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

**за январь 2018 года\***

Индекс промышленного производства области в январе 2018 года сложился на 12,8% выше уровня января 2017 года (в РФ на 2,9%). При увеличении объемов в обрабатывающих производствах снижены объемы добычи полезных ископаемых; обеспечения электроэнергии, газом и паром; кондиционирование воздуха»; водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений.

В январе 2018 года хозяйствами всех категорий произведено сельскохозяйственной продукции на 6,3 млрд рублей или 123,9% к соответствующему периоду 2017 года (по России –102,5%).

В животноводстве области на 01.02.2018 в хозяйствах всех категорий отмечается рост поголовья крупного рогатого скота по сравнению с аналогичной датой 2017 года на 2,0% (в том числе коров - на 2,9%), овец и коз – на 1,3%, птицы – на 1,7%. При этом снижено поголовье свиней на 7,7%.

В 2017 году (по оперативным данным) по полному кругу организаций освоено 319,3 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что на 6,2% выше уровня 2016 года.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2018 года составил 4,0 млрд рублей, или 52,7% к уровню января 2017 года (по России – 100,2%). Введено в эксплуатацию 132,8 тыс. кв. метров жилья, или 114,5% к уровню января 2017 года (по России – 100,2%). Половина введенного жилья приходится на долю индивидуальных застройщиков.

Индекс потребительских цен в январе 2018 года к декабрю 2017 года составил 100,6%.

Более всего подорожали продовольственные товары (на 1%). Интенсивно дорожала плодоовощная продукция (на 8,1%). Небольшой рост цен отмечен на сахар (на 0,9%), молоко и молочную продукцию (на 0,8%), рыбопродукты (на 0,7%), творог (на 0,6%) и чай, кофе, какао (на 0,4%). Вместе с тем, снижены цены на макаронные и крупяные изделия (на 1,2%), яйца (на 0,6%) и мясопродукты (на 0,2%).

По состоянию на 1 февраля 2018 года численность безработных составила 16,9 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,8% (в России – 1,0%). При этом в муниципальных районах этот показатель (1%) на 0,4 процентных пункта выше, чем в городских округах (0,6%).

Демографическая ситуация за январь-декабрь 2017 года характеризовалась снижением числа родившихся на 11,5% и числа умерших – на 3,8% по сравнению с январем-декабрем 2016 года. Естественная убыль населения увеличилась на 36,6%.

В январе-декабре 2017 года наблюдался миграционный прирост населения области. Число прибывших превысило число выбывших на 1 907 человек (в январе-декабре 2016 года прирост – 5 035 человек).

\* по данным официального портала Правительства Ростовской области

 (http://www.donland.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 – январь-февраль 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).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 | янв.-февр. 18 |
| Средняя | **55 648** | **55 723** | **55 306** | **55 141** | **54 854** | **55 076** |
| Динамика | **93%** | **93%** | **92%** | **92%** | **91%** | **92%** |





Анализ цен предложений в январе-феврале 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 | 30 000 - 117 647 | 65 736 | 28 750 - 120 833 | 65 089 | 29 473 - 120 625 | 62 395 | 35 714 - 120 915 | 66 779 | **64 708** |
| Советский | 28 095 - 98 000 | 53 428 | 28 227 - 92 982 | 52 093 | 30 833 - 116 666 | 51 518 | 28 861 - 83 333 | 50 382 | **52 564** |
| Северный | 28 081 - 99 352 | 53 372 | 28 829 - 92 982 | 50 880 | 30 000 –84 810 | 50 248 | 29 600 - 77 336 | 44 815 | **51 793** |
| Пролетарский | 30 000 - 109 756 | 58 451 | 28 750 - 115 384 | 54 920 | 32 337 - 108 571 | 54 561 | 28 095 - 94 995 | 49 478 | **56 290** |
| Автосборочный | 32 608 - 111 764 | 58 740 | 28 020 - 113 333 | 55 253 | 31 625 - 98 333 | 51 001 | 39 007 - 100 000 | 56 455 | **55 881** |
| Всего, руб./кв. м | **28 081 - 117 647** | **56 081** | **28 020 - 120 833** | **54 734** | **29 473 - 120 625** | **53 616** | **28 095 - 120 915** | **54 326** | **55 076** |

**Домовладения**

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 | янв.-февр. 18 |
| Средняя | **47 181** | **47 542** | **46 820** | **44 855** | **45 103** | **45 900** |
| Динамика | **102%** | **103%** | **101%** | **97%** | **97%** | **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 | 500 000 - 35 000 000 | 20 000 - 100 000 | 51 721 |
| Советский | 800 000 - 33 500 000 | 20 769 - 100 000 | 48 966 |
| Северный | 800 000 - 35 000 000 | 20 000 - 97 972 | 41 341 |
| Пролетарский | 1 050 000 - 30 000 000 | 21 428 - 99 500 | 47 490 |
| Автосборочный | 700 000 - 27 000 000 | 22 153 - 100 000 | 53 045 |
| Всего, руб./кв.м | **500 000 - 35 000 000** | **20 000 - 100 000** | **45 900** |

**Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости**

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 28 020 руб./кв.м. – 120 915 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на январь-февраль 2018г. цена предложения квартир составляет 55 076 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 45 900 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения 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 (в докризисный период), 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 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 | янв.-февр. 18 | Диапазон цен исследуемого интервала |
| Центр | 67 896 | 71 934 | 71 610 | 69 687 | 68 364 | 68 736 | 27 096 - 112 500 |
| Советский | 62 422 | 62 510 | 64 944 | 62 374 | 64 286 | 62 113 | 26 363 - 115 000 |
| Северный | 58 700 | 60 058 | 61 130 | 64 378 | 67 178 | 61 615 | 26 666 - 114 634 |
| Пролетарский | 65 581 | 62 541 | 61 392 | 62 702 | 60 005 | 60 908 | 25 504 - 114 802 |
| Автосборочный | 64 638 | 63 305 | 66 576 | 67 139 | 65 177 | 61 813 | 54 883 - 77 519 |
| Средняя | **64 855** | **66 455** | **66 860** | **66 555** | **65 744** | **64 524** | **26 363 - 115 000** |
| Динамика | **98%** | **100%** | **101%** | **101%** | **99%** | **98%** | **-** |

**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).

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 | янв.-февр. 18 | Диапазон цен исследуемого интервала |
| Средняя | **26 360** | **25 118** | **25 891** | **25 007** | **25 353** | **24 410** | **16 875 – 40 251** |
| Динамика | **96%** | **91%** | **94%** | **91%** | **92%** | **88%** | **-** |

**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 26 363 руб./кв.м. – 115 000 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на январь-февраль 2018 г. цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 64 524 руб./кв.м.

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 16 875 руб./кв.м. – 40 251 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на январь-февраль 2018 г. цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 24 410 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости и падение средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости. Основными факторами данных процессов являются скептические ожидания рынка на фоне снижения платежеспособного спроса.

 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 (в докризисный период), 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 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 | янв.-февр. 18 | Диапазон цен исследуемого интервала |
| Центр | 1 309 008 | 1 225 983 | 986 662 | 1 104 030 | 1 126 668 | 1 183 201 | 200 000 - 3 250 000 |
| Советский | 618 136 | 623 359 | 622 185 | 664 381 | 704 737 | 743 638 | 42 763 - 2 352 941 |
| Северный | 381 291 | 423 221 | 393 922 | 400 690 | 391 474 | 402 025 | 53 333 - 2 000 000 |
| Пролетарский | 660 090 | 691 390 | 682 427 | 699 701 | 657 319 | 672 353 | 96 666 - 3 000 000 |
| Автосборочный | 1 095 562 | 1 005 366 | 990 143 | 916 756 | 854 080 | 904 496 | 100 000 - 1 583 333 |
| Средняя | **621 189** | **626 394** | **601 799** | **615 336** | **626 149** | **642 227** | **42 763 - 3 250 000** |
| Динамика | **109%** | **109%** | **105%** | **108%** | **109%** | **112%** | - |

**Коммерческая застройка**

****

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 | янв.-февр. 18 | Диапазон цен исследуемого интервала |
| Центр | 1 372 222 | 1 542 857 | 1 392 718 | 1 281 653 | 1 186 839 | 1 287 145 | 112 866 - 3 250 000 |
| Советский | 833 557 | 645 538 | 707 104 | 786 036 | 741 745 | 782 823 | 270 270 - 1 642 857 |
| Северный | 627 427 | 670 427 | 636 474 | 618 633 | 679 768 | 692 397 | 277 777 - 1 190 476 |
| Пролетарский | 736 899 | 721 481 | 797 435 | 865 305 | 840 052 | 864 181 | 756 043 - 1 000 000 |
| Автосборочный | 991 666 | 871 429 | 1 001 433 | 1 124 705 | 1 040 280 | 926 470 | 500 000 - 1 779 411 |
| Средняя | **890 432** | **889 738** | **917 161** | **903 954** | **878 632** | **857 325** | **112 866 - 3 250 000** |
| Динамика | **111%** | **111%** | **114%** | **113%** | **109%** | **107%** | - |

**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 42 763 руб./сот. – 3 250 000 руб. /сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на январь-февраль 2018 г. цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 626 149 руб./сот.

Цена предложения земельных участков под коммерческую застройку в диапазоне от 112 866 руб./сот. – 3 250 000 руб. /сот. (без учета скидки на торг) составляет 857 325 руб./сот.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения земельных участков, как под ИЖС, так и под коммерческую застройку, т.к. продавцы в условиях сложной экономической ситуации находятся в ожидании стабилизации экономики и не намерены предоставлять больших дисконтов при продаже 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 (в докризисный период), снизился, что объясняется также сложной экономической ситуацией в стране.

Обзор предоставлен ООО АФ "Аудит-Консалтинг"