



## **КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**РФ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. НОВОРОССИЙСК**

**Январь 2017 г.**

## Анализ предложения

*По итогам 2016 г. активность девелоперов в отношении закладки новых проектов возросла. Однако произошедший прирост предложения оценивается как небольшой и является недостаточным для устранения сложившегося на рынке дефицита квартир в новостройках*

На конец 2016 г. объем первичного рынка многоквартирного жилищного строительства (МЖС) г. Новороссийск составляет 613 875 кв. м или 10 960 квартир. При этом важно отметить, что рассматриваемый рынок представлен как строящимися домами, так и введенными в эксплуатацию, но по-прежнему имеющими остатки квартир. Однако доля последних является небольшой (всего 5,2%). Основной объем предложения сформирован строящимися жилыми домами - 581 945 кв. м или 10 511 квартир. В расчете на 1 чел. постоянного населения объем возводимого МЖС равен 2,2 кв. м, что оценивается как очень высокое значение.

При рассмотрении динамики объема возводимого МЖС в г. Новороссийск видно, что в последние годы он значительно возрос. Например, по состоянию на сентябрь 2008 г. показатель составлял всего 248 831 кв. м, что в 2,3 раза ниже текущего объема предложения. При этом наращивание количества новостроек происходило во всех сегментах - от массовых до качественных.

*Динамика общего объема первичного рынка МЖС в г. Новороссийск по классам, 2008-2016 гг.*

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Объем возводимого МЖС, кв. м	248 831	281 823	304 877	341 380	412 323	510 397	620 182	564 839	581 945
Динамика, %	X	113,3%	108,2%	112,0%	120,8%	123,8%	121,5%	91,1%	103,0%
Объем введенного в эксплуатацию МЖС, кв. м	135 992	78 318	128 402	146 982	131 233	115 958	165 824	207 438	157 405
Динамика, %	X	57,6%	163,9%	114,5%	89,3%	88,4%	143,0%	125,1%	75,9%
Объем новых проектов МЖС, кв. м	140 034	111 310	151 456	183 485	202 176	214 032	275 609	152 095	174 511
Динамика, %	X	79,5%	136,1%	121,1%	110,2%	105,9%	128,8%	55,2%	114,7%

*Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Новороссийск компании MACON Realty Group, официальные данные органов статистики (объем введенного в эксплуатацию МЖС за 2008-2015 гг.)*

На сегодняшний день основой первичного рынка МЖС г. Новороссийск является средний класс, который аккумулирует порядка 2/3 предложения. Самым значимым проектом в среднем сегменте является «Южный берег», реализацией которого занимаются 2 компании - ГК «ПИК» и ООО «Кубаньжилстрой». На данный жилой район приходится около 1/3 от общего объема предложения в среднем сегменте. Строительство «Южного берега» в 2005 г. начато ГК «ПИК». С 2009 г. к реализации данного проекта, при поддержке Администрации г. Новороссийск, присоединилась ООО «Кубаньжилстрой». На сегодняшний день в рамках «Южного Берега» ГК «ПИК» возводит четыре жилых дома («Черноморский» и три объекта в рамках «Пикадилли»), ООО «Кубаньжилстрой» - также четыре жилых дома («Посейдон», «Посейдон 2», «Суджук Кале» и «Одиссей»). Если говорить об общей площади жилья в рамках «Южного берега», то она превысит 750 000 кв. м. Масштабы остальных возводимых жилых комплексов являются в разы меньшими.

Доступное жилье (эконом-класса) в г. Новороссийск представлено

## Анализ предложения (продолжение)

только строящимися жилыми комплексами «Взлетный» и «Мелодия леса». Малый объем «дешевого» жилья во многом связан с неразвитостью панельной и блочной технологий строительства в г. Новороссийск, дома с использованием которых являются типичными представителями эконом-класса. Таким образом, ниша доступного жилья в г. Новороссийск является фактически свободной.

Категории бизнес-, по оценкам компании MACON Realty Group, на сегодняшний день соответствуют 5 жилых комплексов. Ими являются объект на пр-те Ленина, «Аврора», «Резиденция», «Золотой берег» и «Марсель». К элитному сегменту относятся только введенная в эксплуатацию «Башня» и строящаяся «Панорама» в рамках многофункционального комплекса (МФК) «НовоСити». Если говорить о представленности качественного жилья в г. Новороссийск в целом, то она оценивается как средняя - по состоянию на 12.2016 бизнес- и элитный сегменты в совокупности занимают 28,4% от общего объема предложения.

Структура первичного рынка МЖС в г. Новороссийск по классам, 12.2016

Класс	Объем МЖС, кв. м	Доля, %	Общее количество квартир, ед.	Доля, %
<b>ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТЫ (С КВАРТИРАМИ В ОСТАТКЕ)</b>				
эконом-	0	0,0%	0	0,0%
средний	18 860	3,1%	308	2,8%
бизнес-	0	0,0%	0	0,0%
элитный	13 070	2,1%	141	1,3%
<b>ИТОГО:</b>	<b>31 930</b>	<b>5,2%</b>	<b>449</b>	<b>4,1%</b>
<b>СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ</b>				
эконом-	27 806	4,5%	618	5,6%
средний	392 727	64,0%	7 534	68,7%
бизнес-	133 868	21,8%	2 070	18,9%
элитный	27 544	4,5%	289	2,6%
<b>ИТОГО:</b>	<b>581 945</b>	<b>94,8%</b>	<b>10 511</b>	<b>95,9%</b>
<b>ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ</b>				
эконом-	27 806	4,5%	618	5,6%
средний	411 587	67,0%	7 842	71,6%
бизнес-	133 868	21,8%	2 070	18,9%
элитный	40 614	6,6%	430	3,9%
<b>ИТОГО:</b>	<b>613 875</b>	<b>100,0%</b>	<b>10 960</b>	<b>100,0%</b>

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Новороссийск компании MACON Realty Group

## Ценовая ситуация

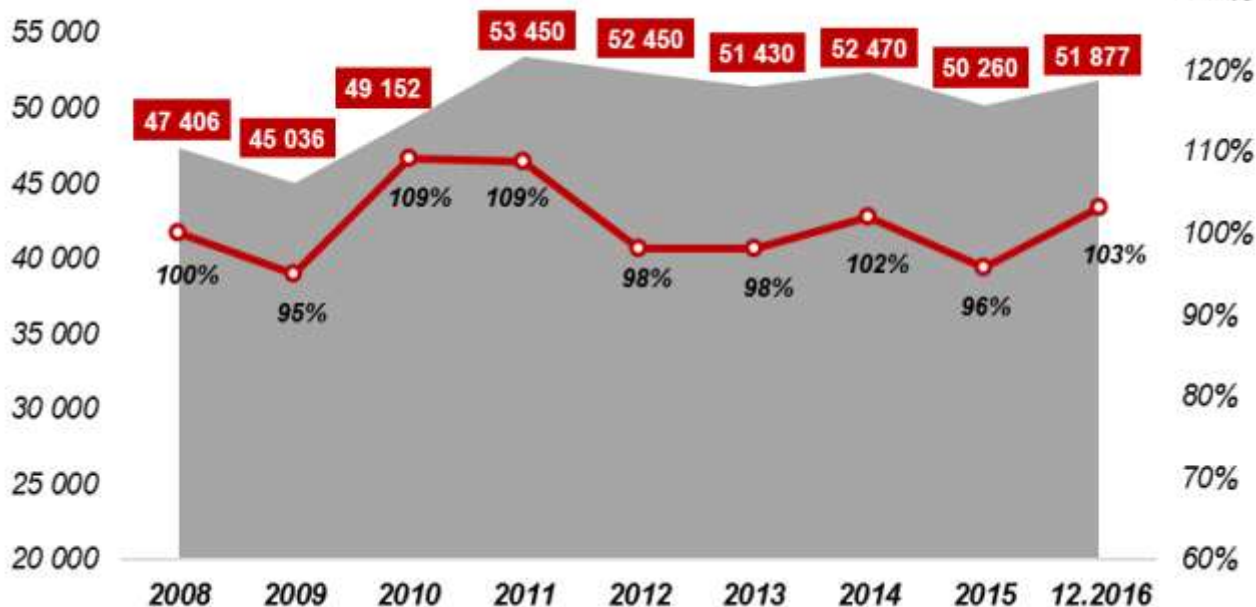
*Высокие среднерыночные цены и сохраняющаяся сниженная платежеспособность местного населения, несмотря на дефицит предложения, ограничивают возможность дальнейшего роста стоимости жилья в г. Новороссийск. По итогам 2016 г. положительная коррекция показателя имела место, но ее размер был небольшим*

На конец 2016 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Новороссийск составляет 51 877 руб., что на 3 п.п. выше показателя годом ранее. В рассматриваемый период положительная коррекция стоимости реализации квартир произошла как за счет реального изменения ценовой политики местных девелоперов, так и за счет изменения структуры выборки (например, открытия продаж в некоторых дорогостоящих новостройках и, напротив, окончания реализации квартир и апартаментов в доступных комплексах).

## Ценовая ситуация (продолжение)

Как среднерыночные цены, так и в разрезе сегментов на первичном рынке МЖС г. Новороссийск оцениваются как очень высокие, что, при сопоставимой себестоимости жилья во многих регионах РФ, позволяет говорить о потенциально возможном достижении большей доходности при реализации жилых проектов в рассматриваемом городе. На сегодняшний день средневзвешенная стоимость 1 кв. м в эконом- и среднем классах составляет 46 655 руб., в бизнес- - 65 859 руб., в элитном - 90 000 руб., на рынке в целом - 51 877 руб.

*Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Новороссийск, 2008-12.2016, руб.*



*Источник: результаты экспертных интервью с представителями агентств недвижимости, вторичные источники информации, собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Новороссийск компании MACON Realty Group*

## Анализ спроса

По итогам 2016 г. общее количество сделок на первичном рынке МЖС г. Новороссийск составило около 4,3 тыс. ед., что в расчете на 1 тыс. чел. постоянного населения - 16,2 сделки. Данное значение позволяет охарактеризовать емкость спроса на рассматриваемом рынке как значительную и является одним из факторов, определяющих возможность достижения высоких темпов продаж в отдельных жилых комплексах.

Основой спроса, как и предложения рассматриваемого рынка являются массовые - эконом- и средний (преимущественно) - сегменты. По итогам последних лет на них ежегодно приходилось порядка 95% от всех реализованных квартир в новостройках.

Доля бизнес-класса в общем количестве сделок на первичном рынке МЖС г. Новороссийск, например, по итогам 2016 г. составила всего 6,2%, что оценивается как низкое значение. Однако это не говорит о малой емкости спроса на качественное жилье в рассматриваемом городе, а является, в первую очередь, следствием ограниченности и неликвидности выборки - например, не все жилые комплексы расположены в пределах Центрального района или прибрежной части остальных городских зон г. Новороссийск, традиционно пользующихся-

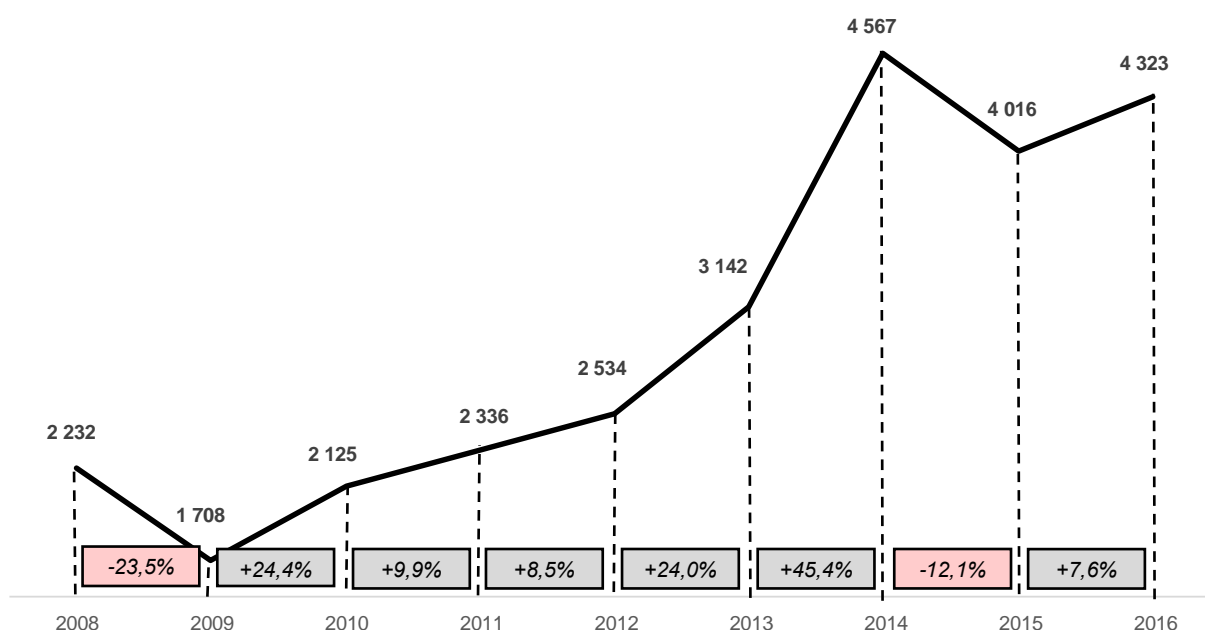


## Анализ спроса (продолжение)

ся максимальным спросом при подборе квартир в жилых комплексах бизнес-класса. Или, например, квартирограмма некоторых качественных новостроек не вполне отвечает потребительским предпочтениям, что неизбежно отрицательно сказывается на скорости реализации квартир в их рамках.

На сегодняшний день имеет место острый дефицит предложения в массовых (эконом- и среднем) сегментах, который говорит о невысокой конкуренции в рассматриваемых классах. В бизнес-классе, при фактическом достаточно широком выборе предложения, прослеживается нехватка ликвидных по типам и площади квартир. Это, как и в массовых сегментах, позволяет охарактеризовать условия для входа на рынок как благоприятные.

Динамика количества сделок на первичном рынке МЖС г. Новороссийск, 2008-2016 гг., ед.



Источник: результаты анализа темпов продаж основных объектов первичного рынка МЖС г. Новорossiysk, в т.ч. выписок из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), собственной базы компании MACON Realty Group, вторичных источников информации, экспертных интервью с представителями крупных агентств недвижимости г. Новорossiysk

## Тенденции и перспективы

Инвестиционная привлекательность первичного рынка МЖС г. Новорossiysk оценивается как высокая и, по оценкам компании MACON Realty Group, останется такой в ближайшие годы. При этом перспективным будет являться девелопмент жилых проектов во всех сегментах (от массовых до качественных)

В среднесрочной перспективе рынок жилой недвижимости г. Новорossiysk будет отмечен следующими основными тенденциями:

- Постепенное восстановление спроса в массовых сегментах на первичном рынке МЖС г. Новорossiysk стало прослеживаться с начала 2016 г. В перспективе данный тренд, по оценкам компании MACON Realty Group, продолжится. Если говорить о величине ожидаемого наращивания количества сделок, то его высоких значений ожидать не стоит. Наиболее вероятным является его ежегодный прирост в размере 5,0% в среднесрочной перспективе и в размере 7,5-10,0% в последующие годы. Факторами

## **Тенденции и перспективы (продолжение)**

---

ограничителями в данном отношении выступают прогнозируемое сохранение сниженной платежеспособности местного населения и дефицита предложения массовых сегментов в целом и эконом-класса в частности.

- В 2016 г. местные девелоперы стали активнее осваивать новые строительные площадки и закладывать очередные литеры в возводимых ранее жилых комплексах. В перспективе их деятельность будет осуществляться в этом же направлении, чему главным образом способствует нехватка предложения и прогнозируемое расширение емкости спроса. Однако активного роста предложения не произойдет. На сегодняшний день единственным комплексным проектом является «Южный берег». В перспективе аналогов не появится, т.к. значимых планируемых жилых районов с высокими шансами на реализацию по состоянию на 12.2016 не заявлено.
- В ближайшие годы главными факторами-ограничителями цен в массовых сегментах на первичном рынке МЖС г. Новороссийск выступают их высокий текущий уровень и сниженные реальные доходы местного населения. В связи с этим, даже несмотря на имеющийся и прогнозируемый в перспективе дефицит предложения, активной динамики цен в новостройках не будет. Наиболее вероятным их ежегодный прирост в размере около 5 п.п.

### **Примечание**

---

**Внимание! Настоящий обзор не содержит полного и детального изложения темы исследования, отражает экспертное и профессиональное мнение консультантов компании MACON Realty Group и служит для демонстрации отдельных выводов и итогов исследования.**

## О КОМПАНИИ

**MACON Realty Group** — это одна из лидирующих компаний в области стратегического консалтинга на рынке недвижимости России и один из самых успешных региональных консультантов в стране. Нашими силами реализовано более 350 проектов, общая площадь которых составляет около 8 500 Га.

**Услуги.** Консультанты нашей компании решают весь комплекс задач по развитию девелоперских проектов, от проведения маркетинговых исследований в области недвижимости, разработки концепций застройки и бизнес-планирования до организации продаж и комплексного продвижения объектов на рынке. Специализация MACON Realty Group — это развитие крупных территорий.

**Сегменты.** MACON Realty Group работает во всех сегментах недвижимости: жилым, офисным, складским, торговым, гостиничным и курортным. По каждому из них консультанты компании проводят исследования рынков, с краткими результатами которых можно бесплатно ознакомиться на нашем сайте в разделах "Недвижимость регионов", "Недвижимость Сочи" и "Недвижимость Москвы".

**География.** Наша компания выполняет проекты по всей России, а также в странах ближнего зарубежья. В настоящее время консалтинговые и исследовательские проекты компании были реализованы в 125 российских и 5 зарубежных городах.

**Команда.** MACON Realty Group — это команда профессионалов в сфере консалтинга. Наши консультации и исследования рынков недвижимости позволяют принять оптимальные управленческие решения. Это гарантирует финансовый успех проектов и их востребованность на рынке недвижимости. Аналитики нашей компании готовят бесплатные обзоры рынков, разрабатывают собственные методики, составляют прогнозы и открыто делятся ими на данном сайте.

## НОВОСТИ КОМПАНИИ

**30.01.2017 Рождественский саммит в Краснодаре: рынок недвижимости может потерять порядка 50% компаний в ближайшие два года**

В ходе деловой программы девелоперы Краснодара выразили опасение, что наступивший период может стать весьма неоднозначным для отрасли временем, поскольку в ближайшие год-два рынок может потерять порядка 50% компаний.

**27.01.2017 4 января в Ростове-на-Дону впервые состоялся Рождественский саммит по итогам развития рынка недвижимости**

В ходе деловой программы девелоперы Донской столицы, а также эксперты из Москвы, Санкт-Петербурга, Казани, Краснодара и Германии обсудили ключевые события и тенденции уходящего года, озвучили наиболее вероятные прогнозы на ближайшую перспективу.

**28.11.2016 В январе 2017 г. пройдут саммиты по итогам и перспективам развития рынка недвижимости Краснодара, Ростова-на-Дону и Сочи**

PROEstate Events при поддержке Российской Гильдии управляющих и девелоперов и учебного центра Academy of Real Estate (ARE) приглашают Вас на «Рождественский саммит» по итогам развития рынка недвижимости Южного региона.

**26.10.2016 Илья Володько выступил в качестве модератора на круглом столе, посвященном вопросам долевого строительства**

На круглом столе, в рамках выставки-ярмарки «Мое жилье» участники строительного рынка Кубани обсудили поправки к 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**10.10.2016 MACON Realty Group наградила победителей I премии в области продаж многоквартирной жилой недвижимости Краснодара - ProSales Award**  
Первое место в главной номинации «Лучший отдел продаж» ежегодного рейтинга ProSales Award, заняла строительная компания «Сибирь».

**23.09.2016. Генеральный директор MACON Realty Group принял участие в конференции «Торговый центр будущего Юга России»**

Эксперты, в числе которых был генеральный директор MACON Realty Group Илья Володько, обсудили угрозы рынка торговой недвижимости в Краснодарском крае.

## **MACON Realty Group**

**АДРЕС:** 350000, Г. КРАСНОДАР,  
УЛ. КРАСНАЯ, 65, ОФ. 30

**ТЕЛЕФОН В МОСКВЕ:** (495) 789-84-24,  
**ТЕЛЕФОН В КРАСНОДАРЕ:** (861) 210-11-55

**E-MAIL:** MAIL@MACON-REALTY.RU  
**WEB:** WWW.MACON-REALTY.RU

