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

**за январь-ноябрь 2017 года\***

Индекс промышленного производства области в январе-ноябре 2017 года сложился на 9,4% выше уровня аналогичного периода 2016 года (в РФ на 1,2%). Увеличены объемы производства всех основных видов промышленной деятельности.

В январе - ноябре 2017 года хозяйствами всех категорий произведено сельскохозяйственной продукции на 317,5 млрд рублей, или 108,6% к соответствующему периоду 2016 года (по России –102,5%).

В животноводстве области на 01.12.2017 в хозяйствах всех категорий отмечается рост поголовья крупного рогатого скота по сравнению с аналогичной датой 2016 года на 1,6% (в том числе коров - на 2,5%), птицы – на 8,6%. При этом снижено поголовье свиней на 8,0%, овец и коз – на 0,3%.

В январе-сентябре 2017 года по полному кругу организаций освоено 187,1 млрд рублей инвестиций в основной капитал, что на 21,2% выше уровня аналогичного периода 2016 года. При этом крупными и средними предприятиями области привлечено135,1 млрд рублей, что на 27,6% больше, чем в 2016 году.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2017 года составил 136,7 млрд рублей, или 101,4% к аналогичному периоду 2016 года (по России – 98,1%). Введено в эксплуатацию 1 967,3 тыс. кв. метров жилья или 100,5% к январю-ноябрю 2016 года (по России – 96,0%). Индивидуальными застройщиками введено 63,2% от общего объема жилья.

Индекс потребительских цен в ноябре 2017 года к декабрю 2016 года составил 101,4%.

В январе-ноябре 2017 года оборот розничной торговли составил 788,3 млрд рублей, что на 0,1% выше, чем в 2016 году (в среднем по России – рост на 1%), оборот общественного питания – 33,3 млрд рублей и увеличился на 3,5%. Объем платных услуг, оказанных населению Ростовской области, составил 187,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 2,4% больше, чем в аналогичном периоде 2016 года (в России – 100,2%).

По состоянию на 1 декабря 2017 года численность безработных составила 17,1 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,8% (в России – 0,9%). При этом в муниципальных районах этот показатель (1%) на 0,4 процентных пункта выше, чем в городских округах (0,6%).

Демографическая ситуация за январь-октябрь 2017 года характеризовалась снижением числа родившихся на 10,8% и числа умерших – на 2,5% по сравнению с январем-октябрем 2016 года. Естественная убыль населения увеличилась на 41,8%.

В январе-октябре 2017 года наблюдался миграционный прирост населения области. Число прибывших превысило число выбывших на 2 041 человека (в январе-октябре 2016 года прирост – 4 585 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 – ноябрь-декабрь 2017 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. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 |
| Средняя | **55 896** | **55 648** | **55 723** | **55 306** | **55 141** | **54 854** |
| Динамика | **93%** | **93%** | **93%** | **92%** | **92%** | **91%** |





Анализ цен предложений в ноябре-декабре 2017 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 | 28 846 - 117 073 | 67 447 | 28 392 - 118 125 | 65 024 | 28 703 - 120 952 | 65 770 | 29 166 - 120 000 | 65 240 | **66 030** |
| Советский | 28 743 - 96 938 | 53 193 | 28 099 - 111 940 | 51 698 | 28 750 - 108 219 | 50 337 | 28 571 - 110 429 | 50 997 | **52 164** |
| Северный | 28 947 - 103 243 | 52 093 | 28 229 - 111 492 | 50 180 | 28 333 - 103 448 | 49 232 | 32 282 - 68 750 | 46 847 | **50 856** |
| Пролетарский | 29 629 - 109 756 | 57 410 | 30 681 - 118 918 | 55 314 | 28 091 - 120 370 | 52 551 | 28 750 - 80 769 | 46 066 | **55 464** |
| Автосборочный | 34 615 - 94 047 | 58 618 | 34 408 - 113 333 | 55 226 | 31 250 - 100 000 | 51 812 | 32 666 - 69 230 | 46 262 | **55 749** |
| Всего, руб./кв. м | **28 743 - 117 073** | **55 607** | **28 099 - 118 918** | **54 600** | **28 091 - 120 952** | **53 648** | **28 571 - 120 000** | **54 890** | **54 854** |

**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. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 |
| Средняя | **46 805** | **47 181** | **47 542** | **46 820** | **44 855** | **45 103** |
| Динамика | **101%** | **102%** | **103%** | **101%** | **97%** | **97%** |



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 | 550 000 - 55 000 000 | 20 000 - 100 000 | 51 843 |
| Советский | 700 000 - 49 000 000 | 20 000 - 100 000 | 46 930 |
| Северный | 1 150 000 - 22 000 000 | 20 000 - 100 000 | 41 651 |
| Пролетарский | 550 000 - 29 900 000 | 20 434 - 99 649 | 45 933 |
| Автосборочный | 700 000 - 40 000 000 | 25 142 - 100 000 | 48 881 |
| Всего, руб./кв.м | **550 000 - 55 000 000** | **20 000 - 100 000** | **45 103** |

**Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости**

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 28 091 руб./кв.м. – 120 952 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь-декабрь 2017г. цена предложения квартир составляет 54 854 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 45 103 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается падение средней цены предложения квартир и домовладений. Основными факторами данного процесса 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 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. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 | Диапазон цен исследуемого интервала |
| Центр | 70 691 | 67 896 | 71 934 | 71 610 | 69 687 | 68 364 | 25 000 - 114 035 |
| Советский | 66 225 | 62 422 | 62 510 | 64 944 | 62 374 | 64 286 | 25 000 - 115 000 |
| Северный | 61 747 | 58 700 | 60 058 | 61 130 | 64 378 | 67 178 | 28 947 - 115 686 |
| Пролетарский | 62 596 | 65 581 | 62 541 | 61 392 | 62 702 | 60 005 | 27 000 - 115 555 |
| Автосборочный | 66 090 | 64 638 | 63 305 | 66 576 | 67 139 | 65 177 | 39 642 - 113 333 |
| Средняя | **65 997** | **64 855** | **66 455** | **66 860** | **66 555** | **65 744** | **25 000 - 115 686** |
| Динамика | **100%** | **98%** | **100%** | **101%** | **101%** | **99%** | **-** |

**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. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 | Диапазон цен исследуемого интервала |
| Средняя | **26 293** | **26 360** | **25 118** | **25 891** | **25 007** | **25 353** | **16 666 - 38 095** |
| Динамика | **95%** | **96%** | **91%** | **94%** | **91%** | **92%** | **-** |

**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. – 115 686 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь-декабрь 2017г. цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 65 744 руб./кв.м.

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 16 666 руб./кв.м. – 38 095 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь-декабрь 2017г. цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 25 353 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 | янв.-февр. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 | Диапазон цен исследуемого интервала |
| Центр | 1 223 883 | 1 309 008 | 1 225 983 | 986 662 | 1 104 030 | 1 126 668 | 41 666 - 4 400 000 |
| Советский | 673 759 | 618 136 | 623 359 | 622 185 | 664 381 | 704 737 | 15 822 - 3 750 000 |
| Северный | 418 913 | 381 291 | 423 221 | 393 922 | 400 690 | 391 474 | 40 000 - 2 222 222 |
| Пролетарский | 627 939 | 660 090 | 691 390 | 682 427 | 699 701 | 657 319 | 15 000 - 2 400 000 |
| Автосборочный | 1 089 502 | 1 095 562 | 1 005 366 | 990 143 | 916 756 | 854 080 | 133 333 - 2 047 619 |
| Средняя | **629 991** | **621 189** | **626 394** | **601 799** | **615 336** | **626 149** | **15 000 - 4 400 000** |
| Динамика | **110%** | **109%** | **109%** | **105%** | **108%** | **109%** | - |

**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. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 | Диапазон цен исследуемого интервала |
| Центр | 1 398 070 | 1 372 222 | 1 542 857 | 1 392 718 | 1 281 653 | 1 186 839 | 90 000 - 3 250 000 |
| Советский | 738 072 | 833 557 | 645 538 | 707 104 | 786 036 | 741 745 | 205 000 - 1 666 666 |
| Северный | 685 239 | 627 427 | 670 427 | 636 474 | 618 633 | 679 768 | 500 000 - 1 259 259 |
| Пролетарский | 753 510 | 736 899 | 721 481 | 797 435 | 865 305 | 840 052 | 236 290 - 2 000 000 |
| Автосборочный | 1 015 444 | 991 666 | 871 429 | 1 001 433 | 1 124 705 | 1 040 280 | 470 000 - 1 779 411 |
| Средняя | **911 333** | **890 432** | **889 738** | **917 161** | **903 954** | **878 632** | **90 000 - 3 250 000** |
| Динамика | **113%** | **111%** | **111%** | **114%** | **113%** | **109%** | - |

**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 15 000 руб./сот. – 4 400 000 руб. /сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь-декабрь 2017г. цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 626 149 руб./сот.

Цена предложения земельных участков под коммерческую застройку в диапазоне от 90 000 руб./сот. – 3 250 000 руб. /сот. (без учета скидки на торг) составляет 878 632 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.