

ОЦЕНКА МЕСТНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ ГОРОДА КРАСНОДАР

О. Д. Иванова, Т. А. Мясникова

Кубанский государственный университет

Поступила в редакцию 18 октября 2018 г.

Аннотация: статья посвящена оценке местного рынка жилья города Краснодар, представлена авторская методика оценки состояния локального рынка жилья, определены наиболее ликвидные сегменты рынка жилья. Результатом данного исследования является авторская методика, включающая основные критерии оценки первичного и вторичного локального рынка жилья.

Ключевые слова: рынок жилья, локальный рынок жилья, первичный и вторичный рынок жилья, жилье эконом-класса.

Abstract: the article is devoted to the local housing market's estimate of the Krasnodar city, the author's technique of the local housing market's estimate is presented, the most liquid segments of the housing market are defined. The author's technique including the main criteria for evaluation of primary and secondary local housing market is result of this research.

Key words: housing market; local housing market; primary and secondary local housing market; housing of economy class.

В предыдущей статье были рассмотрены различные подходы к оценке местных рынков жилья, а также представлена авторская методика оценки состояния локального рынка жилья [1].

На основе анализа существующих методик оценки состояния развития рынка жилья была разработана авторская методика, включающая основные критерии оценки первичного и вторичного локального рынка жилья.

В отличие от приведенных выше методик, основанных на официальных данных, авторская методика имеет оптимальное количество индикаторов, позволяющих, с одной стороны, упростить процедуру анализа, с другой – оценить общее состояние рынка жилья муниципального образования, и на основе этих данных дать рекомендации по разработке жилищной политики.

Авторская методика оценки состояния локального рынка жилья состоит из следующих пунктов:

1) оценка первичного рынка жилья, включающая следующие критерии:

- площадь возводимых объектов;
- средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья;

– структура первичного рынка жилья по классам жилья: эконом-класс, средний класс, бизнес-класс, элитный класс;

– структура первичного рынка жилья по количеству комнат: однокомнатные квартиры, двухкомнатные квартиры, трехкомнатные квартиры и многокомнатные квартиры;

– распределение девелоперов по районам города;

2) оценка вторичного рынка жилья, включающая следующие критерии:

– спрос на квартиры на вторичном рынке жилья;

– средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья;

– структура вторичного рынка жилья по классам жилья: эконом-класс, средний класс, бизнес-класс, элитный класс;

– структура вторичного рынка жилья по количеству комнат: однокомнатные квартиры, двухкомнатные квартиры, трехкомнатные квартиры и многокомнатные квартиры;

3) оценка трендов изменения на локальном рынке жилья по классам.

Согласно данной методике, мы можем оценить конкуренцию застройщиков и девелоперов на локальном рынке жилья, инвестиционную привлекательность территории, а также качество построенного жилья.

Данная методика апробирована на оценке состояния рынка жилья города Краснодар.

Несмотря на популярность жилья эконом-класса у инвесторов, к концу 2015 г. наблюдалась определенная тенденция уменьшения уровня данной категории жилья в общем объеме новостроек, а именно на 2/3 по сравнению с предыдущим годом. При этом средняя стоимость квартир на первичном рынке варьировалась от 1,95 до 7,7 млн руб., что выше показателей за 2014 г. (по данным портала недвижимости RegionalRealty) [2].

Несмотря на все старания застройщиков сдерживать рост цен, спрос неумолимо падал в течение всего 2015 г. В итоге в Краснодаре он показал падение на 20 %, в Ростове – на 15 % (по данным MACON REALTY GROUP) [3].

По мнению некоторых застройщиков, единственный плюс уходящего года – это небольшая чистка рынка от неблагонадежных компаний.

На вторичном рынке спросом пользовались однокомнатные и двухкомнатные квартиры (они составляли приблизительно 70 % от общего числа предложенных к продаже объектов), а квартиры эконом-класса приобретались чаще всего с целью последующей сдачи в аренду. По данным портала недвижимости Regional Realty, на вторичном рынке недвижимости Краснодара средняя цена квадратного метра в зави-

симости от количества комнат в квартире колебалась в пределах 46–54 тыс. руб. за квадратный метр [2].

Также, вместе с падением цен на новостройки, цены на вторичном рынке жилья растут. Разумеется, они зависят от типа квартиры, этажности, состояния жилья, района города. Самые дорогие квартиры – в Западном и Центральном районах Краснодара, подробно посмотрим в табл. 1 [4].

Несомненным лидерами продаж в 2016 г. в Краснодаре стали однокомнатные квартиры. Они составили 48,42 % предложений от общего числа, доля двухкомнатных квартир составила 32,32 %, трехкомнатных – 16,2 %, а «аутсайдерами» в продажах стали многокомнатные квартиры – 3,06 % (рис. 1).

Местные органы власти убеждены, что строительный рынок города находится на стадии перехода от количества к качеству жилья, а жилищные комплексы будут выделяться из прочих зданий жилой краснодарской недвижимости не только площадью и планировкой, но и уровнем комфорта, и наличием «зеленой» и социальной инфраструктур, что значительно повысит конкурентоспособность ЖК.

Хочется сказать, что рынок жилья города Краснодара продемонстрировал высокую стойкость в достаточно кризисном 2015 г. Тем не менее вопреки всем прогнозам массовых банкротств застройщиков не случилось.

Т а б л и ц а 1

Средняя стоимость «квадрата» в разрезе районов города [4]

Район	Средняя стоимость м ² , руб.		
	Март 2014 г.	Март 2015 г.	Март 2016 г.
Западный	62 162	69 158	63 303
Карасунский	52 032	57 069	51 464
Прикубанский	50 760	56 093	49 952
Центральный	60 287	64 321	60 606



Рис. 1. Предложение жилой недвижимости по итогам 2016 г. в Краснодаре

Таблица 2

Динамика строящегося жилья за 2014–2015 гг. [5]

2014 г.	Показатель	2015 г.
5,1 млн м ²	Объем строящегося жилья	5,8 млн м ² +14 %
42,4 тыс. руб.	Средневзвешенная цена реализации квартир	42,8 тыс. руб. +1 %
35,9 тыс. сделок	Количество сделок на первичном рынке	28,6 тыс. сделок –20 %

Краснодар является одним из передовых рынков жилья в России, и поэтому его динамика показательна для развитых рынков в кризис, что показано в табл. 2.

На данный момент в Краснодаре в стадии строительства находится 5,3 млн м² многоэтажной жилой недвижимости. Это больше, чем весь жилищный фонд таких городов, как, например, Псков (около 5,0 млн м²) и Якутск (около 4,8 млн м²).

1504 тыс. м² жилой недвижимости было заявлено застройщиками к сдаче в третьем квартале 2016 г. (табл. 3).

Цены на первичном рынке жилья Краснодара остаются практически на одном уровне уже дли-

тельное время, даже в наиболее ликвидных сегментах, данные представлены на рис. 2 [5].

Общим трендом краснодарского рынка за последние шесть лет стало стремительное сокращение площадей и бюджетов покупки квартир. Рассмотрим более подробно тенденцию трендом в разрезе различных классов жилья (табл. 4–6).

Исходя из данных, представленных в табл. 4, мы можем наблюдать следующее соотношение данных относительно 2016 г. к 2011: цена за 1 м² уменьшилась на 5 %, доля однокомнатных квартир увеличилась на 30 %, средняя площадь квартир за м² уменьшилась на 34 % и, наконец, средний бюджет квартир сократился на 37 %.

Таблица 3

Планируемая сдача жилой недвижимости в третьем квартале 2016 г. [5]

749 тыс. м ²	50 % действительно сдано в эксплуатацию в третьем квартале 2016 г.
758 тыс. м ²	50 % перенесено на более поздние сроки
433 тыс. м ²	29 % перенесено уже не в первый раз

Рынок	Эконом-класс	Средний класс
44,9	36,4	44,3
тыс. руб. за 1 м ²	тыс. руб. за 1 м ²	тыс. руб. за 1 м ²
+ 3,8 %	+ 1,0 %	+ 3,5 %

3 кв. 2016 г. / 3 кв. 2015 г. 3 кв. 2016 г. / 3 кв. 2015 г. 3 кв. 2016 г. / 3 кв. 2015 г.

Рис. 2. Динамика цен на первичном рынке за третий квартал 2015–2016 гг. [5]

Таблица 4

Жилье эконом-класса [5]

Показатель	Год						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	третий квартал 2016
Цена 1 м ² , руб.	38 101	37 339	38 034	39 288	36 956	35 168	36 356
Доля однокомн. квартир	41,7 %	43,2 %	51,2 %	54,3 %	66,8 %	69,5 %	71,3 %
Средняя площадь квартир, м ²	63,9	61,1	56,9	53,7	47,5	43,7	42,2
Средний бюджет квартир, руб.	2435	2281	2164	2110	1755	1537	1534

Жилье среднего класса [5]

Показатель	Год						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	третий квартал 2016
Цена 1 м ² , руб.	38 290	40 881	41 805	41 975	42 016	42 266	44 250
Доля однокомн. квартир	43,2 %	43,1 %	50,9 %	44,6 %	57,8 %	61,5 %	62,8 %
Средняя площадь квартир, м ²	68,4	66,6	63,9	56,2	53,4	51,3	50,0
Средний бюджет квартир, руб.	2619	2723	2671	2359	2244	2168	2213

Жилье всех классов [5]

Показатель	Год						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	третий квартал 2016
Цена 1 м ² , руб.	40 950	40 883	42 475	43 191	42 360	42 760	44 929
Доля однокомн. квартир	42,1 %	42,6 %	50,6 %	49,5 %	61,8 %	64,0 %	65,3 %
Средняя площадь квартир, 1 м ²	69,9	68,7	62,7	57,9	51,9	49,1	47,8
Средний бюджет квартир, руб.	2862	2809	2663	2501	2198	2100	2148

Анализ данных табл. 5 показал, что с начала 2016 г. по третий квартал 2016 г. года произошли следующие изменения:

1) цена за 1 квадратный метр жилья среднего класса выросла на 16 %;

2) доля однокомнатных комнатных квартир в общем объеме жилья среднего класса увеличилась на +20 %;

3) средняя площадь квартир среднего класса уменьшилась на 27 %;

4) средний бюджет квартир упал на 16 %.

Согласно обобщенным данным табл. 6, а именно по всем классам жилья, мы видим следующее:

1) цена за 1 квадратный метр жилья выросла на 10 %;

2) доля однокомнатных комнатных квартир в общем объеме жилья увеличилась на +23 %;

3) средняя площадь квартир уменьшилась на 32 %;

4) средний бюджет квартир упал на 25 %.

Специалисты Mason Reality Group следующим образом прогнозируют ситуацию на первичном рынке МЖС г. Краснодара в 2016–2020 гг.:

1) уменьшение девелоперской активности до 20 тыс. новых квартир в 2017–2018 гг. (в 2014 г. было 55,6 тыс., в 2015 г. – 38,4 тыс.);

2) снижение количества сделок с 35,9 тыс. ед. по итогам 2014 г. до 28,6 тыс. ед. по итогам 2016 г.,

сохранение на достигнутом уровне в среднесрочной перспективе;

3) рост цен по итогам 2016 г. на 4 %, их умеренное повышение в перспективе ближайших лет на 3–5 % в год;

4) сокращение числа игроков на локальном рынке за период 2016–2018 гг. до 70–80 компаний;

5) постепенное сокращение объема остатков квартир до значения 45–46 тыс. ед., движение рынка в сторону дефицита предложения.

Динамику согласно вышеприведенным данным можно увидеть на рис. 3–6.

Подводя итог, можно сказать, что на местном рынке жилья произойдет «чистка» застройщиков, уменьшится девелоперская активность, возрастут цены на недвижимость и, как следствие, уменьшится на них спрос.

Основная цель жилищной политики Краснодарского края состоит в стабилизации и обеспечении роста темпов нового строительства в соответствии со спросом и потребностями населения, создавая необходимые условия для эффективной реализации возможностей граждан по улучшению своих жилищных условий, в оказании содействия в обеспечении жильем тех категорий граждан, которые не могут этого сделать самостоятельно, а также в повышении качества и эффективности строительства.



Рис. 3. Остаток квартир на начало периода



Рис. 4. Выход новых проектов

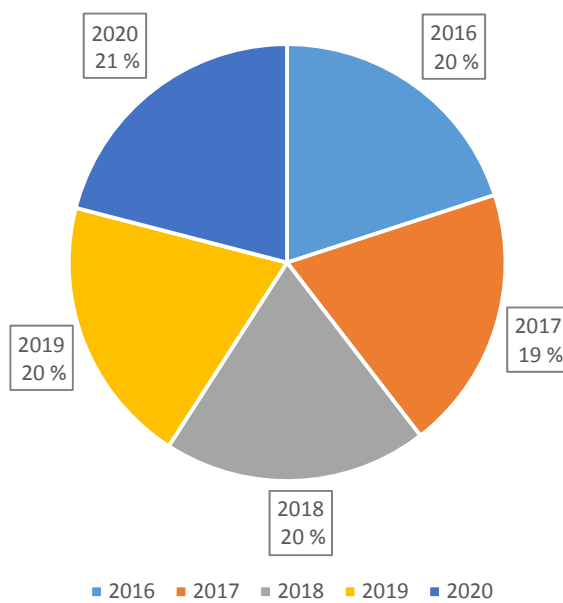


Рис. 5. Количество сделок

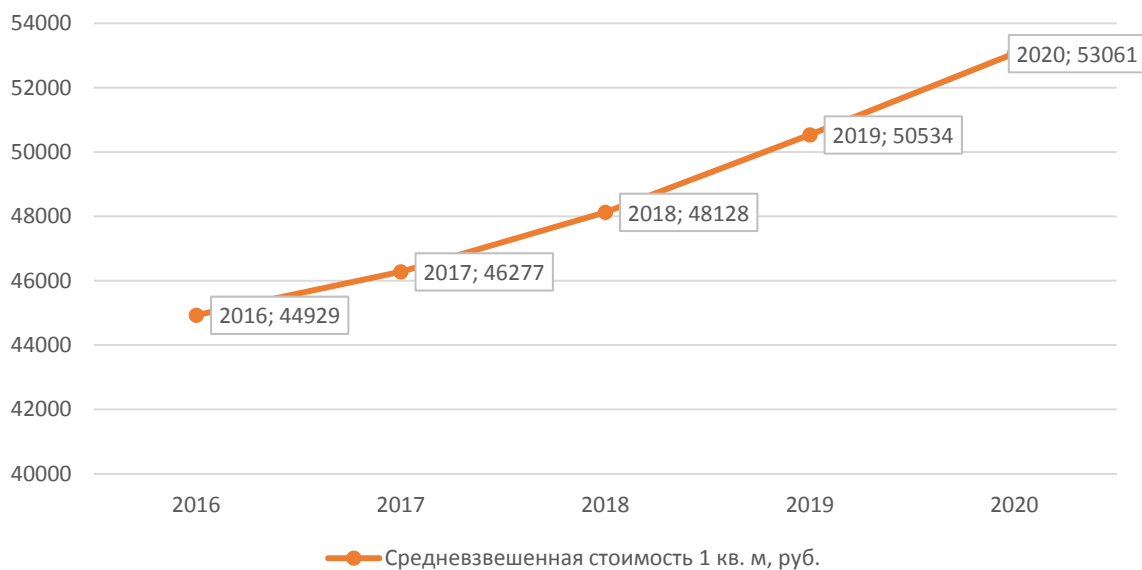


Рис. 6. Средневзвешенная стоимость 1 м² в рублях

ЛИТЕРАТУРА

1. Иванова О. Д. Подходы к оценке локальных рынков жилья / О. Д. Иванова, Т. А. Мясникова // Вестник Воронеж. гос. ун-та. Сер.: Экономика и управление. – 2018. – № 1. – С. 32–36.

2. Профессиональный сайт о недвижимости. – Режим доступа: <https://regionalrealty.ru>

3. Стратегический консалтинг на рынке недвижимости России. – Режим доступа: <http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1616>

4. Анализ рынка недвижимости в г. Краснодаре. – Режим доступа: http://www.9г.ru/analytics/article.php?code=analiz+rynka_nedvizhimosti_krasnodar

5. Девелопмент жилой недвижимости в России : актуальные тренды и стратегии развития бизнеса. – Режим доступа: <http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1616>

Кубанский государственный университет

Иванова О. Д., аспирант

E-mail: ivanova.kubsu@mail.ru

Тел.: 8-918-959-85-67

Kuban State University

Ivanova O. D., Post-graduate Student

E-mail: ivanova.kubsu@mail.ru

Тел.: 8-918-959-85-67

Мясникова Т. А., доктор экономических наук, доцент кафедры государственного и муниципального управления, заведующая кафедрой

E-mail: ormx@mail.ru

Тел.: 8-918-231-58-24

Myasnikova T. A., Doctor of Economic Sciences, Associate Professor of the State and Public Administration Department, Head of the Department

E-mail: ormx@mail.ru

Тел.: 8-918-231-58-24