



Краткий обзор  
рынка жилой  
недвижимости  
Краснодара

2012



Февраль 2013

## Рынок жилой недвижимости Краснодара

По итогам 2012 г. на рынке жилой недвижимости г. Краснодара было введено в эксплуатацию 1 518 тыс. кв.м жилья, что стало рекордным показателем объемов ввода за всю историю города. По сравнению с 2011 годом прирост составил более 40%. Таким образом, по объему ввода жилья Краснодар находится в тройке лидеров среди российских городов после Москвы и Санкт-Петербурга.

Прошедший год для первичного рынка жилья прошел без резких скачков. В 4 кв. 2012 г. традиционного ажиотажного спроса для данного периода не наблюдалось. Об этом говорят и многочисленные скидки от застройщиков, предлагаемые в конце года, которые не типичны для города и связаны с большим объемом предложения на первичном рынке. В течение года спрос на жилье оставался стабильно высоким. На данный момент высокая конкуренция на рынке и выход большого числа новых объектов позволяет сдерживать цены. Как следствие, рост стоимости жилья в Краснодаре в 2012 г. был умеренным на уровне 5,6%. В тоже время сегмент жилой недвижимости по-прежнему имеет высокую инвестиционную привлекательность для девелоперов и инвесторов.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка жилой недвижимости Краснодара за 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

	2012	2011		
Объем ввода жилья в г. Краснодаре, млн кв. м	1 518	1 078	-	-
Общий объем предложения первичного рынка жилья г. Краснодара, млн кв.м	2,7	3,5 <sup>1</sup>	-	-
Средняя цена кв.м жилья по классам за 2012 г., рублей	Эконом 36 250	Комфорт 42 600	Бизнес 46 500	Элит 80 700

<sup>1</sup> По данным исследования Rway.ru

## Предложение

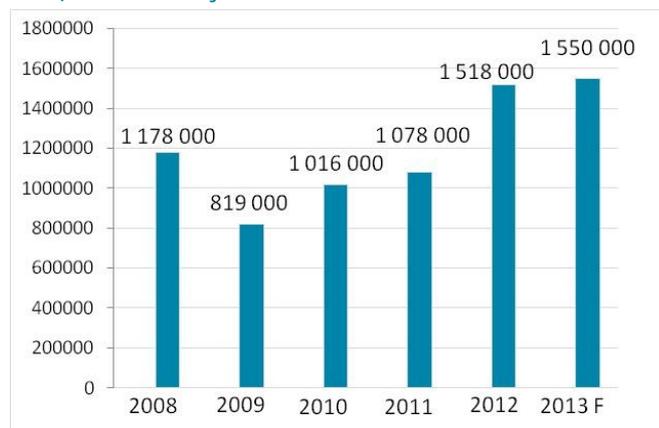
По итогам 2012 года в Краснодаре было введено в эксплуатацию около 1 518 тыс. кв.м жилья, что является рекордным показателем за всю историю города.

В городе на разной стадии строительства находится 202 новостройки, совокупная общая площадь которых около 2,7 млн кв.м. Жилая площадь – около 2,1 млн. кв.м. Общее число квартир в строящихся объектах более 36 тыс. единиц.

На сегодняшний день в Краснодаре функционируют более 110 крупных и небольших компаний-застройщиков.

**Рисунок 1.** Объём ввода жилья в г. Краснодаре, млн кв.м

Источник: Министерство экономики Краснодарского края, GVA Sawyer

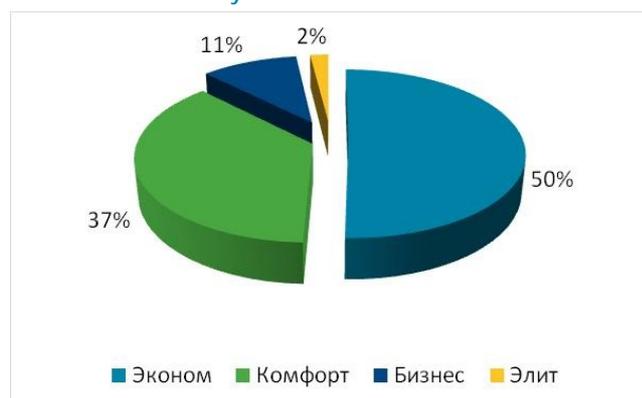


В течение последних нескольких лет в Краснодаре наблюдался рост темпов ввода жилья (см. Рисунок 1). Исключением был период кризиса, когда строительство многих объектов было приостановлено или были перенесены сроки ввода в эксплуатацию (2008-2009 гг.). С 2010 г. и по сегодняшний день можно говорить о наращивании активности девелоперов, что в конечном итоге положительно сказывается на объемах ввода жилья. Таким образом, в перспективе в 2013-2014 гг. можно ожидать дальнейшего увеличения объемов ввода жилья.

В 2012 г. на рынке новостроек преобладало строительство жилья эконом и комфорт-

класса, доля которых в общем предложении составляет 50% и 37% соответственно. Доля жилья бизнес-класса составляет около 11%. Элитный класс занимает около 2% первичного рынка жилья (Рисунок 2).

**Рисунок 2.** Структура возводимого жилья по классам  
Источник: GVA Sawyer



Как правило, наибольшим спросом пользуются однокомнатные квартиры, поэтому в общем предложении их доля преобладает – 53% от объема возводимого жилья. Доля двухкомнатных квартир составляет – 34%, трехкомнатных – 12%, многокомнатных – 1%.

Средняя площадь однокомнатных квартир по городу составляет 40,5 кв. м, двухкомнатных – 63 кв.м, трехкомнатных – 85 кв.м., многокомнатных – 100 кв.м.

**Таблица 2.** Средняя площадь квартир по классам, кв.м  
Источник: GVA Sawyer

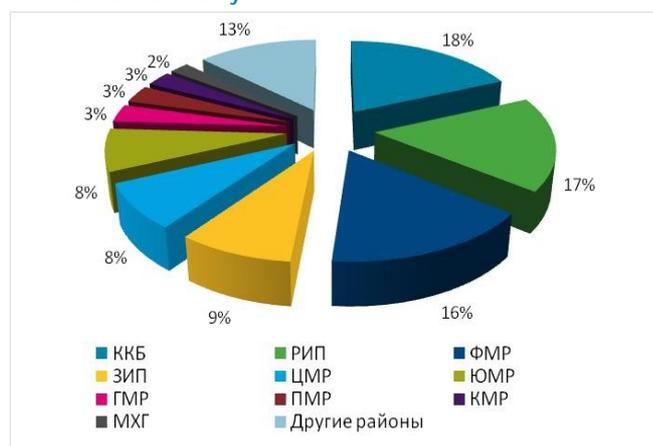
Класс	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Эконом	37	61	76
Комфорт	44	65	97
Бизнес	50	84	110
Элит	70	97	114

Около 87% от общего количества предложений приходится на районы: ККБ (р-н Краевой клинической больницы) – 18,5%, РИП (р-н завода радиоизмерительных приборов) – 17%, ФМР (Фестивальный мкр.) – 16%, ЗИП (р-н завода измерительных приборов) – 8,7%, ЦМР (Центральный мкр.) – 8,1%, ЮМР (Юбилейный мкр.) – 7,6%, ГМР

(мкр. Гидростроителей), ПМР (Пашковский мкр.) – 3,2%, КМР (Комсомольский мкр.) – 2,7%, МХГ (р-н Микрохирургии глаза) – 2,1% (Рисунок 3, 4, 5).

**Рисунок 3.** Распределение предложения первичного рынка жилья г. Краснодара по районам города

Источник: GVA Sawyer

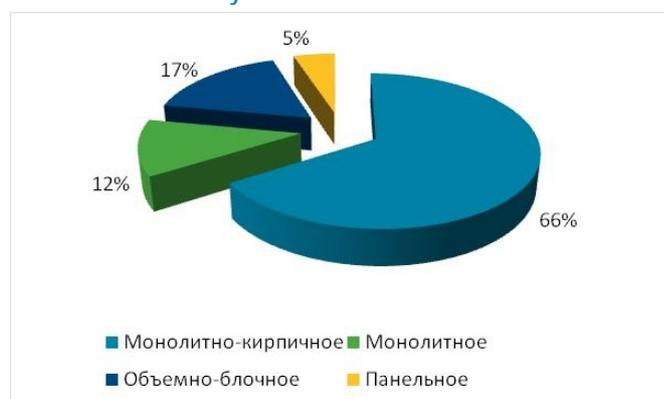


Суммарно на остальные районы города приходится 12,9% предложения.

В Краснодаре используется несколько технологий возведения жилья: монолитно-кирпичная, монолитная, объемно-блочная, панельная. Подавляющее большинство новостроек возводится по монолитно-кирпичной технологии — 66%, далее идет объемно-блочное и монолитное домостроение. На последнем месте панельная технология.

**Рисунок 4.** Структура возводимого жилья по технологии строительства

Источник: GVA Sawyer



Среди новых объектов, о строительстве которых заявили девелоперы в 2012 г., следует выделить следующие:

Компания «Таурас-96» построит около 20 тыс. кв.м жилья эконом-класса в Восточно-Кругликовском микрорайоне;

УК «Зеленый Сад» построит около 60 тыс. кв.м жилья на землях Фонда РЖС (из них около 65% будут относиться к эконом-классу);

ГК «Европа-Инвест» начала строительство новой очереди микрорайона «Немецкая деревня» в Краснодаре - комплекса 7-этажных домов;

ГК «Ренова-СтройГруп» начала строить ЖК на ул. Российской. Общая площадь домов 71,5 тыс. кв.м;

ЗАО «Цифей» планирует построить в Краснодаре ЖК «Радонеж» рядом с речным портом общей площадью 75 тыс. кв.м.

В конце 2012 г. Правительство РФ приняло решение ввести в оборот 1,2 тыс. га федеральных земель в Краснодаре. Из них около 730 га предназначены под жилищное строительство. На первых участках площадью почти 183 га в районе п. Знаменский и Зеленопольский, права аренды, на которые получила компания «Мод Холдинг», планируется возведение около 500 тыс. кв. м жилья, где доля квартир эконом-класса может составить около 75%. Таким образом, тенденция к наращиванию объемов ввода жилья в ближайшие два-три года будет сохраняться.



во-первых, покупательская способность была очень высокой и многие могли заплатить процент агентству. Во-вторых, компаний-застройщиков было меньше, и соответственно развитых отделов продаж в этих компаниях было меньше.

На сегодняшний день наибольшим спросом пользуются объекты эконом-класса, как правило, это объемно-блочные дома, где предлагается отделка «под ключ». На втором месте по популярности объекты, возведенные по кирпично-монолитной и монолитной технологии.

В целом по краю наблюдается активный рост ипотечного кредитования. Если в 2011 г. число ипотечных сделок было почти 13 тыс., то в 2012 г. по данным Росреестра, в крае зарегистрировано почти 21 тыс. сделок по ипотеке (и на первичном, и на вторичном рынках). Средневзвешенная ипотечная ставка по выданным ипотечным кредитам составляла 12,3-12,5%.

## Финансовые условия

На начало года средневзвешенная стоимость кв.м жилья в Краснодаре составила 39 тыс. рублей за кв.м. В течение 2012 г. можно было наблюдать умеренный рост цен кв.м на уровне 5,6%.

Средневзвешенные цены по классам распределились следующим образом: эконом-класс – 36 250 рублей, комфорт – 42 600, бизнес и элит класс 46 500 и 80 700 рублей, соответственно (Рисунок 6).

Не смотря умеренную динамику цен, на некоторых объектах повышение цены квадратного метра было немного выше, чем в целом по рынку (например, на объектах «ОБД», «Кубанская марка», «Нефтьстройиндустрия-Юг» и др.).

В течение года было заявлено большое число новых проектов, которые предполагают комплексное освоение территорий, что будет

**Таблица 2.** Количество выданных ипотечных кредитов по Краснодарскому краю, тыс.

**Источник:** Департамент по финансовому и фондовому рынку Краснодарского края, Росреестр

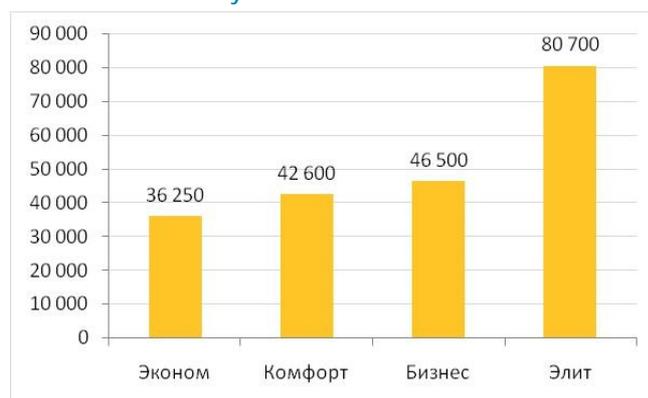
	2009	2010	2011	2012
Количество ипотечных жилищных кредитов, шт.	3,5	6,5	12,9	20,9

Основной спрос приходится на квартиры эконом и комфорт-класса. Больше число запросов приходится на однокомнатные квартиры площадью 35-40 кв.м. Далее идут двухкомнатные площадью от 55 до 65 кв.м. Трехкомнатные квартиры покупают реже, и, как правило, срок экспозиции их может составлять около года.

Однокомнатные квартиры раскупаются на начальной и средней стадии строительства. На высокой стадии реализации найти 1-комнатную квартиру практически невозможно. С двухкомнатными квартирами похожая ситуация.

**Рисунок 6.** Распределение цен на первичном рынке недвижимости по классам, 2012 г., рублей за кв.м

**Источник:** GVA Sawyer



и дальше способствовать росту объемов вводимого жилья, и отразится на ценовой политике застройщиков.

По прогнозам GVA Sawyer, в 2013 г. рост цен на первичном рынке жилья может составить около 6-7%.

Австралия

Австрия

Великобритания

Венгрия

Германия

Гонконг (КНР)

Греция

Дания

Ирландия

Италия

Кипр

Китай

Литва

Нидерланды

Новая Зеландия

Польша

Россия

Финляндия

Швейцария

Швеция

Эстония

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”

109240, Россия, Москва

ул. Николоямская, д. 13, стр. 17

Т: +7 (495) 797-4401

Ф: +7 (495) 797-4400

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330

190031 Санкт-Петербург, Россия

Т: +7 (812) 334-9392

[info-spb@gvasawyer.com](mailto:info-spb@gvasawyer.com)

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32

офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия

Т: + 7 (391) 252-9982

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия

ул. Зиповская 5, корпус 6, офис 209

Т: +7 (495) 797-4401

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)