



ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАР

1 полугодие 2009

Предложение

В первом полугодии 2009 г. количество возводимых объектов жилой недвижимости составило 150 домов, общей площадью 2 840 335 кв. м. Объем строящегося жилья за первое полугодие 2009 г. сократился на 0,4%. В июне 2009 г. в эксплуатацию было сдано шесть домов, общей площадью 63 930 кв. м. Таким образом, за первое полугодие 2009 г. общий объем сданного жилья, по данным консультантов MACON Realty Group, составил 162 454 кв. м, что ниже показателя за аналогичный период 2008 г., более чем в 3 раза.

С начала 2009 г., в связи с кризисом, были приостановлены строительные работы на таких объектах, как: ЖК «Первомайская Роща», ЖК «Владимир», ЖК «Изумрудный», жилой дом по ул. Лавочкина. На сегодняшний день, активизировались строительные работы в ЖК «Первомайская роща» (ООО «ТП Универсал Авто», которое финансирует ОАО «Россельхозбанк»). Строительство планируется завершить в 3 квартале 2009 г. Ситуация по остальным объектам не изменилась.

За первое полугодие 2009 г. объем строящегося жилья эконом-класса увеличился на 3,3%, среднего класса - сократился на 3,7%, бизнес-класса - увеличился на 0,03%. Таким образом, на конец июня 2009 г., структура возводимого жилья в разрезе классов распределилась следующим образом: в сегменте эконом-класса объем строящегося жилья составил 850 386 кв. м (30%), в сегменте среднего класса - 1 043 088 кв. м (37%), в бизнес-классе - 882 784 кв. м (31%), в элитном сегменте - 64 077 кв. м (2%).

За первое полугодие 2009 г. во всех районах, кроме Комсомольского и района 40 лет Победы, объемы строительства изменились. Наиболее значительные изменения произошли в Школьном районе, где предложение сократилось на 50%, в Славянском районе - предложение сократилось на 39%, в районе Гидростроителей - предложение увеличилось на 38%, в Зиповском районе - объем предложения увеличился на 21%. На сегодняшний день, наибольший объем предложения зафиксирован в ЦМР - 503 013 кв. м (18%), наименьший - в ШМР - 19 640 кв. м (1%).

За первое полугодие 2009 г., площадь объектов возводимых по монолитной технологии увеличилась на 3%, возводимых по объемно-блочной технологии - сократилась на 21%, по кирпичной технологии - сократилась на 2%, по панельной технологии - не изменилась.

За первое полугодие 2009 г. общее количество строящихся квартир сократилось на 1%. По типам квартир структура предложения в первом полугодие 2009 г. изменилась следующим образом: количество 1-комн. квартир увеличилось на 2%, 2-комн. квартир - сократилось на 3%, 3-комн. квартир - увеличилось на 0,4%, 4-комн. квартир и более - сократилось на 16%.

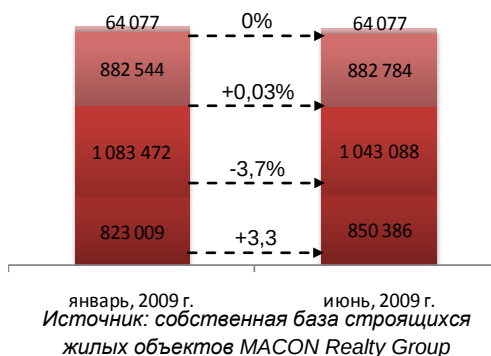
**Объем введенного жилья
в 1 полугодии 2009 г. в 3
раза ниже данного
показателя за
аналогичный период
2008 г.**

ЖК «Первомайская Роща»



Динамика структуры предложения по классам, кв. м

■ эконом ■ средний ■ бизнес ■ элитный



**В июне 2009 г. не по
одному строящемуся
объекту не был
перенесен срок сдачи**

Ценовая ситуация

По состоянию на 1 июля 2009 г. средневзвешенная стоимость жилья на первичном рынке недвижимости г. Краснодар находилась на уровне 42 688 руб. за 1 кв. м. По сравнению с докризисным периодом (сентябрь 2008 г.), снижение цены составило 15%. За первое полугодие 2009 г. снижение составило 7,4%, за июнь 2009 г. - 1%. В июне 2009 г. на рынке наблюдается тенденция замедления темпов снижения цен (как и прогнозировалось аналитиками MACON Realty Group в прошлых отчетах), которая говорит о некоторой стабилизации рынка.

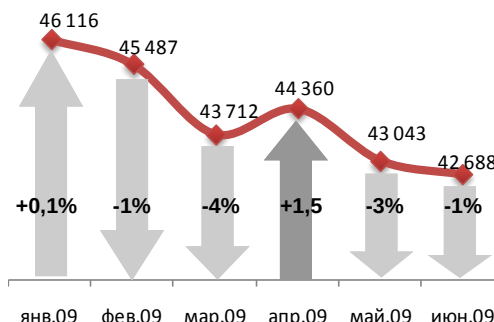
По итогам первого полугодия 2009 г., наибольшее снижение стоимости жилья было зафиксировано в панельном домостроении - 10%, на дома монолитного типа снижение цены составило 7%, кирпичного - 7%, объемно-блочного - 6%. Таким образом, в первом полугодии 2009 г. средняя стоимость жилья по конструктивным типам строительства распределилась следующим образом: панельный - 32 500 руб. за 1 кв. м, объемно-блочный - 39 205 руб., монолитный - 43 187 руб., кирпичный - 46 750 руб. за 1 кв. м. Стоимость квартир в новостройках панельного типа за первое полугодие 2009 г. снизилась на 10%. Максимальное снижение цен именно в этом конструктивном типе связано со значительным снижением средней цены на объекты компании «ДСК».

Наименьшее снижение средней стоимости в домах объемно-блочного типа объясняется тем, что на сегодняшний день стоимость 1 кв. м в этом типе одна из самых низких (минимальная цена зафиксирована в домах панельного типа, но этот конструктивный тип не востребован у покупателей). Дома объемно-блочного типа возводятся практически во всех районах, в которых строятся дома и монолитного типа. При этом, стоимость жилья в домах монолитного типа на 10% выше (относительно объемно-блочного). В условиях кризиса, наиболее дешевое предложение при сохранении прочих характеристик пользуется большим спросом. Кроме того, дополнительное преимущество объектам блочного типа придает тот факт, что все они сдаются с отделкой «под ключ», что также в период кризиса является значимым фактором при выборе квартиры.

По всем конструктивным типам, кроме кирпичного, наблюдается тенденция замедления темпов снижения цен. На сегодняшний день средняя стоимость в домах кирпичного типа самая высокая, на 8% выше, чем в монолитных домах, на 19% выше, чем в объемно-блочных и на 44% выше, чем в панельных. Завышенный уровень цен на подобные объекты при относительно низком спросе, а также тот факт, что застройщики данных объектов долгое время сдерживали падение цен объясняет необходимость и факт их снижения сегодня.

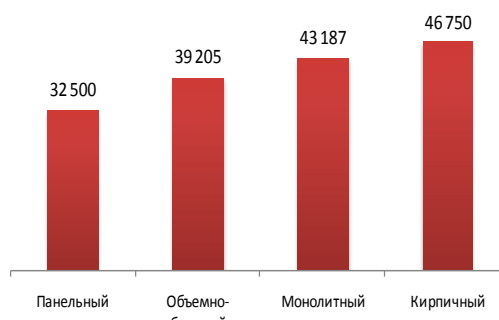
За первое полугодие 2009 г. снижение цен на жилье в домах эконом-класса составило 6%, среднего класса - 8%, бизнес-класса - 6%, в домах элитного класса рост цен составил 9%. Наибольшее снижение цены наблюдается в домах среднего класса. Впервые, до кризиса около 20% квартир в домах среднего класса

Средняя стоимость жилья на первичном рынке г. Краснодар, руб. за 1 кв. м



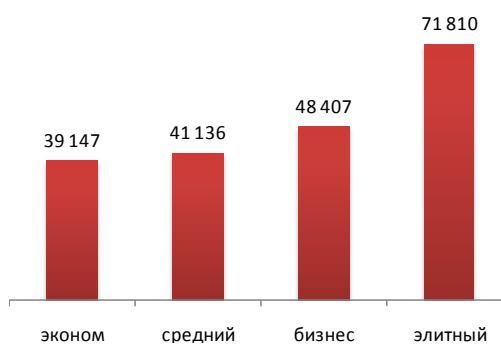
Источник: собственная база строящихся жилых объектов MACON Realty Group

Распределение цен по конструктивным типам, руб. за 1 кв. м, июнь 2009 г.



Источник: собственная база строящихся жилых объектов MACON Realty Group, телефонный опрос застройщиков

Распределение цен по классам, руб. за 1 кв. м, июнь 2009 г.



Источник: собственная база строящихся жилых объектов MACON Realty Group, телефонный опрос застройщиков

Ценовая ситуация (продолжение)

приобреталось в инвестиционных целях, с наступлением кризиса инвестиционный спрос снизился до нуля. Во-вторых, средняя стоимость 1 кв. м на 5,1% выше, чем в домах эконом-класса и часть спроса теперь реализуется в экономичном сегменте. В-третьих, средний класс — самый конкурентный сегмент рынка, что определяет интенсивную ценовую борьбу.

Спрос

В первом полугодии 2009 г. спрос на первичном рынке жилой недвижимости оставался пассивным. В июне 2009 г. наблюдалась небольшая активизация спроса. Это отмечают и некоторые строительные компании г. Краснодар, продажи у которых увеличились. Повышение темпов продаж по объектам этих компаний объясняется следующими условиями:

- удачное местоположение;
- низкий уровень цен (ниже среднерыночного);
- соответствие цен и сроков сдачи (чем дальше срок сдачи, тем ниже цена);
- хорошие качественные характеристики квартир;
- близкие сроки сдачи.

На рынке наблюдается небольшая активизация, характеризующаяся реализацией «отложенного спроса», т.е. покупатели, которые хотели приобрести жилье еще осенью 2008 г. и в силу неопределенной ситуации на рынке отложили свою покупку, возвращаются на рынок. В результате снижения средней стоимости жилья на 15% (относительно сентября 2008 г.), средний уровень цен стал достаточно адекватным и эта категория клиентов может позволить себе приобрести даже более качественное жилье (в престижном районе, более высокий класс), чем до наступления кризиса. Во многом из-за этого, спросом на сегодняшний день пользуется не столько самое дешевое жилье, сколько ликвидные объекты с хорошим месторасположением по адекватным рыночным ценам. При этом сделки сосредоточены в сегментах экономичного и среднего классов, где осуществляется покупка квартир преимущественно небольшой комнатности.

Стабилизация рынка и небольшая активизация спроса косвенно подтверждается, во-первых, снижением темпа уменьшения средней стоимости 1 кв. м, во-вторых, отсутствием переносов сроков сдачи по объектам в июне 2009 г., которое наблюдалось с января по май текущего года, практически по всем домам.

Тенденции и прогнозы

Тенденции

Анализ развития рынка строящегося жилья за первое полугодие 2009 г. и тренды, наметившиеся в июне 2009 г. дают возможность утверждать, что рынок жилой недвижимости г. Краснодар входит в фазу стабилизации. Данный вывод подтверждается

***Для обеспечения
привлекательных темпов
продаж качественных
объектов (хорошее
месторасположение в
престижных районах,
хорошая репутация
застройщика и т.д.)
сегодня необходимо
иметь цену продажи
немного ниже, чем
среднерыночный уровень
цен в данном районе/
классе, в случае поздних
сроков сдачи — дисконт
должен быть еще более
значительным***

Тенденции и прогнозы

замедлением темпов падения/коррекции среднего уровня цен и увеличением темпов продаж строящихся объектов (также позитивным фактом является отсутствие переносов сроков сдачи объектов в июне текущего года).

В течение первого полугодия 2009 г. на рынке прослеживается тенденция сокращения объемов строительства, вызванная снижением числа выхода на рынок новых проектов (за прошедшие полгода в 3 раза меньше вышло на рынок новых объектов, чем за аналогичный период прошлого года).

Прогноз

Во втором полугодии, консультанты MACON Realty Group, прогнозируют дальнейшее сокращение объема строящегося жилья. При этом в 2010-2011 гг. наиболее дефицитными будут 1-но и 2-ух комнатные квартиры, т.к. значительная их часть на сегодняшний день уже реализована, а именно такие квартиры в период кризиса пользуются наибольшим спросом. Соответственно, данный факт необходимо учитывать при проектировании и начале строительства новых объектов.

Несмотря на летний период, в ценовой ситуации первичного рынка жилой недвижимости г. Краснодар наблюдается положительная тенденция, которая характеризуется уменьшением темпов снижения средней стоимости жилья. Если в мае 2009 г. по отношению к апрелю 2009 г. снижение цены составило 3%, то в июне 2009 г., относительно мая 2009 г. - снижение составило 1%. По нашим прогнозам, средний темп снижения цены в июле-августе 2009 г. составит порядка 0,7-1,5%.

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.

ЖК «Адмирал - Литер 2»



ЖК «Рождественский»



Об авторах



Ксения Леонова,

Старший аналитик департамента исследований и консалтинга
MACON Realty Group

Имеет более чем 5-летний опыт работы в сфере девелопмента и консалтинга на рынке недвижимости. Свою трудовую деятельность начала в 2004 году в ООО СИК «Девелопмент-Юг» - лидирующей компании на краснодарском рынке жилой недвижимости, которой принадлежит более 21% рынка. На позиции специалиста маркетингового отдела проводила комплексный анализ рынка недвижимости, конкурентный анализ, занималась созданием и пополнением банка маркетинговых данных компании. В этой должности проработала более 3 лет, при ее непосредственном участии на рынок были выведены и успешно реализованы десятки проектов в сфере жилой недвижимости на территории г. Краснодар.

В 2007 году перешла на должность маркетолога в ООО «Европа-Инвест» - еще одного крупнейшего девелопера Краснодара. Здесь, помимо изучения рынка, Ксения впервые столкнулась с задачей разработки концепций объектов недвижимости – жилой многоэтажной, коттеджной, гостиничной. Опыт, полученный при работе в лидирующих компаниях, и стремление к повышению профессионального уровня позволили Ксении успешно пройти собеседование в компании MACON Realty Group в 2008 году.

В настоящее время работает в должности аналитика департамента исследований и консалтинга компании. Специализируется на сегменте жилой недвижимости. За время деятельности в компании участвовала в проектах по созданию концепций жилых комплексов и коттеджных поселков по всему ЮФО (Ростов-на-Дону, Краснодар, Сочи, Геленджик, Астрахань), а также в Сибири (республика Алтай) и Северо-Западной (Калининградская область) частях России, на территории республик Крым и Абхазия.

О компании

Компания MACON Realty Group входит в число самых успешных региональных консультантов рынка недвижимости в России и является безусловным лидером в ЮФО по количеству реализованных проектов. Сейчас их насчитывается более 100. Сотрудники нашей компании решают весь комплекс задач по развитию объектов недвижимости, от проведения маркетинговых исследований и разработки концепций застройки земельных участков до организации продаж и комплексного продвижения объектов на рынке.

Специализация MACON Realty Group – это развитие крупных территорий. Компанией проконсультировано проектов общей площадью более 6 000 Га, что является одним из самых высоких показателей в стране. Мы работаем во всех сегментах недвижимости: жилым, офисным, торговым, складским, гостиничным и курортным.

Компания MACON Realty Group оказывает свои услуги по всей территории России. Помимо юга страны на нашей карте отмечены проекты, выполненные в Сибири, на Дальнем Востоке, на Урале и в Северо-Западном округе. Кроме того, в структуре компании открыто подразделение MACON Resort Solutions, специализирующееся на сегменте курортной недвижимости. Его география распространяется далеко за пределы РФ, на рекреационные зоны стран СНГ и Восточной Европы.

Наши клиенты – крупнейшие девелоперы, инвесторы и консультанты рынка недвижимости, такие как: AFI Development, Knight Frank, ADM Group, Blackwood, Ренова Стройгрупп, Jones Lang LaSalle, Hermitage Construction & Management Group, DTZ, Lønnheim Norway, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobilko, М-индустрия, Капитал ПИФ и многие другие.

MACON Realty Group предлагает своим клиентам экономичные, эффективные и конкурентоспособные решения в области недвижимости. Мы не приемлем шаблонных отчетов и всегда ориентируемся на индивидуальные потребности заказчика. Такая политика позволила нам за 3 года занять лидирующие позиции на рынке регионального консалтинга и завоевать доверие клиентов. Каждый год MACON Realty Group удваивает темпы своего развития и может считаться одной из самых перспективных компаний на российском рынке консалтинга.

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

