на малые предприятия и неформальную деятельность), по оценке, составили 39024 млн рублей и увеличились по сравнению с январем–октябрем 2007 г. на 5%.

За отчетный период в республике сдано 305,0 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что на 5,5% больше, чем в январе–октябре 2007 года. Индивидуальными застройщиками введено 250,6 тыс. кв. м жилых домов (107% к уровню прошлого года), что составило 82% от общего ввода по республике.

Business Class, 8 декабря

<http://www.udm.business-class.su/economics/details/?id=1336>

#### **Загородный спрос**

**По оценкам экспертов, более 13% покупателей жилой недвижимости в Удмуртии готовы выбрать загородный коттедж. Однако из–за кризиса некоторые местные застройщики могут заморозить реализацию коттеджных проектов.**

СК «Талан» приступила к строительству клубного поселка «Европа», расположенного в 9 км от Ижевска. Общая концепция поселка была разработана аналитическим консалтинговым центром «Миэль» (Москва). Все проекты домов созданы в едином архитектурном ансамбле в европейском стиле. Строительство будет идти в три очереди, сдача в эксплуатацию 1 очереди строительства,

состоящей из 60 домов, намечена на 4 квартал 2009 года. Несмотря на сложную мировую финансово-экономическую ситуацию, в компании намерены реализовать данный проект.

**Спрос на готовое.** «На данный момент в проект уже вложены собственные средства – порядка 100 млн рублей. Объем инвестиций увеличится, в том числе за счет средств компании и клиентов, а его конечная величина будет зависеть от темпов строительства», – рассказал в интервью «bc» Юрий Захаров, руководитель проекта.

«Сейчас реализация любого девелоперского проекта зависит в первую очередь либо от наличия у застройщика довольно большого запаса собственных денежных средств, либо от доступа к банковскому финансированию. По нашим подсчетам, начальный этап строительства коттеджного поселка в республике требует единовременного привлечения порядка 450–500 млн рублей», – говорит Марат Касимов, маркетолог ООО «Комос-Строй».

По мнению эксперта, строительство с расчетом на привлечение исключительно средств долевыми инвесторами в текущей ситуации неоправданно: «Если таковые вложения на момент привлечения средств простых дольщиков не сделаны – это большой риск. В первую очередь риски несет дольщик».

Маркетолог ООО «АСПЭК–

Домстрой» Антон Зайцев считает, что «в условиях финансового кризиса неизвестно, каким образом будет вести себя спрос на жилье». По его словам, наиболее высокий спрос сегодня находится в сегменте доступного жилья. «Сегодня перед выводом новых объектов нужно четко понимать, на какую аудиторию направлен этот проект и покупательское поведение этой аудитории. Если есть уверенность в том, что дома будут реализованы и есть финансовые ресурсы для строительства поселка, то проект можно назвать удачным, хотя в сложившейся ситуации на рынке сложно оценить потребность населения в таком жилье», – отметил эксперт.

По оценкам Юрия Захарова, 13% потенциальных покупателей жилья в Удмуртии ориентированы на загородные дома. «Часть из них вынуждены покупать квартиры, потому что адекватного предложения на рынке загородных домов сегодня нет». По его словам, до последнего времени было выгоднее строить многоэтажные дома, норма доходности с них была выше, поэтому многие застройщики даже не смотрели в сторону загородной недвижимости: «Это более хлопотно и менее доходно. Однако сейчас ситуация несколько изменилась. Во-первых, резко увеличилась конкуренция на строительном рынке. Во-вторых, разразился кризис, из-за которого объемы ипотечных кредитов резко сократились». По мнению эксперта, банки требуют высокую стадию готовности объекта, поэтому значительная часть жилых объектов Ижевска, находящихся на стадии строительства, лишены возможности финансирования за счет ипотеки. «Это резко уменьшило платежеспособный спрос на многоэтажные дома. В нашем случае банк будет выдавать кредит сразу, как будет построена основа дома», – отмечает г-н Захаров.

По словам Елены Николаевой, президента Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС), кризис будет способствовать тому, что на первый план выйдет экономсегмент малоэтажного жилья. «Как тренд можно зафиксировать то, что люди все больше склоняются к функциональности, комфортности жилья, соответствию цены и качества», – сказала она в интервью «bc».

**Оставшаяся пятерка.** По словам экспертов, направление коттеджного строительства достаточно популярно в соседних регионах. «Первый поселок элитного класса «Лукоморье» был полностью реализован еще в период строительства. По поселкам «Деревня Демидково», «Ермаки», «Лесная сказка» реализация идет, хотя и не такими быстрыми темпами, как в случае с первым поселком, поскольку в сегменте появилась конкуренция», – сообщила в интервью «bc» Регина Давлетшина, руководитель аналитического центра корпорации «Перспектива» (Пермь). А по словам Натальи Хмельницкой, директора департамента крупных земельных участков Агентства развития и исследований в недвижимости (Санкт-Петербург), до разгара кризиса в Санкт-Петербурге не менее 50% всех покупателей жилой недвижимости останавливали свой выбор на коттеджах, особенно расположенных недалеко от города.

Как отмечают эксперты, строительство организованных коттеджных поселков в Ижевске на данный момент еще не получило должного развития. «Наиболее востребованные форматы, на мой взгляд, это поселки премиум-класса с развитой инфраструктурой, а также поселки дачного типа, с домами, выполненными из природных, экологичных материалов», – отмечает Марат Касимов.

По оценкам Юрия Захарова, в ближайшие пять лет первые пять поселков в Удмуртии будут построены. При этом эксперт добавил, что несколько местных застройщиков сегодня готовы построить по 1–2 поселка, но многие из них проекты заморозили из-за возникших проблем с оборотными средствами. В то же время кризис сопровождается удешевлением стройматериалов, поэтому экс-

перты не исключают, что цена на коттеджи может упасть в ближайшее время. Как серьезно, пока никто прогнозировать не готов.

Business Class, 8 декабря

<http://www.udm.business-class.ru/economics/details/?id=1339>

### **Дом раздора**

**Заказчик и подрядчик одного из самых известных ижевских долгостроев предъявляют друг другу многомиллионные претензии, а дольщики готовы начать новую серию судебных процессов, если не получат квартиры к Новому году.**

Жилой одноподъездный дом по адресу г. Ижевск, ул. Пушкинская, 114, стал очередным «яблоком раздора» между заказчиком и подрядчиком, а жильцы, участники долевого строительства, – заложниками конфликта. Все стороны пишут друг на друга судебные иски, а заказчик называет новые сроки сдачи дома.

**В начале.** Дом №114 на улице Пушкинской – «рекордсмен» по срокам сдачи. По договору он должен был быть сдан в четвертом квартале 2006 года. Строился с участием частных инвесторов – будущих владельцев квартир, на паритетных условиях: 50% средств привлекалось от дольщиков, 50% – от заказчика, Управления городского строительства Администрации г. Ижевска, и подрядчика, инвестиционно–строительного предприятия «Нива». Более ста дольщиков вложили свои деньги в застройку дома.

Начиналась стройка зимой 2005 года. По документам, тогда один квадратный метр продавался дольщикам по 13–19 тысяч рублей. Сегодня стоимость 1 кв. м в этом доме – 40 тысяч рублей. Благодаря этой разнице некоторые несостоявшиеся жильцы возвращают сейчас через суды почти половину стоимости своей квартиры – в виде пеней за неустойку. «Я перекупила свою 2–комнатную квартиру в этом доме в начале текущего года, – рассказывает Алена Михайлова, владелица квартиры в недостроенном доме. – Бывший владелец, видимо, поспешил избавиться от такого жилья, которое, неизвестно, будет ли вообще когда–нибудь построено. А я о конфликте между застройщиком и подрядчиком ничего не знала. Строители меня уверяли: дом вот–вот будет сдан».

Судебные процессы по дому №114 идут регулярно. Один из последних – признание фирмы–подрядчика банкротом. Определение Арбитражного суда УР от 28.10.2008 г.: «Принять заявление ООО «Инвестиционно–строительное предприятие «Нива» о признании его банкротом, ввести по отношению к нему процедуру банкротства – наблюдение, и утвердить внешнего управляющего».

**«Вынужденное» банкротство.** «По договору финансировать строительство должны обе стороны – и заказчик, Горстрой, и подрядчик. К концу 2006 года, когда дом должен был быть сдан, заказчик прекратил финансирование, и наша компания вложила сверх своей доли не один десяток миллионов в эту стройку. Для нас это был убыточный объект», – рассказал в интервью «bc» Владимир Запольских, бывший директор инвестиционно–строительного предприятия «Нива», которое выступало подрядчиком объекта.

По заверениям бывшего руководства фирмы–подрядчика, заказчик, Горстрой, – истинный виновник сложившейся ситуации. Из–за его финансовой несостоятельности жилой дом стоял недостроенным два года сверх срока. Росли цены на стройматериалы, тарифы на электроэнергию и транспортные перевозки, и денег, которые в свое время вложили дольщики, не хватало для завершения стройки. В итоге компания–подрядчик сменила руководство. В сентябре на собрании учредителей ИСЦ «Нива» был избран новый директор – Ильдар Мавлатдинов. Почти сразу после своего назначения он подал иск в Арбитражный суд Удмуртии. «Я был вынужден подать иск в суд о признании предприятия банкротом. Оно не могло отвечать по своим финансовым обязательствам, а завершать строительство требовалось в кратчайшие сроки. 28 октября наше предприятие признано судом банкротом, и введено внешнее управление», – сказал г–н Мавлатдинов.

По словам Григория Лихачева, юриста компании «Нива», признанной банкротом, сейчас готовятся судебные иски к заказчику – Управлению городского строительства Администрации г.Ижевска. «Горстрой предъявляет к нам совершенно необоснованные требования, – взыскать 13 млн рублей, якобы вложенных в 2002 году Горстроем в кладку фундамента. Но эта сумма никакими документами не подтверждена. Мы, в свою очередь, тоже готовим судебные иски о взыскании с заказчика строительства сумм, затраченных подрядчиком сверх договорных обязательств». Сейчас юристы поднимают документы и сметы за все годы строительства, чтобы обозначить итоговую сумму долга. Приведу пример по одному из фактов: компания «Нива» предъявила Горстрою сметные документы о затратах, вложенных «Нивой» в строительство сверх своих договорных обязательств, т.е.

фактически за Горстрой. Это 4 млн рублей. Со стороны Горстроя никакой реакции на это требование не последовало, и мы будем отстаивать свои интересы в суде».

По словам Владимира Запольских, Горстрой не представил «Ниве» проект закладки фундамента – ни тогда, когда он закладывался, ни сейчас. Поэтому иск на 13 млн рублей г-н Запольских считает необоснованным. «Мало того, нам пришлось еще и переделывать этот фундамент за свой счет, потому что он был выполнен с нарушением технических норм, и его бы не приняла госкомиссия при сдаче дома в эксплуатацию. К тому же, в 2002 году строительство фундамента одноподъездного дома никак не могло стоить 13 млн рублей. Для сравнения: в 2008 году, еще будучи директором компании «Нива», я начал строительство 7-подъездного дома, его фундамент обошелся в 12,5 млн рублей, и это в существующих ценах», – добавил эксперт.

Заместитель начальника Управления городского строительства Администрации г. Ижевска Сергей Кабанов утверждает, что дом будет сдан в эксплуатацию в конце 2008 года: «Мы будем обращаться в суд с иском к «Ниве», но строительство от этого не пострадает».

По информации «bc», Горстрой действительно заканчивает строительство и отделку дома. Уже подано тепло, запущена система водоснабжения, подключено электричество. У заказчика остается три недели, чтобы завершить остальные подготовительные работы.

Business Class, 8 декабря

<http://www.udm.business-class.ru/economics/details/?id=1340>

### **Шанс на выселение**

**Банки Удмуртии заявляют о росте неплатежей по ипотечным кредитам. Самым злостным неплательщиком грозит изъятие собственности через суд.**

Банки Удмуртии один за другим прекращают выдачу ипотечных кредитов. Другие поднимают ставки и ужесточают требования к заемщикам. Основная причина – резкое увеличение случаев неплатежей по займам.

**По осени считают.** За три года активного развития ипотеки банки пришли к сплоченной политике кредитования: одновременно снижали ставки, по схожему сценарию меняли условия и схемы выдачи займов. Еще летом этого года средняя ставка по кредиту в банках Удмуртии была 11,5%. По оценкам «Ипотечной корпорации Удмуртской Республики», на начало ноября население республики имело займов по ипотеке почти на 6 млрд рублей.

Несмотря на повышение доступности таких кредитов, банки соблюдали основные требования проверки клиента на финансовую прочность. До сих пор внимание на стабильность экономической ситуации в тех отраслях, в которых трудятся заемщики, не обращали. А осенью этого года, с ознаменованием кризиса, многие банки столкнулись с неплатежами добросовестных заемщиков. «Наблюдается тенденция роста неплатежей по ипотечным кредитам, – рассказал в интервью «bc» Ильдар Сахратов, заместитель управляющего филиала ОАО «УралСиб» в Ижевске. – Среди причин превалирует задержка зарплаты заемщикам. Случаев увольнения с работы среди наших клиентов пока не встречалось. Мы стараемся войти в их положение, подходим к каждому индивидуально. Можем пойти на реструктуризацию долга, – пролонгировать договор до максимального срока по продукту, а также приостановить начисление штрафов и пени за просрочку. Кроме того, можем установить отсрочку по уплате основного долга. Но эти механизмы мы применяем только по отношению к добросовестным плательщикам».

Увеличение фактов неплатежей по ипотечным кредитам началось с ноября. Банки еще только подсчитывают убытки и готовятся к тому, что процесс может обрести массовый характер. Но, как говорят сами банкиры, ситуацией в экономике воспользуются, прежде всего, недобросовестные плательщики, те, кто попадает под квалификацию «мошенник». «Те люди, которые оформляли кредит на ипотеку, как правило, на улучшение жилищных условий, но фактически брали его на другие цели», – поясняет Ильдар Сахратов. В ижевском филиале банка «УралСиб» таковых пока не более десяти. По всем вынесены судебные решения, как говорит г-н Сахратов, суд удовлетворил ходатайства банка по реализации имущества этих заемщиков в пользу кредитной организации. Если у заемщика нет иного ценного имущества, в счет продажи которого он сможет погасить долг перед банком, судебные приставы реализуют купленную на деньги банка квартиру.

**Крайняя мера.** Взыскание долга по оплате кредита – самая крайняя мера воздействия на неплательщиков, предусмотренная законодательством. Однако в реальности эта процедура бывает слишком затянута. «С момента подачи банком иска в суд о взыскании средств с заемщика и до конечного возврата долга может пройти от 6 до 12 месяцев, – комментирует Алексей Чунарев, руко-

водитель ЗАО «Региональное ипотечное агентство». – За это время цены на жилье могут существенно измениться, может поменяться и сама ситуация на рынке. Допустим, оценка рыночной стоимости квартиры была сделана в 2007 года, когда цены на жилье были достаточно высоки, и если сравнить сегодняшнюю цену на эту квартиру, то она может быть значительно ниже. По законодательству, квартира ответчика может быть реализована только с торгов, а кто сейчас купит это жилье с торгов, если предложение жилья на рынке и без того гораздо выше спроса?»

Скачок неплатежей по ипотечным кредитам аналитики прогнозируют и среди тех, кто покупал жилье с целью вложения средств. Риск для них при взыскании долга через суд – не потеря единственного жилья, а только потеря денег – квартира будет продана с торгов по гораздо меньшей цене, чем была куплена. По мнению Ильдара Сахратова, такие заемщики будут стараться любыми способами оттянуть процедуру взыскания через суд.

Алексей Чунарев уверен, что у банков нет реальных механизмов борьбы со злостными неплательщиками: «Единственная мера безопасности – тщательно «отсеивать» заемщиков на стадии оформления кредита».

По данным ижевского филиала банка «УралСиб», в Удмуртии осталось не более 5 банков, которые еще не отказались от выдачи ипотечных кредитов. Но условия настолько ужесточились, что количество желающих взять ипотеку сократилось в разы. «Мы вообще закрыли этот сектор кредитования, – рассказал в интервью «bc» Денис Мельчуков, экономист отдела сопровождения кредитов ОАО «Мобил-банк». – Еще в сентябре наш банк планировал объединиться с «БыстроБанком», а у них разработан достаточно большой пакет ипотечных предложений, поэтому оставлять еще и наши программы по ипотеке было нерезонно. Но два месяца назад сделка по объединению банков официально отменилась, и мы уже не стали возвращаться к ипотеке. Если раньше банки брали количеством заемщиков, то теперь, с увеличением ставок и ужесточением других условий кредитования, ипотека для большинства банков стала непривлекательным продуктом. Ведь количество желающих взять ипотечный заем, я уверен, сократилось в несколько раз».

По мнению Ильдара Сахратова, в Ижевске будущий год для ипотеки будет одним из самых провальными: «Сейчас вопрос не в том, «брать или не брать» ипотеку, а в том, «дадут или не дадут». Это подтверждает и Ольга Морозова, директор Центра недвижимости «Мегаполис». По ее словам, теперь риэлторы, работая над получением ипотеки для клиента, выбирают не тот банк, который, например, предлагает меньшую процентную ставку по займу, а вообще дает кредит, который удовлетворяют представленные стороной заемщика справки.

Комсомольская правда, 11 декабря

<http://kp.ru/online/news/176814/>

***В Удмуртии "дольщиков" стало больше на треть***

Более двух тысяч жителей республики вложились в строящееся жилье

Как сообщает управление Росрегистрации по республике, за 11 месяцев 2008 года в Удмуртии было зарегистрировано более двух тысяч договоров участия в долевом строительстве. Это на 31,69% больше показателя за тот же период прошлого года. При этом более 90% договоров – 1894 - приходится на Ижевск. Общий объем заключенных договоров ипотеки также вырос, но не на много. По сравнению с периодом с января по ноябрь прошлого года их количество увеличилось на 10,5% и составило 6730 (4561 из них – в Ижевске). Вместе с тем, жителями Удмуртии в этом году зарегистрировано меньше прав на жилые помещения и землю. По сравнению с прошлым годом эти показатели сократились на 28,7% и 11,65% соответственно и составили 80 203 и 46 723.

ТРК «Моя Удмуртия», 12 декабря

<http://www.myudm.ru/news/new/?id=19350>

***В Правительстве Удмуртии обсудили ситуацию на рынке недвижимости и строительства***

Правовые коллизии рынка жилья в Удмуртии — эту тему обсуждали участники круглого стола в Правительстве республики.

Провести обсуждения решила Общественная палата, поскольку сложилась довольно тревожная ситуация на рынке недвижимости и строительства. Членам палаты всё чаще приходится рассмат-

ривать жалобы на «чёрных» риэлторов. Пользуясь пробелами в знаниях гражданского и градостроительного кодексов они продают жильё фактически по «липовым» документам. Впоследствии доказать вину посредника просто невозможно. Поэтому, в первую очередь, самим покупателям нужно проще выражаясь, стать юристами — быть более внимательными, считает Антон Кудрин, заместитель председателя Комиссии по законности общественной палаты Ижевска.

Такого же мнения придерживается и главный архитектор Удмуртии Елена Чугуевская. Прежде чем купить жильё, нужно как можно больше получить информации о застройщике, узнать, если ли у него разрешение на строительство. И не заключать никаких предварительных договоров.

Комсомольская правда, 18 декабря

<http://kp.ru/online/news/179692/>

***В Ижевске начали меньше строить***

**Из-за финансового кризиса многие стройки приостановились**

Финансовый кризис больше всего ударил по строителям. По оценке министерства строительства УР, темпы строительства в Удмуртии в целом снизились на 15 процентов.

- В течение последних 3-х лет наблюдалось бурное развитие жилищного строительства и продолжалось до осени этого года. Из-за финансового кризиса ситуация изменилась, — говорит заместитель министра строительства Анатолий Кловзник.

Что будет со строителями дальше, пока не известно. Сейчас многие ижевские компании пытаются получить большие кредиты, чтобы продолжить строить.

Региональные бизнес-новости, 23 декабря

[http://business-news.ru/novosti/novosti\\_kompanij/detail.htm?itemid=386436](http://business-news.ru/novosti/novosti_kompanij/detail.htm?itemid=386436)

***Правительство сняло запрет на строительство "небоскреба" в Ижевске<sup>1</sup>***

Проект первого жилого "небоскреба", представленный на рынок компанией "Талан" летом 2008 года, прошел государственную межведомственную экспертизу с положительным заключением, говорится в сообщении компании.

Напомним, что ранее проект был заморожен, в связи с тем, что к жилому комплексу SkyHouse были предъявлены высокие требования всех согласовательных инстанций. Кроме того, в Главном Управлении архитектуры возник вопрос о силуэтности города и необходимости определения мест под высотное домостроение.

Для решения вопросов, связанных с целесообразностью и технической возможностью строительства высотных зданий в городе Ижевске, было проведено правительственное совещание во главе с Председателем Правительства УР Юрием Питкевичем. В числе докладчиков совещания были министр строительства, архитектуры и жилищной политики Александр Ходырев, главный архитектор Удмуртии Елена Чугуевская, главный инженер ООО "Институт "Удмуртгражданпроект" А. Кисляков, заместитель начальника ГУ МЧС РФ по УР Виктор Шепиль, председатель правления Удмуртской региональной организации "Союз архитекторов России" Р.Яковлева, директор ООО "Талан" Константин Макаров.

По результатам правительственного совещания было принято решение поддержать инициативу компании "Талан" по строительству зданий повышенной этажности до 25 этажей включительно.

Начало строительных работ планируется на II квартал 2009г., сразу после получения разрешения на строительство.

<sup>1</sup> См. также: ИА «Сусанин» (<http://susanin.udm.ru/news/2008/12/24/80770>).

ИА «Сусанин», 25 декабря

<http://susanin.udm.ru/news/2008/12/25/80849>

***В Ижевске начнется строительство жилого дома для сотрудников МЧС***

Ижевск. Удмуртия. В 2008 году Ижевск выделил Главному управлению МЧС России по Удмуртской Республике земельный участок под строительство жилого дома для сотрудников министерства. По словам начальника главного управления Петра Фомина, такая возможность представилась впервые за 15 лет. 10-этажный 100-квартирный жилой дом будет строиться в Устиновском районе Ижевска. МЧС России уже выделены деньги на проектирование дома. По планам он должен быть сдан уже в 2012 году. Сейчас в очереди на жилье в ГУ МЧС России по Удмуртии стоит 140 семей сотрудников МЧС. Через несколько лет первые 100 семей отпразднуют новоселье.