

MACON

Real Estate Consultant

КРАТКИЙ ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РФ, Г-К. АНАПА

4Q2020

MACON-CONSULTING.RU

MAIL@MACON-CONSULTING.RU

+7 (495) 789-84-24

+7 (861) 210-11-55

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

- ◆ Рынок многоквартирной жилой и апартаментной недвижимости (МЖС) г-к. Анапы является привлекательным для девелопмента. Его главные преимущества - высокие цены и емкость спроса, и их положительная динамика. Также в г-к. Анапе наблюдается дефицит предложения в обоих массовых (стандарт- и комфорт-) сегментах.
- ◆ Ниже приведены основные тенденции и индикаторы текущего состояния рассматриваемого рынка:
 - большой объем возводимого МЖС. На сегодняшний день в г-к. Анапе возводится 0,7 млн. кв. м, что в расчете на 1 чел. постоянного населения составляет 3 кв. м и оценивается как высокое значение (для справки, до 0,5 кв. м - низкое, от 0,5 до 1,5 кв. м - среднее, от 1,5 кв. м - высокое). По итогам 2020 г. показатель снизился (на 12% или на 90 тыс. кв. м), однако в расчете на 1 чел. постоянного населения остался высоким;
 - возобновление положительной динамики выхода новых проектов. По итогам 2020 г. предложение пополнилось 6,5 тыс. жилых помещений, что на 8,5% или на 1,3 тыс. ед. больше значения показателя за предыдущий год. В свою очередь, увеличение девелоперской активности происходит из-за увеличения спроса;
 - дефицит предложения. На сегодняшний день нереализованными остаются около 6,5 тыс. квартир и апартаментов. Коэффициент поглощения при данном объеме остатков и количестве сделок, заключенных по итогам 2020 г., составляет 1,1 года, что ниже нормативного диапазона (от 1,3 до 1,6 лет). При этом нехватка предложения прослеживается в обоих массовых (стандарт- и комфорт-) сегментах;
 - высокий уровень среднерыночных цен и их стабильная положительная динамика. На конец 2020 г. показатель достиг своей максимальной за всю ретроспективу отметки и составлял 78,1 тыс. руб. (+21% или +13 тыс. руб./кв. м относительно величины годом ранее). Ключевыми факторами роста показателя стали увеличение емкости спроса и дефицит предложения в обоих массовых (стандарт- и комфорт-) сегментах;
 - большая емкость спроса и ее прирост по итогам прошлого года. За 2020 г. число сделок, в сравнении с 2019 г., увеличилось на 19% или на 1,0 тыс. ед. и составило 6,0 тыс. ед. Главными драйверами стали запуск льготной ипотеки и рост спроса, в т.ч. инвестиционного, на объекты российской курортной недвижимости.
- ◆ В последующие годы емкость спроса, в первую очередь, за счет ожидаемого наращивания предложения, станет увеличиваться.
- ◆ Положительная динамика цен продолжится. Ее ключевым драйвером останется дефицит предложения. Однако темп изменения показателя станет замедляться, т.к. текущий уровень цен на локальном рынке очень высок и его дальнейший активный рост неизбежно повлечет за собой существенное сокращение круга клиентов.
- ◆ В перспективе инвестиционная привлекательность рассматриваемого рынка сохранится, чему будет способствовать прогнозируемая положительная динамика всех его основных показателей. При этом перспективным будет являться девелопмент жилых проектов во всех сегментах (от массовых до качественных).

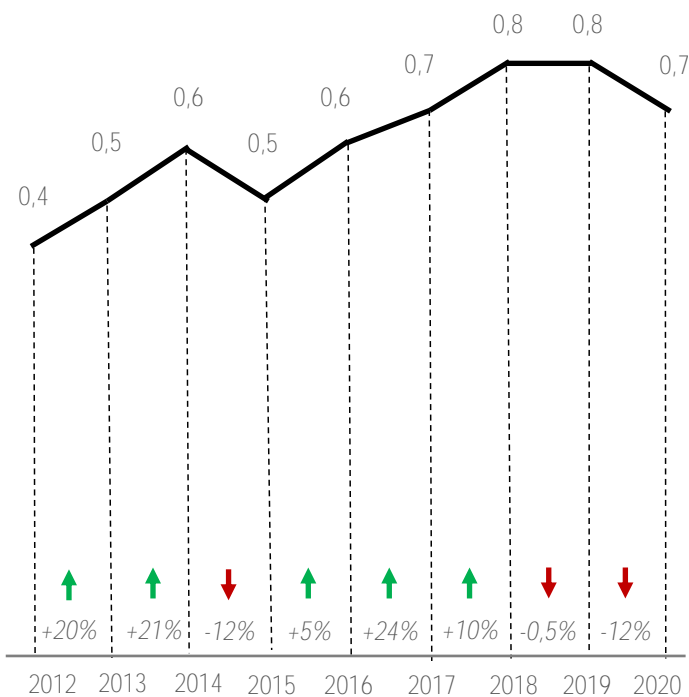


АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В 2019 г. объем возводимого многоквартирного жилья (МЖС) в г.к. Анапе претерпел небольшие изменения и остался приближенным к своей максимальной за все годы величине. В 2020 г. показатель снизился.

- ◆ По состоянию на начало 2021 г. объем возводимого МЖС в городе приближен к 0,7 млн. кв. м. В расчете на 1 чел. постоянного населения показатель равен 3,3 кв. м, что оценивается как высокое значение.
- ◆ По итогам 2020 г. объем возводимого МЖС в г.к. Анапе сократился на 12% или на 90 тыс. кв. м, однако, как отмечалось выше, в расчете на 1 чел. постоянного населения остался высоким.

Динамика объема возводимого МЖС в г.к. Анапа,
млн. кв. м (на конец периода)



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

- ◆ На сегодняшний день основой возводимого МЖС в г.к. Анапе является стандарт-класс. Он стал единственным сегментом, который по итогам 2020 г. укрепил свои позиции. Его доля в общем объеме возросла на 12,1%.
- ◆ Еще одним массовым сегментом на локальном рынке является комфорт-класс. Его текущая доля - 37,2%. По итогам 2020 г. предложение в данном сегменте снизилось на 114,2 тыс. кв. м или на 30,9%.

- ◆ Остальной объем сформирован бизнес-сегментом (4,4%). В этом классе новых проектов в 2020 г. не появилось.

Структура объема возводимого МЖС
в г.к. Анапа по классам, 4Q2020

класс	общий объем возводимого МЖС, кв. м	доля в общем объеме возводимого МЖС
стандарт-	400 821	58,4%
комфорт-	254 863	37,2%
бизнес-	30 104	4,4%
Итого:	685 788	100,0%

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

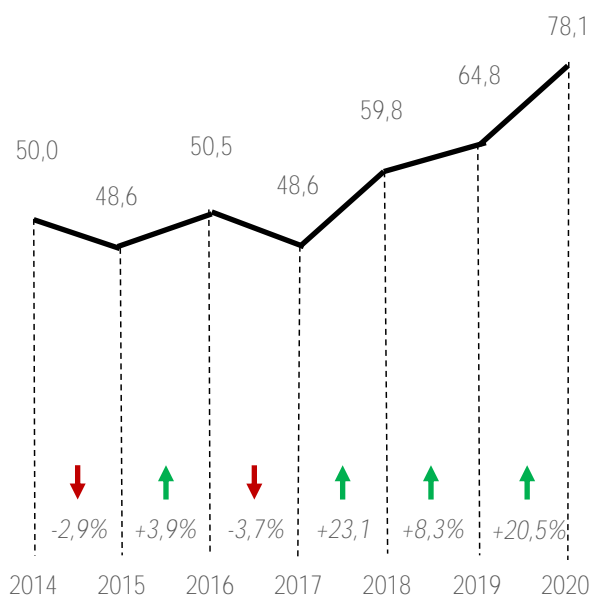
- ◆ Основной зоной девелопмента в сегменте МЖС в г.к. Анапе являются мкр. 3А, 3Б, Горгиппия, что обусловлено 3 причинами. Во-первых, в данных зонах находится большая часть проектов комплексного освоения территории. Во-вторых, в этих городских частях много неосвоенных земель, которые благоприятны для строительства многоквартирных жилых и/или апартаментных объектов. В-третьих, данные микрорайоны привлекательны для постоянного проживания, т.к. расположены недалеко от Центра и имеют хорошую транспортную доступность.
- ◆ На сегодняшний день совокупная доля малокомнатных (студий и 1-комн.) квартир и апартаментов на локальном рынке равна 66,0% и оценивается как высокое значение. Также достаточно широко представлены 2-комн. варианты (28,9%). Доля более многокомнатных квартир равна 5,1% от общего объема возводимого МЖС.
- ◆ Средняя площадь квартир и апартаментов в возводимых новостройках равна 50 кв. м. Традиционно минимальное значение показателя наблюдается в стандарт-сегменте. Однако на первичном рынке МЖС г.к. Анапы ситуация иная. Наименьшая средняя площадь жилых помещений (46,6 кв. м) отмечается в новостройках комфорт-сегмента, что во многом обусловлено присутствием в его рамках нескольких курортных проектов. Отметим, что квартирограммы курортных проектов традиционно отличаются высокой долей малокомнатных и компактных жилых объектов.
- ◆ На сегодняшний день в г.к. Анапе максимальное распространение получила предчистовая отделка, представленная почти в 3/4 новостроек.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В 2019 г. среднерыночные цены характеризовались устойчивой положительной динамикой, которая в 2020 г. стала более выраженной. На сегодняшний день цены достигли своей максимальной отметки.

- ◆ В 2014-2017 гг. среднерыночные цены на первичном рынке МЖС в г.к. Анапа были относительно стабильны и находились в диапазоне от 49 до 51 тыс. руб./кв. м. 2018 год отмечился значительным приростом цен (на 23%). В 2019 г. повышение продолжилось, но в сравнении с прошлым годом, прирост оказался менее выраженным (в 1 кв. - 3,6%, во 2 кв. - 2,6%, в 3 кв. - 1,2%, а в 4 кв. - 0,7%).
- ◆ В 2020 г. среднерыночные цены продолжили свой рост, и по итогам года достигли своей максимальной отметки. Их текущее значение составляет 78,1 тыс. руб./кв. м (+21% или +13 тыс. руб./кв. м относительно величины годом ранее) и оценивается как высокое.

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС в г.к. Анапа, тыс. руб. (на конец периода)



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

- ◆ Влияние на рост показателя оказали рост емкости спроса и дефицит предложения в стандарт- и комфорт- сегментах.
- ◆ По итогам 2020 г. самым значимым изменением цен отметились стандарт- (+29% или +17 тыс. руб./кв. м) и комфорт- (+23% или +15 тыс. руб./кв. м) сегменты. Также положительная коррекция произошла в бизнес-классе (+14% или +14 тыс. руб./кв. м). В элитном сегменте стоимость 1 кв. м вы-

росла на 3% или на 6 тыс. руб./кв. м.

- ◆ По состоянию на начало 2021 г. продажи в стандарт-классе осуществляются в 23 домах в рамках 7 жилых комплексов. Текущая средневзвешенная стоимость 1 кв. м в сегменте - 74,9 тыс. руб.
- ◆ В комфорт-сегменте, реализация квартир / апартаментов осуществляется в 19 домах в рамках 13 комплексов. Текущая средневзвешенная стоимость 1 кв. м в сегменте - 80,5 тыс. руб.

Структура средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС в г.к. Анапа в разрезе классов, 4Q2020

класс	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	отклонение от среднерыночной величины
стандарт-	74,9	-4,0%
комфорт-	80,5	+3,1%
бизнес-	112,8	+44,5%
элитный	207,5	в 2,7 раза
Итого:	78,1	x

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

- ◆ Продажи в бизнес-классе осуществляются в 21 доме в рамках 2 комплексов. Элитный класс представлен всего одним комплексом.
- ◆ Стоимость 1 кв. м в г.к. Анапа находится в прямой зависимости от видовых характеристик и близости к пляжам. По этой причине самые дорогие жилые объекты относятся к прибрежной территории.

Структура средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС в г.к. Анапа в разрезе расположения, 4Q2020

район	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	отклонение от среднерыночной величины
прибрежная часть	136,4	74,7%
с. Варваровка	109,9	35,4%
р-он Пионерского проспекта	105,7	40,8%
п. Витязево	79,0	-0,1%
с. Сукко	78,0	1,2%
р-н ул. Объездная и ул. Парковая	72,6	-7,0%
пригород	72,0	-10,9%
мкр. ЗА, ЗБ, Гор-гиппия	69,6	-7,8%
Итого:	78,1	x

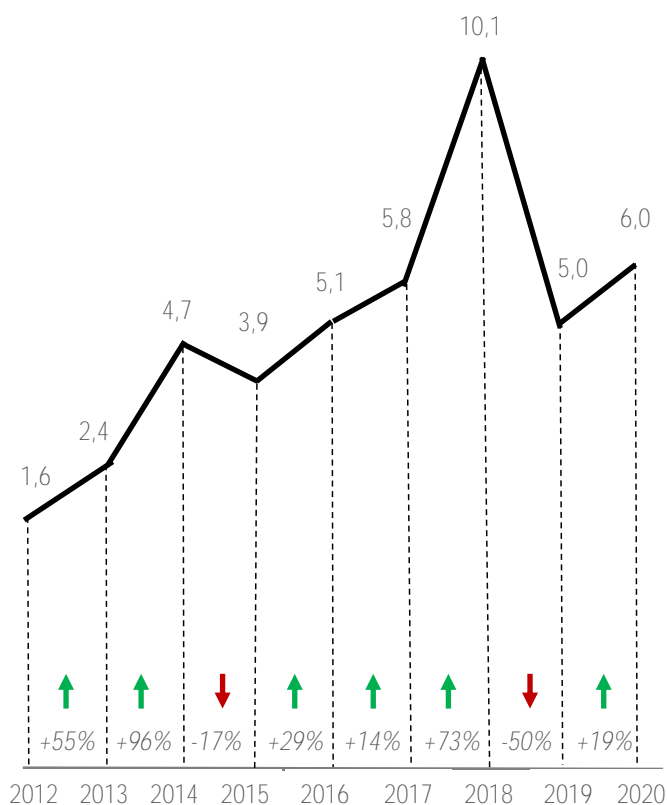
Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г.к. Анапы компании MACON

АНАЛИЗ СПРОСА

В последние годы динамика спроса на локальном рынке была разнонаправленной. 2018 г. отметился приростом числа сделок и достиг самого высокого значения за все годы. В 2019 г. показатель уменьшился в 2 раза по отношению к прошлому году. В 2020 г. спрос, напротив, оживился.

- ◆ По итогам 2020 г. число сделок, в сравнении с 2019 г., увеличилось на 19% или на 1,0 тыс. ед. и составило 6,0 тыс. ед. Причиной увеличения спроса стал запуск льготной ипотеки и рост спроса, в т.ч. инвестиционного, на объекты российской курортной недвижимости.

Динамика общего количества сделок на первичном рынке МЖС в г.к. Анапа, тыс. ед.



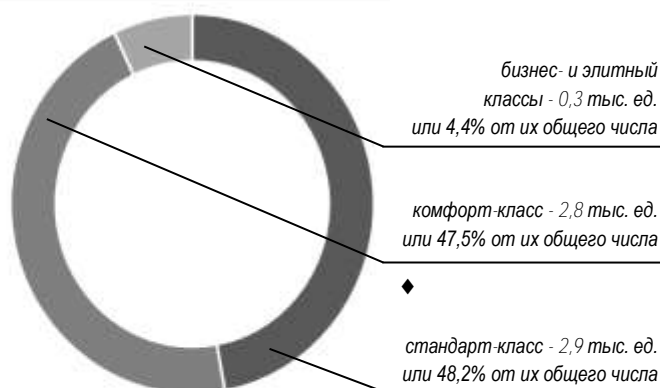
Источник: результаты анализа данных Росреестра, темпов продаж основных объектов первичного рынка МЖС г.к. Анапы собственной базы компании MACON, вторичных источников информации, результатов экспертных интервью с представителями крупных агентств недвижимости г.к. Анапы

- ◆ Важно отметить, что на протяжении 2020 г. также имели место факторы, которые во многом ограничили прирост спроса. Ими стали:
 - введение с 31 марта режима всеобщей самоизоляции;
 - сохранение дефицита предложения в самом массовом (стандарт-) классе;

- сокращение остатков и формирование дефицита предложения в комфорт-сегменте;
- активный рост среднерыночных цен (на 21% по итогам 2020 г.) и их достижение максимальной за всю ретроспективу величины (78,1 тыс. руб. на конец прошлого года).

- ◆ В структуре сделок по итогам 2020 г. сопоставимые и высокие доли заняли стандарт- и комфорт- классы. Важно отметить, что емкость спроса в комфорт-сегменте в сложившихся рыночных условиях (в первую очередь, в части цен) могла быть большей и во многом ограничена дефицитом предложения. На высококлассное жилье пришлось 4% всех совершенных в 2020 г. сделок, что сопоставимо с прошлогодним значением показателя.

Структура сделок на первичном рынке МЖС в г.к. Анапа по классам, 4Q2020



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

- ◆ Многие из текущих объектов первичного рынка МЖС г.к. Анапы имеют высокие темпы продаж. Во многом это связано с активным интересом к городу со стороны иногородних жителей. При этом последние приобретают жилье в Анапе не только для отдыха, но и для переезда на постоянное проживание.
- ◆ На сегодняшний день наиболее успешные комплексы стандарт- и комфорт- классов в среднем реализовывают от 15 до 30 жилых помещений/мес. Более активная скорость продаж является скорее исключением.
- ◆ Динамика темпов реализации недвижимости в новостройках г.к. Анапы в 2020 г., в сравнении с предыдущим годом, была разнонаправленной и во многом зависела от объема остатков.

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 14 лет работы было реализовано более 750 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 150 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

16.02.2021. **Видео. Онлайн-конференция "Жилая недвижимость 2021. Куда движется рынок?"**

2 марта эксперты обсудят тенденции развития рынка жилой недвижимости году и перспективы цифровизации клиентского пути покупателей жилья.

22.12.2020. **Консалтинговой компании MACON исполнилось 15 лет**

2020-му, как никакому другому, подходит фраза "этот год был непростой". Новые условия рынка, удаленка – все это запомнится надолго. Для нас этот год стал продуктивным, интересным и еще праздничным – консалтинговой компании MACON исполнилось 15 лет!

26.05.2020. **11 июня стартует серия мероприятий для девелоперов PRODevelopment Online**

Распространение коронавирусной инфекции внесло свои коррективы во все сферы экономики, и рынок недвижимости не стал исключением. В первом выпуске серии мероприятий PRODevelopment Online эксперты из разных уголков страны ответят на вопросы, которые всех так волнуют.

23.04.2020. **Видео. Онлайн-конференция "Как удержать бизнес в условиях турбулентности?"**

Специализированный канал "M2tv-Люди недвижимости" проводит серию мероприятий, посвященных риэлторскому бизнесу. 23 апреля прошла первая большая конференция "Как удержать бизнес в условиях турбулентности?"

13.02.2020. **Видео. Онлайн-конференция "Курортная недвижимость. Возможности и риски"**

В прямом эфире спикеры обсудили все тонкости выбора недвижимости, покупки и эксплуатации – как не только окупить ее стоимость, но и обеспечить себе дополнительный доход.

MACON

Real Estate Consultant

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

macon-consulting.ru

mail@macon-consulting.ru

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