



Перестройка расставила девелоперов по местам

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Исследования рынка недвижимости, проводимые аналитиками, обычно вызывают интерес специалистов и покупателей. Эксперты рассуждают о методологии подсчета и справедливости распределения мест и относятся к рейтингам как к определенному роду «пузомерке». А для неискушенного потребителя название компании, попавшей в список, является маячком: компания существует на рынке и даже удостоилась упоминания.

Поэтому хорошо составленный, максимально объективный рейтинг полезен всем, решили аналитики журнала «Дайджест недвижимости» и портала www.1dom.ru и провели исследование рынка строящегося жилья Москвы и Московской области. В итоге получилась двадцатка девелоперов/застройщиков, которые возводят жилую недвижимость в столичном регионе.

Рейтинг составлен по совокупной площади жилья в возводимых комплексах, находящихся в продаже, то есть без учета социального жилья и тех объектов, продажи квартир в которых еще не начинались. Всего в новостройках столицы и области продается около 15,4 млн м² жилья в многоквартир-

ных домах различной этажности. Эти объекты находятся на разных стадиях строительства, заявленный срок ввода в эксплуатацию наиболее «поздних» из них — 2015 год. На первичном рынке жилья Москвы и Московской области квартиры продаются в 838 новостройках (132 из которых находятся в прежних границах Москвы) от 242 застройщиков.

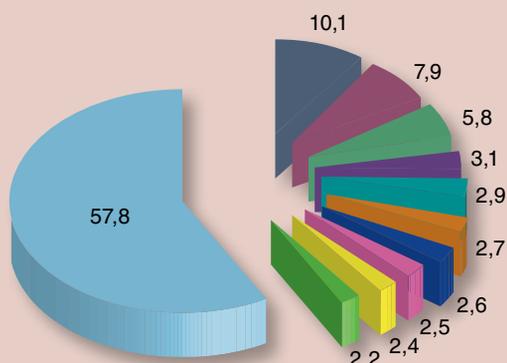
Места с 11-го по 20-е заняли следующие девелоперы/застройщики: «Ренова Стройгрупп», ЮИТ, «Жилищный капитал», МФС-6 (Мосфундаментстрой-6), «Ведис Групп», группа компаний МИЦ («Московский ипотечный центр»), «Капитал-групп», Текта Group, «Интеко», «Эталон-Инвест». Доля рынка каждой из этих компаний колеблется от 2,2 до 1,5%.

Распродажа недвижимости в Тольятти и Самарской области

- склады
- базы отдыха
- производственные базы
- административные здания
- незавершенные строительством объекты
- гаражи
- и многое-многое другое



РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ



■ Мортон	– 10,1%
■ ПИК	– 7,9%
■ СУ-155	– 5,8%
■ Группа ЛСР	– 3,1%
■ Главстрой (в том числе МПСМ)	– 2,9%
■ ДСК-1	– 2,7%
■ Сити-XXI век	– 2,6%
■ Крост	– 2,5%
■ Дон-Строй	– 2,4%
■ Galaxy Group	– 2,2%
■ Остальные	– 57,8%

По данным портала 1dom.ru

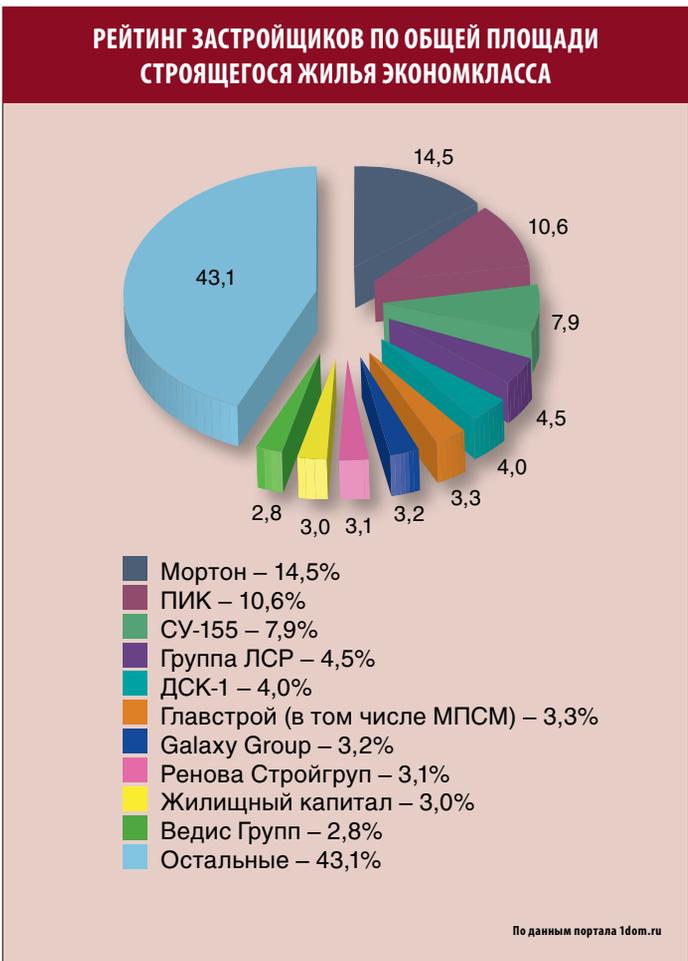
В сегменте экономкласса в Москве и Московской области квартиры реализуются в 672 строящихся жилых объектах (из них в прежних границах Москвы — 27) от 204 застройщиков. Общая площадь квартир в домах экономкласса — 10,6 млн м² (68,9% всего объема рынка).

Стоит отметить, что первая семерка компаний-застройщиков экономкласса присутствует и в топ-10 по совокупной площади объектов всех категорий (см. диаграмму «Рейтинг застройщиков Москвы и Московской области по общей площади строящегося жилья»).

Места с 11-го по 20-е в экономклассе заняли компании: ЮИТ, ГК МИЦ, MR Group (крупнейший объект — «Новое Ступино»), Urban Group, ПЖИ («Подольская жилищная инициатива»), УМиАТ СУ-22 (застройщик нескольких жилых районов в чистом поле по Щелковскому направлению), «Пересвет», инвестиционная компания «Эксперт» (жилой район Новокосино-2), ФСК «Лидер», «Авгур-Эстейт». Доля рынка каждой из этих компаний составляет от 2,7 до 1,1%.

В сегменте бизнес-класса в Москве и Подмоскowie возводится 138 жилых объектов (в том числе в прежних границах Москвы — 78) от 52 застройщиков. Совокупная площадь квартир (с учетом апартаментов) в жилых новостройках бизнес-класса Москвы и Подмоскowie оценивается примерно в 4,4 млн м² (28,6% рынка).

Лишь первая тройка компаний — лидеров бизнес-класса («Сити XXI век», «Крост» и «Дон-Строй») присутствует в топ-10 по совокупной площади объектов всех категорий (см. диаграмму «Рейтинг застройщиков Москвы и Московской области по общей площади строящегося жи-



В сегменте экономкласса в Москве и Московской области квартиры реализуются в 672 строящихся жилых объектах (из них в прежних границах Москвы – 27) от 204 застройщиков

ля»). В топ-20 крупнейших девелоперов в числе прочих присутствуют компании, занимающие места с 4-го по 7-е в сегменте бизнес-класс: «Интеко», «Капитал-групп», Tekta Group и МФС-6.

Места с 11-го по 20-е в сегменте бизнес-класса достались компаниям: NBM-Стройсервис, «МонАрх», «Стройтекс», MosCityGroup, «Промстройинвест М», ГРАС, RGI International (Rose Group), «Пробизнес Девелопмент», Главстрой, Группа Компаний ПИК. Доля рынка в своем сегменте компаний второй десятки — от 3,4 до 2,2%.

Решив быть объективными до конца, авторы рейтинга обратились к мнению игроков рынка. Компании, откликнувшиеся на просьбу прокомментировать данные, полученные в результате исследования, акцентируют внимание на нескольких важных моментах. Во-первых, по их мнению, если подсчеты велись бы отдельно по Москве и Московской области, то результаты были бы принципиально иными. «Это связано с тем, что основная застройка на сегодняшний день сместилась из Москвы в Московскую область, поэтому данные, приведенные в исследова-

нии, в большей степени отражают картину в Подмоскovie. Что касается Москвы, то, если бы ее рынок рассматривался отдельно, результаты были бы другими, — считает заместитель генерального директора по стратегическому и инвестиционному развитию компании «НДВ-Недвижимость» Ольга Новикова. — Например, лидер рейтинга компания «Мортон» на сегодняшний день реализует в Москве всего два небольших проекта, из которых один практически полностью реализован, а во втором осталось порядка 50% объема квартир. А вторая в рейтинге — ГК ПИК — ведет активное строительство как в Московской области, так и в Москве. Кроме того, на столичном рынке существует ряд достаточно крупных застройщиков, которые возводят объекты в границах города, но их стратегия не предусматривает выход на рынок Подмоскovie».

Конкретные расчеты приводит коммерческий директор Tekta Group Роман Семчишин: «В Подмоскovie доля Tekta Group в общем объеме строящегося жилья составляет 7,1%, в сегменте бизнес-класса — 9,7%». Директор по маркетингу ГК «Домостроитель» Ольга Гусева



Всего в новостройках столицы и области продается около 15,4 млн м² жилья в многоквартирных домах различной этажности. Эти объекты находятся на разных стадиях строительства

предлагает внести в рейтинг такой критерий, как ввод площадей в срок: «В этом случае результаты ранжирования тоже были бы совершенно иными».

Наконец, советник президента финансово-строительной корпорации «Лидер» Григорий Алтухов считает определенным недостатком рейтинга «статичность» показателей: «Тот же «Дон-Строй» выигрывает объемами за счет того, что уже лет пять «девелоперит» одни и те же проекты. Интересно было бы посмотреть годовые объемы ввода: сколько реально достраивается, а не какое количество заморожено. Для неосведомленного покупателя этот отчет имеет вполне определенную пользу: дан список из десятка крупнейших застройщиков, к которым можно обратиться и скорее всего найти «что-нибудь».

Осведомленный и компетентный покупатель поступает несколько иначе: формирует перечень объектов, подходящих либо по минимальной стоимости квартиры, либо по местоположению, и сам делает мини-исследование».

Но в целом, как отмечает председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова, в исследовании «отражены два основных тренда развития Москвы и Подмосковья. В столице значительная часть новостроек (около 60%) — объекты бизнес-класса. Именно поэтому в пятерку лидеров по объемам строительства нового жилья бизнес-класса входят четыре компании, основная деятельность которых приходится на Москву, — это «Сити XXI век», «Дон-Строй», «Интеко» и «Капитал-груп».

«Экспансия застройщиков в Подмосковье продолжится. Не исключено, что картина поменяется кардинально. Перераспределение игроков напрямую зависит от площадок, которые удастся получить застройщикам, и наличия банковских кредитов. Есть некоторые девелоперы с большими площадками, которые на рынок пока не выходили. Могу определенно сказать, что на рынке увеличится доля компании «Авгур Эстейт». У этого игрока много новых площадок в ближнем Подмосковье»

«Лидер рейтинга компания «Мортон» на сегодняшний день реализует в Москве всего два небольших проекта, из которых один практически полностью реализован, а во втором осталось порядка 50% объема квартир. А вторая в рейтинге – ГК ПИК – ведет активное строительство как в Московской области, так и в Москве. Кроме того, на столичном рынке существует ряд достаточно крупных застройщиков, которые возводят объекты в границах города, но их стратегия не предусматривает выход на рынок Подмосковья»



«Основная застройка на сегодняшний день сместилась из Москвы в Московскую область, поэтому данные, приведенные в исследовании, в большей степени отражают картину в Подмосковье»

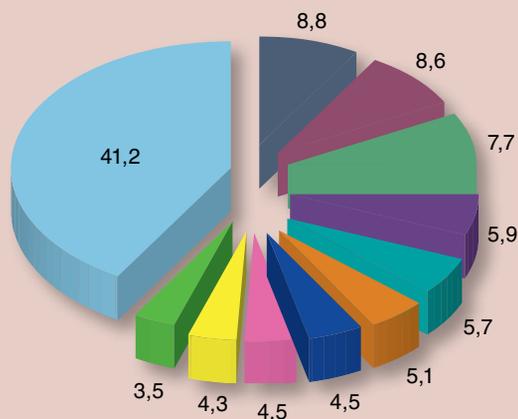
«В настоящий момент девелоперы ведут себя намного осторожнее, чем до кризиса, при покупке участков. Это закономерно. Конкуренция на рынке выросла, потребители стали более придирчивыми»

В Подмосковье объем строящегося жилья в разы превышает столичные показатели (в 2011 году в области сдано в эксплуатацию 7,7 млн м² против 2 млн м² в Москве). И основной вектор развития подмосковного рынка — это возведение недорогого доступного жилья. Неудивительно, что в рейтинге застройщиков с наибольшими совокупными объемами возводимого жилья первые места занимают компании, которые специализируются главным образом на проектах комплексной застройки в Подмосковье: «Мортон», ПИК, СУ-155, «ЛСР-Группа». Нужно отметить, что среди застройщиков как эконом-, так и бизнес-класса нет ярко выраженного лидера. Это указывает на высокий уровень конкуренции на рынке первичного жилья в Московском регионе».

Второй важный момент — пестрая палитра мнений по поводу того, о чем, собственно, свидетельствует тот факт, что компания занимает лидирующие позиции по объемам строительства. По мнению Ольги Новиковой, компании, входящие в пятерку лидеров, наиболее нацелены на развитие: «Их задача — это не реализация одного проекта, а освоение все новых площадок. Как правило, эти компании обладают достаточно хорошим административным ресурсом и определенной репутацией, которая строится на завершенных проектах (на основании которых можно судить о качестве строительства, выполнении данных обещаний, скорости строительства и пр.)».

А вот генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed Ирина Могилатова уверена, что лиди-

РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА



- Сити-XXI век – 8,8%
- Крост – 8,6%
- Дон-Строй – 7,7%
- Интеко – 5,9%
- Капитал-груп – 5,7%
- Tekta Group – 5,1%
- МФС-6 – 4,5%
- Nazvanie.net (Mirax Group) – 4,5%
- Эталон-Инвест – 4,3%
- Ташир – 3,5%
- Остальные – 41,2%

По данным портала 1dom.ru

рующие позиции означают наличие у компаний мощного банковского плеча. Руководитель департамента аналитики и экспертизы проектов ИРК «МИЭЛЬ-Новостройки» Анна Соколова полагает, что представленные данные подтверждают административные ресурсы компании: «Имеющиеся объемы строительства в основном формировались несколько лет назад, до кризиса, и достоверно отражать финансовую устойчивость в настоящее время не могут».

Что же касается будущего рынка недвижимости столичного региона и, соответственно, возможной расстановки сил в следующем рейтинге, то, как отмечает пресс-секретарь инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей Лядов, «в новом году отрасль не потеряет устойчивые темпы развития. Практически любая компания стремится к наращиванию инвестиционного портфеля проектов, хотя у каждого застройщика есть свой план по его максимальному объему. Его превышение может вызвать трудности в управлении проектами из-за недостатка организационных, кадровых, финансовых и других ресурсов компании. В настоящий момент девелоперы ведут себя намного осторожнее, чем до кризиса, при покупке участков. И это закономерно. Конкуренция на рынке выросла, потребители стали более придирчивыми. Непрофессиональный подход к выбору участка резко повышает риски реализации проекта».

Впрочем, как утверждает Ирина Могилатова, «экспансия застройщиков в Подмоскowie продолжится. Не исключено, что картина поменяется кардинально. Перераспределение

Совершенство В ДЕТАЛЯХ



РОЖДЕСТВЕНО

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК

Коттеджный поселок РОЖДЕСТВЕНО – воплощение стиля и природной красоты. Классические архитектурные формы, использование высококачественных материалов природной цветовой гаммы в оформлении домов – не оставят никого равнодушным, а детальная проработка планировочных решений коттеджей призвана удовлетворить самому изысканному вкусу будущих владельцев.

Свежий воздух, лесные массивы, красота окружающей природы гарантируют круглогодичное комфортное проживание в поселке.

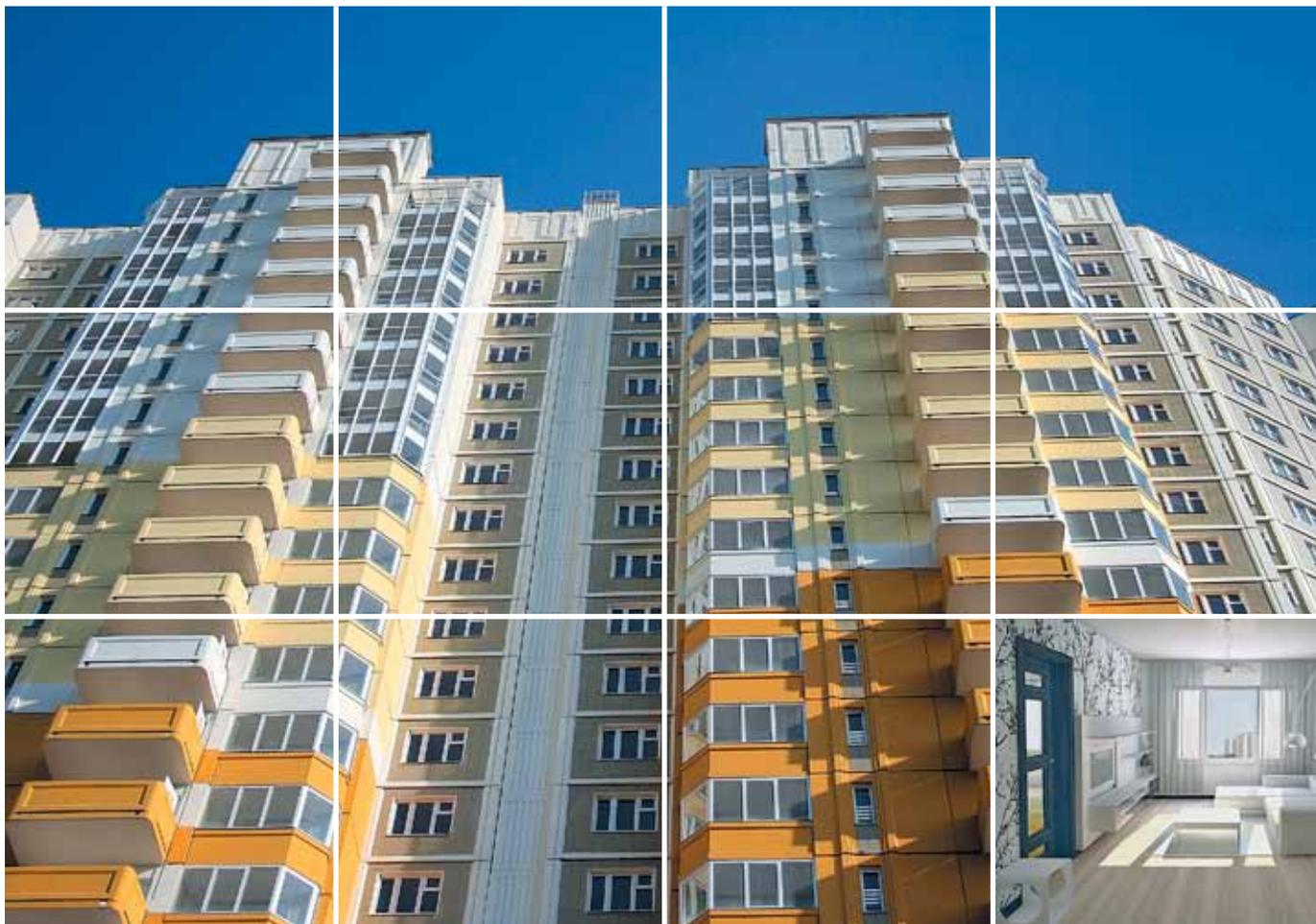
Еще одна немаловажная деталь – наличие продуманной и необременительной инфраструктуры – завершает облик поселка.

Все эти составляющие органично переплелись, дополнили друг друга и слились в единое понятие ДОМА, в котором хочется жить.



229 68 29

www.rozhd.ru



Смена российского президента с пред- и поствыборными нюансами, президентские выборы в США, способные внести серьезные коррективы в экономическое развитие страны, целый ком нерешенных проблем Еврозоны, которая, несмотря на отчаянное сопротивление, все же вступила в период рецессии, дальнейшее сокращение нового строительства в Москве, прогнозируемый на всех уровнях рост ипотечных ставок, – все эти и многие другие события так или иначе способны повлиять на положение дел на рынке московских новостроек

«В пятерку по объемам строительства жилья бизнес-класса входят четыре компании, основная деятельность которых приходится на Москву, – это «Сити XXI век», «Дон-Строй», «Интеко» и «Капитал-груп»

игроков напрямую зависит от площадок, которые удастся получить застройщикам, и наличия банковских кредитов. По моей информации, — продолжает она, — есть некоторые девелоперы с большими площадками, которые на рынок пока не выходили. Могут определенно сказать, что на рынке увеличится доля компании «Авгур Эстейт». У этого игрока много новых площадок в ближнем Подмосковье.

«Компании станут активно наращивать портфели проектов, — добавляет Ольга Гусева. — Некоторые выйдут на рынок с крупными проектами уже в этом году. Также ожидается выход на рынок новых интересных проектов в 2013 году».

Мы согласны с мнениями экспертов, что рейтинг следующего года может кардинально отличаться от нынешнего.

Смена российского президента с пред- и поствыборными нюансами, президентские выборы в США, способные внести серьезные коррективы в экономическое развитие страны, целый ком нерешенных проблем Еврозоны, которая, несмотря на отчаянное сопротивление, все же вступила в период рецессии, дальнейшее сокращение нового строительства в Москве, прогнозируемый на всех уровнях рост ипотечных ставок, — все эти и многие другие события так или иначе способны повлиять на положение дел на рынке московских новостроек.

Так что 2012 год обещает быть каким угодно, только не скучным. И, конечно, все грядущие изменения найдут отражение в рейтинге следующего года. Так что храните этот номер — потом сравним. 

Организатор

Cottage.ru

Партнеры



SHOWROOM

ЭКСКЛЮЗИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2012

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ И ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ

1-22 АПРЕЛЯ

ГАЛЕРЕИ "ВРЕМЕНА ГОДА", КУТУЗОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, 48

Стратегический
информационный партнер

ВЕДОМОСТИ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Генеральный
информационный партнер

МИР&ДОМ
ГРУППА ЖУРНАЛОВ

Информационный
партнер

Салонъ
НЕДВИЖИМОСТИ

Официальный
радио-партнер

Коммерсантъ FM 93.6
радио новостей

Генеральный
аналитический партнер

ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

Галерея
www.g-n.ru
НЕДВИЖИМОСТИ

РБК
Недвижимость

WORLD
ECONOMIC
JOURNAL

ДАЙДЖЕСТ
НЕДВИЖИМОСТИ

РУБЛЕВКА
magazine

SHOWROOM.COTTAGE.RU