

MACON

Real Estate Consultant

КРАТКИЙ ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РФ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

МАРТ 2018 Г.

WWW.MACON-REALTY.RU

MAIL@MACON-REALTY.RU

+7 (495) 789-84-24

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Ключевым трендом начала 2018 г. на рассматриваемом рынке стало возобновление положительной динамики объема предложения, после более, чем трехлетнего периода снижения объемов возводимого жилья.

На конец марта 2018 г. совокупный объем первичного рынка многоэтажного жилищного строительства (МЖС) г. Екатеринбург равен 1 980 тыс. кв. м, что на 9% выше аналогичного показателя конца 2017 г.

Прирост объема предложения был преимущественно обусловлен наращиванием девелоперской активности в отношении новых проектов - этот тренд прослеживался уже в 2017 г., в течение которого застройщики г. Екатеринбург увеличивали темп закладки новых проектов: совокупный объем новых комплексов в 2017 г. был на 37% больше, нежели годом ранее. Общая же площадь нового строительства в 1 квартале 2018 г. составила 280,5 тыс. кв. м, что составляет около 30% от годового показателя 2017 г. Таким образом, положительный тренд к увеличению строительной активности продолжается.

Еще одним источником прироста объема предложения на рынке стало возобновление строительства некоторых проблемных проектов. В частности, ООО «ТЭН» в ближайшее время должен приступить к завершению комплекса «Новый Укус» (ранее строительство велось СК «Уралэнергостройкомплекс»). Также продолжается возведение проекта «Первый Николаевский», ранее принадлежавшего той же компании. На сегодняшний день его достройкой занимается СК PRINZIP. Планируется, что 1 очередь будет введена в эксплуатацию в конце 2018 г. (предположительно, в октябре), 2 очередь — в середине 2020 г. Кроме того, возобновлено строительство элитного комплекса «Гаринский 3», расположенного в центральной части г. Екатеринбург. Застройщиком проекта выступает АО «БЗСК-Инвест». Группа частных лиц профинансировала завершение объекта, взамен им будет выделена часть площадей, соинвестором выступает ПАО «Сбербанк». Сдача на сегодняшний день заявлена на конец 3 квартала 2018 г. Также в 2018 г. компания «Атомстройкомплекс» планирует возобновление еще одной элитной новостройки - МФК Opera Tower.

Интенсивная закладка новых жилых проектов привела к некоторому перераспределению долей основных игроков локального рынка. В частности, по итогам 1 квартала 2018 г. сменился лидер рынка: на конец марта это ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал». На сегодняшний день общая площадь возводимого жилья в рамках комплексов, находящихся в портфеле у застройщика, составляет 196 тыс. кв. м. На второе место, в свою очередь, опустилась ЗАО Корпорация «Атомстройкомплекс».

Наибольший объем предложения на локальном рынке сконцентрирован в сегменте эконом- (908 тыс. кв. м возводимого МЖС), хотя доля данного сегмента сокращается уже на протяжении двух лет. На конец 2015 г. на эконом-класс приходилось 56% предложения, а по итогам 1 квартала 2018 г. значение данного показателя составляет 46%.

Средний класс, напротив, постепенно повышает степень присутствия на локальном рынке. На сегодняшний день его доля составляет 40% (прирост по сравнению с концом 2017 г. 2,9 п. п., по сравнению с концом 2016 г. — 4,9 п. п.). Совокупная доля бизнес- и элитного классов не подвержена резким изменениям и остается на уровне около 14%.

Структура объема возводимого жилья в г. Екатеринбург по классам, 1Q2018

Класс	Объем возводимого жилья, кв. м	Доля, % от общего объема возводимого жилья
эконом-	908 003	45,9%
средний	792 238	40,0%
бизнес-	229 218	11,6%
элитный	50 192	2,5%
ИТОГО:	1 979 652	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Екатеринбург компании MACON

Основными зонами строительной активности города остаются 1-й и 2-й ценовые пояса*, на долю которых приходится 27% и 36% предложения соответственно. В этих же зонах происходил наиболее активный прирост объема предложения в первом квартале 2018 г.

Структура объема возводимого жилья в г. Екатеринбург по ценовым поясам, 1Q2018

Ценовой пояс*	Объем возводимого жилья, кв. м	Доля, % от общего объема возводимого жилья
Центр	219 968	11,1%
1-й пояс	536 101	27,1%
2-й пояс	703 810	35,6%
3-й пояс	308 027	15,6%
4-й пояс	63 519	3,2%
Пригород	148 227	7,5%
ИТОГО:	1 979 652	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Екатеринбург компании MACON

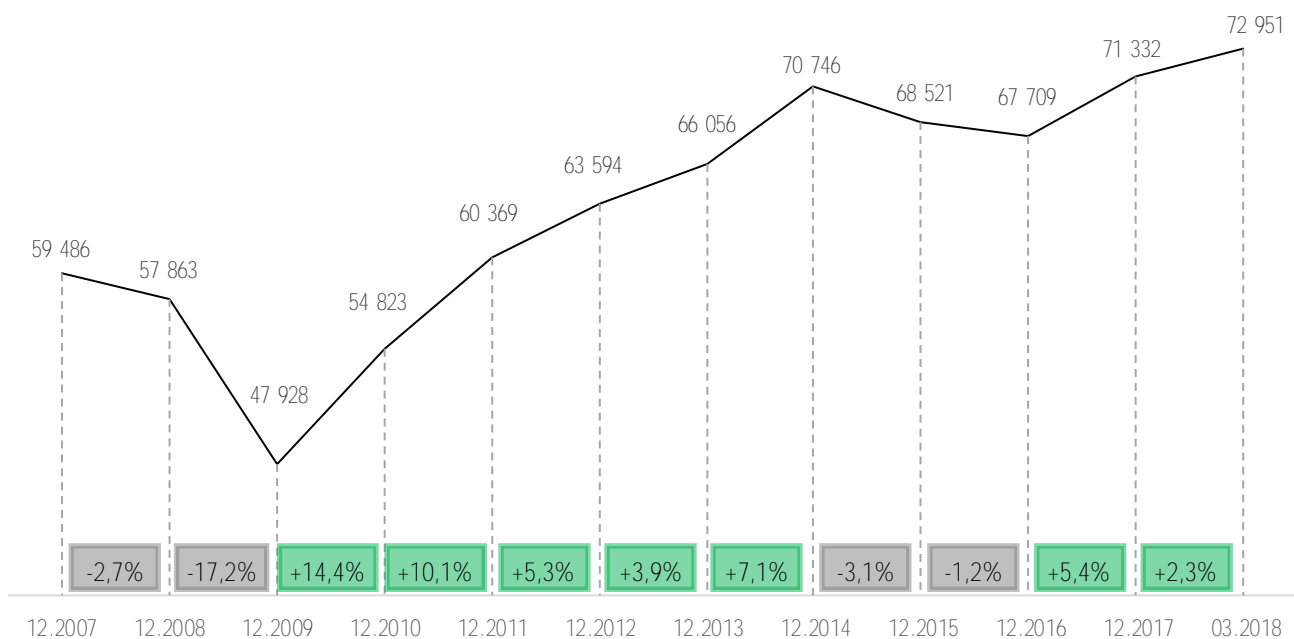
* - ценовые пояса представляют собой территориальное деление Екатеринбурга, принятое на локальном рынке недвижимости и разработанное Уральской палатой недвижимости. Подробнее - www.urp.ru

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Средневзвешенная стоимость квадратного метра в Екатеринбурге характеризуется устойчивой тенденцией к росту, который прослеживается уже около года - с начала 2017 г.

- приостановка (в ряде проблемных комплексов) и завершение продаж в проектах с более низкой удельной стоимостью квартир, реализация в которых велась на конец 2016 г.

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Екатеринбург, 4Q2007 — 1Q2018, руб. (на конец периода)



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

По итогам 2017 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке г. Екатеринбург достигла значения 71 332 руб., и превысила уровень цен 2016 г. на 5,4%, преодолев также пиковое значение 2014 г. В течение 2017 г. рост среднерыночной удельной цены был обусловлен рядом ключевых факторов:

- на локальном рынке увеличилась доля жилья в высокой степени готовности. Одновременно с приближением сроков ввода в эксплуатацию, застройщики постепенно повышали цены в своих комплексах. Причем, в ряде проектов данный прирост по итогам года был значителен (до 20 000 руб./ кв. м);
- несмотря на то, что на первичном рынке г. Екатеринбург по итогам 2017 г. отмечалось некоторое оживление в части закладки девелоперами новых проектов, показатель все еще не достиг величин 2010-2014 гг. Ввиду этого, объем предложения на стадии котлована по более низким ценам был ограничен;
- рост в структуре предложения наиболее ликвидных вариантов студийного типа, для которых характерны более высокие удельные цены;

По состоянию на конец 1 квартала 2018 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м в объектах первичного рынка г. Екатеринбург составляет 72 951 руб. Ее значение выросло по сравнению с концом прошлого года на 2,3%. Таким образом, положительная динамика показателя, которая прослеживалась в течение всего 2017 г., продолжилась.

Динамика средних цен в разрезе классов носила однонаправленный характер — по итогам 1 квартала 2018 г. зафиксировано увеличение средних цен в них. При этом, в разрезе каждого из сегментов степень прироста была различна.

Текущий уровень и динамика цен на первичном рынке МЖС в г. Екатеринбург по классам, 1Q2018

Класс	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	Изменение за 1Q2018, %
эконом-	58 134	+0,3%
средний	68 614	+1,0%
бизнес-	95 896	+1,8%
элитный	241 853	+4,2%
ИТОГО:	72 951	+2,3%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Екатеринбург компании MACON

АНАЛИЗ СПРОСА

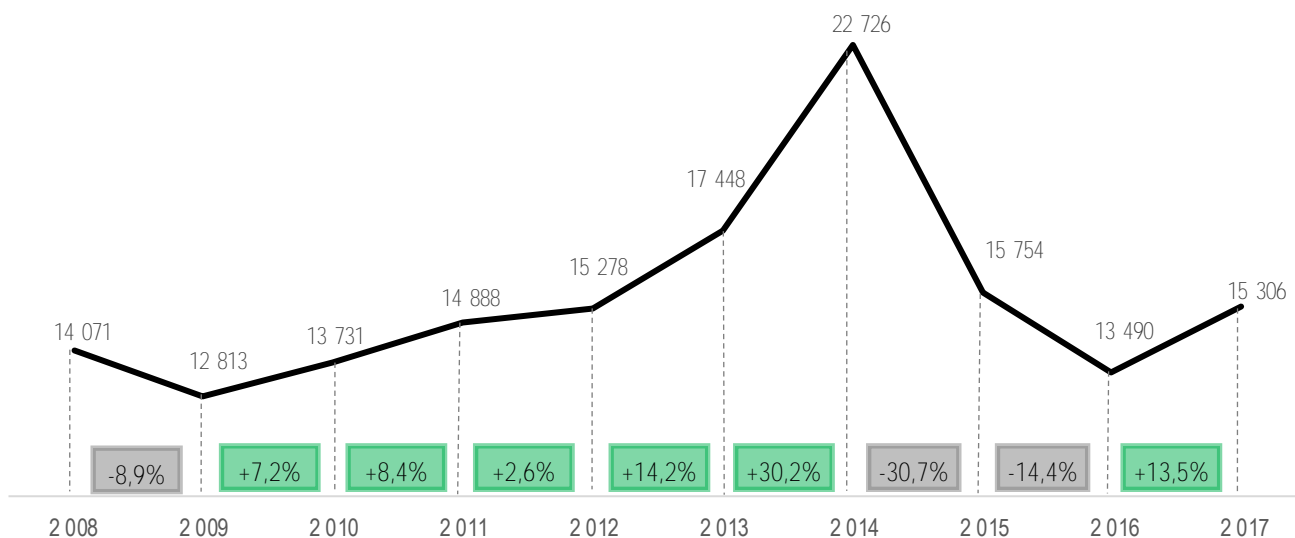
В 2017 г. количество сделок на первичном рынке МЖС г. Екатеринбург возросло, сломив двухлетний негативный тренд, однако, спрос ограничивается рядом сдерживающих факторов.

По итогам 2017 г. на локальном рынке, по нашим оценкам, было заключено порядка 15,3 тыс. сделок, что на 13,5% больше значения 2016 г., однако величина показателя не преодолела даже результаты 2015 г., хотя и приблизилась к ним. Динамичное развитие ипотечного кредитования в регионе способствует росту числа сделок, однако, сохраняющийся высокий уровень цен (в том числе, в проектах массовых сегментов), в совокупности со сниженным уровнем платежеспособности населения негативно влияют на емкость спроса в г. Екатеринбург. В этой связи, приближение к пиковым объемам спроса на уровне 2014 г. в ближайшей перспективе крайне маловероятно.

Кроме того, в связи с тем что проблема обманутых дольщиков в г. Екатеринбург стоит достаточно остро, покупатели ориентированы на крупные и надежные компании и их комплексы. Максимально востребованным на локальном рынке, как и ранее, является ЖК «Академический» (ГК «Кортрос»). В течение 2017 г. в проекте появилась возможность покупки квартиры по договору долевого участия, что расширило предложение и способствовало росту объемов продаж. Помимо «Академического», высокие темпы достигаются в проектах других крупных застройщиков локального рынка — ГК «ЛСР» ЗАО Корпорация «Атомстройкомплекс», ГК «Брусника» и др. Скорость выбития квартир в данных комплексах составляет до 40 ед./мес.

По состоянию на конец 1 квартала 2018 г. совокупный объем свободных квартир (остатков) составляет порядка 24,8 тыс. ед. По сравнению с концом прошлого года отмечается прирост показателя (ранее 21,8 тыс. ед.), что, однако, не оказало негативного влияния на рынок.

Динамика количества сделок на первичном рынке МЖС г. Екатеринбург, 2008-2017, ед.



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

В структуре сделок по классам значительных изменений не произошло. Наибольшее число продаж приходится на эконом-класс (около 60%). В среднем классе совершается порядка 1/3 всех сделок. На качественные сегменты рынка, как и прежде, приходится до 10% всех проданных квартир. При этом, в элитном классе их число единично.

Традиционно на локальном рынке более успешными в части реализации квартир являются крупные проекты, которые аккумулируют в своем составе широкий выбор ликвидных квартир.

Коэффициент поглощения на конец марта 2018 г. составляет 1,6 лет, что говорит о сбалансированности рыночной ситуации и ее в целом благоприятных дальнейших перспективах.

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

По итогам 1 квартала 2018 г. ситуация на первичном рынке многоэтажного жилищного строительства (МЖС) г. Екатеринбург остается стабильной. Локальный рынок можно охарактеризовать следующими основными индикаторами:

- в течение последних нескольких лет девелоперская активность в части закладки новых проектов оставалась сдержанной. Восстановление закладки строительных площадок прослеживается лишь со второй половины 2017 г. Так, по итогам прошлого года совокупный объем новых комплексов вырос на 37% в сравнении с результатом 2016 г. На первые 3 месяца 2018 г. пришлось порядка 280,5 тыс. кв. м в новых объектах, что составляет около 1/3 от показателя прошлого года;
- несмотря на оживление, активность застройщиков продолжает оцениваться на сегодняшний день как умеренная. В стадии строительства находится порядка 1 980 тыс. кв. м жилья (рост показателя за минувший квартал на 8,8%), что в расчете на 1 чел. постоянного населения составляет 1,3 кв. м.;
- в структуре новых проектов, вышедших в 1 квартале 2018 г., преобладает средний класс — порядка половины всего объема. На стандартное жилье (эконом-) пришлось свыше 1/3 от совокупной площади заложенных объектов, остальной объем аккумулирует в себе бизнес-класс;
- стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Екатеринбург по состоянию на конец марта 2018 г. составила 72 951 руб./кв. м, повысившись по сравнению с декабрем 2017 г. на 2,3%. Основной причиной подобной динамики цен стало их увеличение в разрезе значительного числа проектов. Спрос на квартиры первичного рынка, главным драйвером роста которого остается ипотечное кредитование, способствовал повышению стоимости квартир;
- по оценке MACON, в течение первого квартала на первичном рынке г. Екатеринбург было совершено порядка 4,0 тыс. сделок. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. рост показателя составил 14%. Основным поддерживающим спрос фактором стало увеличение доступности ипотеки. Таким образом, продолжилась положительная динамика спроса, зафиксированная по итогам 2017 г.;
- основной объем проданных квартир пришелся на массовые сегменты рынка — в эконом-классе реализовано 60% от всего объема, в среднем 33%;

- текущее количество свободных квартир на первичном рынке г. Екатеринбург может быть полностью реализовано в течение 1,6 лет, без учета квартир, находящихся в резерве у застройщиков — 1,4 года. Первичный рынок далек от насыщения.

Привлекательность первичного рынка г. Екатеринбург сохраняется. Емкость спроса в среднесрочной перспективе продолжит умеренный рост на фоне снижения процентной ставки по ипотеке, однако достижение пиковых значений количества сделок 2014 г. маловероятно. В ближайшей перспективе девелоперская активность продолжит восстановление, что будет являться следствием нескольких факторов — растущего спроса, планов ряда девелоперов в отношении масштабных проектов, предстоящих изменений в законодательстве, которые вступают в силу со второй половины 2018 г. Значительных скачков стоимости 1 кв. м ожидать не приходится, так как уровень цен на локальном рынке находится у верхней границы потребительских возможностей. Наиболее вероятна их положительная коррекция до 2,5% в год.

О КОМПАНИИ

Консалтинговая компания MACON является неотъемлемой частью рынка консалтинговых услуг и обладает обширным опытом развития крупных девелоперских проектов на территории России, Беларуси, Казахстана, Кипра, Болгарии, Украины и Армении. За 13 лет работы было реализовано более 700 исследовательских и консалтинговых проектов на земельных участках площадью более 15 000 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 консалтинговой компании MACON—это развитие крупных территорий.

Сегменты. Консалтинговая компания MACON 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 разделе «Аналитика и исследования».

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. Консалтинговая компания MACON—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 сайте.

НОВОСТИ КОМПАНИИ

15.03.2018 EECFA. Прогноз развития строительной отрасли Юго-Восточной и Восточной Европы

Восточно-европейская ассоциация прогнозирования строительства (EECFA), представителем которой в России является консалтинговая компания MACON, опубликовала прогноз развития строительной отрасли 8 восточноевропейских стран до 2019 года.

28.02.2018 В рамках строительной выставки YugBuild Krasnodar прошёл круглый стол

Модератором выступил генеральный директор консалтинговой компании MACON Илья Володько. Представители органов власти, директора строительных компаний, финансовых и коммерческих структур обсудили перспективы и возможности развития строительного рынка в 2018 году.

15.02.2018 На Российском инвестиционном форуме презентовали проект "Краснодарское канатное метро"

Премьер-министр Российской Федерации Дмитрий Медведев одобрил проект. Консалтинговая компания MACON – консультант проектной группы в части исследований и разработки концепции.

25.01.2018 Федеральный саммит по недвижимости PRO Development в Краснодаре

Первый блок встречи был ориентирован на сферу взаимодействия представителей власти и бизнеса, второй – на эффективные стратегии развития и продвижения девелоперских проектов. Генеральный директор компании MACON Илья Володько выступил модератором панельной дискуссии «Эволюция рынка: перспективные модели и стратегии развития».

24.01.2018 PRO Development в Ростове-на-Дону: расширяя горизонты

В рамках серии региональных мероприятий состоялся Федеральный саммит по недвижимости PRO Development с участием руководителей ведущих девелоперских компаний и экспертов профессионального сообщества.

MACON

Real Estate Consultant

+7 (495) 789-84-24, +7 (861) 210-11-55

www.macon-realty.ru

mail@macon-realty.ru

Цитирование материалов может быть произведено
с указанием соответствующей ссылки на источник.