



**КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЫНКА МНОГОЭТАЖНОЙ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Крупнейшие города Юга России

1Q2012

Методика оценки

Для комплексной оценки инвестиционной привлекательности рынков жилой недвижимости основных городов ЮФО, консультантами MACON Realty Group был проведен анализ ситуации по нескольким показателям. На первом этапе выбранные индикаторы были проанализированы отдельно по каждому из 6 исследуемых городов. На втором этапе были выявлены взаимосвязи между различными показателями и дана оценка их влияния на инвестиционную привлекательность рынков для девелопмента многоэтажной жилой недвижимости.

Обеспеченность жилищным фондом

Текущий объем строительства жилья

Текущие цены продажи жилья

Уровень доходов населения

Уровень доступности жилья

Число сделок на первичном рынке

Анализ обеспеченности населения жилищным фондом

Обеспеченность населения жилищным фондом и его разница с оптимальным значением (28 кв. м/чел.) наряду с ежегодными объемами ввода жилья позволяет определить наличие потенциала развития жилищного строительства.

Наименьшая обеспеченность местного населения жильем характерна для Волгограда. Она составляет 22,2 кв. м/чел., что на 1,8% ниже среднего значения по РФ (22,6 кв. м/чел.).

Высокая обеспеченность, максимально приближенная к оптимальной величине (28 кв. м/чел.), зафиксирована в Краснодаре. Она свидетельствует о наименьшем по сравнению с остальными анализируемыми городами ЮФО потенциале для дальнейшего строительства жилья.



Анализ ежегодных объемов ввода жилья

Ежегодные объемы ввода жилья наряду с обеспеченностью населения жилищным фондом и его разницей с оптимальным показателем (28 кв. м/чел.) позволяет определить наличие потенциала развития жилищного строительства.

Наибольшие объемы ввода жилья в 2010 г. были характерны для Краснодара и Ростова-на-Дону. Отметим, что их высокие значения позволяют ежегодно увеличивать показатель обеспеченности населения жильем более высокими темпами, чем в остальных анализируемых городах ЮФО.

Астрахань и Волгоград – города с наименьшими ежегодными объемами ввода жилья. Данный факт является главной причиной низкой текущей обеспеченности населения Астрахани и Волгограда жильем.



данные приведены за 2010 г.

Потенциал развития жилищного строительства

Потенциал развития жилищного строительства отражает период, за который при неизменных (допущение) объемах ввода жилья и численности местного населения достигается оптимальная обеспеченность населения жильем (28 кв. м/чел.).

Наибольший потенциал развития многоэтажного жилищного строительства имеет Волгоград – следствие отмеченных ранее низкой обеспеченности населения жилищным фондом и невысоких ежегодных объемов ввода жилья (менее 350 тыс. кв. м). Для достижения оптимальной обеспеченности необходим ввод еще 6,0 млн. кв. м.

Наименьшим потенциалом обладает Краснодар. Для достижения оптимальной обеспеченности жильем населения необходим ввод всего 1,1 млн. кв. м. Данное значение приближено к ежегодно вводимым объемам жилья и, как следствие, достигнется к концу 2012 г.

данные приведены на 01.2012



Анализ активности строительства в сегменте жилой недвижимости

Активность жилищного строительства в исследуемых городах рассчитывается как объем строящегося жилья, приходящийся на 1 жителя. Показатель косвенно отражает степень скорости, с которой может быть удовлетворена потребность в жилье.

Наиболее активное жилищное строительство характерно для городов Ставрополь, Сочи, Краснодар (свыше 1 кв. м/чел.). Отметим, что первые 2 города имеют невысокие показатели обеспеченности населения жилищным фондом, что говорит о нахождении рынков жилья Ставрополя и Сочи на стадии развития.

Низкие объемы строительства наблюдались в Астрахани и Волгограде еще до кризиса. Однако последний оказал значительное негативное влияние, снизив объем возводимых объектов еще более - на 25,7% и 32,0% соответственно (к значению на 09.2008).

данные приведены на 4 квартал 2011 г.



Анализ цен на жилую недвижимость

Анализ средневзвешенной стоимости жилой недвижимости первичного рынка показывает, что наиболее высокая стоимость жилья характерна для Сочи. Отметим, что основной прирост цен в этом городе произошел в 2007 г., после оглашения итогов конкурса на проведение зимних Олимпийских Игр 2014 г.

В Ростове-на-Дону, Волгограде, Краснодаре цены находятся в диапазоне от 40 000 до 45 000 руб. за 1 кв. м.

Минимальная стоимость строящегося жилья наблюдается в Астрахани и Ставрополе – следствие низкого уровня жизни населения в данных городах и, как следствие, их платежеспособности.

Высокий ↑



Низкий ↓

Уровень доходов населения

Уровень доходов местного населения непосредственно влияет на покупательную способность и перспективы рынка жилой недвижимости.

Максимальный показатель среднемесячной номинальной начисленной заработной платы характерен для большинства рассматриваемых городов ЮФО – это Волгоград, Ростов-на-Дону, Краснодар, Сочи (свыше 20,0 тыс. руб./чел.).

Минимальный уровень дохода по официальной статистике зафиксирован в 2 городах – Астрахани и Ставрополе.

Низкий

Ставрополь

16 991

Астрахань

19 559

Волгоград

23 089

Краснодар

23 185

Ростов-на-Дону

23 355

Сочи

24 700

Высокий



Анализ доступности жилья для населения

Доступность жилой недвижимости для местного населения оценивалась на основе коэффициента, применяемого в ФЦП «Жилище». В данном исследовании коэффициент будет выражать длительность периода накопления семьей из 3 человек (2 работают и получают доход на уровне среднемесячной номинальной зарплаты по региону) суммы, необходимой для покупки 2-комн. квартиры площадью 54 кв. м при условии направления на данное накопление 30% дохода.

В Сочи доступность жилья для покупки является крайне низкой. Реалистичный период накопления в данном городе ЮФО составляет около 22 лет. Данный факт существенно сокращает емкость потенциального спроса.

В остальных рассматриваемых городах ЮФО, доступность оценивается как относительно высокая и составляет 12-15 лет. Это Ставрополь, Краснодар, Астрахань, Волгоград и Ростов-на-Дону. данные приведены на 2 полугодие 2011 г.



Анализ количества сделок на первичном рынке

Количество сделок на первичном рынке демонстрирует общий объем рынка и указывает насколько массовый спрос предъявляется на жилую недвижимость.

Максимальное количество сделок на первичном рынке жилья в 2011 г. было заключено в Краснодаре и Ростове-на-Дону. Совокупное их число в каждом превысило 4 тыс. ед. В Ставрополе количество сделок в рассматриваемый период составило 3 250 ед. В Сочи – 3 012 ед. Отметим, что главным сдерживающим платежеспособный спрос фактором в Сочи являются высокие цены.

Малое количество сделок показывает такой небольшой город с неразвитым рынком недвижимости, как Астрахань. Также небольшое их число наблюдается в Волгограде, несмотря на то, что он является крупным. Это объясняется низкой покупательской активностью местного населения.



Покупательная активность местного населения на рынке жилья

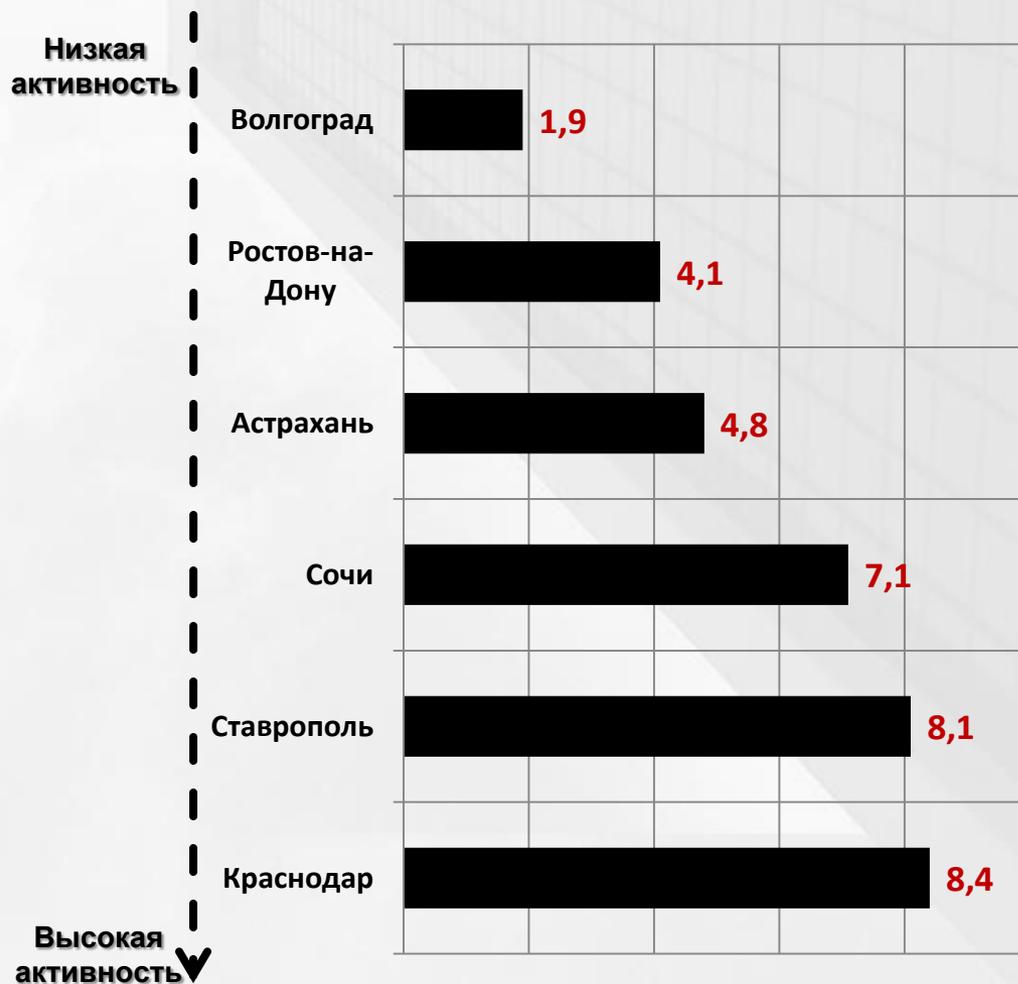
Более показателен анализ покупательной активности по количеству совершенных сделок на рынке за 2011 г. в расчете на 1 тыс. чел. постоянного населения. Данный показатель хорошо демонстрирует общую покупательную способность местного населения.

Высокая активность населения при покупке жилья зафиксирована в таких городах, как Сочи, Ставрополь и Краснодар. В них совершается свыше 5 сделок на 1 тыс. чел в год.

Средняя активность населения при удовлетворении своей жилищной потребности прослеживается в Астрахани и Ростове-на-Дону – от 4 до 5 сделок на 1 тыс. чел. в год.

Минимальная активность потенциальных покупателей наблюдается в Волгограде, в котором совершается менее 2 сделок на 1 тыс. чел. местного населения.

данные приведены за 2011 г.



Стратегия деvelopeмента

Исходя из проведенного анализа, можно сделать следующие выводы на базе которых возможно выстраивать долгосрочную инвестиционную политику. Выбор наиболее перспективных городов должен осуществляться в несколько этапов.

Шаг 1. Наибольшей инвестиционной привлекательностью обладают города с наиболее высокой текущей рыночной стоимостью жилья,...

Как показывает ценовый анализ, разница в стоимости жилья (слайд 5) в исследуемых городах превышает 100%. Такие отличия в ценовом уровне не могут быть объяснены исключительно себестоимостью строительства. Большое влияние определяет рыночная ситуация, локальное соотношение спроса и предложения. Таким образом, при более высокой цене реализации рентабельность девелопмента будет выше, а рыночные риски нивелированы возможностью ее снижения.

Шаг 2. ...наименьшей обеспеченностью населения жилищным фондом...

Относительно невысокая обеспеченность населения жилищным фондом формирует значительный потенциал рынка и снижает риски падения спроса и цен на жилье

Шаг 3. ... и высокой активностью потенциальных покупателей

Большое количество сделок в расчете на 1 000 человек постоянного населения – свидетельство наличия реального платежеспособного спроса, с помощью которого может быть реализован потенциал рынка при высоком уровне цен.

Шаг 4. ... а также наибольшим объемом сделок

Большое количество сделок в абсолютном выражении есть свидетельство наличия массового платежеспособного спроса, что снижает рыночные риски, особенно при девелопменте объектов жилой недвижимости эконом-класса.

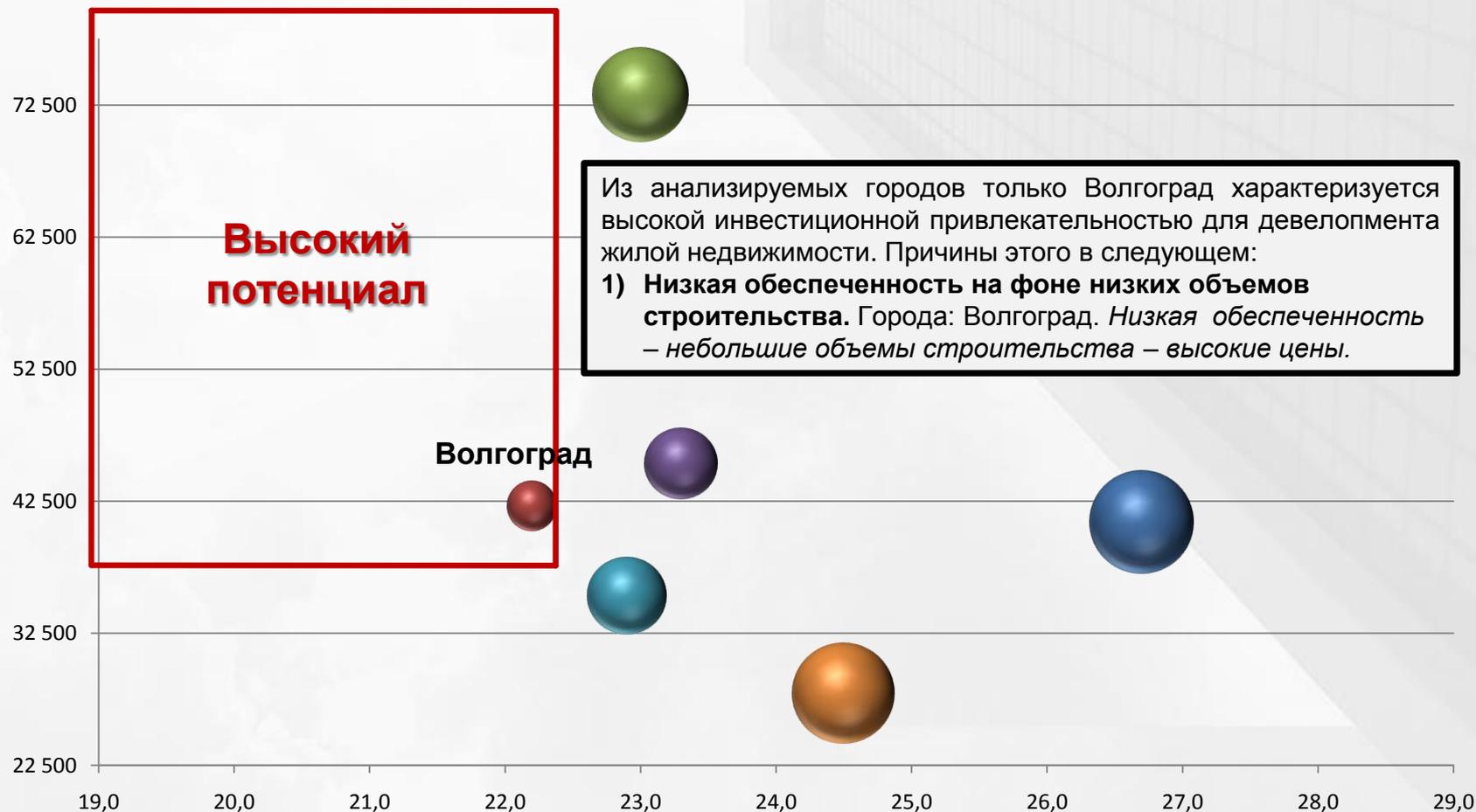
Шаг 1 и 2. Обеспеченность (ось X) и цены (Y)



Шаг 1 и 2. Обеспеченность (ось X) и цены (Y). Низкий потенциал



Шаг 1 и 2. Обеспеченность (ось X) и цены (Y). *Высокий потенциал*

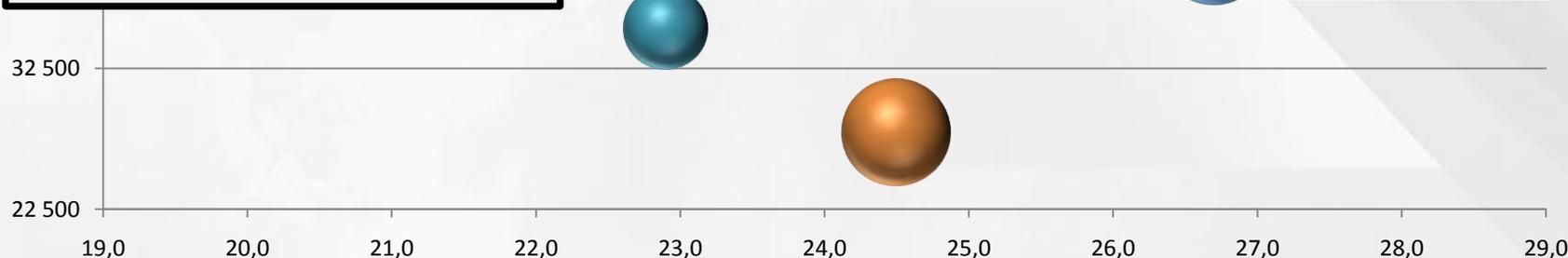


Шаг 1 и 2. Обеспеченность (ось X) и цены (Y). Средний потенциал

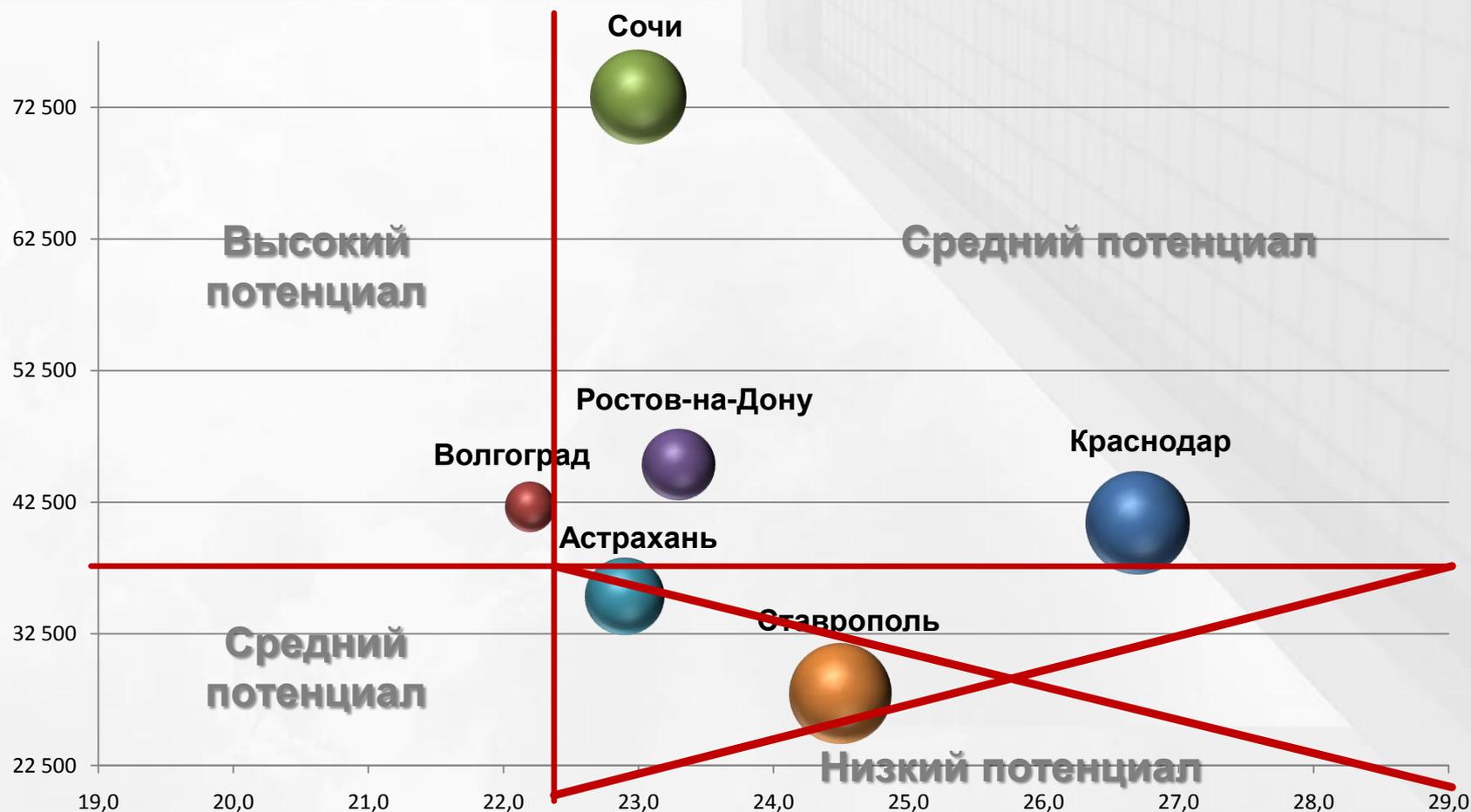
Анализируя города со средней инвестиционной привлекательностью, можно сделать вывод о том, что потенциал Ростова-на-Дону и Сочи сдерживается **высокими ценами при небольших объемах строительства и средней обеспеченности.**

Основным сдерживающим фактором в Сочи, также как и в Ростове-на-Дону являются **высокие цены.**

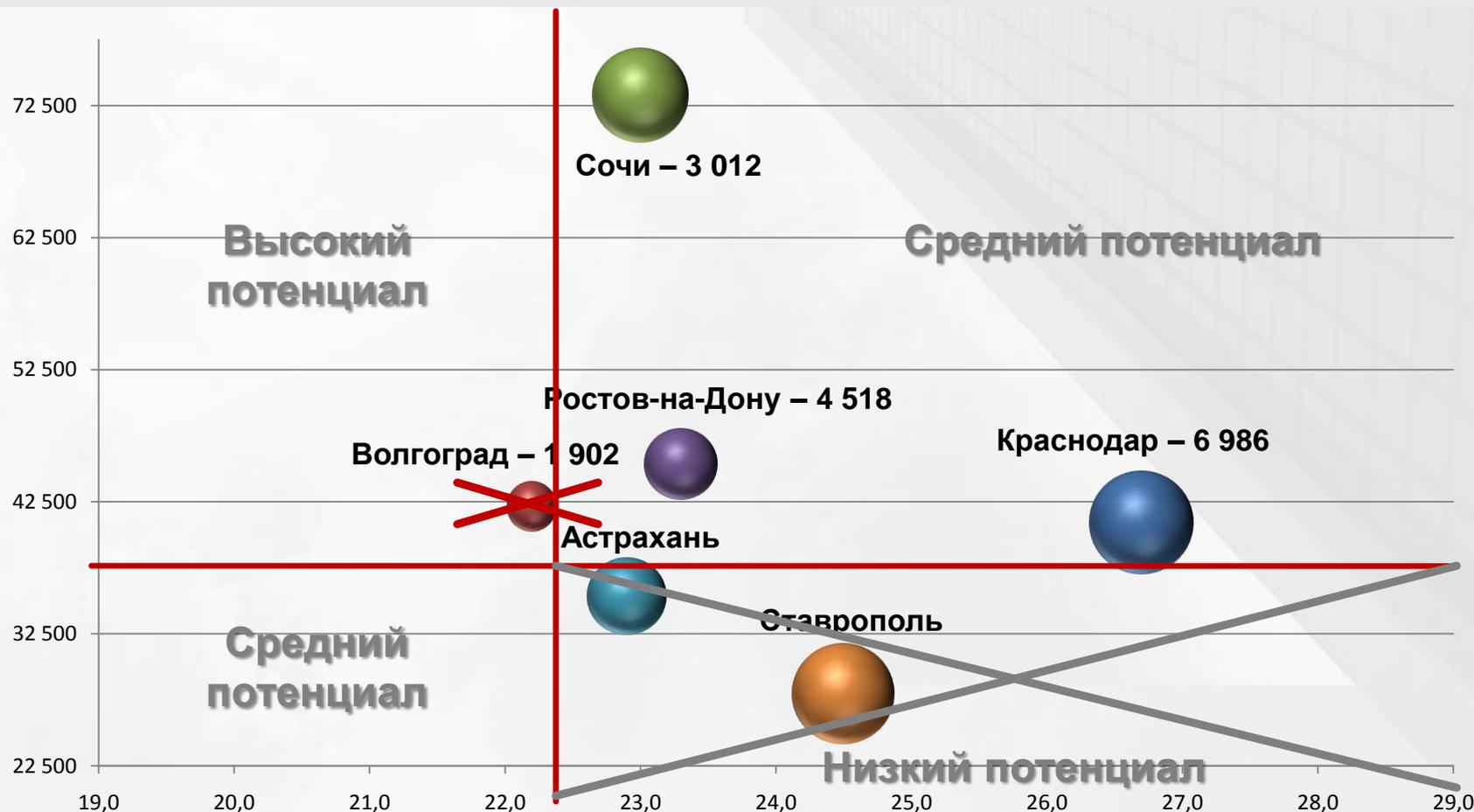
Рынок Краснодара (высокие показатели обеспеченности и умеренные цены) находится в состоянии равновесия.



Шаг 1 и 2. Обеспеченность (ось X) и цены (Y). ИТОГИ



Шаг 3 и 4. Высокая активность (удельное число сделок – площадь круга) и большое количество сделок (массовый рынок).



Наиболее инвестиционно привлекательные города

ПО ИТОГАМ АНАЛИЗА, КАЖДОМУ ИЗ 4 КРИТЕРИЕВ СООТВЕТСТВУЮТ
СЛЕДУЮЩИЕ ГОРОДА:

РОСТОВ-НА-ДОНУ

СОЧИ

КРАСНОДАР

Итоговый рейтинг инвестиционной привлекательности

По итогам исследования, консультанты MACON Realty Group составили сводный рейтинг инвестиционной привлекательности среди наиболее перспективных городов:

Место в рейтинге	Город	Ранг показателя					Итоговый рейтинг
		Потенциал	Цена	Объем строительства	Активность спроса	Объем сделок	
1	Ростов-на-Дону	3	2	3	1	2	11
2	Сочи	2	3	2	2	1	10
3	Краснодар	1	1	1	3	3	9

Необходимо отметить, что по отношению к указанным финальным 3 городам рейтинг является условным. Их инвестиционная привлекательность, определенная исходя из данных собранных в результате проведения исследования, является одинаково высокой. Рейтинг может использоваться для определения очередности детального анализа рынка недвижимости данных городов с целью принятия окончательных управленческих решений.



MACON Realty Group

Адрес: 350002, г. Краснодар, ул.
Леваневского, д.108, лит. Д1, 3 этаж

Телефон: (861) 210-20-05, 210-19-12

E-mail: mail@macon-realty.ru

Web: www.macon-realty.ru