



ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАР

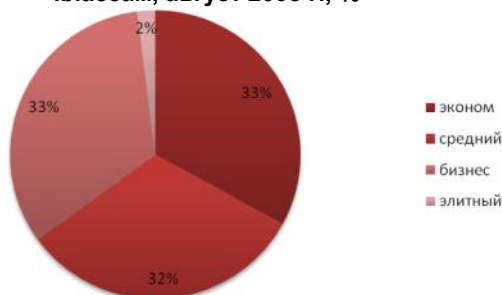
АВГУСТ 2008

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За период январь-июль 2008 г. в Краснодаре было введено 604,7 тыс. кв. м жилья, что превышает аналогичный показатель за 2007 г. на 28,9%.

В конце августа 2008 г. наибольший объем возводимого жилья приходился на сегмент эконом и бизнес-класса (по 33% от общего объема строительства). Доля жилья среднего класса составила 32%. Сегмент элитного класса занимает 2% от общего объема строящегося жилья.

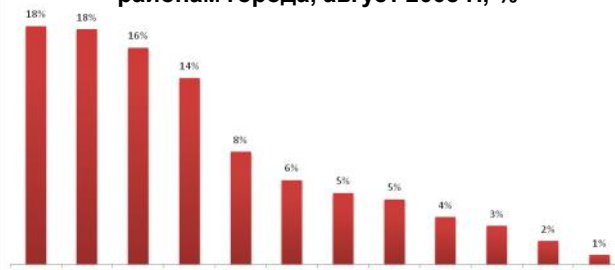
Структура предложения возводимого жилья по классам, август 2008 г., %



Источник: собственные данные MACON Realty Group

Среди всех районов города предложение распределилось следующим образом: ЦМР - 18%, ЮМР - 18%, ФМР - 16%, ЧМР - 14% от общего объема возводимого жилья. В районе ул. Восточно-Кругликовская возводится 8%, объем строящегося жилья в данном районе существенно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем в связи с началом строительства новых объектов в ЖК «Возрождение». В районе ул. 40 лет Победы объем предложения составил 6%, КМР и ЗИП - по 5%, СМР - 4%. Возросла доля строительства в ПМР (3%), здесь началось возведение жилого комплекса эконом-класса по ул. Лавочкина компанией ООО «Стройэлектросевк-авмонтаж».

Структура предложения возводимого жилья по районам города, август 2008 г., %



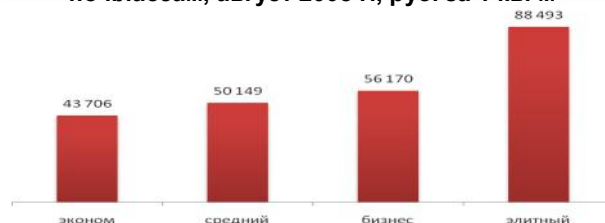
Источник: собственные данные MACON Realty Group

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

За период с января по август 2008 г. рост цен по всем районам, типам и классам жилья в г. Краснодар составил 5%. В августе средняя цена 1 кв. м жилой недвижимости составила 50 300 рублей за 1 кв. м (рост цен относительно июля — 1%) При этом, активный рост сохранялся до апреля 2008 года, после чего наблюдается снижение среднего уровня цен. Это связано с появлением новых жилых комплексов в низкой ценовой категории (эконом-класс), а также, уменьшением предложения 1-комн. квартир, цены на которые выше, чем в 2- и 3-комн. и более.

Необходимо отметить, что у некоторых компаний цены в течение трех месяцев не менялись (например, по объектам ООО «Впик», компания «Сфера Жилья», ООО «Рассвет-98», ЗАО «Стройинтернешнл»). Для стимулирования продаж некоторые строительные компании предлагают различные программы скидок. Так, ЮРСК предлагает скидки до 10%, ООО «ОБД-Инвест» предоставляют покупателям скидку до 5%, ООО «Теплостройсервис» - до 15%, многие другие компании также проводят маркетинговые акции, направленные на снижение стоимости объектов.

Средняя стоимость жилой недвижимости по классам, август 2008 г., руб. за 1 кв. м



Источник: собственные данные MACON Realty Group

Средняя стоимость жилья эконом-класса составила 43 706 руб. за 1 кв. м (рост цен относительно июля 2008 г. составил -3%), среднего класса – 50 149 руб. (-0,3%), жилья бизнес-класса – 56 170 руб. (+1,6%). Средний уровень цен в элитном сегменте составил 88 493 руб. за 1 кв. м (+1%).

Значительное снижение средней стоимости жилья в сегменте эконом-класса связано с предоставлением скидки ООО «ОБД-Инвест» и ЮРСК (у других застройщиков цены остались без изменений относительно прошлого месяца), а также появлением в продаже новых объектов с более низкой стоимостью 1 кв. м в ЖК «Возрождение», ЖК по ул. Лавочкина, а также объектов компании ЗАО «Краснодарстрой» по ул. Чехова.

СПРОС

На сегодняшний день спрос на первичном рынке жилой недвижимости в г. Краснодар оценивается как достаточно высокий. **Однако, необходимо отметить, что по сравнению с 2007 г. темпы продаж по некоторым объектам упали.** Следствием этого, как уже упоминалось, стало предоставление скидок рядом застройщиков (что является скрытым снижением цен), а также более низкий стартовый уровень цен по объектам, которые только вышли на рынок.

Снижение спроса на объекты недвижимости вызвано несколькими факторами. Во первых, временно с рынка ушла часть спекулятивного спроса. Это было вызвано прекратившимся активным ростом цен, а также сложностью с реализацией уже имеющихся объектов недвижимости у данной категории клиентов.

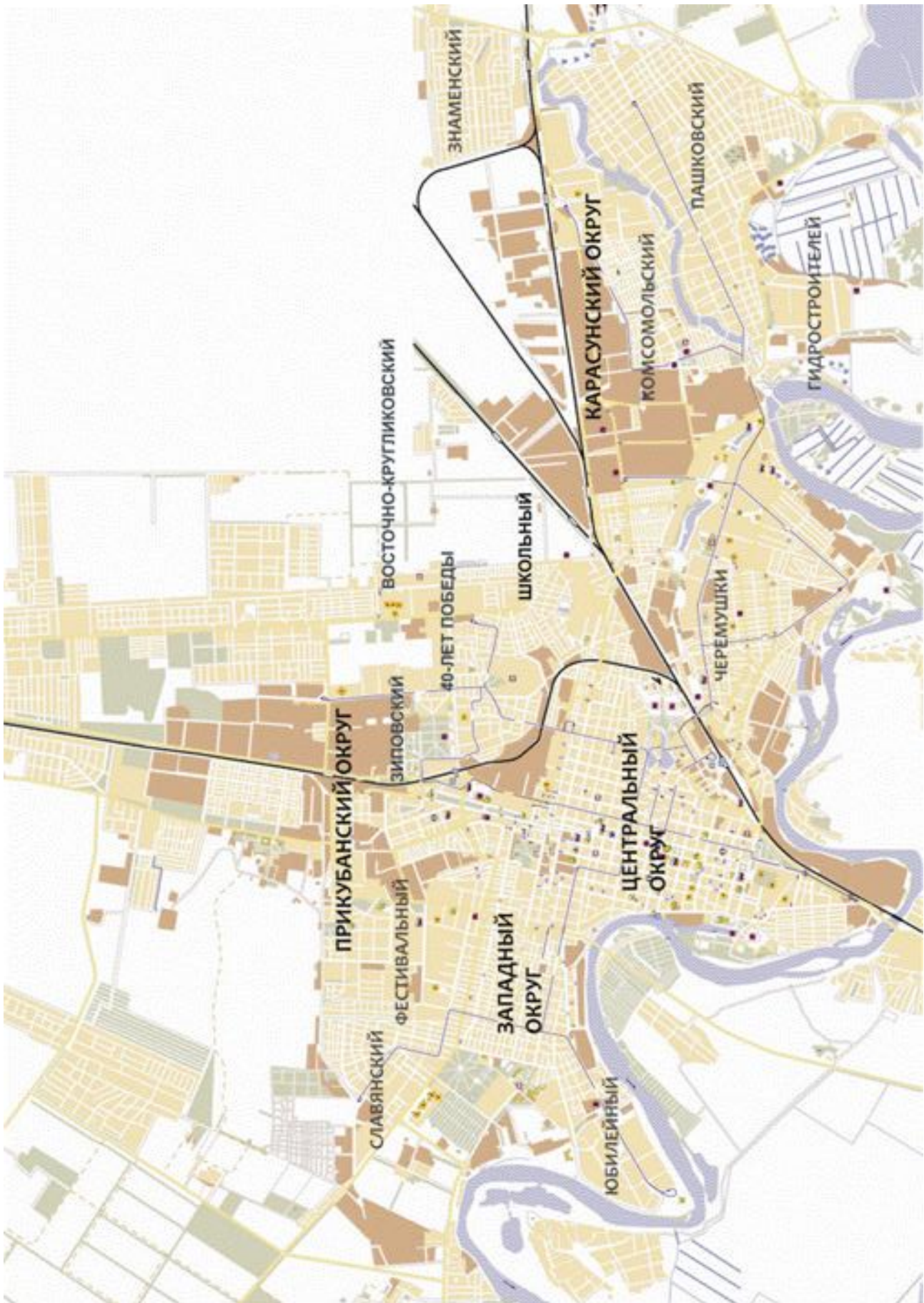
Во вторых, многие из российских ведущих банков вынуждены были ужесточить условия выдачи ипотечных кредитов. По данным ГУ ЦБ России средневзвешенная ставка по таким кредитам за 1 квартал 2008 г. составляла 12,7%, на 1 сентября, по нашим подсчетам, данный показатель составил не менее 13,5-14%. При этом, до 15-16% возросли ставки по ипотечным кредитам на новостройки. Данные факты сузили объем спроса на объекты первичного рынка жилой недвижимости.

Спрос на жилую недвижимость г. Краснодара формируется не только за счет местных жителей, но и большим числом клиентов, планирующих переезд в город на постоянное место жительства. Этот факт позволяет «диверсифицировать» спрос и делает рынок жилья менее чувствительным к колебаниям рыночной конъюнктуры. При этом необходимо отметить, что в случае продолжения макроэкономической нестабильности данный факт не сможет повлиять на возможное падение цен.

Очевидной тенденцией рынка является снижение спроса на жилье эконом-класса. Данный факт имеет своей причиной долгосрочный тренд на снижение привлекательности самого дешевого жилья и концентрацию основного спроса в сегменте среднего класса объектов. Кроме того, в условиях нестабильности и замедлившегося роста цен наибольшее падение темпов продаж приходится именно на самое дешевое предложение, обладающее относительно низкими потребительскими характеристиками, т.к. более качественное жилье (средний класс) становится более доступным. В среднесрочной перспективе на объекты экономического класса происходит падение цен, что позволяет застройщикам сохранить продажи на прежнем уровне. Данная тенденция очевидна уже сейчас. Это подтверждает падение средней цены по объектам эконом-класса в августе 2008 г. на 3%.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- В августе 2008 г. был сдан в эксплуатацию дом по ул. Постовой. Строительство осуществляло ООО «Нефтьстройиндустрия-юг».
- ООО «Теплостройсервис» в августе 2008 г. был сдан в эксплуатацию 3 дом по ул. Благоева.
- Компания ООО «Кубаньжилстрой» начало строительство многоквартирного дома по ул. Суворова-Карасунская. Срок сдачи объекта намечен на 2Q2010 г.
- Начаты продажи двух первых домов жилого комплекса «Симфония», строительство которого осуществляет ООО СИК «Девелопмент-Юг». ЖК «Симфония» возводится на углу ул. Российская и 40 лет Победы. Средний уровень цен составил 52 445 руб. за 1 кв. м. Срок сдачи объектов намечен на первое полугодие 2011 г.



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

