



КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РФ, Г. КРАСНОДАР

03.2012

Предложение

По состоянию на начало апреля 2012 г. в стадии строительства находилось 205 объектов многоэтажного жилищного строительства (МЖС). Общая площадь строящихся объектов составила 3 342 944 кв. м, совокупная жилая — 2 518 686 кв. м, общее количество квартир в них — 39 536 ед.

Следует отметить, что по отношению к началу апреля 2011 г. объем предложения на первичном рынке МЖС г. Краснодар возрос на 16,3%, что связано с ежемесячным ростом девелоперской активности в отношении новых проектов. Последние все чаще превышают объем вводимых площадей, что и приводит к росту объема возводимого МЖС. **До марта 2012 г. тренд к наращиванию активности девелоперов в отношении новых объектов, ставший причиной увеличения объема возводимого МЖС в г. Краснодар, прослеживался на протяжении года.** В марте 2012 г. объем сданных площадей превышает объем новых объектов, но данный факт пока единичен и не свидетельствует о сломе тренда.

В течение 1 кв. 2012 г. ряд девелоперов сообщил о намерениях начать новое строительство. Так, ГК «Европа-Инвест» в краткосрочной перспективе планирует заложить вторую очередь проекта «Немецкая деревня», площадью свыше 400 тыс. кв. м.

На сегодняшний день основой первичного рынка МЖС г. Краснодар являются эконом- и средний классы (34,9% и 41,2% от общего объема возводимого жилья соответственно). Бизнес-класс занимает 22,9%. Элитный сегмент представлен двумя проектами: «замороженной» «Ривьерой» и «Бельведером-2», что составляет около 1,0% от общего объема предложения на первичном рынке.

С начала прошлого года и до настоящего времени для первичного рынка МЖС г. Краснодар была характерна тенденция к сокращению доли эконом-класса в общем объеме предложения (за 03.2011-03.2012 ее значение снизилось с 37,8% до 34,9%). Доля среднего, напротив, возрастает (за 03.2011 - 03.2012 ее значение выросло с 32,9% до 41,2%). **Данные тенденции свидетельствуют об улучшении качественной структуры первичного рынка МЖС г. Краснодар, что, в свою очередь, является ответной реакцией девелоперов на постепенное восстановление интереса потенциальных покупателей после кризиса к более качественному жилью.**

На сегодняшний день наибольший объем МЖС сосредоточен в ФМР (19,4%), ЮМР (11,6%), ЦМР (13,7%), районе ул. Восточно-Кругликовская (12,6%) и ЧМР (9,4%). При рассмотрении динамики объема возводимого МЖС в г. Краснодар в течение 03.2011 - 03.2012 видно, что наибольшее изменение произошло в ФМР. В данной зоне города произошел практически двукратный прирост показателя, во-первых, за счет начала строительства военного городка на 2 500 квартир по ул. Дзержинского, 54. Во-вторых, в рассматриваемый период в ФМР начали работы на новых строительных площадках несколько девелоперов: ООО «ЧФК», ООО «МегаАльянс», ООО «НСИ-Юг».



**Главные тенденции
на рынке: рост
активности девелоперов
в отношении закладки
новых проектов и
улучшение
качественной структуры
предложения**

Структура первичного рынка МЖС
г. Краснодар по классам, 03.2012

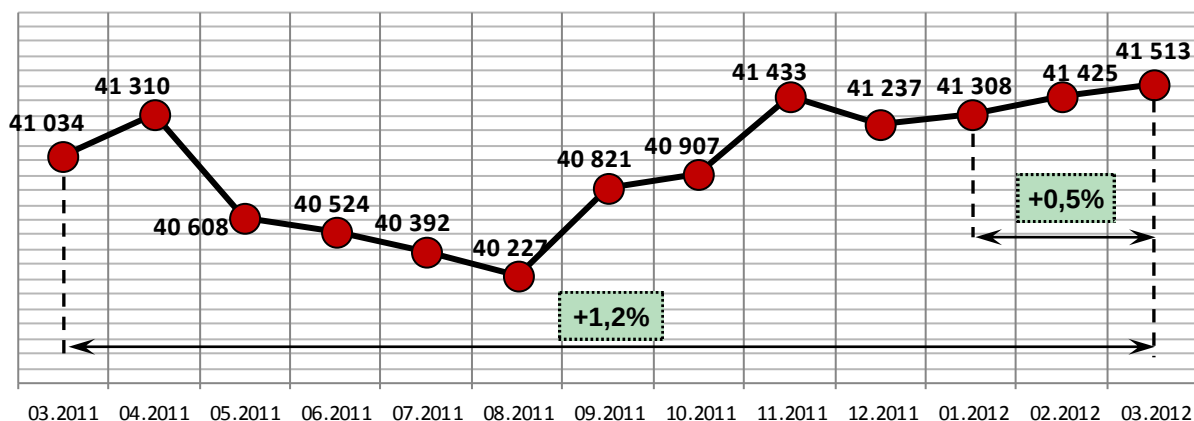
Класс	Совокупная жилая пло- щадь, кв. м	Доля, % от совокупной жилой площади
эконом	878 279	34,9%
средний	1 037 243	41,2%
бизнес	577 187	22,9%
элитный	25 997	1,0%
ИТОГО:	2 518 686	100,0%

Источник: собственная база объектов
первичного рынка МЖС г. Краснодар
компании MACON Realty Group

Ценовая ситуация

По оценкам консультантов компании MACON Realty Group, на начало апреля 2012 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Краснодар составила 41 513 руб. Отметим, что за год (с марта 2011 г. по март 2012 г.) стоимость 1 кв. м увеличилась на 1,2%. В течение 1 кв. 2012 г. также прослеживалась незначительная положительная коррекция цен.

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Краснодар, 03.2011-03.2012, руб.



Источник: собственная база объектов на первичном рынке МЖС г. Краснодар компании MACON Realty Group

В период 03.2011 - 03.2012 средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Краснодар возросла во всех сегментах. При этом ее максимальный прирост зафиксирован в элитном классе (+17,3%). Второе место по темпам роста цен занимает бизнес-класс (+4,3%), третье — средний (+1,9%). Цены в эконо-классе за 03.2011-03.2012 возросли на 1,5%. Максимальный прирост стоимости 1 кв. м в наиболее дорогих сегментах обусловлен рядом причин. Во-первых, рассматриваемые сегменты во время кризиса характеризовались существенным снижением цен и, как следствие, на сегодняшний день имеют более высокий, по сравнению с «дешевым жильем», потенциал роста стоимости квадратного метра. Во-вторых, ограниченная конкуренция в бизнес- и элитном классах, а также возрастающий уровень спроса на качественное жилье также способствуют повышению цен в данных сегментах. Отметим, что реальный прирост цен в эконо- и среднем классах в рассматриваемый период был выше. Однако сдерживающим его фактором являлось открытие продаж во многих новостройках на начальной стадии строительства, цена 1 кв. м в которых традиционно ниже среднерыночной величины. Высокий уровень конкуренции, в том числе и с «частными» застройщиками (см. Обзор рынка жилой недвижимости индивидуальных и микростроительных компаний от 15.06.2011), и насыщенность данных сегментов рынка также являются причинами, по которым девелоперы объектов эконо- и среднего классов не могли позволить себе существенно поднимать цены.

**За год максимальный
прирост цен произошел
в наиболее дорогих
сегментах МЖС: бизнес
– и элитном классе.**

Повышение стоимости квадратного метра в течение 03.2011-03.2012 было характерно для объектов различной степени готовности. Однако максимальный рост цен произошел в объектах, находящиеся на начальной стадии строительства, что свидетельствует о повышении кредита доверия покупателей к рынку новостроек в целом и объектам «на нуле» в частности.

Ценовая ситуация (продолжение)

На сегодняшний день максимальная средневзвешенная стоимость квадратного метра зафиксирована в ЦМР (+16,3% относительно среднерыночного значения), ЮМР (+9,3%), ШМР (+5,0%) и районе ул. 40 лет Победы (+2,8%). Именно данные зоны города являются центром сосредоточения новостроек бизнес и элитного классов, цены реализации квартир в которых наиболее высоки.

Минимальная средневзвешенная стоимость 1 кв. м зафиксирована в ПМР (-12,2%), на Витаминкомбинате (-13,2%), в районе ул. Восточно-Кругликовская (-9,3%), ГМР (-7,9%) и СМР (-14,7%). Отметим, что на территории данных районов сосредоточено жилье наименее дорогостоящих классов - эконом- и среднего.

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Краснодар по классам, 03.2012, руб.

Класс	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	Отношение к среднерыночной величине, %
эконом	37 480	-9,7% ↓
средний	41 238	-0,7% ↓
бизнес	46 896	+13,0% ↑
элитный	71 875	+73,1% ↑

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Краснодар компании MACON Realty Group

Анализ спроса

С начала 2010 г. и по сегодняшний день прослеживается рост активности покупателей, что подтверждается динамикой количества сделок: за 12 месяцев 2011 г. их число возросло на 35,2% относительно 2010 г. **Тренд к наращиванию потребительской активности на первичном рынке МЖС г. Краснодар продолжился и в 1 кв. 2012 г. Количество сделок за январь-март 2012 г. в 2,4 раза превысило количество сделок за аналогичный период 2011 г.**

Непрерывное увеличение количества сделок на первичном рынке МЖС г. Краснодар обусловлено комплексом факторов и причин, среди которых можно отметить следующие:

- постепенный рост количества сделок с привлечением ипотечных кредитов (по данным администрации МО г. Краснодар, за 11 месяцев 2011 г. банками Краснодара было выдано 3 724 ипотечных кредита на сумму 5,5 млрд. руб., что в 2,3 раза выше показателя за аналогичный период 2010 г.);
- повышение степени доверия потенциальных покупателей к первичному рынку МЖС г. Краснодар;
- реализация проекта «Народная ипотека» (по состоянию на конец марта 2012 г. свыше 3,6 тыс. жителей Краснодарского края стали участниками данной программы);
- рост уверенности и потребительских настроений потенциальных покупателей, обусловленный положительной динамикой показателей уровня жизни населения (номинальной и реальной заработной платы).

Самое высокое значение среднемесячного темпа продаж квартир на первичном рынке МЖС г. Краснодар имеют проекты эконом- и среднего классов — в среднем от 10 до 20 ед. в мес. Однако комплексные проекты (например, «Панорама», «Московский» и т.д.) с высокой скоростью строительства и степенью готовности имеют темпы продаж в разы превышающие среднее значение в сегменте (свыше 50 ед. в мес.).

Количество сделок на первичном рынке МЖС г. Краснодар непрерывно увеличивается

жилой комплекс «Панорама»



Анализ спроса (продолжение)

К основным факторам успешности «Панорамы» наряду с вышеприведенными можно отнести: масштабную рекламную кампанию (радио, ТВ, рекламные растяжки и т.д.), наличие широкого выбора ипотечных программ и программ рассрочки, а также высокое качество строительства. Высокие темпы продаж в «Московском» обусловлены высокой скоростью строительства, конкурентоспособными ценами и отделкой квартир «под ключ». В тройку лидеров по объемам продаж входит также комплексная застройка территории в топонимическом микрорайоне Восточно-Кругликовский компании ЗАО «Кубанская марка». Данный проект характеризуется теми же преимуществами, что и ЖК «Московский». Отдельно стоит отметить известность и благоприятную репутацию компании ЗАО «Кубанская марка», что также положительно сказывается на темпах продаж в объектах данного застройщика.

жилой комплекс «Московский»



Тенденции и перспективы

Ситуация на первичном рынке МЖС г. Краснодар характеризуется рядом особенностей, к числу которых следует отнести аномально большие, по сравнению с другими крупными городами, объемы строительства и высокий уровень спроса. Данные факторы во многом предопределили относительно низкий уровень цен и незначительный темп их роста. Следует отметить, что для многих крупных городов характерна несколько иная рыночная ситуация, а именно: недостаточный объем предложения для покрытия существующего уровня спроса и, как следствие, значительный темп роста цен. К примеру, за прошедшие 12 месяцев в Ростове-на-Дону и Нижнем Новгороде, где объемы строительства невысоки, рост цен составил 15-17%, тогда как в Краснодаре цены выросли на 1,2%.

Сравнительная характеристика основных индикаторов первичного рынка МЖС г. Краснодар и г. Ростов-на-Дону, 03.2012

Индикатор	Краснодар	Ростов-на-Дону
Объем предложения, кв. м	2 518 686	701 170
Количество сделок, ед.	1 883	510
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	41 513	50 257
Прирост цен, % к 03.2011	1,2%	15,5%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Краснодар компании MACON Realty Group

На сегодняшний день первичный рынок МЖС г. Краснодар характеризуется стабильным развитием. Увеличение количества новых строительных площадок на рынке обеспечено стабильно возрастающим уровнем спроса при относительно низком уровне цен. Такая ситуация характеризуется низким темпом роста цен и постоянным возрастанием объема рынка (числа сделок), в результате чего девелоперы вынуждены формировать прибыль путем увеличения объемов строительства, а не за счет высокого уровня рентабельности.

В других же городах дефицит предложения и активный рост цен существенно сужает возможности увеличения уровня спроса, что «консервирует» сложившуюся рыночную ситуацию. Учитывая сложившиеся на сегодняшний день экономические реалии, можно с уверенностью предположить, что уровень реальных доходов населения не будет активно расти в ближайшие годы, поэтому потенциал роста цен на жилье будет быстро исчерпан.

Основные потребительские предпочтения на первичном рынке МЖС г. Краснодар не претерпели существенных изменений: устойчиво высоким спросом по-прежнему пользуются объекты эконом- и среднего класса, на высокой стадии готовности и с небольшими площадями. Это прямо подтверждает анализ темпов продаж в различных классах строящейся жилой недвижимости.

Тенденции и перспективы (продолжение)

Отметим также, что в последнее время наметился тренд к восстановлению интереса потенциальных покупателей после кризиса к более качественному жилью, ответной реакцией на который является сокращение доли эконом-класса в общем объеме предложения на первичном рынке и возрастание объемов строительства в среднем классе.

Отсутствие резких колебаний показателя средневзвешенной стоимости квадратного метра также свидетельствует о гармоничном балансе спроса и предложения.

Согласно данным экспертной оценки компании MACON Realty Group, в таком направлении рынок продолжит развиваться и в краткосрочной перспективе.



Новости рынка

- В конце января 2012 г. компания ООО «М.Т. «ВПИК» приступила к подготовительным работам по возведению 2 домов по ул. им. 40-летия Победы на 101 и 326 квартир (общей площадью 33,7 тыс. кв. м). Огорожена территория предстоящей застройки, начаты инженерно-геологические изыскания. Градостроительный совет г. Краснодар уже утвердил размещение зданий на генеральном плане города. На сегодняшний день девелопер приступает к сбору исходных данных для проектирования и разработке проекта с последующей сдачей на госэкспертизу.
- В конце февраля 2012 г. «НОМОС» банком направлены первые денежные средства на окончание строительства элитного жилого комплекса «Ривьера» компании ООО СИК «Девелопмент-Юг», строительство которого было приостановлено в 2009 г. Иными словами в краткосрочной перспективе произойдет «разморозка» данного объекта.
- В марте 2012 г. объем «замороженных» площадей сократился за счет начала активного строительства литеры 14 в рамках жилого района «Новый город» (девелопер — ООО СИК «Девелопмент-Юг») и возобновления строительства литеры 7 в рамках ЖК «Валентина» (девелопер — ООО «Новер»).
- В 1 кв. 2012 г. литеры 5 и 6 ЖК «Академический» были включены в социальную программу «Наш дом», проводимую ОАО «ГМК «Норильский никель» для своих сотрудников. Суть данной программы заключается в том, что предприятие субсидирует 50% стоимости квартиры, однако, для этого сотрудник обязан заключить 10-летний контракт с данной организацией. В рамках данной программы в строящихся литеры ЖК «Академический» выкуплено около 60% квартир.
- В марте 2012 г. федеральным Фондом содействия развитию жилищного строительства было объявлено о том, что во 2 кв. 2012 года состоится аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства в г. Краснодаре. Участки расположены в 13 км от центра города. В окружении участков находится в основном малоэтажная жилая застройка и с/х поля. В непосредственной близости от участков проходит крупная автомобильная дорога - Ейское шоссе, рядом также находятся крупные автомобильные развязки. Отметим также, что по условиям аукциона доля жилья экономического класса в рамках будущей жилой застройки должна составлять не менее 50%.
- В 1 кв. 2012 г. борьба с незаконным строительством на территории г. Краснодар получила новый виток развития (подробнее об этом на стр. 7-8).

Текущий этап строительства ЖК
«Ривьера»



Расположение земельных участков Фонда
РЖС



Борьба с незаконным строительством

На краснодарском рынке жилой недвижимости не первый год работают «частные» застройщики, но наиболее активное развитие данный сегмент получил в 2009 г. Кризисный период «притормозил» деятельность крупных игроков (многие из них в данный период испытывали трудности с финансированием строительства своих объектов). Именно тогда «частные» застройщики взяли инициативу в свои руки и предложили покупателям жилье, более соответствующее их предпочтениям. Компактные планировки квартир и невысокие цены сделали возможным в тот период приобретение жилья и без привлечения ипотечного кредита, получение которого в кризисный период фактически не представлялось возможным (как в связи с высокими процентными ставками, так и с жесткими требованиями к заемщикам). Однако с того времени само понятие «частного» застройщика претерпело значительные изменения. Вчерашние индивидуальные предприниматели реорганизовались в ООО и стали небольшими строительными компаниями. Некоторые из них вывели свою деятельность на новый уровень, увеличив объемы строительства и отказавшись от «серых» юридических схем. Однако подавляющее большинство осуществляет свою деятельность с существенными нарушениями действующих нормативно-правовых актов.

Совокупная жилая площадь объектов, возводимых нелегальными «частными» застройщиками по состоянию на март 2012 г. составляет более 400 тыс. кв. м, а весь рынок незаконного строительства оценивается почти в 10 млрд. руб. Для сравнения: общая жилая площадь новостроек эконом-класса, возводимых крупными игроками — 878 279 кв. м.

Многочисленные нарушения в процессе строительства, несоблюдение федерального законодательства, использование труда нелегальных мигрантов — все это привлекло к «частным» застройщикам пристальное внимание со стороны муниципальных властей и правоохранительных органов. Борьба с «самостроем» ведется в Краснодаре уже давно и администрацией города проводится целый комплекс мер по выявлению и устранению незаконных строительных площадок.

В 2011 г. было выявлено более 1 000 нарушений земельного законодательства, привлечено к административной ответственности 853 нарушителя. По всем нарушениям наложены административные штрафы на сумму более 2 млн. руб. В суды различных инстанций предъявлено свыше 400 исковых заявлений о сносе «самостроя».

В 2012 г. борьба с незаконным строительством продолжилась. На сайте городской администрации опубликован и постоянно обновляется перечень объектов незаконного строительства, выявленных специалистами управления муниципального контроля.

Объект незаконного строительства в районе ул. 1 Мая



Интерактивная карта незаконного строительства на сайте администрации г. Краснодар



22 марта 2012 г. на заседании городской Думы Краснодара депутаты приняли решение выделить 15 млн. руб. на снос незаконных строек.

Борьба с незаконным строительством (продолжение)

Следует отметить, что если борьба с незаконным строительством будет продолжаться и далее, а принимаемые муниципальной администрацией меры окажутся действенными, то, наиболее вероятно, «частные» застройщики будут вынуждены либо отказаться от «серых» юридических схем и не допускать нарушений в ходе строительства, что повлечет за собой повышение стоимости квадратного метра, либо уйти с рынка.

Однако при любом исходе, в связи с многочисленными судебными разбирательствами, а также планируемым сносом незаконно построенных объектов, доверие к таким компаниям со стороны потенциальных покупателей существенно подорвано. Если ранее основным мотивом покупки квартиры от «частного» застройщика являлась низкая стоимость квадратного метра и, как следствие, возможность приобретения жилья в условиях ограниченного бюджета без привлечения заемных средств, то на сегодняшний день, в свете активного противодействия «частникам» со стороны администрации, потенциальные покупатели более осознанно оценивают риск подобной покупки. Все это, наиболее вероятно, приведет к перетеканию части спроса из сегмента «частных» застройщиков на организованный первичный рынок.

Отметим также, что в сложившейся ситуации часть компаний, осуществляющих на сегодняшний день незаконное жилищное строительство, может в краткосрочной перспективе реорганизоваться, отказавшись от «серых» юридических схем и нарушений в процессе строительства, и перейти на организованный первичный рынок.

Учитывая тот факт, что по состоянию на начало 2012 г. на долю «частных» застройщиков, по оценкам консультантов компании MACON Realty Group, приходится свыше 40% от общего объема сделок совершаемых на первичном рынке МЖС в эконо-классе, то уход с рынка или реорганизация «частников», наиболее вероятно, вызовет рост количества сделок на организованном рынке в эконо-классе, что в свою очередь может способствовать повышению стоимости квадратного метра в рассматриваемом сегменте.

Однако предполагаемый рост стоимости квадратного метра также может вызвать рост объема неудовлетворенного спроса на жилые объекты эконо-класса, поскольку целевая аудитория покупателей жилья от «частных» застройщиков наиболее вероятно не сможет позволить себе приобретение жилья на организованном первичном рынке МЖС, а инструменты ипотечного кредитования как правило недоступны для рассматриваемой категории граждан.

Объект незаконного строительства в районе ул. Маяковского



Снос «самостроя» в г. Краснодар



Примечание

Внимание! Настоящий обзор не содержит полного и детального изложения темы исследования, отражает экспертное и профессиональное мнение консультантов компании MACON Realty Group и служит для демонстрации отдельных выводов и итогов исследования.

О КОМПАНИИ

MACON Realty Group — это одна из лидирующих компаний в области стратегического консалтинга на рынке недвижимости России и один из самых успешных региональных консультантов в стране. Нашими силами реализовано более 300 проектов, общая площадь которых составляет около 7 500 Га.

Услуги. Консультанты нашей компании решают весь комплекс задач по развитию девелоперских проектов, от проведения маркетинговых исследований в области недвижимости, разработки концепций застройки и бизнес-планирования до организации продаж и комплексного продвижения объектов на рынке. Специализация MACON Realty Group — это развитие крупных территорий.

Сегменты. MACON Realty Group работает во всех сегментах недвижимости: жилым, офисным, складским, торговым, гостиничным и курортным. По каждому из них консультанты компании проводят исследования рынков, с краткими результатами которых можно бесплатно ознакомиться на нашем сайте в разделах "Недвижимость регионов", "Недвижимость Сочи" и "Недвижимость Москвы".

География. Наша компания выполняет проекты по всей России, а также в странах ближнего зарубежья. В настоящее время консалтинговые и исследовательские проекты компании были реализованы в 125 российских и 5 зарубежных городах.

Команда. MACON Realty Group — это команда профессионалов в сфере консалтинга. Наши консультации и исследования рынков недвижимости позволяют принять оптимальные управленческие решения. Это гарантирует финансовый успех проектов и их востребованность на рынке недвижимости. Аналитики нашей компании готовят бесплатные обзоры рынков, разрабатывают собственные методики, составляют прогнозы и открыто делятся ими на данном сайте.

НОВОСТИ КОМПАНИИ

20.04.2012 MACON Realty Group выступила консультантом проекта "Вилла Нова".

Жилой район малоэтажного типа «Вилла Нова» в скором времени появится в городе-спутнике Ставрополя Михайловске и будет сочетать в себе все элементы социальной, коммерческой, инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктур. Предполагаемый объем инвестиций в проект — 5,25 млрд.руб.

28.03.2012 MACON Realty Group разработает концепцию развития земельных участков в Иркутске.

MACON Realty Group и ЗАО «СибирьЭнергоТрейд», дочерняя компания ОАО "Иркутскэнерго", заключили договор на разработку комплексной концепции застройки земельных участков, взятых в аренду у Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства.

27.03.2012 MACON Realty Group выступила консультантом проекта Green Apple.

Консалтинговая компания MACON Realty Group выступила консультантом проекта комплексной жилой застройки Green Apple, который будет реализован в пос. Яблоновский (Республика Адыгея). На территории 20,1 га будут построены жилые объекты различного типа, зона коммерческой недвижимости и объекты инфраструктуры. Объем инвестиций в проект составит 4,42 млрд.руб.

26.03.2012 Илья Володько выступил в качестве приглашенного эксперта на бизнес-завтраке.

Генеральный директор консалтинговой компании MACON Realty Group Илья Володько выступил в качестве приглашенного эксперта на бизнес-завтраке, организованном медиа-холдингом «Пронто» для представителей девелоперских и инвестиционных компаний.

MACON Realty Group

АДРЕС: 350002, Г. КРАСНОДАР,
УЛ. ЛЕВАНЕВСКОГО, Д.108, ЛИТ. Д1, 3 ЭТАЖ

ТЕЛЕФОН/ФАКС: (861) 210-20-05, 210-19-12

E-MAIL: MAIL@MACON-REALTY.RU

WEB: WWW.MACON-REALTY.RU

