


# НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОФИ

Аналитический отчет по рынку новостроек в  
пределах «старой» Москвы за 1 квартал 2015  
года

Москва, 03-04-2015



## Содержание

Аналитический отчет по рынку новостроек в пределах «старой» Москвы за 1 квартал 2015 года .....	3
1. Предложение .....	3
1.1. Динамика изменения средних цен и объема предложения по округам .....	3
1.2. Динамика изменения средних цен и объема предложения по классам .....	5
1.3. Краткий прогноз на 2015 год по средним ценам и объему предложения .....	7
2. Спрос .....	8
2.1. Рост? Или падение? .....	8
2.2. Ипотека – дно пройдено .....	8
2. Итоги 2014 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы .....	10

# Аналитический отчет по рынку новостроек в пределах «старой» Москвы за 1 квартал 2015 года

*Отчет подготовлен компанией «Недвижимость-Профи», включает в себя собственную информацию компании, статистическую информацию, данные и результаты исследований, предоставленные третьими сторонами (Росстат, Росреестр, АИЖК, открытые СМИ). Отчет предназначен только для информационных целей. Все данные, статистическая информация и исследования могут являться приблизительными. Третьи лица, упомянутые в качестве источников, не несут никакой ответственности за достоверность представленной информации.*

Рынок новостроек после «валютного шока» декабря в пределах «старой» Москвы развивался разнонаправленно. С одной стороны, произошло «торможение» спроса (вызванное «вымыванием» покупателей за счет ажиотажного спроса в течение 2014 года, особенно осенью и в декабре, а также ставшей практически недоступной ипотекой), с другой стороны – девелоперы продолжают выводить на рынок новые проекты почти в том же количестве, как будто не замечая спада активности на рынке. И только заниженные цены на этапе старта продаж новых проектов напоминают о непростой ситуации на рынке новостроек – рынке первичного жилья как в формате квартир, так и апартаментов.

Отчет традиционно состоит из разделов «Предложение» и «Спрос».

## 1. Предложение

По итогам 1-го квартала 2015 года средняя цена на новостройки «старой»<sup>1</sup> Москвы составила 301 000 руб/кв.м, зафиксировано снижение цены на 2%. Однако это последствия не кризиса, а выхода массовых проектов в эконом- и комфорт-классе в районах, расположенных за пределами МКАД. Объем предложения новостроек в пределах «старой» Москвы за квартал увеличился на 11% и составил 2,17 млн. кв.м.

### 1.1. Динамика изменения средних цен и объема предложения по округам

Ниже представлены средние цены, объем предложения рынка новостроек (квартир и апартаментов) и динамика изменения этих показателей в разбивке по округам «старой» Москвы.

Новый проект «Жемчужина Зеленограда» позволил ЗелАО стать рекордсменом по росту объема предложения за квартал (в 2,8 раза) и рекордсменом по падению цены среди округов «старой» Москвы (-22%). Северный округ, напротив, отличился ростом средней цены на 19%, что произошло за счет повышения стадий строительной готовности текущих проектов, в то время как новых проектов в округе не вышло. Западный округ также отличился серьезным повышением средней цены – на 10%, которое несколько сдержал выход нового проекта эконом-класса «Мичурино Запад».

---

<sup>1</sup> Территория Москвы за исключением Новомосковского и Троицкого административных округов (т.н. «Новая Москва»), рынок жилья которых сильно отличается по своим характеристикам от рынка новостроек «старой Москвы»

Остальные АО не отметились серьезным изменением средних цен – все в пределах 5-7%.

Если говорить же об объеме предложения, то можно отметить резкое сокращение объема предложения в Юго-восточном округе – новых проектов в нем также не вышло, а имеющиеся активно раскупались.

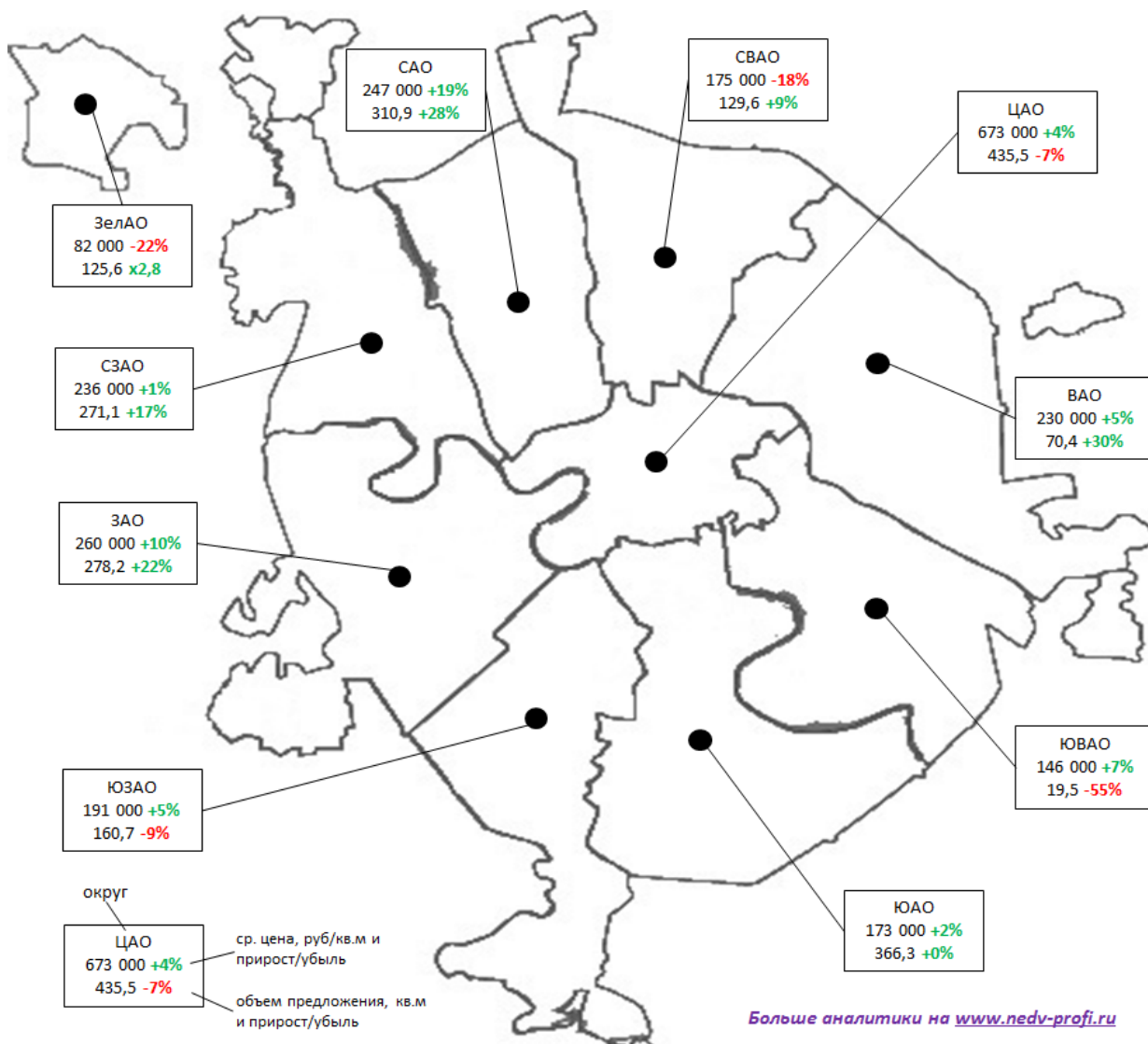


Рис. 1.1.1. Динамика изменения (в течение 1 квартала 2015 года) средних цен и объема предложения новостроек в разбивке по округам Москвы

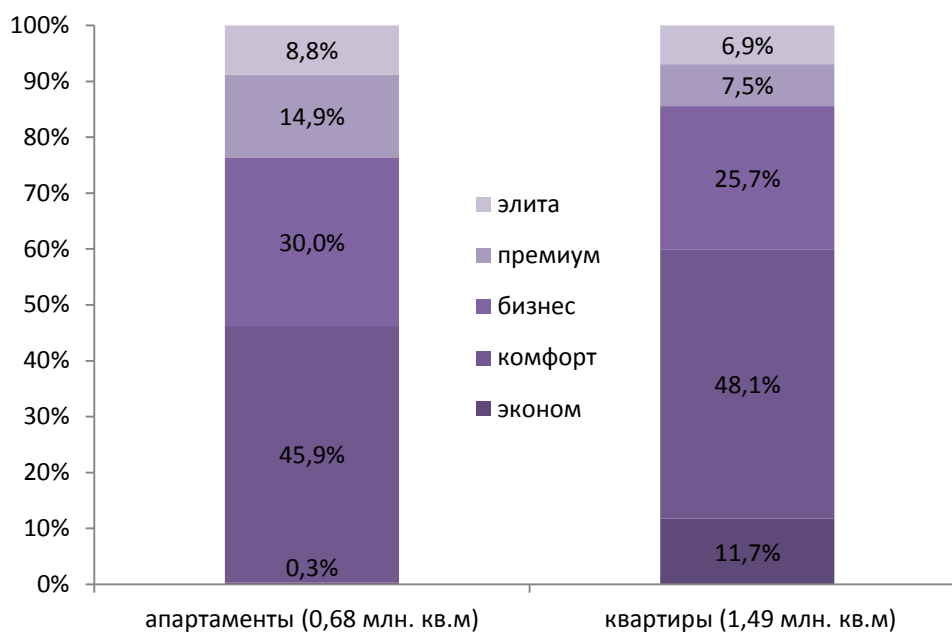
Если говорить о географии новых проектов, вышедших в 1 квартале 2015 года, то можно отметить Центральный и Южный АО (в каждом вышло по три проекта: «Kleinhouse», «Дом на Рогожском», «Пречистенская слобода» – в ЦАО, МФК «Орехово», «Варшавское шоссе, 141», «Парк Легенд» - в ЮАО), Северо-восточный округ («Life Ботанический сад», «Двинцев, 14»). Также вышло по одному проекту в СЗАО («Город на реке Тушино-2018»), ВАО («Терлецкий парк») и уже упоминавшиеся проекты в ЗелАО и ЗАО.

Всего в 1 квартале 2015 года вышло 12 новых проектов (для сравнения, в 1 квартале 2014 года вышло 15 новых проектов). Ровно половина – в классе «комфорт», 4 проекта – «эконом», и по одному – в классе «бизнес» и «премиум». Ни одного проекта в классе «элита» в 1 квартале 2015 года не вышло, и «центр тяжести» предложения смещается в сторону массовых доступных сегментов, наиболее востребованных в условиях экономической нестабильности.

## 1.2. Динамика изменения средних цен и объема предложения по классам

Оценка проводилась в соответствии с критериями [классификации, разработанной компанией «Недвижимость-Профи»](#).

Структура предложения (исходя из объема предложения в квадратных метрах) по классам в разбивке по типам (апартаменты и квартиры) представлена ниже. Как видно из диаграммы, на рынке практически отсутствует предложение апартаментов класса «эконом», в отличие от квартир, где эконом-класс занял с выходом новых проектов долю почти в 12%.



Больше аналитики на [www.nedv-profi.ru](http://www.nedv-profi.ru)

Рис. 1.2.1. Структура предложения по типам и классам новостроек Москвы

Объемы предложения по классам и динамика их изменения за квартал показаны на следующем графике. Больше всего прибавилось квартир в эконом-классе – их стало больше почти в три раза, в то время как в конце 2014 года на рынке их практически не было. Однако в 1 квартале вышло 4 новых проекта («Мичурино Запад», МФК «Орехово», «Варшавское шоссе 141», и, главное, «Жемчужина Зеленограда» - проект, обеспечивший основную прибавку объема предложения эконом-класса).

В сегменте «комфорт» значительно увеличился (на 69%) объем предложения апартаментов за счет выхода сразу трех новых проектов («Kleinhouse», «Двинцев, 14», «Парк Легенд»). Предложение квартир комфорт-класса пополнилось масштабными проектами «Город на реке Тушино-2018», «Life Ботанический сад» и «Терлецкий парк». И это помогло сохранить объем предложения примерно на том же уровне, что и в конце 2014 года, несмотря на высокий спрос со стороны покупателей в данном классе.

Предложение квартир класса «бизнес» пополнилось новым проектом «Дом на Рогожском», а кроме того, апартаменты в ЖК «Лица» (на рынке уже около 2 лет) компании Capital Group, как и несколько лет назад, удалось перевести в формат квартир, что будет способствовать более активным продажам в проекте.

За счет этого перехода, а также за счет отсутствия новых проектов, в сегменте апартаментов бизнес-класса объем предложения сократился на 16% по отношению к началу году.

В премиум-классе предложение пополнилось квартирным проектом «Пречистенская слобода», новых апартаментов в данном сегменте не вышло.

Проекты класса «элита» в 1 квартале не выходили.

Объем предложения в квадратных метрах в целом увеличился на 11% и составляет 2,17 млн. кв.м.

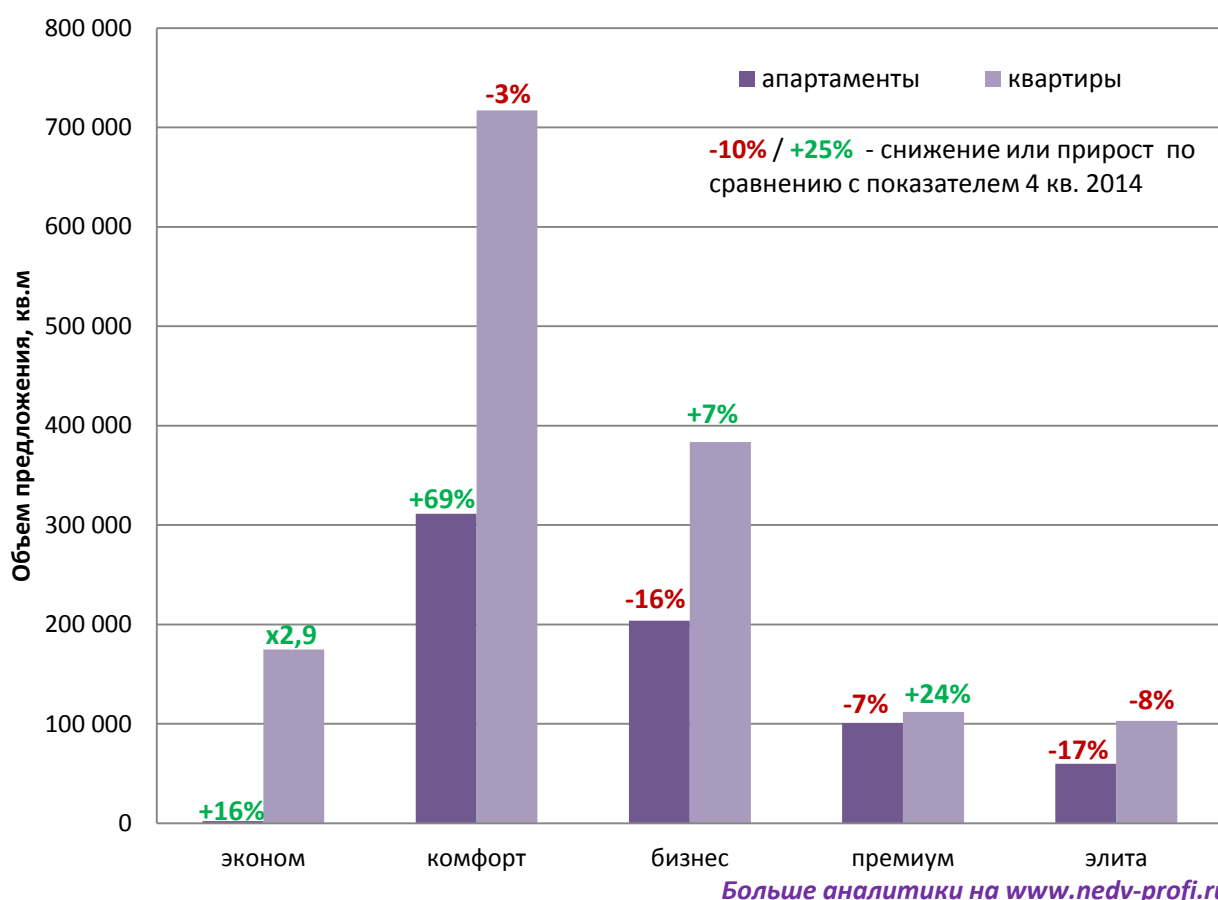
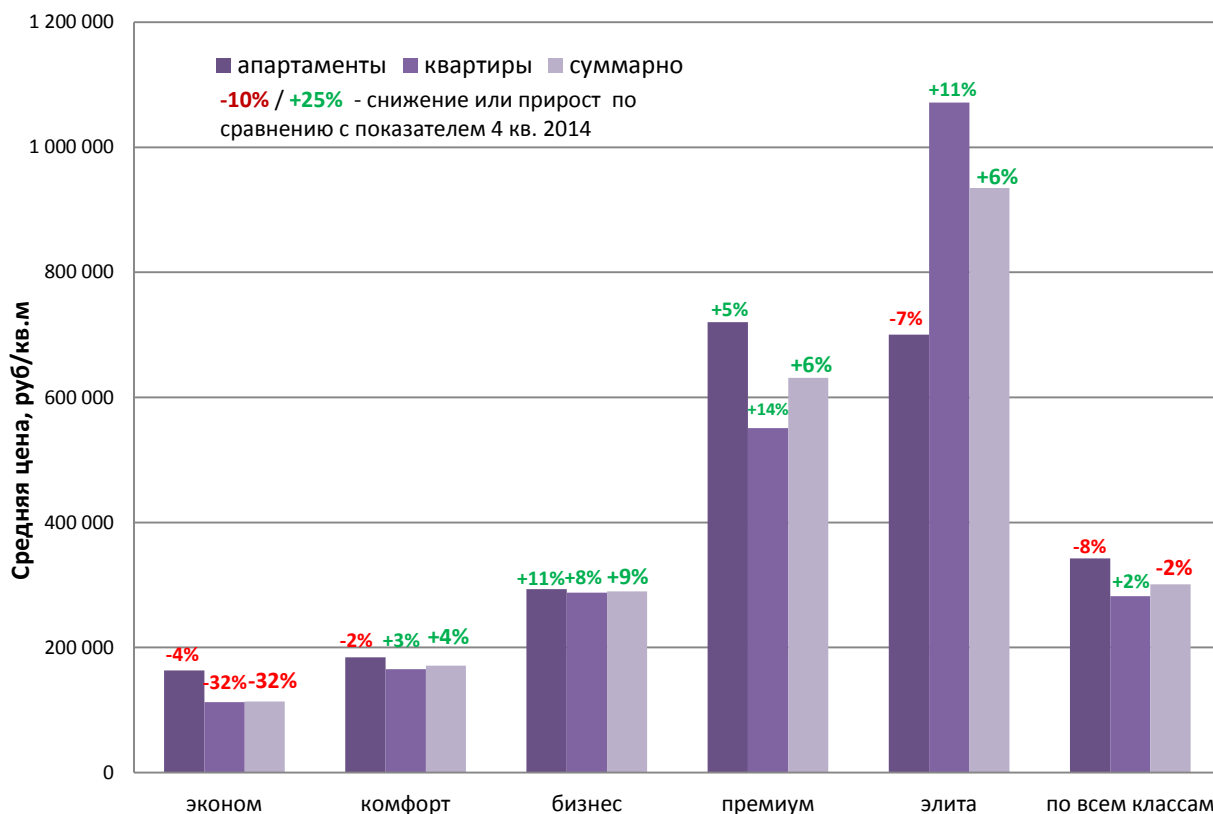


Рис. 1.2.2. Объемы предложения и динамика их изменения по типам и классам новостроек

При всех изменениях структуры предложения цены практически остались на уровне 2014 года, хотя сильное влияние оказал выход массового проекта в Зеленограде, за счет которого и произошло небольшое снижение – средняя цена по всему объему предложения на конец 1 квартала составила 301 000 руб/кв.м, что на 2% ниже значения на начало года. Однако, если рассматривать предложение без учета проектов, вышедших в 2015 году, то средняя цена за три месяца выросла на 4%.

Отметим, что в ряде классов (за исключением «премиум») средняя цена апартаментов уже превышает среднюю цену квадратного метра квартир.



Больше аналитики на [www.nedv-profi.ru](http://www.nedv-profi.ru)

Рис. 1.2.3. Цены и динамика их изменения по типам и классам новостроек

### 1.3. Краткий прогноз на 2015 год по средним ценам и объему предложения

Ожидаемого сокращения объема предложения не произошло в 1 квартале 2015 года – во-первых, за счет выхода новых проектов в массовых сегментах (преимущественно, в классах «эконом» и «комфорт»), во-вторых, за счет масштабов новых проектов (хотя сами темпы выхода новых проектов хотя и снизились, 12 против 15 новых проектов в 1 квартале 2014).

Тем не менее, по итогам года прогнозируется снижение количества новых проектов и, соответственно, постепенное сокращение объема предложения. Ставки проектного финансирования на текущий момент находятся на уровне 17-20%, что очень дорого для развития новых проектов, особенно в условиях нестабильного спроса.

Повышение стадии строительной готовности текущих проектов новостроек на фоне высокой инфляции, а также заработавшая программа государственного субсидирования ипотеки ведут к обуславливают отсутствие тенденций к снижению цен на новостройки. Безусловно, для отдельных проектов и некоторых квартир девелоперы предлагают и будут предлагать специальные акции и скидки, направленные на стимулирование спроса, однако это не становится общим правилом, а кроме того, такие акции практиковались и годом ранее.

Более подробно спрос и ипотеку рассмотрим ниже.

## 2. Спрос

### 2.1. Рост? Или падение?

По итогам 1 квартала 2015 года произошло снижение общего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве на 20%. В январе шла регистрация части сделок, заключенных еще на волне декабрьского ажиотажа (прибавка по отношению к январю 2014 составила 34%), а вот в феврале и марте уже стало ощущаться «вымывание» покупателей на фоне дорогой ипотеки. Единственной более-менее доступной программой ипотеки стала программа Сбербанка по ставке от 14,5%, что помогло банку значительно увеличить свою долю на рынке. Снижение количества покупателей относительно февраля и марта 2014 года составило 35% и 36% соответственно.

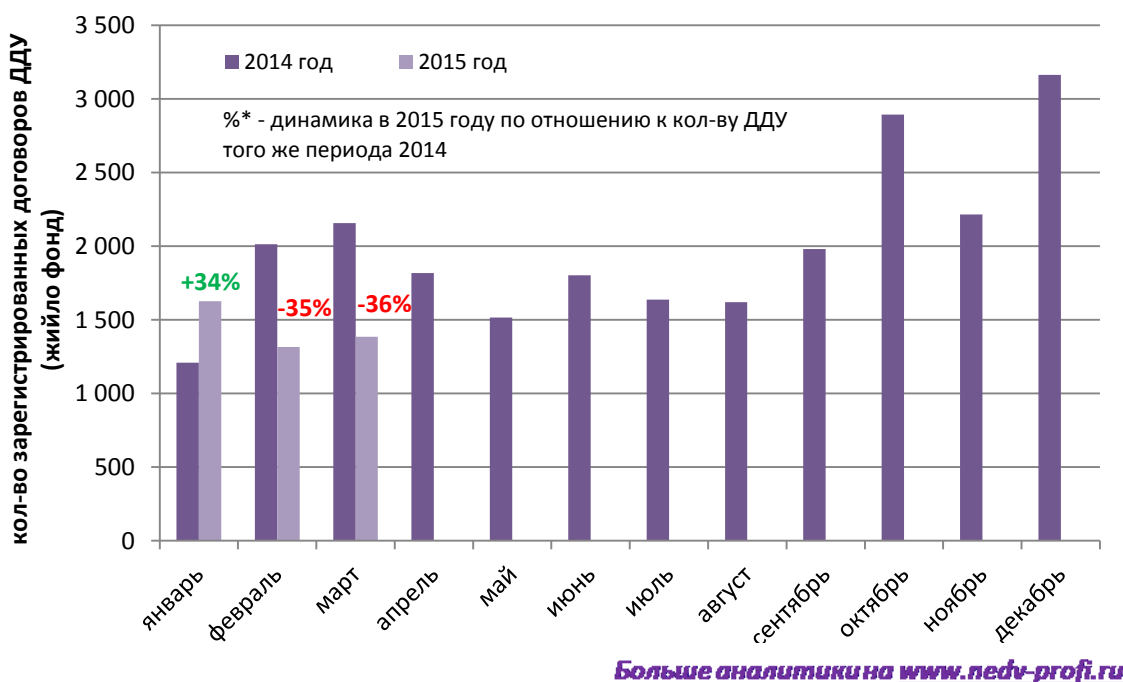


Рис. 2.1.1. Динамика количества зарегистрированных ДДУ (по данным Росреестра)

### 2.2. Ипотека – дно пройдено

Данные Росреестра по ипотечному кредитованию в разбивке по месяцам представляются без деления на первичный и вторичный рынки. Поэтому можно говорить об относительных значениях (условно принять, что пропорция количества ипотечных сделок с квартирами в новостройках и на вторичном рынке на протяжении этого времени не менялась). Максимальное количество ипотечных договоров всего было зафиксировано в марте и декабре 2014 года – 4481 и 4480 сделок соответственно, это значение принято за 100%.

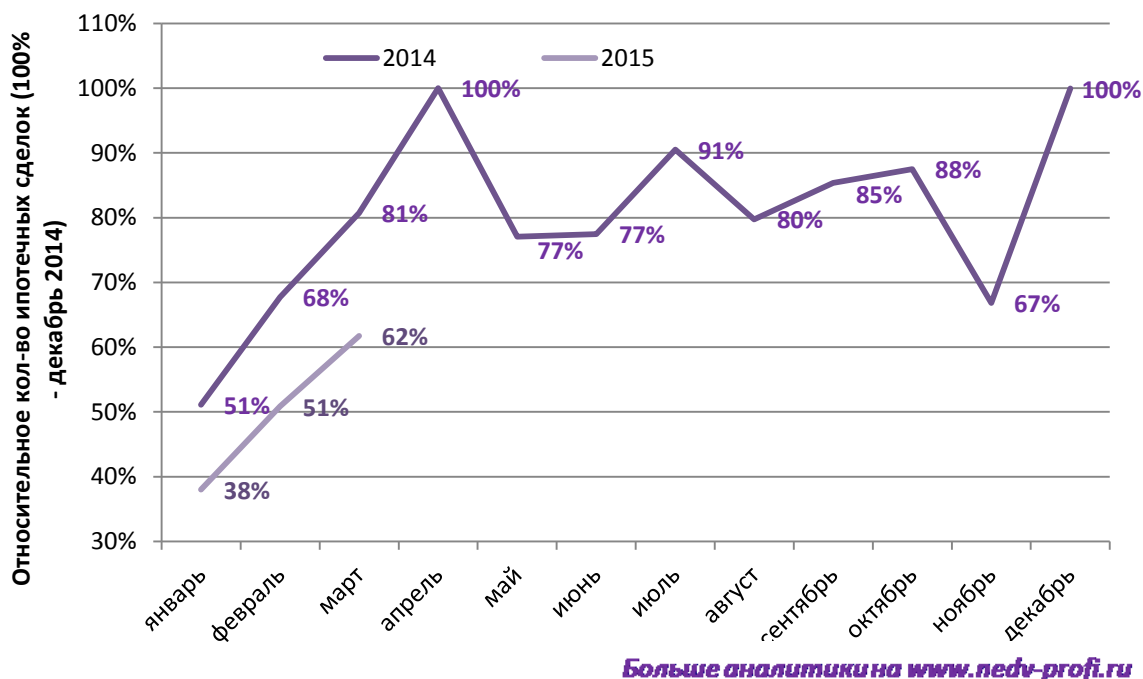


Рис. 2.2.1. Динамика количества выданных ипотечных кредитов

Диаграмма наглядно показывает, что количество сделок снизилось в январе на 13 процентных пунктов, в феврале – на 17 п.п., а в марте – на 19 процентных пунктов. Однако динамика роста количества ипотечных сделок в целом соответствовала 1 кварталу 2014 года, с учетом поправки на снижение спроса в целом. Если сравнивать суммарные показатели, то в 1 квартале 2015 года было выдано на 25% меньше ипотечных кредитов, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Программа госсубсидирования стартовала в конце марта, поэтому результаты ее работы в статистику не попали. По оперативной информации девелоперов, на программу сформировался большой пул покупателей (отложенный спрос), что поможет серьезно улучшить показатели ипотечного кредитования. Официальная ставка по программе – 12%, на новостройки Московского региона можно взять кредит на сумму до 8 млн. рублей, и это является интересным предложением для покупателей – взять ипотеку по ставке ниже уровня ожидаемой инфляции и ниже средней ставки в 2014 году (12,5%). Ряд банков стал формировать собственные, еще более доступные предложения по ставкам (11,5%, 11,9%), а если к этому добавить спецпредложения от девелоперов, то маркетинговая ставка ипотеки может быть снижена за счет дисконта уже до значений меньше 10%. Эти меры, безусловно, поддержат рынок новостроек, однако, если говорить о «старой» Москве, то они получились направленными на массовые сегменты («эконом» и «комфорт») в силу ограничения суммы кредита, в то время как более дорогие квартиры придется по-прежнему приобретать с использованием дорогой ипотеки (ставкой от 14,5%).

### 3. Итоги 1 квартала 2015 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы

1. Кризис на рынке новостроек не наступил. Есть локальные сложности, связанные с прошлогодними рекордами спроса и «вымыванием» покупателей, были проблемы с ипотекой (по сравнению с 1 кварталом 2014 года объем сделок по ипотеке упал на 25%), однако это ожидаемые и предсказуемые явления, к которым девелоперы адаптировались (к примеру, использовали совместные с банками программы по снижению ставки).
2. Объем предложения в пределах «старой» Москвы за три месяца увеличился на 11%, преимущественно за счет выхода новых проектов в массовых сегментах, в том числе в самом недорогом округе «старой» Москвы (Зеленоградском).
3. Средняя цена новостроек «старой» Москвы по итогам трех месяцев снизилась на 2%. Если вынести «новые» проекты за скобки, то цена бы выросла на 4%.
4. Второй квартал на рынке новостроек «старой» Москвы обещает быть лучше по результатам, чем первый, чему будет способствовать ипотека с господсубсидией.
5. Прогноз до конца года – умеренно-позитивный: рекордов 2014 года не ждем, рынок вернулся к своему стабильному состоянию, Москва осталась деловым и финансовым центром России, что по-прежнему формирует высокий спрос на жилье здесь. По итогам года ожидаем снижения количества сделок на уровне 15-20% по сравнению с показателями 2014 года.
6. Наиболее успешными в текущих обстоятельствах будут проекты класса «эконом» и «комфорт» - субсидируемая государством ипотека с суммой кредита до 8 млн. кв.м рассчитана именно на них.
7. Выводить новые массовые проекты в настоящее время целесообразно только при условии наличия на них всей документации и отсутствия возможности «переждать» этот год. Девелоперы при выводе новых проектов на рынок вынуждены устанавливать предельно низкие стартовые цены для привлечения покупателей на относительно высокорисковые проекты (находящиеся в начальной стадии строительства, и, следовательно, с большими сроками строительства).

*Источники: собственные данные «Недвижимость-Профи», Росреестр, Росстат, открытые СМИ*