# C:\Users\galina\Pictures\кемерово\0_17169f_62159e9c_XXXL.jpg

*Зырянова Г.Н., САКРН РГР*

# 1 квартал 2016 года

**Мониторинг предложения новостроек г. Кемерово в сегменте массового жилья**

Обзор состояния рынка жилищного строительства и анализ предложения новостроек в сегменте массового жилья в городе Кемерово, реализуемых на коммерческой основе в 1 квартале 2016 года с дифференциацией по территориальному признаку, по типу домов, по срокам сдачи, по текущему этапу строительства домов, по материалу строительства, по количеству комнат.

Периодичность - квартал

Отчет подготовлен на основе авторской методики Стерника Геннадия Моисеевича, главного аналитика Российской гильдии риэлторов.

**ООО «Сибград-девелопмент»**

**г. Кемерово**

**ул. Тухачевского 22б**

**офис 401**

**тел./факс (3842) 657-111**

# 1. Выводы:

1. По предварительным данным Департамента строительства Администрации Кемеровской области в 1 квартале 2016 года кемеровскими строителями трёхмесячный план по вводу жилья перевыполнен на 92%.
2. Объём строительства по итогам 1 квартала 2016 года первичного рынка в целом по городу вырос на 4,3% и составил в количественном выражении 98 объектов, объём предложения вырос на 2,5% и составил 82 объекта.
3. Объём предложения в сегменте массового жилья составил 66 новостроек: в том числе, малогабаритное жильё – 4 дома (6%), эконом-класс - 39 новостроек (59%), комфорт-класс - 23 жилых дома (35%).
4. Средняя цена предложения квадратного метра в новостройках по итогам 1 квартала 2016 года в целом по городу составила 41,39 тыс. руб. (-1,6% за квартал), в сегменте массового жилья - 39,83 тыс. руб. (-2,4% за квартал).
5. В структуре предложения в зависимости от района за квартал произошли изменения: наибольшая доля всех новостроек теперь у Ленинского района (23%). Самая высокая средняя удельная цена предложения за квадратный метр в Центральном районе – 42,6 тыс.руб/кв.м.. Самые значительные изменения данного показателя в Кировском районе (-9,5% за квартал).
6. В структуре предложения первичного рынка по стадиям строительства произошли количественные изменения за счёт перехода строительства из одной стадии в другую. Самая большая доля (38%) у сданных домов, это на 39% больше, чем в предыдущем квартале. Самая высокая цена предложения 1 кв. м зафиксирована в этом же сегменте - 40,53 тыс. руб.. Самые значительные квартальные изменения – снижение на уровен 22,5% - в новостройках, находящихся «на сдаче».
7. По итогам 1 квартала 2016 года все сегменты по количеству комнат показали отрицательную ценовую динамику. Больше остальных подешевел «квадрат» в 1-комнатных квартирах (-3.2%). Наибольшее значение средней цены предложения 1 кв. м отмечено в сегменте 1-комнатных квартир 40,8 тыс.руб., наименьшее в сегменте 4-комнатных квартир – 38,6 тыс.руб..
8. В зависимости от класса качества проекта средняя удельная цена предложения 1 кв.м составила в сегменте малогабаритного жилья 36,7 тыс.руб.(-8,7% за квартал), в эконом-классе – 39,1 тыс.руб. (-2% за квартал), в комфорт-классе – 41,6 тыс.руб. (-1,4% за квартал).

# 2. Статистические данные, 2008-2016 гг..

**Основные показатели социально-экономического развития Кемеровской области за февраль 2016 года**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *Февраль 2016г.* | *Февраль 2016г. в % к    февралю 2015г.* | *Январь-*  *февраль 2016г.* | *Январь-*  *февраль 2016г. в % к январю-*  *февралю 2015г.* | *Справочно январь-*  *февраль 2015г. в % к  январю-*  *февралю 2014г.* |
|  |  |  |  |  |  |
| Индекс промышленного  производства1) |  | **105,8** |  | **105,2** | **101,9** |
| Продукция сельского хозяйства,   млрд.рублей | **2,1** | **104,5** | **4,2** | **105,0** | **103,0** |
| Грузооборот  автомобильного  транспорта, млн. т-км | **83,0** | **105,3** | **163,9** | **118,3** | **82,8** |
| Оборот розничной торговли,      млрд.рублей | **26,5** | **98,2** | **52,0** | **93,9** | **85,7** |
| Объем платных услуг населению,   млрд.рублей | **7,5** | **104,5** | **14,7** | **103,0** | **93,7** |
| Индекс потребительских цен |  | **107,5** |  | **108,3** | **115,6** |
| Индекс цен производителей   промышленных товаров |  | **103,1** |  | **104,6** | **115,0** |
| Реальные располагаемые   денежные доходы  населения 2) |  | **76,5** |  |  |  |
| Среднемесячная начисленная  заработная плата одного  работника2) |  |  |  |  |  |
| номинальная, рублей | **27669** | **103,8** |  |  |  |
| реальная |  | **95,2** |  |  |  |
| Численность официально   зарегистрированных безработных  на конец января, тыс.человек | **35,8** | **125,8** |  |  |  |

**Уровень жизни населения (Кемеровостат)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2013 год | 2014 год | 2015 год | Янв-фев. 2016 |
| Среднемесячные номинальные денежные доходы , руб. | 25 776,3 | 26 552,3 |  |  |
| Реальные располагаемые доходы населения | 99,4% | 96,0% | 93,6% | 84,9% |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям, руб. | 31 420,7 | 33 157,1 | 33 666 | 28205 |
| Реальная заработная плата по крупным и средним предприятиям | 103,6% | 97,5% | 103,8% |  |

**Жилищное строительство в г. Кемерово (Кемеровостат)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **2010** | **2011** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** |
| факт | факт | факт | факт | факт | оценка |
| **Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования (тыс. кв. м общей площади)** | **234** | **268,7** | **270,1** | **282,8** | **283,5** | **288** |
| **в т.ч. индивидуальные жилые дома, тыс.кв.м** | 57 | 90,4 | 60,6 | 47,8 | 65,3 | н/д |
| **в т.ч. многоквартирные дома, тыс.кв.м** | 176,9 | 178,3 | 209,5 | 235 | 218,2 | н/д |
| **динамика ввода жилья к предыдущему периоду** | 89,1% | 114,8% | 100,5% | 104,4% | 100,2% | 101,5% |

**Ипотечное кредитование в Кемеровской области (АИЖК)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 01.03.2015 | 01.03.2016 | Прирост |
| Объем выданных ипотечных жилищных кредитов по данным Банка России, млн руб. | 2 166 | 2 594 | 19,8% |
| Количество выданных ипотечных жилищных кредитов по данным Банка России, шт. | 1 582 | 1 983 | 25,3% |

**Основные показатели рынка ипотечного кредитования в КО (АИЖК)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель\Период | 01.03.2015 | 01.03.2016 | прирост |
| Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, накопленным итогом с начала года, тыс. руб. | 1 369 | 1 308 | -4,5% |
| Средневзвешенный срок по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, накопленным итогом с начала года, по данным Банка России, мес. | 189 | 170 | -10,1% |
| Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, накопленным итогом с начала года, по данным Банка России, % | 14,1 | 12,4 | -12,1% |
| Количество кредитных организаций, имеющих на своем балансе ипотечную задолженность, шт. | 595 | 515 | -13,4% |

# 3. Экономические факторы и их влияние на рынок недвижимости.

По итогам 1 квартала 2016 года ***индекс промышленного производства*** в Кемеровской области составил 105,8% к уровню аналогичного периода прошлого года. Правда, данный рост, как показывают данные Кемеровостата, отмечен на фоне 7-процентного снижения промышленного производства в первом квартале прошлого года, что указывает скорее на восстановление, чем на реальный рост.

Лидеры промышленного роста в первом квартале текущего года те же, что и были в прошлом году – добыча угля, энергетика, машиностроение. Снижение производства в первом квартале 2016 года было отмечено в промышленности строительных материалов, на 15,8% за квартал и на 14,3% в марте, в металлургии, на 6,9% и на 1,9%, в деревообработке, на 14,8% и 24%.

Продолжает снижаться численность персонала на предприятиях. ***Уровень зарегистрированной безработицы*** в феврале 2016 года составил 125,8% по отношению к февралю прошлого года. В то же время на 4,8% снизился показатель ***реальных денежных доходов по отношению к февралю прошлого года***. В январе 2016 года средняя зарплата в Кузбассе составила 27 669 рублей. По сравнению с предыдущим месяцем, она уменьшилась на 18,3%. По данным Кемеровостата изменилась структура использования денежных доходов населения. В январе-феврале 2016 года 71,5% ушло на покупку товаров и оплату услуг, это на 5,2% больше чем в январе-феврале прошлого года. На 2% выросли расходы на оплату обязательных платежей и взносов. В 2 раза снизилась доля сбережений.

На фоне роста безработицы и снижения доходов населения растут долги работодателей по зарплате. ***Просроченная задолженность по заработной плате*** на 1 апреля 2016г. составила 40,4 млн.рублей и возросла за прошедший месяц на 13,9%.

Поэтому неудивительно, что по данным опроса сайта [HeadHunter](http://hh.ru/" \t "_blank) среди кузбассовцев, довольны ли они уровнем своей зарплаты. 42% респондентов отметили, что ее с трудом хватает на то, чтобы прокрыть ежедневные затраты, 35% заявили, что не хватает вообще. Лишь 23% справляются со своими расходами за счет зарплаты.

Экономический кризис ощущается всё сильнее. Растёт долг населения за ЖКУ: по состоянию на 1 апреля, общая сумма задолженности кемеровчан составила 450,5 миллионов рублей.

Несмотря на рост ***номинальной среднемесячной заработной платы***, которая в январе-феврале 2016 года составила 27424 рубля, и по сравнению с соответствующим периодом 2015г. возросла на 4,2%, инфляция оказалась сильнее. ***Индекс потребительских цен*** с начала 2016 года составил в Кемеровской области 101,9 %, а к марту 2015 года – 107,2%.

Вслед за снижением покупательской способности население Кемеровской области стало вынуждено больше тратить денег на еду, чем на непродовольственные товары. В феврале 2016г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 58,1%, непродовольственных товаров – 41,9% (в феврале 2015г. – 54,3% и 45,7% соответственно).

Зафиксировано падение потребительского спроса. Оборот розничной торговли снизился за февраль на 48% к январю 2016 г.), и на 6% к аналогичному периоду прошлого года. Население не уверено в завтрашнем дне и увеличивает сбережения. По данным Центробанка РФ, объём вкладов физических лиц в Кемеровской области составил по итогам 2015 года 221,82 млрд рублей – из них 189,33 млрд в рублях и 32,49 млрд рублей в иностранной валюте и драгоценных металлах. Для сравнения, годом ранее объём вкладов населения составлял 179,56 млрд рублей (157,26 млрд. в рублях и 22,3 млрд – в валюте). Таким образом, за год кузбассовцы принесли в банки на депозиты 42,26 млрд рублей. Это в 5,2 раза превышает показатель предыдущего, 2014 года.

Снижение платёжеспособности и потребительской активности увеличивает риски снижения спроса на жильё и ипотеку с краткосрочной перспективе. В случае нормализации экономической ситуации, сделанные сбережения будут источником финансирования отложенного спроса на жильё.

Сложная ситуация сказалась и на сфере строительства. По данным обследования деловой активности строительных организаций индекс предпринимательской уверенности в строительстве в 1 квартале 2016 составил (-29%), данный показатель снижается несколько кварталов подряд. Следует также отметить продолжающуюся негативную тенденцию сокращения объемов работ и кредитования в строительном секторе на протяжении более двух лет. ***Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство"***, в январе-феврале 2016г. составил 9,5 млрд. рублей, что на 21,4% меньше уровня cоответствующего периода предыдущего года. Такая негативная динамика в ближайшие годы приведёт к снижению объемов жилищного строительства.

Несмотря на сложную экономическую ситуацию, сектор жилищного строительства областной столицы достиг значимых результатов. По данным Департамента строительства Администрации Кемеровской области в 1 квартале 2016 года кемеровскими строителями трёхмесячный план по вводу жилья перевыполнен на 92%.

В 2016 году 394 семьи кемеровчан льготных категорий улучшат жилищные условия. На решение этих проблем направят более 286 миллионов рублей из разных источников финансирования. Основным направлением в текущем году станет обеспечение квартирами детей-сирот. Так, 204 кемеровчанина получат жилье по договорам специализированного найма: это в два раза больше, чем в 2015 году. Также новые квартиры благодаря социальным выплатам получат 54 семьи, среди которых молодые семьи, многодетные семьи, одинокие матери, ветераны боевых действий, работники бюджетной сферы. Это также в два раза больше, чем в 2015 году. Кроме того, новоселами станут 19 семей по программе «Жилище». В 2016 году 12 семей заключили договоры долевого участия в строительстве жилья в микрорайоне «Марковцева-5» Ленинского района по льготной цене 16 635 рублей за один квадратный метр. Еще 68 семей заключат договоры долевого участия до конца года. Еще 37 жилых помещений в текущем году получат ветераны ВОВ, боевых действия и инвалиды, горожане, проживающие в ветхих домах.

Определяющее влияние на рынок жилищного строительства, как и в 2015 году, по-прежнему, оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок на ипотеку в новостройках, за счет которой приобретается около 90% ипотечных квартир на первичном рынке. Эффект программы субсидирования проявился не только в поддержке рынка в целом, но и стимулировании перераспределения спроса населения на жилье со вторичного рынка на первичный.

Ожидание населением скорого (с 1 марта 2016 года) окончания действия государственной программы привело к тому, что многие граждане приняли решение поторопиться с приобретением жилья. В результе этого в январе-феврале 2016 года в Кемеровской области по данным АИЖК было выдано 1983 ипотечных кредита на общую сумму 2594 млн рублей., это на 20% выше аналогичного периода прошлого года в количественном выражении и на 25% в денежном выражении. По мнению аналитиков АИЖК в феврале 2016 года в значительной мере был реализован спрос на жилье будущих месяцев текущего года.

Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, за 2 месяца 2016 года в КО составил 1308 тыс руб., это на 4,5% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Средневзвешенный срок по выданным ипотечным жилищным кредитам сократился на 10% и составил за январь-февраль 2016 года 170 месяцев. Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам за этот же период составила 12,4% (для сравнения: за 2 месяца 2015 года ставка была 14,1%), что объясняется преобладанием в общем объеме выдачи ипотечных кредитов, предоставленных в рамках программы субсидирования.

По данным Росреестра за 2015 год общее количество зарегистрированных **прав собственности** на основании договоров долевого участия в КО снизилось на 32%. Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса, в том числе на ипотечные кредиты: количество сделок с ипотекой за 2015 год сократилось на 51% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, а без ипотеки – на 20%.

Государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках оказала существенную поддержку рынку ипотеки и рынку строительства. Количество зарегистрированных **договоров** участия в долевом строительстве многоквартирных домов за 2015 год снизилось на 48% по сравнению с 2014 годом. В то же время доля ипотечных договоров выросла в течение года с 28% до 50%.

В условиях ограниченного спроса цены на вторичном рынке жилья стали снижаться: за 1 квартал 2016 года номинальная стоимость жилья снизилась на первичном рынке на 1,6%, на вторичном – на 3,5%.

# Новости рынка жилищного строительства Кемерово.

**1.** «Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области» (ФРЖС) открыл бронирование квартир в жилом доме №14 в жилом комплексе «Томь».

**2**. Компания «Програнд» начала строительство **жилого комплекса «Московский проспект»** в микрорайоне 15А, на пересечении проспекта Московский и улицы Терешковой. Проект предусматривает строительство 14 домов этажностью от 12 до 16 этажей, их общая площадь составит 95 тыс. кв. метров. Открыта продажа квартир в первом доме нового микрорайона. Жилой дом пр. Московский, 14 рассчитан на 163 квартиры, строительство планируется закончить в марте 2017 года. Стоимость 1-комнатных квартир варьируется от 1 350 тысяч рублей (30 кв.м) до 1 595 тысяч рублей (39 кв.м).

**3**.  В **жилом комплексе «Верхний Бульвар»,** который возводится на пересечении бульвара Строителей и улицы Марковцева, открыто бронирование дома №5. Всего здесь планируется построить 9 домов общей площадью 65 тыс. кв. метров в рамках реализации первого в Кузбассе федерального проекта по строительству жилья. По данным мэрии с начала 2016 года 12 семей заключили договоры долевого участия в строительстве жилья в ЖК «Верхний Бульвар» по льготной цене 16 635 рублей за один квадратный метр. Еще 68 семей заключат договоры долевого участия до конца года.

**4**. ИФК **«**Мера**»** получила разрешение на строительство всех 9-ти домов в новом **жилом комлексе "Южный"**. Строительство и продажи первых трёх домов начались в январе текущего года. Это около 400 квартир, или 35% от всего запланированного к вводу в ЖК "Южный" объёма жилья. На старте продаж была объявлена рекордно низкая для Кемерова цена – от 28 тыс. рублей/кв.м. Квартиру в данном жилом комплексе можно приобрести по ипотечным программам АИЖК, Сбербанка, ВТБ24, Банка "Левобережный", "Россельхозбанка" и "Связь-Банка".

**5**. Компания **"Стандарт Сервис"**, входящая в состав ИФК «Мера», в январе 2015 года планирует начать строительство современный жилой дом повышенной комфортности «Дом на Дарвина» (на месте "дома угольных генералов"). Дом будет возведён в кирпично-монолитной технологии, 8-ми этажный, с подземной парковкой на 18 машиномест и торгово-офисными помещениями на первых этажах. 56 квартир под самоотделку, либо с ремонтом «под ключ» площадью: однокомнатные 52 м2, двухкомнатные от 72 до 73 м2, трехкомнатные и четырехкомнатные образуются путем объединения двух и  
более квартир. В настоящее время ведется процесс согласования строительства и проектирование жилого дома.

7. На земельном участке по адресу Ворошилова, 22а планируется строительство жилья в объёме 71 тыс. кв. метров. В настоящее время разрабатывается проект планировки и межевания данной территории. Земельный участок по данному адресу входит в состав микрорайона №29 Ленинского района. Его площадь составляет 33,3 тыс. кв. метров, и он находится в постоянном бессрочном пользовании Кемеровской государственной медицинской академии (КемГМА). Проект межевания территории микрорайона №29 уже утверждён, в настоящее время идёт работа по подготовке документации по его планировке.

# 5. Динамика общих показателей первичного рынка жилья.

По итогам 1 квартала 2016 года зафиксирован прирост объёма строительства на 4,3% и объёма предложения на 2,5%. По состоянию на март 2016 года объём строительства составил 98 объектов (76 7620,31 кв.м), из них к продаже предлагались 82 объекта (640895,01 кв.м).

Для сравнения: в 1 квартале 2015 года объём предложения рос быстрее, чем объём строительства. При сохранении такой динамики можно не опасаться дефицита предложения на рынке первичного жилья Кемерова.

Структура предложения по итогам квартала изменилась незначительно: 80% - сегмент массового жилья (66 объектов), 20% - жильё повышенной комфортности (16 объектов).

Далее в отчёте будет рассматриваться только сегмент массового жилья, доля которого в общем объёме предложения за квартал увеличилась, как в количественном, так и в процентном выражении, на 1 пункт.

**Средняя удельная цена предложения** квадратного метра в новостройках Кемерово в сегменте массового жилья в 1 квартале 2016 года составила **39,83 т.р**., это на 2,4% меньше, чем в предыдущем квартале.

Анализ изменения цен с учётом структурных сдвигов подтверждает наши выводы: если сравнивать те объекты, продажи по которым велись в 4 квартале 2015 года и в текущем, то средний прирост цен по таким домам, очищенный от изменения структуры предложения, составил -1,3%. Выборка по таким новостройкам в сегменте массового жилья составила 58 объектов, это 88% от общего количества.

На следующей диаграмме представлена сравнительная динамика **объёма предложения** и средней цены предложения 1 квадратного метра на первичном рынке жилья Кемерово в сегменте массового жилья за последние семь лет. За 1 квартал 2016 года объём предложения новостроек в данном сегменте по сравнению с предыдущим периодом увеличился на 1 объект, что составило 1,5%.

В 1 квартале 2016 года количество новостроек в сегменте массового жилья, находящихся в активной стадии строительства, по сравнению с прошлым кварталом уменьшилось на 2,6% и составило 80 многоквартирных жилых дома. В структуре данной выборки в зависимости от статуса объекта отмечена положительная динамика: в 2 раза увеличилось количество строящихся домов, в которых «от застройщика всё продано», на 1,5% увеличилось число новостроек, в которых есть продажи от застройщика; количество строящихся домов, где «продажи ещё не начаты», уменьшилось на 20%.

***Рынок жилищного строительства в сегменте массового жилья.***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ведутся ли продажи квартир в строящемся доме:** | **4 квартал**  **2015 года** | **1 квартал 2016 года** | **Прирост,**  **в %** |
| **есть в продаже квартиры**  **от застройщика** | **65** | **66** | **1,5** |
| **от застройщика всё продано** | **3** | **6** | **100** |
| **продажи ещё не начаты,**  **дом строится** | **10** | **8** | **-20** |
| **Итого:** | **78** | **80** | **2,6** |

В течение 1 квартала 2016 года стартовали продажи 8-ми новых домов:

-ж/д 1,2,9 ЖК Южный, мкр. Южный.

- ж/д 14, ЖК Томь, Ленинский р-н

- ж/д 5, ЖК Верхний бульвар, Ленинский р-н

- ж/д Молодёжная 52б, Металлплощадка

- ж/д 10Г, ЖК Кемерово-Сити, мкр. 7Б, Центральный р-н

- ж/д 6, ЖК Семейный, мкр. 12А, Рудничный р-н.

# 6. Структура предложения новостроек.

Сегмент массового жилья **в зависимости от класса качества** представлен в Кемерове тремя категориями, доля которых в общем объёме предложения претерпела существенные изменения за последние 12 месяцев. Доля новостроек эконом-класса по сравнению с 1 кварталом 2015 года увеличилась с 38% до 59%, доля комфорт-класса уменьшилась за этот же период на 18%. Данная тенденция свидетельствует о смещении спроса (в связи с уменьшением покупательской способности) в сегмент жилья более худшего по качеству, но более доступного по цене.

**В зависимости от стадии строительства** структура предложения рынка первичного жилья изменилась, в основном, за счёт перехода объектов на следующую стадию строительства и выглядит следующим образом:

- наибольшая доля (38%) у новостроек, введённых в эксплуатацию;

- по 18% у домов на стадии возведения стен и на стадии отделочных работ;

- 12% - объекты на стадии подготовительных работ;

- 8% на стадии «коробка готова»

- 5% на стадии фундамента;

- 1% - дома «на сдаче».

Наибольшие квартальные изменения отмечены в сегменте «дом сдан», его доля за квартал увеличилась на 39%. Положительный прирост также отмечен в сегменте «коробка готова» (25%) и на стадии подготовительных работ (14%). Снижение зафиксировано в сегменте настадии возведения стен (-25%) и на стадии отделочных работ (-33%).

Таким образом, изменения, произошедшие в структуре первичного рынка в 1 квартале 2016 года, свидетельствуют не только о снижении темпов поглощения, но и о появлении новых строительных площадок и высоких темпов строительных работ.

По отношению к аналогичному периоду прошлого года в структуре предложения по стадиям строительства произошли кардинальные изменения. Доля домов, введённых в эксплуатацию, выросла с 15 до 38%, в свою очередь доля новостроек на стадии возведения стен уменьшилась с 47% до 18%.

В структуре предложения новостроек **в зависимости от района** за квартал произошли значительные изменения. В рейтинге районов по количеству новостроек сменился лидер: наибольшая доля предложения новостроек в 1 квартале 2016 года принадлежала Ленинскому району (23%).

Доля Ленинского района за квартал выросла на 3%. Здесь продолжается освоение 68 микрорайона (застройщик ФРЖС). Медленными темпами ведётся точечное строительство в мкр. 27 (застройщик «МК-строй»). ООО «Програнд» возводит 5 домов в ЖК «Верхний бульвар». Продолжается строительство ЖК «Серебряный ключ». В п. Металлплощадка завершается строительство жилого дома ул. Парковая 23А (застройщик ООО «Инвестстройком»), началось возведение дома ул. Молодёжная 52Б (застройщик ООО «Градстрой»).

Доля Рудничного района за квартал не изменилась (20%). Продолжается застройка микрорайонов № 12 и 12а (застройщики «Програнд» и «СДС-финанс»). Продолжается строительство жилого комплекса «Северная звезда» в мкр. Ш. Северная.

На третьем месте мкр. Южный (15%), его доля выросла на 3%. Продолжается строительство ж/д от «Тибет-СВ» в 14 мкр.. Приостановлено строительство 2-го корпуса ж/д ул. Космическая 4В (застройщик «ГлавУКС»). Ведётся активное строительство трёх домов в ЖК «Южный» от компании «Мера».

На 1% уменьшилась доля Центрального района(14%). Закончилось строительство ж/д 12 в ЖК «Золотые купола. Продолжается освоение микрорайона № 15а (застройщики «Промстрой» и «СибирьИнвестХолдинг»), активно ведётся строительство в соседнем микроайоне 16а. Медленными темпами идёт строительство жилого дома на пересечении улиц Гагарина-Суховская. ООО «Програнд» начал строительство первого дома в ЖК «Московский проспект».

Заводский район (13%), его доля за квартал уменьшилась на 3%. Там продолжается освоение 52 мкр. (застройщик «Кемеровогражданстрой»). В кв. 60а ведётся актвиное строительство ЖК «Берёзовая роща». Началось строительство домов 70В, 70Г и 70Д. Ведётся строительство ЖК «Старт» (застройщик ООО «Феникс-строй»).

Доля ж.р. Лесная Поляна составляет 12%. ООО «Промстрой» возводит 5-ти этажные монолитные дома в третьем микрорайоне города-спутника. В 1-м микрорайоне продолжается строительство таунхаусов, площадью от 120 кв. м до 240 кв. м.

Доля Кировскго района за квартал уменьшилась на 2% (3%). Продолжаются отделочные работы в ж/д пер. Леонова, 4. Близится к завершению строительство дома по ул. Суворова, 3. Строительство ЖК «Рекордый» на пересечении улиц Рекордная-Инициативная заморожено.

Таким образом, структура предложения новостроек по районам, претерпела кардинальные изменения. Долгое время рейтинг районов по количеству строящихся объектов возглавляли Рудничный район и Лесная поляна. В 2013 году началось освоение 68 микрорайона, а с началом застройки микрорайона Марковцева-5, впервые, за всю историю наблюдений в лидирующую позицию занял Лениский район.

Структура предложения в сегменте массового жилья **по технологии строительства** по итогам 1 квартала 2016 годавыглядит следующим образом: доля панельного домостроения составляет 35% (3% за квартал). На втором месте (32%) монолитное домостроение (1% за квартал). Доля каркасной технологии строительства уменьшилась на 3% и составляет 20%. Доля кирпичных объектов уменьшилась на 1% и составила 13% по итогам текущего периода.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года структура предложения новостроек значительно изменилась: доля монолитного домостроения уменьшилась за год на10%, доля панельного жилья выросла с 24% до 35%.

# 7. Зонирование территории г. Кемерово

**Зоны на карте города.**

Административно Кемерово разделено на правобережную и левобережную часть рекою Томь. В настоящее время в состав города Кемерово входит 9 административных районов: в том числе, 5 внутригородских районов, а также 4 жилых района (ж.р.), исторически сложившихся на месте разработки угольных месторождений: Ягуновский, Промышленновский, Кедровка, Пионер, город-спутник «Лесная Поляна», строительство и заселение которого начато в 2008 году.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **район** | **Площадь, кв.м** | **Население, чел.** | **Год образования** | **Жилищный фонд, домов** | **Улицы и переулки** |
| **Рудничный** | 54 000 | 52 900 | 1932 | 9408 | 376 |
| **Ленинский** | 22 000 | 138 900 | 1978 | 446 | 19 |
| **Центральный** | 12 500 | 100960 | 1941 | 1008 чд+823 кд | 88 |
| **Заводский** | 55 000 | 141 500 | 1945 | 8498 чд+489 кд | 311 |
| **Кировский** | 70 000 | 57 800 | 1934 | 3579 чд+353 кд | 106 |
| **Ж.р. Ягуновский, п.Пионер** | 3 165 | 17 840 | 1996 |  |  |
| **Ж.р. Кедровка, Промышленновский** | 2 252 | 25 200 |  | 3316 |  |
| **Ж.р. Лесная поляна** | 16 153,2 | 6 000 | 2008 |  |  |

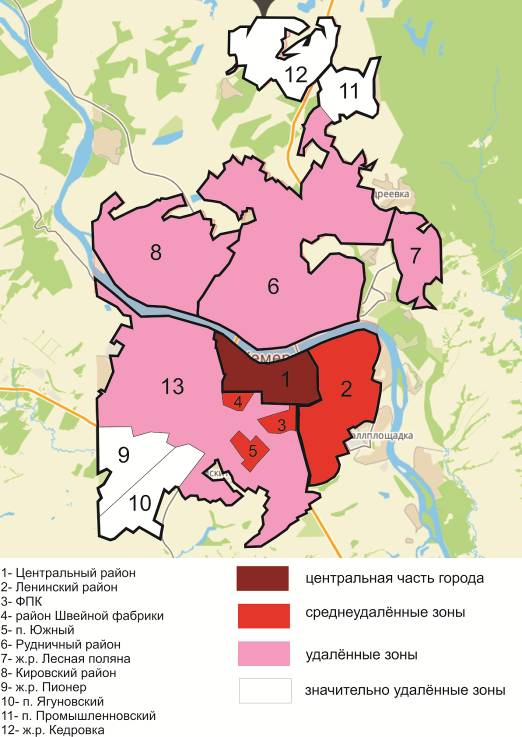
В левобережной части города находятся Завóдский, Центральный, Ленинский районы и ж.р. Ягуновский, Пионер; на правом берегу расположены: Рудничный, Кировский районы, ж.р. Кедровка и Промышленновский, город-спутник «Лесная Поляна».

****

Заводский район, самый большой по занимаемой площади в городе, включает в себя несколько зон, которые различаются по близости к центру, качеству жилищного фонда, транспортным магистралям и плотности застройки. Статус этих зон и цены на жильё существенно различаются, поэтому мы выделили на его территории несколько топонимических зон: п. Южный, микрорайон ФПК, район Швейной фабрики, частный сектор завокзальной территории.

**Зоны на карте города в зависимости от удалённости от центра.**

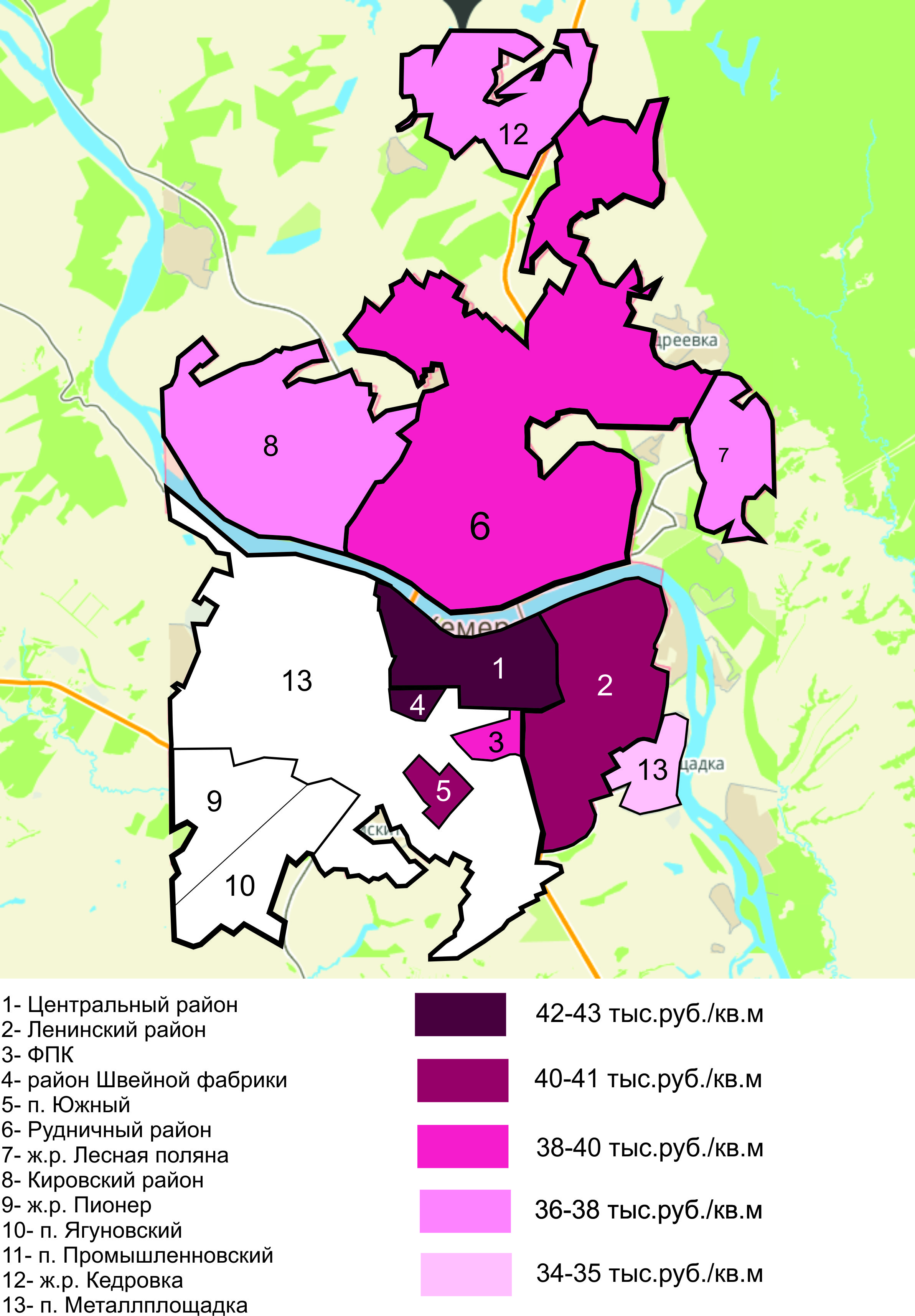
На следующей карте представлено разбиение зон Кемерово на 4 типа в зависимости от удалённости от центра города. Коричневым цветом отмечен Центральный район города, красным – среднеудалённые зоны престижных спальных районов, бледно-розовым отмечены удалённые зоны города и белым цветом - значительно удалённые зоны пригорода.



**Средние цены на рынке строительства и продажи жилья по зонам Кемерово.**

В выделенных зонах была рассчитана средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. Каждой зоне был присвоен цвет в зависимости от величины средней цены. Каждой зоне был присвоен цвет в зависимости от величины средней цены.

Одной из тенденций 1 квартала 2016 года является снижение средней цены предложения 1 кв.м в мкр. ФПК по сравнению с Ленинским районом и мкр. Южным. Это связано с выходом на рынок новых домов ЖК «Берёзовая роща» на начальной стадии строительства.



# 8. Распределение средней цены 1 кв.м. по ценовым диапазонам.

По итогам 1 квартала структура предложения первичного рынка по ценовым дипазонам выглядит следующим образом: более половины всего объёма предложения – это новостройки с ценой квадратного метра в диапазоне от 35 до 40 тыс.руб., доля этого сегмента увеличилась за квартал на 7%.

33% составляют объекты с ценой 1 кв.м в диапазоне от 40 до 45 тыс.руб. (-5% за квартал. В то же время доля доля сегмента от 30 до 35 тыс.руб./кв.м выросла на 1% и составила в марте 6%. На 3% уменьшилась доля жилья в диапазоне от 45 до 50 т.р./кв.м.

Следующая диаграмма иллюстрирует изменения в структуре рынка новостроек по ценовым диапазонам, начиная со 2 квартала 2011 года.

Изменения структуры рынка свидетельствует о сужении ассортимента предложения по ценовым диапазонам. За последние 4 квартала произошло увеличение доли двух сегментов: «от 30 до 35 тыс.руб.» и «от 35 до 40 тыс.руб.» и уменьшение доли верхнего ценового сегмента. Более половины всего объёма первичного рынка предлагаются к продаже с ценой квадратногг метра до 40 тыс.руб.

# 9. Зависимость средней цены 1 кв. м. от района расположения.

По итогам 1 квартала в рейтинге районов Кемерово в зависимости от средней цены предложения 1 квадратного метра произошли перестановки. Лидером, по-прежнему, является Центральный район со значением 42,6 тыс.руб./кв.м. На 2-м месте сразу три района со значением 40,4 тыс.руб/кв.: Заводский, Ленинский, Южный. 3 место занимает Рудничный район (39 тыс.руб./кв. м). На последнем месте практически с одинаковым значением Кировский район и ж.р. Лесная поляна (36,6 тыс.руб./кв.м).

Во всех районах отмечена отрицательная динамика средней цены квадратного метра. Максимальное значение данного показателя продемонстрировал Кировский район (-9,5%). В остальныйх районах зафиксирован отрицательный прирост от 0,9% в Центральном районе до -4,4% в Заводском районе. Нулевую динамику показал жилой район Лесная поляна.

По отношению к 1 кварталу прошлого года во всех районах Кемерово наблюдался понижательный тренд ценового показателя. Наибольшее снижение за последние четыре квартала показал Центральный (-9%), Заводский (-9,4%), Ленинский район (-7,6%), мкр. Южный (-6,4%). Наиболее устойчивыми оказались цены в Рудничном районе и Лесной поляне.

В следующей таблице приведены данные о цене 1 кв.м на первичном рынке жилья и вторичном рынке жилья в разбивке по районам, а также годовой прирост этих показателей. По итогам 1 квартала 2016 года в целом по городу средняя цена предложения 1 кв. м показала отрицательную динамику и на первичном рынке (в сегменте массового жилья -2,4%), и на вторичном рынке (-3,5%).

В зависимости от района на первичном рынке за этот же период в обоих сегментах все районы показали снижение средней цены предложения квадратного метра. На первичном рынке самое большое снижение отмечено в Кировском районе (-9,5%), на вторичном - в Ленинском районе (-10,4%). Наиболее устойчивым к снижению спроса оказался Центральный район, здесь снижение средней цены 1 кв.м в обоих сегментах рынка жилья составило менее 1%.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **район** | **декабрь 2015г., тыс.руб.** | | **март 2016г., тыс.руб.** | | **прирост за квартал** | |
| **первичка** | **вторичка** | **первичка** | **вторичка** | **первичка** | **вторичка** |
| **Центральный** | 42,92 | 51,01 | 42,55 | 50,6 | -0,9 | -0,8 |
| **Ленинский** | 41,6 | 51,18 | 40,37 | 45,86 | -3,0 | -10,4 |
| **Рудничный** | 40,2 | 45,21 | 39,03 | 42,91 | -2,9 | -5,1 |
| **Заводский (центр)** | 43,21 | 47,47 | 42 | 45,97 | -2,8 | -3,2 |
| **ФПК** | 41,82 | 50,55 | 39,57 | 50,81 | -5,4 | 0,5 |
| **Южный** | 40,99 | 49,18 | 40,42 | 48,36 | -1,4 | -1,7 |
| **Кировский** | 40,43 | 38,48 | 36,58 | 36,91 | -9,5 | -4,1 |
| **Лесная поляна** | 36,75 | 51,28 | 36,74 | 50,09 | 0,0 | -2,3 |
| **средняя по городу** | **40,81** | **47,85** | **39,83** | **46,17** | -2,4 | -3,5 |

# 10. Зависимость средней цены 1 кв. м. от срока сдачи объекта.

Следующая диаграмма отображает структуру предложения новостроек в зависимости от срока сдачи объекта.

По итогам 1 квартала 2016 года в структуре предложения новостроек в сегменте массового жилья преобладают сданные дома (37%), в том числе сданные ранее 2016 года (22%) и введённые в эксплуатацию в отчётном периоде (15%). Второе место у домов со сроком сдачи во 2 квартале 2016 года (16%). До конца 2016 года к сдаче в общей сложности запланирована 35% от общего количества предлагаемых к продаже новостроек.

На следующей диаграмме представлена зависимость средней цены предложения 1 кв. м. строящегося жилья от срока сдачи объекта. Самая низкая цена 1 кв. м. в строящихся домах со сроком сдачи 4 квартал 2017 года – 36,75 тыс. руб.. Наибольшее значение данного показателя в новостройках, сданных в эксплуатацию ранее отчётного периода – 41,48 тыс.руб./кв.м.

Самые значительные квартальные изменения средней цены предложения 1 кв. м. произошли в сегменте со сроком сдачи в 4 квартале 2017 года (+5,5%). Отрицательная динамика в сегменте со сроком сдачи 3 кв. 2016 года (-5,2%).

Одним из признаков кризисного времени является перенос срока сдачи объекта. Таких новостроек в областном центре становится всё больше. Причём снижение темпов строительства демонстирируют не только мелкие застройщики, возводящие точечные проекты, но и крупные компании, реализующие проекты комплексной застройки.

# 11. Зависимость средней цены 1 кв. м. от этапа строительства.

Ниже на диаграмме наглядно представлена зависимость средней цены предложения 1 кв.м от этапов строительства – чем больше готовность дома, тем выше цена. По итогам 1 квартала 2016 г. самый высокий показатель у сданных новостроек – 41 тыс.руб., это на 3,2% меньше чем в предыдущем квартале. Даже ввод новостройки в эксплуатацию не гарантирует повышения спроса, поэтому застройщикам приходится идти на снижение цен.

Понижение средней цены зафиксировано и на стадии отделочных работ (-4,2%). Опустилась цена квадрата и на стадии подготовительных работ.

Далее в таблице представлены изменения средней цены предложения 1 кв. м в новостройках в зависимости от этапа строительства по отношению к 1 кварталу прошлого года. Четыре сегмента из шести показали отрицательную динамику средней удельной цены предложения квадратного метра. Больше всего «упала» цена предложения в домах «на сдаче» (-22,5%). Прирост отмечен только в домах на стадии готовой коробки (3,6%).

***Изменения средней цены предложения 1 кв. м в зависимости от этапа строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Этап** | **Средняя цена 1 кв.м, тыс. руб.** | | **годовой прирост, в %** |
| **Март 2015** | **Март 2016** |
| **На сдаче** | 44,6 | 34,55 | -22,5 |
| **Отделочные работы** | 42,7 | 39,14 | -8,3 |
| **Коробка готова** | 38,6 | 40,02 | 3,6 |
| **Возведение стен** | 40,5 | 40,53 | 0,1 |
| **Фундамент** | 42,0 | 36,89 | -12,2 |
| **Подготовительные работы** | 39,7 | 37,84 | -4,6 |

# 12. Зависимость средней цены 1 кв. м. от класса качества.

По итогам 1 квартала 2015 года доля малогабаритного жилья практически уменьшилась на 2% и составила 6% от общей выборки. Доля эконом-класса выросла на 4% и составила 59%.

Доля жилья комфорт-класса в общем объёме предложения продолжает снижаться, минус 2% за квартал.

Самым дорогим сегментом массового жилья по цене квадратного метра является комфорт-класс – 41,6 тыс. руб./кв.м. Далее эконом-класс (39 тыс. руб./кв.м.). Самая низкая цена квадратного метра в малогабаритных новостройка – 36,7 тыс.руб. Все сегменты показали отрицательную динамику. Больше остальных подешевело малогабаритное жильё (-8,7% за квартал).

Анализ объёма предложения методом исключения структурных сдвигов несколько корректирует полученные данные. Если брать во внимание только те объекты, которые продавались в 1 квартале 2016 года и в 4 квартале 2015 года, то мы видим во всех сегментах аналогичную динамику, однако с меньшим значением: комфорт-класс (-0,3%), эконом-стандарт (-1,5%), «малогабаритки» (-7,3%).

На следующей диаграмме представлена динамика средних цен в различных сегментах по классу качества. В 2015 году средняя цена предложения 1 кв.м в комфорт-классе и эконом-классе снижалась на протяжении трёх кварталов. В 3 квартале 2015 года их значения максимально сблизились. В сегменте малогабаритного жилья резкие скачки средней цены предложения 1 кв.м обусловлены низкой репрезентативностью выборки.

Ниже приведены средние цены по состоянию на март 2016 года в зависимости от класса качества по районам города. Из таблицы видно, что цена предложения 1 кв.м в большей степени зависит от района, а не от класса качества проекта. В 4 квартале 2015 года самая высокая цена на квартиры в новостройках комфорт-класса Центрального района – 44,39 т.р./кВ.м.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Класс качества** | **малогабаритное жильё** | | **эконом-стандарт** | | **комфорт-класс** | |
|  | **кол-во** | **цена** | **кол-во** | **цена** | **кол-во** | **цена** |
| **Центральный** | н/д | н/д | 4 | 40,64 | 5 | 44,08 |
| **Ленинский** | н/д | н/д | 12 | 39,39 | 3 | 41,9 |
| **Рудничный** | 2 | 38,35 | 7 | 38,21 | 4 | 40,41 |
| **Заводский** | 1 | 35,45 | 2 | 38,19 | 6 | 41,93 |
| **Южный** | н/д | н/д | 6 | 40,47 | 4 | 40,34 |
| **Кировский** | 1 | 34,55 | 1 | 38,6 | н/д | н/д |
| **Лесная поляна** | н/д | н/д | 7 | 36,79 | 1 | 36,44 |
| **средняя по городу** | **4** | **36,7** | **39** | **39,1** | **23** | **41,6** |

# 13. Зависимость средней цены 1 кв. м. от количества комнат.

Самая высокая удельная цена предложения квадратного метра зафиксирована в однокомнатных квартирах – 40,8 тыс.руб., самая низкая цена – в 4-х комнатных (38,6 тыс.руб.). Квартальные изменения средних цен предложения 1 кв. м по отношению к декабрю 2015 года представлены в следующей диаграмме.

Все сегменты продемонстрировали отрицательную динамику: 1-комнатные квартиры (-3,2%). 2-комнатные (-1,7%), 3-комнатные (-0,5%), 4-комнатные (-3,0%).

Ниже в таблице представлена зависимость средней цены предложения от местоположения дома и площади квартиры. По данным сравнительного анализа в 1 квартале 2016 года самый «дорогой квадратный метр» в 1-комнатных квартирах Центрального района – 44,47 тыс. руб., «самый дешёвый» в 3-комнатных квартирах Кировского района – 34,3 тыс. руб..

***Распределение цен и площадей квартир по районам г. Кемерово, март 2016 г.***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **район Кемерово** | **1-комнатные** | | **2-комнатные** | | **3-комнатные** | | **4-комнатные** | |
| средняя площадь | ср цена 1 кв.м | средняя площадь | ср цена 1 кв.м | средняя площадь | ср цена 1 кв.м | средняя площадь | ср цена 1 кв.м |
| **Центральный** | 38,95 | **44,47** | 57,08 | **39,61** | 80,39 | **42,81** | н/д | **н/д** |
| **Ленинский** | 36,6 | **41,36** | 56,9 | **38,49** | 81,3 | **41,0** | 104,3 | **41,01** |
| **Заводский** | 38,98 | **41,28** | 64,95 | **40,71** | 80,53 | **38,76** | 103,1 | **38,5** |
| **Южный** | 40,2 | **41,55** | 61,54 | **38,95** | 87,5 | **36,25** | н/д | **н/д** |
| **Рудничный** | 36,6 | **40,11** | 60,04 | **38,78** | 77,57 | **38,92** | н/д | **н/д** |
| **Кировский** | 30,51 | **36,9** | 52,4 | **38,2** | 56,91 | **34,3** | н/д | **н/д** |
| **Лесная поляна** | 39,84 | **36,61** | 72,07 | **36,79** | 93,4 | **36,5** | 131,9 | **36,25** |
| **средняя по городу** | **37,92** | **40,83** | **61,67** | **38,87** | **82,05** | **39,17** | **113,1** | **38,58** |

Наибольшая динамика по итогам 1 квартала 2016 года зафиксирована в следующих сегментах: в 1-комнатных квартирах Кировского района (-14%) и Заводского района (-4,9%), в 2-х комнатных квартирах Центрального (-7,2%) и Рудничного района (-5,6%). В 3-комнатных квартирах Заводского района (-3,6%). Положительный прирост отмечен также в трёх сегментах: в 2-хкомнатных квартирах Кировского района (3,6%), в 3-х комнатных квартирах Центрального района (3,2%), 4-х комнатных квартирах Ленинского района (3,8%).

# 14.Портрет «среднего дома»

В среднем доме 2,8 подъезда, 11 этажей.

Среднее число квартир в доме – 143 шт. (-2% к 4 кварталу 2015 года).

Средняя общая площадь дома – 7103 кв. м (-3,3% к предыдущему кварталу). Таким образом, средняя площадь квартиры составляет 49,67 кв. м (-1,3% к 4 кварталу 2015 года).

В среднем дом строится 9 кварталов.

Как указано выше, средняя цена 1 кв. м составляет 39,83 тыс. руб., следовательно, средняя квартира стоит 1978,35 рублей (на 3,6% меньше, чем в предыдущем квартале).

Средняя однокомнатная квартира имеет общую площадь 37,92 кв. м (-0,5% к 4 кварталу 2015 года) и среднюю цену 40,83 тыс. руб. за 1 кв. м

Средняя двухкомнатная квартира имеет общую площадь 61,67 кв. м (1,5% к 4 кварталу 2015 года) и среднюю цену 38,87 тыс. руб. за 1 кв. м

Средняя трёхкомнатная квартира имеет общую площадь 82,05 кв. м (-0,6% к 4 кварталу 2015 года) и среднюю цену 39,17 тыс. руб. за 1 кв. м.

Средняя четырёхкомнатная квартира имеет общую площадь 113,1 кв. м (-4,4% к 4 кварталу 2015 года) и среднюю цену 38,58 тыс. руб. за 1 кв. м.

# 15. Сравнительный анализ средних цен на квартиры в строящихся объектах и квартир, предложенных к продаже в сданных объектах.

Среди исследуемых нами объектов нового строительства в сегменте массового жилья наиболее высокие цены предложения традиционно были зафиксированы на квартиры в домах, уже сданных в эксплуатацию. В марте 2016 года в структуре предложения новостроек в сегменте массового жилья присутствовало 25 таких объектов, это на 39% больше, чем в предыдущем периоде и свидетельствует о снижении покупательской активности и падении объемов продаж. Почти все застройщики столкнулись с проблемой реализации квартир не только в строящихся, но и готовых объектах. По итогам 1 квартала средняя цена предложения 1 кв. м в сданных домах составила 41 тыс. руб., что на 3,2 % ниже, чем в предыдущем отчётном периоде. В сегменте строящихся домов было также отмечено снижение средней цены предложения квадратного метра (-2,7%), в марте 2016 года это показатель составил в 39,13 тыс.руб.

На диаграмме представлена динамика средних цен в строящихся домах и домах, сданных в эксплуатацию за последние 5 лет. Таким образом, разница между ценой квадратного метра продолжает сокращаться, а индекс ценового разрыва между сегментами «готового» и «строящегося» жилья за 1 квартал 2016 года практически не изменился и составил 104,7.

# Приложение №3. Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель рынка строительства и продажи жилья.

**Город** Кемерово

**Период** 1 квартал 2016 г.

**Источник** собственная база данных новостроек и сайты застройщиков

**Показатели:**

1. объём строительства, шт.
2. объём строительства, кв.м
3. объём предложения объектов, шт.
4. объём предложения объектов, кв.м
5. минимальная цена, т.р./кв.м
6. средневзвешенная цена, т.р./кв.м
7. погрешность в определении средневзвешенной цены, %
8. максимальная цена, т.р./кв.м

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Класс** | **район** | **показатели** | **стадии строительства** | | | | |
|
| **все**  **стадии** | **нулевой цикл** | **монтаж этажей** | **отделка** | **после сдачи** |
| **все категории** | **все районы** | **объём строительства, шт.** | **98** | **21** | **25** | **18** | **34** |
| **объём строительства, кв.м** | **767620,31** | **168809,6** | **193384** | **146759,08** | **258667,6** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **82** | **13** | **23** | **16** | **30** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **640895,01** | **96901,01** | **183811,2** | **131184,08** | **228998,7** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **31** | **31** | **35,5** | **34** | **36,5** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **41,39** | **38,08** | **42,24** | **39,56** | **43,15** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **73,5** | **45,25** | **62,13** | **46,17** | **73,5** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **6,58** | **7,03** | **4,97** | **6,58** | **6,60** |
| **погрешность, %** | **3,5352** | **10,6561\*** | **5,0215** | **8,5951\*** | **5,6839** |
| **все категории** | **центральная зона** | **объём строительства, шт.** | **27** | **5** | **8** | **5** | **9** |
| **объём строительства, кв.м** | **257469,01** | **51844,38** | **69906,56** | **62600,8** | **73117,27** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **22** | **3** | **8** | **4** | **7** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **218706,23** | **33768,6** | **69906,56** | **58650,8** | **56380,27** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **36,38** | **36,38** | **38,46** | **36,83** | **39,28** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **46,39** | **40,43** | **46,72** | **41,6** | **51,56** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **73,5** | **45,25** | **62,13** | **46,17** | **73,5** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **8,29** | **9,09** | **5,98** | **3,51** | **8,40** |
| **погрешность, %** | **7,8000\*** | **31,7800\*** | **9,6790\*** | **9,7461\*** | **13,3009\*** |
| **все категории** | **среднеудалённые зоны** | **объём строительства, шт.** | **43** | **12** | **12** | **7** | **12** |
| **объём строительства, кв.м** | **304198,76** | **95855,55** | **81251,16** | **44067,74** | **83024,31** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **37** | **9** | **10** | **7** | **11** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **249072,8** | **58445,53** | **71678,32** | **44067,74** | **74881,31** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **31** | **31** | **36,5** | **37,62** | **37,87** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **40,55** | **37,28** | **40,09** | **41,51** | **43,04** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **46,00** | **41,03** | **43,36** | **44,54** | **46,00** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **3,4337** | **3,4063** | **3,3848** | **3,3333** | **3,4427** |
| **погрешность, %** | **2,8226** | **6,4609\*** | **5,6286** | **6,5565\*** | **5,0589** |
| **все категории** | **удалённые зоны** | **объём строительства, шт.** | **28** | **4** | **5** | **6** | **13** |
| **объём строительства, кв.м** | **205952,54** | **21109,64** | **42226,3** | **40090,54** | **102526,1** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **23** | **1** | **5** | **5** | **12** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **173115,98** | **4686,88** | **42226,3** | **28465,54** | **97737,26** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **34** | **38,23** | **35,5** | **34** | **36,5** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **37,96** | **н/д** | **39,38** | **35,55** | **38,34** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **42,75** | **н/д** | **42,6900** | **38,6000** | **42,75** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **6,5845** | **н/д** | **2,3382** | **6,5845** | **7,3551** |
| **погрешность, %** | **7,3963\*** |  | **5,9374** | **18,5218\*** | **11,5683\*** |
| **эконом** | **все районы** | **объём строительства, шт.** | **53** | **13** | **13** | **13** | **14** |
| **объём строительства, кв.м** | **328852,87** | **80491,57** | **75888,57** | **88612,98** | **83859,75** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **43** | **9** | **11** | **11** | **12** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **269994,87** | **56487,21** | **66315,73** | **73037,98** | **74153,95** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **31** | **31** | **35,5** | **34** | **36,5** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **38,88** | **37,43** | **39,91** | **38,66** | **39,22** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **45,50** | **41,03** | **44,12** | **44,54** | **45,5** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **6,5845** | **3,4063** | **3,4963** | **6,5845** | **6,6583** |
| **погрешность, %** | **5,2264** | **6,4350\*** | **5,5406** | **10,7719\*** | **10,2373\*** |
| **комфорт** | **все районы** | **объём строительства, шт.** | **27** | **4** | **6** | **2** | **15** |
| **объём строительства, кв.м** | **248598,54** | **43763,62** | **58483,5** | **14728,5** | **131622,9** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **23** | **2** | **6** | **2** | **13** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **198807,02** | **13935,2** | **58483,5** | **14728,5** | **111659,8** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **36,44** | **36,83** | **38** | **36,44** | **36,5** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **41,62** | **38,25** | **41,24** | **39,5** | **42,63** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **49,5300** | **39,67** | **45,90** | **42,5700** | **49,53** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **6,6929** | **3,531721** | **3,4358** | **10,0985** | **3,6003** |
| **погрешность, %** | **6,8569\*** | **18,4665\*** | **7,4518\*** | **51,1315\*** | **4,8761** |
| **бизнес** | **все районы** | **объём строительства, шт.** | **18** | **4** | **6** | **3** | **5** |
| **объём строительства, кв.м** | **190168,9** | **44554,38** | **59011,95** | **43417,6** | **43184,97** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **16** | **2** | **6** | **3** | **5** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **172093,12** | **26478,6** | **59011,95** | **43417,6** | **43184,97** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **36,38** | **36,38** | **38,46** | **40,5** | **41,13** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **47,8** | **40,81** | **47,52** | **42,89** | **53,92** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **73,50** | **45,25** | **62,13** | **46,17** | **73,5** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **7,3272** | **14,50218** | **8,9110** | **3,3760** | **11,8514** |
| **погрешность, %** | **7,9158\*** | **71,0717\*** | **16,7723\*** | **11,1318\*** | **21,9796\*** |

**\***выборка недостаточно репрезентативна, и средними нужно пользоваться с осторожностью.