

MACON

Real Estate Consultant

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УФЫ: ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

ИЛЬЯ ВОЛОДЬКО

генеральный директор консалтинговой компании MACON

Подготовлено по материалам собственных исследований консалтинговой компании MACON, посвященных анализу и прогнозам развития первичного рынка многоквартирной жилой недвижимости г. Уфа



УФА ВХОДИТ В ТОП-10 ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ* ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДОВ РОССИИ НА НАЧАЛО 2018



- данные собственных исследований консалтинговой компании MACON. Критериями инвестиционной привлекательности в данном случае выступают три показателя: средневзвешенный уровень цен, общее количество сделок на первичном рынке и коэффициент поглощения. В рейтинге учитывались города с населением свыше 400 000 чел., за исключением максимально развитых рынков страны: Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области

1 151

ТЫС. КВ. М
ЖИЛЬЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

31

ЗАСТРОЙЩИК
РАБОТАЕТ НА РЫНКЕ

61,3

ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА

9 756

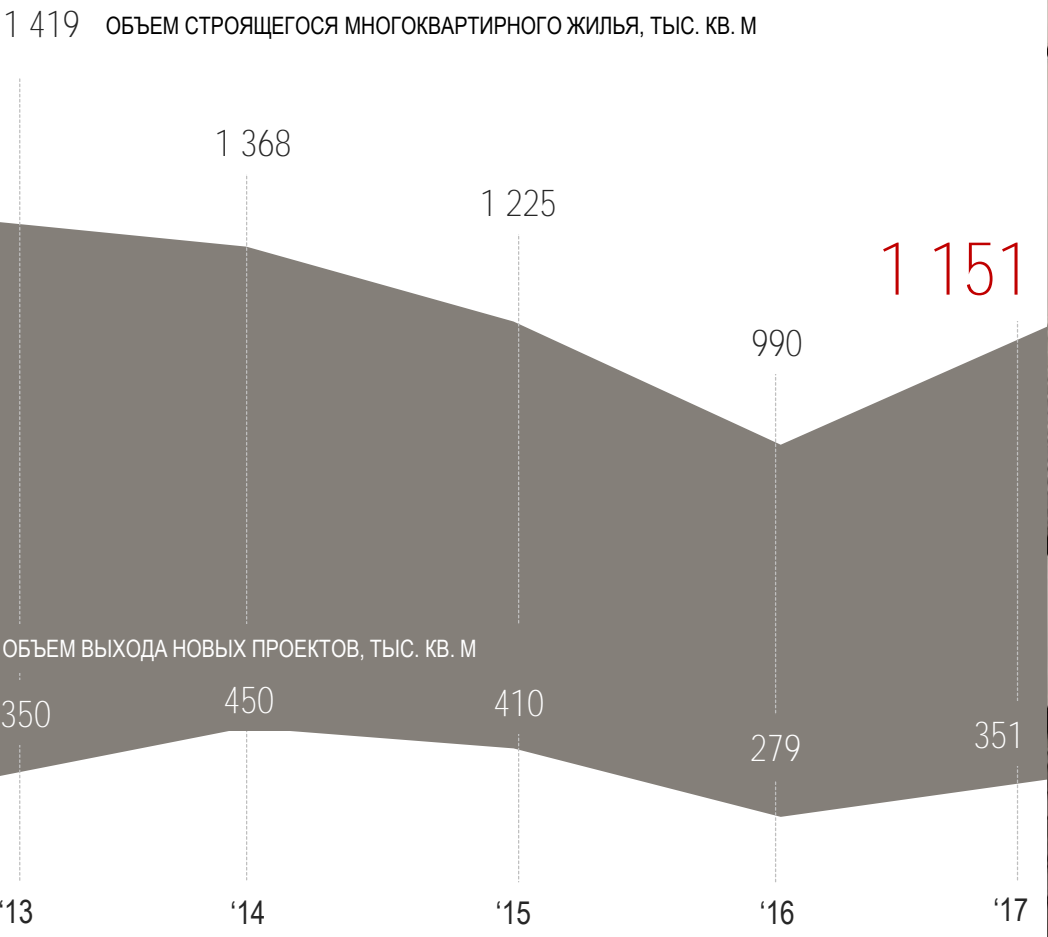
СДЕЛОК
ПО ИТОГАМ 2017 Г.

1,0

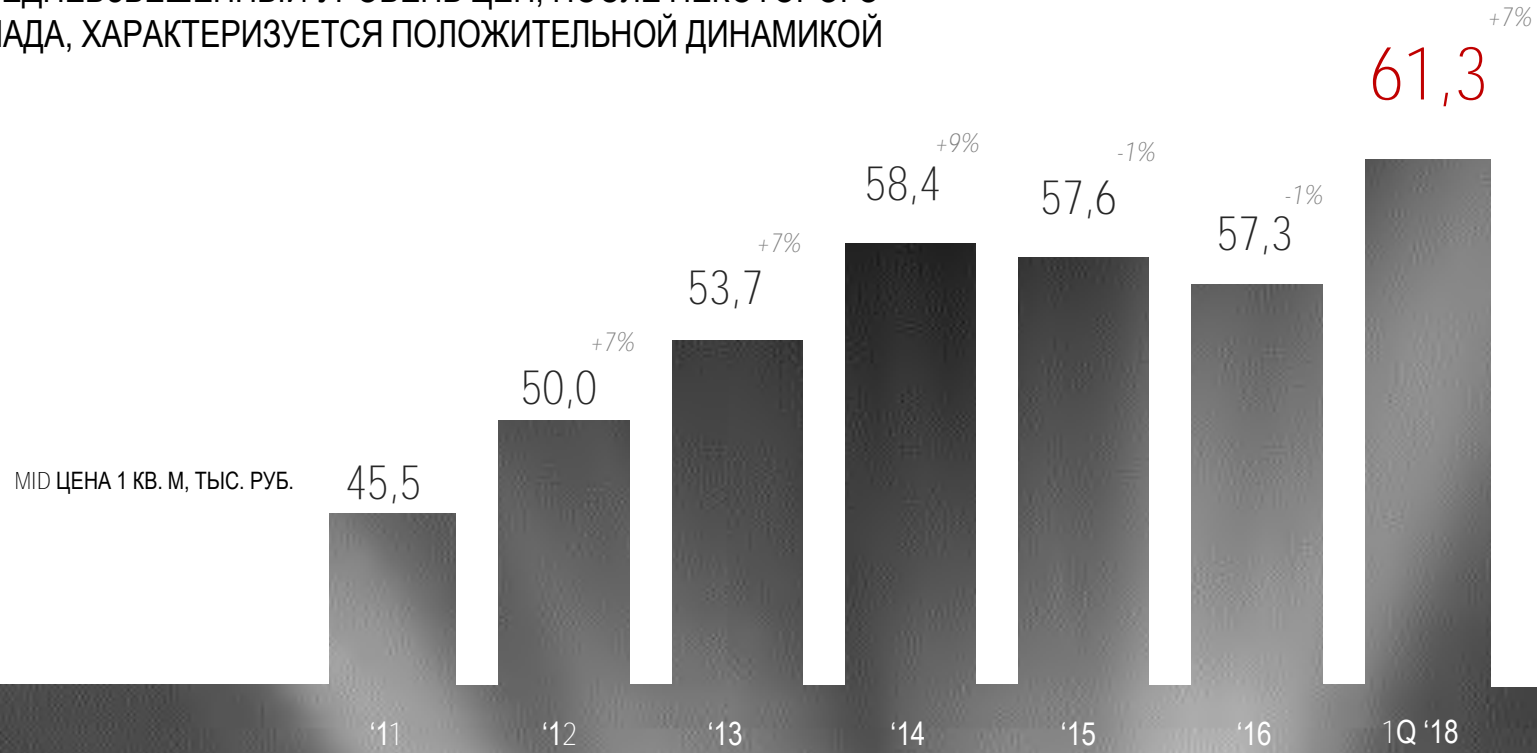
ГОД
КОЭФФИЦИЕНТ ПОГЛОЩЕНИЯ



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ УФЫ ПРЕОДОЛЕЛ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНЫЙ СПАД И СТАЛ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ, ОДНАКО, КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ ОСТАЕТСЯ СНИЖЕННЫМ



СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ УРОВЕНЬ ЦЕН, ПОСЛЕ НЕКОТОРОГО СПАДА, ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ ПОЛОЖИТЕЛЬНОЙ ДИНАМИКОЙ



ПРИРОСТ УРОВНЯ ЦЕН ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД ПРОИЗОШЕЛ ВО ВСЕХ КЛАССАХ ЖИЛЬЯ НА РЫНКЕ

БИЗНЕС

1Q2018 74,0

1Q2017 70,2

СРЕДНИЙ

1Q2018 61,5

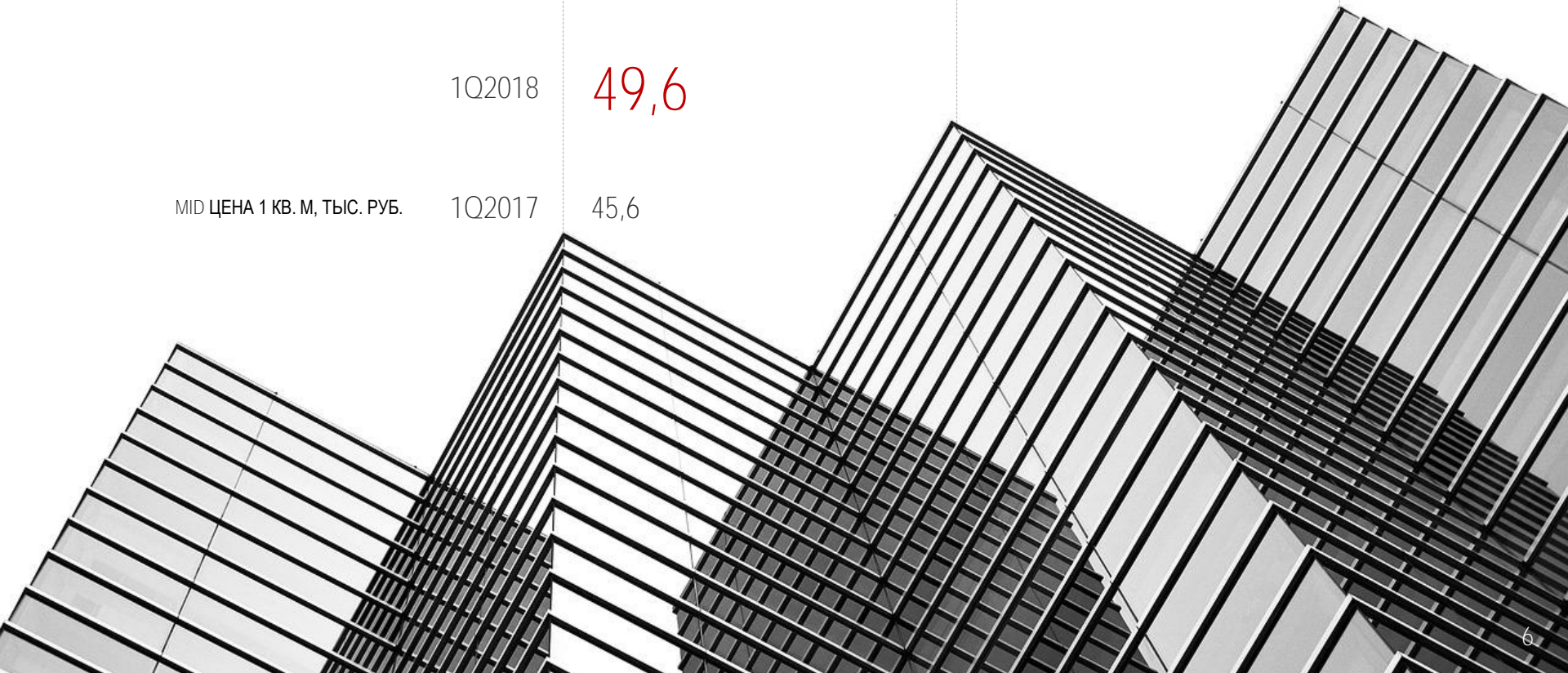
1Q2017 58,4

ЭКОНОМ

1Q2018 49,6

1Q2017 45,6

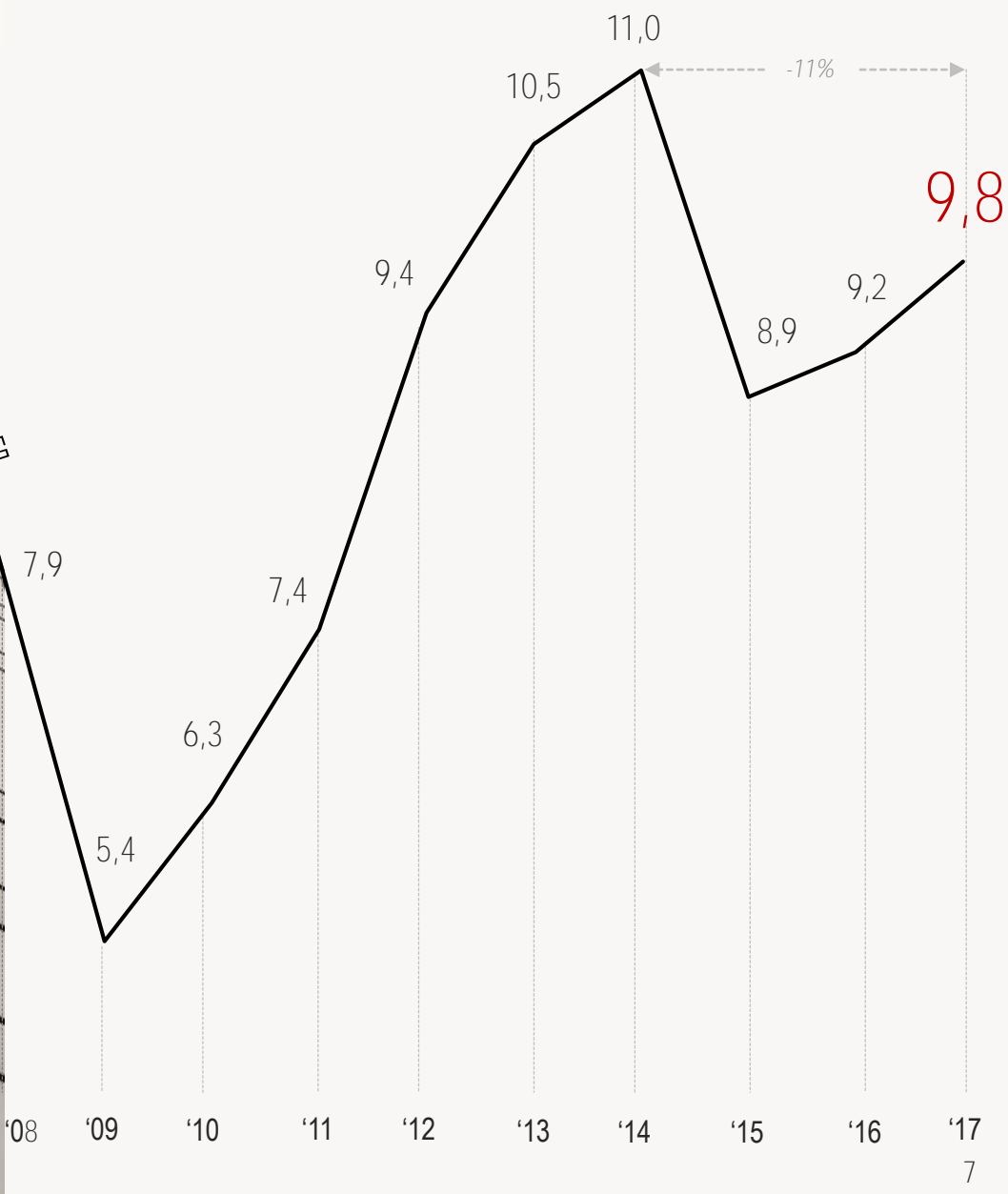
МИД ЦЕНА 1 КВ. М, ТЫС. РУБ.



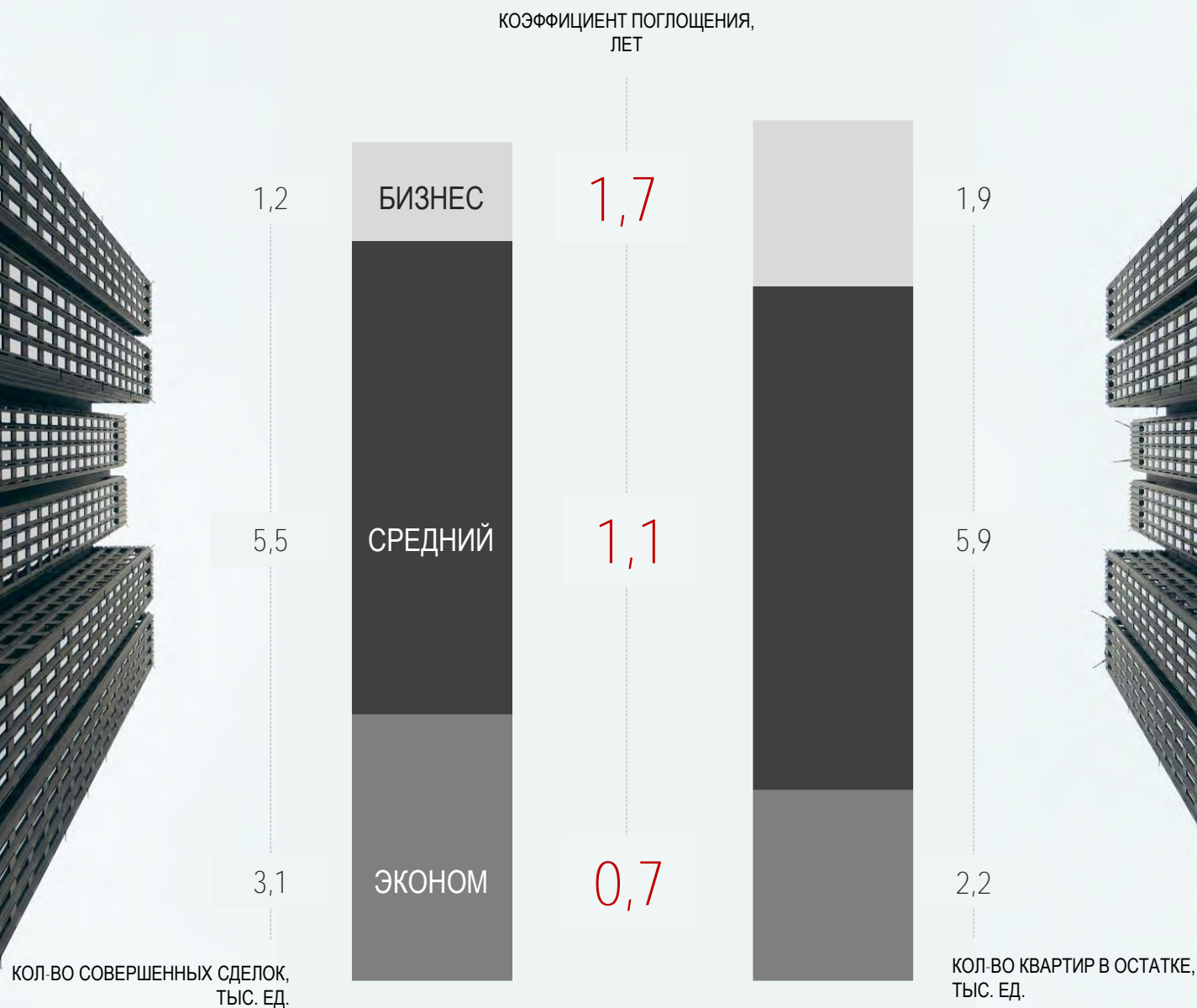
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ТАКЖЕ ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ,
НО ВСЕ ЕЩЕ НЕ ДОСТИГЛО ПИКОВОГО УРОВНЯ 2014 Г.



КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК, ТЫС. ЕД



РЫНОК ЖИЛЬЯ В УФЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЕН ДЛЯ ВЫХОДА: В МАССОВЫХ СЕКМЕНТАХ НАБЛЮДАЕТСЯ ДЕФИЦИТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



УФА | 2017

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, руб.
за 1 кв. м

61 313

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК,
ед.

9 756

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК,
ед. на 1 000 чел.

8,7

КОЭФФИЦИЕНТ ПОГЛОЩЕНИЯ,
лет

1,0

ОБЪЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНОЙ
КОНТРАКТАЦИИ ЗА ГОД,
млн. руб.

1 451*

УФА | 2022

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, руб.
за 1 кв. м

+9%
65 331

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК,
ед.

+25%
12 015

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК,
ед. на 1 000 чел.

10,8

КОЭФФИЦИЕНТ ПОГЛОЩЕНИЯ,
лет

1,7

ОБЪЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНОЙ
КОНТРАКТАЦИИ ЗА ГОД,
млн. руб.

+36%
1 904*

* - возможный объем контрактации в денежном выражении при доле проекта в спросе на уровне 5%, среднерыночном уровне цен и средней площади квартиры, равной 48,5 кв. м (средняя площадь квартир на локальном рынке на начало 2018 г.)

ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 КВ. 2018 Г.
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК
МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ Г. УФА
ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ ПРИЕМЛЕМЫМ
УРОВНЕМ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ:

СПРОС НАЧАЛ АКТИВИЗИРОВАТЬСЯ (+7% ПО ИТОГАМ 2017 Г.), ОДНАКО, ЕГО ЕМКОСТЬ ОСТАЕТСЯ НЕВЫСОКОЙ (9 СДЕЛОК НА 1 000 ЧЕЛ.)

ПИКОВОЕ ЧИСЛО СДЕЛОК (2014 Г.) НЕ ДОСТИГНУТО, ЧТО, УЧИТЫВАЯ НИЗКИЙ УРОВЕНЬ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЬЕМ (23,1 КВ./1 ЧЕЛ., СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ О НАЛИЧИИ ПОТЕНЦИАЛА ДЛЯ РОСТА СПРОСА

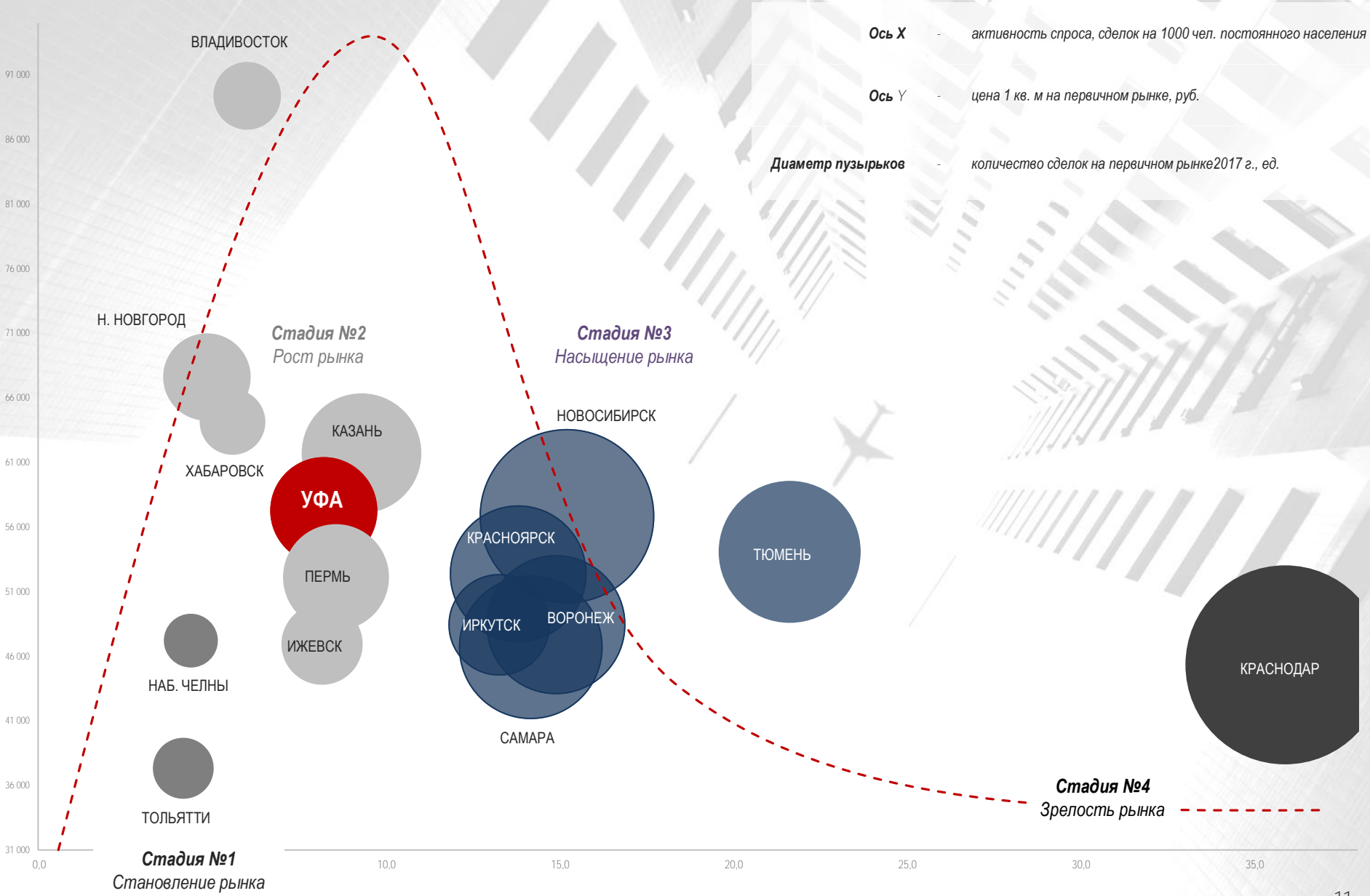
ТРЕНД К СНИЖЕНИЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ АКТИВНОСТИ, ИМЕВШИЙ МЕСТО В 2015-2016 ГГ., УЖЕ ПРЕОДОЛЕН

МАССОВАЯ ПРАКТИКА ПЕРЕНОСОВ СРОКОВ СДАЧИ СНИЖАЕТ ДОВЕРИЕ НАСЕЛЕНИЯ К ПЕРВИЧНОМУ РЫНКУ: В 2017 Г. ВОВРЕМЯ СДАЛОСЬ ЛИШЬ 32% ОТ ЗАПЛАНИРОВАННОГО ОБЪЕМА МЖС

ОСНОВА РЫНКА – МАССОВЫЕ СЕГМЕНТЫ. ИМЕННО В НИХ БУДЕТ ПРОИСХОДИТЬ ЕГО ОСНОВНОЕ РАЗВИТИЕ

РЫНОК ИМЕЕТ БЛАГОПРИЯТНЫЕ СРЕДНЕСРОЧНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ: КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК И УРОВЕНЬ ЦЕН БУДУТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ

ТЕКУЩАЯ СТАДИЯ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА РЫНКА УФЫ – ЭТО СТАДИЯ РОСТА



В ДОЛГОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ СТЕПЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЫНКА
УФЫ МОЖНО БУДЕТ ОЦЕНИТЬ ПО ДИНАМИКЕ ДВУХ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ:



ОБЪЕМ ПОТЕНЦИАЛА СПРОСА

Потенциал спроса определяется **возможностью** приобретения жилой недвижимости и, по сути, представляет собой площадь, обеспеченную платежеспособным спросом со стороны населения, т.е. площадь всех объектов первичного рынка жилья, которые **могут быть приобретены** гражданами за свои средства или в ипотеку при определенных рыночных условиях.

Показатель выражается в домохозяйствах (число семей/домохозяйств, которые могут позволить себе приобретение жилой недвижимости) и в квадратных метрах (общая площадь жилой недвижимости на которую на конкретный момент времени может быть предъявлен платежеспособный спрос).

ДОЛЯ НАСЕЛЕНИЯ, СПОСОБНОГО ПРИОБРЕСТИ ЖИЛЬЕ

доля семей, чей уровень платежеспособности позволяет приобрести жилье, от общего числа домохозяйств в городе

ИСХОДНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОГНОЗА		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	ТЕМП РОСТА ВВП, % К ПРЕДЫДУЩЕМУ ГОДУ (РЕАЛЬНЫЙ)	99,8	101,5	102,1	102,2	102,3	103,9	103,7	103,7	103,5	103,4	103,3	103,2
				←----- Прогноз Минэкономразвития от сентября 2017 г. ----->									
2	ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН, % К ПРЕДЫДУЩЕМУ ГОДУ	105,4	102,5	103,7	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
				←----- Прогноз Минэкономразвития от сентября 2017 г. ----->									
3	СРЕДНЯЯ ИПОТЕЧНАЯ СТАВКА, % ГОДОВЫХ	факт		10,2	9,5	8,0	7,5	7,0	6,5	6,0	6,0	6,0	6,0
4	СРЕДНИЙ СРОК ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА, МЕС.	факт		Зафиксирован фактический показатель 2017 г. среднего срока привлечения ипотечного кредита для каждого города (региона)									
5	ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ, ЧЕЛ.	факт		Динамика базового сценария регионального демографического прогноза									
6	СРЕДНЕДУШЕВЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ, РУБ.	факт		Прогноз, основанный на регрессионном анализе взаимосвязи динамики ВВП, ВРП и доходов населения, также рассчитывается для каждого города отдельно									

УФА | 2017

ПОТЕНЦИАЛ СПРОСА,
млн. кв. м / тыс. домохозяйств

3,1 / 53

ДОЛЯ СЕМЕЙ, СПОСОБНЫХ
КУПИТЬ ЖИЛЬЕ,
% от общего числа домохозяйств

11%

могут купить за сбережения

17 тыс. семей / 4%

могут купить в ипотеку

36 тыс. семей / 7%

не могут купить жилье

418 тыс. семей / 89%

УФА | 2027

ПОТЕНЦИАЛ СПРОСА,
млн. кв. м / тыс. домохозяйств

19,9 / 308

ДОЛЯ СЕМЕЙ, СПОСОБНЫХ
КУПИТЬ ЖИЛЬЕ,
% от общего числа домохозяйств

67%

могут купить за сбережения

83 тыс. семей / 18%

могут купить в ипотеку

225 тыс. семей / 49%

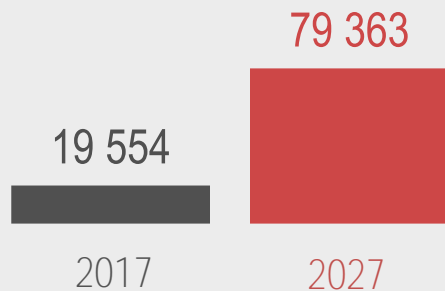
не могут купить жилье

151 тыс. семей / 33%

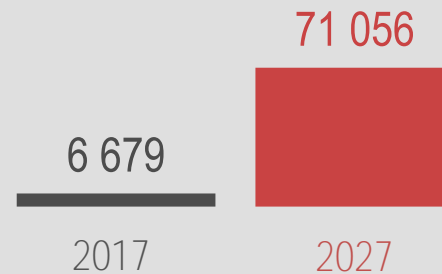
ЭКОНОМ



СРЕДНИЙ



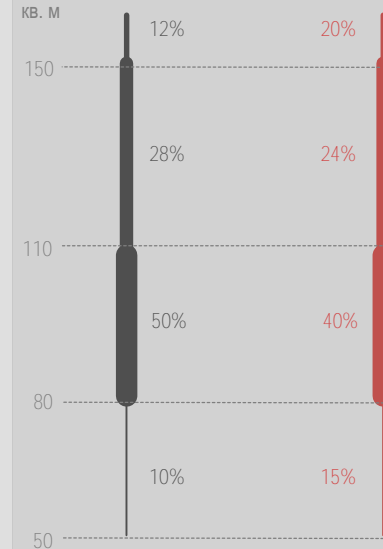
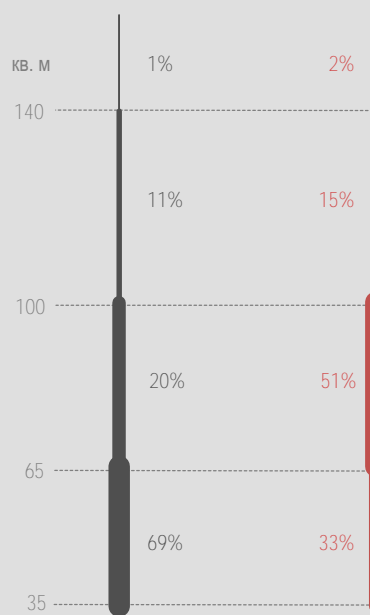
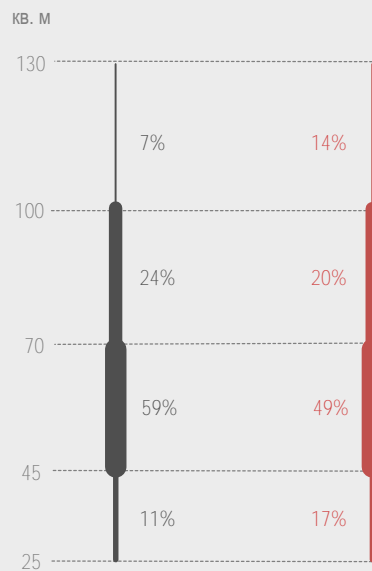
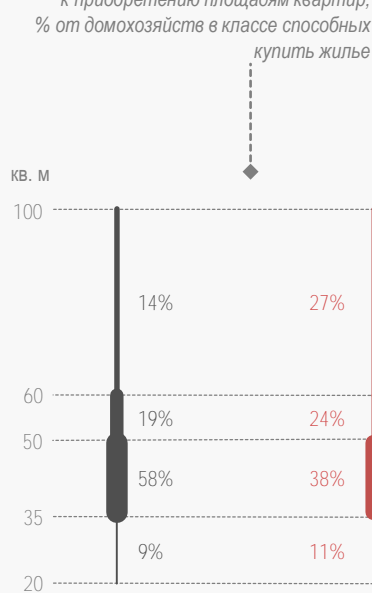
БИЗНЕС



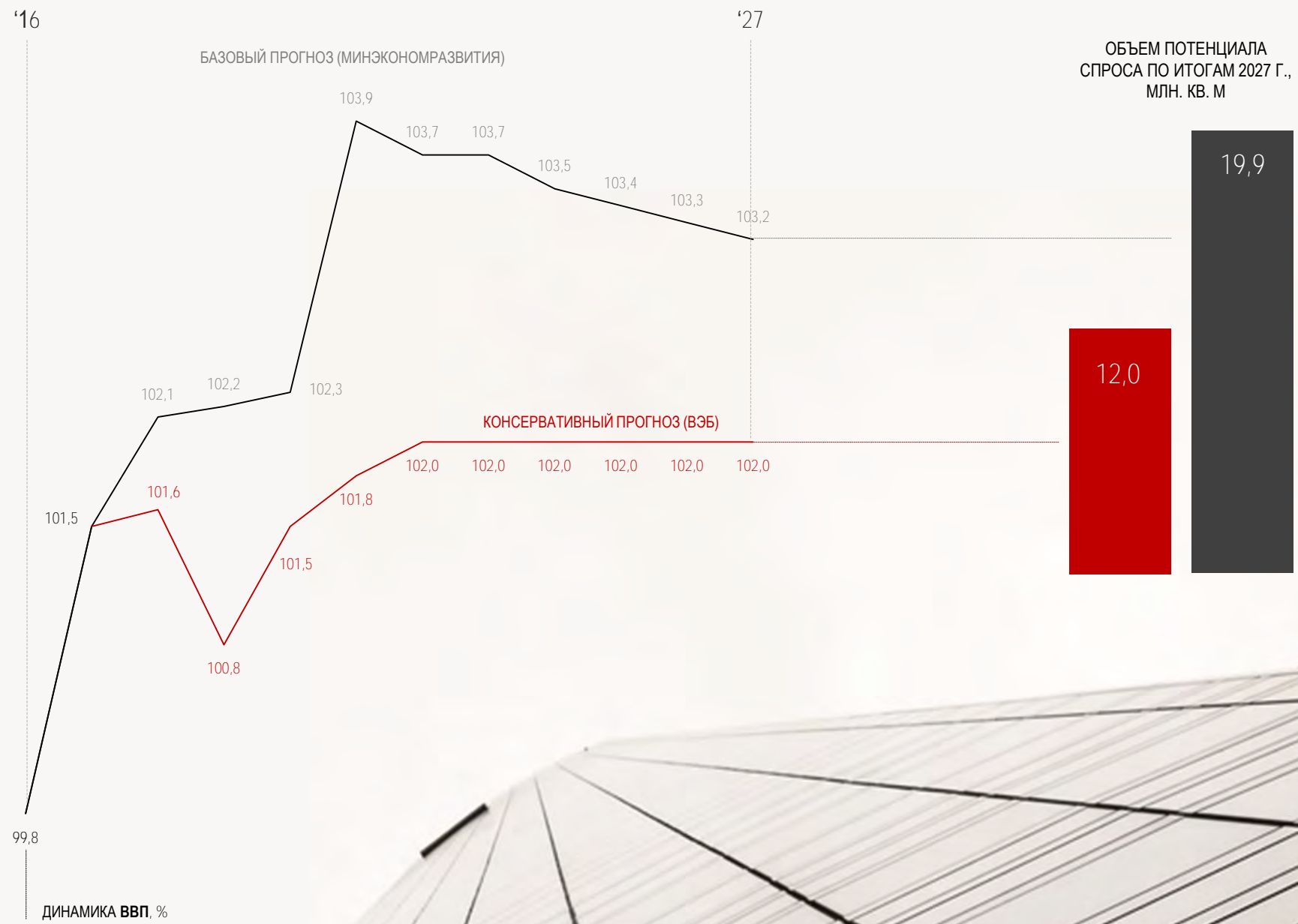
ЭЛИТНЫЙ



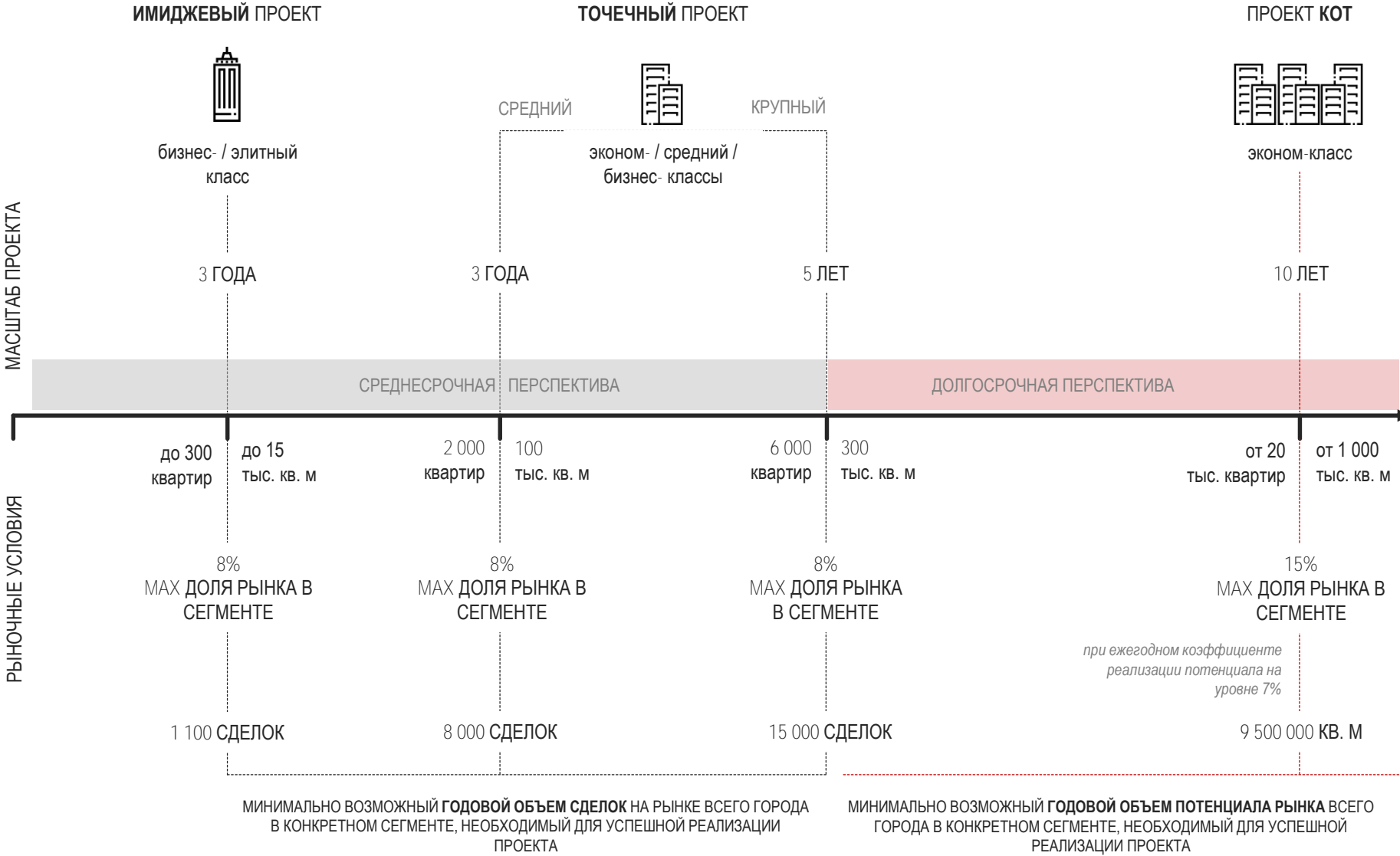
Объем потенциала спроса по возможным к приобретению площадям квартир, % от домохозяйств в классе способных купить жилье



ПРИ МЕНЕЕ ИНТЕСИВНОМ РОСТЕ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ, ПОТЕНЦИАЛ СПРОСА НА ЖИЛЬЕ В УФЕ БУДЕТ ПРИРАСТАТЬ СУЩЕСТВЕННО МЕНЕЕ АКТИВНО



ПОКАЗАТЕЛЬ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПОТЕНЦИАЛЬНОГО СПРОСА МОЖЕТ СЛУЖИТЬ ДОСТАТОЧНО ТОЧНЫМ ОРИЕНТИРОМ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МАСШТАБНОСТИ ЖИЛОГО ПРОЕКТА, ВОЗМОЖНОГО К РЕАЛИЗАЦИИ



* - согласно классификации, принятой ГК «КОРТРОС»

В ДОЛГОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ НА РЫНКЕ УФЫ К РЕАЛИЗАЦИИ ВОЗМОЖНЫ КАК ТОЧЕЧНЫЕ ПРОЕКТЫ, ТАК И ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

 ПРОЕКТ КОТ	ЭКОНОМ	ОТ 1 000 000 КВ. М	ОТ 20 000 КВАРТИР	10 ЛЕТ
 ТОЧЕЧНЫЙ ПРОЕКТ	СРЕДНИЙ	ДО 100 000 КВ. М	ДО 2 000 КВАРТИР	3 ГОДА
 ИМИДЖЕВЫЙ ПРОЕКТ	БИЗНЕС- И ЭЛИТНЫЙ	ДО 15 000 КВ. М	ДО 300 КВАРТИР	3 ГОДА



MACON

Real Estate Consultant



+7 (495) 789-84-24

+7 (861) 210-11-55

mail@macon-realty.ru

www.macon-realty.ru