

**Анализ рынка новостроек г. Ростова-на-Дону за 2018 г.
Факторы влияния на рынок, прогноз развития и его
долгосрочные тенденции**



Предмет исследования

Предметом настоящего наблюдения является первичный рынок многоквартирного жилья в г. Ростов-на-Дону. Для целей настоящего обзора в объёме строящегося жилья учитываются все объекты, строящиеся на территории г. Ростова-на-Дону, кроме:

- объектов, возводимых государственными учреждениями и ведомствами для собственных нужд;
- объектов, ранее официально признанных проблемными;
- объектов, строительство которых не ведётся более шести месяцев подряд;
- объектов, на которые выданы разрешения, но строительные работы в которых не осуществляются;

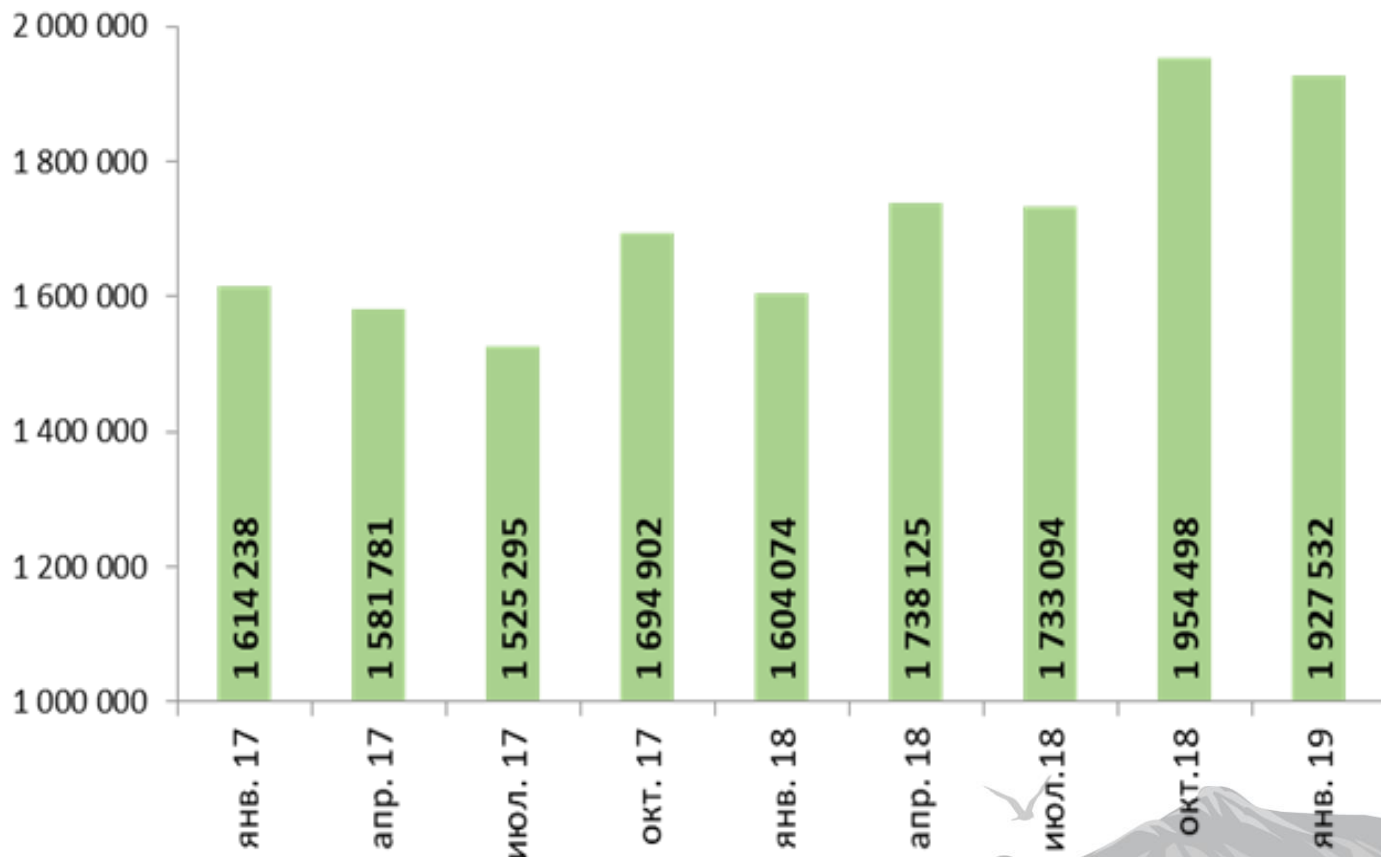
В объём строящегося жилья включаются объекты, продажи по которым временно не осуществляются или не планируются до ввода в эксплуатацию.



1. Объём и структура строящегося жилья по кварталам

Объём многоквартирного жилья, находящегося в периоде строительства с 01.01.2017 в г. Ростове-на-Дону

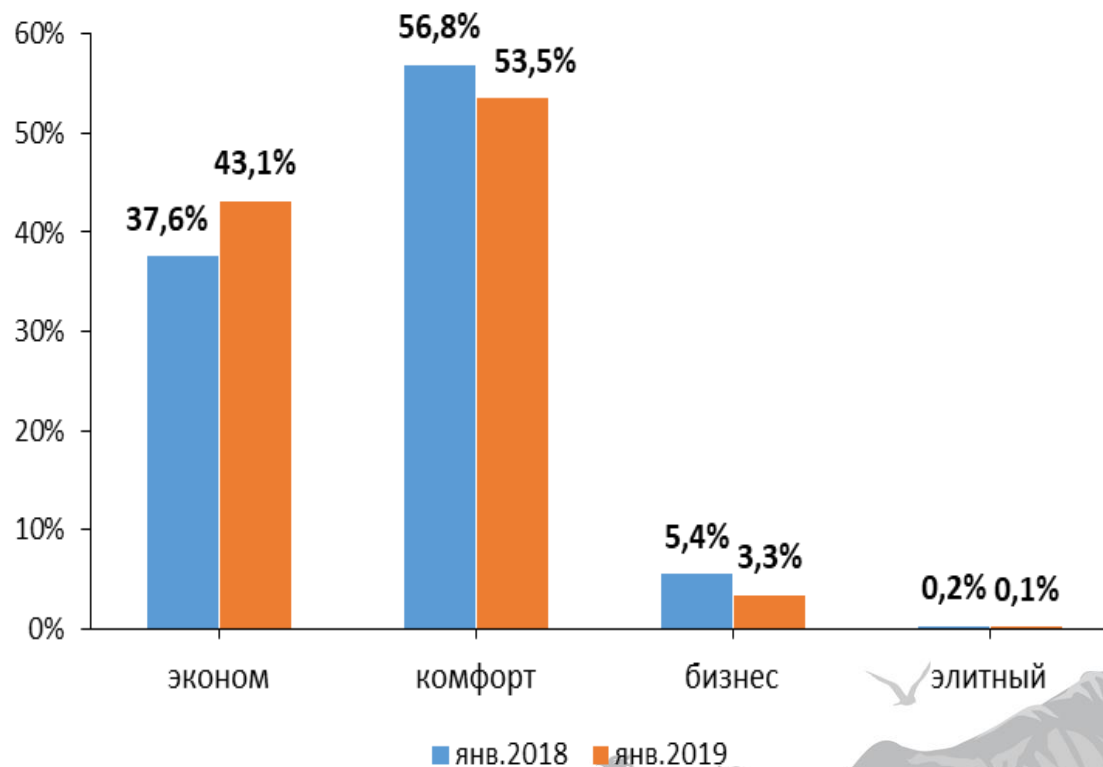
Период	янв. 17	апр. 17	июл. 17	окт. 17	янв. 18	апр. 18	июл. 18	окт. 18	янв. 19
Площадь	1 614 238	1 581 781	1 525 295	1 694 902	1 604 074	1 738 125	1 733 094	1 954 498	1 927 532



2. Структура строящегося жилья в МКД

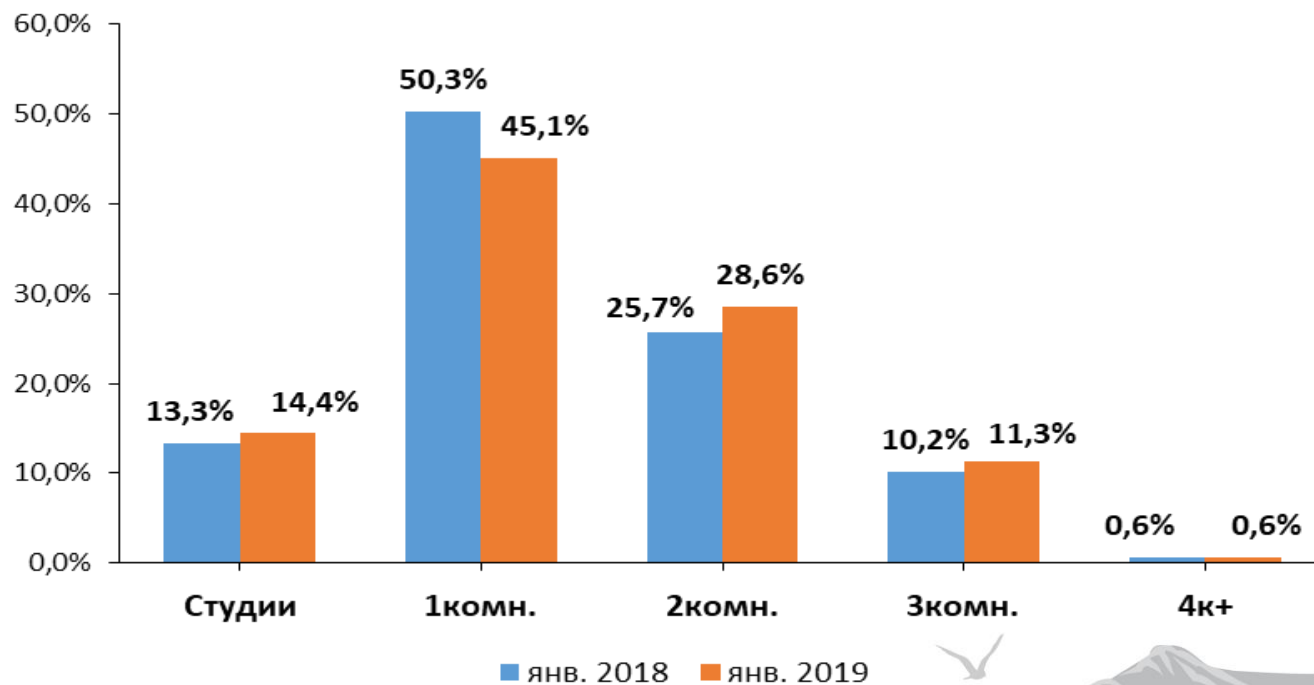
2.1 Структура строящегося жилья по классам

	янв.18	янв.19	Изменение в п.п.
эконом	37,6%	43,1%	5,6%
комфорт	56,8%	53,5%	-3,3%
бизнес	5,4%	3,3%	-2,2%
элитный	0,2%	0,1%	-0,1%
ИТОГО:	100 %	100 %	

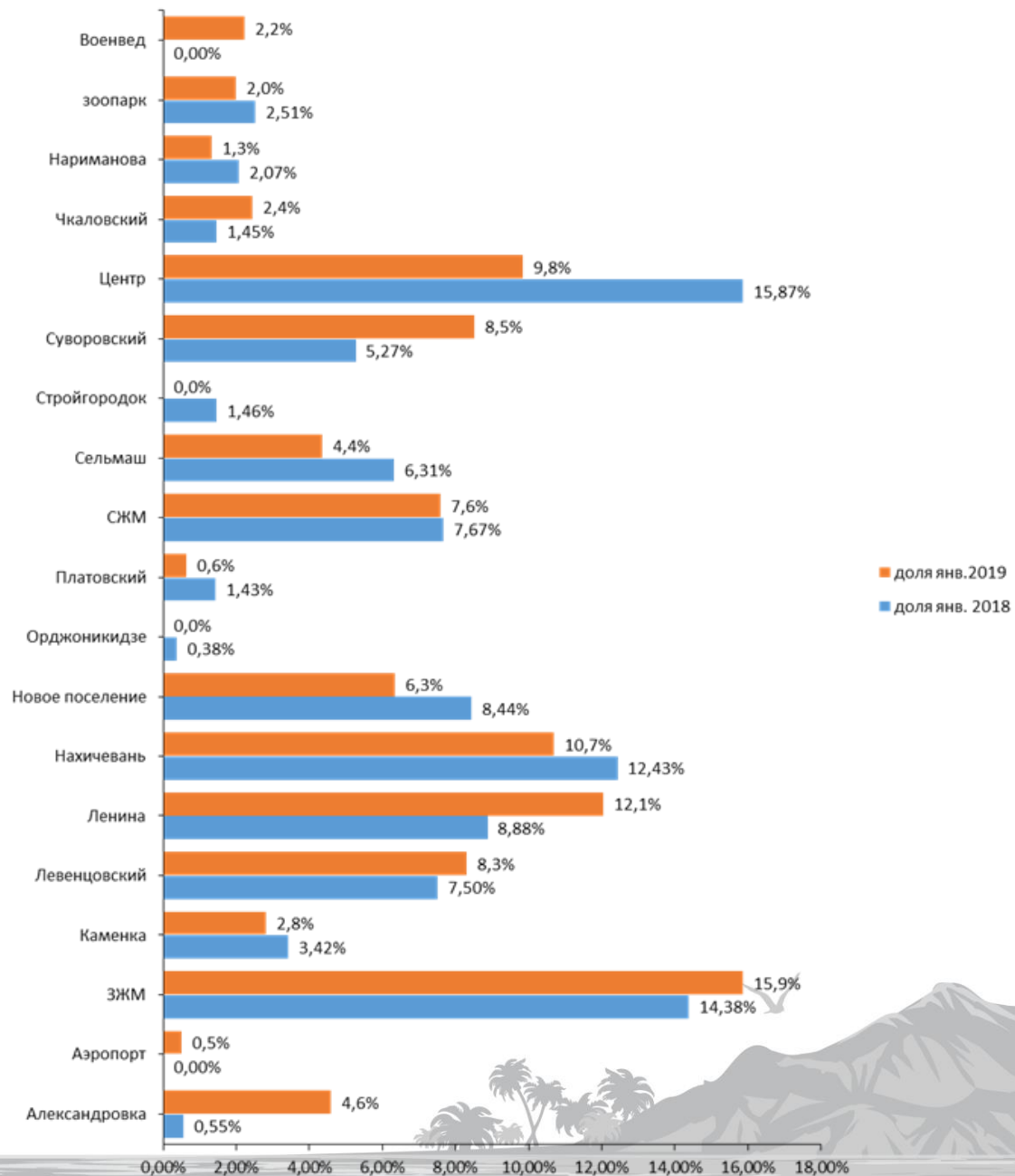


2.2 Структура строящегося жилья в разрезе количества комнат

	янв.18	янв.19	Изменение в п.п.
Студии	13,3%	14,4%	1,1%
1комн.	50,3%	45,1%	-5,2%
2комн.	25,7%	28,6%	2,9%
3комн.	10,2%	11,3%	1,1%
4к+	0,6%	0,6%	0,0%
ИТОГО:	100%	100%	

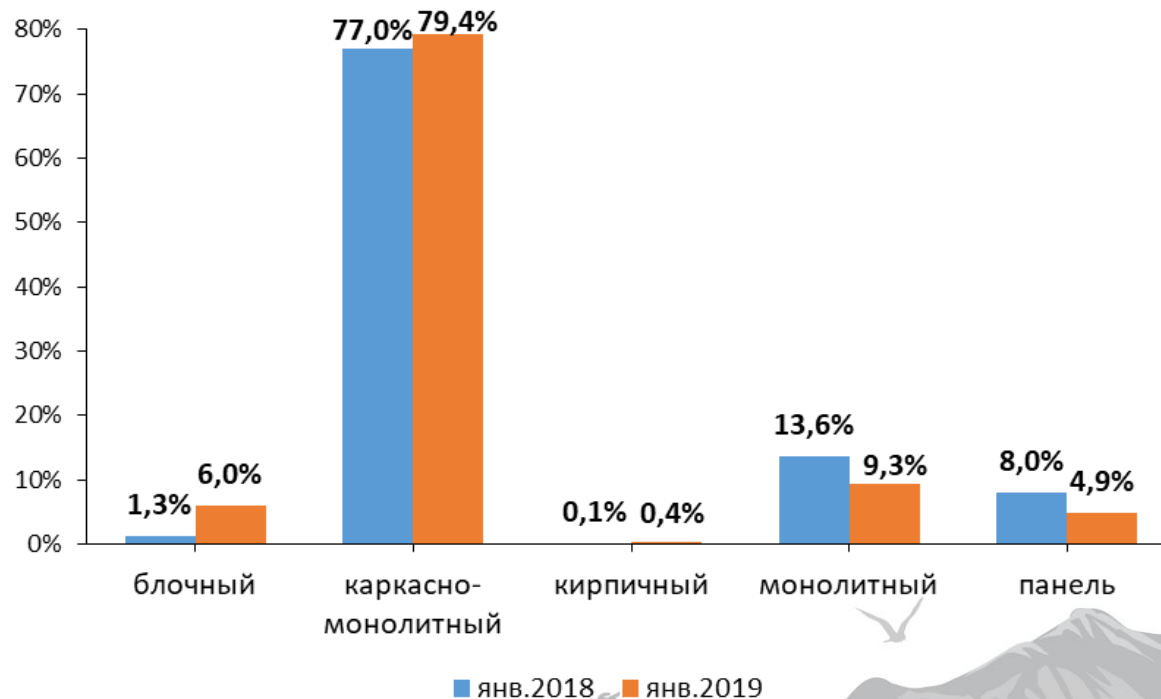


2.3 Структура строящегося жилья по риэлтерским районам



2.4 Структура строящегося жилья по технологии возведения

технология	1 янв. 2018	1 янв.2019	Изменение п.п.
блочный	1,3%	6,0%	4,7%
каркасно - монолитный	77,0%	79,4%	2,4%
кирпичный	0,1%	0,4%	0,3%
монолитный	13,6%	9,3%	-4,3%
панель	8,0%	4,9%	-3,1%
ИТОГО:	100 %	100 %	



3. Объём выданных разрешений на строительство МКД

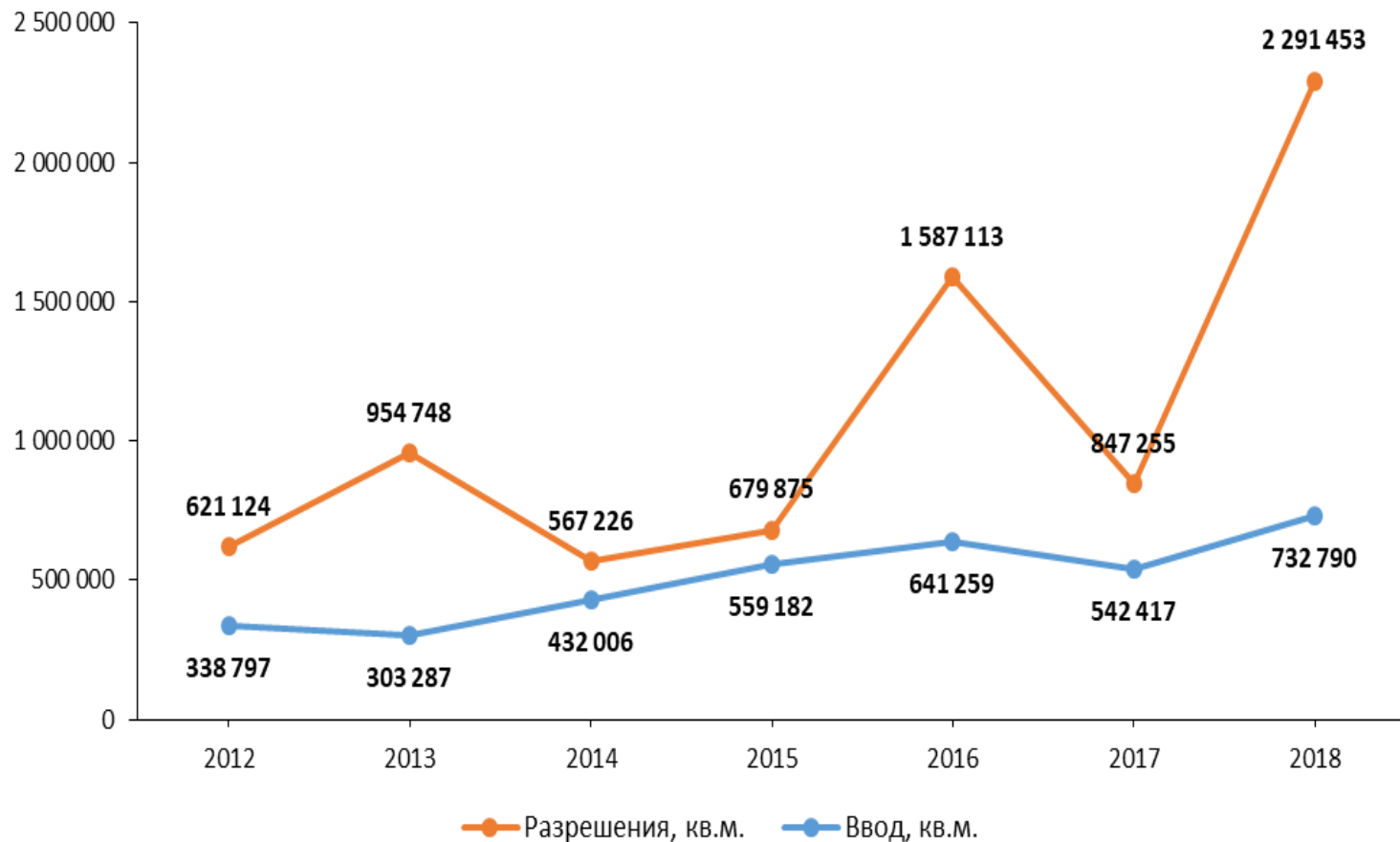
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Количество кв.м.	621 124,04	954 747,76	567 225,51	679 875,38	1 587 112,93	847 255,32	2 291 453,4
Количество квартир	11 878	17 462	10 487	14 362	34 817	18 244	47 763
Средняя площадь квартир в МКД	52,29	54,68	54,09	47,34	45,58	46,44	47,98

4. Объём ввода жилья в МКД

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Количество кв.м.	338 797,14	303 287,02	432 005,61	559 182,30	641 258,97	542 417,37	732 789,69
Количество квартир	6 020	5 559	8 252	10 919	12 515	10 606	14 619
Средняя площадь квартир в МКД	56,28	54,56	52,35	51,21	51,24	51,14	50,13



График изменения объёмов ввода и выданных разрешений на строительство в МКД с 2012 по 2018 годы

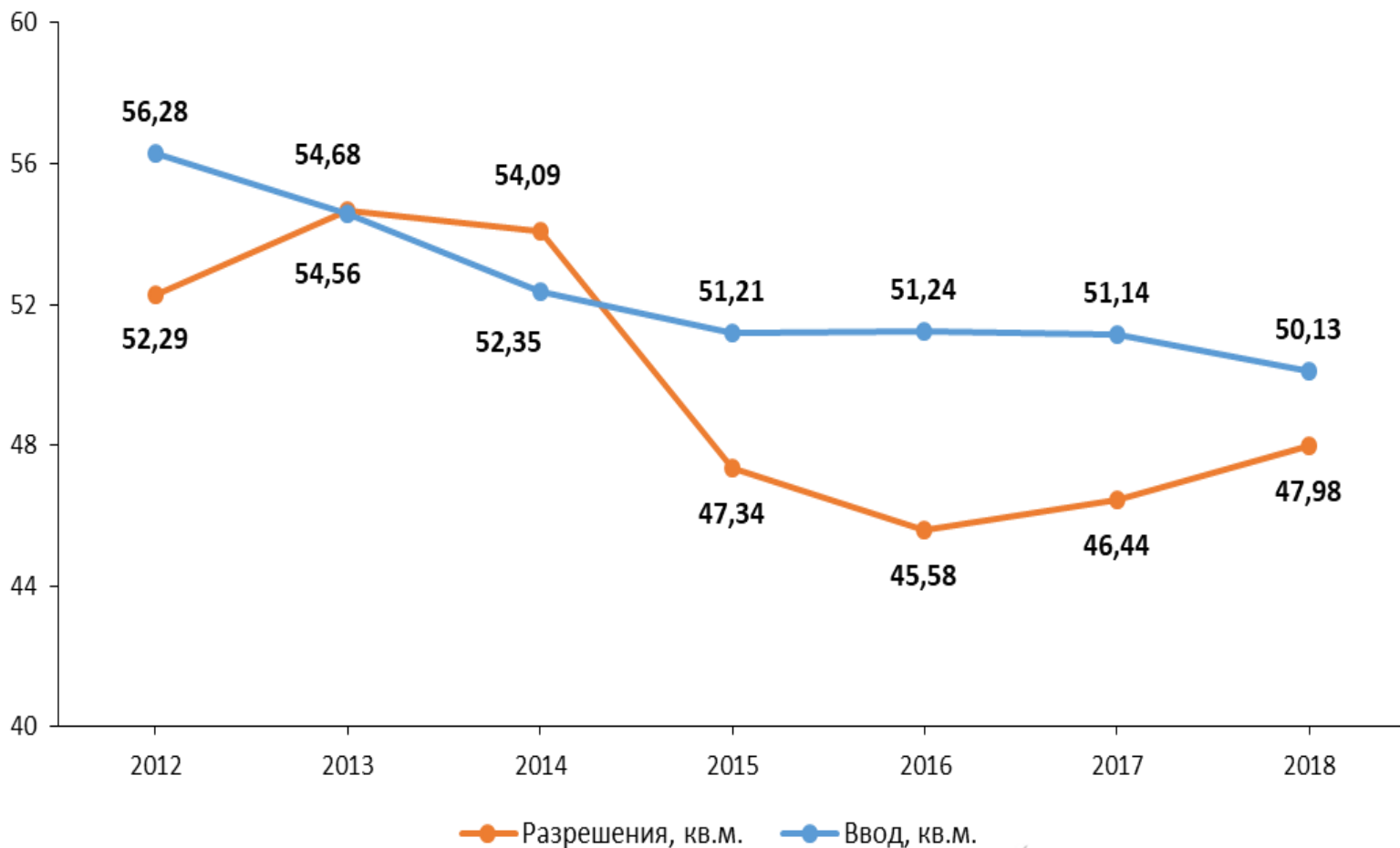


8-12
АПРЕЛЯ

SOCHI



График изменения средней площади квартиры в строящихся и в сданных домах с 2012 по 2018 годы



ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

8-12
АПРЕЛЯ

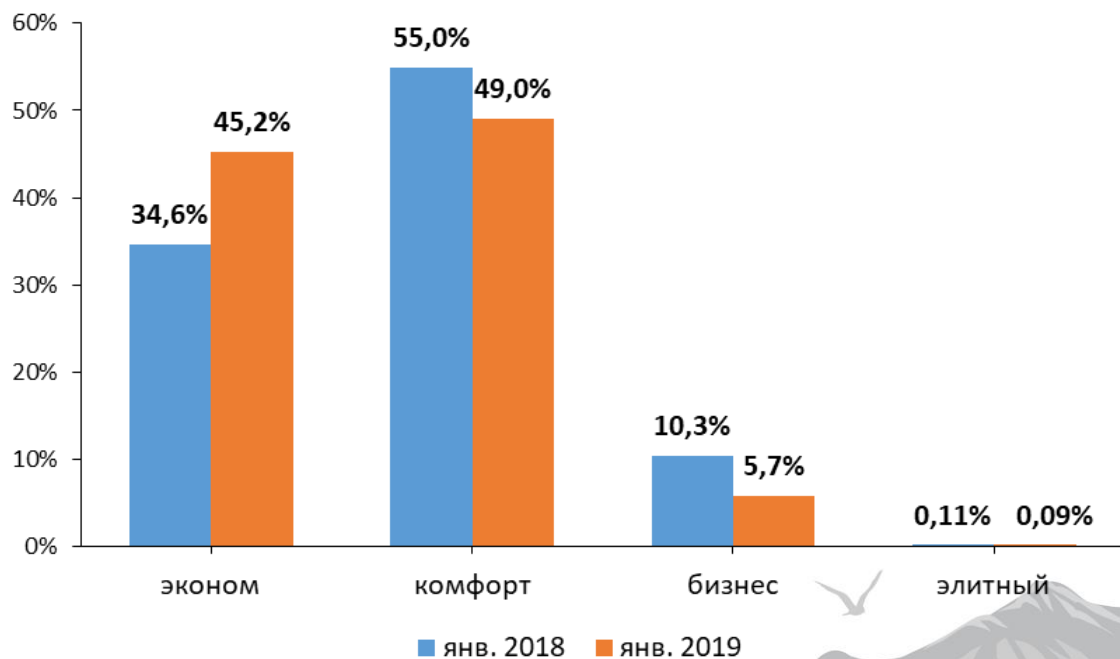
SOCHI



5. Структура предложения квартир в строящихся МКД г. Ростова-на-Дону

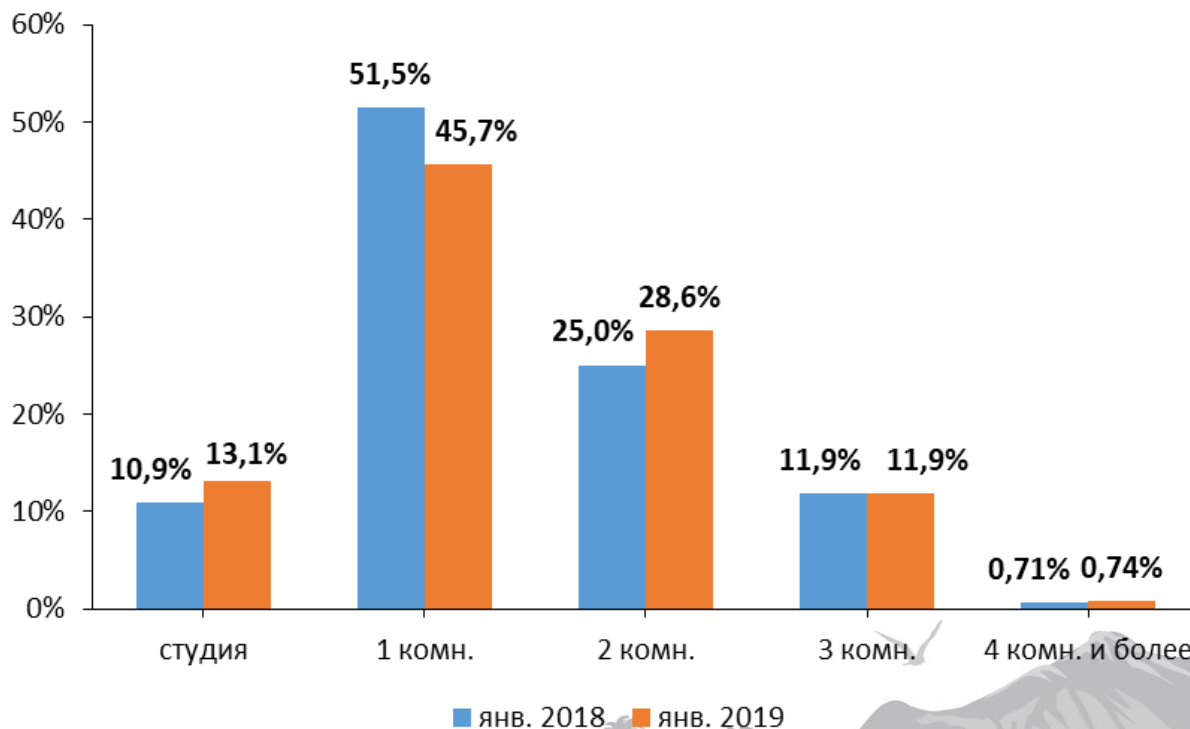
5.1 Структура предложения в разрезе классов

класс	Доля		Изменение в п.п.
	январь.2018	январь.2019	
эконом	34,6%	45,2%	10,6%
комфорт	55,0%	49,0%	-6,0%
бизнес	10,3%	5,7%	-4,6%
элитный	0,11%	0,09%	-0,02%
ИТОГО:	100%	100%	

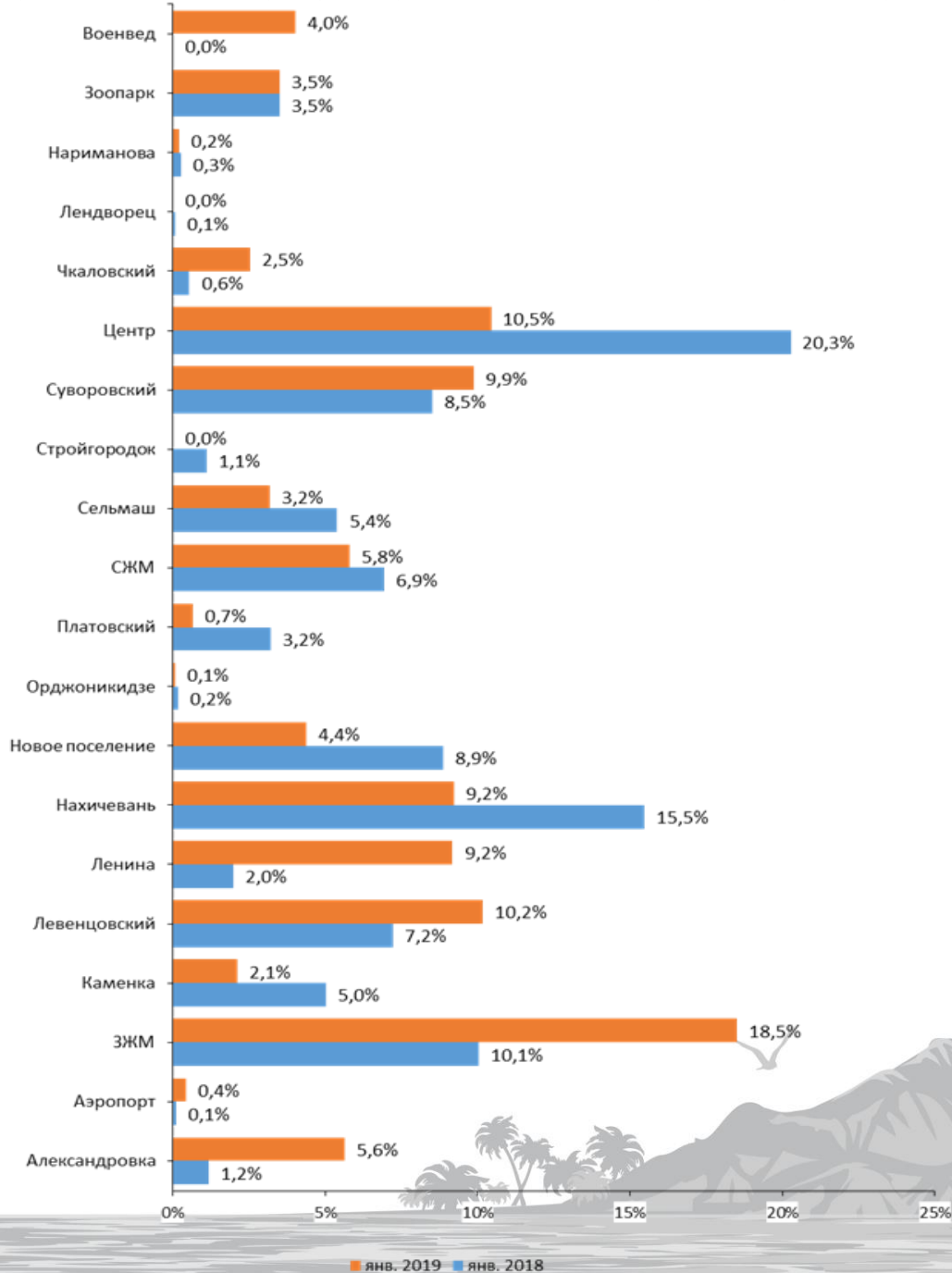


5.2 Структура предложения квартир в строящихся МКД в разрезе количества комнат

количество комнат	Доля		Изменение, п.п.
	янв.2018	янв.2019	
студия	10,9%	13,1%	2,2%
1 комн.	51,5%	45,7%	-5,8%
2 комн.	25,0%	28,6%	3,6%
3 комн.	11,9%	11,9%	0,0%
4 комн. и более	0,71%	0,74%	0,03%
ИТОГО:	100 %	100%	



5.3 Структура предложения квартир в строящихся МКД в разрезе риэлтерских районов



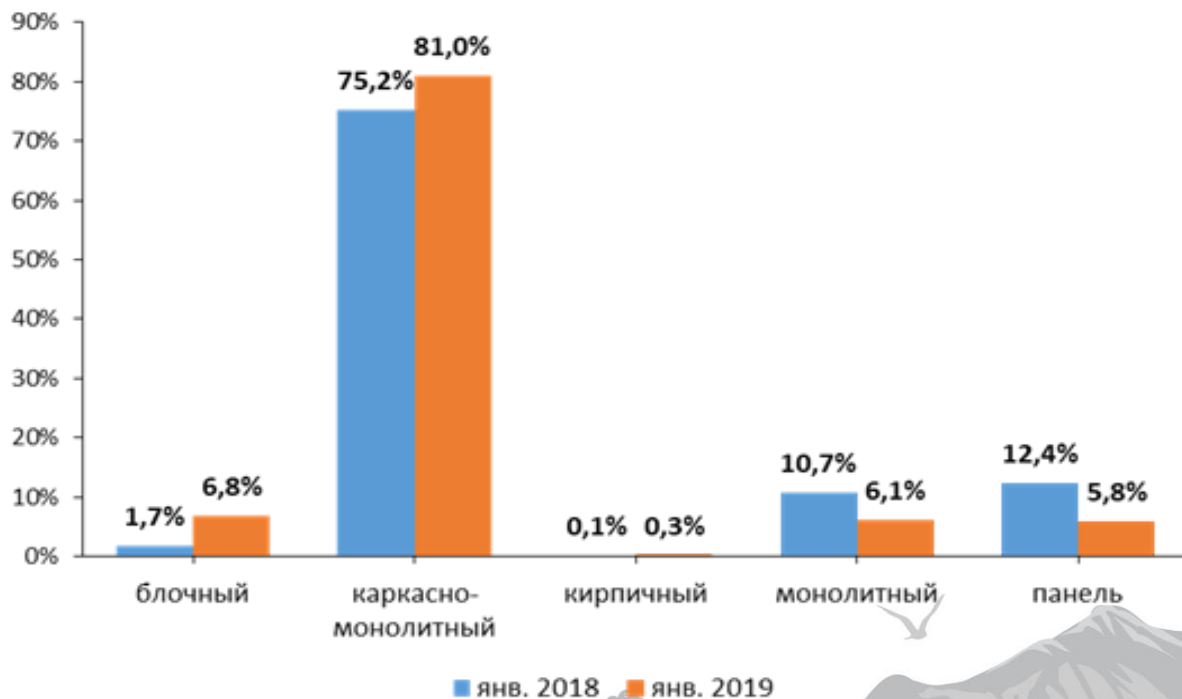
**ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

**8-12
АПРЕЛЯ**

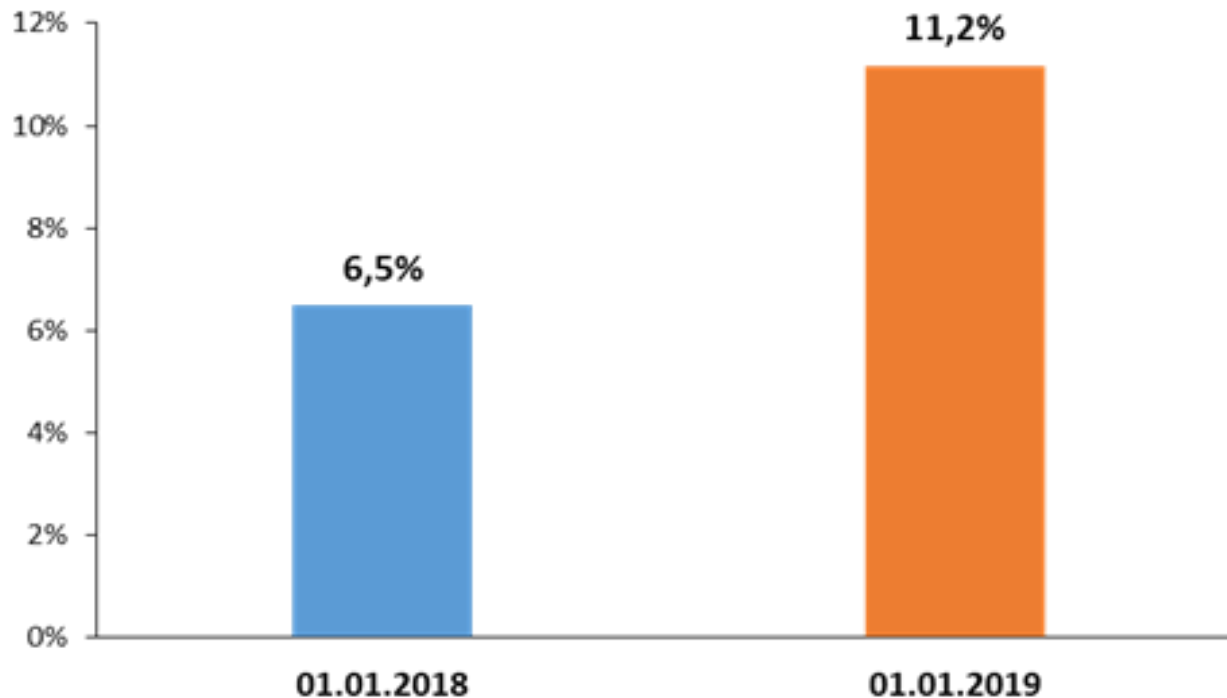
SOCHI

5.4 Структура предложения квартир в строящихся МКД в разрезе технологии возведения

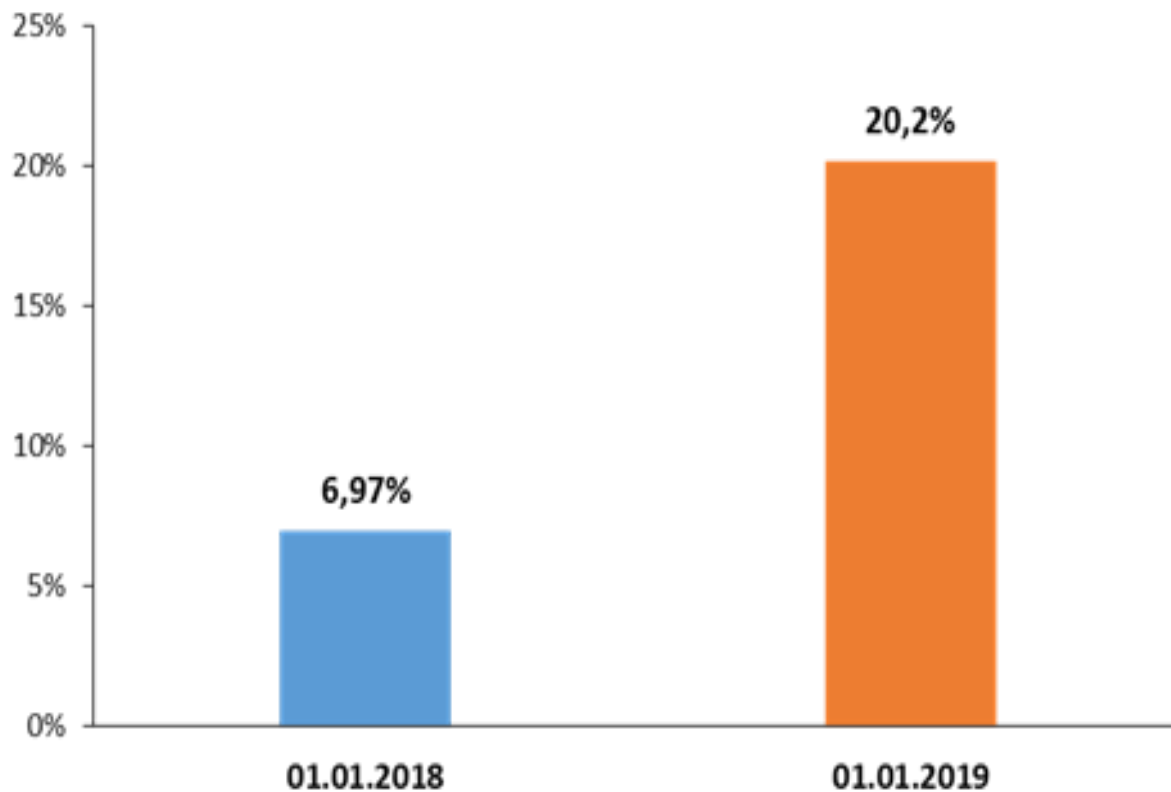
технология	Доля		Изменение, п.п.
	1 янв.2018	1 янв.2019	
блочный	1,7%	6,8%	5,1%
каркасно-монолитный	75,2%	81,0%	5,8%
кирпичный	0,1%	0,3%	0,2%
монолитный	10,7%	6,1%	-4,6%
панель	12,4%	5,8%	-6,6%
ИТОГО:	100,0%	100,0%	



5.5 Сравнение доли нераспроданных квартир в сданных МКД в общем объёме предложения



5.6 Сравнение доли нераспроданных квартир в сданных МКД относительно их проектного количества



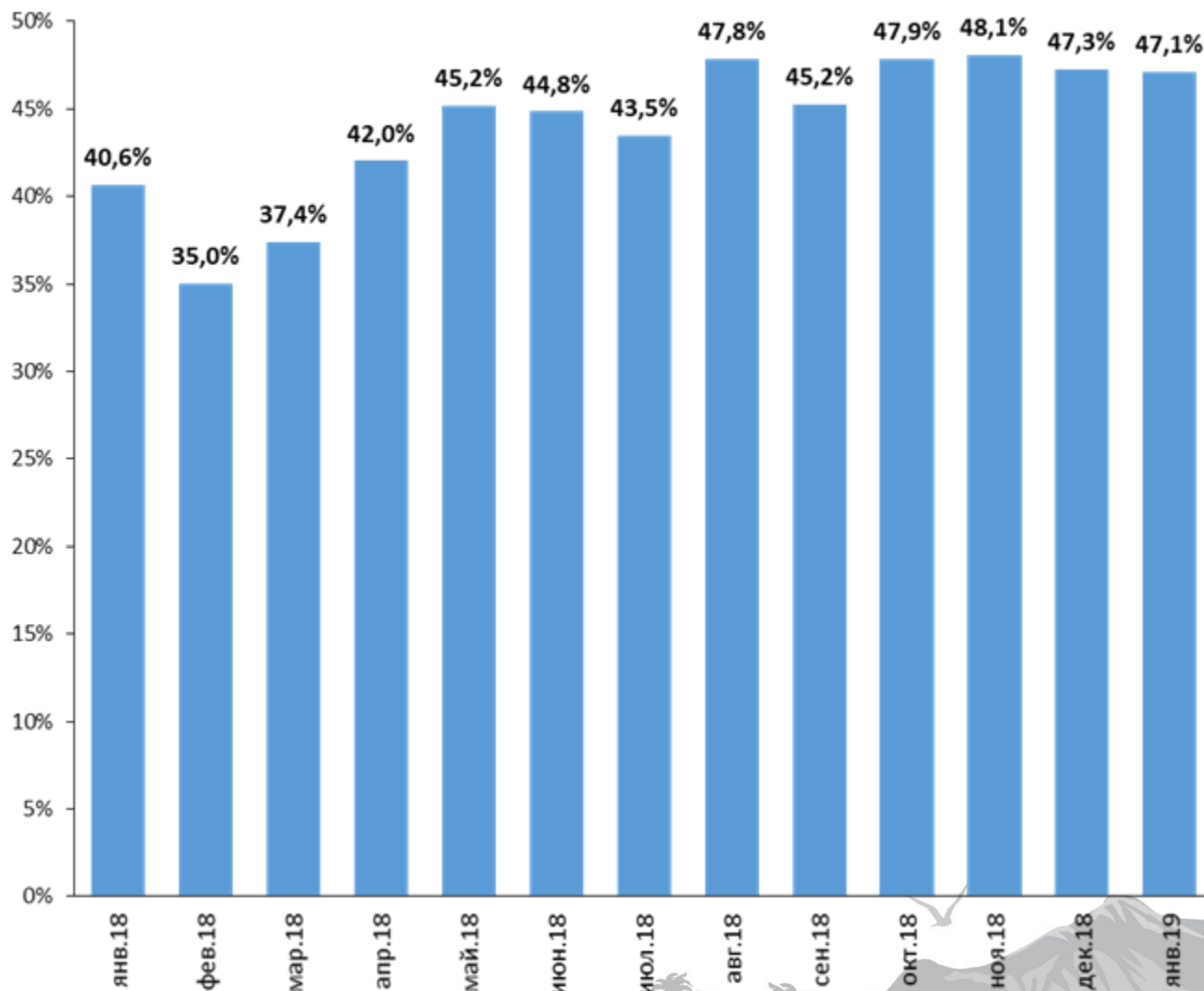
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

8-12
АПРЕЛЯ

SOCHI

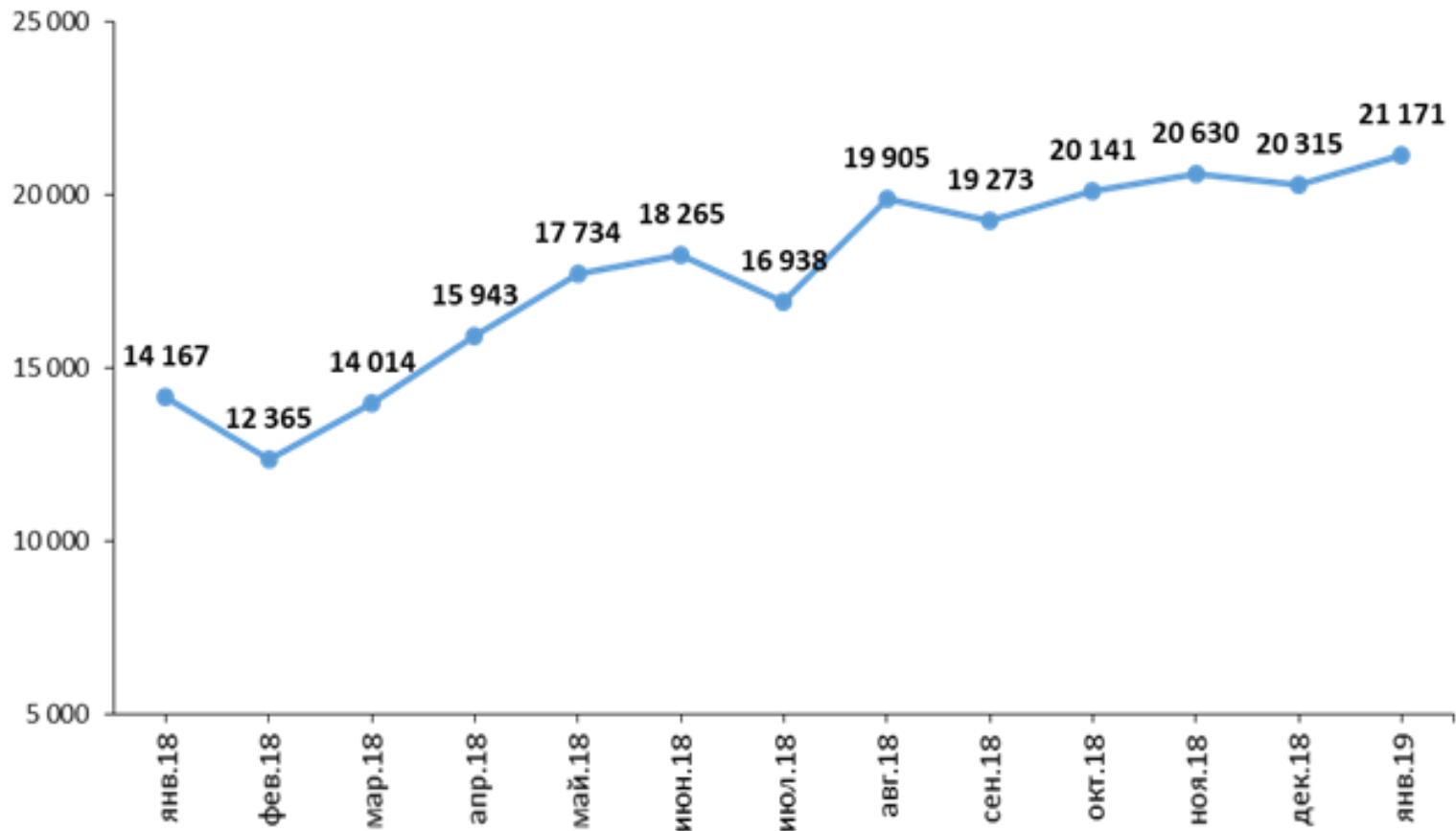


5.7 Сравнение доли квартир относительно проектного количества, находящихся в реализации в строящихся МКД в течение 2018 г.

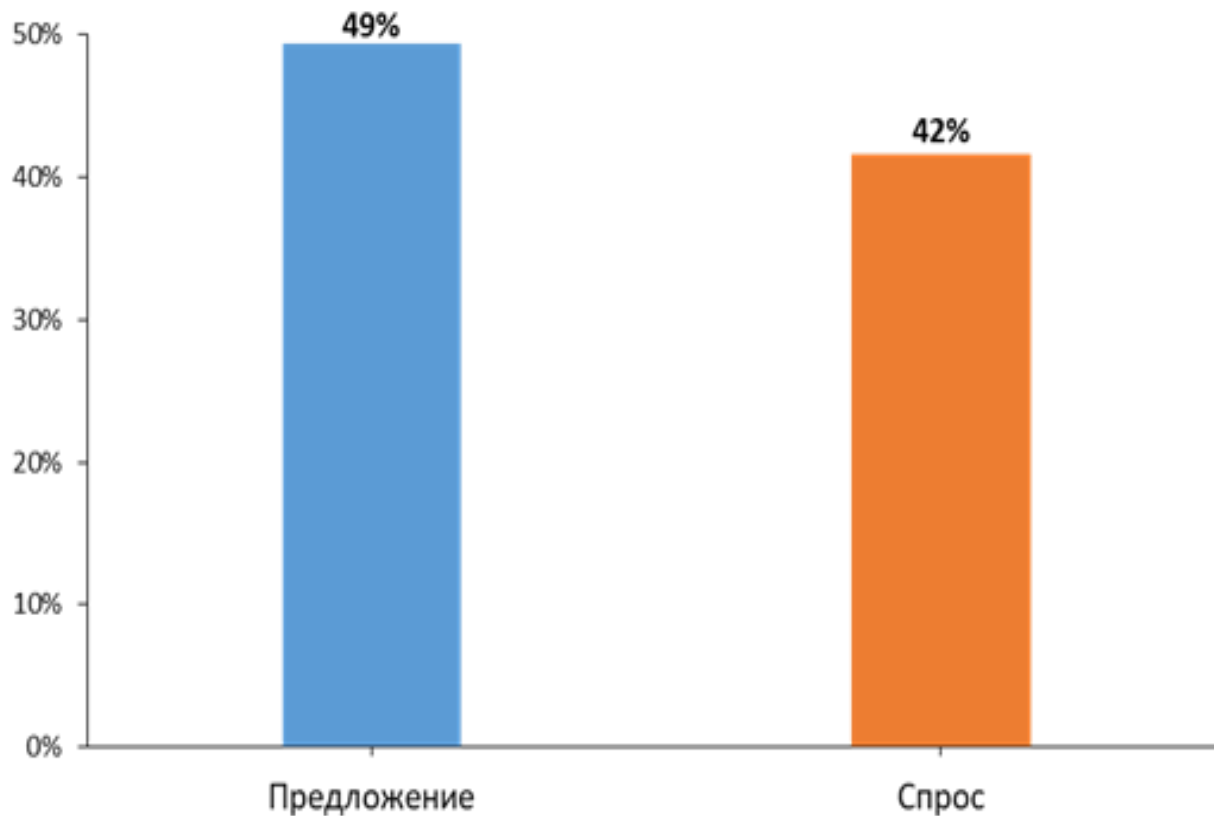


6. Баланс спроса и предложения

6.1 Динамика месячного изменения объёма предложения с 01.01.2018 по 01.01.2019



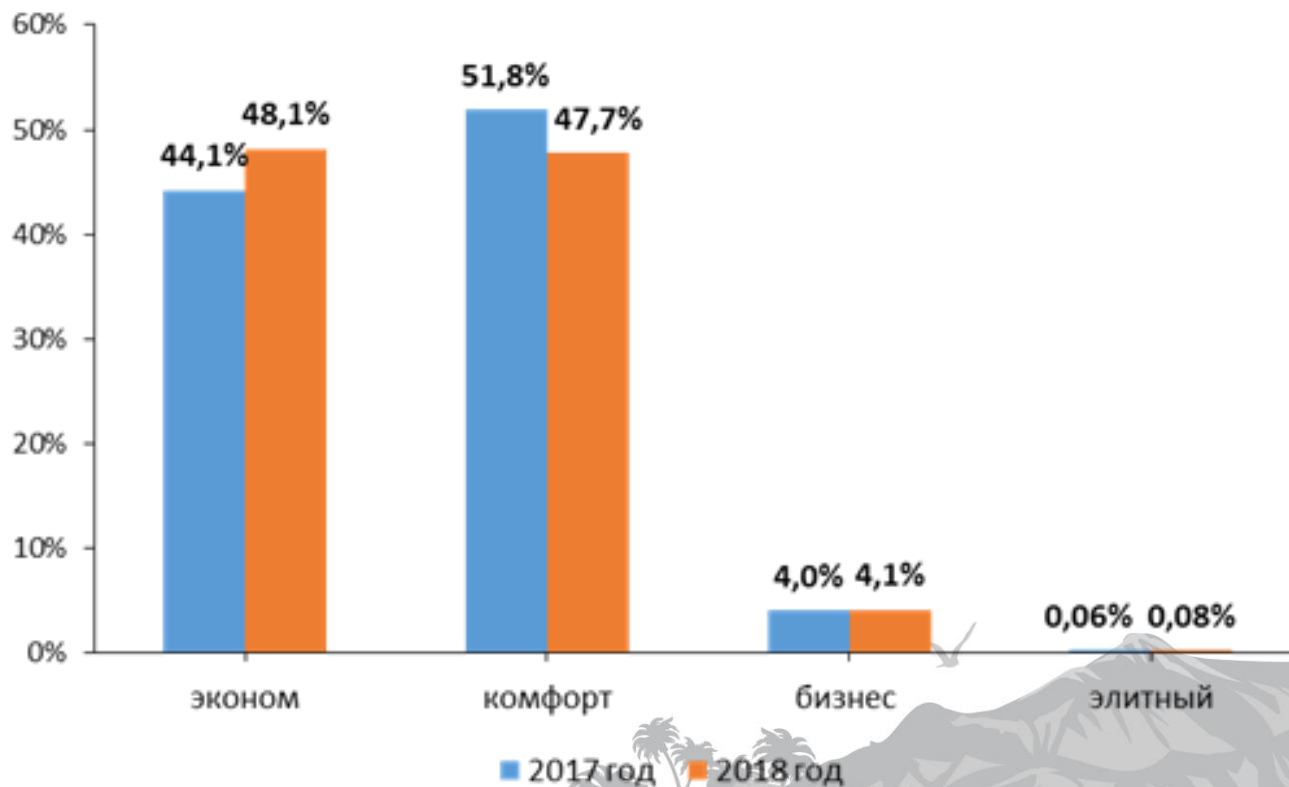
6.2 Изменение объёма предложения и спроса с 01.01.2018 по 01.01.2019



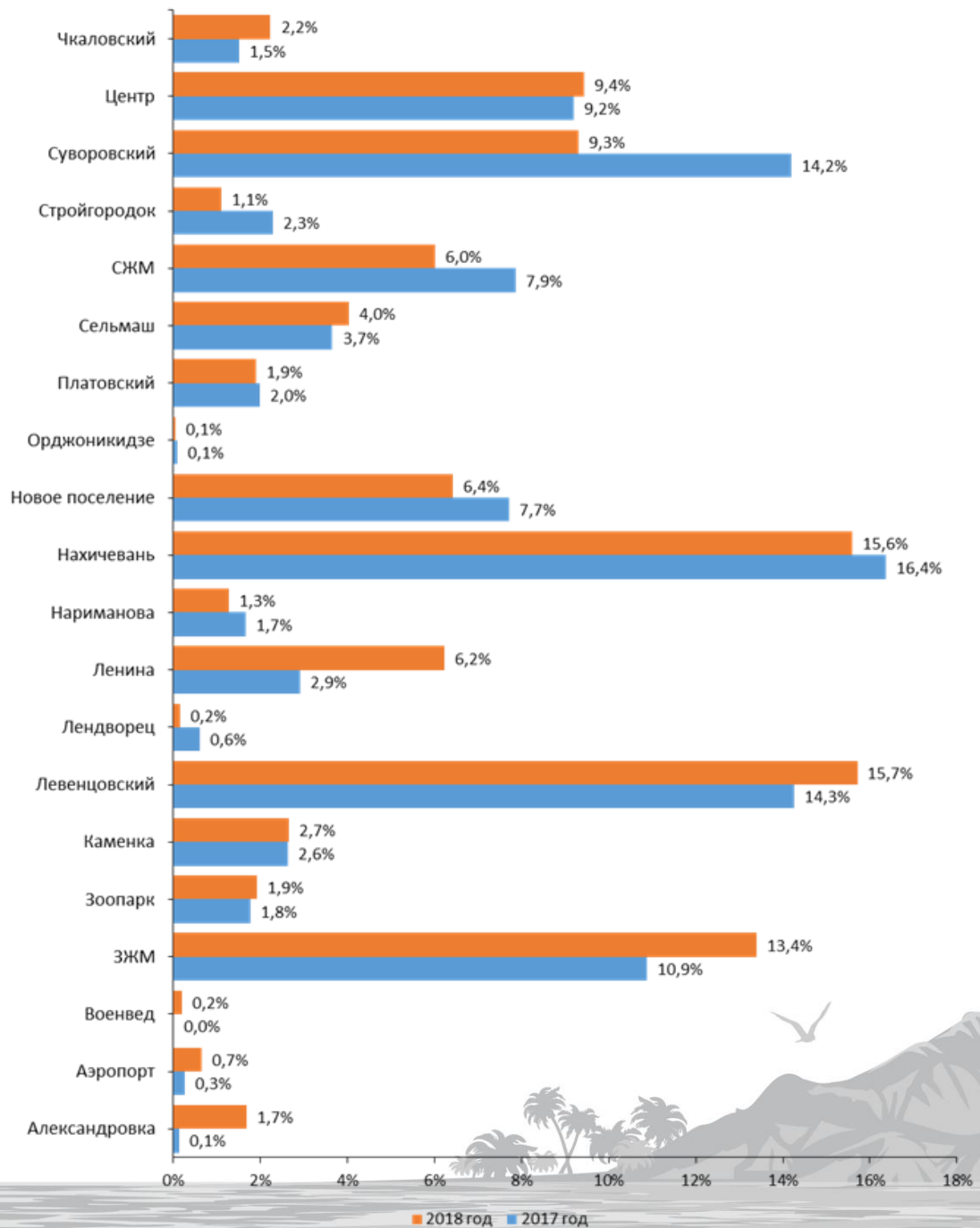
7. Спрос

7.1 Структура спроса на рынке новостроек МКД в разрезе классов

класс	Доля		Изменение в п.п.
	2017 год	2018 год	
эконом	44,1%	48,1%	4,0%
комфорт	51,8%	47,7%	-4,1%
бизнес	4,0%	4,1%	0,1%
элитный	0,06%	0,08%	0,02%
ИТОГО:	100%	100%	

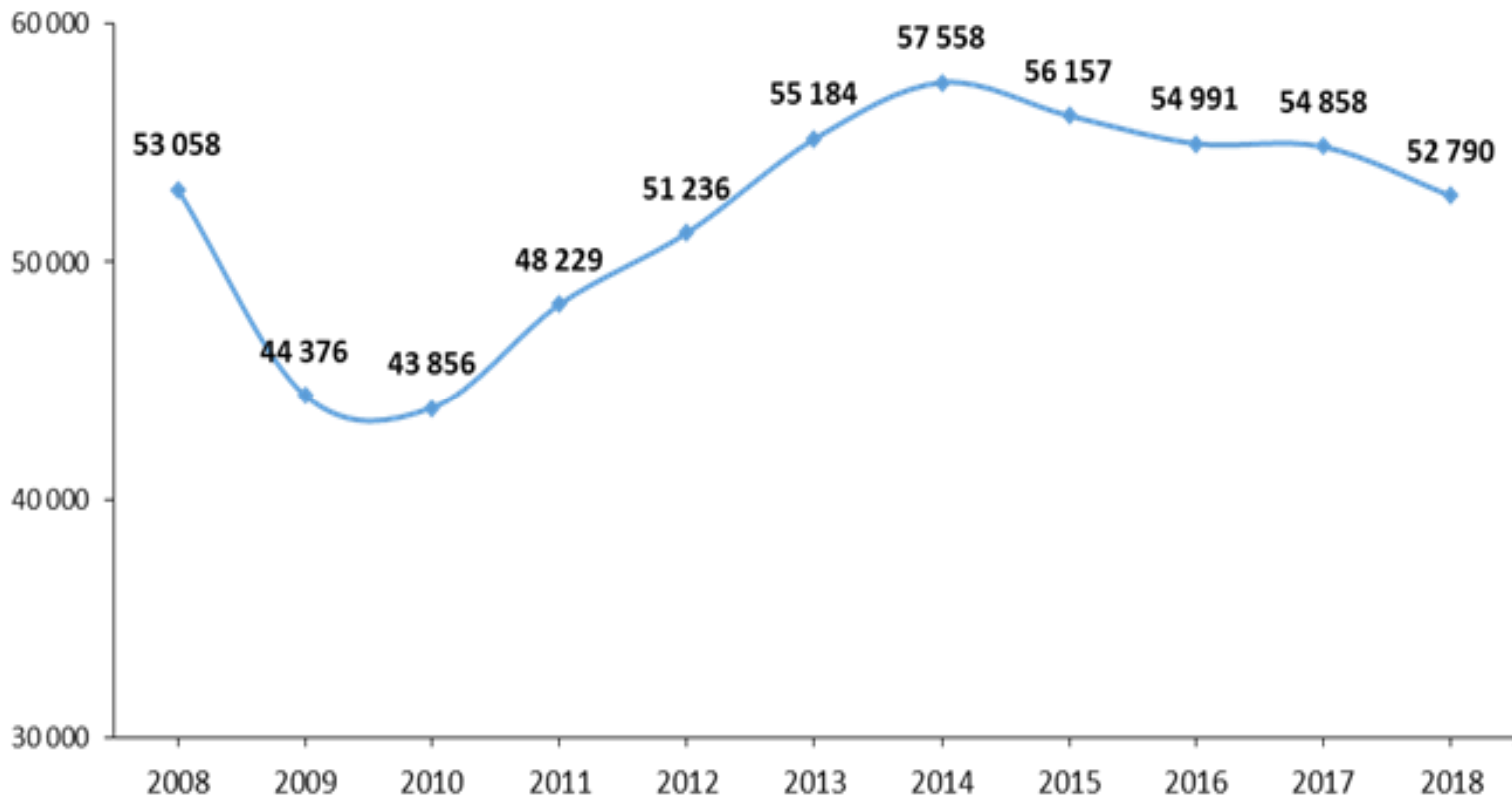


7.2 Структура спроса на рынке новостроек МКД в разрезе риэлтерских районов



8. Ценовой анализ на рынке новостроек г. Ростова-на-Дону

8.1 Динамика изменения средней цены предложения кв.м. новостроек в г. Ростове-на-Дону



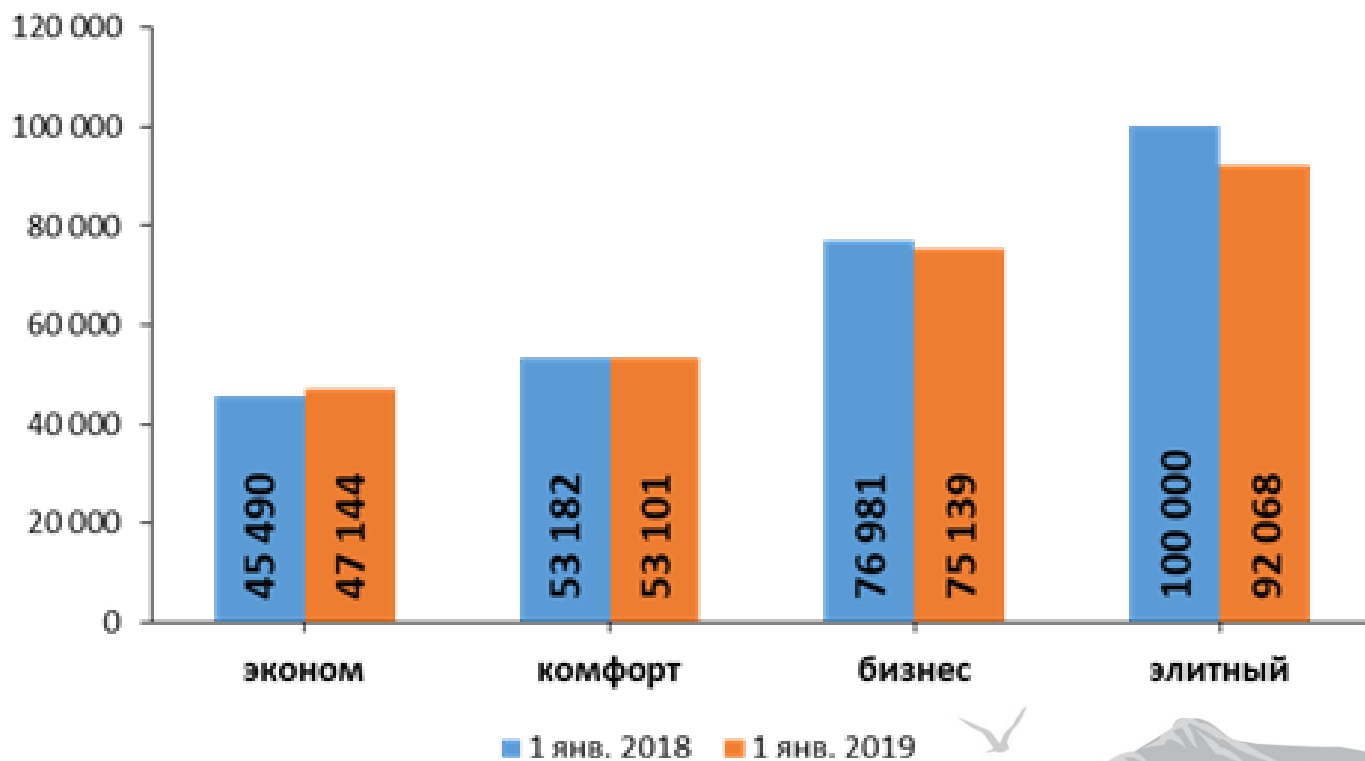
**8-12
АПРЕЛЯ**

SOCHI



8.2 Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. жилья в разрезе классов

класс	1 янв.18	1 янв.19	Изменение в %
эконом	45 490	47 144	3,6%
комфорт	53 182	53 101	-0,2%
бизнес	76 981	75 139	-2,4%
элитный	100 000	92 068	-7,9%



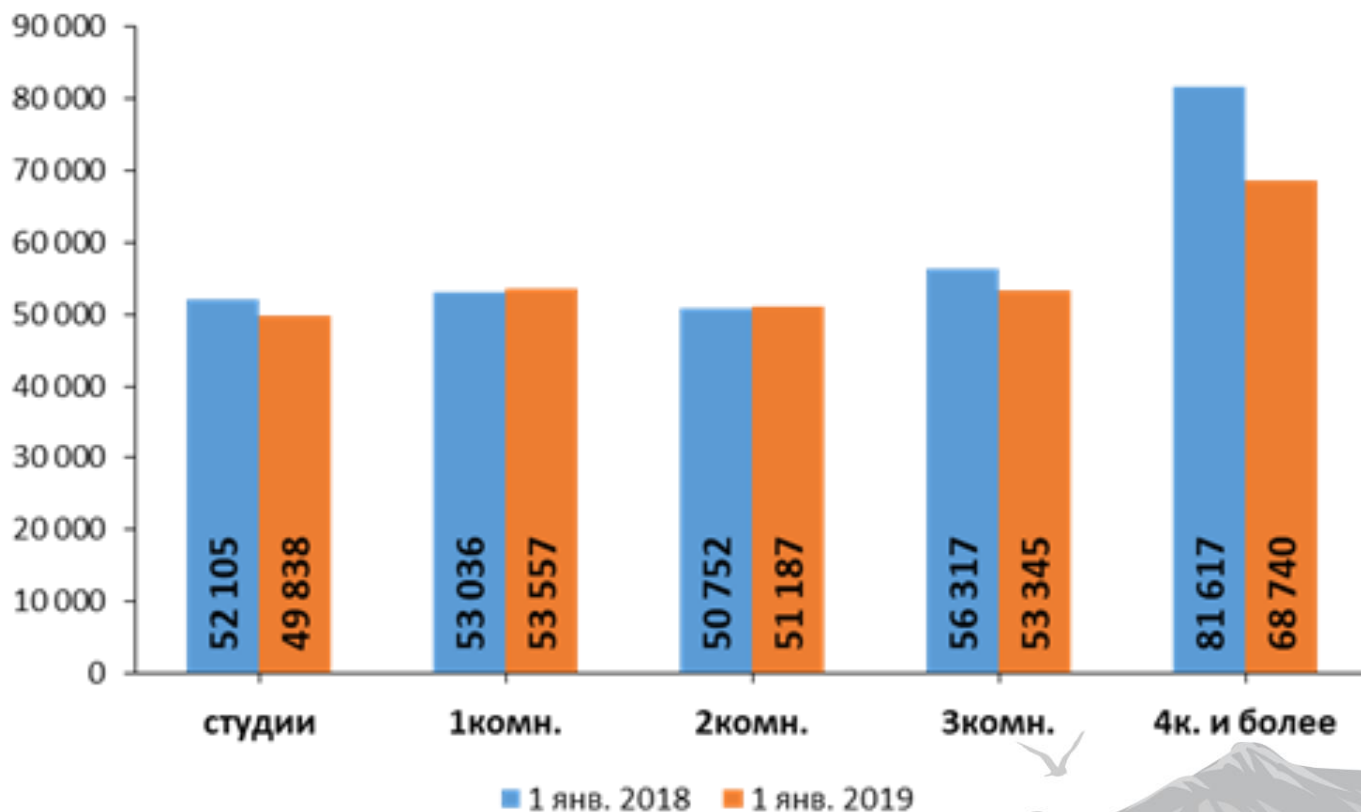
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

8-12
АПРЕЛЯ

SOCHI

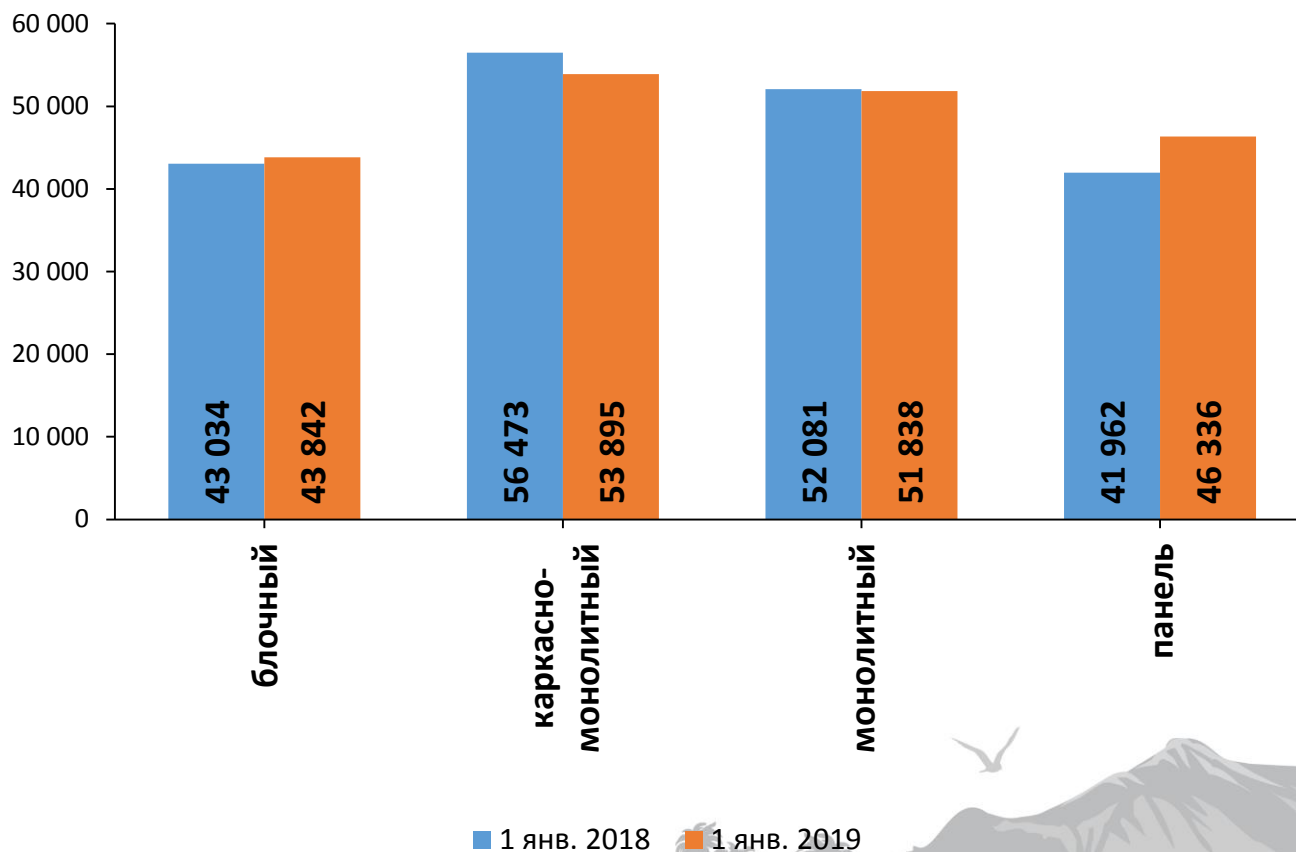
8.3 Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. жилья в разрезе количества комнат

	1 янв.18	1 янв.19	Изменение в %
студии	52 105	49 838	-4,4%
1комн.	53 036	53 557	1,0%
2комн.	50 752	51 187	0,9%
3комн.	56 317	53 345	-5,3%
4к. и более	81 617	68 740	-15,8%



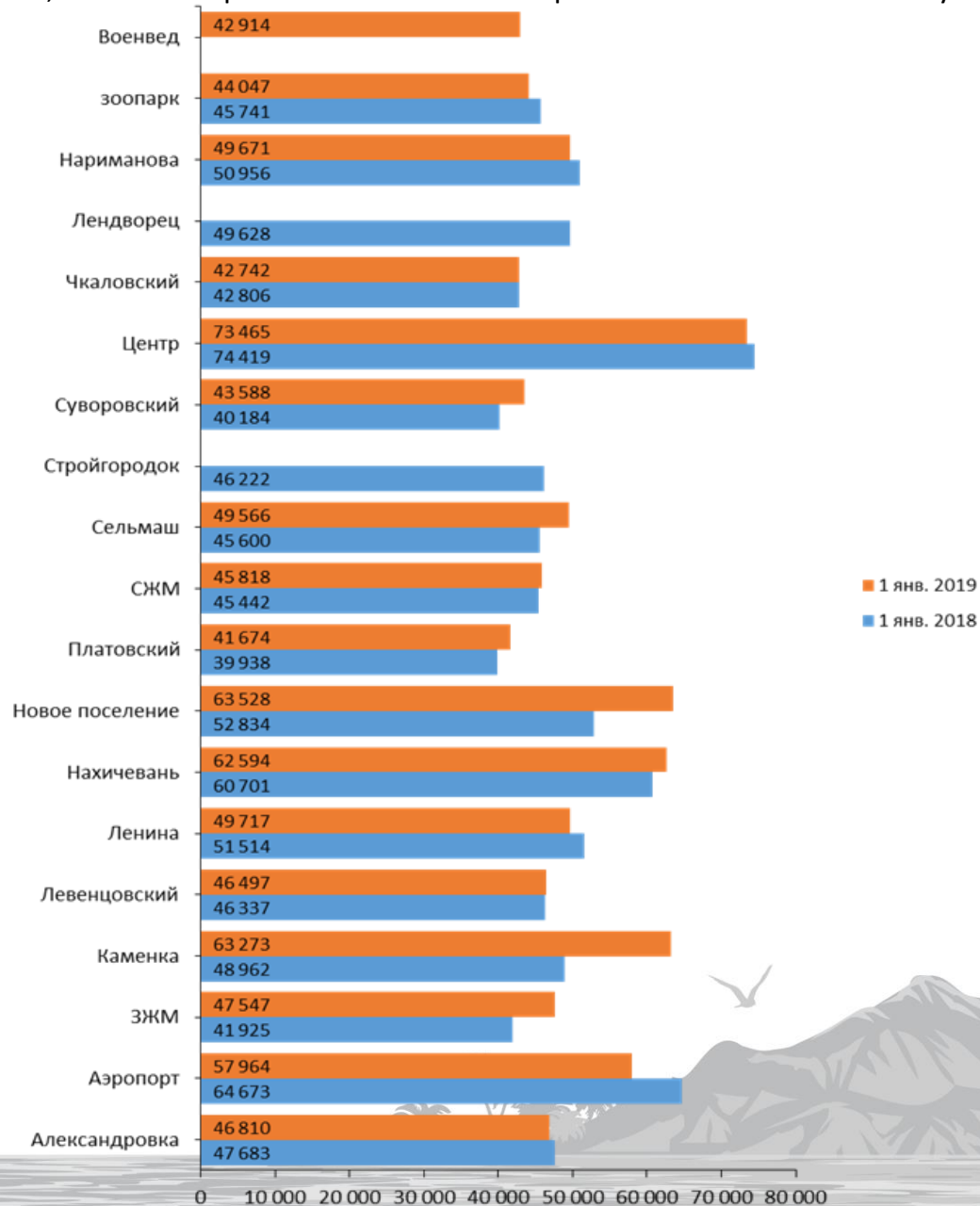
8.4 Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. жилья в разрезе технологии возведения

технология	1 янв.18	1.янв.19	Изменение в %
блочный	43 034	43 842	1,9%
каркасно-монолитный	56 473	53 895	-4,6%
монолитный	52 081	51 838	-0,5%
панель	41 962	46 336	10,4%



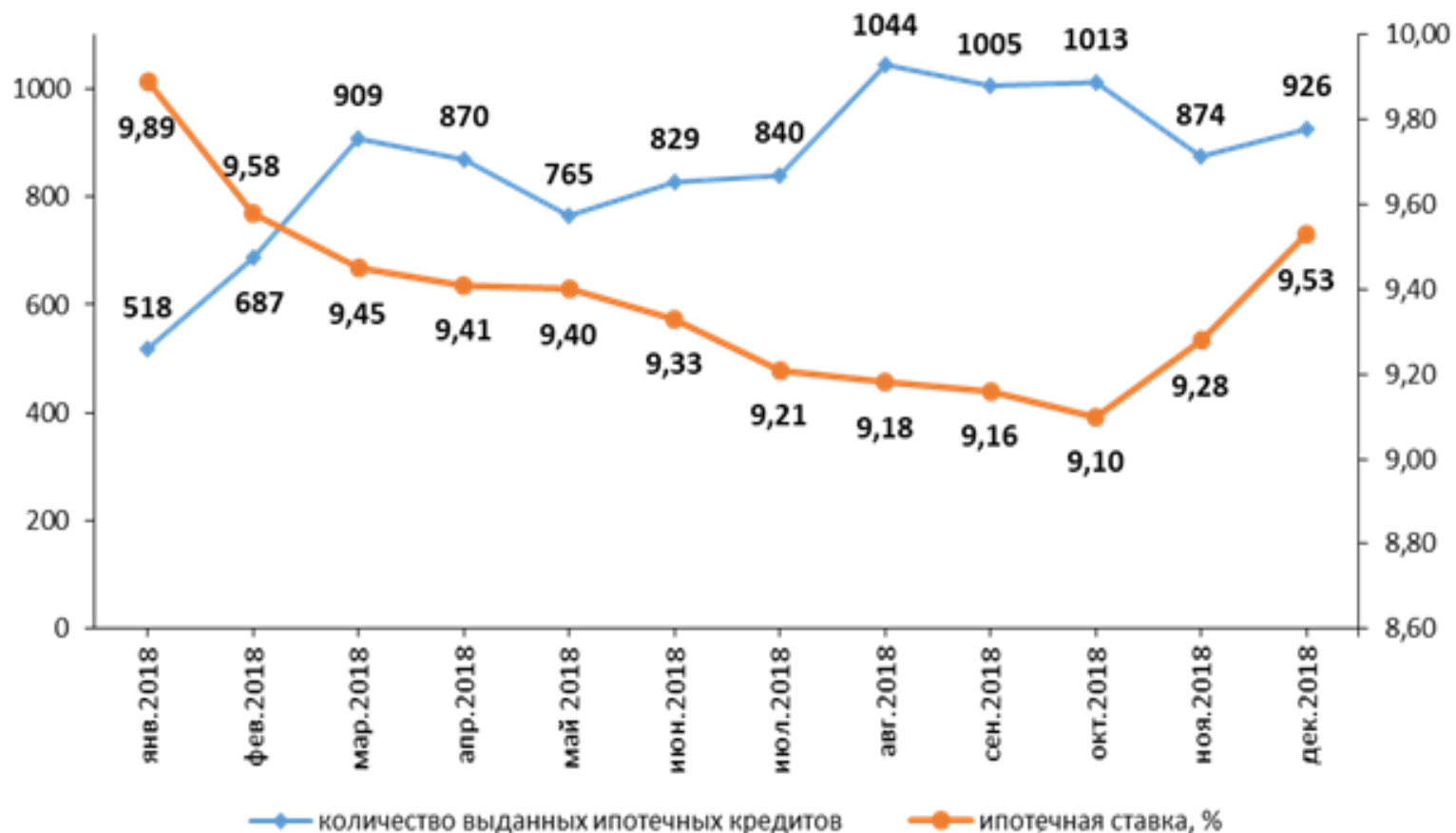
8.5 Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. жилья в разрезе риэлтерских районов

*Если цена не указана, то значит в районе на тот момент времени не было соответствующего предложения



9. Ипотечное кредитование

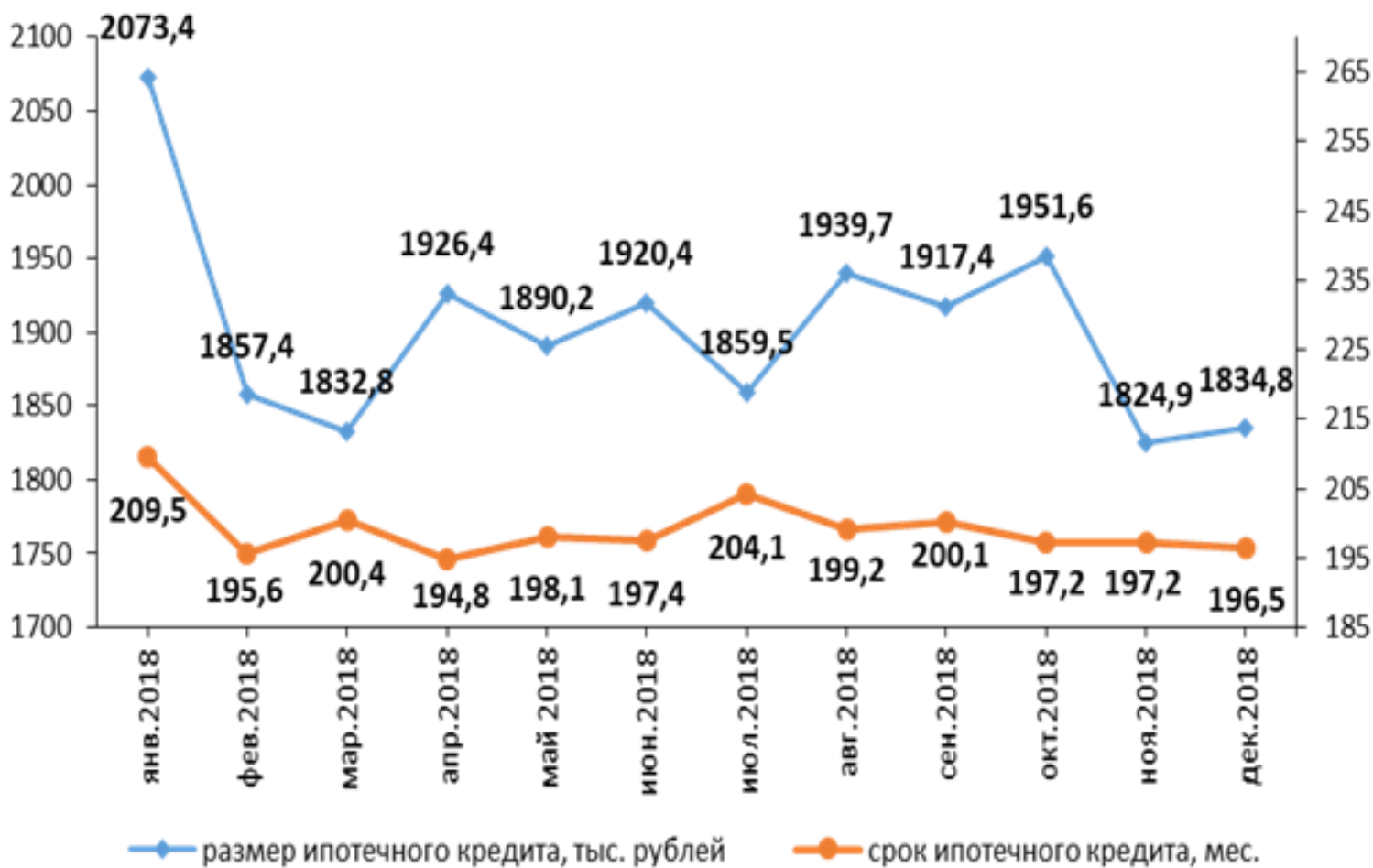
9.1 График изменение количества выданных кредитов и ипотечной ставки на рынке новостроек Ростовской области



8-12
АПРЕЛЯ

SOCHI

9.2 График изменения размера ипотечного кредита и его срока



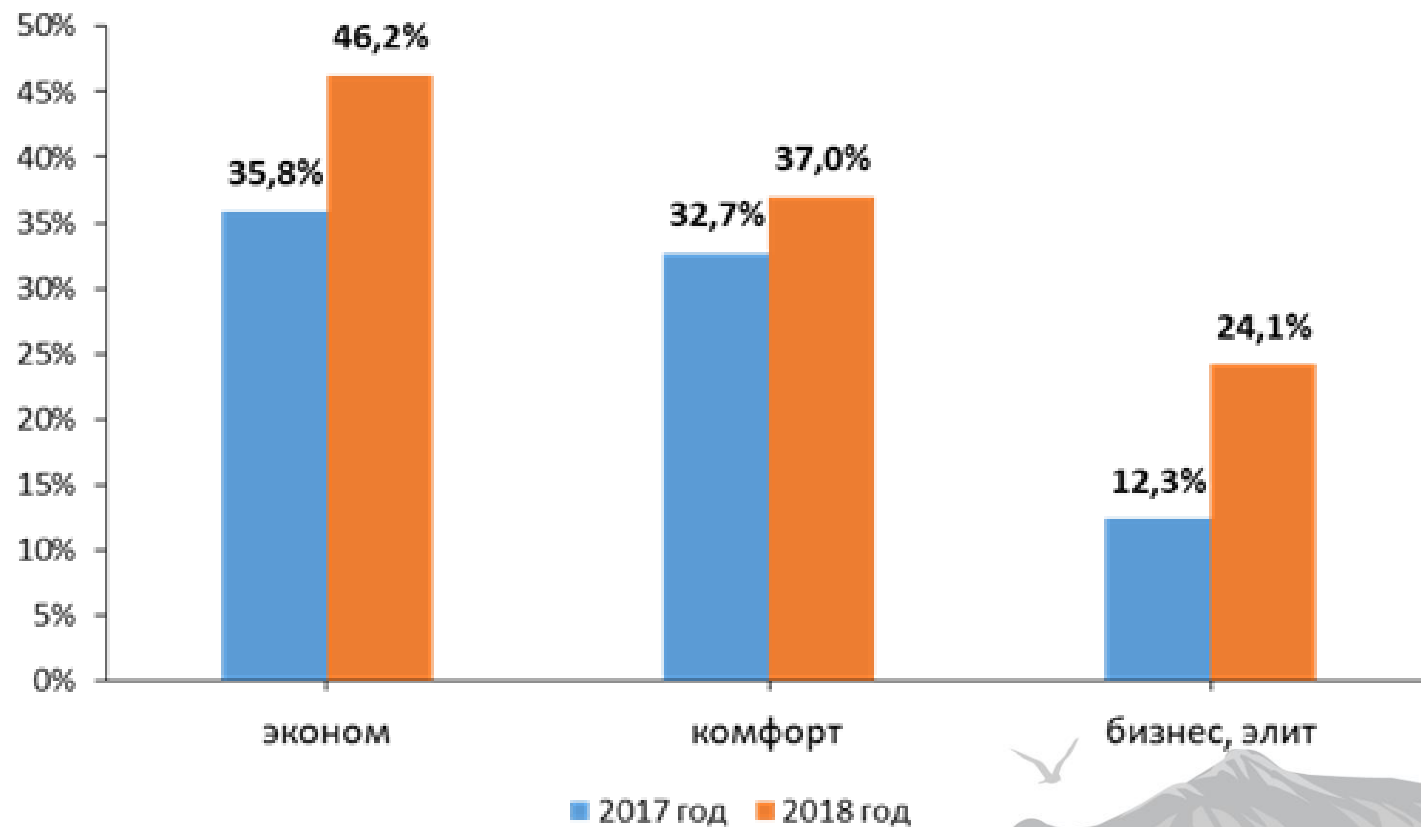
**8-12
АПРЕЛЯ**

SOCHI



9.3 Процент сделок, совершённых с участием ипотечного кредитования за 2017 и 2018 годы

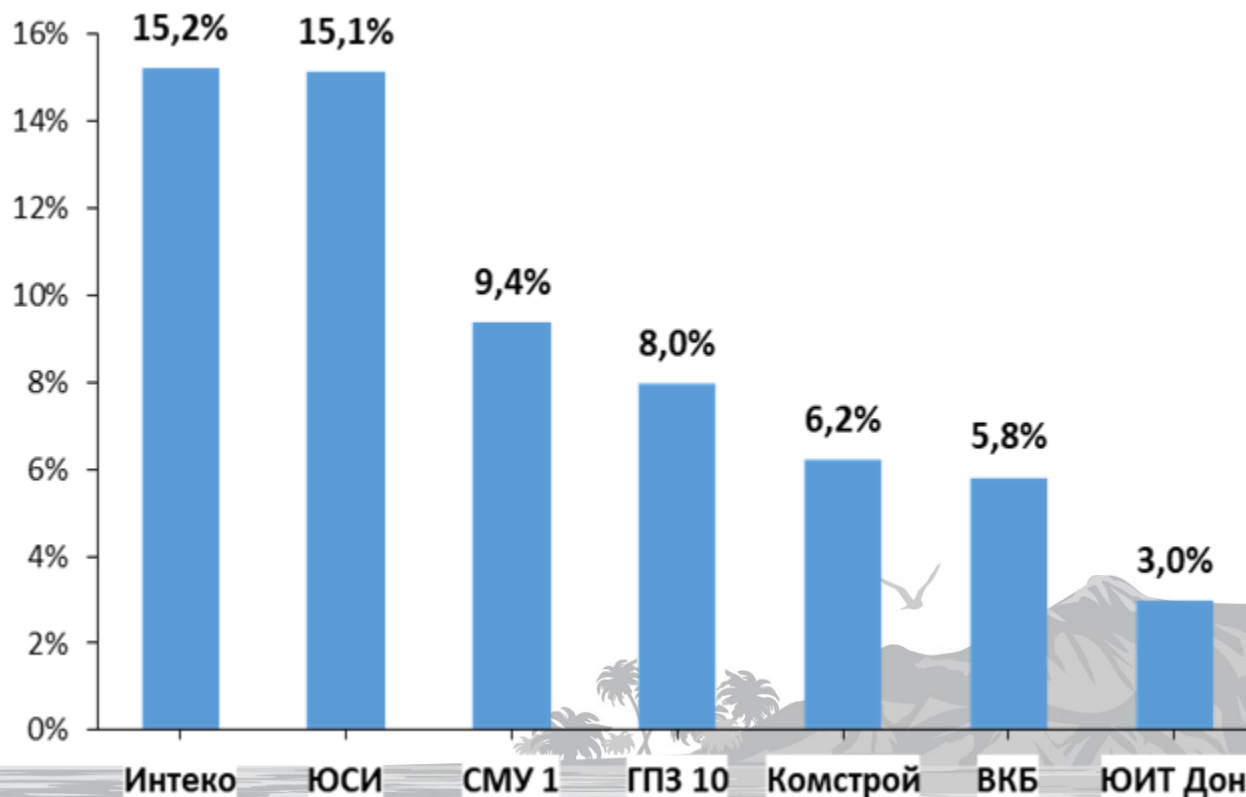
Класс	% сделок 2017 год	% сделок 2018 год	Изменение, п.п.
эконом	35,8%	46,2%	10,4%
комфорт	32,7%	37,0%	4,3%
бизнес, элит	12,3%	24,1%	11,8%
средний % за год	33 %	40 %	7 %



10 Лидеры рынка

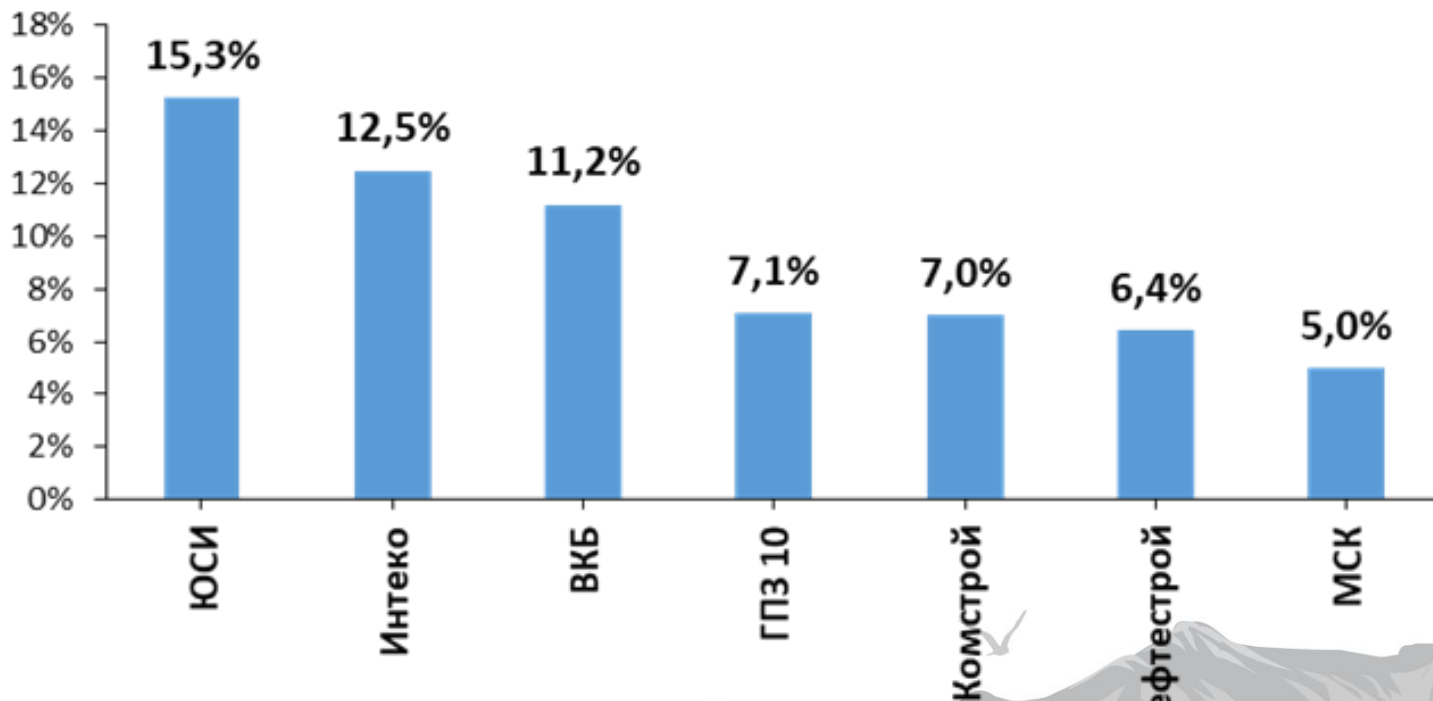
10.1 Лидеры по объёму сданного жилья в 2018 году

Застройщик (группа компаний)	Общая площадь квартир	Доля
Интеко	111491,1	15,2%
ЮСИ	110928,9	15,1%
СМУ 1	68666,5	9,4%
ГПЗ 10	58395,2	8,0%
Комстрой	45529,6	6,2%
ВКБ	42618,6	5,8%
ЮИТ Дон	21885,1	3,0%



10.2 Лидеры по объёму продаж квартир в 2018 году

Застройщик (группа компаний)	Доля
ЮСИ	15,3%
Интеко	12,5%
ВКБ	11,2%
ГПЗ 10	7,1%
Комстрой	7,0%
Доннефтестрой	6,4%
МСК	5,0%



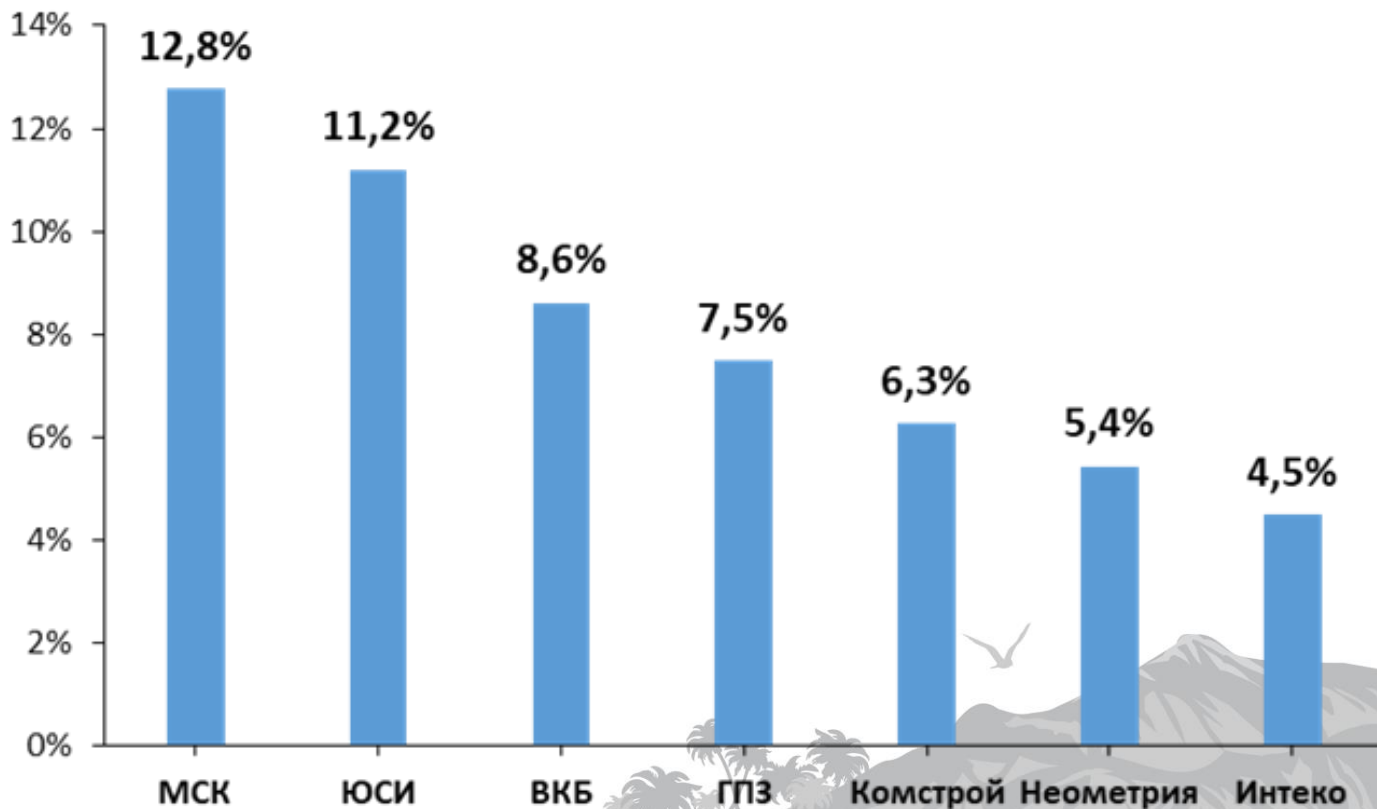
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

8-12
АПРЕЛЯ

SOCHI

10.3 Лидеры по объёму строящегося жилья

Застройщик (группа компаний)	Общая площадь квартир	Доля
МСК	246 336,30	12,8%
ЮСИ	215 915,12	11,2%
ВКБ	165 924,78	8,6%
ГПЗ	144 240,71	7,5%
Комстрой	120 973,00	6,3%
Неометрия	104 798,00	5,4%
Интеко	86 608,00	4,5%



ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

8-12
АПРЕЛЯ

SOCHI

11. Анализ развития рынка новостроек за 2018 год

Проведённый анализ первичного рынка МКД позволил сделать следующие выводы:

- Объём строящегося жилья постоянно растёт. За год увеличение составило 323 458 кв.м., что на 20 % больше и соответствует 44 % от объёма годового ввода МКД за 2018 г.
- В структуре строящегося жилья большую долю – 53,5 % занимает комфорт класс, однако наибольший рост за год показал класс эконом, увеличивший свою долю на 5,6 %. Доминирующей технологией возведения является каркасно-монолитная – её доля на рынке 79,4 %.
- Активное жилищное строительство ведётся в большинстве микрорайонов г. Ростова-на-Дону, кроме мкр. Стройгородок, Темерник, Орджоникидзе. Наибольший объём сосредоточен в мкр. ЗЖМ, Ленина, Нахичевань, Суворовский, Центр, Левенцовка, СЖМ.
- Объём жилья находящегося в периоде строительства, а также на которое есть разрешение на строительство превышает 5,5 объёмов ежегодного ввода МКД.
- Объём предложения квартир за год вырос на 49,4 %.
- В структуре предложения квартир пока преобладает комфорт класс, имеющий долю в 49 %. При этом, наибольший рост за год показал эконом-класс увеличившись с 34,6 % до 45,2 %.
- За год доля нераспроданных квартир в сданных МКД выросла с 6,97 % до 20,2 %. В структуре общего предложения она составляет 11,2 %.
- Доля квартир, находящихся в реализации в строящихся МКД, относительно их проектного количества в течение 2018 года постоянно росла, увеличившись за год с 40,6 % до 47,1 %.
- Объём сделок на рынке новостроек вырос на 42 %.
- В структуре сделок преобладали студии и 1 комнатные квартиры, совместно составившие долю в 62,7 %. При этом наибольший рост за год показали 3-х комнатные квартиры, увеличившись на 2,6 п.п. Максимальное снижение продемонстрировали 2-х комнатные квартиры, снизившие свою долю на 3,6 п.п.



- В структуре спроса по Риэлтерским районам максимальное увеличение доли продемонстрировали районы ЗЖМ, Левенцовский, Ленина. Максимальное снижение продемонстрировал мкр. Суворовский, потерявший 4,9 п.п.
- Впервые за последние годы эконом-класс в структуре сделок превысил комфорт, а его доля за год выросла на 4 п.п.
- Средняя цена предложения на первичном рынке продемонстрировала снижение на 3,8 %, при этом эконом класс вырос на 3,6 %, остальные сегменты потеряли в стоимости от 0,2 % до 7,9 %.
- В разрезе количества комнат положительную динамику продемонстрировали одно- и двухкомнатные квартиры, средняя цена увеличилась на 1 % и 0,9 % соответственно. Максимальное снижение продемонстрировали четырёхкомнатные квартиры (на 15,8 %)
- Наибольший рост цены продемонстрировали микрорайоны ЗЖМ, Каменка, Новое поселение, Сельмаш и Суворовский. Наибольшее снижение средней цены предложения произошло в мкр. Аэропорт и Зоопарк.
- В течение 2018 года возростала роль ипотечного кредитования в формировании платежеспособного спроса. Средняя доля сделок с участием ипотеки на первичном рынке составила 40 %, что на 7 % больше чем за аналогичный период прошлого года. При этом средняя ставка ипотечного кредитования в Ростовской области достигла минимума в октябре 2018 года, снизившись до 9,1 %. Однако сентябрьское и декабрьское повышение ключевой ставки ЦБ РФ на 0,5 % изменило тренд и в декабре ипотечная ставка составляла уже 9,53 %.
- Количество ипотечных кредитов, выданных в 2018 году в Ростовской области достигло исторического максимума в 10280 штук, что на 24,1 % больше, чем в 2017 году.
- Средний размер ипотечного кредита на пике был 2073 тыс. руб., снизившись к концу года до 1834 тыс. руб. Средний срок выдачи кредита при этом с 209 месяцев в начале года упал до 196 месяцев к декабрю 2018 г.
- Лидерами рынка многоквартирного жилья в г. Ростове-на-Дону, по итогам 2018 года, являются группы ЮгСтройИнвест и Интеко. При этом ГК Интеко выиграло с небольшим отрывом от конкурента в номинации по объёму сданного жилья. Группа ЮСИ же – лидер по объёму продаж квартир 2018 г. и занимает второе место после группы МСК по объёму жилья, находящегося в периоде строительства.
- Тенденции по укрупнению проектов и увеличению доли крупными застройщиками, которые характерны для всего Российского рынка многоэтажного строительства, имеют отражение и на ростовском рынке новостроек. Однако высокий уровень конкуренции не позволяет ни одной из них занять доминирующее положение и способствует формированию цен на рынке на основе баланса спроса и предложения.

12. Факторы, которые будут влиять на развитие рынка новостроек в г. Ростов-на-Дону в 2019 г.

- **Геополитические**

На протяжении уже 5 лет Россия находится в острой фазе геополитического противостояния с ведущими западными державами и испытывает постоянное давление на экономику от разного рода санкций. С переходом отрасли на проектное финансирование значительно возрастёт роль кредитных учреждений, и угроза введения новых санкций против системообразующих банков является для отрасли серьёзным геополитическим риском.

- **Макроэкономические**

Рост НДС с 18% до 20% будет разгонять в первой половине года инфляционный рост, что уже сказалось на увеличении ключевой и ипотечной ставок.

Борьба ЦБ РФ за качество ипотечного портфеля подталкивает банки к ужесточению требований к заемщикам по размеру первоначального взноса.

- **Регионально-экономические**

Рост экономики Ростовской области в 2018 г. превысил общероссийские показатели более чем на 5%. Доля сделок Ростовской области на первичном рынке МКД выросла за год с 2,46% до 3,3%. При дальнейшем опережении роста это будет благотворно сказываться на рынке новостроек регионального центра.

8-12
АПРЕЛЯ



- **Отраслевые**

Большие запасы неосвоенных земельных ресурсов, интерес иногородних игроков к рынку г. Ростов-на-Дону при проведении земельных аукционов, имеющиеся строительные мощности, существенные земельные банки и портфели ещё не выведенных в свет проектов позволяют прогнозировать отсутствие дефицита предложения и удовлетворение спроса в любых сегментах рынка новостроек.

- **Законодательные**

Ключевым фактором, который будет влиять не только на объём текущего предложения квартир в новостройках во второй половине года, но и на функционирование всего рынка будут правила перехода уже начатых проектов на рельсы закона о деловом строительстве в соответствии с принятыми поправками.

Отрасль жилищного строительства является важной для экономики РФ. Её развитие создает синергетический эффект для других отраслей народного хозяйства, поэтому даже при резком ухудшении макроэкономических индикаторов государство будет в различных формах поддерживать спрос на приобретения жилья.



13. Прогноз развития рынка на 2019 г.

- Первая половина 2019 года будет рынком покупателя. Большой объём текущего предложения и необходимость реализовать максимальное количество квартир до 01.07.2019 г. будет толкать застройщиков к разнообразным скидкам и акциям. Особенно это будет заметно в мае, июне 2019 г.
- Отсутствие роста реальных доходов населения, рост ипотечных ставок будет способствовать снижению спроса на квартиры.
- Увеличение налога на добавленную стоимость, а также будущий переход на проектное финансирование будет толкать застройщиков к повышению базовых цен реализации квартир. Однако эта тенденция сильнее проявится во второй половине 2019 г. Номинально средняя цена предложения будет расти и в первой половине года, но реальные цены сделок будут компенсироваться скидками застройщиков.
- В среднем вклад удорожания себестоимости от перехода на проектное финансирование и повышения НДС оценивается участниками рынка от 4 % до 9 %. Однако в краткосрочный переходный период с июля 2019 г. по январь 2020 г. из-за возможного дефицита объектов, реализуемых в этот период цены в отдельных проектах могут подорожать в большей степени. Основное ценовое давление испытают проекты эконом и комфорт – класса, работающие с низкой добавочной стоимостью. Проекты бизнес и элитного класса имеют большой запас прочности по цене, поэтому смогут увеличить себестоимость покрыть за счёт своей маржи. К тому же низкий спрос в этом сегменте не позволит ценам сильно вырасти.



14. Долгосрочные тенденции развития рынка новостроек в г. Ростове-на-Дону

Принятые поправки в закон о долевом строительстве будут определять тенденцию развития рынка новостроек в долгосрочной перспективе, которые приведут в следующим изменениям на рынке многоквартирного жилья:

- возрастёт безопасность приобретения жилья на первичном рынке, что приведёт к увеличению её доли на рынке квартир;
- рынок укрупнится, не все застройщики смогут работать в нынешних условиях;
- стабильность финансирования позволит застройщикам строить и сдавать объекты в более сжатые сроки;
- значительно возрастёт роль не только банков в функционировании рынка, но и кредитно-денежной политики, проводимой ЦБ РФ.
- вырастут требования к эффективности застройщиков и к качеству девелоперских проектов;
- в перспективе снизится маржа при выдаче ипотечных кредитов у тех банков, кто осуществляет проектное финансирование застройщиков. Это благоприятно скажется на увеличении спроса;
- возрастёт доля квартир, сдаваемых застройщиками с полной отделкой, что создаст им дополнительные конкурентные преимущества с квартирами на вторичном рынке;
- с плеч государства будет снята острая социальная проблема обманутых дольщиков

