

MACON

Real Estate Consultant

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РФ, Г. КРАСНОДАР

ЯНВАРЬ 2018 Г.

WWW.MACON-REALTY.RU

MAIL@MACON-REALTY.RU

+7 (495) 789-84-24

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В г. Краснодар девелоперская активность в отношении закладки новых многоквартирных домов снижается с 2016 г. Ее ограничивает как перегретый рынок с большим количеством проблемных строек, так и политика Администрации города, направленная на сокращение выдачи разрешений на строительство.

По состоянию на декабрь 2017 г. объем возводимого многоквартирного жилья в г. Краснодар составил 4,6 млн. кв. м или 96,2 тыс. квартир. За прошлый год он сократился на 14%.

В 2017 г. местными застройщиками было заложено 1,3 млн. кв. м нового многоквартирного жилья, что на 9% меньше значения показателя по итогам 2016 г.

В предложении сохраняется очень высокая доля проблемных строек. На конец 2017 г. компанией MACON насчитывается 1,4 млн. кв. м жилья, возведение которого осуществляется с существенным и неоднократным переносом заявленных сроков. Отметим, что строительство 78% всех проблемных домов было начато в 2014-2015 гг., т.е. в период пика девелоперской активности в г. Краснодар.

В 2017 г. число застройщиков, работающих на рынке, практически не изменилось - всего насчитывается свыше 100 компаний, возводящих многоквартирные объекты. Но при этом 37% из них относится к проблемным. Таким образом, произошло сокращение количества активных игроков, что в дальнейшем, по оценкам MACON, приведет к фактическому снижению числа строительных компаний на рынке.

Многие из девелоперов сократили степень своего присутствия. Например, по итогам прошлого года двукратное снижение объема строительства зафиксировано у лидеров 2016 г. «ВКБ-Новостройки», «ЮгСтройИнвест» и «Нефтестройиндустрия». В целом в 2017 г. большинство игроков придерживалось сдержанной политики относительно выхода новых проектов.

Но есть и компании, позиции которых за последний год заметно усилились. Среди них «СпецСтройКубань», которая в т.ч. взяла обязательства по завершению нескольких проблемных объектов города. Портфель проектов за последний год заметно возрос также у таких игроков, как «АВА», «ЮгСтройИмпериал», «ГИК», Dogma (ранее - «КубаньИнвест»), за счет чего они, по объему строительства, закрепились в ТОП-10.

Падение объемов строительства в 2017 г. затронуло в равной степени оба ключевых сегмента рынка - эконом- и средний. Отрицательная динамика в них прослеживается второй год подряд после чрезмерной девелоперской активности в 2014-2015 гг.

Структура объема возводимого жилья в г. Краснодар по классам, 4Q2017

Класс	Объем возводимого жилья, кв. м	Доля, % от общего объема возводимого жилья
эконом-	1 608 246	35,2%
средний	2 419 109	53,0%
бизнес-	528 340	11,6%
элитный	8 086	0,2%
ИТОГО:	4 563 781	100,0%

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

Вместе с тем в бизнес-и и элитном классах положение в 2017 г. было относительно стабильным. Интерес девелоперов к этим сегментам постепенно восстанавливался, тогда как в 2015-2016 гг. новых проектов в рамках них практически не было.

Динамика в разрезе классов не привела к существенным изменениям в структуре возводимого жилья за последние несколько лет. По-прежнему свыше половины в общем объеме многоквартирного жилищного строительства приходится на средний класс, свыше 1/3 - на эконом.

Основные зоны девелоперской активности на конец 2017 г. остались теми же, что и годом ранее. Почти половина всего возводимого жилья по-прежнему приходится на Западный обход, ГМР, ФМР и микрорайон Восточно-Кругликовский.

В 2017 г. новые проекты появились почти во всех районах. Но основной акцент остается на зонах текущей активной застройки: Восточно-Кругликовский, ГМР, ФМР, П. Метальникова. Продолжает набирать обороты строительство в СМР. Вместе с тем на Западном обходе произошел спад закладки новых многоквартирных жилых домов.

ТОП-10 районов г. Краснодар по совокупной площади объектов, строительство которых начато в 2017 г., кв. м



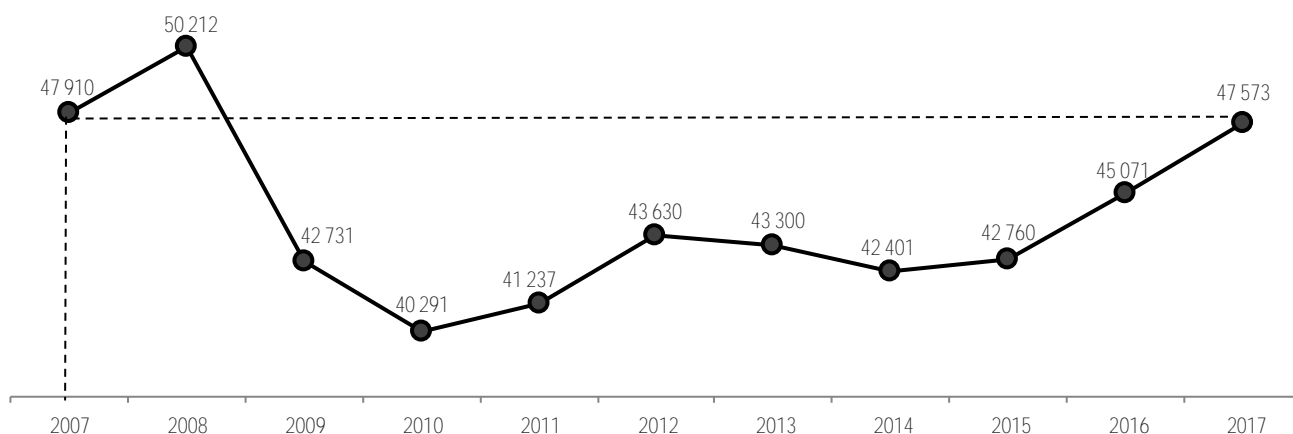
Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Краснодар компании MACON

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Краснодар показывает положительную динамику второй год подряд. Текущее значение показателя приблизилось к отметке конца 2007 г., тогда как за период 2009-2015 гг. оно не поднималось выше 44 тыс. руб.

1 кв. м в ряде из них обусловлена уникальными качественными характеристиками и/или расположением (например, «Сердце столицы», «Арбат», жилой дом на ул. Буденного, 182). Но также более высокий уровень цен связан с тем, что девелоперами многих из этих объектов выступают застройщики с положительной репутацией на рынке.

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке г. Краснодар (на конец периода), руб.



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

Уход с рынка наиболее дешевых предложений стал одной из причин роста среднего уровня цен в 2017 г. На сегодняшний день объектов со стоимостью 1 кв. м ниже 30 тыс. руб. практически не осталось. Политика демпинга утратила свою актуальность в условиях возросшей себестоимости строительства, а многие компании, использовавшие ее ранее, столкнулись с финансовыми трудностями и перешли в разряд проблемных. Наиболее стабильные игроки рынка более аккуратны в политике ценообразования, к тому же покупатели в сложившихся условиях высоких рисков готовы переплатить за репутацию и надежность компании.

Все большее распространение на рассматриваемом рынке студий и квартир евро-формата также подтолкнуло стоимость 1 кв. м вверх. Более высокая в сравнении с остальными типами ликвидность этих предложений позволяет устанавливать на них более высокий уровень цен.

Также рост цен стал следствием того, что в структуре предложения доля объектов с высокой степенью готовности увеличилась. По мере замедления девелоперской активности сократилось число новыхстроек с дисконтом на начальную стадию строительства. Вместе с тем в возводимых объектах происходило поэтапное повышение цен по мере приближения срока сдачи.

Кроме того, что новых объектов выходило сравнительно мало, их средний уровень цен оказался достаточно высок. Стоимость

В эконом-классе средневзвешенная стоимость 1 кв. м по итогам 2017 г. выросла на 5,0%. Наиболее доступные комплексы распродаются или попадают в число проблемных. При этом средняя цена объектов, строительство которых было начато в 2017 г., составляет на сегодняшний день 37,8 тыс. руб., что является достаточно высоким значением.

Рост цен за последний год имел место и в среднем классе. Причины положительной динамики в этом сегменте те же, что и на рынке в целом. Наибольшее влияние оказывает рост доли объектов высокой степени готовности, сравнительно дорогие новые объекты, широкое распространение формата студий и евроквартир.

Отсутствием динамики цен в 2017 г. отметился бизнес-класс. Сдерживающим фактором остается присутствие в предложении ряда сданных объектов, для существенного повышения цен на которые нет предпосылок. Также рынок пополнился некоторыми объектами, цена которых на начальном этапе ниже рыночной в классе.

Объектов, которые, согласно классификации компании MACON, можно было бы отнести к элитному сегменту, на сегодняшний день в продаже всего три. К ним относится Marriott (стоимость 1 кв. м апартаментов в составе - 250 тыс. руб.), «Ривьера» (сдан, в остатке многокомнатные квартиры, средняя цена - 66 тыс. руб.), а также новый комплекс на ул. Буденного, 127 (110 тыс. руб.).

Текущий уровень и динамика цен на первичном рынке МЖС в г. Краснодар по классам, 4Q2017

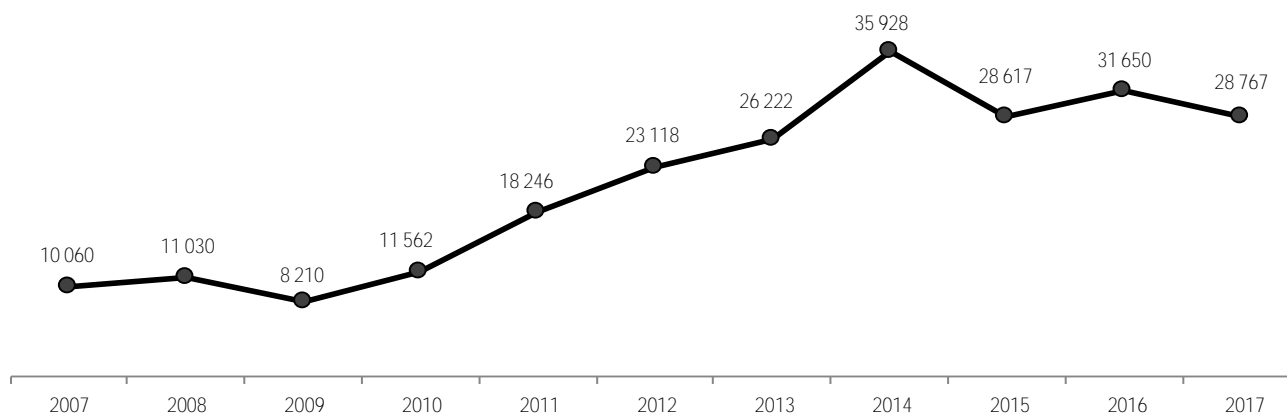
Класс	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	Изменение за год, %
эконом-	38 127	+5,0%
средний	45 662	+2,9%
бизнес-	68 060	+0,4%
элитный	91 439	+32,5%
ИТОГО:	47 573	+5,6%

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

АНАЛИЗ СПРОСА

В 2017 г. количество сделок на первичном рынке МЖС г. Краснодар сократилось. Негативных факторов, оказавших влияние на спрос в минувшем году, было достаточно. Прежде всего, достигнутая за период действия господдержки ипотеки степень закредитованности населения является высокой, а доходы не показывают существенного роста. Одновременно средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке выросла, а потенциал увеличения доступности жилья за счет предложения более компактных планировочных решений исчерпан.

Динамика общего количества сделок на первичном рынке МЖС г. Краснодар, ед.



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

По итогам 2017 г. общее число сделок на рассматриваемом рынке составило 28 767 ед., что на 9,1% ниже показателя за 2016 г.

Структура сделок в разрезе классов в сравнении с прошлым годом практически не изменилась. Половину всего спроса аккумулируют объекты среднего класса, еще 44% - эконом.

В 2017 г. большинство комплексов стабильных застройщиков укрепили свои позиции на рынке. Темпы продаж в рамках них остаются высокими, а в отдельных случаях даже демонстрируют рост. Как правило, при конкурентоспособном уровне цен отдельные литеры в их рамках оказываются почти полностью

проданы к концу строительства. В текущих условиях нестабильности рынка и большого числа проблемных строек компании, сумевшие сохранить стабильное положение в предшествующие два года, оказались в выигрышном положении.

Среди застройщиков с наиболее устойчивыми темпами реализации следует выделить такие, как ГК «ВКБ-Новостройки», ООО «СИК «Девелопмент-Юг», ООО «ЮгСтройИмпериял», ООО «ЮгСтройИнвест», ООО «СпецСтройКубань» и некоторых других. Вместе с тем, компании, которые не обеспечивают заявленные темпы строительства, заметно теряют в продаже своих объектов. Следствием этого становится неустойчивое финансовое положение, еще большее отставание от заявленных сроков реализации, а при пессимистичном сценарии - переход в разряд проблемных.

По нашим оценкам, на конец 2017 г. в остатке объектов находится около 49 тыс. квартир. Значение показателя падало на протяжении всего года на фоне сдержанного объема выхода новых проектов. В результате сокращения числа остатков коэффициент поглощения также снизился, на конец отчетного периода он составляет 1,7 года, что соответствует сбалансированному состоянию.

Однако с учетом большого числа проблемных объектов ситуация на рынке выглядит несколько иначе. На конец года не менее 27% всех остатков приходится на комплексы, строительство которых ведется крайне низким темпом. Спрос на эти объекты практически отсутствует, а в ряде случаев сами застройщики не ведут их активную продажу.

Без их учета коэффициент поглощения оценивается в 1,2 года, что соответствует нижней границе нормы. Это, в свою очередь, позволяет застройщикам с положительной репутацией сохранять устойчивое положение.

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

На сегодняшний день инвестиционная привлекательность первичного рынка МЖС г. Краснодар, по оценкам компании MACON, является невысокой и в перспективе останется таковой. Ее главным фактором-ограничителем является высокая степень конкуренции, особенно со стороны крупных игроков.

Развитие ситуации на первичном рынке МЖС г. Краснодар в ближайшие годы будет во многом зависеть от динамики количества сделок. При этом наиболее вероятно, главным негативным фактором спроса в последующие два года станет по-прежнему сниженный уровень реальных доходов населения и высокая степень закредитованности. По нашим оценкам, общее количество сделок сохранится на отметке 29-32 тыс. сделок в ближайшие 5 лет. Сдержанное восстановление спроса будет возможно не ранее, чем с конца 2019-2020 гг.

В 2016-2017 гг. имело место снижение объема выхода новых проектов. Падение девелоперской активности было, с одной стороны, связано со сложившимся в предыдущие годы избытком предложения и опасением относительно дальнейшего падения спроса. С другой стороны, деятельность компаний в рамках сегмента ограничивают изменения ФЗ-214 и деятельность Администрации города (проверка выданных разрешений на строительство, ужесточение требований к новым объектам).

Исходя из текущей рыночной ситуации, девелоперская активность в ближайшие годы останется ниже, чем в 2013-2015 гг. Причиной сдержанного объема выхода новых проектов станут следующие факторы:

- значительный накопленный объем остатков, в т. ч. их наличие в сданных домах;
- перенос сроков сдачи и рост числа «проблемных» проектов;
- отсутствие роста спроса;
- высокая текущая степень конкуренции, особенно со стороны крупных игроков;
- низкий потенциал дальнейшей оптимизации параметров квартирограмм и, соответственно, отсутствие возможности для дальнейшего повышения доступности предложения;
- удорожание себестоимости строительства, связанное с падением курса рубля, ограничивающее возможность снижения или сохранения текущих цен продажи квартир;

- сравнительно высокая стоимость заемных средств, изменение нормативов по обеспечению собственным капиталом;
- новые изменения в ФЗ-214, а также ограничительная политика Администрации города.

Лишь с 2020 г. возможен незначительный рост девелоперской активности. Обеспечивать его будут наиболее стабильные компании, сумевшие адаптироваться к новым рыночным условиям. Но при этом повторение бума строительства 2014-2015 гг. в ближайшие годы маловероятно. Препятствовать этому будут как возникшие административные барьеры, так и исключительно рыночный фактор (в частности, несостоятельность политики демпинга вынудит уйти с рынка значительное число строительных компаний).

В 2017 г. положение на рынке Краснодара несколько улучшилось: в сравнении с 2015 г., когда коэффициент поглощения превышал отметку в 2,0 года, число остатков в объектах первичного рынка сократилось. Но произошло это не только за счет сворачивания застройщиками своей активности по части вывода новых проектов. Значительное число объектов перешло в разряд проблемных и замороженных, продажи в них закрылись. Потенциал роста объемов строительства на сегодняшний день исчерпан, возможности для существенного наращивания объемов строительства нет.



В этих условиях девелоперы смогут рассчитывать на умеренный рост цен в пределах 3-5% ежегодно. Отметим, что положительная динамика имела место по итогам 2016-2017 гг. При этом наиболее уверенное положение на рынке будет зафиксировано в среднем классе, в рамках которого работает большинство наиболее устойчивых на сегодняшний день компаний.

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), проводящая исследования строительной отрасли 8 восточноевропейских стран, опубликовала прогноз развития 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.