

MACON

Real Estate Consultant

КРАТКИЙ ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РФ, Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

МАРТ 2018 Г.

WWW.MACON-REALTY.RU

MAIL@MACON-REALTY.RU

+7 (495) 789-84-24

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

На рынке Ростова-на-Дону уже более двух лет продолжается тренд к наращиванию девелоперской активности и, как следствие, к уверенному росту объема предложения.

По состоянию на конец марта 2017 г. первичный рынок многоэтажного жилищного строительства (МЖС) г. Ростов-на-Дону насчитывает порядка 1 840,7 тыс. кв. м жилья или 37,7 тыс. квартир, что на 15% превышает значение аналогичного показателя по итогам 2017 г. Это стало логичным продолжением тренда к наращиванию объемов строительства жилья в 2016-2017 гг. - в этот период объем предложения возрастал на 11-14% ежегодно.

Прирост объема предложения обусловлен ростом объемов нового строительства при стабильных показателях ввода жилья. По итогам 2016 г. объем новых проектов в г. Ростов-на-Дону вырос почти в 2 раза по сравнению с 2015 г. В прошлом году активность девелоперов осталась на высоком уровне — положительная динамика показателя на 17%. В начале 2018 г. тенденция к росту объемов нового строительства сохранилась. В частности, за 1 квартал 2018 г. на локальный рынок были выведены объекты, совокупная площадь которых составила около 30% от значения за весь 2017 г.

По итогам первого квартала 2018 г. возведением многоэтажного жилья в г. Ростов-на-Дону занимаются 75 строительных компаний. Десять крупнейших застройщиков локального рынка аккумулируют в составе своих проектов порядка 55% всего МЖС. Одновременно с этим только шесть игроков имеют долю более 5% в совокупном объеме строящегося жилья. Крупнейшими игроками на рассматриваемом рынке являются компании ГК «ЮгСтройИнвест», ООО «10-ГПЗ», ГК «ВКБ-Новостройки», СК «ЕкатеринодарИнвестСтрой» и ООО «Магистрат-Дон» (ГК «Интеко»).

Последние два года основной тенденцией первичного рынка МЖС г. Ростов-на-Дону стало увеличение доли среднего класса в общем объеме строящегося жилья. В 2015 г. на его долю приходилось лишь 30% совокупной площади, в 2017 г. — уже почти половина. Фактически прирост общей площади МЖС на территории города был обеспечен в большей степени за счет среднего класса. Одновременно с этим эконом-класс постепенно сокращал свое присутствие. На начало 2018 г. доля эконом-класса составила 1/3 от общего объема МЖС в г. Ростов-на-Дону или 618 тыс. кв. м. Несмотря на то, что совокупная площадь строительства в сегменте несколько выросла по сравнению с концом 2017 г., его доля фактически сохранилась на прежнем уровне.

Более половины или 920 тыс. кв. м всего возводимого жилья в г. Ростов-на-Дону приходится на средний сегмент. По итогам минувшего квартала динамика общего объема МЖС в классе была положительна, следствием чего стало увеличение его доли на 1,3 п. п.

Новостройки бизнес-класса на начало 2018 г. занимают порядка 16% в совокупной площади МЖС или 293 тыс. кв. м. Объем строительства элитного класса в г. Ростов-на-Дону по-прежнему минимален - менее 1% первичного рынка.

Структура объема возводимого жилья в г. Ростов-на-Дону по классам, 1Q2018

Класс	Объем возводимого жилья, кв. м	Доля, % от общего объема возводимого жилья
эконом-	618 076	33,6%
средний	919 513	50,0%
бизнес-	292 991	15,9%
элитный	10 150	0,6%
ИТОГО:	1 840 730	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Ростов-на-Дону компании MACON

На конец 1 квартала 2018 г. лидерами по объему возводимого жилья остаются Октябрьский и Ворошиловский районы — 20% и 18% совокупной площади МЖС города. Пролетарский, Советский и Ленинский районы аккумулируют на своих территориях порядка 15%, 13% и 10% всего возводимого в г. Ростов-на-Дону жилья. В остальных рассматриваемых локациях совокупная площадь МЖС ниже и не превышает 8%.

Структура объема возводимого жилья в г. Ростов-на-Дону по ценовым поясам, 1Q2018

Ценовой пояс	Объем возводимого жилья, кв. м	Доля, % от общего объема возводимого жилья
Октябрьский	367 574	20,0%
Ворошиловский	338 622	18,4%
Пролетарский	266 539	14,5%
Советский	240 432	13,1%
Ленинский	188 578	10,2%
Железнодорожный	135 358	7,4%
Кировский	131 573	7,1%
Первомайский	120 372	6,5%
Аксайский (г. Аксай)	51 682	2,8%
ИТОГО:	1 840 730	100,0%

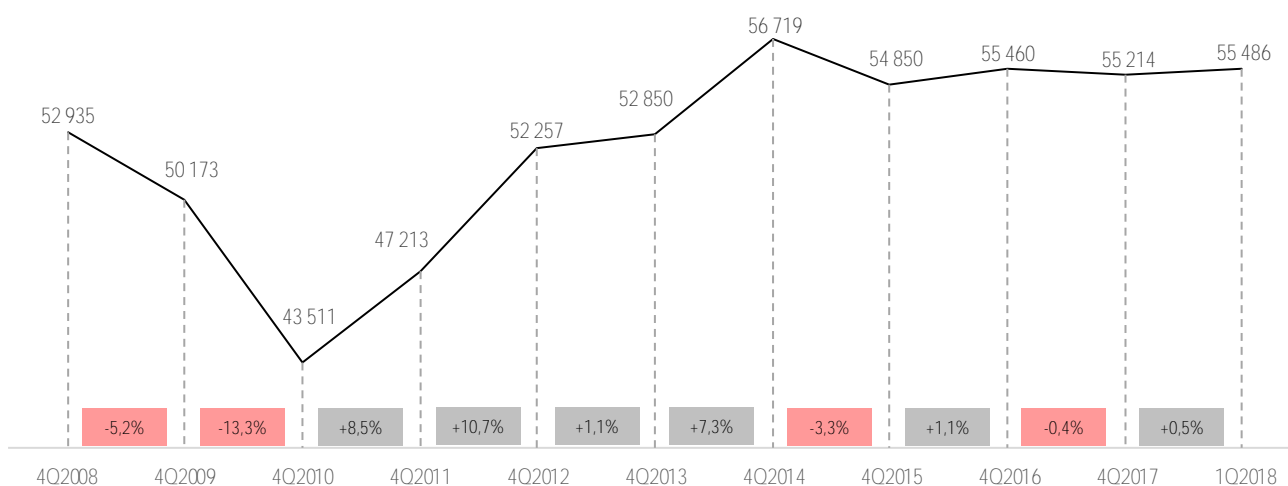
Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Ростов-на-Дону компании MACON

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Активный выход на рынок новых проектов на начальных стадиях строительства, структурные изменения в объеме предложения и стремительный рост конкуренции сдерживают возможную положительную динамику цен на рынке Ростова-на-Дону.

- увеличение стоимости в разрезе таких комплексов было нивелировано открытием продаж в очередных проектах, средний уровень цен в которых ниже;
- кроме того, понижающее влияние оказывала коррекция цен в ряде переоцененных новостроек, а также выбытие из реализации наиболее ликвидных студий и 1-комн. квартир.

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Ростов-на-Дону, 4Q2008-1Q2018 гг., руб.



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

Для первичного рынка МЖС г. Ростов-на-Дону характерен достаточно высокий уровень цен. На протяжении последних лет средневзвешенная стоимость 1 кв. м приближена к отметке 55 000 руб./ кв. м. По состоянию на конец марта 2018 г. ее значение составило 55 486 руб./ кв. м. По сравнению с концом 2017 г. динамика показателя оказалась положительной, хотя величина прироста была минимальной (0,5%). С конца 2015 г. цены на локальном рынке остаются стабильными — изменение средней величины составляло не более 1%. Можно выделить несколько ключевых факторов, которые оказывали влияние на динамику среднерыночной стоимости 1 кв. м в г. Ростов-на-Дону в первые три месяца 2018 г.:

- структурные изменения — рост доли экспонируемых объектов среднего класса;
- рост цен в разрезе некоторых комплексов как за счет повышения строительной готовности (в т. ч. в связи с вводом в эксплуатацию), так и за счет изменения предложения в рамках отдельного проекта — вывод в продажу более дорогих квартир (на высоких этажах) или очередного пула малогабаритных студий и 1-комн. квартир, характеризующихся более высокой стоимостью 1 кв. м, которые находились в резерве у застройщика. Число подобных комплексов составило не более 20%, а средняя величина прироста — порядка 5-6%;

При этом, в массовых сегментах все же прослеживалась слабая положительная динамика средних цен реализации квартир. На конец марта 2018 г. средняя стоимость квадратного метра в наиболее доступном сегменте в г. Ростов-на-Дону равна 45 002 руб./ кв. м., что выше значения показателя на конец 2017 г. на 1,3%. В среднем сегменте средневзвешенная цена установилась на уровне 52 836 руб. Рост цен по сравнению с концом 2017 г. составил 1,4%. По состоянию на март 2018 г. стоимость 1 кв. м в бизнес-классе составила 76 819 руб., элитном - 96 333 руб. В отношении обоих классов отмечается отрицательная динамика. Для сегмента бизнес— она равна порядка 2,5%, для элитного - около 0,6%.

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

Класс	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	Изменение за 1Q2018, %
эконом-	45 002	+1,3%
средний	52 836	+1,4%
бизнес-	76 819	-2,5%
элитный	96 333	-0,6%
ИТОГО:	55 486	+0,5%

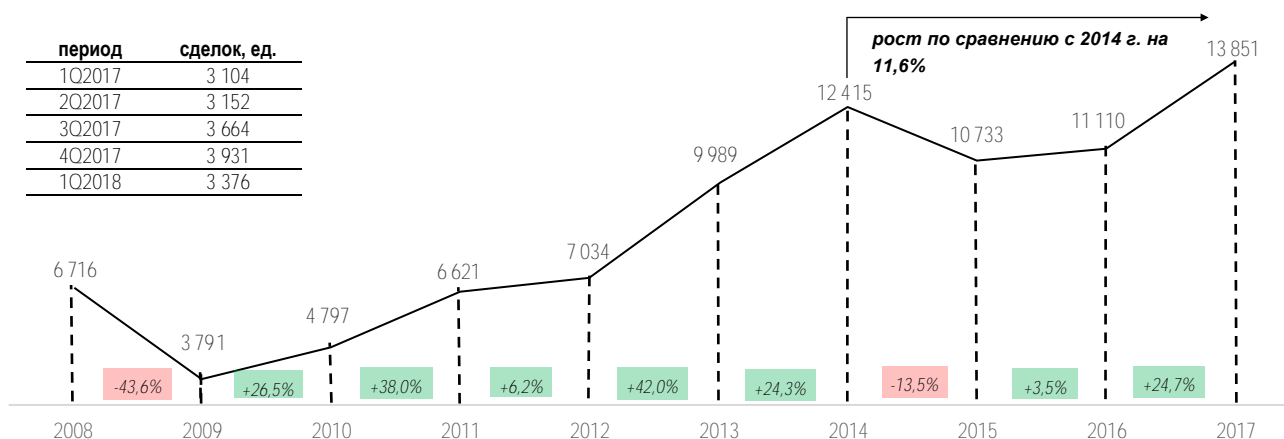
Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Ростов-на-Дону компании MACON

АНАЛИЗ СПРОСА

Спрос на рынке Ростова-на-Дону демонстрирует достаточно устойчивый рост, а количество сделок уже превысило пиковые значения, зафиксированные по итогам 2014 г.

Основной тенденцией прошедшего года стал рост доли среднего класса в структуре спроса. В частности, если на конец 2016 г. в общем объеме рынка сегмент занимал не более 30%, то по результатам 2017 г. его доля превысила 40%.

Динамика количества сделок на первичном рынке МЖС г. Ростов-на-Дону, 2008-2017 гг., ед.



Источник: результаты анализа темпов продаж основных объектов первичного рынка МЖС г. Ростов-на-Дону, 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. Ростов-на-Дону

По оценкам MACON, за 2017 г. на территории г. Ростов-на-Дону совершено порядка 13,9 тыс. сделок. По сравнению с результатами 2016 г. объем спрос возрос почти на 25%. Такие значительные изменения предопределены двумя ключевыми факторами:

- в течение 2017 г. ЦБ РФ постепенно снижал ключевую ставку, что в свою очередь нашло отражение в уменьшении стоимости ипотечных кредитов. Поэтому, несмотря на отмену программы государственной поддержки в сегменте жилищных займов, завершение которой пришлось на конец 2016 г., доступность данного вида кредитования выросла. В условиях сниженной платежеспособности населения, уменьшение финансовой нагрузки на потенциального заемщика привело к увеличению спроса на жилье;
- со второй половины 2016 г. отмечается оживление застройщиков в части закладки новых проектов. В частности, началось освоение первичного рынка г. Ростов-на-Дону краснодарскими строительными компаниями. Продуманная концепция проектов, квартирограмма, широкий объем предложения наиболее ликвидных вариантов (студий и 1-комн. квартир), их компактность, влияющая на бюджеты покупки, в совокупности стали предпосылкой к успешной реализации комплексов данных девелоперов.

Основной предпосылкой этому стало произошедшее увеличение объема предложения в среднем классе и общий рост востребованности объектов этого сегмента: количество реализованных квартир в среднем классе по итогам 2017 г. выросло более чем на 80%, а эконом-класс за этот же период был стабилен — изменение общего числа сделок не превысило 1%.

На локальном рынке традиционно наиболее высокие темпы продаж характерны для проектов комплексного освоения территории, которые предполагают строительство более 250 000 кв. м жилья. В их состав, как правило, входят не только жилые дома, но и собственные инфраструктурные объекты социального, бытового и коммерческого назначения. В частности, самая успешная реализация квартир на локальном рынке отмечается в комплексах «Суворовский» от ГК «ВКБ-Новостройки» и «Красный Аксай» компании «ЮгСтройИнвест».

По состоянию на конец марта 2018 г. объем остатков на первичном рынке МЖС г. Ростов-на-Дону, по нашим подсчетам, составляет 22,9 тыс. ед. Данное значение превышает показатель на декабрь 2017 г. более чем на 10%. В 1 квартале 2018 г. на локальный рынок вышло порядка 5,5 тыс. новых квартир, при этом объем сделок составил только 3,4 тыс. ед. Величина общерыночного коэффициента поглощения при этом увеличилась на 0,1 легида. На сегодняшний день показатель, характеризующий период времени реализации всех доступных квартир при текущих темпах продаж, составляет 1,6 лет.

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Умеренный характер конкуренции на локальном рынке, сохранявшийся вплоть до середины 2016 г., стал причиной интереса к г. Ростов-на-Дону со стороны девелоперов из других городов. Со второй половины 2016 г. началось постепенное освоение локального рынка новыми строительными компаниями, ранее не реализовывавшими здесь проекты. Прежде основной географией их деятельности был высококонкурентный рынок г. Краснодар. В 2017 г. данные застройщики постепенно расширяли предложение ликвидными проектами (преимущественно среднего класса) и укрепляли свое присутствие на первичном рынке г. Ростов-на-Дону.

На начало 2018 г. первичный рынок многоэтажного жилищного строительства (МЖС) характеризуется следующими основными индикаторами:

- активность девелоперов в отношении закладки новых проектов продолжает демонстрировать рост. По итогам 2017 г. в г. Ростов-на-Дону было начато строительство порядка 882 тыс. кв. м жилья, что выше значения за 2016 г. на 17%. В 1 квартале 2018 г., по нашим подсчетам, произошел старт строительства около 265 тыс. кв. м жилья, что в целом сопоставимо с прошлогодним результатом и даже несколько превышает его;
- в течение 1 квартала 2018 г. рынок пополнился преимущественно за счет литеров в прежних проектах. Однако некоторые застройщики вышли на новые площадки — порядка 30% объема нового жилья составляют ранее не реализовывавшиеся комплексы;
- по итогам последнего квартала объем возводимого жилья увеличился на 15% и составил 1 841 тыс. кв. м жилья. В расчете на 1 чел. постоянного населения данная величина составляет порядка 1,6 кв. м, что оценивается нами как среднее значение;
- для 1 квартала 2018 г. характерен рекордно низкий объем сданного жилья. По нашим подсчетам, на отчетный период пришлось около 22 тыс. кв. м введенной площади;
- стоимость 1 кв. м остается высокой. На конец марта 2018 г. она составляет 55 486 руб., ее значение выросло на 0,5%. Можно выделить несколько основных причин подобной динамики: рост среднего класса в структуре экспонируемых проектов, умеренное повышение цен в рамках наиболее востребованных комплексов, рост доли новостроек более высокой степени готовности (в

части жилых комплексов, строительство которых стартовало в течение отчетного периода продажи не были открыты). Рост был уравновешен выходом новых проектов;

- доступность жилья массовых сегментов снизилась, на конец марта 2018 г. в эконом-классе цена 1 кв. м в них составляет 45 002 руб., в среднем — 52 836 руб., повышение на 1,3% и 1,4% соответственно. В целом положительная динамика связана с аналогичными рыночными факторами;
- объем спроса демонстрирует рост. По итогам 1 квартала 2018 г. число сделок составило порядка 3,4 тыс. ед., что выше показателя аналогичного периода прошлого года на 9%. Подобная динамика связана в совокупности с двумя факторами — продолжающимся развитием рынка ипотечного кредитования, который в значительной степени повлиял на емкость спроса в г. Ростов-на-Дону, а также расширением предложения за счет проектов, интересных потенциальному покупателю;
- на полную реализацию свободных квартир, экспонируемых на локальном рынке, по нашим оценкам, понадобится порядка 1,6 лет. Перенасыщения рынка, несмотря на активность девелоперов в последние годы, не произошло. Рост предложения сопровождается ответным увеличением спроса, а проекты девелоперов оказываются высоко востребованными.

Привлекательность первичного рынка МЖС г. Ростов-на-Дону сохраняется. Это подтверждается как достаточно высоким уровнем цен, так и увеличением емкости спроса. Текущий момент оценивается как благоприятный для выхода на локальный рынок.

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 ЕЕСФА. Прогноз развития строительной отрасли Юго-Восточной и Восточной Европы

Восточно-европейская ассоциация прогнозирования строительства (ЕЕСФА), 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.