

**ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
КРАСНОДАРСКОГО
КРАЯ**
демо-версия

Август 2008

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|------------|
| ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ | 4 |
| ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ | 8 |
| МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ | 10 |
| 1. ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ..... | 12 |
| 1.1. Социально-экономическая характеристика Краснодарского края..... | 12 |
| 1.2. Характеристика жилищного рынка Краснодарского края | 17 |
| 1.3. Развитие жилищного строительства в Краснодарском крае | 24 |
| 1.4. Уровень и динамика цен на рынке жилья в Краснодарском крае | 38 |
| 1.5. Место жилищного рынка Краснодарского края в рейтингах российских регионов .. | 47 |
| 2. ФАКТОРЫ И ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ..... | 49 |
| 2.1. Состояние спроса и влияние на него развития рынка ипотеки..... | 49 |
| 2.2. Проблемы жилищного строительства в Краснодарском крае | 51 |
| 2.3. Инвестиционная привлекательность жилищного рынка Краснодарского края..... | 53 |
| 2.4. Перспективы и прогнозы развития рынка жилой недвижимости Краснодарского края 55 | |
| 3. ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК г.КРАСНОДАРА..... | 57 |
| 3.1. Развитие жилищного строительства в г.Краснодаре | 57 |
| 3.2. Уровень цен на землю в Краснодаре и пригородах | 65 |
| 3.3. Уровень цен на рынке жилья г.Краснодара | 67 |
| 3.4. Спрос на рынке жилой недвижимости г.Краснодара | 71 |
| 3.5. Прогнозы развития жилищного рынка г.Краснодара | 75 |
| 3.6. Инвестиционная привлекательность жилищного рынка г.Краснодара | 78 |
| 4. ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК г.СОЧИ..... | 79 |
| 4.1. Развитие жилищного строительства в г.Сочи | 79 |
| 4.2. Уровень цен на землю в Сочи | 83 |
| 4.3. Уровень цен на рынке жилья г.Сочи | 84 |
| 4.4. Спрос на рынке жилой недвижимости г.Сочи..... | 87 |
| 4.5. Прогнозы развития жилищного рынка г.Сочи | 90 |
| 4.6. Инвестиционная привлекательность жилищного рынка г.Сочи | 92 |
| 5. ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК г.НОВОРОССИЙСКА..... | 95 |
| 5.1. Развитие жилищного строительства и рынок жилья г.Новороссийска..... | 95 |
| 5.2. Уровень цен на землю в Новороссийске и пригородах | 102 |
| 5.3. Уровень цен на рынке жилья г.Новороссийска | 103 |
| 5.4. Спрос на рынке жилой недвижимости г. Новороссийска | 104 |
| 5.5. Прогнозы развития жилищного рынка г. Новороссийска..... | 106 |
| 6. ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК г.ГЕЛЕНДЖИКА..... | 107 |
| 7. ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК г.АНАПЫ | 113 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ..... | 118 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 120 |

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ

Перечень таблиц:

- Табл.1. Численность населения наиболее крупных городов Краснодарского края
Табл.2. Динамика численности населения Краснодарского края в 1990-2007 гг.
Табл.3. Основные социально-экономические показатели развития Краснодарского края в 2006 г.
Табл.4. Индексы основных социально-экономических показателей Краснодарского края в 2006 г.
Табл.5. Динамика уровня доходов населения Краснодарского края в 2003-1 полугодии 2008 гг.
Табл.6. Динамика жилищного фонда Краснодарского края в 1995-2006 гг.
Табл.7. Обеспеченность населения жильем в Краснодарском крае по сравнению со среднероссийскими показателями в 2006 г.
Табл.8. Распределение жилищного фонда Краснодарского края в зависимости от количества комнат
Табл.9. Распределение жилищного фонда Краснодарского края в зависимости от года постройки дома
Табл.10. Оценка состояния жилищного фонда Краснодарского края
Табл.11. Распределение жилищного фонда Краснодарского края по материалу стен
Табл.12. Динамика ввода жилых домов в Краснодарском крае в 1990-2007 гг.
Табл.13. Интенсивность развития жилищного строительства в Краснодарском крае по сравнению со среднероссийскими показателями в 2006-2007 гг.
Табл.14. Объемы ввода жилья в крупнейших городах Краснодарского края в 2006 г.
Табл.15. Ввод жилых площадей по городским округам Краснодарского края в 2006-2007 гг.
Табл.16. Динамика ввода жилья в Краснодарском крае по месяцам 2006-2007 гг.
Табл.17. Помесячная структура ввода жилья в Краснодарском крае в 2006-2007 гг.
Табл.18. Строительство жилых домов в Краснодарском крае в 1 полугодии 2007 г.
Табл.19. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в Краснодарском крае по месяцам 2006-2007 г.
Табл.20. Объем строительно-монтажных работ в Краснодарском крае в 1 полугодии 2007 г.
Табл.21. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" по крупнейшим городам Краснодарского края в 2005-2006 гг.
Табл.22. Динамика величины рынка жилищного строительства в Краснодарском крае по сравнению со среднероссийскими показателями в 2007 г.
Табл.23. Место Краснодарского края в рейтинге российских регионов по уровню цен на жилищном рынке в 2007 г.
Табл.24. Уровень цен на рынке жилья в Краснодарском крае по сравнению с Россией и Южном ФО в 2000-2007 гг.
Табл.25. Динамика цен на жилье разных ценовых сегментов в Краснодарском крае в 2000-2007 гг.
Табл.26. Диапазон цен на жилье в крупнейших городах Краснодарского края
Табл.27. Место Краснодарского края в рейтингах компании «Амикрон-консалтинг»
Табл.28. Развитие рынка жилищного кредитования и ипотеки Краснодарского края в 2007-2008 гг.
Табл.29. Показатели развития жилищного строительства в г.Краснодаре в 2000-2007 гг.
Табл.30. Сравнительная характеристика жилищного строительства в г.Краснодаре и Краснодарском крае в 2000-2007 гг.

- Табл.31. Ввод в действие жилых домов массовой застройки в г.Краснодаре в 1 полугодии 2008 года
- Табл.32. Средний метраж новых квартир в Краснодаре
- Табл.33. Объем строительных работ в г.Краснодаре в 1 полугодии 2008 года
- Табл.34. Ввод жилья в эксплуатацию отдельными строительными компаниями в 2007 г.
- Табл.35. Стоимость земли в пригородах Краснодара
- Табл.36. Экспертные оценки показателей уровня и динамики цен на рынке жилья г.Краснодара
- Табл.37. Экспертные оценки средней стоимости жилья на первичном и вторичном рынке в Краснодаре (по состоянию на июль 2008 г.)
- Табл.38. Экспертные оценки арендных ставок на рынке жилья в Краснодаре (по состоянию на июль 2008 г.)
- Табл.39. Характеристика спроса на первичном рынке жилья Краснодара
- Табл.40. Динамика структуры рынка жилья в Краснодаре в зависимости от величины квартиры
- Табл.41. Районы Краснодара с наиболее высоким спросом на жилье
- Табл.42. Прогнозы роста цен на жилье в Краснодаре
- Табл.43. Показатели развития жилищного строительства г.Сочи в 2002-2007 гг.
- Табл.44. Ввод в действие жилых домов массовой застройки в г.Сочи в 1 полугодии 2008 года
- Табл.45. Объем строительных работ в г.Сочи в 1 полугодии 2008 года
- Табл.46. Стоимость земли в г.Сочи
- Табл.47. Сегментация покупателей жилой недвижимости в г.Сочи
- Табл.48. Экспертные оценки перспектив развития рынка жилой недвижимости г.Сочи
- Табл.49. Ввод в действие жилых домов массовой застройки в г.Новороссийске в 1 полугодии 2008 года
- Табл.50. Объем строительных работ в г.Новороссийске в 1 полугодии 2008 года
- Табл.51. Стоимость жилья на вторичном рынке Новороссийска
- Табл.52. Ввод в действие жилых домов массовой застройки в г.Геленджике в 1 полугодии 2008 года
- Табл.53. Объем строительных работ в г.Геленджике в 1 полугодии 2008 года
- Табл.54. Ввод в действие жилых домов массовой застройки в г.Анапе в 1 полугодии 2008 года
- Табл.55. Объем строительных работ в г.Анапе в 1 полугодии 2008 года

Перечень диаграмм:

- Рис.1. Карта Краснодарского края
- Рис.2. Структура населения Краснодарского края в 1990-2007 гг.
- Рис.3. Жилищный фонд в расчете на 1 жителя в крупнейших городах Краснодарского края
- Рис.4. Структура жилищного фонда Краснодарского края по количеству комнат
- Рис.5. Структура жилищного фонда Краснодарского края по году постройки зданий
- Рис.6. Структура жилищного фонда Краснодарского края в зависимости от материала стен
- Рис.7. Ввод в действие жилых домов в Краснодарском крае в 1990-2007 гг.
- Рис.8. Интенсивность жилищного строительства в Краснодарском крае по сравнению с Россией и Южном ФО в 1990-2007 гг.
- Рис.9. Ввод в действие жилых домов на 1 жителя в Краснодарском крае в 1995-2006 гг.
- Рис.10. Структура ввода жилых площадей в Краснодарском крае в 2007 г. по территориям
- Рис.11. Доля малоэтажного строительства во вводе жилых площадей в Краснодарском крае в 2007 г.

- Рис.12.Помесячный ввод новых жилых площадей в Краснодарском крае в 2006-2007 гг.
- Рис.13.Помесячная динамика строительных работ в Краснодарском крае в 2006 и январе-октябре 2007 гг.
- Рис.14.Динамика ёмкости рынка жилищного строительства в Краснодарском крае в 2002-2007 гг.
- Рис.15.Индексы цен на рынке жилья в Краснодарском крае в 2002-2006 гг. (4 квартал к 4 кварталу предыдущего года)
- Рис.16.Интенсивность роста цен на жилищном рынке Краснодарского края по сравнению с Россией и Южном ФО в 2002-2007 гг.
- Рис.17.Поквартальная динамика цен на первичном и вторичном рынке жилья Краснодарского края в 2002-2007 гг.
- Рис.18.Средние цены на жилье в Краснодарском крае в 2002-2007 гг. (по состоянию на конец года)
- Рис.19.Структура себестоимости строительства жилья в Краснодарском крае
- Рис.20.Планируемый ввод в действие жилых домов в Краснодарском крае в 2008, 2010 и 2020 гг.
- Рис.21.Доля Краснодара в формировании общей численности населения Краснодарского края в 2006 г.
- Рис.22.Объемы ввода жилья в г.Краснодаре в 2000-2007 гг.
- Рис.23.Интенсивность жилищного строительства в г.Краснодаре и регионах Краснодарского края
- Рис.24.Интенсивность ввода жилья г.Краснодаре по сравнению с Краснодарским краем в 1 полугодии 2007 2008 гг.
- Рис.25.Структура ввода в действие жилых площадей в Краснодарском крае и г.Краснодаре в зависимости от типа застройки в 1 полугодии 2008 г.
- Рис.26.Распределение ввода в действие квартир в Краснодарском крае и г.Краснодаре в зависимости от типа застройки в 1 полугодии 2008 г.
- Рис.27.Средняя площадь квартиры в домах индивидуальной и массовой застройки в Краснодаре и Краснодарском крае, построенных в 1 полугодии 2008 г.
- Рис.28.Стоимость земли в зависимости от района в пригородах г.Краснодара
- Рис.29.Экспертные оценки средней стоимости жилья по районам Краснодара
- Рис.30.Экспертные оценки средней стоимости жилья в зависимости от материала стен дома в Краснодаре (по состоянию на июль 2008 г.)
- Рис.31.Структура продаж жилья в Краснодаре на первичном и вторичном рынке в 2008 г.
- Рис.32.Структура рынка жилья в Краснодаре в зависимости от величины квартиры (по состоянию на август 2008 г.)
- Рис.33.Объемы ввода жилья в г.Сочи в 2002-2007 гг.
- Рис.34.Структура ввода в действие жилых площадей в г.Сочи в зависимости от типа застройки в 1 полугодии 2008 г.
- Рис.35.Средняя площадь квартиры в домах индивидуальной и массовой застройки в Сочи, построенных в 1 полугодии 2008 г.
- Рис.36.Динамика цен на вторичном рынке жилья г.Сочи в 2006-2008 гг.
- Рис.37.Средние цены на жилье по районам г.Сочи (по состоянию на апрель 2008 г.)
- Рис.38.Объемы ввода жилья в г.Новороссийске в 2005-2007 гг.
- Рис.39.Структура ввода в действие жилых площадей в г.Новороссийске в зависимости от типа застройки в 1 полугодии 2008 г.
- Рис.40.Средняя площадь квартиры в домах индивидуальной и массовой застройки в г.Новороссийске, построенных в 1 полугодии 2008 г.
- Рис.41.Объемы ввода жилья в г.Геленджике в 2005-2007 гг.

Рис.42. Структура ввода в действие жилых площадей в г.Геленджике в зависимости от типа застройки в 1 полугодии 2008 г.

Рис.43. Средняя площадь квартиры в домах индивидуальной и массовой застройки в г.Геленджике, построенных в 1 полугодии 2008 г.

Рис.44. Объемы ввода жилья в г.Анапе в 2007-1 полугодии 2008 гг.

Рис.45. Структура ввода в действие жилых площадей в г.Анапе в зависимости от типа застройки в 1 полугодии 2008 г.

Рис.46. Средняя площадь квартиры в домах индивидуальной и массовой застройки в г.Анапе, построенных в 1 полугодии 2008 г.

Перечень приложений:

Приложение 1. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в городах и районах Краснодарского края за январь-июнь 2008 года

Приложение 2. Ввод в действие жилых домов в городах и районах Краснодарского края за январь-июнь 2008 года

Приложение 3. Ввод в действие жилых домов индивидуальными застройщиками в городах и районах Краснодарского края за январь-июнь 2008 года

Приложение 4. Ввод в действие жилых домов массовой застройки в городах и районах Краснодарского края за январь-июнь 2008 года

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Рынок жилищного строительства Краснодарского края является в России одним из крупнейших и наиболее динамично развивающимся. Строительство в регионе последние 15 лет осуществляется весьма бурными темпами, что объясняется как развитием курортного бизнеса, так и подготовкой к Сочинской Олимпиаде-2014, которая весьма повысила инвестиционную привлекательность строительства жилья в находящихся неподалеку городах.

После объявления Сочи столицей Олимпиады-2014 в Краснодарском крае сразу же подскочили цены на жилье и на землю. Рынок все еще инвестиционно привлекателен как для развития строительства, так и для инвестирования в жилой сектор. Но в разных городах он развивается неравномерно. Если в Сочи рынок уже стабилизировался, то в других городах жилищный рынок все еще лихорадит. И пока не ясно, сколько продлится такая ситуация.

В связи с высоким интересом потенциальных инвесторов и прочих участников бизнес-процессов исследовательское агентство в августе 2008 г. подготовило аналитический отчет «Обзор рынка жилой недвижимости Краснодарского края».

Объектом исследования является ситуация на жилищном рынке Краснодарского края и его крупнейших городов, как на первичном, так и на вторичном.

Регион исследования – Краснодарский край в целом и города Краснодарского края – г.Краснодар, г.Сочи, г.Новороссийск, г.Геленджик, г.Анапа.

Цель исследования: проанализировать развитие ситуации на жилищном рынке Краснодарского края.

Основные задачи Исследования:

1. Охарактеризовать состояние экономики Краснодарского края как фактора, оказывающего непосредственное влияние на развитие регионального жилищного рынка.

2. Охарактеризовать состояние жилищного фонда Краснодарского края, его распределение по числу комнат, материалу стен и другим параметрам;

3. Оценить развитие жилищного строительства в Краснодарском крае в 1990-2007 гг. и 1 полугодии 2008 г.;
4. Оценить уровень и динамику цен на рынке жилья в целом по Краснодарскому краю и по его городам последние годы;
5. Дать стоимостную оценку величины рынка жилищного строительства Краснодарского края;
6. Оценить место Краснодарского края среди других российских регионов с точки зрения развития строительства, ценовой динамики на рынке жилья;
7. Оценить развитие жилищного строительства в крупнейших городах Краснодарского края;
8. Охарактеризовать развитие рынка ипотеки в регионе;
9. Представить прогноз развития жилищного строительства в Краснодарском крае и г.Краснодаре.

Методика Исследования. Исследование базировалось на анализе вторичной информации о состоянии жилищного рынка Краснодарского края и г.Краснодара в период с 1990 по 2008 г. Для оценки ситуации использовались данные Федеральной службы государственной статистики, Росстроя, материалы риэлтерских компаний, собственные оценки и рейтинги исследовательской компании. Исследование содержит глубокий анализ ситуации на рынке жилья региона, как первичном, так и вторичном, анализ динамики цен на жилье и факторов их роста. В исследовании выделено место Краснодарского края в формировании показателей развития регионов, содержатся прогнозы развития рынка жилья Краснодарского края, а также его столицы – г.Краснодара.

Объем и структура отчета. Аналитический отчет по исследованию состоит из семи разделов общим объемом 125 страниц; отчет иллюстрирован 46 диаграммами; 55 таблицами, 4 приложениями.

1. ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Краснодарский край расположен в Южном федеральном округе, столица – г.Краснодар, находящаяся от Москвы в 1539 км. Площадь территории региона составляет 75,5 тыс.кв.км. Плотность населения на 1 января 2006 г. составляла 67,5 человека на 1 кв.км. Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный). На юге - климат горной области Северного Кавказа. Средняя температура января 2005 г.: +3,9°C, июля 2005 г.: +24°C.



Рис. Карта Краснодарского края

На 1 апреля 2006 г. в состав Краснодарского края входило 426 муниципальных образований, в том числе 37 муниципальных районов, 11 городских округов, 26 городских поселений и 352 сельских поселения.

Табл. Динамика жилищного фонда Краснодарского края в 1995-2006 гг.

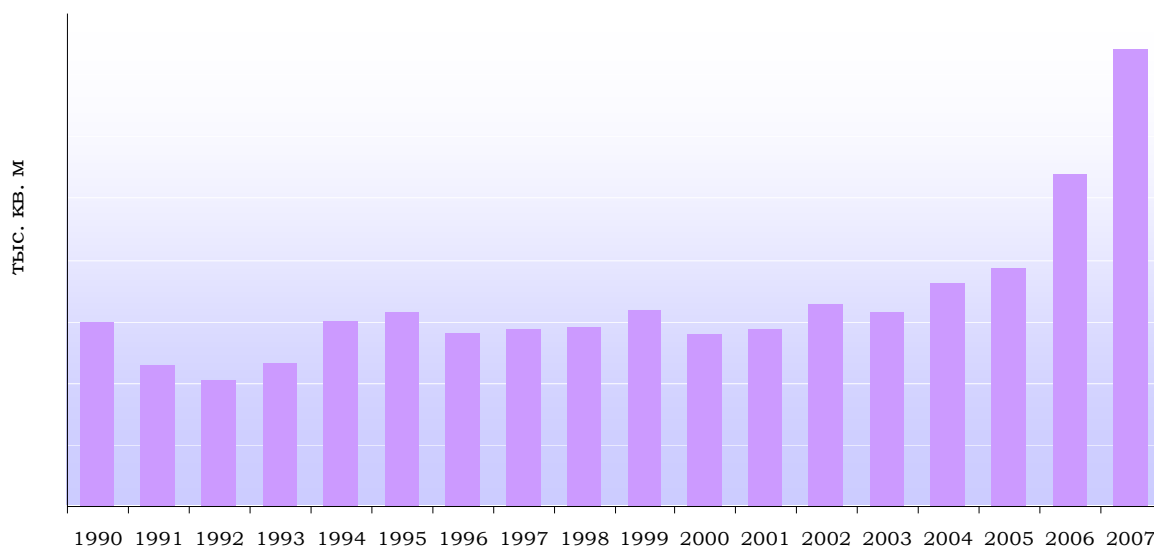
| ПОКАЗАТЕЛЬ | 1995 | 2000 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Жилищный фонд (общая площадь жилых помещений), млн.кв.м | | | | | | |
| Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м общей площади | | | | | | |
| Прирост жилого фонда за счет нового ввода, % | | | | | | |
| Жилищный фонд на 1 жителя, кв.м | | | | | | |
| Ввод жилых домов на 1 жителя, кв.м | | | | | | |

Амикрон-консалтинг, ФСГС РФ (Росстат)

Жилищный фонд Краснодарского края в 2006 г. составил свыше ... млн.кв.м. Ежегодный прирост жилого фонда региона последние пять лет составляет от 1,5 до 3%, что является достаточно значимым показателем.

По сравнению с другими регионами, жилищный фонд Краснодарского края является одним из самых больших среди российских регионов: согласно рейтингу «Амикрон-консалтинг» по данному показателю Краснодарский край занимал в 2006 г. 4-е место в России.

По данным Краснодарстата, в течение 2007 года жилищный фонд Краснодарского края увеличился на ...% и составил на 1 января 2008 года ... млн. кв. метров общей площади. В среднем на одного жителя приходилось 20,5 кв. метров против 19,8 кв. метров в предыдущем году.



Амикрон-консалтинг

Рис. Ввод в действие жилых домов в Краснодарском крае в 1990-2007 гг.

В период с 1994 по 2003 гг. в Краснодарском крае стабильно строилось в среднем ... млн.кв.м жилья ежегодно. Наиболее существенный рост за последнее десятилетие характерен для 2006-2007 гг. – ежегодный прирост вводимых площадей составляет немногим менее ...%.

В 2007 г. объем ввода жилых помещений в регионе достиг ... млн.кв.м, что в ... раза превышает показатель 1990 г.

В результате столь интенсивной строительной деятельности Краснодарский край занял одну из лидирующих позиций на российском строительном рынке: если в 190 г. на регион приходилось немногим более 2% российского строительства, то к 2007 г. эта доля превысила 6%. Усилил свои позиции регион и на рынке ЮФО: за тот же период его доля в формировании показателей по федеральному округу увеличилась с 20 до 40%.

По количеству введенных в действие квадратных метров жилой площади Краснодарский край занял среди регионов России в 2007 г. 3-е место.

Табл. Ввод жилых площадей по городским округам Краснодарского края в 2006-2007 гг.

| | Ввод жилья, тыс.кв.м | | Доля, % | |
|-------------------------------------|----------------------|------|-------------|-------------|
| | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 |
| Городские округа, всего | | | | |
| г.Краснодар | | | | |
| г. Анапа | | | | |
| г.Армавир | | | | |
| г. Геленджик | | | | |
| г.Горячий Ключ | | | | |
| г.Ейск | | | | |
| г.Кропоткин | | | | |
| г.Новороссийск | | | | |
| г. Сочи | | | | |
| г.Тихорецк | 45,0 | 52,5 | 2% | 1% |
| г.Туапсе | | | | |
| прочие | | | | |
| Всего по Краснодарскому краю | | | 100% | 100% |

Амикрон-консалтинг, Федеральное агентство по строительству и ЖКХ (Рострой)

Лидирующие позиции по вводу жилья в Краснодарском крае занимает г.Краснодар, на который приходится немногим менее четверти всех вводимых в регионе площадей. На втором месте среди кубанских городов по строительству жилья находится Сочи – около 8% вводимых площадей, на третьем – Новороссийск (5%).