

КРАСНОЯРСК. РЫНОК ПЕРВИЧНОГО ГОРОДСКОГО ЖИЛЬЯ. I квартал 2013 Г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2013 г. на первичном рынке недвижимости Красноярска предлагалось 68 жилых корпусов, общая площадь которых составляет порядка 680 тыс. кв.м. Около 80% из них находится на стадии строительства.

Последние несколько лет объемы ввода жилья в городе постоянно росли. В 2011 г. было введено 695,2 тыс. кв.м. жилья. В 2012 г. было сдано 704,5 тыс. кв.м или 85 многоэтажных домов (11,7 тыс. квартир).

В 2013 г. ожидается снижение объемов ввода на 11% относительно предыдущего года.

Основными застройщиками в городе выступают компании: «Фирма Культбытстрой», «Сибиряк», «Монолитхолдинг», «Новый Город», «СК Реставрация», «Сибпропромстрой», «СК СИБЛИДЕР» и др.

В городе ведется преимущественно комплексное жилищное строительство. Масштабное строительство в частности ведется в микрорайонах «Пашенный», «Покровский», «Слобода Весны».

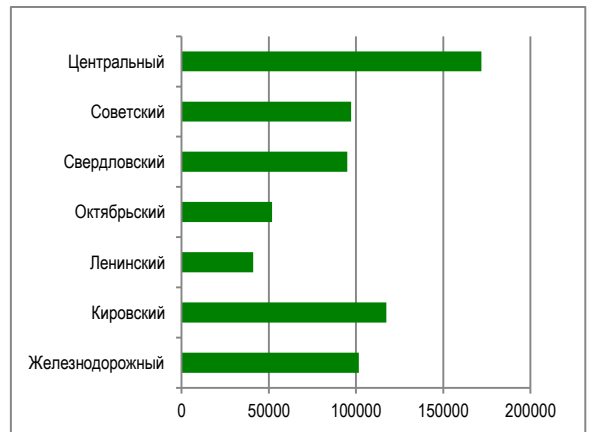
Центральный район является лидером по строительству жилья в Красноярске. На его долю приходится 25% всего первичного рынка. Наиболее крупным проектом жилой застройки здесь является 2-ой микрорайон района «Покровский».

Далее следует Кировский и Железнодорожный районы – по 17% и 15% рынка соответственно. В Кировском районе города компания «Новый город» ведет строительство ЖК «Южный берег» по ул. Капитанская. В Железнодорожном районе города «СК Реставрация» строит ЖК «Эдельвейс» (56 тыс. кв.м).

На Свердловский и Советский районы города приходится по 14% от общего объема новостроек. Основными зонами застройки в них являются микрорайоны «Пашенный» и «Ястынское поле» соответственно.

Новостройки в Ленинском районе города единичны. Это объясняется тем, что на территории района расположено большое количество промышленных предприятий, а также значительной удаленностью района от центральной части города.

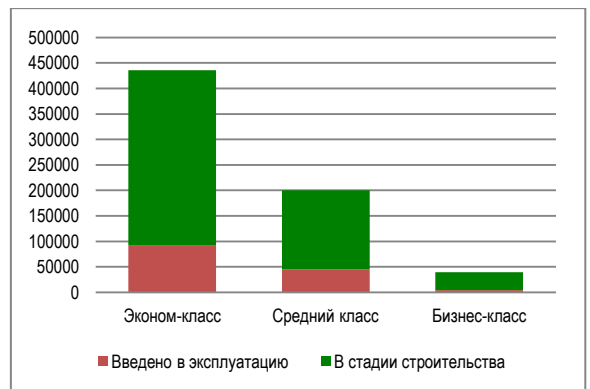
Объем предложения на первичном рынке жилья г. Красноярска в I квартале 2013 г., кв.м



Источник: RWAY

Основной объем строящегося жилья в Красноярске относится к классу «эконом». Данная тенденция получила свое развитие в кризисный период. Тогда многие застройщики сосредоточились на строительстве наиболее ликвидных малогабаритных квартир площадью 28–40 кв.м

Структура новостроек Воронежа по общей площади и потребительскому классу, кв.м



Источник: RWAY



Ограниченное предложение земельных участков в городской черте вынуждает застройщиков искать земельные резервы на периферии, а также осуществлять реорганизацию бывших промзон.

В конце 2012 г. на общественное обсуждение был внесен проект под названием «Красноярск-Сити» компании «Монолитхолдинг». В основе проекта «Красноярск-Сити» лежит идея «Нового центра» города. Компания в 2008 г. приобрела площадку площадью 42,8 га вблизи ул. 9 мая, пр. Авиаторов, ул. Шахтеров. Здесь планируется возвести 21 жилой дом на 6 тыс. квартир, общей площадью 421 тыс. кв.м. В компании рассчитывают завершить строительство к 2019 г.

В 2012 г. ОАО «Управление строительства–604» стало победителем торгов по реализации земельного участка площадью 143 га в Октябрьском районе города. Через один-два года на этой территории начнется строительство крупного малоэтажного жилого района «Фруктово-Ягодный». Общий жилищный фонд района составит 370,5 тыс. кв.м – это более 4,2 тыс. квартир.

Еще один аукцион состоялся в 2012 г. в Красноярске. Фондом РЖС на аукцион были выставлены три участка общей площадью около 77 га рядом с деревней Минино, относящиеся к территории Емельяновского района. Площадка находится в 3 км от границы города. Единственным претендентом на освоение территории стала «Фирма «Культбйтстрой». По прогнозам застройщика, здесь появится около 200 тыс. кв.м жилья.

Для территории бывшей промзоны Судостроительного завода в 2009 г. был утвержден проект жилого района «Южный берег». Площадь застройки составит 40 га, здесь запланировано строительство свыше 30 зданий различного назначения. Первая очередь строительства включает в себя 5 жилых домов различной этажности. До конца 2014 г. застройщик планирует застроить 50% территории. Проектом строительства района «Южный берег» также предусмотрено возведение административных зданий.

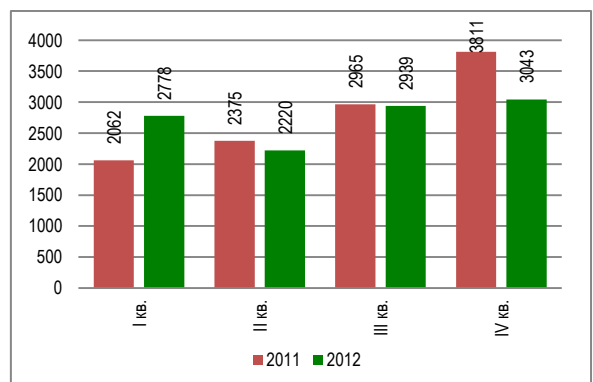
СПРОС

Высокие объемы строительства жилья в Красноярске подкреплялись последние два года растущим спросом со стороны покупателей.

Количество сделок, совершенных по договорам долевого участия, в Краснодарском крае за 2012 г. составило 10980. Число регистраций ипотечных сделок на территории края выросло на 53,9% – с 17242 в 2011 г. до 26547 в 2012 г.

Однако, за первые три месяца 2013 г. местные эксперты рынка жилья отмечают, что темпы деловой активности снизились. Эта тенденция характерна для начала года, как правило, основной объем сделок приходится на конец календарного года.

Количество совершенных сделок по ДДУ в Краснодарском крае за 2011–2012 гг., штук



Источник: Управления Росреестра по Краснодарскому краю

Рост спроса на покупку строящегося жилья подкрепляется приемлемыми условиями ипотечного кредитования, реализацией различных социальных программ – «Военная ипотека», «Материнский капитал» и т.д.

В I квартале 2013 г. количество прав, зарегистрированных за счет кредитных средств увеличилось на 22% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Квартиры эконом-класса пользуются наибольшим спросом у населения, особенно однокомнатные квартиры и студии площадью порядка 25 кв.м. Что объясняется минимальной стоимостью этих квартир на рынке.

Спрос на квартиры бизнес-класса в городе есть, но в настоящее время не так велик.



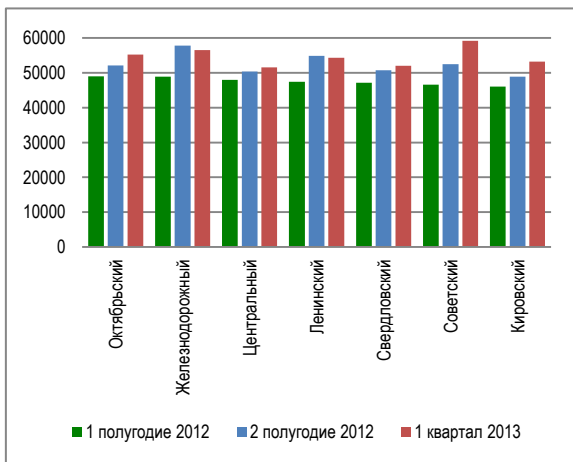
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Цены предложений застройщики поднимали весь прошлый год. В результате, средняя стоимость 1 кв.м первичного жилья в Красноярске увеличилась на 12% (с 47095 руб. на начало прошлого года до 53144 руб. на конец года).

За I квартал 2013 г. стоимость 1 кв.м выросла еще на 2% относительно конца 2012 г., составив в среднем по городу 54207 руб.

Рост цен на первичном рынке жилья местные эксперты объясняют высоким спросом и уровнем инфляции.

Динамика средней стоимости 1 кв.м первичного жилья по районам г. Красноярска, руб./кв.м



Источник: RWAY

Наиболее высокая стоимость 1 кв.м квартир наблюдается на левом берегу Красноярска. Преимущественно деловая жизнь города сосредоточена именно здесь.

В таких районах, как Центральный, Железнодорожный и Советский на рынке присутствуют предложения по продаже жилья класса «бизнес». К этим объектам относятся: ЖК «Толстого», ЖК «SkySEVEN», ЖК «Перья», ЖК «Фрегат» и жилые корпуса по ул. Декабристов – ул. Ады Лебедевой.

Советский район местное население уже называет новым центром города, этот район Красноярска активно застраивается не первый год. Район богат инфраструктурными объектами – современные торговые центры, офисные центры, социальные объекты.

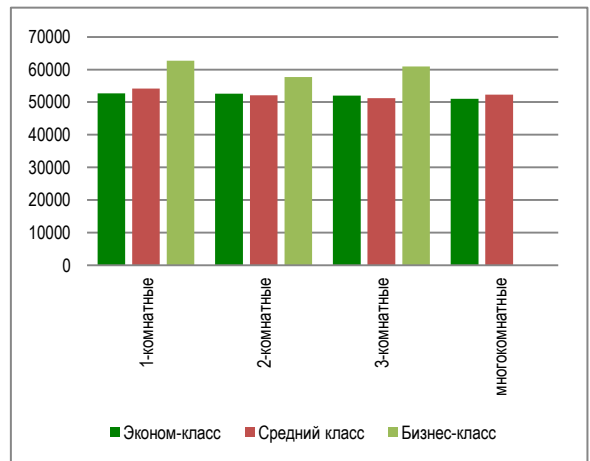
Все это, а также популярность района у покупателей, влияет на стоимость жилья, поэтому квартиры здесь одни из самых дорогих в городе.

Средняя стоимость 1 кв.м жилья по потребительскому классу в I квартале 2013 г. выглядела следующим образом:

- эконо-класс – 52495 руб.
- средний класс – 52616 руб.
- бизнес-класс – 62295 руб.

Самые дорогие квартиры предлагались на продажу в ЖК «Толстого» по цене от 70000 78000 руб. за кв.м. Высокий уровень цен в объекте обусловлен выгодным местоположением жилого комплекса и концепцией.

Средняя стоимость 1 кв.м квартир по потребительскому классу в г. Красноярске в I квартале 2013 г., руб./кв.м



Источник: RWAY

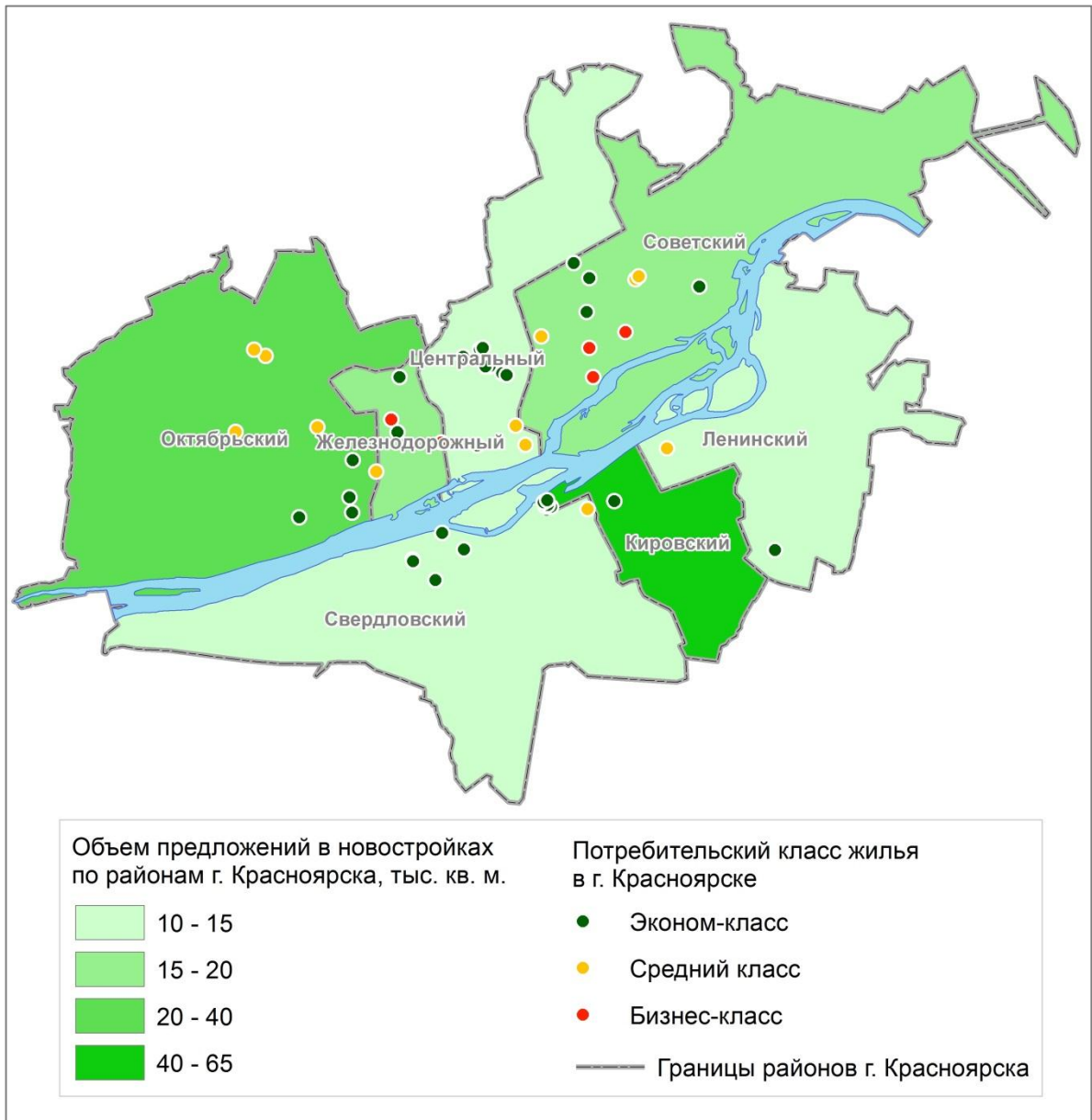
Часть застройщиков жилья в Красноярске предлагают беспроцентную рассрочку. Наиболее распространенные условия следующие: при первоначальном взносе 30% беспроцентный период составляет 12 месяцев или до конца текущего года.

Основными кредитующими организациями на рынке жилья в Красноярске выступают банки «Сбербанк», «ВТБ» и «Газпромбанк».

До конца года изменение среднего уровня цен на первичном рынке будет незначительным. Возможны сезонные колебания цен в течение года.

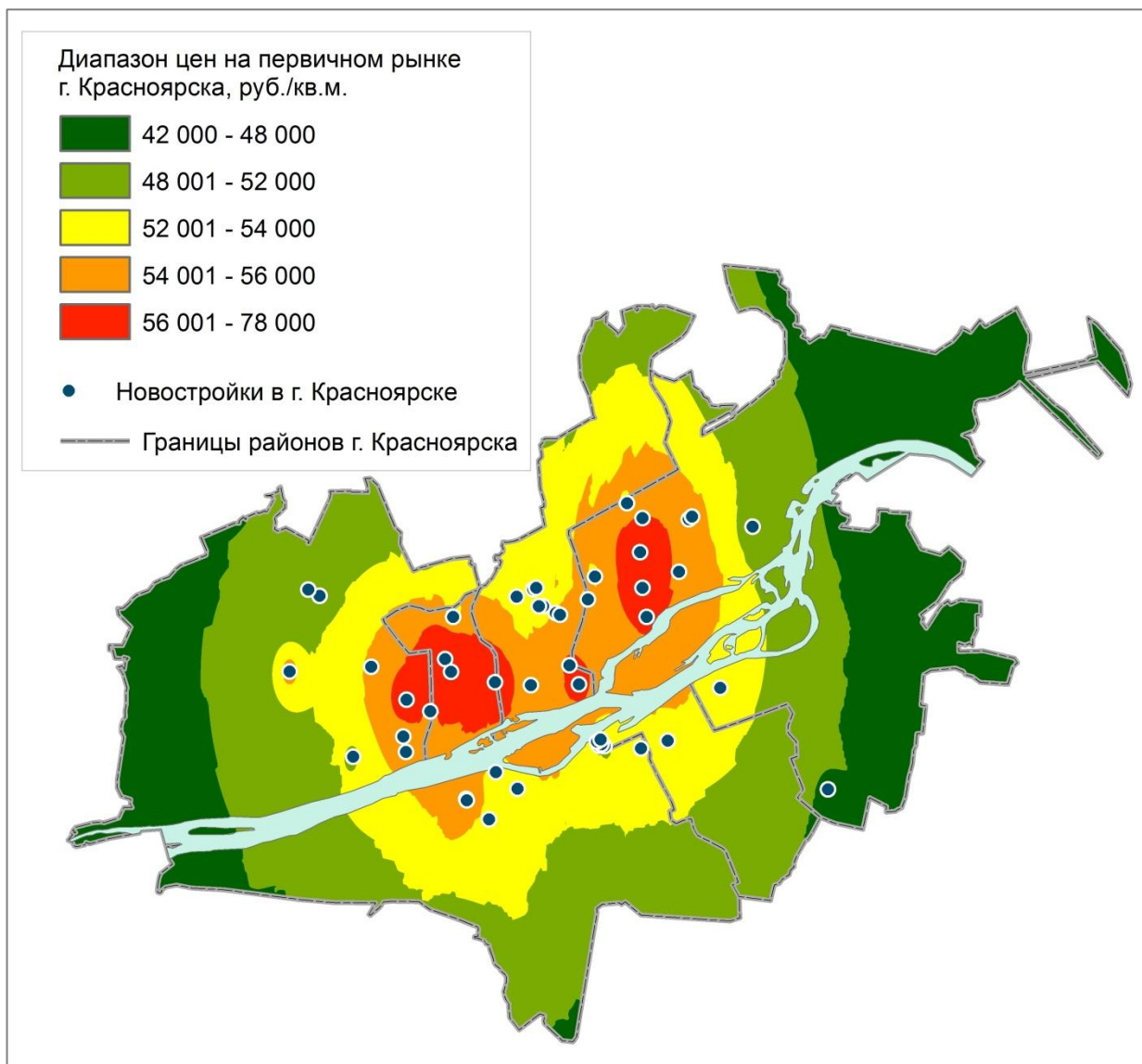


Картасхема распределения новостроек в г. Красноярске. I квартал 2013 г.



Источник: собственные базы данных RWAY

Картасхема распределения цен предложений в новостройках Красноярска. I квартал 2013 г.



Источник: собственные базы данных RWAY

Для построения ценовых поверхностей применялась интерполяция по методу обратных взвешенных расстояний, диапазоны цен были получены по методу естественных границ.

Все права защищены. Данный обзор подготовлен в информационных целях. Его содержание является собственностью компании RWAY. Перепечатка обзора или его частей возможно только с получением письменного разрешения от компании RWAY. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.