



Обзор рынка новостроек г. Архангельска

СОДЕРЖАНИЕ

Социально-экономическое положение г. Архангельска3

Жилой фонд.....4

Описание новостроек, возводимых в городе. Средние цены на рынке4

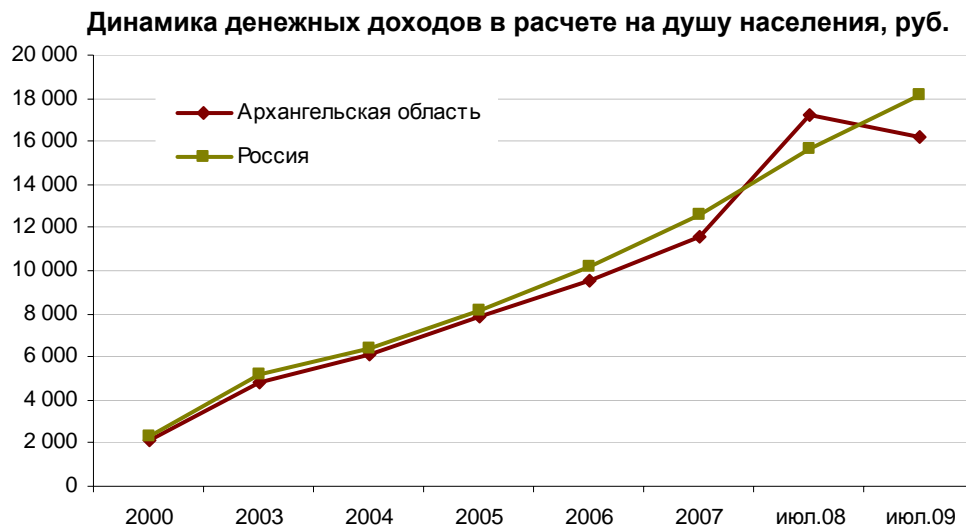
Социально-экономическое положение г. Архангельска

Архангельск расположен в устье реки Северная Двина при впадении ее в Белое море. Территория муниципального образования "Город Архангельск" составляет 29 442 га. Население Архангельска в 2008 году составляло 348,7 тыс. человек. С начала 1990-х годов из-за миграции и отрицательного естественного прироста численность населения Архангельска непрерывно уменьшается.

Архангельск является знаменитым городом-портом, приходящие в город суда принимает морской - речной вокзал, кроме этого в городе развито мелкое речное судоходство.

Архангельск - крупный научный и промышленный центр северо-запада России - края, богатого природными ресурсами: лесными, рыбными; имеются месторождения алмазов, нефти, бокситов. Здесь сосредоточены предприятия лесоперерабатывающей, лесохимической, целлюлозно-бумажной, рыбной, микробиологической промышленности, машиностроения. Ведущая роль в промышленности принадлежит лесной отрасли. Лесопромышленным предприятиям принадлежит свыше 40% общего объема продукции, производимой в городе. Лес, бумага, картон, целлюлоза, а также рыба до сих пор остаются основой торговли Архангельска с другими регионами России и странами Запада.

Уровень доходов населения Архангельской области в целом соответствует среднему по России уровню доходов населения и характеризуется стабильным ростом на протяжении последних лет. Некоторое снижение уровня доходов в области было отмечено в 2009 г., что очевидно является следствием развития финансового кризиса.



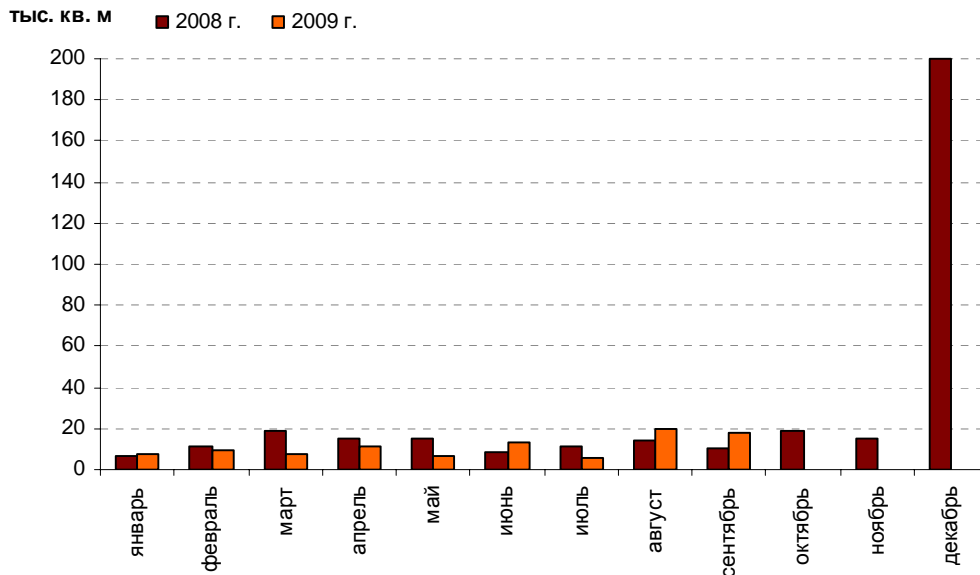
Источник: Федеральная служба государственной статистики

Жилой фонд

Жилой фонд Архангельска составляет более 7 млн. кв. м, из них около 20% - деревянный жилой фонд. 34% деревянных зданий можно отнести к ветхому и аварийному фонду.

В январе-сентябре 2009 г. на территории Архангельской области построено 1 364 новые квартиры общей площадью 99,8 тыс. кв. м, что на 11,5% ниже уровня января-сентября 2008 г.

Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов в Архангельской области



Источник: Федеральная служба государственной статистики

Архангельск, как самый крупный город Архангельской области, занимает лидирующее положение в области по вводу жилья. Средняя обеспеченность жителей Архангельска жильем составляет 21,8 кв. м на человека¹, что является средним показателем среди российских регионов (средняя обеспеченность жильем в России составляет 21,5 кв. м), однако в любом случае демонстрирует достаточно высокий уровень дефицита жилья. Так, например, среди европейских столиц этот показатель составляет 35-40 кв. м на человека.

Описание новостроек, возводимых в городе. Средние цены на рынке

В настоящее время в городе в открытом предложении находится 41 новостройка. Преимущественно, застраиваются центральные части города – Ломоносовский и Октябрьский центральные округа.

Практически все новостройки возводятся из кирпича, монолитное домостроение в городе развито слабо. Среди монолитных новостроек можно отметить ЖК «Солнечный», предполагающий строительство 3-х очередей жилья по адресу Московский пр., 43/2, в границах территориального округа Майская горка. Примечательно также, что это один из немногих комплексов, в котором квартиры предлагаются «под чистовую» отделку. Стандартной практикой рынка является сдача квартир с «черновой» отделкой.

Диапазон цен предложения в новостройках варьируется от 20 000 до 54 000 руб. за кв. м. Минимальные цены отмечены в панельном доме по ул. Заводской в п. Уемском, максимальные – в сданном ГК жилком комплексе «Корона», расположенном на ул. Воскресенская в Ломоносовском терр. округе.

¹ - по данным Росстата за 2007 г.

Средняя цена 1 кв. м на квартиры в новостройках г. Архангельска в настоящий момент находится на уровне **39 700 руб. за кв. м.**

В целом, по аналогии со многими городами России, с наступлением финансового кризиса (с сентября 2008 г.) наблюдалось снижение цен. По оценкам экспертов рынка, падение цен с пикового уровня составило порядка 20-30%, при этом доля сделок, совершаемых с использованием ипотечных кредитов снизилась примерно в четыре раза.

Однако уже к концу летнего - началу осеннего сезона снижение цен приостановилось, и на рынке было отмечено некоторое оживление и рост спроса со стороны покупателей, что скорее всего связано с влиянием «отложенного спроса» - часть покупателей, прекратившая поиск жилья с наступлением кризиса, начала возвращаться на рынок.

Новостройки г. Архангельска

	Район	Адрес	Название	Тип	Этажность	Срок Сдачи	Отделка	Цена мин	Цена макс	Цена средняя
1	Соломбальский тер.округ	Беломорской Флотилии		Кирп	5	4 кв. 2009	черн	36 000	36 000	36 000
2	Ломоносовский тер.округ	Воскресенская ул.	На Воскресенской	Кирп	9	4 кв. 2009	черн	41 500	41 500	41 500
3	Ломоносовский тер.округ	Воскресенская ул.	Корона	Кирп	10	сдан ГК	черн	42 000	54 000	48 000
4	Октябрьский тер.округ	Гагарина 45		Кирп	10	сдан ГК	черн	37 000	43 000	40 000
5	п. Уемский	Заводская		Панель	5	сдан ГК	черн	20 000	23 000	21 500
6	Ломоносовский тер.округ	Красноармейская	Верона	Кирп	10	4 кв. 2011	н/д	30 500	30 500	30 500
7	Октябрьский тер.округ	Ломоносова - Воскресенская - Свободы		Кирп		4 кв. 2009	черн	41 000	41 000	41 000
8	Ломоносовский тер.округ	Ломоносова-Володарского	Центральный	Кирп	5	2 кв. 2012	черн	41 000	41 000	41 000
9	Ломоносовский тер.округ	Ломоносова-Поморская	Бриз-2	Кирп	7	4 кв. 2009	черн	41 000	43 000	42 000
10	Ломоносовский тер.округ	Ломоносова-Северодвинская	На Ломоносова	Кирп	13	4 кв. 2010	н/д	32 500	38 000	35 250
11	Северный тер.округ	Мичурина - Ильича		Кирп	3	4 кв. 2009	черн	30 000	33 000	31 500
12	тер. округ Майская горка	Московский пр.,43/2	Солнечный	Мон	9	сдан ГК (2009 г.)	чист	37 000	39 000	38 000
13	Соломбальский тер.округ	Наб. Георгия Седова		Кирп	4	сдан ГК	черн	40 000	40 000	40 000
14	Октябрьский тер.округ	Наб. Сев.Двины - Гайдара	Дом на Двине	Кирп	9	4 кв. 2009	черн	39 000	44 000	39 000
15	Октябрьский тер.округ	Новгородский, 113 к.1		Кирп		сдан ГК (2009 г.)	черн	42 000	42 000	42 000
16	Октябрьский тер.округ	Новгородский - Попова		Кирп	13	4 кв. 2010	черн	36 000	40 000	38 000
17	Ломоносовский тер.округ	Обводный канал 9/3 (1 очередь)		Кирп	9	сдан ГК (2009 г.)	чист	50 000	50 000	50 000
18	Ломоносовский тер.округ	Обводный канал 9/3 (2 очередь)		Кирп	9	сдан ГК (2009 г.)	черн	40 500	40 500	40 500
19	Ломоносовский тер.округ	Обводный канал 9/3 (4 очередь)		Кирп	9	4 кв. 2009	черн	30 000	42 500	37 000
20	Октябрьский тер.округ	Обводный,76		Кирп	16	сдан ГК (2008 г.)	чист	34 000	34 000	34 000
21	Ломоносовский тер.округ	Павла Усова, 9 к.3		Кирп	5	сдан ГК (2009 г.)	черн	39 000	40 250	40 000
22	Ломоносовский тер.округ	пер. Водников,9		Кирп	4		черн	37 000	37 000	37 000
23	Маймаксанский тер.округ	Победы, 114/3		Кирп	5	сдан ГК (2008 г.)	черн	31 500	31 500	31 500

	Район	Адрес	Название	Тип	Этажность	Срок Сдачи	Отделка	Цена мин	Цена макс	Цена средняя
24	Ломоносовский тер.округ	Поморская 34 корпус 1		Кирп	9	сдан ГК (2009 г.)	черн	40 000	45 000	42 500
25	Октябрьский тер.округ	Поморская, 40		Кирп		2 кв. 2010	черн	35 000	38 000	35 000
26	Ломоносовский тер.округ	Поморская, 54		Кирп	5	4 кв. 2009	черн	45 000	45 000	45 000
27	Ломоносовский тер.округ	Поморская, 60		Кирп		сдан ГК	черн	40 000	41 600	41 600
28	Ломоносовский тер.округ	Поморская-Ломоносова	Бриз	Кирп	7	4 кв. 2009	черн	42 000	47 000	45 000
29	Октябрьский тер.округ	Попова, 32		Кирп	13	3 кв. 2010	черн	33 200	40 000	36 000
30	Октябрьский тер.округ	Розинга		Кирп	10	4 кв. 2009	черн	38 000	38 000	38 000
31	Октябрьский тер.округ	Свободы,25		Кирп	9	сдан ГК (2008 г.)	н/д	49000	49000	49000
32	Ломоносовский тер.округ	Северодвинская - Новгородский	Олимп	Кирп	13	сдан ГК (2009 г.)	черн	38 000	41 500	41 500
33	Ломоносовский тер.округ	Серафимовича-Сов.Космонавтов		Кирп	9	4 кв. 2009	черн	40 000	42 000	41 000
34	Соломбальский тер.округ	Смолокурова		Кирп	7	4 кв. 2009	черн	35000	35000	35 000
35	тер. округ Майская горка	Смольный Буян		Кирп		сдан ГК (2009 г.)	черн	37 300	41 400	39 000
36	Ломоносовский тер.округ	Советских Космонавтов, 52/1		Кирп		сдан ГК	черн	42 000	43 400	42 700
37	Октябрьский тер.округ	Теснанова		Мон	3	сдан ГК (2008 г.)	черн	35 000	35 000	35 000
38	Ломоносовский тер.округ	Троицкий - Серафимовича	Алмаз	Кирп	6	4 кв. 2009	черн	45 000	50 000	48 000
39	Ломоносовский тер.округ	Троицкий-Кронштадского	На Троицком	Кирп	10	3 кв. 2011	н/д	53 500	53 500	53 500
40	Ломоносовский тер.округ	Чум.Лучинского-Поморская	На Чумбаровке	Кирп	10	3 кв. 2011	н/д	52 500	52 500	52 500
41	Октябрьский тер.округ	Шубина, 50		Кирп	6	сдан ГК	черн	33 000	36 000	33 000

Источник: собственные данные компании Blackwood и открытые источники