# https://img-fotki.yandex.ru/get/135639/361793736.2d/0_10fc0c_b36c85c9_XXXL

*Зырянова Г.Н., САКРН РГР*

# 2 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 во 2 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 итогам 1 полугодия в Кемерове было введено в эксплуатацию 192,6 тысяч кв.м жилья (3 380 квартир), что составляет 69% от годового плана.
2. Объём строительства по итогам 2 квартала 2016 года первичного рынка в целом по городу снизился на 6% и составил в количественном выражении 92 объекта, объём предложения уменьшился на 3,7% и составил 79 объектов.
3. Объём предложения в сегменте массового жилья составил 63 объекта: в том числе, малогабаритное жильё – 4 дома (6%), эконом-класс - 39 новостроек (62%), комфорт-класс - 20 жилых домов (32%).
4. Средняя цена предложения квадратного метра в новостройках по итогам 2 квартала 2016 года в целом по городу составила 41,05 тыс. руб. (-0,8% за квартал), в сегменте массового жилья - 39,3 тыс. руб. (-1,3% за квартал).
5. В структуре предложения в зависимости от района за квартал произошли изменения: наибольшая доля всех новостроек теперь у Ленинского района (24%). Самая высокая средняя удельная цена предложения за квадратный метр в Центральном районе – 43,01 тыс.руб/кв.м.. Самые значительные изменения данного показателя в Заводском районе (-3% 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 (33%) у сданных домов. Самая высокая цена предложения 1 кв. м зафиксирована в этом же сегменте – 41,15 тыс. руб.. Самые значительные квартальные изменения (+ 17%) в новостройках, находящихся «на сдаче».
7. По итогам 2 квартала 2016 года все сегменты по количеству комнат показали отрицательную ценовую динамику. Больше остальных подешевел «квадрат» в 2-комнатных квартирах (-2%). Наибольшее значение средней цены предложения 1 кв. м отмечено в сегменте 1-комнатных квартир 40,31 тыс.руб., наименьшее в сегменте 4-комнатных квартир – 38,38 тыс.руб..
8. В зависимости от класса качества проекта средняя удельная цена предложения 1 кв.м составила в сегменте малогабаритного жилья 33,94 тыс.руб.(-7,4% за квартал), в эконом-классе – 38,76 тыс.руб. (-0,9% за квартал), в комфорт-классе – 41,44 тыс.руб. (-0,4% за квартал).

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

**Уровень жизни населения (Кемеровостат)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2013 год | 2014 год | 2015 год | Янв-май. 2016 |
| Среднемесячные номинальные денежные доходы , руб. | 25 776,3 | 26 552,3 | 28 205 |  |
| Реальные располагаемые доходы населения | 99,4% | 96,0% | 93,6% | 88,2% |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям, руб. | 31 420,7 | 33 157,1 | 33 666 | 28 576 |
| Реальная заработная плата по крупным и средним предприятиям | 103,6% | 97,5% | 91,9% | 69,8% |

**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)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 01.05.2015 | 01.05.2016 | Прирост |
| Объем выданных ипотечных жилищных кредитов по данным Банка России, млн руб. | 4196 | 5895 | 40,5% |
| Количество выданных ипотечных жилищных кредитов по данным Банка России, шт. | 3044 | 4525 | 48,9% |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель\Период | 01.05.2015 | 01.05.2016 | прирост |
| Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, накопленным итогом с начала года, тыс. руб. | 1 378 | 1 303 | -5,4% |
| 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 | 12,8 | -9,2% |
| Количество кредитных организаций, имеющих на своем балансе ипотечную задолженность, шт. | 595 | 515 | -13,4% |

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

**Итоги социально-экономического развития г. Кемерово за 1 квартал 2016 года**

В 1 квартале 2016 года социально-экономическое развитие города Кемерово характеризовалось разнонаправленной динамикой. Несмотря на снижение ряда экономических показателей отмечен рост относительно 1 квартала 2015 года таких макроэкономических показателей как, индекс промышленного производства, объем введенного в эксплуатацию жилья и среднемесячная начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям, объем платных услуг, оказываемых населению.

На крупных и средних предприятиях ***промышленности*** отмечен ***рост производства*** на 4,2 %, что обусловлено увеличением объемов производства и распределения электроэнергии, газа и воды на 9,2 %.

Предприятиями города выполнено ***строительных работ*** на сумму 3,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,4 % к уровню 1 квартала 2015 года. Объем введенного в эксплуатацию жилья составил 164,1 тыс. кв. м.

По предварительным данным, организациями города всех форм собственности за 1 квартал 2016 года направлено 3,9 млрд. рублей ***инвестиций в основной капитал***, что в сопоставимых ценах на 41,2 % ниже уровня 1 квартала 2015 года. Объем инвестиций по крупным и средним предприятиям составил 2,2 млрд. рублей (снижение на 20,4 %).

На потребительском рынке города за 1 квартал 2016 года отмечен рост ***оборота общественного питания*** до 1,4 млрд. рублей, ***объема платных услуг населению*** – 8,5 млрд. рублей, а также снижение ***оборота розничной торговли*** до 23,3 млрд. рублей.

***Индекс потребительских цен*** в марте 2016 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5 %, в том числе на продовольственные товары – 100,7 %, непродовольственные товары – 100,9 %, услуги – 99,5 %. С начала текущего года индекс потребительских цен составил 101,9 %.

***Среднемесячная начисленная заработная плата*** по крупным и средним предприятиям в среднем за 1 квартал 2016 года составила 33 724,7 рубля и увеличилась к уровню 1 квартала 2015 года номинально на 3,8 %. ***Индекс реальной заработной платы*** за январь-март 2016 года составил 96,2 %.

***Число зарегистрированных безработных*** на рынке труда с начала 2016 года увеличилось на 7,7 %. Нагрузка на одну вакансию составила 1,2 человека.

Сложная ситуация сказалась и на сфере строительства. По предварительным данным 1 квартала 2016 года в городе Кемерово ***общий объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»*** составил 3,3 млрд. рублей, что на 5,6 % меньше уровня 1 квартала 2015 года.

Из бюджетов всех уровней на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов социальной сферы были выделены средства в размере 91,3 млн. рублей, что на 2,9 % больше уровня 1 квартала 2015 года (88,7 млн. рублей).

В связи с подготовкой к проведению Дня шахтера в городе Кемерово в 2016 году отмечен рост объемов финансирования на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов здравоохранения и спорта, в 2,7 раза по сравнению с уровнем годичной давности.

За отчетный период специалистами управления архитектуры и градостроительства администрации города Кемерово проведены мероприятия по утверждению документации по планировке 4 территорий:

- в границах: ул. Пригородная – ул. Грузовая ж. р. Ягуновский, Пионер и Заводского района города Кемерово;

- в границах: ул. 2-я Малоплановая – ул. Инженерная – ул. Кадровая – ул. Центральная – ул. Подстанция, 220 ж. р. Ягуновский, Пионер города Кемерово;

- в границах: ул. Нахимова – пер. 1-й Антипова – ул. Антипова – ул. Ракитянского Рудничного района города Кемерово;

- микрорайон № 72 Ленинского района города Кемерово.

Несмотря на сложную экономическую ситуацию, сектор жилищного строительства областной столицы достиг значимых результатов. За 1 квартал 2016 года ***введены в эксплуатацию*** 2 881 квартира общей площадью 164,1 тыс. кв. м, что на 72 % больше уровня 1 квартала 2015 года (в Кемеровской области введены в действие 4 444 квартиры общей площадью 296,1 тыс. кв. м). **По итогам 1 полугодия** было введено в эксплуатацию 192,6 тысяч кв.м жилья (3 380 квартир), что составляет 69% от годового плана.

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 период с января по апрель 2016 года включительно, в Кемеровской области по данным АИЖК было выдано 4525 ипотечных кредита на общую сумму 5895 млн рублей., это на 49% выше аналогичного периода прошлого года в количественном выражении и на 40% в денежном выражении.

Из приведённой ниже диаграммы видно, что значительные годовые темпы роста во многом были обусловлены максимальными значениями показателей в феврале 2016 года, в последующие месяцы темпы роста пошли на спад. Таким образом, можно предположить, что в феврале в значительной мере был реализован спрос на жилье будущих месяцев текущего года.

Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, за 4 месяца 2016 года в КО составил 1303 тыс руб., это на 5% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Средневзвешенный срок по выданным ипотечным жилищным кредитам сократился на 10% и составил за январь-апрель 2016 года 170 месяцев. Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам за этот же период составила 12,8% (для сравнения: за 4 месяца 2015 года ставка была 14,1%), что объясняется преобладанием в общем объеме выдачи ипотечных кредитов, предоставленных в рамках программы субсидирования.

За шесть месяцев текущего года количество ДДУ в Кемеровской области выросло с 1457 в первом полугодии 2015 года до 2105текущего, прирост составил 44,5%. При этом доля ипотеки выросла в этом сегменте с 41% до 48%, по сравнению с 1 полугодием прошлого года. В то же время зафиксировано снижение доли ипотечных договоров с 55% в 1 квартале 2016 года до 42,5% во 2 квартале текущего года.

На вторичном рынке, наоборот, по итогам 2 квартала 2016 года доля договоров купли-продажи с привлечением кредитных средств выросла с 51 до 55%.

В условиях ограниченного спроса цены на вторичном рынке жилья продолжают снижаться: за 1 полугодие 2016 года номинальная стоимость жилья снизилась на первичном рынке на 3,7%, на вторичном – на 4,2%.

# Новости рынка жилищного строительства Кемерово.

**1.** Губернатор Кемеровской области отвёл на строительство социального жилья 30 млн рублей. Деньги потратят на инженерные сети к ЖК "Северная звезда". Также ожидается модернизация котельной №35 в Рудничном районе. Строительство кемеровского жилого комплекса было начато ещё в 2014 году. На его территории будет возведено десять многоэтажек. В прошлом году был достроен первый дом на улице Дегтярёва. По сообщениям АКО, 89 из 120 квартир в этом доме достались детям-сиротам. Планируется, что 80% квартир двух домов жилого комплекса получат дети-сироты, многодетные семьи, инвалиды боевых действий, ветераны Великой Отечественной войны, переселенцы из аварийного жилья и с подработанных территорий.

**2**. Компания «Програнд» заявила о готовности запуска пилотного проекта по использованию 3 тысяч тонн золошлаковых материалов (ЗШМ) с золоотвала Ново-Кемеровской ТЭЦ. ЗШМ строители планируют использовать для выравнивания рельефа местности – так называемой вертикальной планировки, на строительной площадке 1,5-2 гектара в г. Кемерово. Энергетики СГК заинтересованы в совместной работе и готовы реализовать ЗШМ по минимальной цене. После прихода на руководящий пост Андрея Калинина компания «Програнд» будет заниматься новым направлением: реализацией вторичной недвижимости клиентов компании.

**3**. С 1 марта 2016-го Сбербанк продлил востребованную программу "Ипотека с государственной поддержкой", которая будет действовать до конца года. Её условия позволяют приобрести новое и строящееся жильё под минимальные ставки – 12 процентов годовых с первоначальным взносом в 20 процентов на срок до 30 лет для всех категорий граждан (отметим, что для нашего региона сумма кредита не может превышать трёх миллионов рублей). К тому же Сбербанк увеличил максимальный возраст заёмщика по этой программе: до 75 лет на момент погашения кредита (раньше он ограничивался выходом на пенсию). Помимо ипотеки с государственной поддержкой, с 1 марта до 30 июня 2016 года Сбербанк запустил и акцию для застройщиков. Она предполагает охватить те сегменты, которые не попадают под льготную ипотеку: например, если клиенту нужна сумма более трёх миллионов или он может сделать первоначальный взнос только от 15 процентов.

**4**. Компания «Промстрой» вывела на рынок мини–таунхаусы площадью 81 кв.м по цене 2450 тыс. руб., сдача объектов намечена на 2017 год. До недавнего времени таунхаусы относились к категории жилья выше среднего, сейчас Промстрой за счёт различных технологических решений сделал этот продукт недвижимости более массовым. Плюсом к таким таунхаусам идёт небольшая, в 20 "квадратов", кладовая на цокольном этаже. Они расположатся на Кедровом бульваре, в жилом комплексе "Кедровый". Каждый таунхаус – сквозной, с одной стороны – вход, с другой – выход на земельный участок (до четырёх соток). Открытая терраса шириной три метра позволяет владельцу наслаждаться природой в любой момент.

**5**. Компания «СДС-Финанс» сделала ставку на увеличение ассортимента квартир с отделкой. Если раньше был лишь один вид отделки – "Эконом-класс", то сейчас компания "СДС-Финанс" даёт людям возможность выбора. Можно приобрести квартиру в черновом варианте, а также с различными видами отделок: эконом-класса (3,5 тысячи за "квадрат"), стандартной (4,5 тысячи) и улучшенной (6,5 тысяч). Квадратный метр квартиры максимально обойдётся примерно в 45 тысяч рублей. По оценке директора СДС-Финанс С. Кононовой, некоторое время назад квартиры с таким предложением брали около 20 процентов, сейчас же эта цифра доходит до половины. Интерес есть, потому что, когда покупатели начинают считать, сколько им придётся отдать за приведение жилплощади в нормальный вид, взяв потребительский кредит, они думают, что с нашей отделкой, включённой в сумму ипотеки, будет лучше и выгоднее. Тем более все атрибуты ремонта – шум, грязный подъезд – мало кому понравятся, ведь хочется сразу въехать в готовую квартиру.

**6.** Во время комплексного объезда Кировского района исполняющий обязанности Главы города Илья Середюк назвал перспективные площадки под строительство нового жилья в Кировском районе: двухэтажное здание по ул. Халтурина, 21, дом по ул.Рекордная, 13 и  объект незавершенного строительствапо адресу ул.40 лет Октября, 9. На указанных площадках планируют возвести многоквартирные дома. Также по заявлению и.о. главы города в ближайшее время будет разморожено строительство жилого комплекса «Рекордный», расположенного на пересечение улиц Инициативной и Рекордной. Первый девятиэтажный дом на 108 квартир по улице Рекордная, №35 планируется заселить уже весной 2017 года.

# 5. Динамика общих показателей первичного рынка жилья.

По итогам 2 квартала 2016 года зафиксировано снижение объёма строительства на 6% и объёма предложения на 3,7%. По состоянию на июнь 2016 года объём строительства составил 92 объекта (689847,2 кв. м), из них к продаже предлагались 79 объектов (590358,7 кв.м).

По отношению ко 2 кварталу 2015 года объём строительства снизился на 11,5%, а объём предложения на 4,8%. Таким образом, с одной стороны мы наблюдаем затоваривание рынка готовыми объектами по причине снижения темпов поглощения, с другой стороны – снижение количества новостроек. При сохранении данной тенденции мы можем столкнуться через пару-тройку лет с дефицитом жилья на стадии строительства, который в свою очередь потянет за собой цены вверх.

Снижение объёма предложения произошло за счёт сегмента массового жилья, количество таких объектов уменьшилось на 3 шт. При этом структура предложения по итогам квартала не изменилась: 80% - сегмент массового жилья (63 объекта), 20% - жильё повышенной комфортности (16 объектов).

Далее в отчёте будет рассматриваться только сегмент массового жилья, доля которого в общем объёме предложения осталась прежней.

**Средняя удельная цена предложения** квадратного метра в новостройках Кемерово в сегменте массового жилья во 2 квартале 2016 года составила **39,3 т.р**., это на 1,3% меньше, чем в предыдущем квартале. С начала года снижение составило 3,7%.

Анализ изменения цен с учётом структурных сдвигов свидетельствует о том, что в объектах, продажи по которым велись как в 1 квартале 2016 года, так и во 2 квартале, снижение средней цены предложения 1 кв.м было значительно больше. Средний прирост цен по таким домам, очищенный от изменения структуры предложения, составил -11%. Выборка по таким новостройкам в сегменте массового жилья составила 59 объектов, это 93% 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 2 квартал 2016 года объём предложения новостроек в данном сегменте по сравнению с предыдущим периодом уменьшился на 3 объекта, что составило 4,5%.

Во 2 квартале 2016 года количество новостроек в сегменте массового жилья, находящихся в активной стадии строительства, по сравнению с прошлым кварталом уменьшилось на 5% и составило 76 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:** | **1 квартал 2016 года** | **2 квартал 2016 года** | **Прирост,**  **в %** |
| **есть в продаже квартиры**  **от застройщика** | **66** | **63** | **-4,5** |
| **от застройщика всё продано** | **6** | **4** | **-33** |
| **продажи ещё не начаты,**  **дом строится** | **8** | **9** | **12,5** |
| **Итого:** | **80** | **76** | **-5** |

В течение 2 квартала 2016 года стартовали продажи 4-х новых домов:

-ж/д 70д, ЖК Берёзовая роща, мкр. ФПК.

- ж/д 12, ЖК Северная звезда, Рудничный р-н

- ж/д 10Г/2, ЖК Кемерово-Сити, мкр. 7Б, Центральный р-н

- ж/д 21/1, Лесная поляна, мкр 3

# 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 со 2 кварталом 2015 года увеличилась с 46% до 62%, доля комфорт-класса уменьшилась за этот же период с 46% до 32%. 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 (33%) у новостроек, введённых в эксплуатацию;

- 24% у домов на стадии отделочных работ;

- 19% новостройки на стадии возведения стен;

- 9% - объекты на стадии подготовительных работ;

- 8% дома «на сдаче»;

- 5% на стадии фундамента.

Наибольшие квартальные изменения отмечены в сегменте на стадии «на сдаче», его доля за квартал увеличилась на 7%. Положительный прирост также отмечен в сегменте «отделочные работы» (6%) и на возведения стен (1%). Снижение зафиксировано в сегменте на стадии подготовительных работ (-3%), доля сданных домов уменьшилась на 5%.

Таким образом, изменения, произошедшие в структуре первичного рынка во 2 квартале 2016 года, свидетельствуют о высоких темпах 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 12 до 33%, в свою очередь доля новостроек на стадии возведения стен уменьшилась с 33% до 19%.

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 во 2 квартале 2016 года принадлежит Ленинскому району (24%).

Доля Ленинского района за квартал выросла на 1%. 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»).

На втором месте лидер прежних лет - Рудничный район, его доля за квартал ещё уменьшилась на 2% (18%). Подходит к завершению освоение микрорайона № 12 (застройщик «Програнд») Продолжается строительство жилого комплекса «Семейный» в мкр 12а (застройщик «СДС-финанс») и жилого комплекса «Северная звезда» в мкр. ш. Северная.

Третье место поделили между собой сразу три района: по 14% у Заводского района, мкр Южный и ж.р. Лесная поляна.

На 1% уменьшилась доля Центрального района(13%). 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».

Доля Кировского района за квартал не изменилась (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 2 квартала 2016 годавыглядит следующим образом: доля монолитного домостроения составляет 35% (3% за квартал). На втором месте (33%) панельное домостроение (-2% за квартал). Доля каркасной технологии строительства уменьшилась на 2% и составляет 18%. Доля кирпичных объектов увеличилась на 1% и составила 14% по итогам текущего периода.

# 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 |  |  |

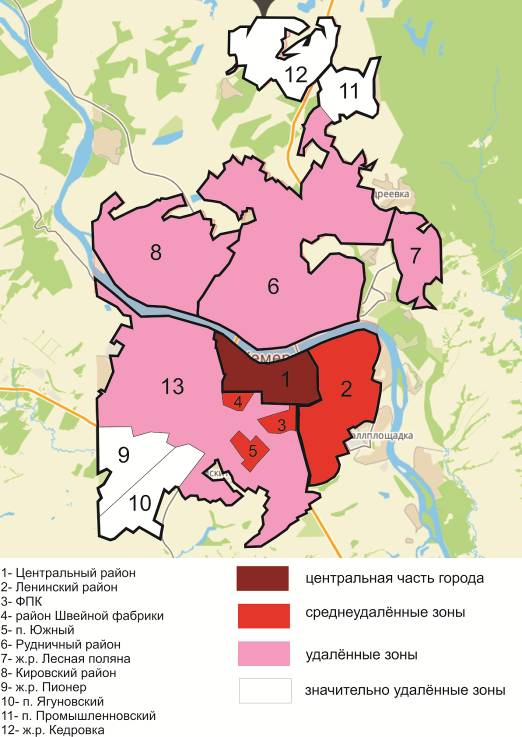
В левобережной части города находятся Завóдский, Центральный, Ленинский районы и ж.р. Ягуновский, Пионер; на правом берегу расположены: Рудничный, Кировский районы, ж.р. Кедровка и Промышленновский, город-спутник «Лесная Поляна».



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.**

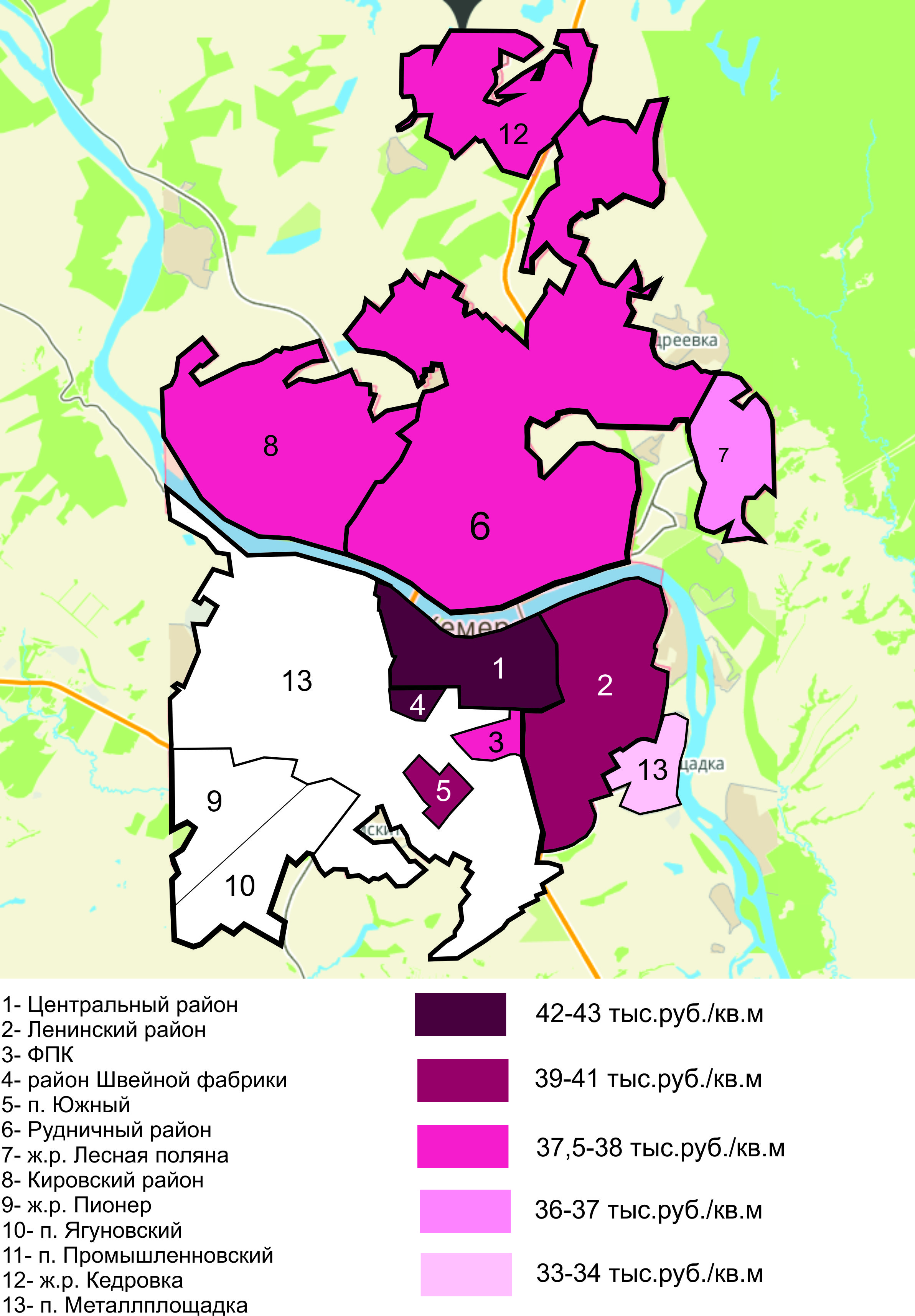
На следующей карте представлено разбиение зон Кемерово на 4 типа в зависимости от удалённости от центра города. Коричневым цветом отмечен Центральный район города, красным – среднеудалённые зоны престижных спальных районов, бледно-розовым отмечены удалённые зоны города и белым цветом - значительно удалённые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

Изменения структуры предложения первичного рынка по ценовым дипазонам свидетельствуют о понижательном тренде на рынке строящегося жилья. Доля нижнего ценового сегмента - новостройки с ценой квадратного метра в диапазоне от 30 до 35 тыс.руб. - увеличилась за квартал на 11% и составила по итогам 2 квартала 17%.

Самая большая доля (43%) у объектов с ценой 1 кв.м в диапазоне от 35 до 40 тыс.руб., квартальные изменения составили -9%. Отрицательный прирост (-4%) зафиксирован и в верхнем ценовом сегменте жилья от 45 до 50 т.р./кв.м. В то же время доля доля сегмента от 40 до 45 тыс.руб./кв.м выросла на 2% и составила в июне 35%.

Следующая диаграмма иллюстрирует изменения в структуре рынка новостроек по ценовым диапазонам за последние 5 лет.

Изменения структуры рынка свидетельствует о сужении ассортимента предложения по ценовым диапазонам. Более половины всего объёма первичного рынка предлагаются к продаже с ценой квадратного метра до 40 тыс.руб.

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

По итогам 2 квартала в рейтинге районов Кемерово в зависимости от средней цены предложения 1 квадратного метра произошли перестановки. Лидером, по-прежнему, является Центральный район со значением 43 тыс.руб./кв.м. На 2-м месте Ленинский район со значением 40,3 тыс.руб/кв. 3 место занимает мкр. Южный (39,7 тыс.руб./кв. м). На последнем месте ж.р. Лесная поляна (36,3 тыс.руб./кв.м).

В зависимости от района показатель средней цены квадратного метра показал разнонаправленную динамику. Положительный прирост данного показателя зафиксирован в Кировском районе (2,05%) и Центральном районе (1,08%). В Лениском районе отмечена нулевая динамика. Остальные районы продемонстрировали небольшое снижение средней цены 1 кв.м в пределах 3%.

По отношению ко 2 кварталу прошлого года во всех районах Кемерово наблюдался понижательный тренд ценового показателя. Наибольшее снижение за год показал Заводский (-9,6%), мкр. Южный (-6,7%) и Рудничный район (-5%). Положительный прирост отмечен только в Кировском районе (+5%).

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 2 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 Центральном районе (-6,2%). Кировский – единственный район, где вторичное жильё стоит дешевле, чем новостройки.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **район** | **март 2016г., тыс.руб.** | | **июнь 2016г., тыс.руб.** | | **Прирост, %** | |
| **первичка** | **вторичка** | **первичка** | **вторичка** | **первичка** | **вторичка** |
| **Центральный** | 42,55 | 50,6 | 43,01 | 47,46 | 1,08 | -6,2 |
| **Ленинский** | 40,37 | 45,86 | 40,25 | 46,21 | -3,0 | 0,7 |
| **Рудничный** | 39,03 | 42,91 | 37,97 | 43,52 | -2,9 | 1,4 |
| **Заводский (центр)** | 42 | 45,97 | 42,29 | 44,01 | -2,8 | -0,4 |
| **ФПК** | 39,57 | 50,81 | 37,54 | 48,19 | -5,4 | -5,1 |
| **Южный** | 40,42 | 48,36 | 39,72 | 47,03 | -1,4 | -2,7 |
| **Кировский** | 36,58 | 36,91 | 37,33 | 35,13 | -9,5 | -4,18 |
| **Лесная поляна** | 36,74 | 50,09 | 36,27 | 52,74 | -1,3 | 5,3 |
| **средняя по городу** | **39,83** | **46,17** | **39,3** | **45,25** | -1,3 | -2 |

# 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 2 квартала 2016 года в структуре предложения новостроек в сегменте массового жилья преобладают сданные дома (33%), в том числе сданные ранее 2016 года и введённые в эксплуатацию в отчётном периоде. Второе место у домов со сроком сдачи во 2 квартале 2016 года (13%), из 9 новостроек запланированных к сдаче, только 1 сдан на момент подготовки отчёта. До конца 2016 года к сдаче в общей сложности запланировано 28% от общего количества предлагаемых к продаже новостроек. Доля объектов со сроком сдачи 201 7 год составляет всего 32%, это меньше, чем «уже сданных домов». Таким образом, доля строящихся домов постепенно сокращается.

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 – 35,5 тыс. руб.. Наибольшее значение данного показателя в двух сегментах: новостройках, сданных в эксплуатацию ранее отчётного периода – 41,15 тыс.руб./кв.м и новостро йках со сроком сдачи 1 квартал 2017 года – 41,08 тыс.руб./кв.м.

Самые значительные квартальные изменения средней цены предложения 1 кв. м. произошли в сегменте со сроком сдачи в 3 квартале 2017 года (+6,8%). Второй квартал подряд снижаются цены в новостройках со сроком сдачи 3 кв. 2016 года, ещё минус 10,5%.

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. По итогам 2 квартала 2016 г. самый высокий показатель у сданных новостроек – 41,15 тыс.руб., самый низкий – у новостроек на стадии фундамента. Показательный момент, иллюстрирующий оптимистичные, «завышенные» ожидания застройщиков на старте продаж: средняя цена 1 кв. м на стадии подготовительных работ выше, чем у домов на стадии готовой коробки. После нескольких месяцев безуспешной торговли в условиях ограниченного спроса и высокой конкуренции такие застройщики вынуждены впоследствии корректировать цены на свои объекты в соответствии с рыночными условиями. За отчётный период средняя цена предложения 1 кв.м в сегменте новостроек на стадии подготовительных работ увеличилась на 5,7%.

Рекордный квартальный прирост (+17,3%) продемонстрировали новостройки, находящиеся «на сдаче» в отчётном периоде. Понижение средней цены 1 кв.м на уровне 6% зафиксировано на стадии фундамента и на стадии возведения стен.

Как изменились средние цены предложения 1 кв. м в новостройках за год в зависимости от этапа строительства по отношению ко 2 кварталу 2015 года. Все сегменты, кроме «стадии подготовительных работ» показали отрицательную динамику средней удельной цены предложения квадратного метра. Больше всего «упала» цена предложения в домах «на сдаче» (-10%). На 6% также снизилась цена предложения в домах на стадии возведения стен и на стадии отделочных работ. Прирост отмечен только в домах на стадии подготовительных работ (2%).

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Этап** | **Средняя цена 1 кв.м, тыс. руб.** | | **годовой прирост, в %** |
| **Июнь 2015** | **Июнь 2016** |
| **На сдаче** | 45,1 | 40,5 | -10 |
| **Отделочные работы** | 40,5 | 38,1 | -6 |
| **Коробка готова** | 40,4 | 39,8 | -1 |
| **Возведение стен** | 40,2 | 37,9 | -6 |
| **Фундамент** | н/д | 34,5 | н/д |
| **Подготовительные работы** | 39,2 | 40,0 | 2 |

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

В структуре выборки по классам качества преобладает жильё эконом-класса, по итогам 2 квартала 2015 года его доля выросла на 3% и составила 62%. Соответственно, доля комфорт-класса снизилась на те же 3%, доля малогабаритного жилья за квартал не изменилась.

Самым дорогим сегментом массового жилья по цене квадратного метра является комфорт-класс – 41,44 тыс. руб./кв.м. Далее эконом-класс (38,7тыс. руб./кв.м.). Самая низкая цена квадратного метра в малогабаритных новостройках – 33,94 тыс.руб. Все сегменты показали отрицательную динамику. Второй квартла подряд малогабаритное жильё показывает отрицательную динамику (-7,4% за квартал).

Анализ объёма предложения методом исключения структурных сдвигов корректирует полученные данные. Если брать во внимание только те объекты, которые продавались как во 2 квартале, так и в 1 квартале 2016 года, то становится очевидным, что объекты комфорт-класса продаются хуже остальных (-1,8% за квартал), а снижение в сегменте малогабаритного жилья было обусловлено низкой ценой на старте продаж ж/д 12 в ЖК «Северная звезда».

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 июнь 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. Во 2 квартале 2016 года самая высокая цена зафиксирована в сегменте новостроек комфорт-класса Центрального района – 44,19 т.р./кВ.м, самая низкая – в сегменте малогабаритного жилья в Рудничном районе – 33,05 тыс.руб./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 | 41,83 | 4 | 44,19 |
| **Ленинский** | н/д | н/д | 12 | 39,93 | 3 | 41,52 |
| **Рудничный** | 2 | 33,05 | 6 | 38,51 | 3 | 40,16 |
| **Заводский** | 1 | 35,0 | 3 | 36,18 | 5 | 41,72 |
| **Южный** | н/д | н/д | 5 | 39,06 | 4 | 40,53 |
| **Кировский** | 1 | 34,65 | 1 | 40 | н/д | н/д |
| **Лесная поляна** | н/д | н/д | 8 | 36,27 | 1 | 36,25 |
| **средняя по городу** | **4** | **33,94** | **39** | **38,76** | **20** | **41,44** |

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

Самая высокая удельная цена предложения квадратного метра зафиксирована в однокомнатных квартирах – 40,3 тыс.руб., самая низкая цена – в 4-х комнатных (38,4 тыс.руб.). По отношению ко 2 кварталу 2015 года сегменты 1-комнатных и 2-комнатных квартир «подешевели» на 5%, 3-комнатные квартиры - на 3,7%, и 4-комнатные - на 2,9%.

По итогам текущего квартала все сегменты продемонстрировали незначительную отрицательную динамику: 1-комнатные квартиры (-1,2%), 2-комнатные (-2%), 3-комнатные (-0,7%), 4-комнатные (-0,5%). Квартальные изменения средних цен предложения 1 кв. м по отношению к 1 кварталу 2016 года представлены в следующей диаграмме.

Ниже в таблице представлена зависимость средней цены предложения от местоположения дома и площади квартиры. По данным сравнительного анализа во 2 квартале 2016 года самый «дорогой квадратный метр» в 1-комнатных квартирах Центрального района – 43,82 тыс. руб., «самый дешёвый» в 3-комнатных квартирах Кировского района – 34,3 тыс. руб..

***Распределение цен и площадей квартир по районам г. Кемерово, июнь 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** | 38,9 | **43,82** | 58 | **42,65** | 80,39 | **42,22** | н/д | **н/д** |
| **Ленинский** | 37,6 | **42,94** | 55,9 | **38,89** | 79,35 | **40,21** | 104,3 | **41,01** |
| **Заводский** | 36,61 | **40,71** | 56,41 | **39,14** | 76,86 | **36,51** | н/д | **н/д** |
| **Южный** | 44,45 | **41,55** | 63,35 | **38,76** | 94,95 | **36,75** | н/д | **н/д** |
| **Рудничный** | 40,03 | **41,2** | 62,94 | **40,39** | 77,25 | **38,82** | н/д | **н/д** |
| **Кировский** | 30 | **35** | н/д | **н/д** | 56,91 | **34,3** | н/д | **н/д** |
| **Лесная поляна** | 40,69 | **37** | 72,07 | **36,67** | 93,93 | **36,67** | 131,9 | **35,7** |
| **средняя по городу** | **38,04** | **40,31** | **61,29** | **39,02** | **81,33** | **38,88** | **118,1** | **38,38** |

Наибольшее снижение средней цены 1 кв.м по итогам 2 квартала 2016 года зафиксировано в следующих сегментах: в 1-комнатных квартирах Кировского района (-5%) и в 3-х комнатных квартирах Заводского района (-5,8%). Максимальный положительный прирост отмечен в сегменте 2-хкомнатных квартир: в новостройках Центрального района (7,7%) и Рудничного района (4,2%).

# 14.Портрет «среднего дома»

В среднем доме 2,6 подъезда, 11 этажей.

Среднее число квартир в доме – 139 шт. (-2,8% к 1 кварталу 2016 года).

Средняя общая площадь дома – 6639,14 кв. м (-6,5% к предыдущему кварталу). Таким образом, средняя площадь квартиры составляет 47,76 кв. м (-3,8% к 1 кварталу 2016 года).

Как указано выше, средняя цена 1 кв. м составляет 39,3 тыс. руб., следовательно, средняя квартира стоит 1876,97 рублей (на 5% меньше, чем в предыдущем квартале).

Средняя однокомнатная квартира имеет общую площадь 38,04 кв. м (0,3% к 1 кварталу 2016 года) и среднюю цену 40,31 тыс. руб. за 1 кв. м

Средняя двухкомнатная квартира имеет общую площадь 61,29 кв. м (-0,6% к 1 кварталу 2016 года) и среднюю цену 39,02 тыс. руб. за 1 кв. м

Средняя трёхкомнатная квартира имеет общую площадь 81,33 кв. м (-0,8% к 1 кварталу 2016 года) и среднюю цену 38,88 тыс. руб. за 1 кв. м.

Средняя четырёхкомнатная квартира имеет общую площадь 118,1 кв. м (4,4% к 1 кварталу 2016 года) и среднюю цену 38,38 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 июне 2016 года в структуре предложения новостроек в сегменте массового жилья присутствовало 21 таких объектов, это на 16% меньше, чем в предыдущем периоде. По итогам 2 квартала средняя цена предложения 1 кв. м в сданных домах составила 41 тыс. руб., квартальные изменения составили всего 0,4% (данное значение находится в пределах статистической погрешности и является незначимым). В сегменте строящихся домов было отмечено снижение средней цены предложения квадратного метра в пределах 2%, в июне 2016 года это показатель составил в 39,38 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 2 квартал 2016 года увеличился на 3 пункта и составил 107.

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

**Город** Кемерово

**Период** 2 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.** | **92** | **19** | **20** | **26** | **27** |
| **объём строительства, кв.м** | **689847,2** | **148022,4** | **162119,6** | **195179,82** | **184525,4** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **79** | **11** | **19** | **23** | **26** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **590358,7** | **80192,18** | **156866,4** | **172874,22** | **180425,9** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **30,75** | **30,75** | **32,27** | **32,1** | **36,75** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **41,05** | **38,72** | **63,38** | **39,3** | **43,61** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **77,25** | **45,74** | **41,03** | **45,03** | **77,25** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **6,97** | **7,25** | **5,28** | **6,92** | **6,96** |
| **погрешность, %** | **3,8457** | **11,8459\*** | **3,9293** | **7,5039\*** | **6,3869\*** |
| **все категории** | **центральная зона** | **объём строительства, шт.** | **25** | **6** | **6** | **6** | **7** |
| **объём строительства, кв.м** | **233988,65** | **57526,1** | **60960,56** | **60772,2** | **54729,79** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **21** | **4** | **6** | **5** | **6** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **206692,95** | **39450,32** | **60960,56** | **55651,8** | **50630,27** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **36,63** | **36,63** | **38,92** | **37** | **41,41** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **46,61** | **41,64** | **47,42** | **41,64** | **53,24** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **77,25** | **45,75** | **63,38** | **43,83** | **77,25** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **8,45** | **8,81** | **5,84** | **3,31** | **9,13** |
| **погрешность, %** | **8,1059\*** | **24,4268\*** | **11,0137\*** | **7,9539\*** | **15,3401\*** |
| **все категории** | **среднеудалённые зоны** | **объём строительства, шт.** | **41** | **9** | **13** | **9** | **10** |
| **объём строительства, кв.м** | **284203,51** | **69260,62** | **90412,76** | **57776,18** | **66753,95** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **36** | **5** | **12** | **9** | **10** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **240015,49** | **30325,8** | **85159,56** | **57776,18** | **66753,95** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **32,27** | **35** | **32,27** | **34,13** | **36,77** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **40,16** | **38,18** | **37,91** | **40,95** | **43,12** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **46,00** | **41,00** | **43,64** | **45,03** | **46,00** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **3,7940** | **3,7849** | **3,8011** | **3,8225** | **3,7987** |
| **погрешность, %** | **3,1937** | **9,9132\*** | **6,0463\*** | **6,6005\*** | **5,8730\*** |
| **все категории** | **удалённые зоны** | **объём строительства, шт.** | **26** | **4** | **1** | **11** | **10** |
| **объём строительства, кв.м** | **171656,04** | **21235,64** | **10746,3** | **76631,44** | **63041,66** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **22** | **2** | **1** | **9** | **10** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **143650,26** | **10416,06** | **10746,3** | **59446,24** | **63041,66** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **30,75** | **30,75** | **40** | **32,1** | **36,75** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **37,21** | **34,26** |  | **36,33** | **38,32** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **41,18** | **37,7700** |  | **41,0000** | **41,18** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **6,9712\*** | **8,0520\*** | **н/д** | **6,9161\*** | **7,7746\*** |
| **погрешность, %** | **8,1765** |  | **н/д** | **13,4611** | **13,5257** |
| **эконом** | **все районы** | **объём строительства, шт.** | **51** | **10** | **9** | **20** | **12** |
| **объём строительства, кв.м** | **30721,96** | **54662,86** | **57295,17** | **124362,72** | **70801,21** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **43** | **7** | **8** | **17** | **11** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **260628,06** | **39827,28** | **52041,97** | **102057,12** | **66701,69** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **30,75** | **30,75** | **32,27** | **32,1** | **36,75** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **38,31** | **37,83** | **36,58** | **38,54** | **39,52** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **45,25** | **43,50** | **41,82** | **43,97** | **45,25** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **6,9712** | **7,2523** | **4,0498** | **6,9161** | **7,0422** |
| **погрешность, %** | **5,6156** | **15,6528** | **8,3690** | **8,9726** | **11,2700** |
| **комфорт** | **все районы** | **объём строительства, шт.** | **22** | **4** | **5** | **3** | **10** |
| **объём строительства, кв.м** | **187465,94** | **43714,72** | **45812,5** | **27399,5** | **70539,22** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **20** | **2** | **5** | **3** | **10** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **157637,52** | **13886,3** | **45812,5** | **27399,5** | **70539,22** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **36,25** | **38,08** | **37,8** | **36,25** | **36,77** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **41,44** | **39,38** | **40,27** | **39,76** | **42,94** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **48,9500** | **40,67** | **42,77** | **42,0200** | **48,95** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **7,0946** | **4,069271** | **3,8599** | **7,8954** | **4,0805** |
| **погрешность, %** | **7,8553** | **20,6667** | **9,5851** | **28,0829** | **6,3352** |
| **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** | **36,63** | **36,63** | **38,92** | **42,13** | **41,41** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **47,94** | **41,19** | **47,58** | **43,14** | **53,94** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **77,25** | **45,75** | **63,38** | **45,03** | **77,25** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **7,7863** | **14,79419** | **8,8572** | **3,6894** | **12,1845** |
| **погрешность, %** | **8,3872** | **71,8339** | **16,6501** | **12,0947** | **22,5889** |

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