

ОБЗОР РЫНКА

земельных участков г. Краснодара
ноябрь 2008 г.



Анализ рынка земельных участков, г. Краснодар и пригорода

Таблица 1.1. Ценовая характеристика предложения на рынке земельных участков, ноябрь 2008 г.

Источник: Исследование GVA Sawyer

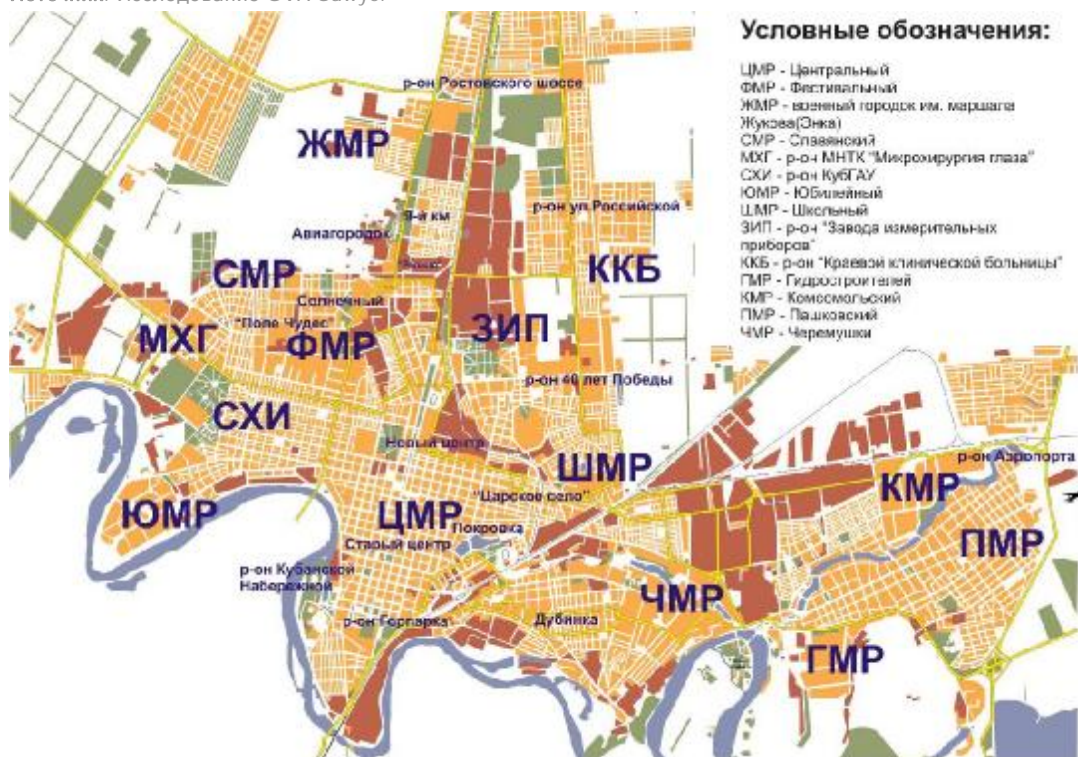
Местоположение	Целевое назначение	Минимальная стоимость 1 сотки, у.е. ¹	Средняя стоимость 1 сотки, у.е.	Максимальная стоимость 1 сотки, у.е.
г. Краснодар	Жилищное строительство	783	31 620	178 025
	Коммерческое назначение	856	44 310	185 185
Пригород	Жилищное строительство	444	10 530	129 630
	Коммерческое назначение	370	11 180	32 639

¹ Здесь и далее 1 у.е. = 27 руб.

1.1 Предложение, г. Краснодар

Рисунок 1.1. Субрынки земельных участков г. Краснодара

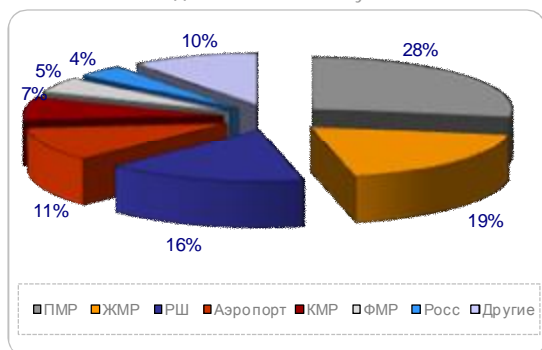
Источник: Исследование GVA Sawyer



Наибольшую долю в совокупном предложении земельных участков занимают субрынки: ПМР (28%), ЖМР (19%), Ростовское шоссе (16%), р-он Аэропорта (11%) (см. Диаграмму 1.1).

Диаграмма 1.1. Распределение существующего предложения по районам города

Источник: Исследование GVA Sawyer



Порядка 75% представленных на рынке объектов занимают земельные участки площадью от 4 до 10 соток (см. Диаграмму 1.2)

Основными видами прав предлагаемых к продаже участков на краснодарском рынке являются:

- право аренды (12,69%);
- право собственности (87,3%);
- иные права (0,01%).

Категория подавляющего большинства экспонируемых объектов – земли поселений.

Целевым назначением большинства выставленных к продаже земельных участков является жилищное строительство (порядка 80% совокупного предложения). На долю объектов, предназначенных для строительства коммерческой недвижимости, приходится порядка 20% предложения.

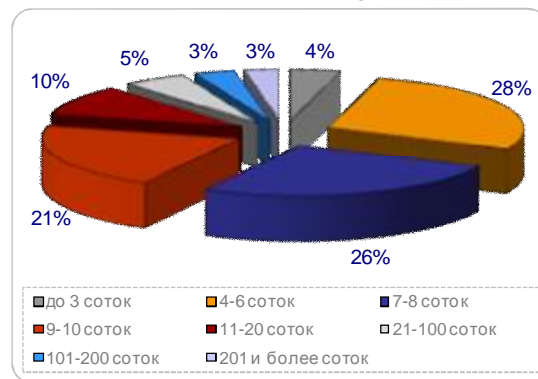
Рассматривая районы г. Краснодара с точки зрения специализации, можно отметить следующие тенденции расположения различных типов недвижимости:

- многоэтажное жилищное строительство – районы ЦМР, ФМР, ЮМР, район ул. 40 лет Победы, ЧМР, ШМР, ККБ, ЗИП, ЖМР, КМР;
- индивидуальное жилищное строительство – районы ФМР, ЧМР, 9 км, СМР, ПМР. В районе Ростовского шоссе и ул. Российской помимо индивидуальных наблюдается тенденция строительства многоквартирных домов средней этажности;
- коммерческая недвижимость – районы ЦМР, ФМР, ЧМР, КМР, Ростовское шоссе, р-он Аэропорта.

Приоритетными направлениями развития города являются его северные и западные районы.

Диаграмма 1.2. Распределение существующего предложения в зависимости от площади участка

Источник: Исследование GVA Sawyer



1.2 Спрос, г. Краснодар

Среди основных требований, выдвигаемых покупателями земельных участков, с точки зрения размещения объектов жилищного строительства можно выделить:

- престижность и перспективность района;
- близость к центральной части города;
- хорошая доступность посредством личного и общественного транспорта;
- наличие объектов рекреации, высокий уровень озеленения;
- наличие развитой инфраструктуры;
- отсутствие в непосредственной близости промышленных предприятий;
- возможность осуществления комплексной застройки;
- наличие инженерных коммуникаций;
- отсутствие необходимости сноса зданий и сооружений;
- отсутствие необходимости отселения.

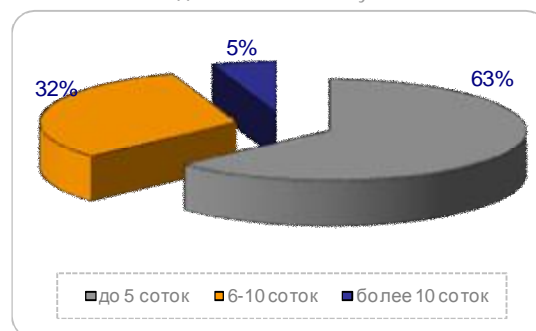
Наиболее часто запрашиваемая площадь земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства – до 5 соток (63%) (см. Диаграмму 1.3).

Требования покупателей с точки зрения размещения на участке объектов офисной недвижимости включают в себя:

- размещение в престижных и перспективных районах города (ЦМР, ФМР и др.);
- возможность обеспечения объекта достаточным количеством парковочных мест;
- наличие развитой инфраструктуры;
- отсутствие в районе расположения участка объектов, негативно влияющих на имидж будущего объекта (кладбища, свалки, высокая доля объектов ИЖС и др.).

Диаграмма 1.3. Характеристика спроса на земельные участки для целей жилищного строительства в зависимости от площади

Источник: Исследование GVA Sawyer



Для целей строительства складских комплексов важными являются:

- выход фасада на крупную автомагистраль;
- хорошая транспортная доступность.

Для размещения на участке торговой недвижимости уделяется внимание таким факторам, как:

- возможность обеспечения объекта достаточным количеством парковочных мест;
- расположение участка в зоне сосредоточения объектов многоэтажной жилой застройки с высокой плотностью населения.

На момент проведения исследования количество совершаемых сделок на рынке земельных участков в сравнении с 1 полугодием 2008 г. существенно уменьшилось.

Срок экспозиции земельных участков в ноябре 2008 г. увеличился и составил более 6 мес.

1.3 Финансовые условия, г. Краснодар

Основными факторами, влияющими на стоимость земельных участков, являются:

- престижность района расположения/близость к центральной части города;
- близость к основным торговым коридорам и магистральным улицам;
- хорошая транспортная доступность;
- уровень развития коммерческой и социальной инфраструктуры;
- наличие инженерных коммуникаций;
- близость рекреационных зон.

Среди правовых аспектов можно выделить:

- вид права (аренда/собственность);
- категория земли;
- наличие обременений.

На период проведения исследования (ноябрь 2008 г.) наиболее дорогие земельные участки для целей жилищного строительства расположены в ЦМР (69 850 у.е.), ФМР (69 245 у.е), наиболее дешевые – КМР (11 000 у.е.), район Ростовского шоссе (13 430 у.е.) (см. Диаграмму 1.4, Рисунок 1.2).

С точки зрения коммерческого использования - высокий ценовой диапазон наблюдается в районах ЦМР (73 750 у.е.), ФМР (73 260 у.е.), ЧМР (65 110 у.е) – это участки, прилегающие или расположенные в непосредственной близости от следующих

улиц: Северная, Красная, Тургенева, Красных Партизан, Ставропольская.

Наиболее низкие цены на земельные участки коммерческого назначения наблюдаются в районах: ГМР (10 185 у.е.), ул. Российской (10 800 у.е.) и Аэропорта (15 130 у.е.) (см. Диаграмму 1.5).

Диаграмма 1.4. Ценовая характеристика предложения земельных участков для целей жилищного строительства

Источник: Исследование GVA Sawyer

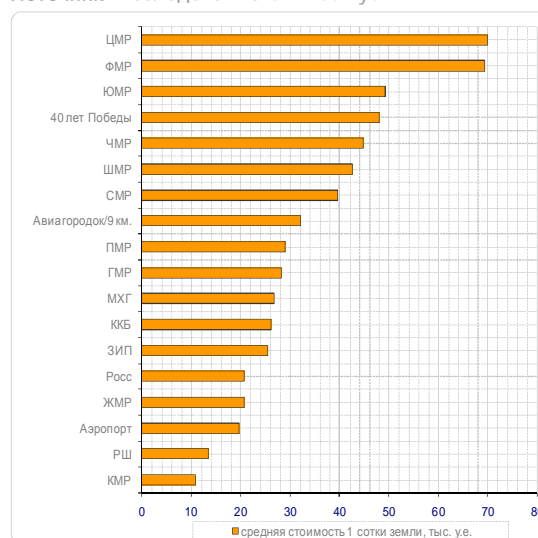
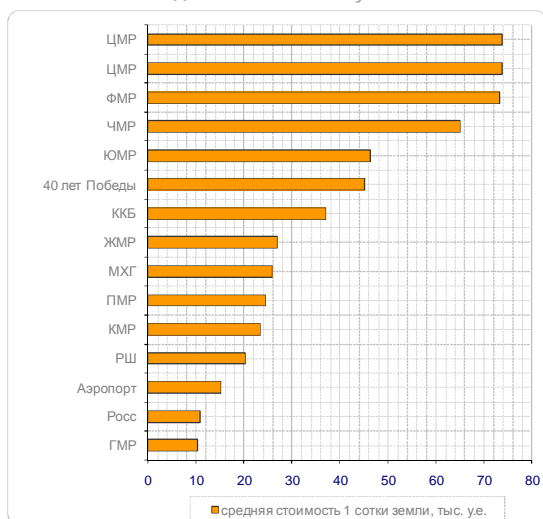


Диаграмма 1.5. Ценовая характеристика предложения земельных участков коммерческого назначения

Источник: Исследование GVA Sawyer



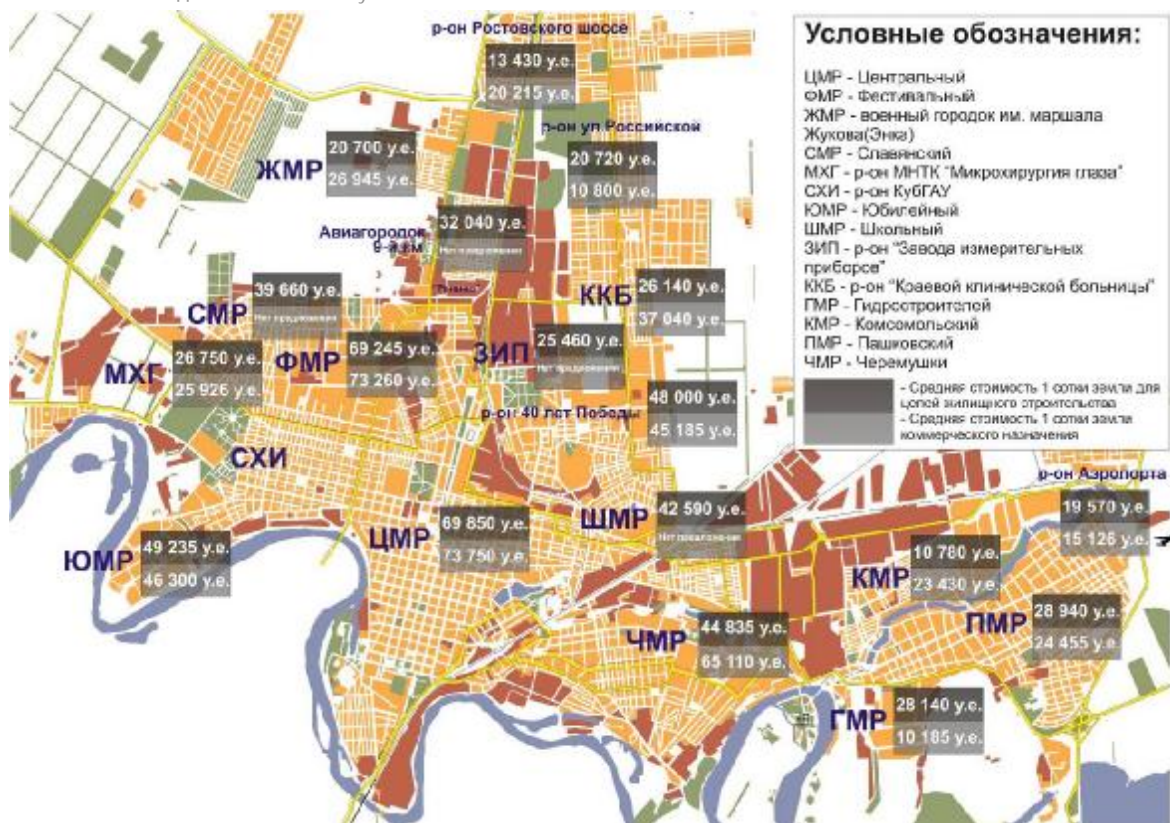
Низкая стоимость на земельные участки наблюдается в районах с низкой плотностью населения, недостаточно развитой сетью коммуникаций и предложением больших по площади земельных участков.

На момент проведения исследования собственники земельных участков предлагают скидки в пределах от 5 - до 12%.

Согласно прогнозам GVA Sawyer цены на земельные участки в г. Краснодаре до конца года останутся на прежнем уровне.

Рисунок 1.2. Ценовая характеристика предложения на рынке земельных участков г. Краснодара

Источник: Исследование GVA Sawyer



2.1 Предложение, пригород

Наибольшую долю в совокупном предложении земельных участков занимают следующие населенные пункты: ст. Старокорсунская (53%), п. Пригородный (23%) (см. Диаграмму 2.1), наименьшее количество предложения земли – в районах Витаминкомбината и п. Новый.

Диаграмма 2.1. Распределение существующего предложения в пригородных районах г. Краснодара

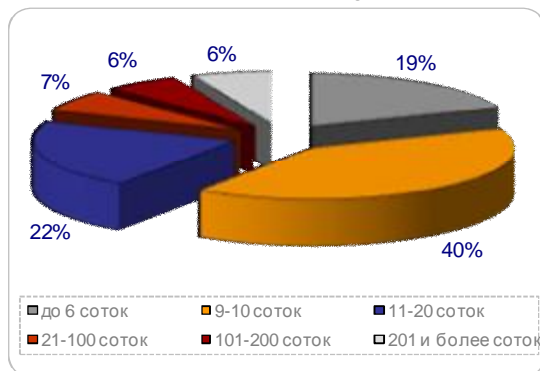
Источник: Исследование GVA Sawyer



В большей степени к продаже представлены участки, площадью 9-10 соток (33% совокупного предложения), 16% экспонируемых объектов - участки не более 6 соток, предложение участков, площадью 7-8 соток и 11-20 соток, занимает 18% для каждого из сегментов (см. Диаграмму 2.2)

Диаграмма 2.2. Распределение существующего предложения в зависимости от площади

Источник: Исследование GVA Sawyer



Видом права большинства земельных участков, предлагаемых к продаже, является право собственности (порядка 89%).

Категория подавляющего большинства экспонируемых объектов – земли поселений (93% совокупного предложения), земли с/х назначения занимают 6% рынка, земли промышленности - 1%.

Индивидуальное жилищное строительство является целевым назначением большинства выставленных к продаже земельных участков (порядка 88% совокупного предложения). Доля объектов, предназначенных для строительства коммерческой недвижимости, составляет порядка 7% предложения.

Рассматривая пригороды г. Краснодара с точки зрения их конкурентных преимуществ, можно отметить следующее:

- отсутствие промышленных предприятий и благоприятную экологическую обстановку в таких населенных пунктах, как: ст. Елизаветинская, п. Новая Адыгея, х. Ленина, п. Лорис, ст. Новотитаровская, п. Колосистый;
- наличие водных рекреационных объектов: п. Афицкий, п. Белозерный, ст. Елизаветинская, п. Новая Адыгея, х. Ленина, ст. Новотитаровская, п. Яблоновский.
- наличие парков, лесов: ст. Елизаветинская, п. Афицкий, х. Ленина, п. Лорис, ст. Динская, ст. Новотитаровская, п. Колосистый.

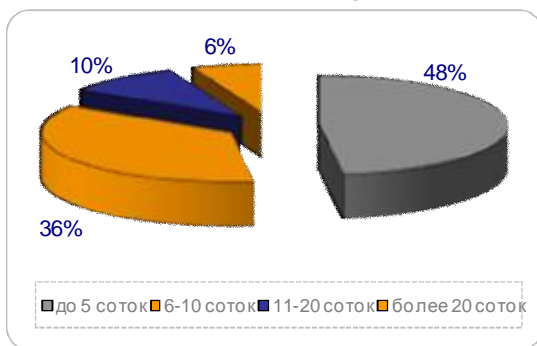
С точки зрения загруженности магистралей (наличие пробок) наблюдается затруднения при движении по направлению таких населенных пунктов, как п. Яблоновский и ст. Новотитаровская.

2.2 Спрос, пригород

Целью приобретения земельного участка в пригороде г. Краснодара в большинстве случаев является строительство частного жилого дома. Наиболее востребованными являются участки, площадью до 5 соток (порядка 48% всех запросов) и от 5 до 10 соток (36%) (см. Диаграмму 2.3).

Диаграмма 2.3. Характеристика спроса на земельные участки для целей жилищного строительства в зависимости от площади

Источник: Исследование GVA Sawyer



В соответствии с этим потребители интересуют в первую очередь наличие следующих параметров:

- низкая интенсивность движения от г. Краснодара в направлении объекта;
- наличие маршрутов общественного транспорта;
- высокий уровень развития социальной инфраструктуры;
- высокий уровень развития торговой инфраструктуры;

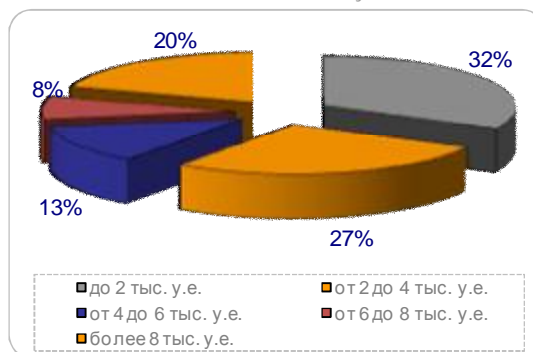
- отсутствие промышленных предприятий и загрязняющих производств.
- наличие объектов рекреации (водоемов, парков).

Интерес для 59% покупателей представляют собой земельные участки, стоимость 1 сотки которых не превышает 4 тыс. у.е (см. Диаграмму 2.4).

Наибольшее число запросов приходится на такие населенные пункты, как п. Белозерный, ст. Elizavetinskaya, х. Ленина, Горхутор.

Диаграмма 2.4. Ценовая характеристика спроса на земельные участки для целей жилищного строительства

Источник: Исследование GVA Sawyer



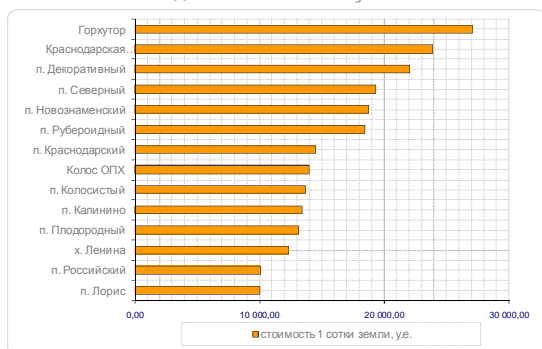
Необходимо отметить также, что пригородные территории интересны с точки зрения размещения на них складской недвижимости, строительства жилых домов средней этажности и организованных коттеджных поселков.

2.3 Финансовые условия, пригород

Наиболее высокий уровень средних цен за 1 сотку земли в пригородных районах г.Краснодара в ноябре 2008 г. наблюдался в следующих населенных пунктах: Горхутор (27 055 у.е.), Краснодарская «Рублевка» (23 885 у.е.), п. Декоративный (22 040 у.е.), п. Северный (19 225 у.е.) (см. Диаграмму 2.5).

Диаграмма 2.5. Ценовая характеристика предложения земельных участков для целей жилищного строительства с ценовым порогом более 10 001 у.е./сотка

Источник: Исследование GVA Sawyer



Нижний ценовой порог на земельные участки наблюдается в п. Белозерный (3 430 у.е.) и п. Лазурный (3 515 у.е.) (см. Диаграмму 2.6).

Диапазон средних цен среди выставленных на продажу участков, предназначенных для строительства коммерческих объектов, варьируется в пределах от 3 625 у.е. за 1 сотку (пос. Белозерный) до 20 990 у.е. за 1 сотку (р-он Рубероидного завода) (см. Диаграмму 2.7).

На формирование стоимости земельных участков в пригородных районах большое влияние оказывает фактор удаленности их от г. Краснодара и транспортная доступность (см. Диаграмму 2.8).

Диаграмма 2.6. Ценовая характеристика предложения земельных участков для целей жилищного строительства с ценовым порогом менее 10 000 у.е./сотка

Источник: Исследование GVA Sawyer

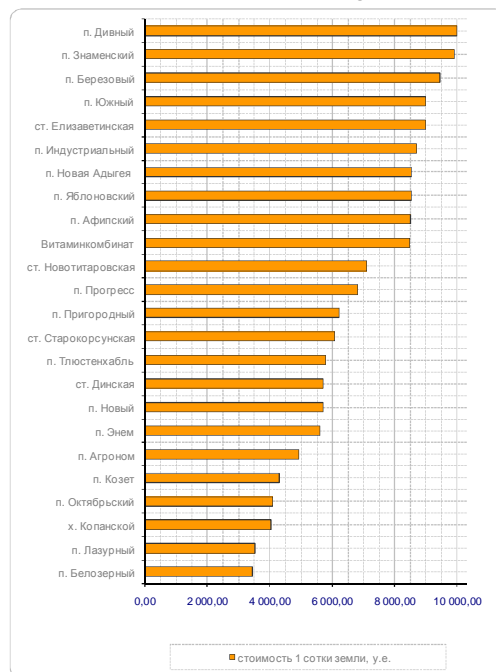


Диаграмма 2.7. Ценовая характеристика предложения земельных участков коммерческого назначения

Источник: Исследование GVA Sawyer

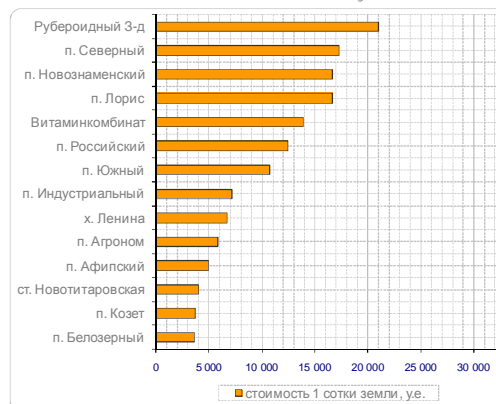
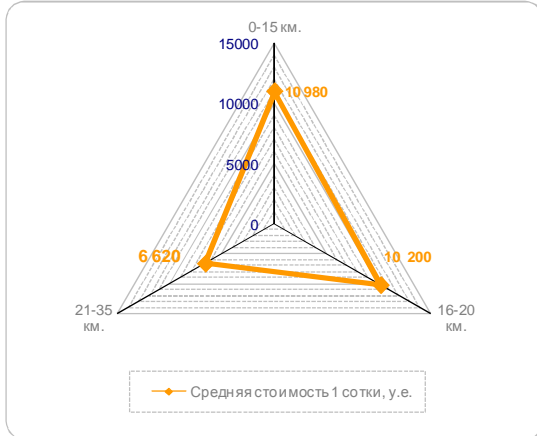


Диаграмма 2.8. Средняя стоимость 1 сотки земли в пригороде, в зависимости от удаленности от г. Краснодара

Источник: Исследование GVA Sawyer



В ноябре 2008 г. наблюдается снижение цен на земельные участки в пригородных населенных пунктах в диапазоне от 5 до 13% в сравнении с 1 полугодием 2008 г.

Согласно прогнозам GVA Sawyer колебаний уровня цен на земельные участки в пригороде г. Краснодара до конца года не произойдет.

Рисунок 1.3. Ценовая характеристика предложения на рынке земельных участков пригородных районов г. Краснодара

Источник: Исследование GVA Sawyer

