



**КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
РФ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ**

**Январь 2017 года**

### Анализ предложения

**В 2016 г. в Екатеринбурге продолжилось снижение объема возводимого жилья. Но говорить о кризисе на локальном рынке преждевременно. Текущая ситуация скорее говорит о коррекции, возврату в равновесное состояние. К тому же позиции большинства крупнейших игроков остаются устойчивыми.**

- По состоянию на конец 2016 г. в строительстве находилось 2,2 млн. кв. м или 42,9 тыс. квартир. Значение показателя демонстрирует снижение второй год подряд. Сейчас объем возводимого жилья тот же, что и 5 лет назад, но все же почти в 1,5 раза выше уровня 2008-2009 гг.
- Девелоперы города в 2016 г. продолжали снижать объем закладки новых проектов. Их совокупная площадь по итогам года составила 575 тыс. кв. м, что на 29% ниже прошлого года и почти в 2 раза ниже значения 2013-2014 гг.
- Замедление девелоперской активности можно было проследить и по ходу реализации отдельных проектов. На конец года около 8% всех комплексов испытывало те или иные сложности: их строительство не велось или шло очень медленным темпом, имел место неоднократный перенос сроков ввода. В 2016 г. один из крупнейших застройщиков города «Уралэнергостройкомплекс» приостановил реализацию сразу нескольких своих проектов.
- Но вместе с тем сильными остались позиции ряда ведущих игроков, среди которых «Атомстройкомплекс», «ЛСР», «Брусника», «Синара Девелопмент», «КОРТРОС» и некоторые другие крупные компании. На долю перечисленных пяти игроков пришлось более половины начатого в течение года строительства.
- Структура возводимого жилья в разрезе классов не претерпела существенных изменений за последний год. На долю эконома-прежнему приходилось более половины площади строительства. Основу этого сегмента в городе формируют крупные комплексы, среди которых «Академический», «Рассветный», «Мичуринский», «Солнечный» и другие.
- Главной зоной концентрации девелоперской активности остался 2 ценовой пояс. В рамках него наиболее активно осваиваются районы Академический, Уктус, Широкая речка, а также Уралмаш.

Структура возводимого жилья по классам, 12.2016

Класс	Площадь, кв. м	Структура
эконом	1 243 734	56,1%
средний	653 551	29,5%
бизнес	225 286	10,2%
элитный	92 814	4,2%
<b>Всего:</b>	<b>2 215 386</b>	<b>100,0%</b>

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

Жилой район «Академический»



### Ценовая ситуация

**Стоимость 1 кв. м осталась высокой, что ограничивает степень доступности жилья на первичном рынке. Но тенденции снижения цен по основной массе застройщиков не прослеживается.**

- За минувший год средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке снизилась на 1,2%. Падение прослеживалось второй год подряд. Но в 2015 г. оно было во многом связано с реальным снижением цен застройщиками вслед за охлаждением спроса. Тогда как в 2016 г. можно говорить о стабилизации и изменениях структурного характера.

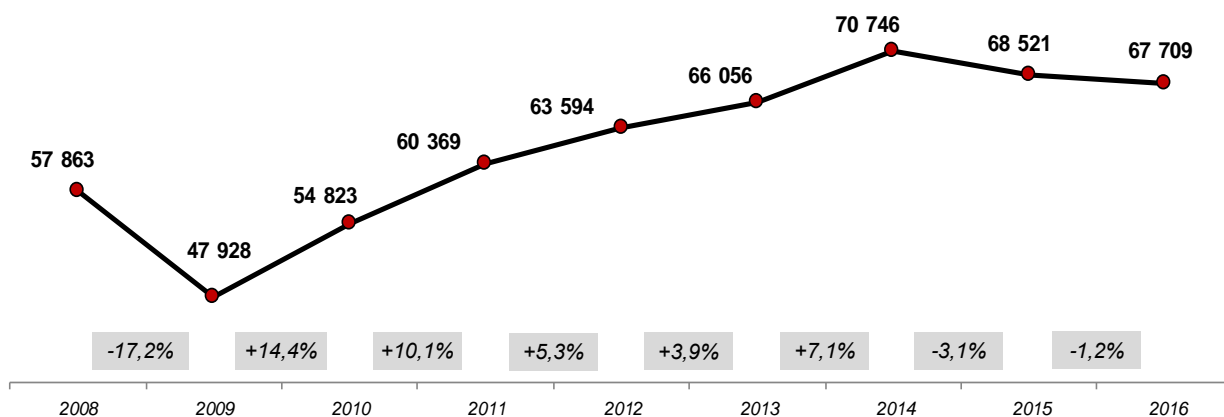
- Относительно стабильным уровень цен остался в рамках эконом-класса, который формирует более половины предложения рынка. Незначительный рост в 1,3 тыс. руб./кв. м стал следствием того, что в структуре несколько увеличилась доля домов с высокой степенью готовности. Новых проектов оказалось недостаточно, чтобы разбавить цены.
- Падение цены 1 кв. м почти на 3,0 тыс. руб. можно было проследить в среднем классе. Связано оно с выходом ряда новых проектов в этом сегменте со сравнительно низкими стоимостными параметрами.
- В дорогостоящих сегментах бизнес– и элитного класса колебания цен в значительной мере были связаны с изменениями в предложении, поскольку число комплексов сравнительно мало.

Значение средневзвешенной стоимости 1 кв. м на 12.2016 и ее динамика в разрезе классов

Класс	Стоимость 1 кв. м, руб.	Динамика за последний год
эконом	57 310	+2,3%
средний	66 602	-4,3%
бизнес	87 035	-2,8%
элитный	232 089	+20,9%
<b>ИТОГО:</b>	<b>67 709</b>	<b>-1,2%</b>

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

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Екатеринбург, 2008-2016 гг., 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 Realty Group

## Анализ спроса

**Желание застройщиков распродать накопленный объем остатков сдерживало выход новых проектов. Как следствие, выбор наиболее ликвидного предложения постепенно сокращался, что в свою очередь привело к падению числа сделок.**

- Вне зависимости от класса тенденции снижения цен по отдельным комплексам не прослеживалось. Скидки и акции, как правило, распространялись на ограниченный перечень квартир.
- По нашим оценкам, в 2016 г. на первичном рынке Екатеринбурга было продано 13,5 тыс. квартир, что на 14% ниже значения прошлого года. Спрос сдерживал ограниченный выбор ликвидного предложения и сохраняющийся высокий уровень цен.
- Суммарное число квартир в остатке объектов первичного рынка (включая возводимые и сданные комплексы) на конец года оценивалось нами в 20,3 тыс. ед. В сравнении с началом года их число

сократилось почти на 6%. Соотношение спроса и предложения свидетельствует об относительной сбалансированности рынка.

- Однако сокращение остатков в большей степени произошло за счет объектов эконом-класса. Как следствие, в этом сегменте, в отличие от других, проявился дефицит предложения.
- Значительный объем спроса аккумулируют крупные проекты вроде «Академического», «Рассветного», «Солнечного», «Светлого», «Мичуринского». Ввиду масштабности в их рамках представлен сравнительно широкий выбор предложений в разрезе типов квартир и стадии готовности. Положение этих проектов в 2016 г. выглядело устойчиво, несмотря на снижение числа сделок на рынке в целом.

Микрорайон «Солнечный»



## Тенденции и перспективы

*Инвестиционная привлекательность первичного рынка МЖС г. Екатеринбург оценивается как высокая, а негативная динамика ряда индикаторов расценивается как временное явление. В долгосрочной перспективе потенциал сохраняется.*

- Уровень цен остался высоким и предпосылок к его существенному падению нет. Однако он же выступает одним из ключевых сдерживающих спрос факторов. При текущем уровне доступности жилья ожидать резкого прироста числа сделок не приходится. По нашим оценкам, в ближайший год как уровень цен, так и уровень спроса останется стабильным.
- Сбалансированное состояние рынка во многом поддерживается сниженной девелоперской активностью. Вероятно, и в ближайшие пару лет застройщики не станут активно наращивать объем своих портфелей. Объем строительства будет поддерживаться на отметке 2 млн. кв. м.
- Конкуренцию на рынке формирует несколько крупных застройщиков. Богатый опыт работы на локальном рынке обеспечивает им явное преимущество. В этих условиях выход на рынок новой компании сопряжен с рядом рисков.

## 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**

**31.03.2017 Генеральный директор MACON Realty Group Илья Володько принял участие в дискуссии, посвященной поправкам в 214-ФЗ**

Проанализировав изменения в закон, которые вступают в силу в текущем году, он пришел к выводу, что стоит подумать о его отмене или, как минимум, оценить риски и последствия такого решения.

**27.03.2017 MACON Realty Group участвует в реализации проекта строительства объектов дорожного сервиса европейского уровня**

Консультанты MACON Realty Group занимаются разработкой серии бизнес-планов проектов многофункциональных зон (МФЗ) дорожного сервиса на территории Краснодарского края и Ростовской области.

**03.03.2017 В Краснодаре обсудили перспективы развития строительной отрасли в наступившем году**

Илья Володько принял участие в круглом столе «Возможности и перспективы развития строительного рынка в 2017 году».

**01.03.2017 Илья Володько выступил в качестве эксперта на пресс-брифинге, организованном ипотечным банком «ДельтаКредит»**

На мероприятии обсудили тенденции и перспективы ипотечного кредитования в России в целом и Краснодарском крае в частности. Присутствующие сошлись во мнении, что этот сегмент имеет большие перспективы.

**28.07.2017 Генеральный директор MACON Realty Group Илья Володько выступил в качестве модератора круглого стола, организованного ИД «Коммерсант-Кубань»**

Аналитики, строительные компании, юристы и представители власти обсудили поправки в Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве».

**31.01.2017 Рождественский саммит в Краснодаре: рынок недвижимости может потерять порядка 50% компаний в ближайшие два года**

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

## **MACON Realty Group**

**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**

