

АНАЛИТИКА
И КОНСАЛТИНГ
В НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ
ПРОФИ

РЫНОК НОВОСТРОЕК В ПРЕДЕЛАХ «СТАРОЙ»
МОСКВЫ. 2 КВАРТАЛ 2015 ГОДА
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

МОСКВА

08-08-2015

Содержание

Рынок новостроек в пределах «старой» Москвы. 2 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.....	8
2. Спрос.....	9
2.1. Рост или стагнация?.....	9
2.2. Ипотека – очередное дно пройдено.....	9
3. Итоги 2 квартала 2015 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы.....	12

Рынок новостроек в пределах «старой» Москвы.

2 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.

После «шокового» начала 2015 года, казалось бы, с помощью ипотеки с господдержкой рынок воспрял. Однако отложенного накопленного спроса хватило ровно на два месяца – апрель и май, а уже в июне показатели продаж снова стали снижаться. И здесь нельзя все отнести к фактору сезонности – показатели продаж июня прошлого года были существенно выше текущих.

Количество разнообразных акций и скидок со стороны застройщиков растет, что вызывает обратный эффект – вместо того, чтобы быстро купить понравившуюся квартиру, покупатель стал дольше «ходить по рынку», оценивать не 5-7, а 20-25 проектов, и не спеша выбирать проект, активно выторговывая скидку или рассрочку у продавцов и застройщиков. Время принятия решения о покупке существенно увеличилось, что приводит к общему снижению спроса. И можно уже уверенно говорить о стагнации на рынке. Однако некоторые застройщики оптимистично продолжают выводить на рынок новые проекты рекордными темпами (относительно 1 квартала 2015 и 2 квартала 2014). К чему это ведет – читайте ниже.

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

1. Предложение

По итогам 2-го квартала 2015 года средняя цена на новостройки «старой»¹ Москвы составила 294 000 руб./кв.м, зафиксировано снижение цены на 2% (с начала года уже на 4%). И здесь уже можно говорить о том, что это последствия кризиса – новые проекты выходят в основном точечные, а объем предложения вырос незначительно (+2% к первому кварталу) и суммарно составил 2,21 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.

Проект «Жемчужина Зеленограда» позволивший ЗелАО стать рекордсменом по росту объема предложения за 1-й квартал (в 2,8 раза), в этот раз наоборот, стал причиной

¹ 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»

значительного снижения объема предложения в округе – на 25% по отношению к первому кварталу. Проект пользуется спросом и успешно реализуется на фоне фактического отсутствия других новостроек в данном округе.

Также значительно уменьшился объем предложения в Южном административном округе – на 23%. Это вызвано как реализацией текущих проектов (цены в ЮАО на втором месте по дешевизне внутри МКАД, что актуально в текущих экономических условиях), так и уходом с рынка апартментов в ЖК «Старт Формат» (в составе мкр. Царицыно-2). По всей видимости, апартменты будут переводить в жилой фонд, как это происходило, например, с ЖК «Лица».

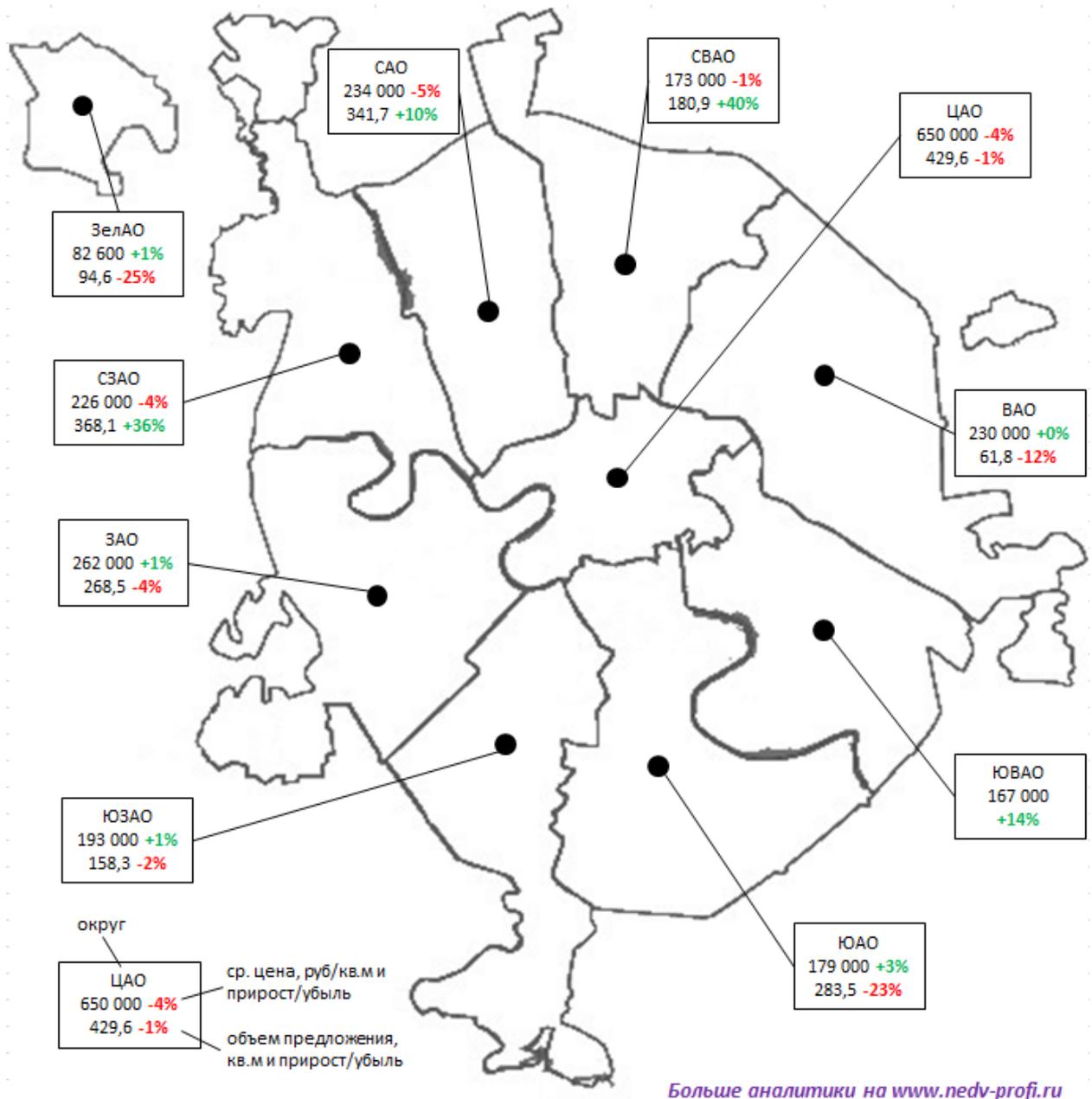


Рис. 1.1.1. Динамика изменения (в течение 2 квартала 2015 года) средних цен и объема предложения новостроек в разбивке по округам Москвы

Серьезно прибавился объем предложения в ЮВАО (+41%), СВАО (+40%) и СЗАО (+36%). В ЮВАО продолжает реализоваться проект ЖК «Лефорт», в котором выводятся новые объемы. В СЗАО также выводятся новые объемы продаж по проектам «Сердце Столицы», «Город на реке Тушино-2018» и «Хорошевский», а в СВАО вышло два новых проекта («Березовая аллея» и Cleverland), и также выводятся новые объемы в текущих проектах.

Ценовая динамика по округам составила от -5% (САО) до +3% (ЮАО), единственным серьезно подорожавшим административным округом стал ЮВАО – за счет сокращения объема предложения в ЖК «Некрасовка» и «Некрасовка-Парк» и роста объема предложения, при этом дорожающего в соответствии с повышением стадии строительной готовности ЖК «Лефорт», что обеспечило прибавку средней цены округа +14%.

География новых проектов 2 квартала 2015 года распределилась так: ЦАО – 10 новых проектов (4 в классе «элита», по три – в классах «премиум» и «бизнес»), ЗАО – 3 новых проекта (ЖК «Солнцево», «Воробьев дом», «ФилиЧета-2»), ЮАО – 3 новых проекта (ЖК «ТехноПарк», «Дом на Серпуховском валу», Central Park), САО – 2 проекта («На Базовской», «Невский»), СВАО – также 2 проекта, ЮЗАО – 1 проект («Квартал 38А»).

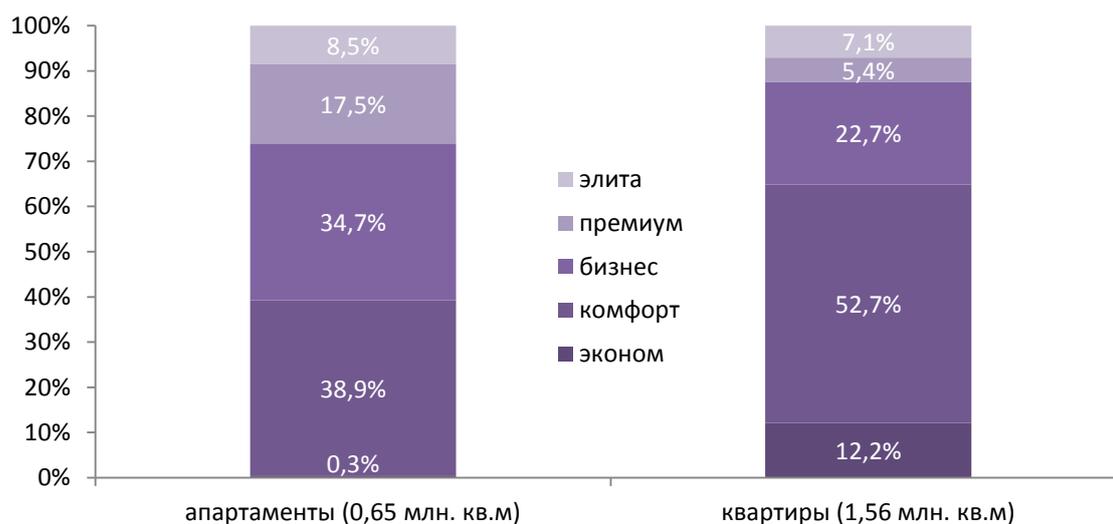
Всего во втором квартале вышел 21 новый проект (для сравнения, в 1 квартале 2015 – 14 новых проектов, во 2 квартале 2014 года – также 14). 6 проектов вышло в классе «бизнес», 5 – комфорт-класс, по 4 проекта – в классах «премиум» и «элита», и всего 2 проекта – в эконом-классе (причем оба уже сданы в эксплуатацию). Таким образом, «центр тяжести» новых проектов сместился в сторону высоких классов жилья, хотя и комфорт-класс продолжает пополнять предложение новостроек Москвы в силу своей востребованности в сегодняшних экономических условиях.

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 более 12%.

Объемы предложения по классам и динамика изменения за квартал показаны на следующем графике. Во 2 квартале 2015 года большая часть предложения (+15%) отмечена в квартирах комфорт-класса за счет 2 новых проектов («Фили-Чета-2» и «Невский»), в апартаментах премиум-класса (+14%) за счет новых проектов «Дом на Сретенке», Г'м и «Гороховский, 12», и бизнес-класса (+11%) за счет новых проектов Metropolis Loft, Clasico, Central Park, Soyuz Apartments и «Дом на Серпуховском валу» (в котором представлены и квартиры, и апартаменты).



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

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

Наибольшее сокращение объема предложения (на четверть, т.е. 25%) показали квартиры премиум-класса – подавляющее большинство квартир в этом классе было раскуплено в ЖК «Садовые кварталы» вследствие устроенной распродажи благодаря специальным акциям. При этом новыми квартирами сегмент пополнился только за счет мультиформатного проекта I'm и «Воробьев дом».

Объем предложения квартир в новостройках «старой» Москвы в целом увеличился за квартал всего на 2%, и составил 2,21 млн. кв.м.

Средняя цена на квартиры эконом-класса в Москве продемонстрировала самый большой рост по отношению к прошлому кварталу – на 9%. Прежде всего это произошло за счет сокращения объема предложения в проекте массовой застройки в Зеленограде, выходе двух новых проектов, уже сданных в эксплуатацию, и распродаже квартир в остальных проектах, чему в немалой степени способствовала ипотека с господдержкой (с суммой кредита до 8 млн. рублей).

Лидером падения средней цены стал сегмент апартаментов премиум-класса (на 15% по отношению к 1 кварталу). Прежде всего это произошло за счет перехода на рубли и коррекции цен в проектах «Москвы-Сити», составляющих основу сегмента.

В остальных классах наблюдались корректировки как в положительную, так и отрицательную сторону, а в целом за квартал средняя цена новостроек «старой» Москвы составила 294 000 руб/кв.м, что на 2% ниже значения 1-го квартала. И проекты, вышедшие во 2-м квартале, несильно повлияли на это снижение – без их учета, снижение все равно составило бы 2%. Всего по итогам 1-го полугодия 2015 года средняя цена снизилась уже на 4%.

Отметим, что в ряде классов (за исключением классов «бизнес» и «элита») средняя цена апартаментов традиционно превышает среднюю цену квадратного метра квартир, что связано с локацией апартаментов. При прочих равных, апартаменты дешевле на 15-20% аналогичных квартир.

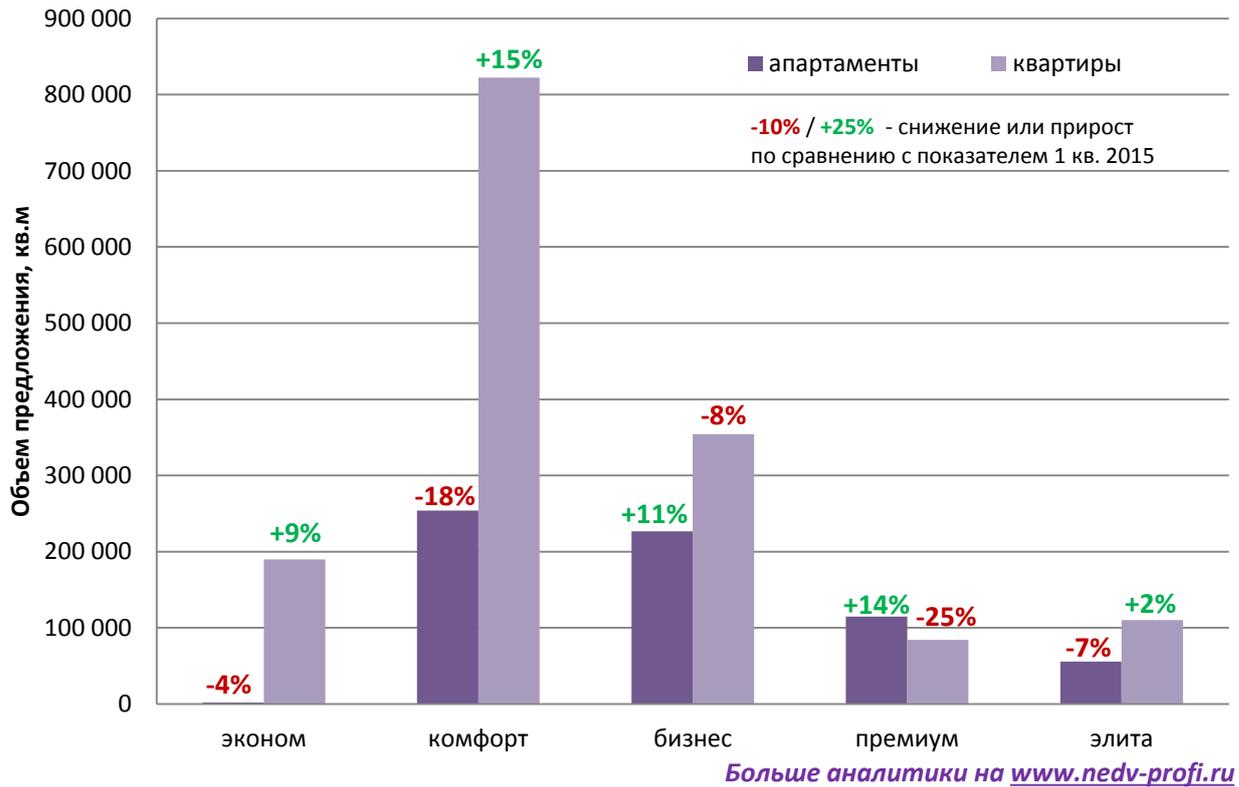


Рис. 1.2.2. Объемы предложения и динамика их изменения по типам и классам новостроек

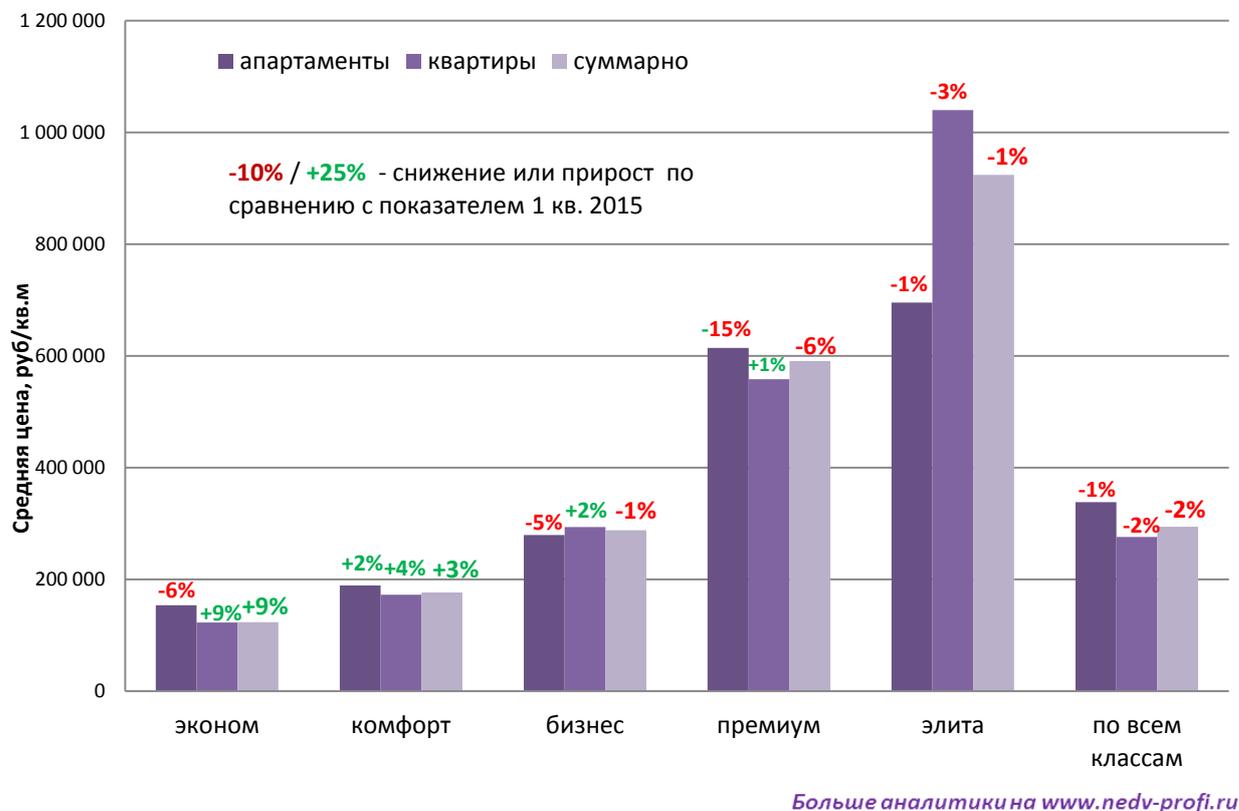


Рис. 1.2.3. Цены и динамика их изменения по типам и классам новостроек

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

Стартовавшая в июле кампания по отмене 214-ФЗ и договоров долевого строительства к 2020 году может способствовать ускоренному выводу новых проектов, пока не приняты соответствующие законы. Суть предлагаемых изменений в том, чтобы на переходный период (2016-2020) изменить цепочку «дольщик-застройщик-банк» на «дольщик-банк-застройщик», т.е. передать банкам функцию накопления средств от дольщиков и контроль их целевого использования. Поэтому во второй половине года следует ожидать множества новых проектов, невзирая на то, что обстоятельства экономического характера вовсе не способствуют успешной реализации новых проектов. В свою очередь, это приведет к снижению цен за счет увеличения объема предложения в проектах массовых классов (прежде всего, комфорт). Так, заявлены к выходу проекты группы ПСН на Рязанском проспекте, Донецкой улице и т.п., на месте бывших промзон или пустырей.

С другой стороны, возможны дополнительные меры поддержки строительного сектора со стороны государства за счет субсидий ипотечного кредитования и снижения процентной ставки. Однако для этой меры необходимы дополнительные средства из бюджета, а на фоне отсутствия роста мировых цен на нефть, бюджет может быть не выполнен. Поэтому влияние внешних факторов на рынок недвижимости по-прежнему останется на высоком уровне.

При резком снижении цен на нефть возможны новые «волны» спроса на квартиры по аналогии с прошлогодними событиями, однако «размер» этих волн явно будет ниже – за такой срок успели накопить достаточные средства лишь немногие потенциальные покупатели. Тем не менее, это может принести дополнительную выручку застройщикам.

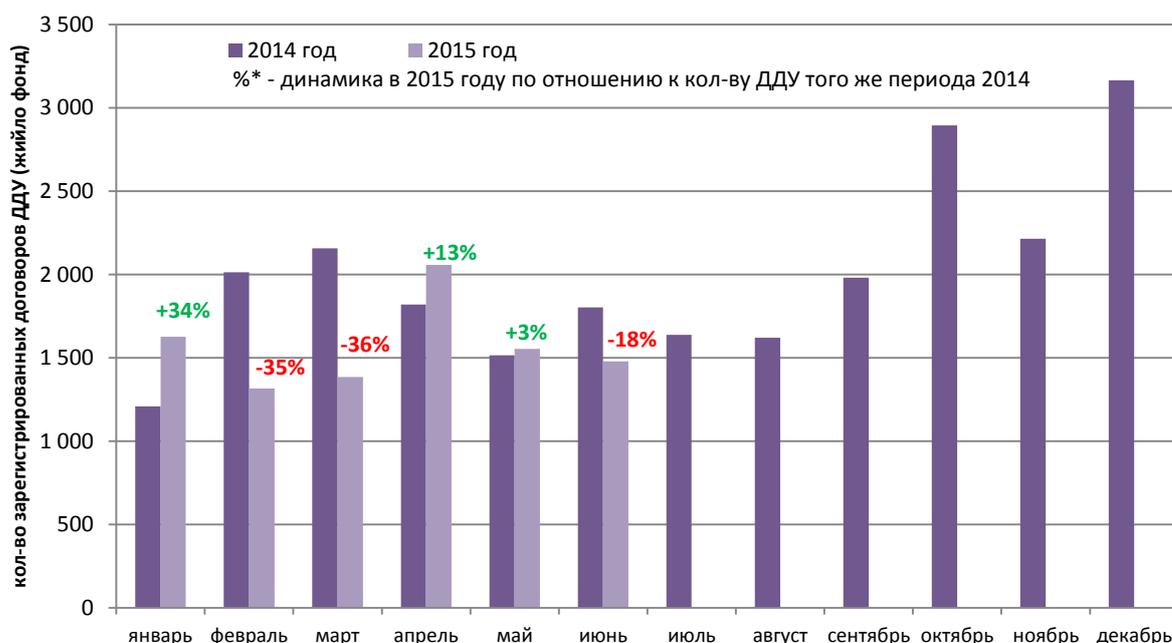
В целом, при сохранении текущей ситуации, следует ожидать дальнейшего снижения цен на новостройки Москвы – по итогам года оно может составить не менее 10%, и происходить это будет прежде всего за счет появления новых массовых проектов. Тем не менее, если рассматривать отдельные проекты, то по мере повышения стадии строительной готовности, цены продолжают расти.

Более подробно реализованный спрос и ипотеку рассмотрим ниже.

2. Спрос

2.1. Рост или стагнация?

По итогам 2 квартала 2015 года реализованный спрос (количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве) вырос на 18% по отношению к 1 кварталу. Если сравнивать с аналогичным периодом прошлого года, то разница составляет менее 1%. Таким образом, можно уверенно говорить о том, что программа государственной поддержки ипотечного кредитования позволила во втором квартале сохранить спрос на прошлогоднем уровне. Однако следует не забывать о том, что в прошлом году 2 квартал был периодом небольшого снижения спроса, уступив показателям 1 квартала 2014 года за счет волны интереса покупателей к недвижимости в феврале и марте, вызванной рядом макроэкономических и политических факторов. Госсубсидии (обеспечившие ставки ипотеки менее 12%) сыграли именно ту положительную роль поддержки строительного сектора, которую на них возлагало правительство. Однако уже в июне 2015 года положительный тренд стал меняться на отрицательный – если в апреле и мае 2015 было превышение показателей аналогичных месяцев прошлого года на 13% и 3%, то в июне зафиксировано снижение количества сделок на 18% по сравнению с прошлогодним июнем.

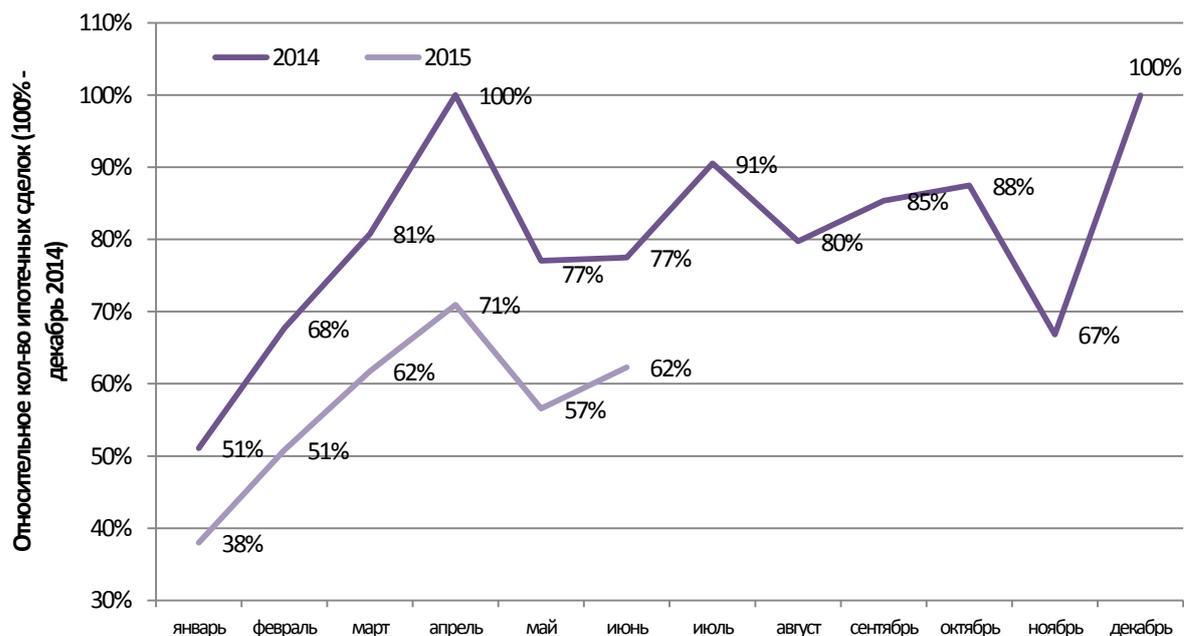


Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

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

2.2. Ипотека – очередное 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 было зафиксировано в марте и декабре 2014 года – 4481 и 4480 сделок соответственно, это значение принято за 100%.



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 2.2.1. Динамика количества выданных ипотечных кредитов

Диаграмма показывает, что количество сделок в этом году по-прежнему уступает значениям за соответствующие месяцы прошлого года (29, 20 и 15 п.п в апреле, мае и июне 2015 года по отношению к апрелю, маю и июню 2014). Динамика в целом соответствовала 2 кварталу 2014 года, однако в целом доля ипотеки во 2 квартале 2015 года на рынке новостроек Москвы значительно ниже показателей аналогичного периода прошлого года (выдано на 25% меньше кредитов), и это на фоне сохранения количества сделок за тот же период. Иначе говоря, в этом году покупатели больше рассчитывают на свои собственные средства, а не ипотеку.

Тем не менее, программа госсубсидирования (стартовавшая в конце марта) сработала и принесла ожидаемые результаты. И покупатели, откладывавшие покупку квартиры с начала года из-за крайне завышенных ипотечных ставок, в апреле и мае получили возможность приобрести квартиру в новостройке по ставке даже ниже, чем в прошлом году (сейчас – максимум 12% по программе госсубсидирования, в прошлом году средняя ставка составила 12,5%).

Однако очевидно, что «отложенный» с начала года спрос уже реализовался за апрель и май, что привело к снижению продаж в июле. Отчасти это связано с традиционным сезонным снижением деловой активности и периодом отпусков, отчасти – с неопределенностью в политике и макроэкономике. Учитывая, что июль и август всегда были «низким» сезоном на рынке новостроек Москвы, ожидать повышения спроса по сравнению с июнем предпосылок нет.

Отметим, что текущие банковские ставки по ипотеке с использованием программ государственного субсидирования стали крайне привлекательными для покупателей – так, например, у аккредитованных застройщиков-партнеров банка «Юникредит» можно приобрести квартиру со ставкой 9,9% годовых. Значения ниже уже, как правило, содержат

какие-то дополнительные условия, как например, ставка 7,7% от МКБ предоставляется для объектов компании «Домус Финанс» только на первые два года, а затем она увеличивается до 12%.

Также отметим, что господдержка ипотечного сектора для Москвы из-за максимальной суммы кредита, ограниченной на уровне 8 млн. рублей, ориентирована в первую очередь на объекты эконом- и комфорт-класса. И таким образом, не оказывает влияния на более высокие классы жилья – бизнес, премиум и элита.

3. Итоги 2 квартала 2015 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы

1. На рынке новостроек Москвы кризис не наступил, однако уже зафиксирован тренд к снижению цен – еще на 2% по сравнению с прошлым кварталом, и на 4% суммарно – по итогам полугодия. В основном снижение вызвано как выходом новых проектов (21 проект по сравнению с 14 проектами в прошлом квартале, и 14 проектами – во 2 квартале 2014 года), так и коррекцией цен внутри «старых» проектов.
2. Наибольшее снижение цен произошло в сегменте «премиум» за счет коррекции цен на апартаменты, прежде предлагавшиеся в у.е.
3. Объем предложения за 2 квартал практически не изменился (рост на 2%).
4. Объем ввода жилья в Москве во 2 квартале составил 966 тыс. кв.м (с учетом Новой Москвы), что на 30% больше показателей 2 квартала 2014 года. Если сравнивать цифры с начала года, то в 2015 году в первом полугодии введено 1,836 млн. кв.м, что на 17% больше, чем в первом полугодии 2014 года.
5. Спрос на новостройки во втором квартале поддержала ипотека с государственным субсидированием. Однако, накопленный спрос уже реализован, а задела на будущий спрос пока не создано. На этом фоне спрос вновь стал постепенно сокращаться.
6. На рынок по-прежнему оказывают серьезное влияние внешние факторы – курсы иностранных валют, зависящие в свою очередь от мировых цен на нефть, возможные изменения в законодательстве и т.п. Возможное ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть приведет к очередной, хотя и несильной, волне спроса на новостройки как один из наиболее ликвидных активов.
7. Развитие рынка до конца года будет также зависеть и от внутренних факторов – насколько девелоперы разумно будут выводить новостройки, в каких объемах. Вывод большого количества квартир в недорогих классах приведет к резкому снижению средней цены, что окажет определенное давление на цены более высоких классов.
8. Прогноз до конца года – умеренно-консервативный: рекордов 2014 года не ждем, рынок перешел в состояние вялой стагнации, хотя Москва осталась деловым и финансовым центром России, что по-прежнему формирует здесь высокий спрос на жилье здесь. По итогам года ожидаем снижения количества сделок на уровне 15-20% по сравнению с показателями 2014 года.
9. Наиболее успешными в текущих обстоятельствах остаются проекты класса «эконом» и «комфорт» - субсидируемая государством ипотека с суммой кредита до 8 млн. кв.м рассчитана именно на них.
10. 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