

Ценовой потенциал рынка новостроек уральских городов

Скоробогач Алексей Васильевич



**Заместитель директора ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»,
Председатель комитета по аналитике Ассоциации «РГР. Пермский край»
Кандидат экономических наук**



Рынок новостроек РФ: что мы имеем?

Россия



134 477

ТЫС. КВ.М



2 070

ДОМОВ



Пермь 1,054 млн.чел.



1 415 ТЫС. КВ.М



371 ТЫС. КВ.М



составил объем многоквартирного жилья, находящегося в стадии строительства на 01.07.2019 г. **Увеличение объемов** строительства по сравнению с 01.07.2018 г. равно **2,8%**.

Проблемные и замороженные объекты по состоянию на 01.01.2019 г. За год количество кв.м, строительство которых приостановлено увеличилось на **13,8%**



Екатеринбург

1,483 млн.чел.



3 200 ТЫС. КВ.М



80 ТЫС. КВ.М

Рынок новостроек Перми: что мы имеем?



89 новостроек

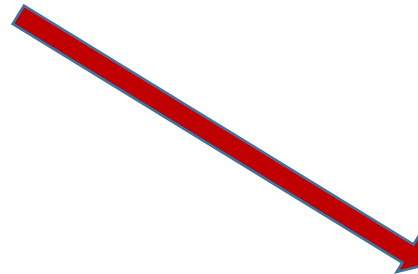


18 имеют процент реализации
более 95%

66 в активной продаже

SALE

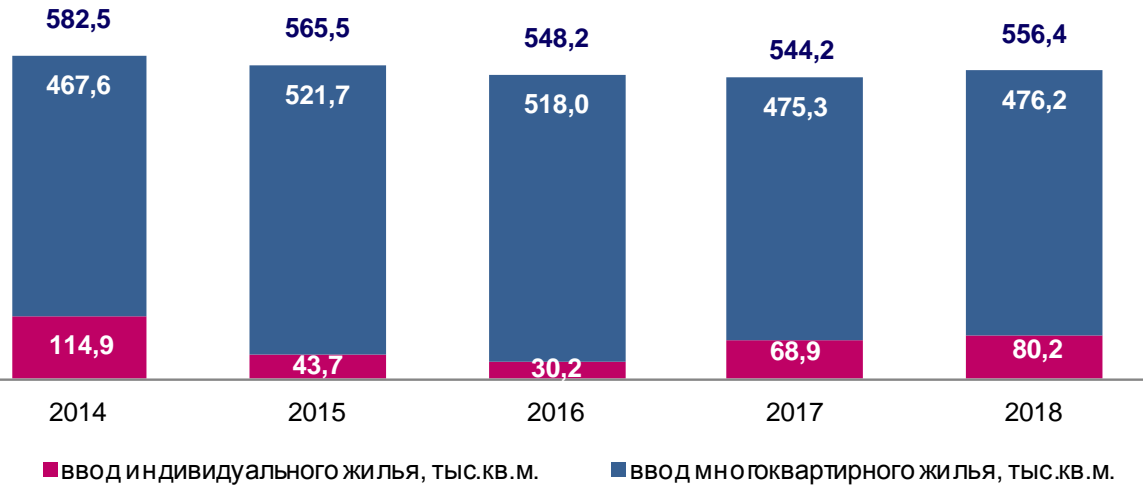
12 домов перешли на ЭСКРОУ



в 5-ти старт продаж
не объявлен

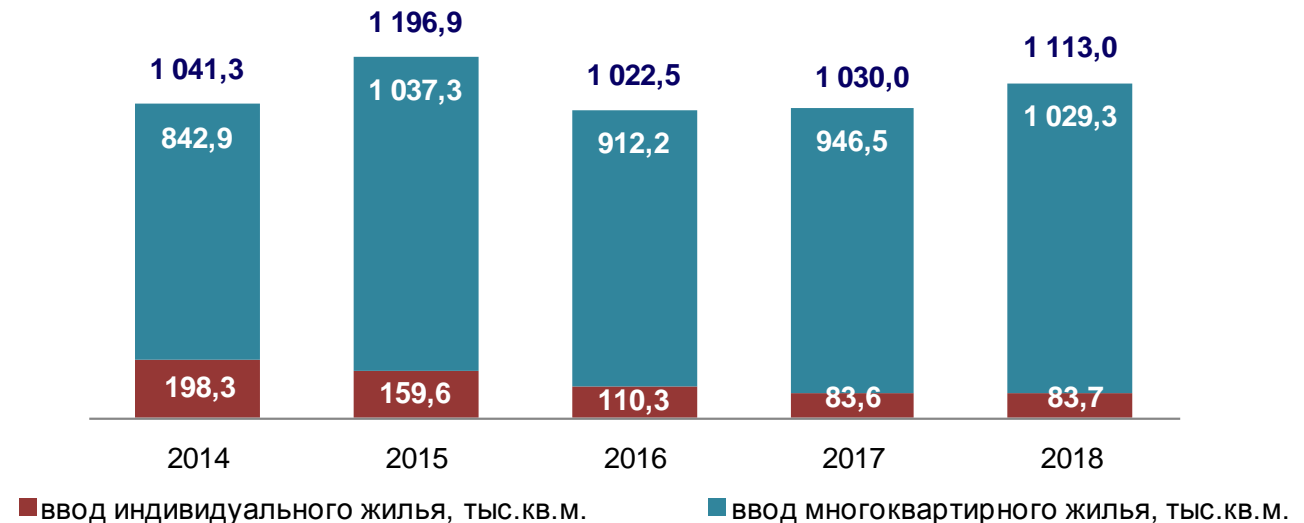
Рынок новостроек: результаты в Перми и в Екатеринбурге

Объемы ввода жилья в эксплуатацию в г. Перми
за период с 2014 г. по 2018 г. по данным Пермьстат на 01.07.2019



МКЖ / ИЖС
92,5% / 7,5%

Объемы ввода жилья в эксплуатацию в г. Екатеринбурга
за период с 2014 г. по 2018 г. по данным Свердловскстат

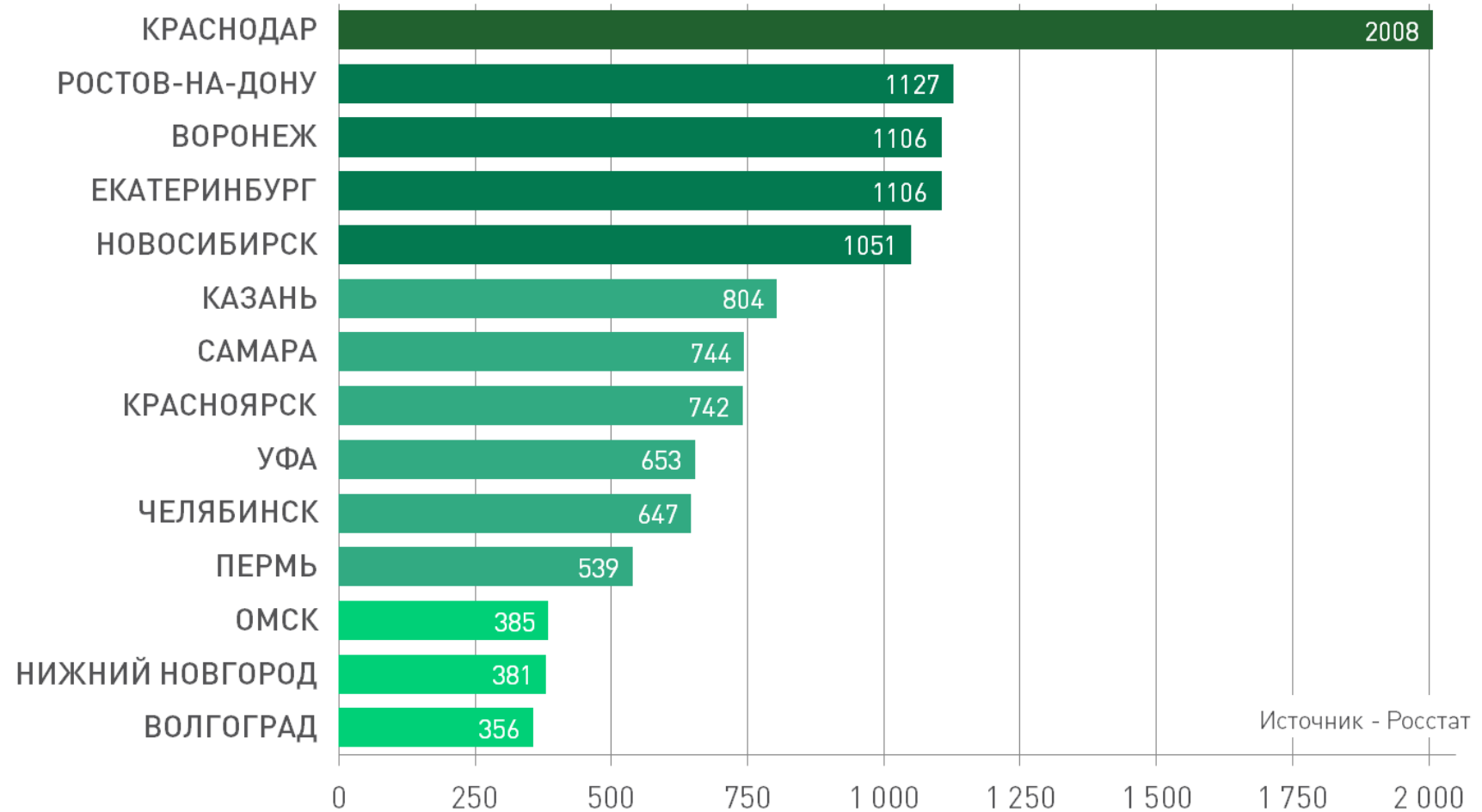


МКЖ / ИЖС
85,6% / 14,4%

**В планах у застройщиков сдать в эксплуатацию
многоквартирного жилья
в 2019 году - 480 тыс. кв.м.
в 2020 году - 451 тыс. кв.м.**

Значительные различия по показателям ввода. Максимальный объем – Краснодар, минимальный – Волгоград. Несмотря на то, что в 2018 году ввод жилья в Краснодаре упал на 18%, но разрыв с другими городами остается по-прежнему огромный.

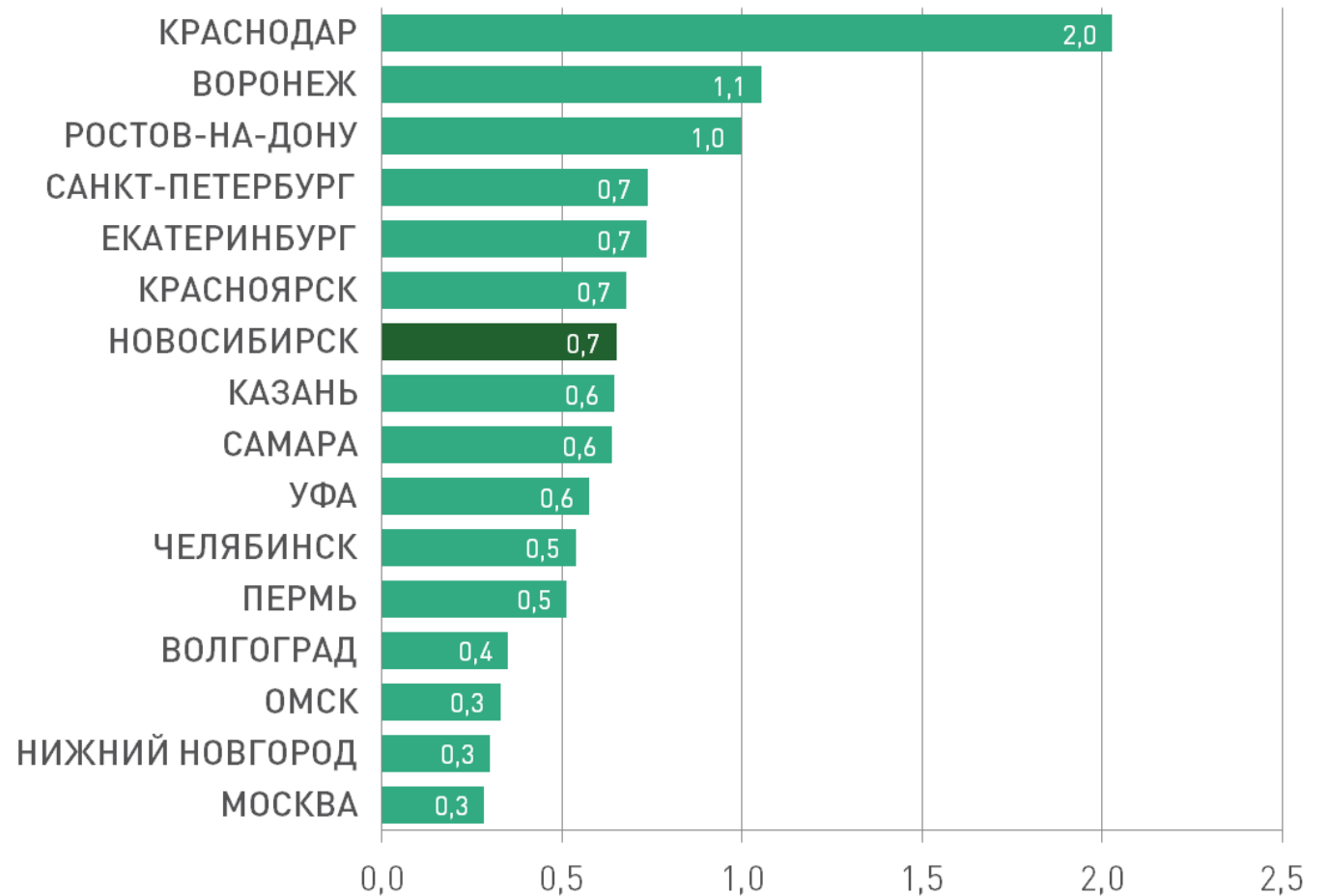
ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РОССИИ В 2018 ГОДУ, ТЫС. КВ. М



Города миллионники: ввод жилья на 1 жителя - от 0,3 до 2 кв. м. В одних городах при достижении 0,4-0,5 кв. м. на 1 жителя происходит насыщение рынка, а другие города этого достигают при показателе свыше 1 кв.м.

ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В 2018 НА 1 ЖИТЕЛЯ, КВ. М

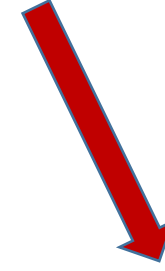
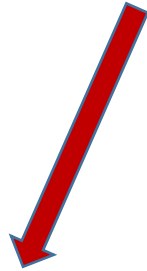
Источник - Росстат



Рынок новостроек: перспективы в Перми



В Реестре перспективных проектов
ООО «АЦ «КД-консалтинг» 165 объектов в г. Перми

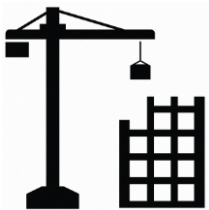


65 имеют разрешение
на строительство

81 в процессе проработки

570 тыс. кв.м

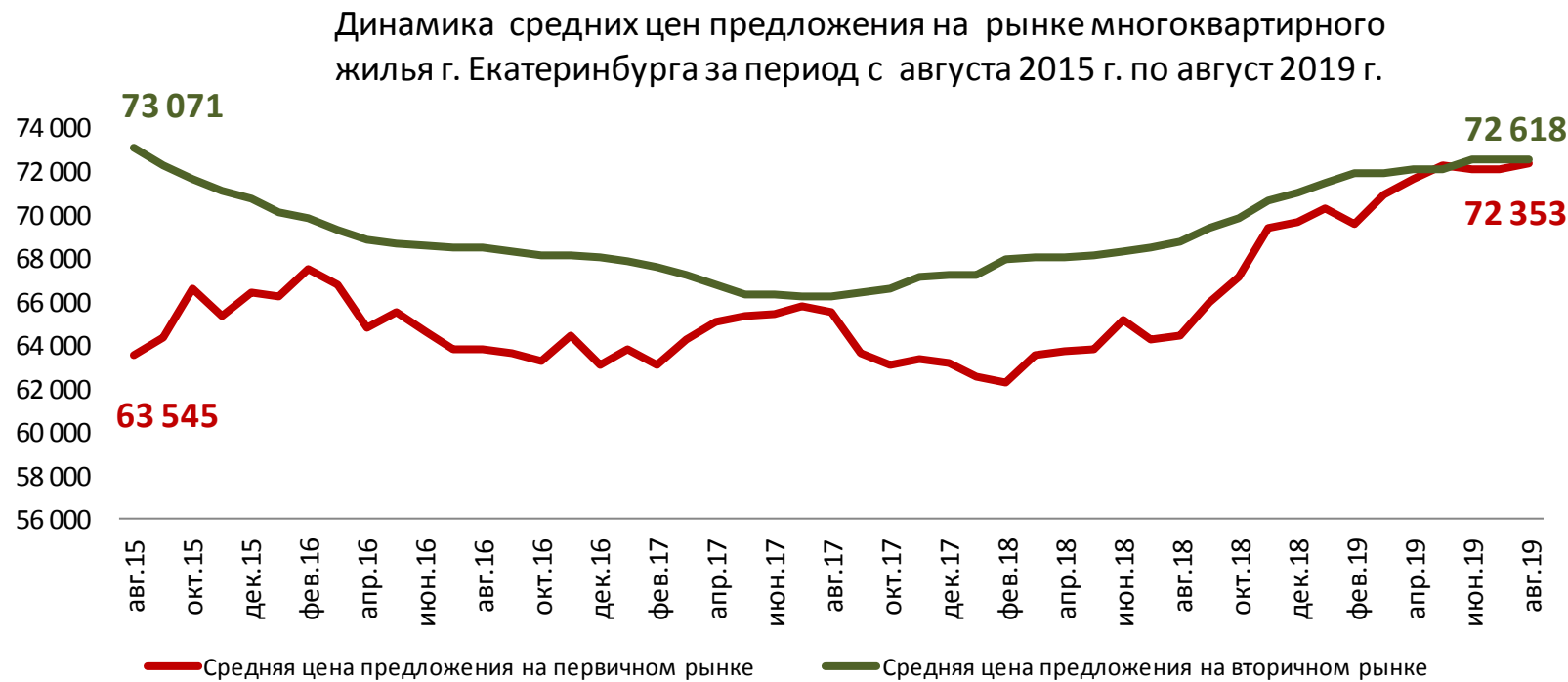
9 055 квартир





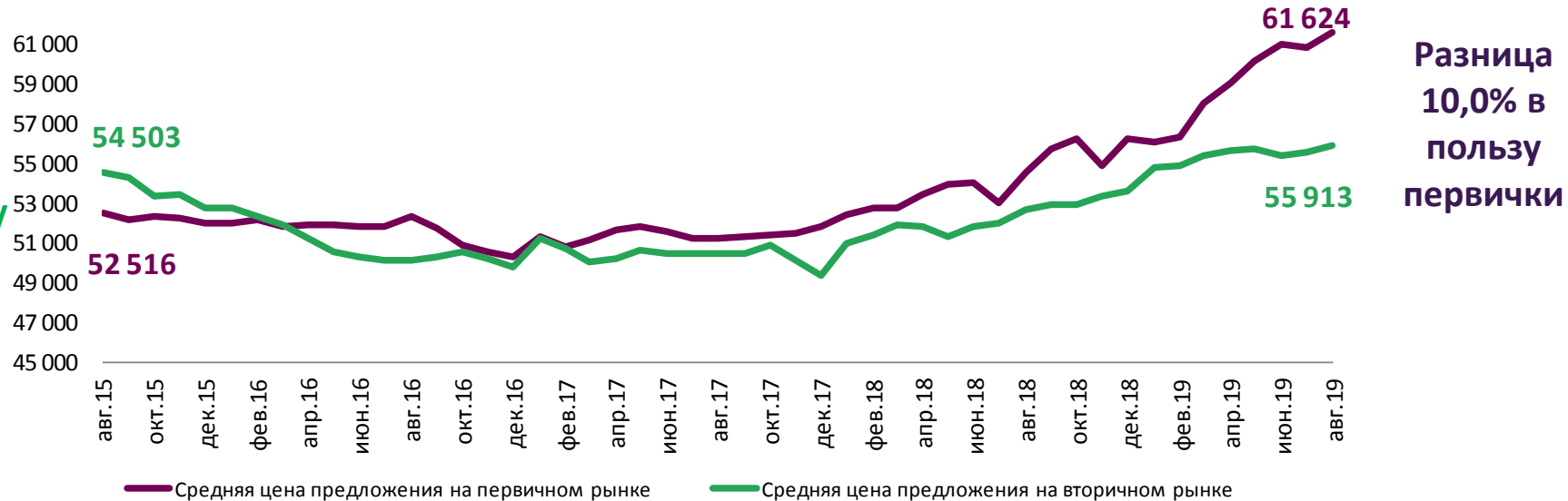
Пермь / Екатеринбург: цены и динамика

2015 г.
Разница
13,0% в
пользу
вторички



Динамика средних цен предложения на рынке многоквартирного жилья г. Перми за период с августа 2015 г. по август 2019 г.

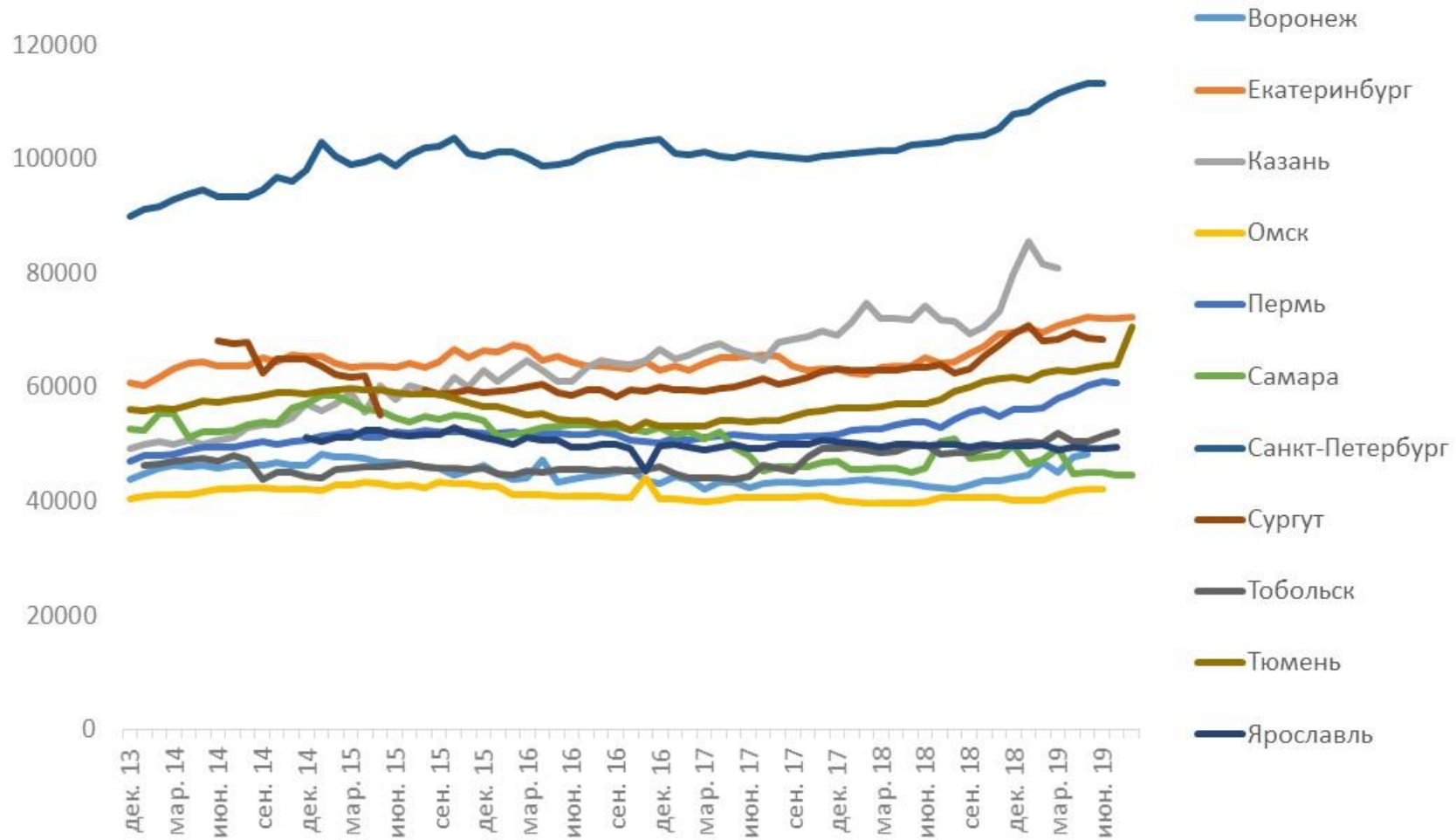
2015 г.
Разница
4,0% в пользу
вторички



Разница
10,0% в
пользу
первички

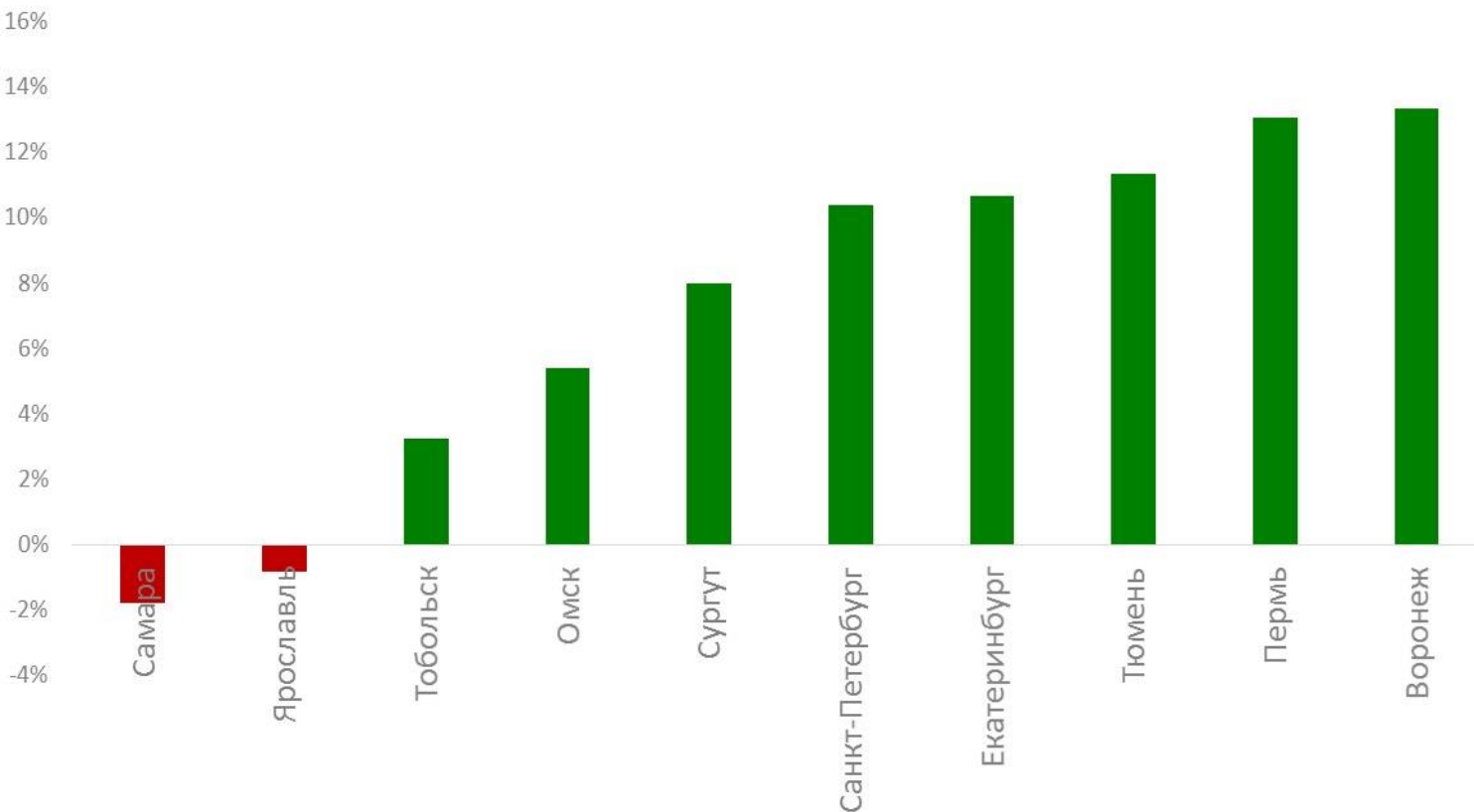
Города РФ: цены и динамика

СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, РУБ./КВ.М

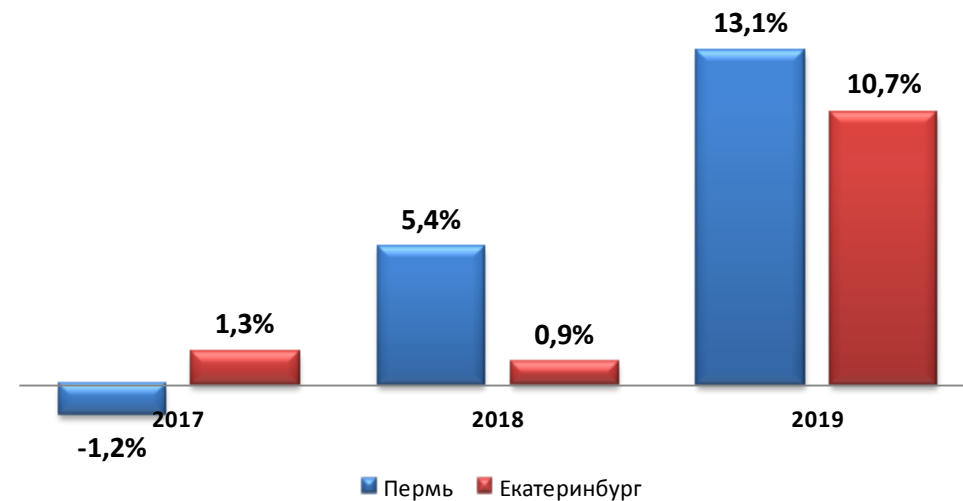


Города РФ: цены и динамика

Темпы изменения цен на первичном рынке жилья за период с июня 2018 г. по июнь 2019 г.

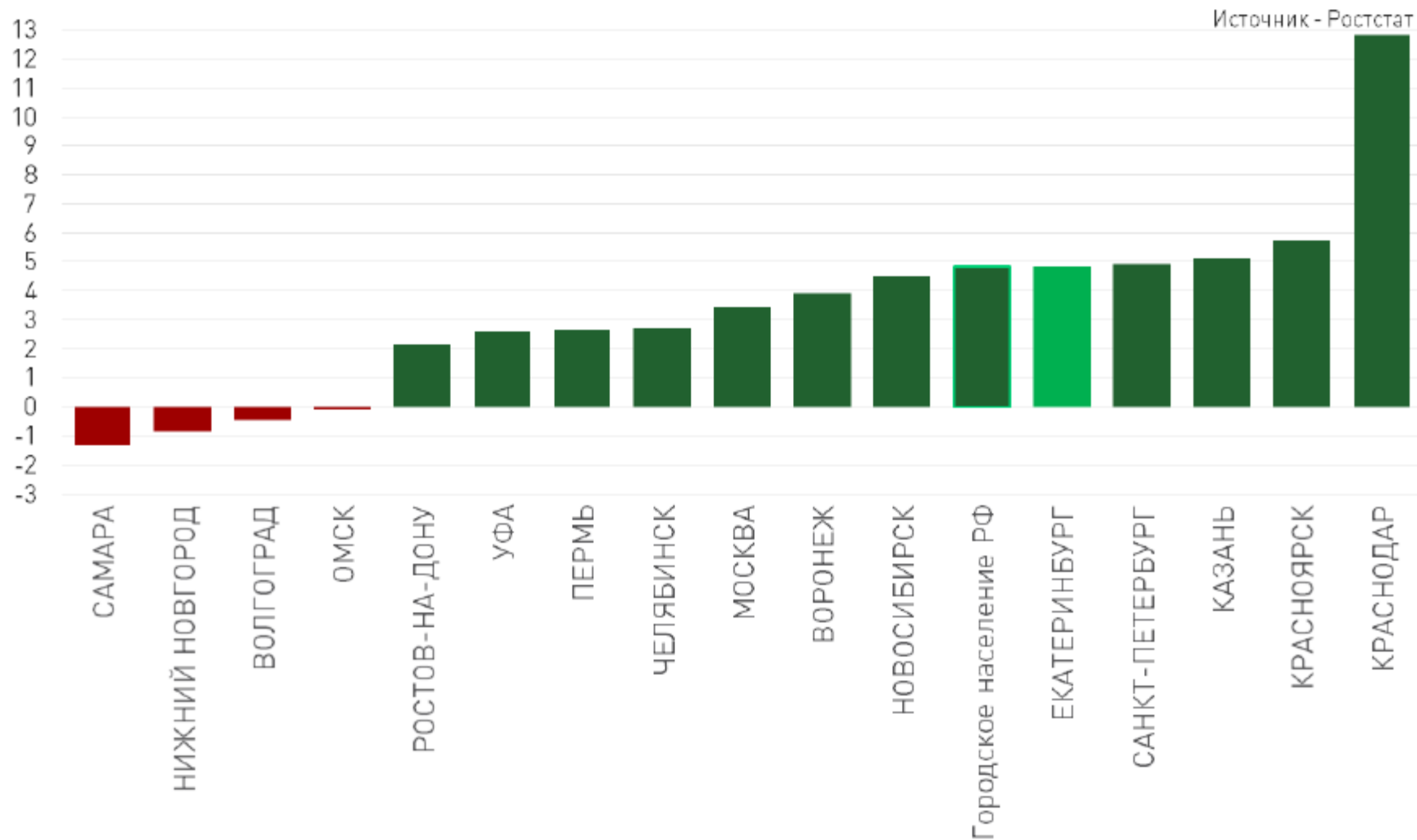


Темпы изменения средних цен предложения на первичном рынке многоквартирного жилья, % (июнь к июню предыдущего года)



Города РФ: факторы спроса

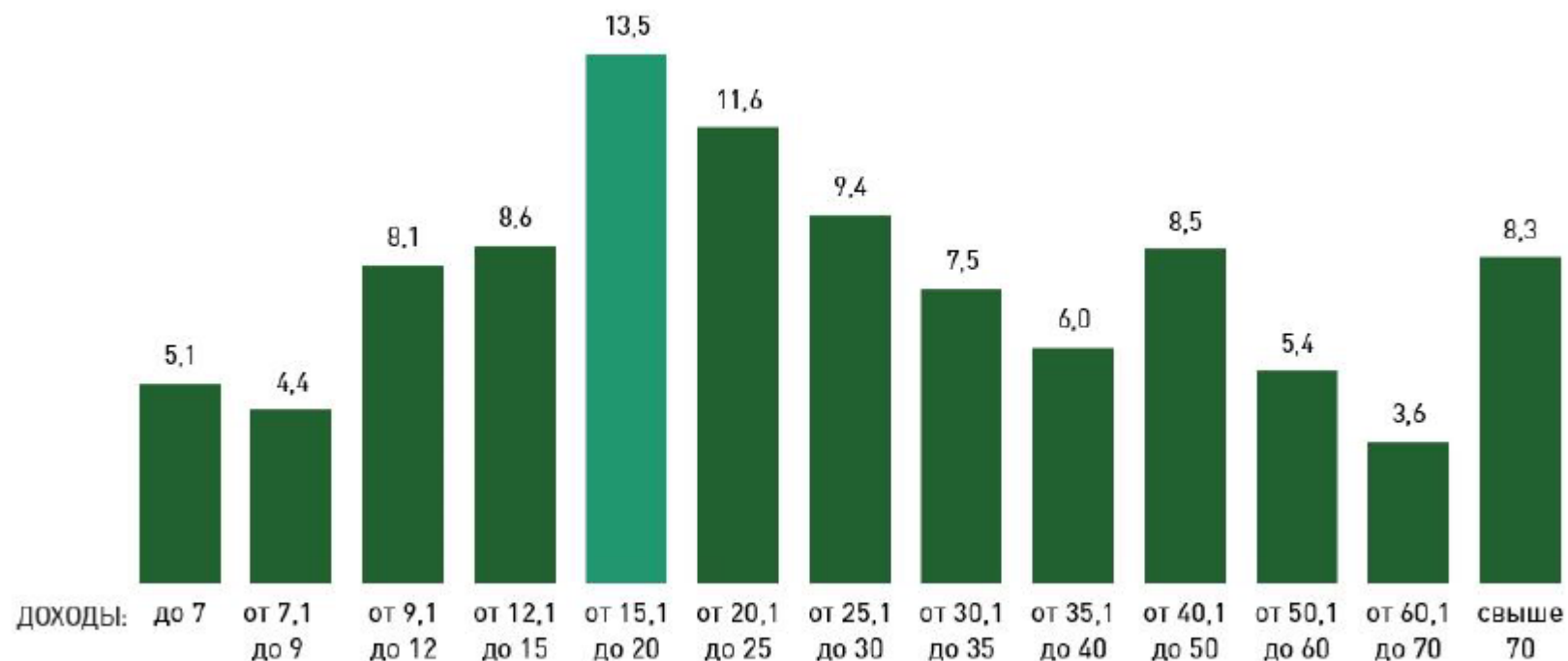
ИЗМЕНЕНИЕ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ЗА 5 ЛЕТ(2013-2018 ГОД),%



Города делятся на лидеров и аутсайдеров. На растущие и убывающие.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ ПО ВЕЛИЧИНЕ СРЕДНЕДУШЕВЫХ ДЕНЕЖНЫХ ДОХОДОВ (ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ) В 2018 ГОДУ, %

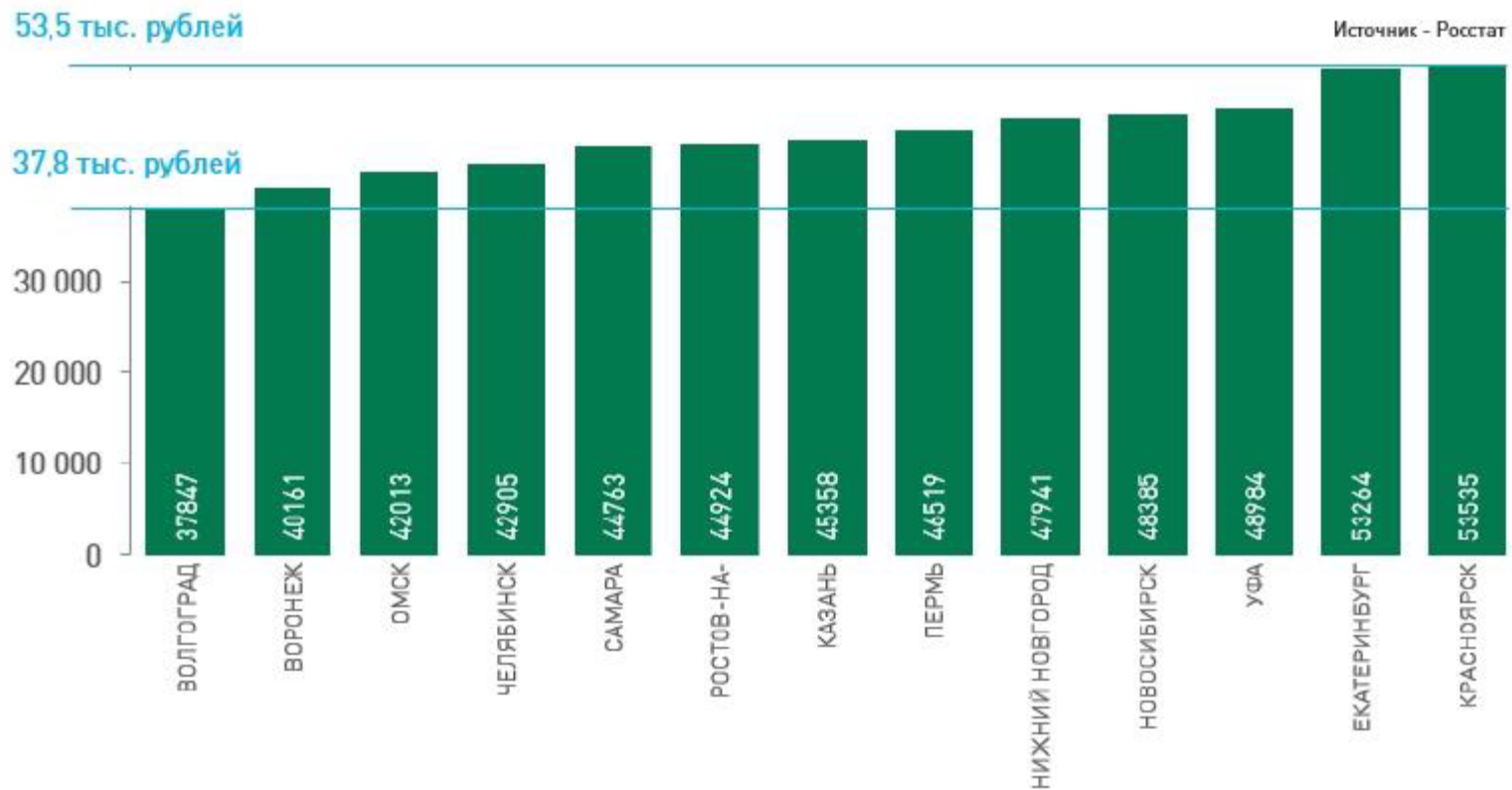
Источник - Росстат



Даже на уровне страны доходы населения поляризованы. Большое число семей имеет крайне низкие доходы. У значительной части доходы высокие.

Города РФ: факторы спроса

РАЗМЕР СРЕДНЕЙ НАЧИСЛЕННОЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ НА ОДНОГО РАБОТНИКА, КРУПНЫЕ И СРЕДНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, 2 КВ. 2019 Г, РУБЛЕЙ



Уровень средней заработной платы в крупнейших российских городах заметно отличается

- Сглаживание цен предложения между квартирами разной комнатности;
- Сглаживание цен предложения между районами города;
- Предпосылки для значительного увеличения объема строительства отсутствуют;
- Цены предложения увеличиваются;
- Рост реальных доходов населения не фиксируется;
- Усиливается маркетинговая поддержка процесса реализации новостроек;
- Цены поддерживают государственные программы, в т.ч. за счет ипотечных схем;
- Три и более новостройки в одной локации сдерживают увеличение цен;
- Застройщики задаются вопросом: насколько важна высокая скорость реализации квартир?

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Скоробогач Алексей Васильевич



Заместитель директора ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»,
Председатель комитета по аналитике Ассоциации «РГР. Пермский край»
Кандидат экономических наук
г. Пермь, ул. Рабочая, 7, оф. 17

Тел.: +7 (902) 830-36-25
тел.: +7 (342) 201-79-89
www.kdconsulting.ru

www.facebook.com/groups/kd.analitika/

Alex_skorobogach@mail.ru



При подготовке презентации была использована информация:

Сервиса по сбору информации Комитета аналитики РГР;

Уральской палаты недвижимости, г. Екатеринбург

