

# MACON

Real Estate Consultant

## КРАТКИЙ ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РФ, Г. ПЕРМЬ

---

МАРТ 2018 Г.

---

[WWW.MACON-REALTY.RU](http://WWW.MACON-REALTY.RU)

[MAIL@MACON-REALTY.RU](mailto:MAIL@MACON-REALTY.RU)

+7 (495) 789-84-24

## АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объем возводимого жилья на первичном рынке МЖС г. Пермь стабильно увеличивался на протяжении более, чем двух последних лет, однако, положительный тренд может быть сломлен уже по итогам текущего года, при условии сохранения наметившегося снижения активности застройщиков.

По итогам 1 квартала 2018 г. число квартир в строящихся многоквартирных объектах г. Пермь составило 26 тыс. ед., их совокупная площадь - 1,2 млн. кв. м. В сравнении с показателем на конец 2017 г., площадь возводимого жилья увеличилась на 1,9%, продолжив тренд 2016-2017 гг., когда рассматриваемый показатель также ежегодно возрастал.

Вместе с тем, девелоперская активность в отношении закладки новых проектов в начале 2018 г. остается невысокой. По итогам первого квартала года на локальный рынок вышло лишь 58,6 тыс. кв. м жилья, что значительно ниже показателя зафиксированного как в 4 квартале 2017 г. (126 тыс. кв. м), так и в начале прошлого года (1 квартал 2017 г. — 95,1 тыс. кв. м).

Уровень конкуренции на рассматриваемом рынке остается, в целом, невысоким, о чем свидетельствует относительно небольшое для города-миллионника количество игроков - около 40 компаний. Причем около 60% всего строящегося жилья возводится десятками компаниями, что позволяет охарактеризовать рассматриваемый рынок как достаточно концентрированный. Однако, необходимо отметить, что порядка 17% совокупной площади строящегося жилья формируют «проблемные» объекты застройщиков ОАО «Камская долина» и ОАО «ПСК «Классик». Кроме данных компаний, значимыми игроками локального рынка являются компании ООО «СМУ № 3 Сатурн-Р», ООО «СтройПанельКомплект» и ООО «ПМ-Девлопмент». Все топ-5 застройщиков по объемам возводимого жилья характеризуются региональным охватом деятельности. Крупные федеральные девелоперские компании представлены в Перми только ГК «КОРТРОС», которая реализует проект бизнес-класса - ЖК «Гулливер».

Основу локального первичного рынка жилья составляют объекты среднего класса, доля которых в общем объеме предложения составляет около 64%. На объекты эконом-класса приходится менее трети рынка, более качественные сегменты занимают менее 6% совокупной площади строительства. В течение первого квартала 2018 г. наблюдалось небольшое увеличение объема строительства в обоих массовых сегментах, причем основной объем новых проектов (около 60%) пришелся на средний класс: в начале 2018 г. состоялась закладка комплексов «Атмосфера», «ЮГО Запад», «Витражи», а также нового корпуса в проекте «Цветы Прикамья».

В эконом-классе началось возведение комплексов «Экопарк Сосновый» и ЖД на ул. Олега Кошелева (ООО «Альфа строй»).

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

Класс	Объем возводимого жилья, кв. м	Доля, % от общего объема возводимого жилья
эконом-	368 920	29,8%
средний	796 554	64,4%
бизнес-	69 818	5,6%
элитный	2 363	0,2%
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 237 655</b>	<b>0,2%</b>

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

Наиболее высокий уровень девелоперской активности в г. Пермь зафиксирован в Свердловском районе, который аккумулирует около 23% от общего объема возводимого на сегодняшний день жилья. Достаточно активное строительство также прослеживается в Мотовилихинском, Дзержинском, Кировском и Индустриальном административных районах, на долю которых приходится 17%, 16%, 13% и 11% от общего объема предложения соответственно. В остальных городских зонах жилищное строительство развивается менее активно.

Структура объема возводимого жилья в г. Пермь по районам, 1Q2018

Район	Объем возводимого жилья, кв. м	Доля, % от общего объема возводимого жилья
Свердловский	280 693	22,7%
Мотовилихинский	209 726	16,9%
Дзержинский	191 499	15,5%
Кировский	157 426	12,7%
Индустриальный	135 863	11,0%
Пригород	90 226	7,3%
Ленинский	105 755	8,5%
Орджоникидзевский	66 465	5,4%
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 237 655</b>	<b>100,0%</b>

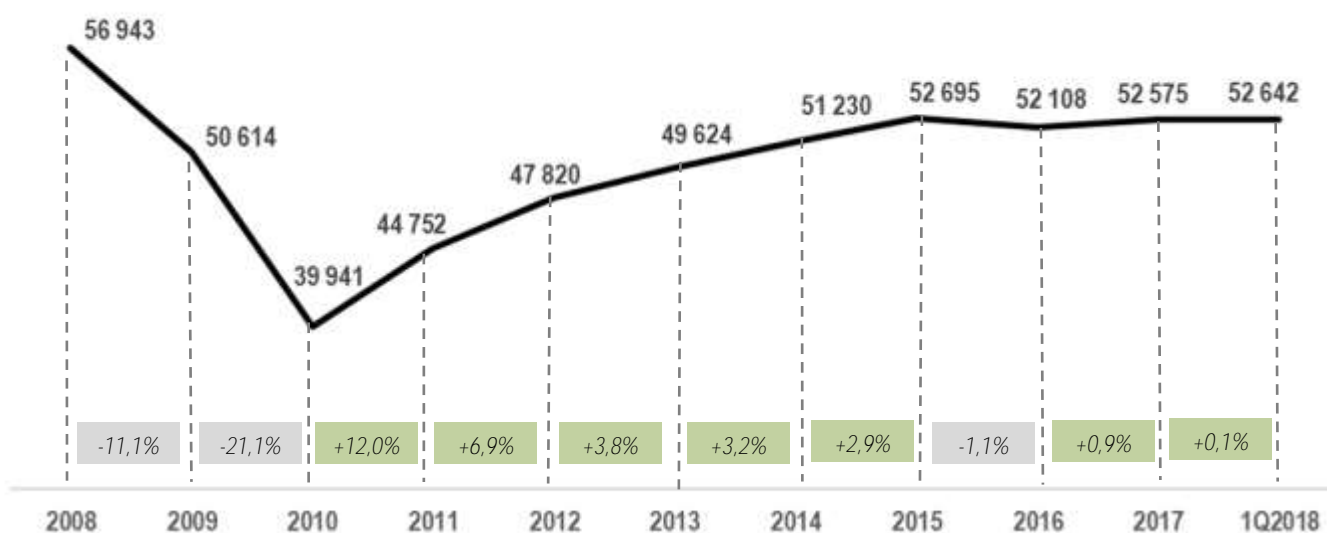
Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Пермь компании MACON

## ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Средневзвешенная стоимость квадратного метра в Перми на сегодняшний день не имеет выраженной динамики и остается достаточно стабильной уже долгое время, что обусловлено структурными изменениями в предложении.

В среднем классе стоимость 1 кв. м на конец 1 квартала 2018 г. находится на уровне 53,7 тыс. руб., и за январь-март текущего года ее значение практически не изменилось. Такая стабильность обусловлена окончанием продаж ряда объектов с ценой 1 кв. м ниже средней по классу, а также повышением стоимости 1 кв. м в части комплексов.

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Пермь, 2008-1Q2018, руб. (на конец периода)



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

По итогам 1 квартала 2018 г. средневзвешенная стоимость на первичном рынке г. Пермь составляет 52 642 руб. В сравнении с концом 2017 г. показатель претерпел минимальные колебания, снизившись на 0,1% или 67 руб. Фактическая неизменность цены 1 кв. м обусловлена комбинацией двух факторов: выходом новых проектов с более низким уровнем цен (средневзвешенная стоимость 1 кв. м в стартовавших проектах составила 47,8 тыс. кв. м) и, вместе с тем, увеличением средней стоимости 1 кв. м в значительном числе реализуемых объектов. Однако, отметим, что в целом цены на локальном рынке остаются стабильными — изменение стоимости 1 кв. м по большей части носит структурный характер (выбытие квартир с низкой/высокой удельной стоимостью)

В эконом-классе текущая средневзвешенная стоимость 1 кв. м составляет 43 тыс. руб., что на 2% меньше показателя по итогам 2017 г. Основной причиной снижения является отрицательная коррекция стоимости 1 кв. м в одном из самых крупных объектов на рынке — комплексе «Адмирал Макаров». Объект является «проблемным» (возводится с переменным успехом с 2010 г.) и такая ценовая политика застройщика направлена на повышение спроса на квартиры и скорейшую распродажу остатков.

По итогам первых месяцев 2018 г. средневзвешенная стоимость в объектах бизнес-класса составляет 70,1 тыс. руб. В сравнении с концом 2017 г. она увеличилась на 2,1%, положительная динамика вызвана увеличением цен в комплексе «Губерния».

Средневзвешенная стоимость в элитном классе на конец марта 2018 г. составила 98,5 тыс. руб., оставшись неизменной по сравнению с концом 2017 г.

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

Класс	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	Изменение за 1Q2018, %
эконом-	43 030	-1,7%
средний	53 720	+0,5%
бизнес-	70 091	+2,1%
элитный	98 486	+0,1%
<b>ИТОГО:</b>	<b>52 642</b>	<b>+0,1%</b>

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

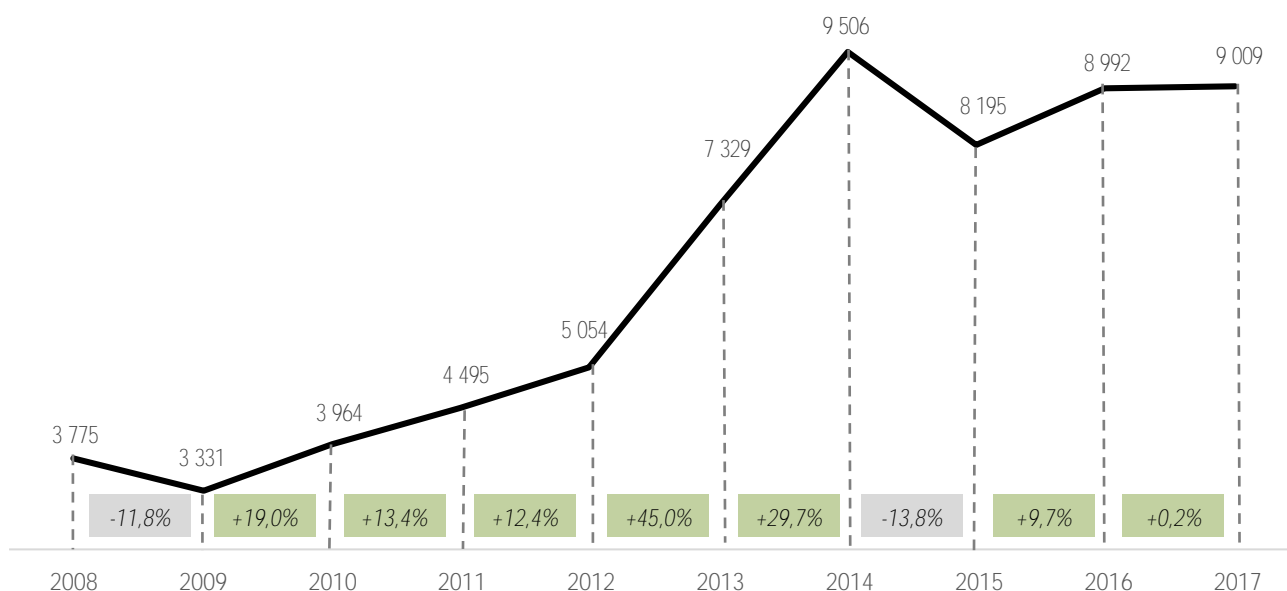
## АНАЛИЗ СПРОСА

Спрос на рассматриваемом рынке сохраняет минимальную положительную динамику, продолжая замедляющийся тренд к восстановлению после снижения в 2015 г.

По итогам 2017 г. общее количество сделок на первичном рынке МЖС г. Пермь составило около 9 тыс. ед., что сопоставимо с 2016 г. Основным фактором-ограничителем активности покупателей в рассматриваемый период стало обострение дефицита ликвидного предложения (в первую очередь, за счет резкого снижения активности девелоперов в отношении закладки новых проектов в 2017 г. и в начале 2018 г.).

Максимальными темпами реализации квартир на первичном рынке МЖС г. Пермь характеризуются комплексные проекты среднего класса, среднее количество ежемесячно продаваемых квартир в которых составляет 40-50 ед. Наиболее успешным на локальном рынке является жилой комплекс «Арсенал» (59 ед./мес.). В рамках эконом-класса наиболее высокие объемы реализации соответствует комплексу «Спортивный мкр. Ива» (36 ед./мес.). К факторам успешности данного комплекса относится комплексный формат застройки, положительная репутация застройщика, развитая внутренняя инфраструктура и наличие компактных планировочных решений.

Динамика общего количества сделок на первичном рынке МЖС г. Пермь, 2008-2017 гг., ед.



Источник: результаты анализа вторичных источников информации, темпов продаж основных объектов первичного рынка МЖС г. Пермь собственной базы компании MACON, результатов экспертных интервью с представителями крупных агентств недвижимости г. Пермь

По итогам 1 квартала 2018 г., по нашим подсчетам, в объектах первичного рынка г. Пермь было продано 1,8 тыс. квартир, что превышает аналогичный показатель на начало 2016 г. (число сделок в 1Q2016 составило 1,7 тыс. ед.). Таким образом, на локальном рынке можно наблюдать слабую положительную динамику спроса.

В структуре сделок на локальном рынке значительных изменений в последнее время не отмечается. Наибольшая доля спроса, как и на конец 2017 г., принадлежит среднему сегменту (около 64%). Вторым по популярности является эконом-класс, доля которого в общем объеме совершенных сделок составляет около 32%. Абсолютный минимум проданных квартир приходится на наиболее качественные сегменты (бизнес- и элитный классы), формирующие около 4% спроса.

По оценкам компании MACON, по состоянию на 03.2018 г. на первичном рынке МЖС г. Пермь в остатке находится около 10,5 тыс. квартир. Коэффициент поглощения при данном объеме остатков и количестве сделок по итогам 2017 г., равному значению 9,0 тыс. ед., составит 1,2 года, что свидетельствует о наличии слабо выраженного дефицита квартир в новостройках на рассматриваемом рынке. Склонность рыночной ситуации к дефициту предложения также подтверждается низким числом нереализованных квартир в уже введенных в эксплуатацию объектах.

## ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

*Текущая инвестиционная привлекательность первичного рынка многоэтажного жилищного строительства (МЖС) г. Пермь оценивается как достаточно высокая, что обусловлено низким уровнем конкуренции, сравнительно высоким уровнем цен и наличием потенциала для наращивания емкости спроса, который ограничен нехваткой ликвидного предложения.*

В течение первого квартал 2018 г. ситуация на первичном рынке МЖС г. Пермь не подверглась кардинальным изменениям. Основные индикаторы и характеристики рынка подтверждают его общую инвестиционную привлекательности и перспективность:

- ◆ девелоперская активность в отношении закладки новых проектов остается на сниженном уровне. За 1 квартал 2018 г. на локальный рынок вышло 58,6 тыс. кв. м жилья, что ниже значения за аналогичный период прошлого года на 38% (в 1 квартале 2017 г. объем нового строительства составил 95,1 тыс. кв. м). При сопоставлении с 4 кварталом 2017 г. (126 тыс. кв. м) спад является еще более выраженным — 53,5% соответственно;
- ◆ новых проектов комплексного освоения территории, способных значительно увеличить объем предложения и, тем самым, обострить конкуренцию на 03.2018, по оценкам MACON, не заявлено, их выход в краткосрочной перспективе маловероятен, поэтому дефицит ликвидного предложения в ближайшем будущем не будет преодолен;
- ◆ по состоянию на 03.2018 средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Пермь составила 52 642 руб., отклонение от значения на конец 2017 г. фактически отсутствует (рост показателя составил 0,1%). В целом, цены на локальном рынке остаются стабильными — в основном причиной повышения или снижения средней стоимости 1 кв. м являются структурные изменения в предложении (выбытие квартир с более низкой/высокой стоимостью 1 кв. м);
- ◆ по нашим оценкам, в течение 1 квартала 2018 г. реализовано 1,8 тыс. квартир, что ниже результата за аналогичный период прошлого года (в 1 квартале 2017 г. было совершено практически 2,0 тыс. сделок).

- ◆ соотношение спроса и предложения говорит о наличии потенциала для девелопмента. Текущий объем остатков может быть полностью распродан за 1,2 года (при сохранении спроса на уровне 2017 г.).
- ◆ в дальнейшем инвестиционная привлекательность первичного рынка МЖС г. Пермь, по оценкам MACON, сохранится. Прогнозируется, что нехватка квартир в массовых сегментах преодолена не будет, в связи с чем цены в эконом- и среднем классах ежегодно будут демонстрировать умеренный прирост.

## 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](http://www.macon-realty.ru)

[mail@macon-realty.ru](mailto:mail@macon-realty.ru)

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