**Информация о социально-экономическом развитии Ростовской области**

**за январь-декабрь 2018 года\***

Индекс промышленного производства в Ростовской области в декабре 2018 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,5 %, в январе-декабре 2018 года – 109,7 %

По расчетам, сельхозтоваропроизводителями области в декабре 2018 года произведено в фактически действовавших ценах продукции сельского хозяйства на 16229,2 млн. рублей, индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с декабрем 2017 года в сопоставимой оценке составил 94,6%, в январе-декабре 2018 года, соответственно, 230144,6 млн.рублей, по сравнению с январем-декабрем 2017 года в сопоставимой оценке составил 90,4%.

На начало января 2019 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 606,9 тыс. голов (на 2,4 % больше аналогичных данных предыдущего года), из него коров – 296,8 тыс. голов (на 2,7 % больше), овец и коз -1176,6 тыс. голов (на 4 % меньше), поголовье свиней – 387,6 тыс. голов (на 10,6 % меньше), птицы – 14,6 млн. голов (на 32,9 % меньше).

На территории Ростовской области объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», по полному кругу организаций в январе-декабре 2018 года составил 115588,6 млн. рублей, или 66,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2017 года, в декабре 2018 года – 10938,3 млн.рублей, или 57,4%, соответственно.

В декабре 2018 года оборот розничной торговли на 91% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями (вне рынка), доля розничных рынков и ярмарок составила 9%, что соответствует уровню декабря 2017 года.

В январе-декабре 2018 года, по предварительным данным, населению Ростовской области по всем каналам реализации было оказано платных услуг на 223177,7 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,8% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Индекс потребительских цен в декабре 2018 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 102,1%, непродовольственные товары – 100,3% и услуги – 100,5 %.

За январь-ноябрь 2018 года объем денежных доходов населения сложился в размере 1290,3 млрд. рублей, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом 2017 года, рассчитанным для сопоставимости данных без учета единовременной денежной выплаты (ЕВ-2017) пенсионерам в размере 5 тыс.рублей, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ, на 4,7%. С учетом указанной выплаты (ЕВ-2017) денежные доходы населения в январе-ноябре 2018 года относительно января-ноября 2017 года выросли на 4,2 %.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-ноябре 2018 года по сравнению с январем-ноябрем 2017 года (с учетом ЕВ-2017) увеличились на 0,4%, без учета ЕВ-2017 – на 1 %.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в ноябре 2018 года по кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учетом дорасчета) составила 30646,7 рубля (по сравнению с ноябрем 2017 года выросла на 9,0%). Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2018 года составила 105,2% к ноябрю 2017 года.

С января 2017 года Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017 года – в возрасте 15–72 лет).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за сентябрь-ноябрь 2018 года составила 2135,5 тыс. человек, из них 2029,4 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 106,1 тыс. человек – как безработные с применением критериев МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в сентябре-ноябре 2018 года составил 5%. Уровень занятости населения (отношение численности занятого населения к общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) в сентябре-ноябре 2018 года составил 57%.

Демографическая ситуация в январе-ноябре 2018 года характеризовалась снижением числа родившихся и умерших.

Число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза.

За 11 месяцев 2018 года миграционная убыль населения составила 1653 человека, в то время как в январе-ноябре 2017 года миграционный прирост – 2073 человека.

\* по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики

по Ростовской области (http://rostov.gks.ru/)

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка жилой, коммерческой недвижимости и земельных участков г. Ростов-на-Дону**

Рынок жилой недвижимости в рамках настоящего анализа разделен на рынок квартир и рынок домовладений.

Земельные участки по функциональному назначению подразделены на участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и под коммерческую застройку.

Коммерческая недвижимость представлена торгово-офисной и производственно-складской.

В данном исследовании, на территории г. Ростов-на-Дону можно выделить следующие активные (географические) районы: Центр, Советский (вкл. Железнодорожный, мкр. Военвед), Северный (вкл. Мирный, Чкаловский), Пролетарский (вкл. пос. Орджоникидзе, мкр. Сельмаш) и Автосборочный (вкл. пос. Северный, проспект Ленина).

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **ноябрь-декабрь 2018 года.**

**Рынок жилой недвижимость**



**Квартиры**

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (59 990 руб./кв.м).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **янв.-февр. 18** | **март-апр. 18** | **май-июнь 18** | **июль-авг. 18** | **сент.-окт. 18** | **нояб.-дек. 18** |
| **Средняя** | **55 076** | **55 288** | **55 790** | **55 428** | **56 270** | **56 506** |
| **Динамика** | **92%** | **92%** | **93%** | **92%** | **94%** | **94%** |





Анализ цен предложений в ноябре-декабре 2018 г. на рынке квартир представлен в следующей таблице.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | 1-комнатные квартиры | 2-комнатныеквартиры | 3-комнатные квартиры | многокомнатные квартиры | Общая ср. цена |
|  | Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена |  |
| Центр | 33 333 - 100 000 | 69 115 | 30 000 - 100 000 | 65 634 | 30 714 - 100 543 | 64 719 | 30 636 - 100 000 | 64 479 | 66 344 |
| Советский | 30 061 - 88 888 | 55 628 | 30 000 - 96 774 | 53 897 | 30 952 - 89 130 | 53 275 | 34 414 - 100 000 | 51 128 | 54 527 |
| Северный | 30 431 - 91 304 | 53 665 | 30 377 - 91 666 | 50 839 | 30 555 - 91 666 | 49 198 | 31 313 - 78 947 | 46 472 | 51 641 |
| Пролетарский | 30 000 - 100 000 | 59 627 | 30 111 - 100 000 | 57 407 | 32 051 - 98 611 | 55 061 | 30 882 - 100 719 | 53 038 | 57 722 |
| Автосборочный | 30 000 - 98 591 | 60 725 | 31 960 - 97 087 | 56 252 | 34 408 - 100 000 | 54 122 | 30 172 - 74 019 | 53 791 | 57 726 |
| Всего, руб./кв. м | **30 000 - 100 000** | **57 707** | **30 000 - 100 000** | **56 130** | **30 555 - 100 543** | **54 893** | **30 172 - 100 719** | **55 623** | **56 506** |

**Домовладения**

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (46 302 руб./кв.м).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **янв.-февр. 18** | **март-апр. 18** | **май-июнь 18** | **июль-авг. 18** | **сент.-окт. 18** | **нояб.-дек. 18** |
| **Средняя** | **45 900** | **46 911** | **46 051** | **46 290** | **45 838** | **45 816** |
| **Динамика** | **99%** | **101%** | **99%** | **100%** | **99%** | **99%** |



Итоги анализа представлены ниже:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район | Диапазон цен единого объекта, руб. | Диапазон цен, руб. за 1 кв.м | Ср. цена руб. за 1 кв. м. |
| Центр | 700 000 - 37 000 000 | 24 250 - 100 000 | 53 924 |
| Советский | 1 300 000 - 46 100 000 | 21 391 - 100 000 | 49 132 |
| Северный | 1 050 000 - 29 500 000 | 21 074 - 100 000 | 41 836 |
| Пролетарский | 750 000 - 45 000 000 | 20 000 - 100 000 | 46 351 |
| Автосборочный | 490 000 - 25 000 000 | 24 500 - 92 105 | 52 167 |
| Всего, руб./кв.м | **490 000 - 46 100 000** | **20 000 - 100 000** | **45 816** |

**Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости**

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 30 000 руб./кв.м. – 100 719 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь-декабрь 2018г. цена предложения квартир составляет 56 506 руб./кв.м.

Цена предложения домовладений в диапазоне от 20 000 руб./кв.м. – 100 000 руб. /кв.м. (без учета скидки на торг) составляет 45 816 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения продажи квартир и домовладений.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом, это обусловлено сложной экономической ситуацией, наложением санкций на РФ, что препятствует стабильному развитию экономики.

Объем продаж: по информации профессиональных участников рынка недвижимости, объем продаж по отношению к периоду годом ранее, снизился, что объясняется также сложной экономической ситуацией в стране.

**Рынок коммерческой недвижимости**



**Торгово-офисная недвижимость**



Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (66 132 руб./кв.м).

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | янв.-февр. 18 | март-апр. 18 | май-июнь 18 | июль-авг. 18 | сент.-окт. 18 | нояб.-дек. 18 | Диапазон цен исследуемого интервала |
| Центр | 68 736 | 67 262 | 70 099 | 70 672 | 70 821 | 71 741 | 25 000 - 130 666 |
| Советский | 62 113 | 66 433 | 63 649 | 64 891 | 60 055 | 68 167 | 26 153 - 126 000 |
| Северный | 61 615 | 58 730 | 52 730 | 57 396 | 57 981 | 61 838 | 25 000 - 129 666 |
| Пролетарский | 60 908 | 66 312 | 59 573 | 60 579 | 64 529 | 60 185 | 25 652 - 126 000 |
| Автосборочный | 61 813 | 58 430 | 60 851 | 61 500 | 62 329 | 62 562 | 26 655 - 125 000 |
| Средняя | **64 524** | **64 843** | **62 101** | **65 066** | **64 639** | **66 788** | **25 000 - 130 666** |
| Динамика | **98%** | **98%** | **94%** | **98%** | **98%** | **101%** | **-** |

**Производственно-складская недвижимость**

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (27 598 руб./кв.м).

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | янв.-февр. 18 | март-апр. 18 | май-июнь 18 | июль-авг. 18 | сент.-окт. 18 | нояб.-дек. 18 | Диапазон цен исследуемого интервала |
| Средняя | **24 410** | **25 933** | **26 565** | **25 508** | **24 591** | **24 833** | **7 407 – 41 753** |
| Динамика | **88%** | **94%** | **96%** | **92%** | **89%** | **90%** | **-** |

**Основные выводы относительно рынка коммерческой недвижимости**

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 25 000 руб./кв.м. – 130 666 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь-декабрь 2018 г. цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 66 788 руб./кв.м.

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 7 407 руб./кв.м. – 41 753 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь-декабрь 2018 г. цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 24 833 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости и средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости.

 Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом, это обусловлено сложной экономической ситуацией, наложением санкций на РФ, что препятствует стабильному развитию экономики.

Объем продаж: по информации профессиональных участников рынка недвижимости, объем продаж по отношению к периоду годом ранее, снизился, что объясняется также сложной экономической ситуацией в стране.

**Рынок земельных участков**



**Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**

 

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (572 228 руб./сот.).

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **янв.-февр. 18** | **март-апр. 18** | **май-июнь 18** | **июль-авг. 18** | **сент.-окт. 18** | **нояб.-дек. 18** | **Диапазон цен исследуемого интервала** |
| Центр | 1 183 201 | 1 323 360 | 1 185 424 | 867 326 | 1 164 002 | 1 009 152 | 112 500 - 1 985 815 |
| Советский | 743 638 | 699 046 | 691 797 | 762 566 | 719 294 | 645 149 | 100 000 - 1 597 826 |
| Северный | 402 025 | 406 736 | 404 261 | 449 115 | 457 355 | 484 202 | 100 000 - 1 909 090 |
| Пролетарский | 672 353 | 631 405 | 675 151 | 672 216 | 670 399 | 766 412 | 108 333 - 2 407 407 |
| Автосборочный | 904 496 | 818 093 | 955 226 | 855 680 | 881 102 | 900 821 | 190 000 - 1 533 333 |
| **Средняя** | **642 227** | **640 547** | **640 292** | **655 950** | **654 253** | **651 726** | **100 000 - 2 407 407** |
| **Динамика** | **112%** | **112%** | **112%** | **115%** | **114%** | **114%** | - |

**Коммерческая застройка**



Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (803 004 руб./сот.).

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **янв.-февр. 18** | **март-апр. 18** | **май-июнь 18** | **июль-авг. 18** | **сент.-окт. 18** | **нояб.-дек. 18** | **Диапазон цен исследуемого интервала** |
| Центр | 1 287 145 | 1 493 781 | 1 250 000 | 943 025 | 1 189 879 | 1 232 225 | 375 000 - 2 750 000 |
| Советский | 782 823 | 603 240 | 720 372 | 868 782 | 788 333 | 855 742 | 365 000 - 1 300 000 |
| Северный | 692 397 | 624 029 | 569 791 | 706 944 | 666 925 | 711 842 | 200 000 - 1 319 444 |
| Пролетарский | 864 181 | 864 178 | 866 923 | 972 857 | 835 317 | 889 728 | 303 030 - 1 700 000 |
| Автосборочный | 926 470 | 916 470 | 1 176 666 | 823 333 | 823 333 | 925 000 | 350 000 - 1 500 000 |
| **Средняя** | **857 325** | **834 680** | **800 443** | **836 569** | **911 385** | **909 960** | **200 000 - 2 750 000** |
| **Динамика** | **107%** | **104%** | **100%** | **104%** | **113%** | **113%** | - |

**Основные выводы относительно рынка земельных участков**

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 100 000 руб./сот. – 2 407 407 руб. /сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь-декабрь 2018 г. цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 651 726 руб./сот.

Цена предложения земельных участков под коммерческую застройку в диапазоне от 200 000 руб./сот. – 2 750 000 руб. /сот. (без учета скидки на торг) составляет 909 960 руб./сот.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения земельных участков под ИЖС и средней цены предложения земельных участков под коммерческую застройку.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом, это обусловлено сложной экономической ситуацией, наложением санкций на РФ, что препятствует стабильному развитию экономики.

Объем продаж: по информации профессиональных участников рынка недвижимости, объем продаж по отношению к периоду годом ранее, снизился, что объясняется также сложной экономической ситуацией в стране.

**ООО АФ "Аудит-Консалтинг"**
г. Ставрополь, ул. Дзержинского, 156, 6 этаж
Телефон: 8 (800) 770-75-95
Рабочий: +7 (8652) 31-53-77