



# **ОБЗОР**

## **РЫНКА КОТТЕДЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. КРАСНОДАР**

**апрель 2008 г.**



## КОТТЕДЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В последние годы строительство коттеджных поселков (КП) в ЮФО заметно активизировалось. Тенденция строительства централизованных коттеджных поселков прослеживается и в Краснодаре, где в стадии строительства и проектирования находятся шесть КП («Екатериновка», немецкая деревня «Екатерина Великая», «Итальянская деревня», «Олимпийское кольцо», «Green Village» и КП в северной части города, между Ростовским шоссе и ул. Российской). Также планируется строительство коттеджей в районе комплексной застройки «Солнечный». Ведется поиск инвесторов для строительства частного гольф-клуба «Венский лес» с прилегающей зоной элитной коттеджной застройки.

Коттеджная недвижимость является коммерчески эффективным и достаточно перспективным сегментом недвижимости для г. Краснодар, т.к. при достаточно высоком спросе предложение фактически отсутствует. Малоэтажная недвижимость в настоящее время представлена исключительно пятнами индивидуальной застройки, которые выполнены вне единого архитектурного стиля и вне обособленной и развитой инфраструктуры. К числу элитных районов, представленными малоэтажными объектами, можно отнести Поле Чудес (ФМР), Поле чудес (за чертой города в направлении на ст. Елизаветинская), Царское село (Ипподромный район), «Рублевка», «Ягодино» и п. Северный.

В настоящее время строятся КП «Екатериновка» и немецкая деревня «Екатерина Великая». Для КП «Итальянская деревня» уже создана строительная площадка, строительство планируется начать во втором квартале 2008 года. Остальные проекты находятся на стадии проектирования и поиска инвесторов.

### ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

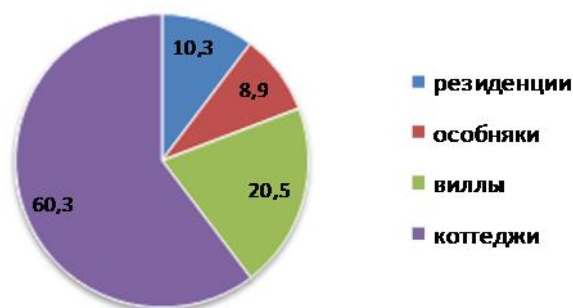
В стоимость коттеджной недвижимости включается цена земли и самого дома (построенного или же проект). Цена складывается из престижности территории, где располагается коттеджный поселок, класса («эконом», «бизнес», «элита») и типа (индивидуальный дом или таунхаус) жилья. Цена также зависит от размера участка земли.

Рассмотрим сложившийся уровень цен на апрель 2008 года на малоэтажную недвижимость в строящихся коттеджных поселках. На диаграмме представлен текущий уровень цен на первичном рынке коттеджной недвижимости в разрезе типов. На начало 2008 года средняя стоимость приобретения резиденции составляет 120 100 рублей за кв. м, особняка — 98 100 рублей, виллы — 80 392 рубля, коттеджа — 78 826 рублей.

Малоэтажное жилье можно разделить на отдельностоящие жилые дома и комплексы. Жилые комплексы Краснодара представлены резиденциями, особняками, виллами и коттеджами.

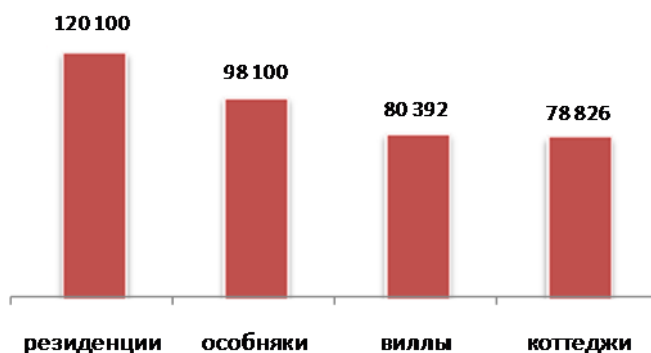
В общем объеме предложения коттеджи составляют наибольшую долю (60,3%), виллы — 20,5%, особняки — 8,9%, резиденции — 10,3%.

**Структура рынка коттеджной недвижимости г. Краснодар по типам, апрель 2008, %**



Строящиеся и планируемые коттеджные поселки достаточно распроданы. К зонам концентрации относятся: Фестивальный м-он; Прикубанский округ; ст. Новотитаровская; ул. Береговая; Северная часть города, между Ростовским шоссе и ул. Российской; Тахтамукайский район р. Адыгея.

**Распределение цен на первичном рынке недвижимости по типам, апрель 2008, руб. за 1 кв. м**

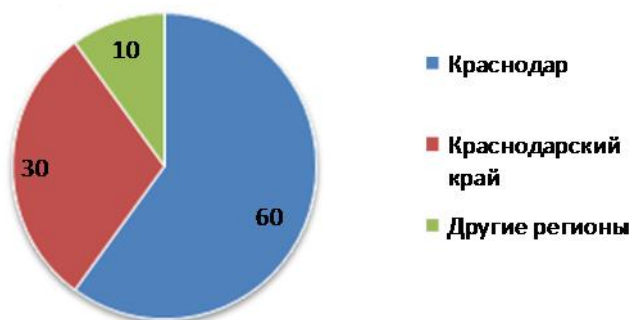


## КОТТЕДЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### СПРОС

Среди покупателей коттеджной недвижимости преобладают жители Краснодара и края, их доли в общем объеме спроса составляют 60% и 30% соответственно. Около 10% спроса занимают представители других регионов, к числу которых относятся Северные и Северо-западные районы страны.

**Доля покупателей различных регионов в структуре спроса на малоэтажную недвижимость в г. Краснодар, апрель 2008, %**



Наибольшим спросом пользуются виллы и коттеджи. Так, около 70% коттеджей в КП «Екатериновка» уже продано, преимущественно в центральной части КП. Следует отметить, что для данной стадии строительства поселка темпы продаж очень высокие, что влечет за собой практически ежедневное подорожание цен. По нашим прогнозам, оставшаяся часть коттеджей, около 30% будет продана еще до окончания строительства, завершить которое планируется в первом квартале 2009 года. Высокие темпы продаж наблюдаются и в КП немецкая деревня «Екатерина Великая», который находится на начальной стадии строительства. Многие домовладения уже проданы. Большая часть оставшегося предложения сконцентрирована в центре КП. Особенно высок спрос на виллы и коттеджи, что связано с более низкой ценой по сравнению с другими типами недвижимости (резиденции и особняки), представленными в этом КП.

Столь высокие темпы продаж в КП «Екатериновка» и немецкая деревня «Екатерина Великая» объясняются абсолютной неудовлетворенностью спроса, высокой платежеспособностью населения и малым объемом предложения.



**MACON Realty**

**Адрес: 350002, г. Краснодар,  
ул. Леваневского, д.108, лит. Д1, оф.34-35**

**Тел./факс: 861 210 20 05**

**E-mail: [mail@macon-realty.ru](mailto:mail@macon-realty.ru)**

**Web: [www.macon-realty.ru](http://www.macon-realty.ru)**