

# 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

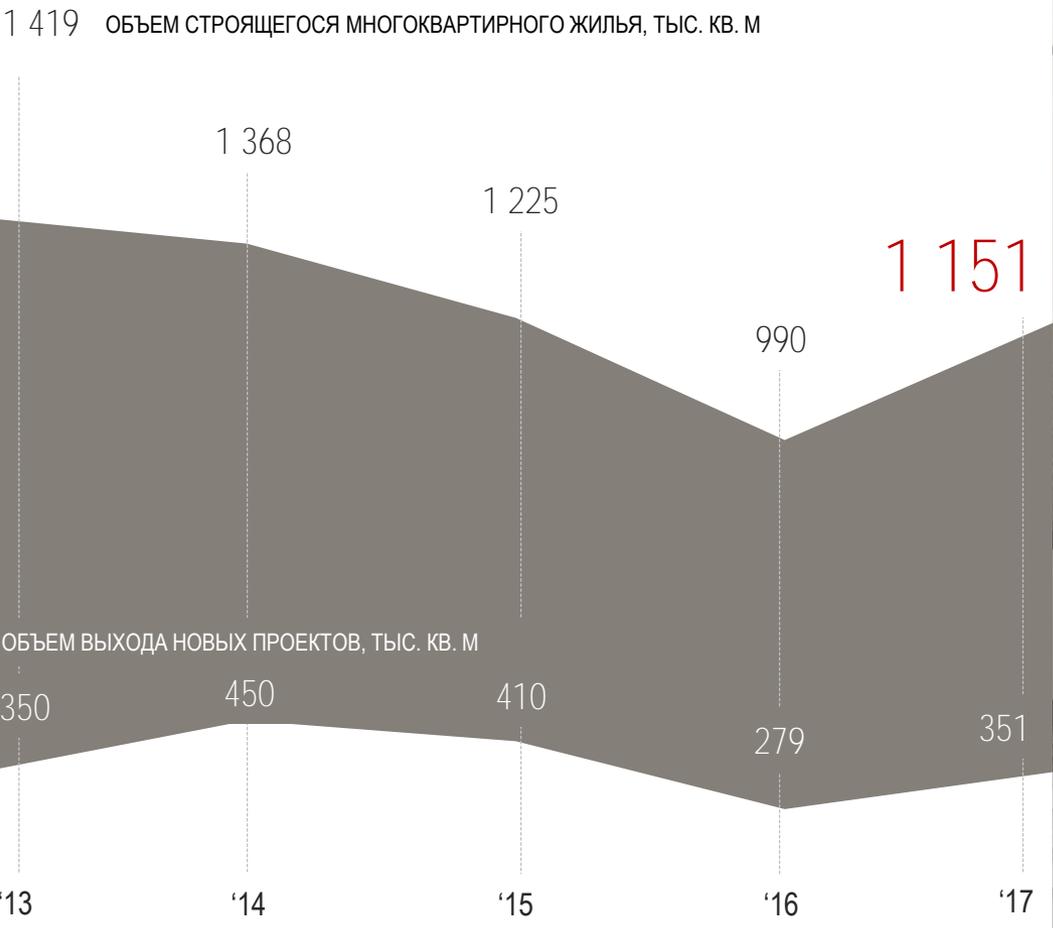
**СДЕЛОК**  
**ПО ИТОГАМ 2017 Г.**

1,0

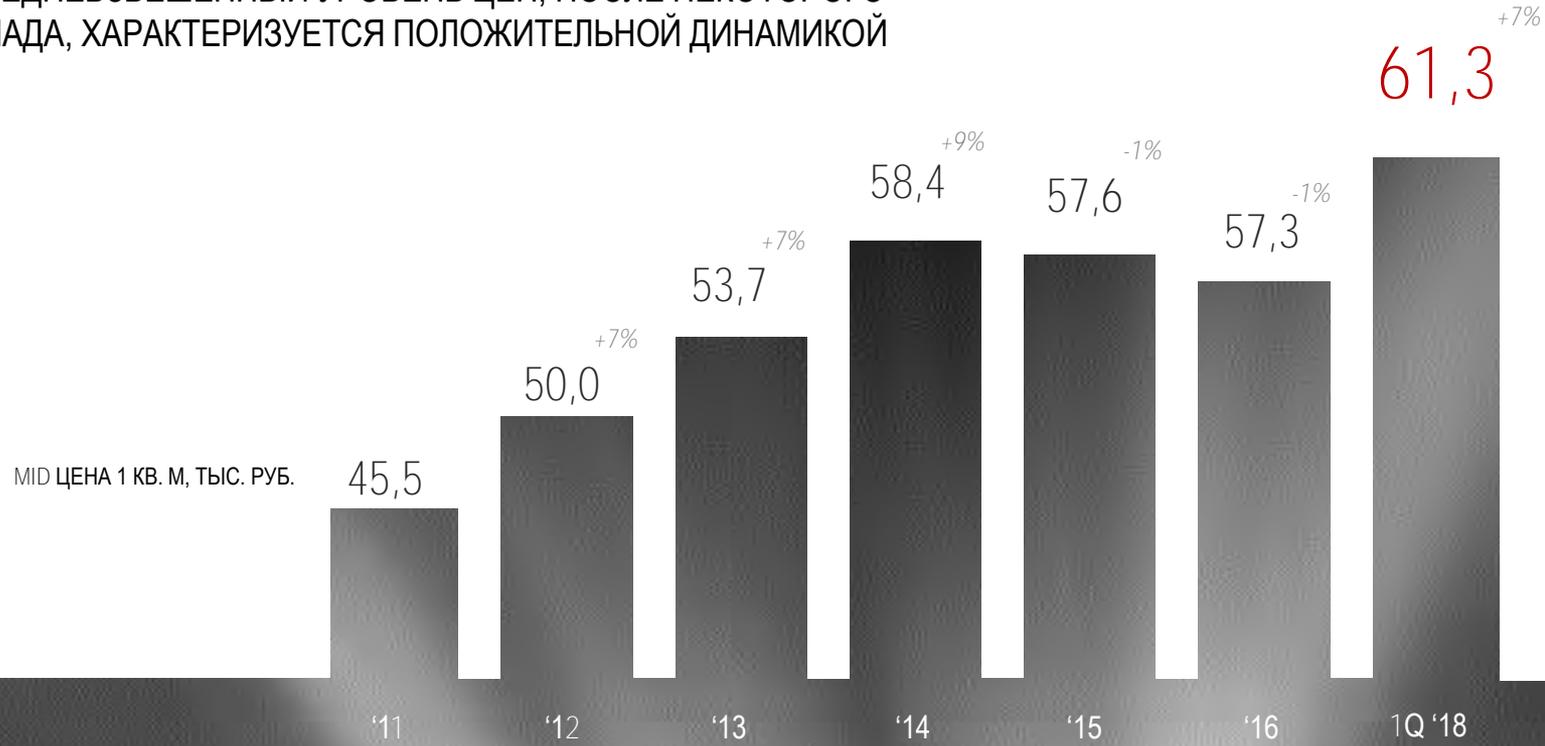
**ГОД**  
**КОЭФФИЦИЕНТ ПОГЛОЩЕНИЯ**



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

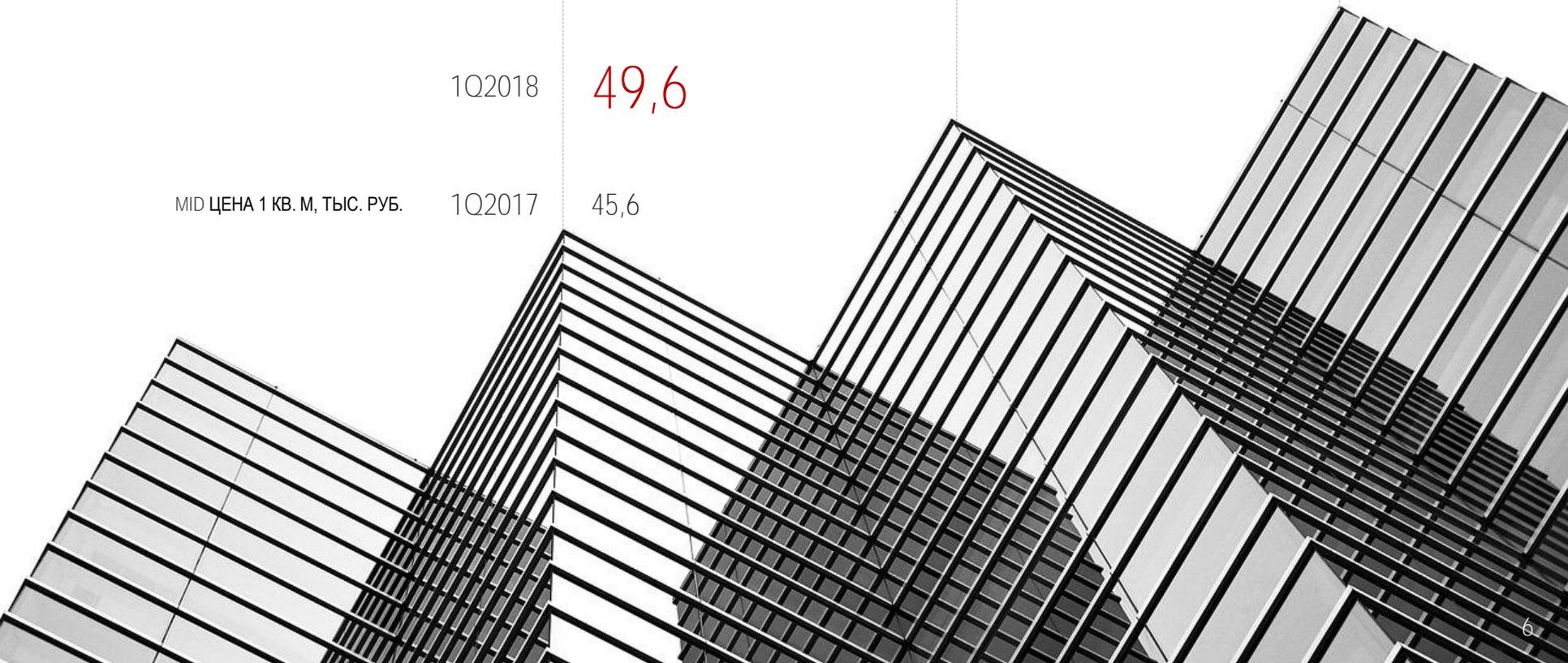
## СРЕДНИЙ

1Q2018	61,5
1Q2017	58,4

## ЭКОНОМ

1Q2018	49,6
1Q2017	45,6

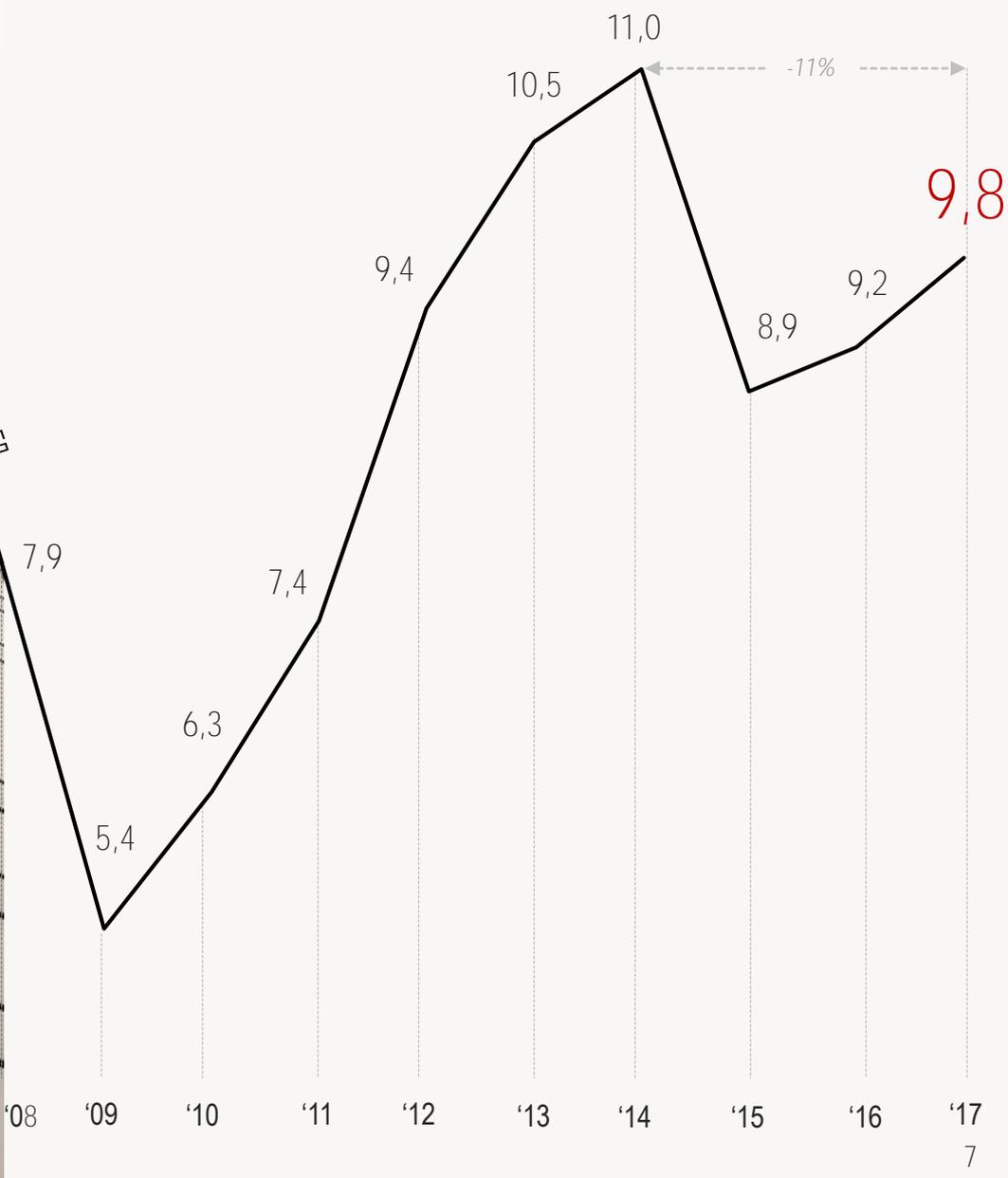
МИД ЦЕНА 1 КВ. М, ТЫС. РУБ.



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

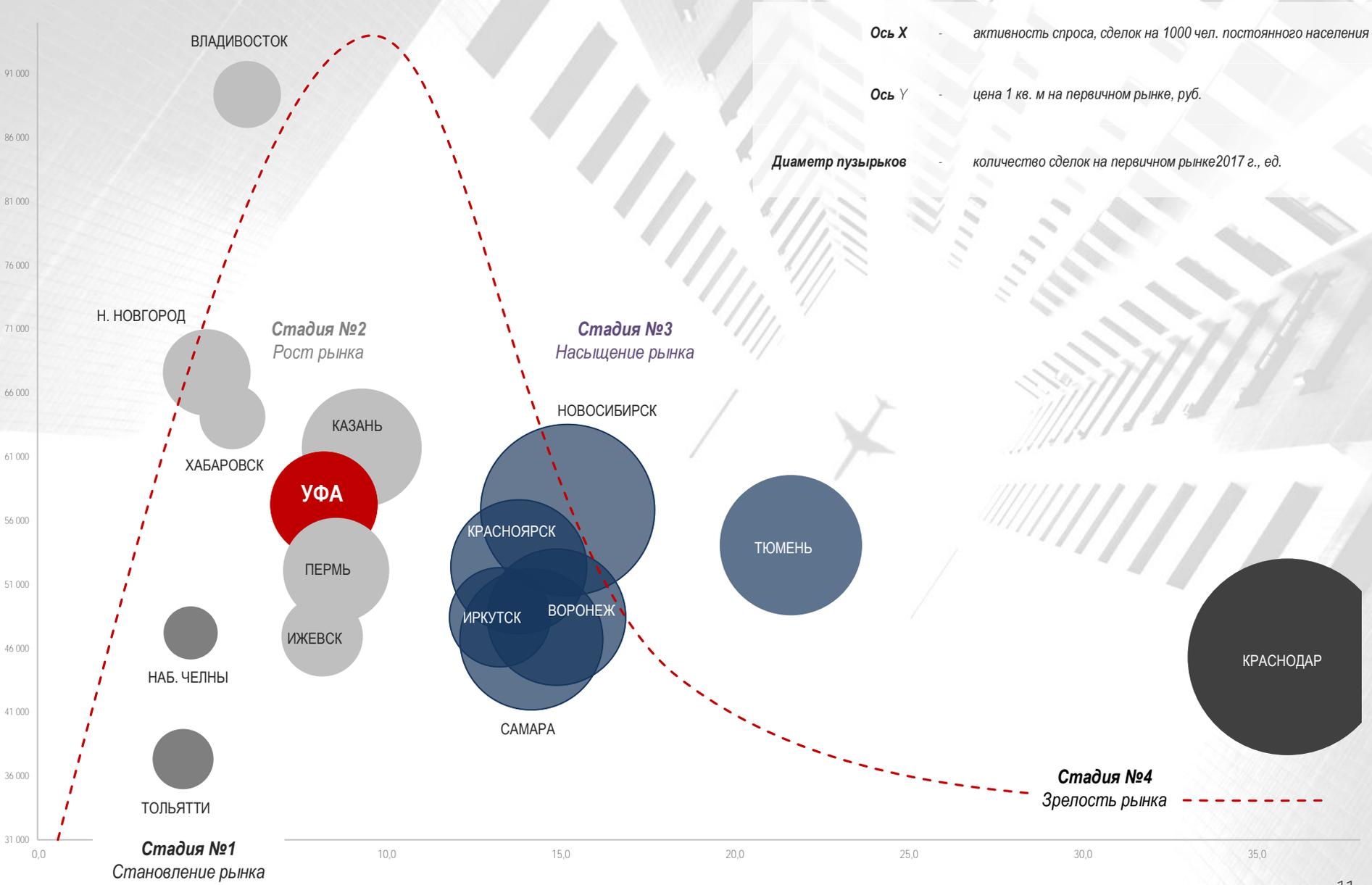
ТРЕНД К СНИЖЕНИЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ АКТИВНОСТИ, ИМЕВШИЙ МЕСТО В 2015-2016 ГГ., УЖЕ ПРЕОДОЛЕН

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 (количество 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%

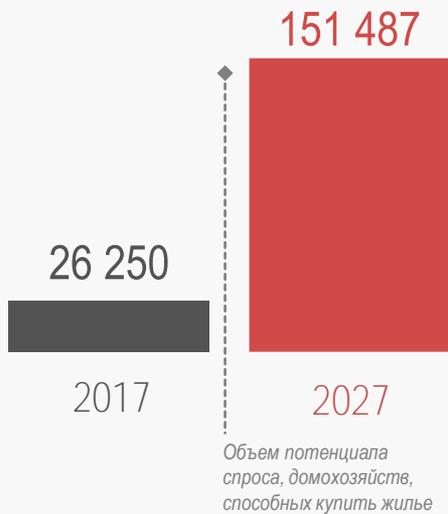
могут купить в ипотеку

225 тыс. семей / 49%

не могут купить жилье

151 тыс. семей / 33%

# ЭКОНОМ



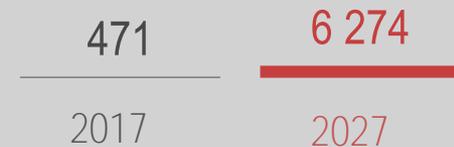
# СРЕДНИЙ



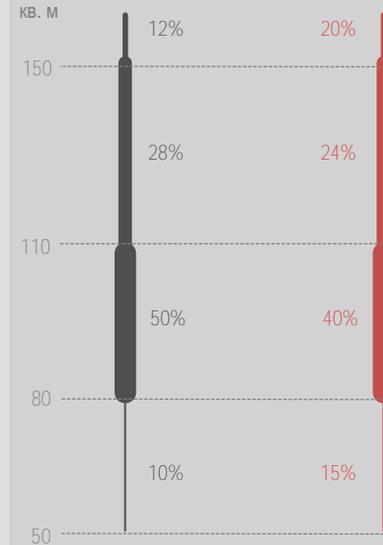
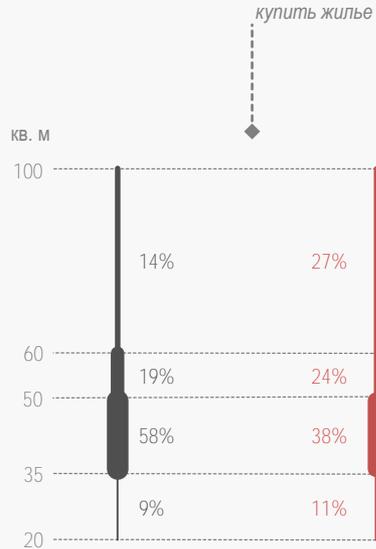
# БИЗНЕС



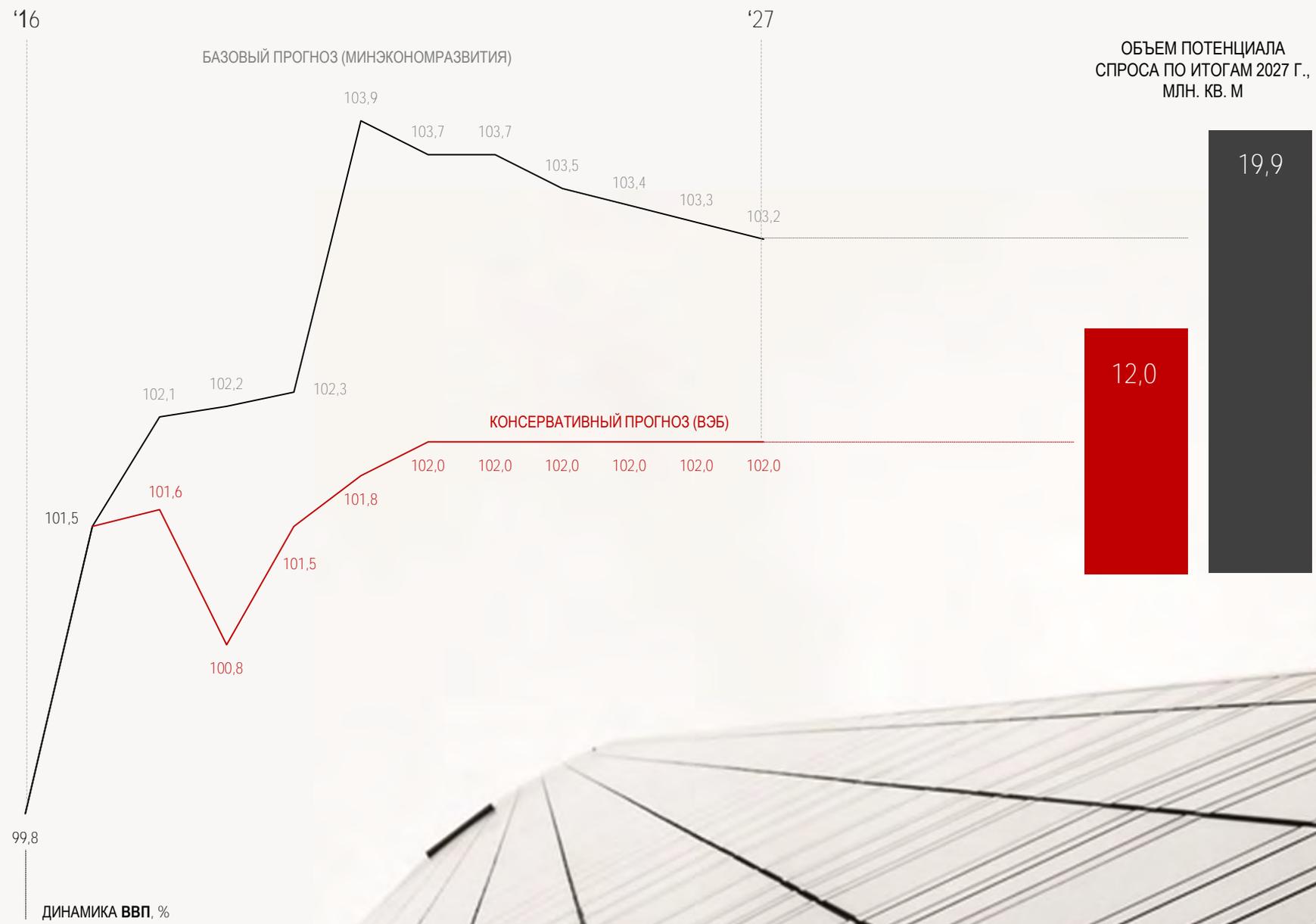
# ЭЛИТНЫЙ



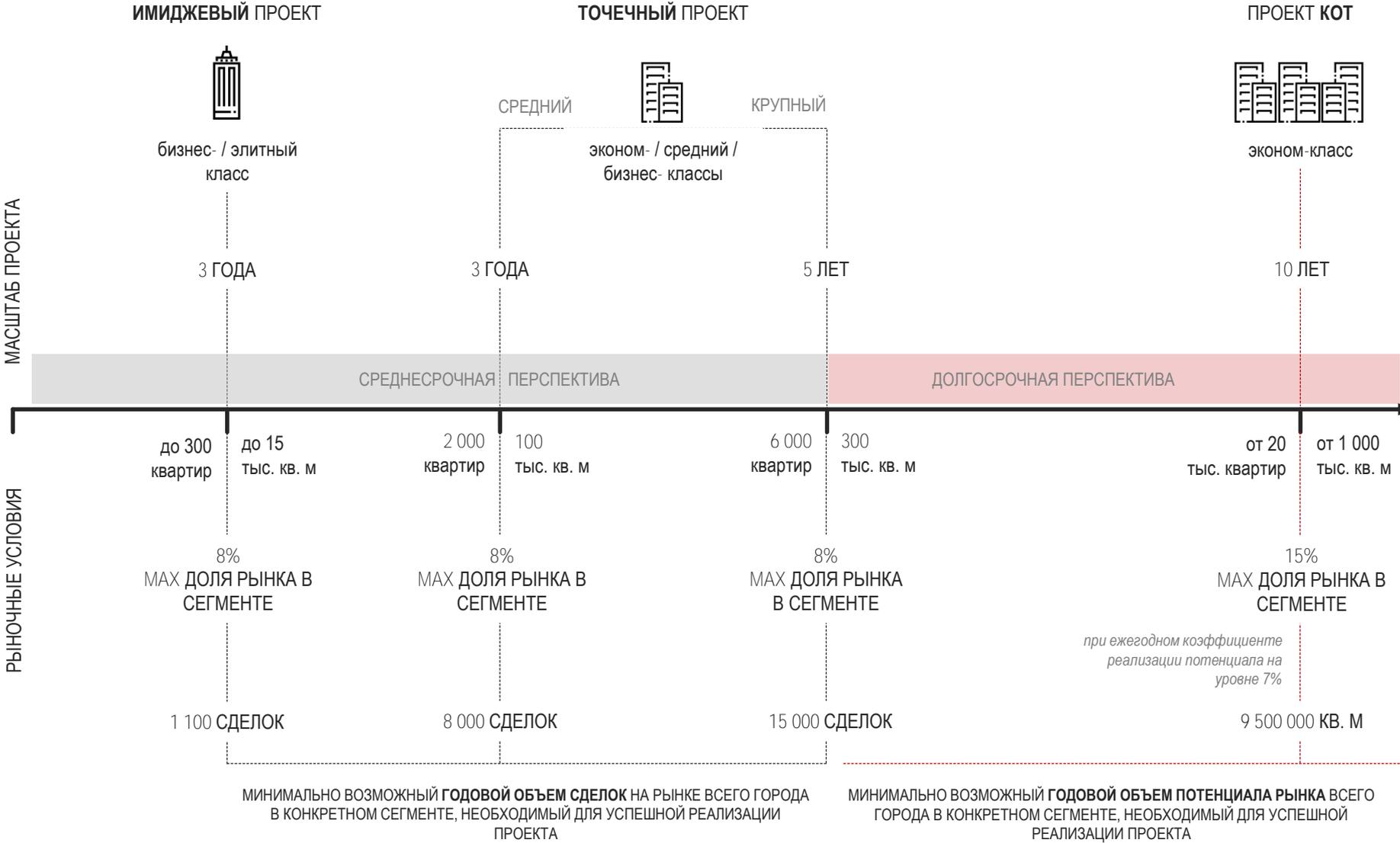
Объем потенциала спроса по возможным к приобретению площадям квартир, % от домохозяйств в классе способных купить жилье



# 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](mailto:mail@macon-realty.ru)

[www.macon-realty.ru](http://www.macon-realty.ru)