



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

**РФ, Р. БАШКОРТОСТАН, Г. УФА**

**Январь 2017 г.**

## Анализ предложения

На протяжении последних лет объем многоквартирного жилищного строительства (МЖС) в г. Уфа стабильно снижается. 2016 г. этот тренд не только продолжился, но и усилился

По состоянию на 12.2016 совокупная жилая площадь объектов многоэтажного жилищного строительства (МЖС) в г. Уфа равна 989 874 кв. м, общее количество квартир - 20 591 ед. Данный объем в расчете на 1 чел. постоянного населения (на 01.01.2016 - 1 121 429 чел.) составляет 0,9 кв. м, что позволяет оценить уровень девелоперской активности в г. Уфа как средний. На сегодняшний день ведется строительство 109 объектов / литеров в рамках 61 жилого комплекса.

Общий объем строящегося жилья в период 2013-2016 гг. постоянно снижается. Отрицательная динамика объема предложения на локальном рынке обусловлена увеличением объемов ввода жилья в 2014-2015 гг., происходящем на фоне существенного падения объемов закладки новых жилых проектов. Спад девелоперской активности особенно ярко проявился в 2016 г., когда было начато строительство всего 279,4 тыс. кв. м новых объектов, что на 32% меньше аналогичного показателя в 2015 г.

Динамика общего объема первичного рынка МЖС в г. Уфа, 2013-2016 гг.

Показатель	2013	2014	2015	2016
Объем возводимого МЖС, кв. м	1 418 864	1 368 402	1 225 086	989 874
Динамика, %	x	-3,6% ↓	-10,5% ↓	-19,2% ↓
Объем введенного в эксплуатацию МЖС, кв. м	451 251	500 722	553 628	514 628*
Динамика, %	x	+11,0% ↑	+10,6% ↑	-7,0% ↓
Объем новых проектов МЖС, кв. м	350 000*	450 260	410 312	279 416
Динамика, %	x	+28,6% ↑	-8,9% ↓	-31,9% ↓

\* - оценочный показатель по данным компании MACON Realty Group на 12.2016

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Уфа компании MACON Realty Group, официальные данные органов статистики (объем введенного в эксплуатацию МЖС за 2013-2015 гг.)

На сегодняшний день основой предложения на первичном рынке МЖС в г. Уфа являются массовые сегменты, которые занимают свыше 4/5 рынка. Из них лидерство принадлежит среднему сегменту - 571,5 тыс. кв. м или 57,7% от общего объема предложения. На долю эконом-класса приходится 24,5% (в строительстве находится 242,3 тыс. кв. м).

Сегмент эконом- на рассматриваемом рынке представлен 41 строящимся жилым домом в рамках 20 различных жилых комплексов. Наиболее крупными объектами в данном сегменте являются такие, как «Серебряный ручей» (34,5 тыс. кв. м в строительстве, застройщик - ООО «Крона»), «Сосны» и «Авиатор» (29,9 и 23,8 тыс. кв. м соответственно, застройщик - ГК «Третий Трест»).

Средний класс в Уфе насчитывает 54 строящихся жилых дома, которые возводятся в рамках 36 жилых комплексов. Среди наиболее значимых объектов в данном сегменте стоит отметить такие, как «Черемушки» (46,2 тыс. кв. м в строительстве, застройщик - ООО «Монолитинвестстрой»), «Планета» (41,1 тыс. кв. м, застройщик - ЗАО ФСК «АРХСТРОЙИНВЕСТИЦИИ»), «Квартал Энтузиастов» (39,7 тыс. кв. м, застройщик - ООО «Талан-Уфа»).

Качественное жилье представлено только сегментом бизнес-, доля которого на 12.2016 составляет 17,8% (176,1 тыс. кв. м). Общее коли-



## Анализ предложения (продолжение)

чество новостроек рассматриваемого класса - 10 ед. Из них самыми значимыми являются «Эрмитаж» (находятся в разных местах города, но имеют единое название, 54,2 тыс. кв. м в строительстве, застройщик - ГК «Госстрой»), «Четыре сезона» (40,2 тыс. кв. м, застройщик - ООО ГК «Жилстройинвест») и «Уфимский Кремль» (23,9 тыс. кв. м, застройщик - ООО «Первый Трест»).

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

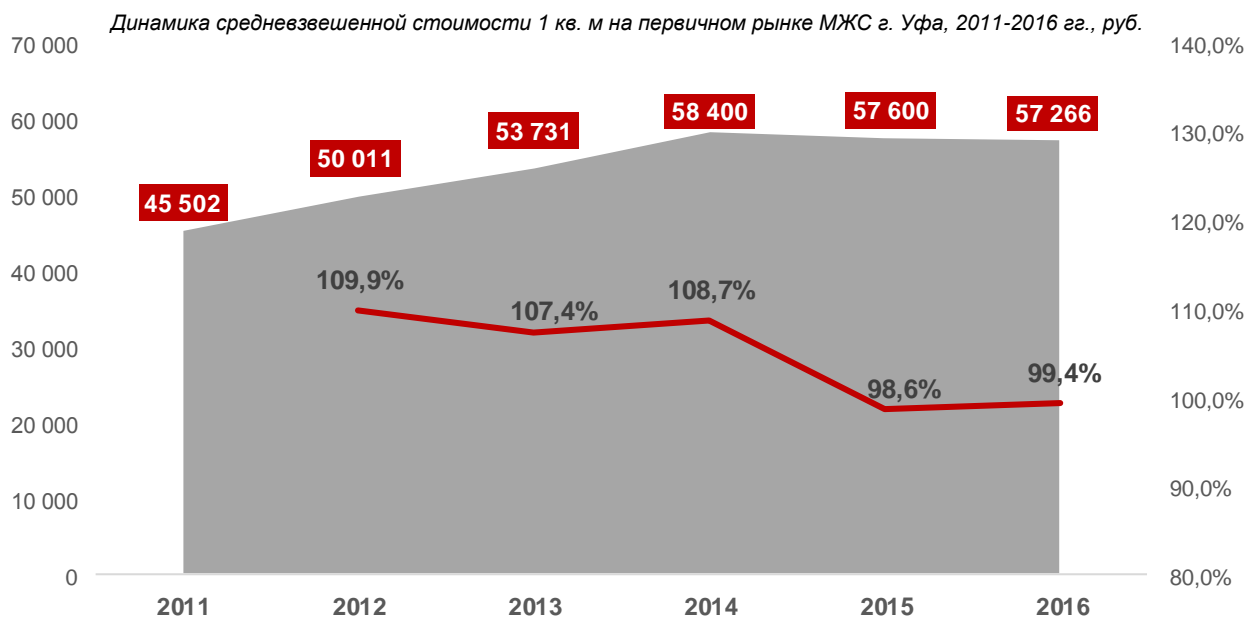
Класс	Объем МЖС, кв. м	Доля, %	Общее количество квартир, ед.	Доля, %
эконом-	242 271	24,5%	5 683	27,6%
средний	571 503	57,7%	11 679	56,7%
бизнес-	176 101	17,8%	3 229	15,7%
<b>ИТОГО:</b>	<b>989 874</b>	<b>100,0%</b>	<b>20 591</b>	<b>100,0%</b>

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

## Ценовая ситуация

По итогам 2016 г. среднерыночные цены на новостройки г. Уфа изменений практически не претерпели - спад строительной активности в городе на фоне некоторого восстановления спроса на жилье позволяет местным девелоперам не снижать цены. Однако их рост ограничен сниженной платежеспособностью местного населения

В последние годы рассматриваемый рынок продемонстрировал значительную устойчивость стоимости жилья даже в неблагоприятной макроэкономической обстановке: цены в 2015 г. снизились всего на 1,4% и на 0,6% в 2016 г. Причиной этому стала своевременная реакция застройщиков на спад покупательской активности. Отрицательная динамика объема строящегося жилья снизила и объем нераспроданных остатков квартир, и рынок вошел в неблагоприятные условия без избытка квартир, в ситуации, близкой к дефициту предложения, что и послужило причиной стабильности цен.



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

Средневзвешенная стоимость в объектах эконом-класса на первичном рынке МЖС г. Уфа по состоянию на декабрь 2016 г. составляет

## Ценовая ситуация (продолжение)

45 598 руб. за 1 кв. м (на 20,4% меньше среднерыночного значения). Продажи ведутся в 43 строящихся и уже сданных в эксплуатацию объектах в рамках 18 жилых комплексов. Остатки квартир в уже сданных объектах есть только в жилых комплексах, расположенных в основном в пригородной зоне Уфы (с. Иглино и с. Суук-Чишма), которые характеризуются низкой для локального рынка ценой реализации - средневзвешенная стоимость 1 кв. м в сданных объектах составляет 36 305 руб. (-20,4% по отношению к среднему значению в классе). В строящихся же объектах эконом-класса, подавляющее большинство которых находится в черте города, средний уровень цен - 46 347 руб. за 1 кв. м (+1,6% к средневзвешенной цене в классе).

В среднем классе продажи квартир осуществляются в 50 литерях в рамках 33 жилых комплексов, а средневзвешенная стоимость 1 кв. м в данном классе на сегодняшний день составляет 58 428 руб. (+2,0% относительно среднерыночного значения). Квартиры в среднем-классе, представленные на локальном рынке, реализуются исключительно в строящихся жилых домах. На сегодняшний день нет ни одного объектов рассматриваемого класса, который бы имел в продаже остатки квартир после сдачи в эксплуатацию.



В более качественном сегменте бизнес-класса средняя стоимость продажи квартир составляет 70 175 руб. за 1 кв. м, что на 22,5% превышает среднерыночное значение. На конец декабря 2016 г. продажи осуществляются в 15 литерях в рамках 10 объектов бизнес-класса. Также, как и в среднем классе, продажи ведутся только в строящихся объектах бизнес-класса. Наиболее дорогими объектами локального рынка в качественном сегменте являются жилые комплексы Green Park, «Умный Дом» и «Дом у озера» со средней ценой реализации свыше 75 000 тыс. руб. за 1 кв. м.

*Средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Уфа в разрезе классов, 12.2016*

Класс	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	Отношение к среднерыночному значению, %
Эконом-	45 598	-20,4% ↓
Средний	58 428	+2,0% ↑
Бизнес-	70 175	+22,5% ↑
<b>ИТОГО:</b>	<b>57 266</b>	<b>x</b>

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

## Анализ спроса

*Количество сделок на первичном рынке МЖС г. Уфа, несмотря на произошедший по итогам 2016 г. их прирост, остается относительно пиковых значений 2014 г. сниженным*

Спрос на первичном рынке МЖС г. Уфа достаточно устойчив. Значительно снизившись в период кризиса 2008-2009 гг., покупательская активность превысила максимальные докризисные показатели уже в 2012 г. На протяжении 2013-2014 гг. количество сделок также неизменно увеличивалось, достигнув по итогам 2014 г. значения почти 11,0 тыс. ед., однако, темп прироста в данный период постоянно снижался, что было обусловлено активным увеличением цен на рассматриваемом рынке.

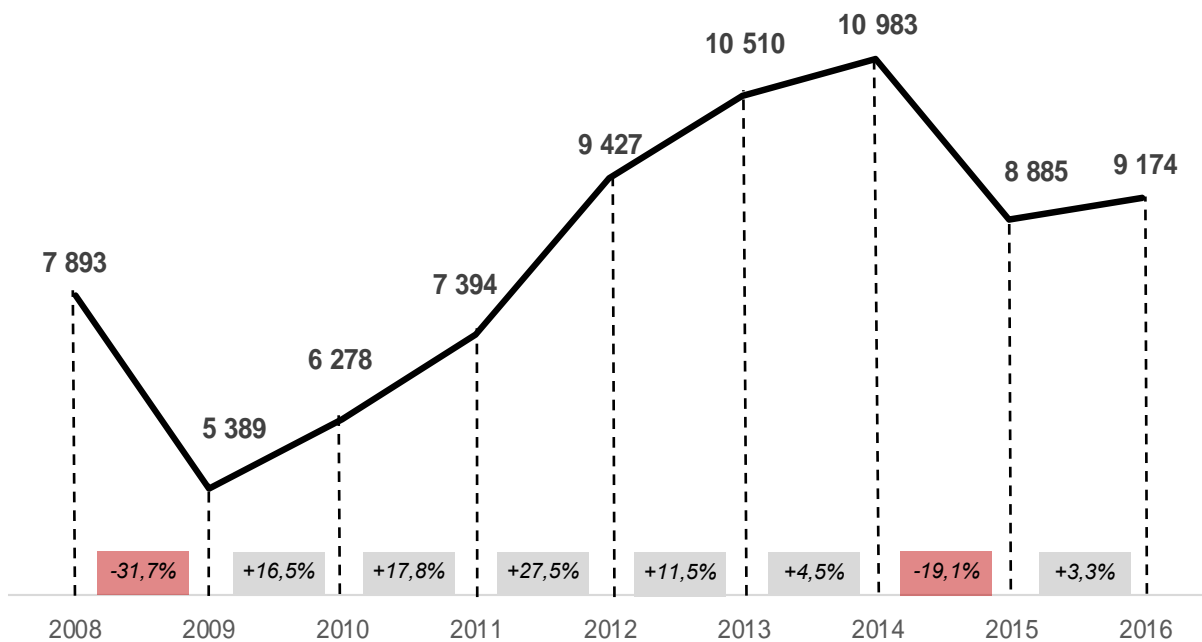
**Анализ спроса (продолжение)**

Тренд роста объема спроса был сломлен в 2015 г. Причиной этому стали деструктивные изменения в экономике страны, повлекшие за собой снижение платежеспособности потенциальных покупателей жилья, обусловленную спадом реальных доходов населения, ростом безработицы, резким увеличением процентных ставок по ипотечным кредитам и пр. Общее количество сделок по итогам 2015 г. составило около 8,9 тыс. ед. (-19,1% к 2014 г.). Однако в этот же период была запущена государственная программа по субсидированию процентных ставок по ипотечным кредитам, которая в значительной мере поддержала локальный рынок. Федеральная поддержка рынка ипотеки была дополнена региональной политикой Республики Башкортостан - дополнительным субсидированием процентной ставки до 10% годовых по ипотечным кредитам. Вместе с отрицательной коррекцией цен, федеральная и региональная поддержка рынка ипотечного кредитования способствовали восстановлению спроса на рассматриваемом рынке. По итогам 2016 г. количество сделок на первичном рынке жилья г. Уфа увеличилось на 3,3%, достигнув значения 9,2 тыс. ед.



Активность покупателей жилья в Уфе можно оценить как среднюю. В расчете на 1 000 чел. постоянного населения по итогам 2016 г. пришлось 8,2 сделки. В структуре общего количества реализованных квартир преобладают объекты среднего класса - 61,7% или 5 657 ед. по итогам 2016 г. На долю объектов эконом-класса приходится несколько меньший объем спроса - 28,6% (2 621 ед.) от общего количества сделок на первичном рынке МЖС г. Уфа по итогам 2016 г. Доля бизнес-класса составляет 9,8% от общего объема спроса (896 сделок в 2016 г.).

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



*Источник: результаты анализа темпов продаж основных объектов первичного рынка МЖС г. Уфа, 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. Уфа*

## **Тенденции и перспективы**

*Текущая инвестиционная привлекательность первичного рынка МЖС г. Уфа оценивается как умеренная. В ближайшие годы кардинальных изменений в данном отношении не произойдет*

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

- Наиболее вероятным является постепенный прирост покупательской активности, обусловленный как продолжением реализации части региональных жилищных программ, объем которых планируется наращивать (руководством Республики Башкортостан на сегодняшний день разработаны меры по продолжению региональной части жилищной программы в 2017-2025 гг.), так и общим ожидаемым восстановлением экономики и, соответственно, приростом реальных доходов населения и увеличением его платежеспособности.
- По данным Госкомитета по строительству и архитектуре РБ, в последние годы фиксировалось устойчивое снижение количества разрешений, выдаваемых на строительство жилья. В 2015 г. общее количество таких документов снизилось по отношению к 2014 году на 9%, в 2016 г. к 2015 г. - на 10%. Это, в целом, отражает постепенный спад активности застройщиков, наблюдаемый с 2013 г. В 2017 г., однако, наиболее вероятным представляется, что данный тренд будет сломлен, поскольку «провал» в объеме выхода новых проектов МЖС в 2016 г. (-32%) носит скорее ситуативный характер и обусловлен текущей стратегией игроков рынка, а не объективными причинами.
- Уровень цен на первичном рынке жилья Уфы в массовых сегментах в 2017 г. не будет значительно меняться, что связано с невозможностью сколько-нибудь значимого повышения цен в условиях отмены государственной программы по субсидированию ипотеки с нового года. В дальнейшем, по мере прогнозируемого роста спроса, уровень цен будет постепенно корректироваться вверх. Причем наиболее активное увеличение средневзвешенной цены будет происходить в сегменте среднего класса (не менее 5% ежегодно), что обусловлено сохранением ситуации дефицита предложения в данном сегменте до конца прогнозного периода. В эконом-классе динамика стоимости квадратного метра будет более сдержанной (2,5-5,0% ежегодно), поскольку рыночная ситуация здесь будет приближаться к состоянию баланса (коэффициент поглощения достигнет по итогам 2021 г. величины 1,7 года). В бизнес-классе баланс рынка сохранится до 2021 г., поэтому возможна лишь незначительная положительная коррекция стоимости в пределах 2-3%, начиная с 2018 г.



## **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

