

АНАЛИТИКА
И КОНСАЛТИНГ
В НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ
ПРОФИ

РЫНОК НОВОСТРОЕК В ПРЕДЕЛАХ «СТАРОЙ»
МОСКВЫ. 4 КВАРТАЛ 2015 ГОДА
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

МОСКВА

09-02-2016

Содержание

.....	1
Рынок новостроек в пределах «старой» Москвы. 4 квартал 2015 года.....	3
1. Предложение.....	3
1.1. Динамика изменения средних цен и объема предложения по округам.....	4
1.2. Динамика изменения средних цен и объема предложения по классам.....	6
1.3. Краткий прогноз на 1-й квартал 2016 года по средним ценам и объему предложения.....	8
2. Спрос.....	10
2.1. Ожидаемый рост.....	10
2.2. Ипотека – последний рывок господдержки.....	11
3. Итоги 4 квартала 2015 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы.....	13

Рынок новостроек в пределах «старой» Москвы.

4 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.

4 квартал традиционно на рынке недвижимости является «высоким» сезоном – это время повышенной деловой активности после затишья в период отпусков, это время выплат премий и бонусов (в тех компаниях, где они еще остались). В этом году 4 квартал не стал исключением. Однако на «обычные» причины наложился дополнительные факторы: ослабление курса рубля к доллару и евро на фоне снижения мировых цен на нефть, и грядущее окончание программы господдержки ипотеки в конце февраля 2016 года (на момент публикации отчета решения о продлении программы принято Правительством РФ не было).

С другой стороны, именно 4 квартал охарактеризовался рекордным за последние годы темпом выхода новых проектов – в течение трех месяцев на рынок вышел 31 новый проект (для сравнения – в аналогичном периоде 2014 года их было в два раза меньше) или 40% от всего количества проектов 2015 года. И это несмотря на непростую экономическую ситуацию, и отсутствие предпосылок к росту рынка в течение ближайших 6-9 месяцев (при сохранении статус-кво). Понятно, что девелоперами движет несколько соображений: возможные поправки в 214-ФЗ (направленные на ограничение использования денежных средств дольщиков до конца строительства), бремя содержания участков, и т.п. Однако «закапывание» в буквальном смысле средств в землю (на строительство) на сегодняшнем «вялом» рынке (без возможности быстро окупить вложения и вернуть кредит) и отсутствии «запаса» по ценам продажи (уже на уровне себестоимости) может привести к возникновению череды долгостроев.

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

1. Предложение

По итогам 4-го квартала 2015 года средняя цена на новостройки «старой»¹ Москвы составила 272 000 руб/кв.м (-4% по отношению к предыдущему кварталу). В начале года средняя цена была на уровне 307 000 руб/кв.м, таким образом по итогам года общее снижение достигло 11,4%. Напомним, по итогам 2014 года наоборот, был зафиксирован рост средней цены на 20%.

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»

Объем предложения в 4-м квартале, напротив, вырос на 11%. Всего на первичном рынке жилья (включая апартаменты) в Москве представлено 2,7 млн. кв.м, что на 38% больше значения начала года.

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.

Лидером по росту объема предложения за 4-й квартал, как и в прошлом квартале, остался Юго-восточный административный округ, площадь предложения в котором практически удвоилась (+ 92%). Это произошло за счет выхода 6 новых проектов (ЖК «Душинская», «Город на Рязанке», «Кварталы 21/19», «Домашний», «Символ», «ВЛюблино»). Кроме того, в стартовавших кварталом ранее проектах ЖК SREDA и ЖК «Петр 1» также выводятся новые объемы, которые окажут длительное время влияние на рынок новостроек в ЮВАО.

В Восточном округе объем предложения также вырос на значительную величину - 70% - вышли проекты «Золотая Звезда», «Штат 18» и PerovSky. На 30% увеличился объем предложения в СВАО (5 новых проектов: «Коминтерна», «Марьяна Роща», «Летчика Бабушкина 17», Green Park, «Изумрудная 24»). И на 24% выросло предложение в Северном округе – за счет новых проектов Park Plaza, «Янтарь Апартаментс», ЖК «Маяковский».

Наиболее снижение объема предложения (на 19%) зафиксировано в Зеленограде – реализуется всего два проекта, новых не выходило.

Максимальный объем предложения в конце года был представлен в Южном АО – 441 тыс. кв.м. Вышло два новых проекта – AFI Residence Paveletskaya и «Байконур», что привело к росту объема предложения на 15%.

Немного уступает Северный округ, а бывший лидер – ЦАО – спустился на третье место с показателем 388 тыс. кв.м, несмотря на выход 4-х новых проектов (Nabokov, «Современник», «Пресня Сити», «Басманный 5»). Иными словами, спрос на жилье в ЦАО по-прежнему высок, несмотря на общую стагнацию.

Три проекта добавилось в Юго-западном округе: «Родной город. Каховская», «Нахимовский 21» и «Букинист». Пока это не привело к заметному росту объема предложения округа.

В ЗАО выход трех новых проектов (Vander Park, Match Point, «Вересаева 11») привел к росту объема предложения на 10%. В смежном СЗАО выход ЖК «Родной город. Октябрьское Поле» и выход апартаментов в составе ЖК «Хорошевский» практически не сказался на объеме предложения, а высокий спрос на уже представленные в округе проекты привел к снижению объема предложения на 10%.

Положительная ценовая динамика в 4 квартале отмечена по трем округам: Юго-Западному, Северо-Западному и Центральному. В ЮЗАО рост обусловлен тем, что в округе представлены уже построенные или строящиеся комплексы, которые дорожают в силу повышения стадии строительной готовности. Такая же картина наблюдается в Северо-Западном округе, а в ЦАО новые проекты вышли исключительно в самом центре столицы, 1 – вблизи Бульварного

кольца, 2 – вблизи Садового кольца, а еще один – на Пресне, также традиционно являющейся дорогим районом.

Сильнее всего в течение 4 квартала средняя цена снизилась в Восточном и Северо-Восточном округах. За все приходится платить, и рост объема предложения привел к снижению цен на 10 и 8% соответственно. Снижение цен в остальных округах зафиксировано на уровне 0-4%.

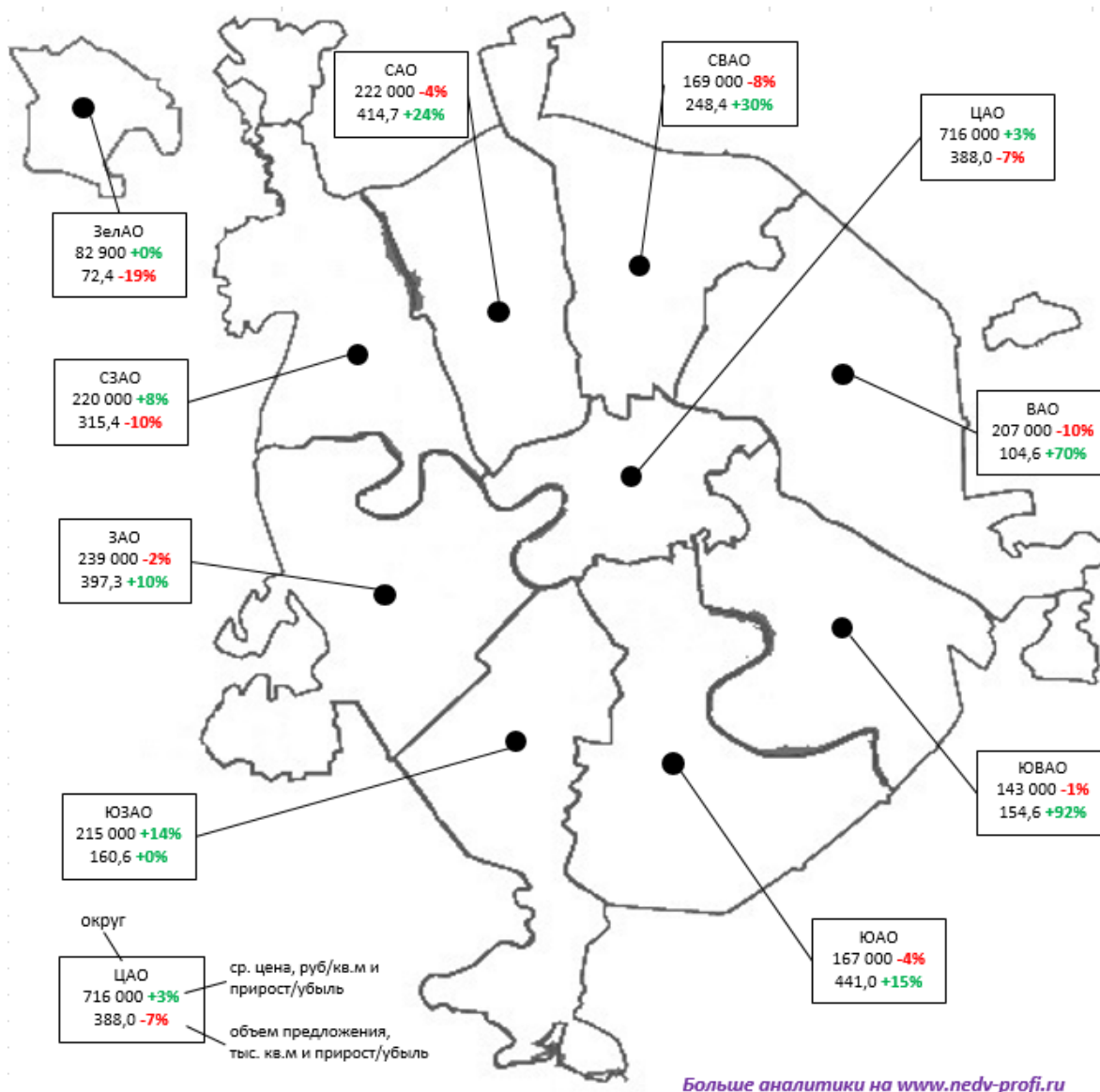


Рис. 1.1.1. Динамика изменения (в течение 4 квартала 2015 года) средних цен и объема предложения новостроек в разбивке по округам Москвы

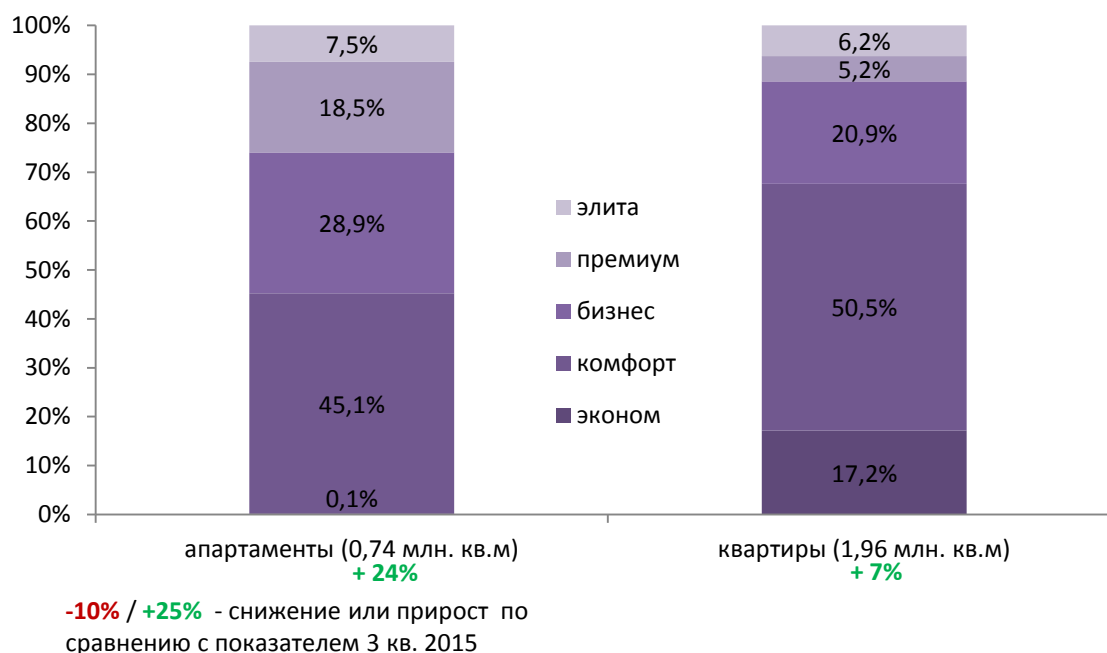
Всего по итогам 2015 года сильнее всего повысилась средняя цена в Юго-западном административном округе (+18%), Центральном (+11%) и Северном (+7%). Максимальное снижение средней цены по итогам года зафиксировано в СВАО (-21%), ЗелАО (-21%). В Восточном и Северо-западном округах снижение составило 6%, а в остальных динамика – от -2% до +5%.

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 17% (в прошлом квартале – 15%).



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

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

Объемы предложения по классам и динамика изменения за квартал показаны на следующем графике.

Объем предложения апартаментов комфорт-класса вырос за четвертый квартал почти в 1,5 раза (+48%) , что связано с началом продаж 3 проектов: «Город на Рязанке», Park Plaza, «Янтарь Апартаментс», и выходом апартаментов в составе проекта ЖК «Хорошевский».

Также значительно прибавился объем предложения в апартаментах премиум-класса (+30%) – здесь стартовал проект «Современник».

Если рассматривать проекты с квартирами, то наибольшая прибавка зафиксирована в классе «Премиум» - вышел проект «Вересаева, 11», и прибавился объем предложения в уже представленных на рынке адресах.

Наибольшее сокращение объема предложения по итогам квартала зафиксировано в апартаментах эконом-класса – завершились продажи в проекте Starting House, и фактически в этом сегменте остался только МФК на ул. Галушкина.

Класс «Элита» продолжает пользоваться стабильным спросом, и объем предложения уменьшился на 5-9% в зависимости от типа жилья. В остальных классах объем предложения апартментов и квартир вырос.

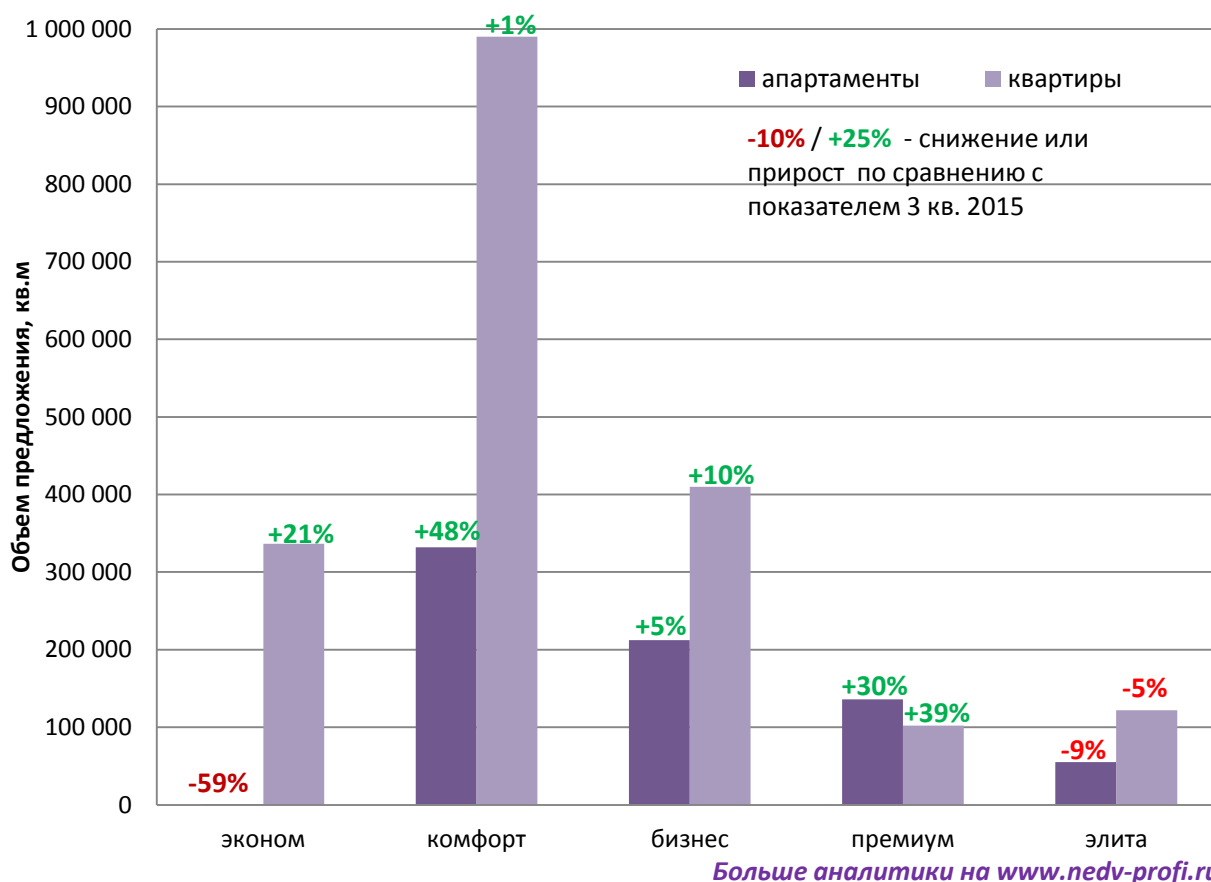


Рис. 1.2.2. Объемы предложения и динамика их изменения по типам и классам новостроек

Всего на рынок в 4 квартале 2015 года вышел 31 новый проект или 40% всех новых проектов года. Для сравнения, в предыдущем квартале стартовало в два раза меньше проектов (14), и в 4 квартале 2014 года аналогично (16 проектов). По качественному составу больше половины проектов (52%) – комфорт-класса, треть (35%) – бизнес-класса, 6% - премиум-класса, и по 3,5% - эконом- и элит-класс. 19 новых проектов относятся к комплексам с квартирами, 11 – к комплексам апартментов, и 1 – в котором представлено оба формата жилья.

Единственный сегмент, в котором отмечен значимый рост средней цены по итогам 4 квартала, относится к апартментам эконом-класса. Благодаря завершению продаж в более доступном проекте, средняя цена выросла на 18%. Рост в 2% показали апартменты элитного класса. Средние цены на другие сегменты практически не выросли, а большей часть скорректировались. Антирекорд поставлен в премиум-классе, апартменты в котором подешевели на 11%, а квартиры – сразу на 16%. Рост объема предложения премиум-класса приводит за счет пополнения новыми проектами и переоценка уже реализующихся на рынке объектов приводит к отрицательной динамике.

В целом по итогам 4 квартала 2015 года средняя цена первичного рынка жилья в Москве составила 272 000 руб/кв.м (на 4% ниже значения 3 квартала), а по итогам года средняя цена снизилась на 11,4%.

Традиционно отметим, что в классах «комфорт», «бизнес» и «премиум» средняя цена апартаментов превышает среднюю цену квадратного метра квартир, что связано, как правило, с более выгодной локацией конкретных проектов апартаментов. Однако при прочих равных, апартаменты дешевле на 15-20% аналогичных квартир.

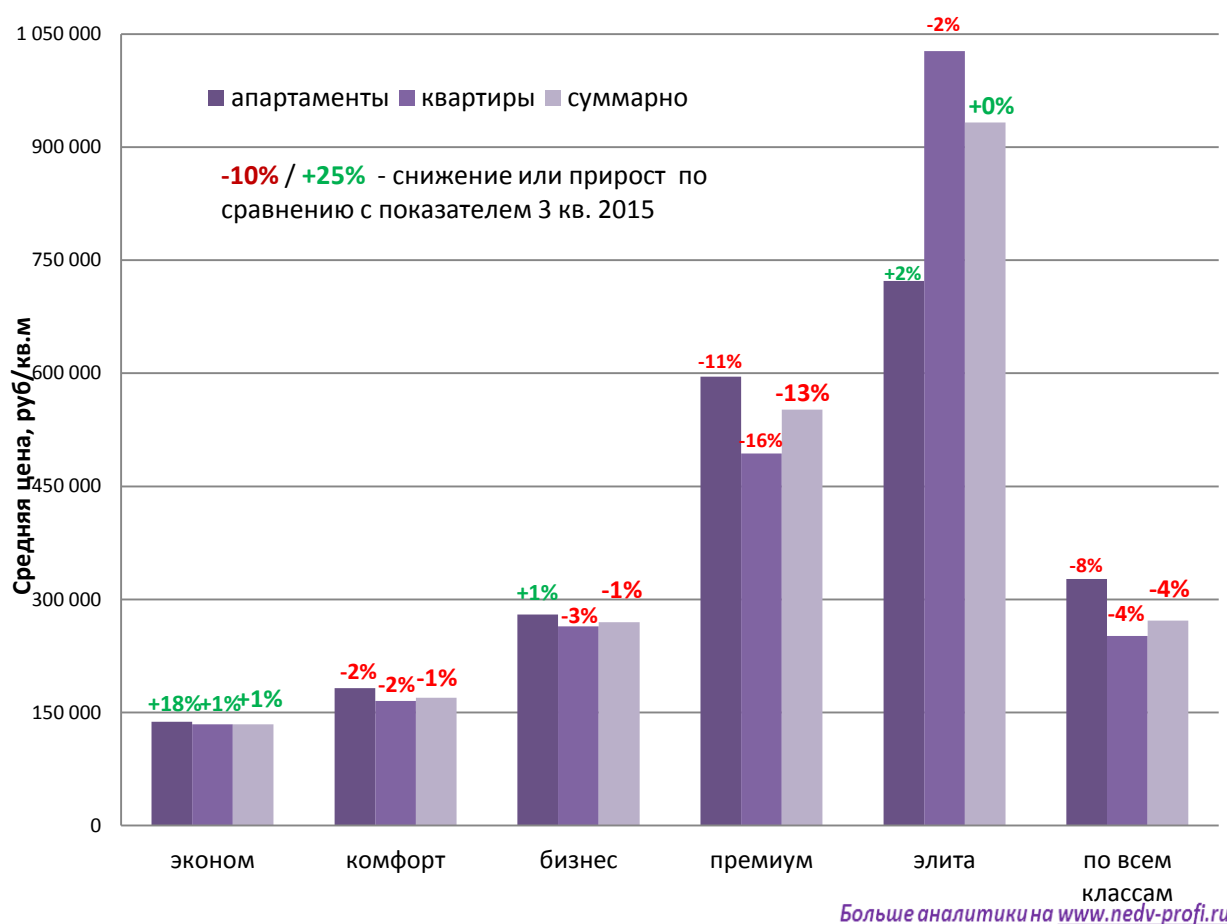


Рис. 1.2.3. Цены и динамика их изменения по типам и классам новостроек

1.3. Краткий прогноз на 1-й квартал 2016 года по средним ценам и объему предложения

Грядущие изменения в 214-ФЗ (закрывающиеся в модификации цепочки «дольщик-застройщик-банк» на «дольщик-банк-застройщик») принесли в последнем квартале 2015 года ожидаемый результат – на рынок вышло 40% от всего количества новых проектов, 31 ЖК. Причем выходили такие проекты, как «Домашний», «Символ», AFI Residence Raveletskaya, «Кварталы 21/19», которые предполагают массовую застройку на местах бывших промзон общей площадью несколько миллионов квадратных метров.

В то же время, ожидать продолжения массового выхода новых проектов в первом квартале 2016 года не приходится. Неясна макроэкономическая ситуация, обострение ситуации с Турцией и связанные с этим санкции, снижение цен на нефть создают общий

неблагоприятный фон для рынка новостроек в целом. И дальнейшее увеличение объема предложения на фоне сокращающегося спроса способно довести рынок до полного «торможения», когда покупки не будут стимулироваться ни большими скидками, ни другими способами.

Кстати, в конце февраля 2016 года оканчивается действие государственной программы субсидирования ипотеки, и решение о ее продлении не принято. С одной стороны, квота выбрана не вся (из предполагавшихся 700 млрд рублей кредитов выдано только 370 млрд), однако с другой стороны, при усугублении ситуации правительство может предпочесть пожертвовать этим сектором и направить средства в другие сферы, чтобы как минимум не допустить резкого роста социальной напряженности.

Так или иначе, эта неопределенность с продлением программы сейчас играет на застройщиков и банки, которые могут за счет такого дополнительного спроса создать не подушку, но хотя бы какую-то подстилку «безопасности». Кроме того, отмеченное снижение цен на нефть может продолжиться в течение квартала, и это приведет к дальнейшему ослаблению рубля, что раньше (в 2014-2015 гг) стимулировало дополнительный спрос на новостройки. Поэтому в течение 1 квартала 2016 ожидать серьезного снижения (более чем на 5%) цен не приходится.

Более подробно реализованный спрос в 4 квартале 2015 года и ипотеку рассмотрим ниже.

2. Спрос

2.1. Ожидаемый рост

По результатам 4 квартала 2015 года реализованный спрос² (количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве) ожидаемо повысился на 29% по отношению к прошлому кварталу, однако также ожидаемо уступил 30% - относительно показателя за аналогичный период прошлого года (не будем забывать, что 4 квартал 2014 года был характерен волной сверхсильного ослабления рубля, достигшего своего апогея в середине декабря, что спровоцировало ажиотаж на рынке новостроек).

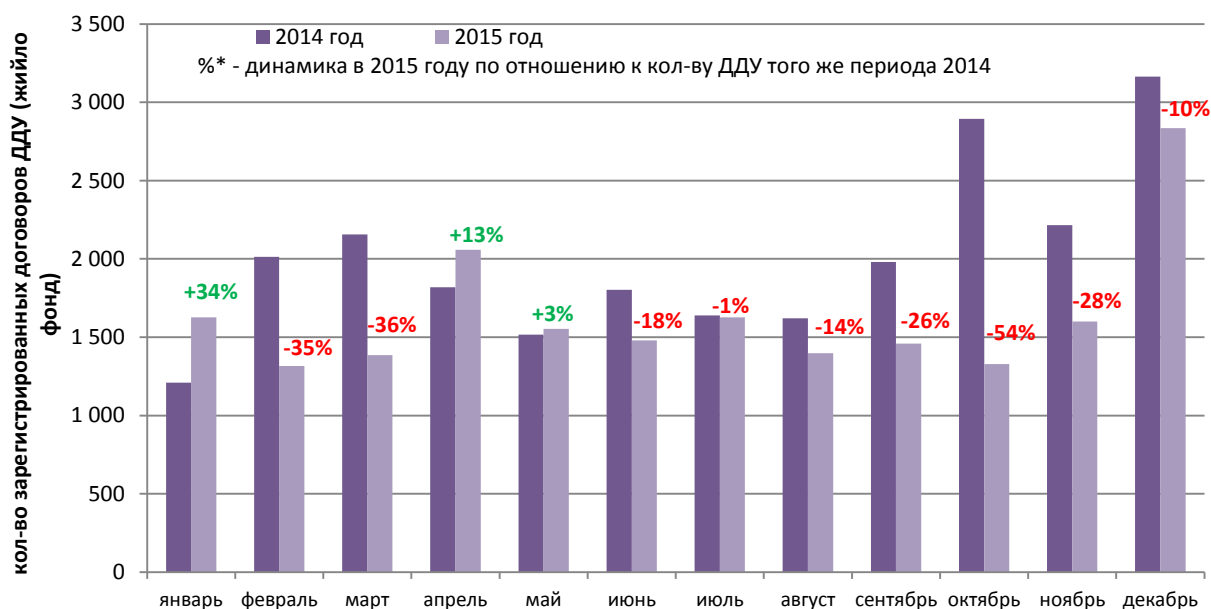
Более высокую активность покупателей по сравнению с прошлым кварталом обусловили:

- возобновление делового сезона;
- выход новых проектов по привлекательным стартовым ценам;
- декабрь – традиционный месяц выплат бонусов;
- ускорившееся ослабление рубля (на 10%) в связи с падением мировых цен на нефть (на 13%).

По итогам 2015 года зафиксировано 19 667 ДДУ на квартиры, что на 18% ниже значений 2014 года.

В 1-м квартале 2016 года следует ожидать некоторого роста (на 5-10%) количества зарегистрированных ДДУ в силу:

- грядущего завершения программы господдержки ипотеки (1 марта 2016);
- продолжения ослабления рубля на фоне снижения мировых цен на нефть.



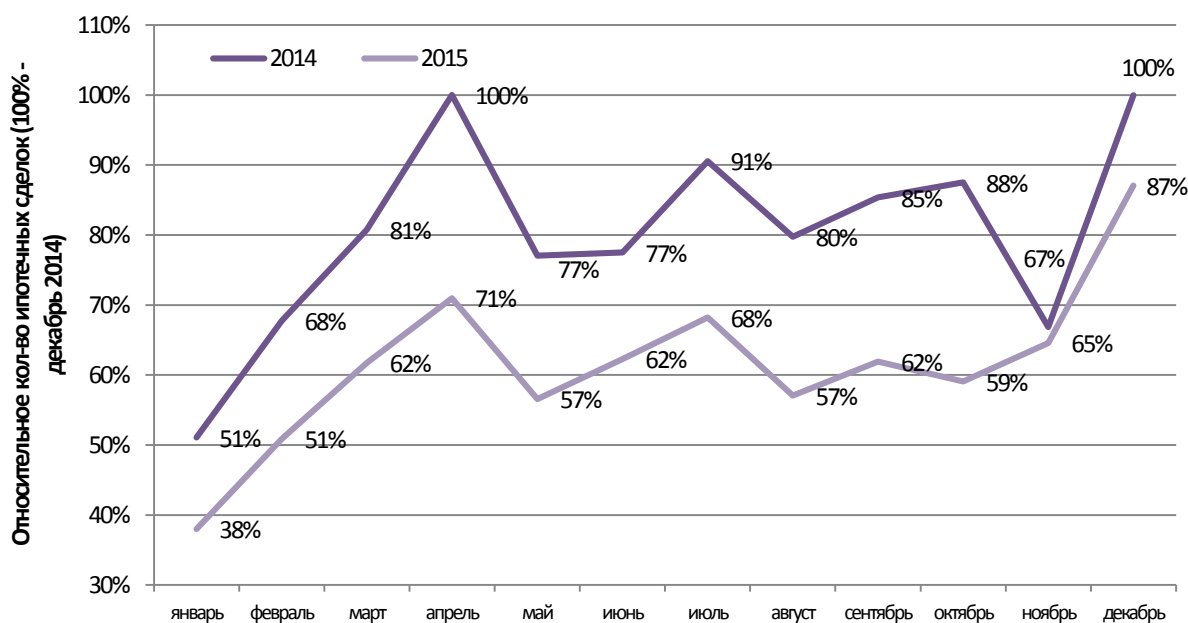
Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

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

² Данные Росреестра не делятся на Новую Москву и Москву, поэтому рассматриваются в целом

2.2. Ипотека – последний рыбок господдержки

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 4 квартале этого года по-прежнему уступает значениям за соответствующие месяцы прошлого года (29% п.п. в октябре, 2 п.п. – в ноябре, 13% - в декабре по отношению к октябрю, ноябрю и декабрю 2014 года). В целом по 4 кварталу количество ипотечных сделок ниже на 17% относительно значений аналогичного периода прошлого года, однако на 13% больше, чем в 3 квартале 2015 года (напомним, показатель количества ДДУ ниже на 30% значений аналогичного периода прошлого года, и на 29% - выше значений 3 квартала 2015).

В целом за год количество ипотечных сделок составило 33 080 штук, что на 23% ниже по сравнению с 2014 годом. Количество сделок по ДДУ при этом уменьшилось за год на 18%. Иначе говоря, во-первых, в 2015 году покупатели больше рассчитывали на собственные средства, а не ипотеку, а во-вторых структура ипотечных кредитов изменилась – значительно выросла доля ипотечных сделок с новостройками, в то время как на вторичном рынке наступил штиль.

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, по-прежнему имеют возможность приобрести квартиру в новостройке по ставке ниже, чем в прошлом году (сейчас – максимум 12% по

программе госсубсидирования, в 2014 году средняя ставка составила 12,5%). При этом срок действия программы прекращается с 1 марта 2016 года, а решения о ее продлении пока не принято. И это несмотря на то, что до 50-70% квартир в новостройках приобретается именно по этой программе.

Как мы уже писали ранее, доступная ипотека на новостройки фактически привела к тому, что на рынке в основном остались конечные покупатели – перепродать до сдачи в аренду по ипотеке с господдержкой стало непросто, а без этой программы ипотечная ставка остается высокой (от 13,5%). Конечному покупателю при ипотеке выгоднее соглашаться на покупку первички и воспользоваться преимуществами государственного субсидирования – более низкой процентной ставкой. Таким образом, сегодняшние условия рынка не способствуют выгодной продаже квартир частными инвесторами.

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, оказывает крайне малое влияние на более высокие классы жилья – бизнес, премиум и элита.

Начиная с марта 2016 года, возможны два сценария дальнейшего развития ипотеки:

- 1) решение о ее продлении будет принято и обнародовано в последних числах февраля (все-таки из выделенных 700 млрд. рублей освоено только 370 по состоянию на конец 2015 года);
- 2) если решения о продлении не будет принято, девелоперам придется «углубиться» в практику предоставления субсидирования ипотеки (читай – скидок на первый взнос) и таким образом пытаться компенсировать покупателям неизбежную в этом случае более высокую процентную ставку. Запас «прочности» девелоперов уже совсем мал, и такой сценарий уже может привести к началу волны банкротств застройщиков, особенно небольших и сильно закредитованных.

3. Итоги 4 квартала 2015 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы

1. Объемы ввода новостроек в Москве (с учетом Новой Москвы) по итогам 2015 года на 4,8% больше по сравнению с 2014 годом. Темпы строительства за 4 квартал 2015 выросли на 40% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года (с 1054 до 1467 тыс. кв.м). Таким образом, на рынке формируется большой объем предложения в домах, сданных в эксплуатацию.
2. На рынке новостроек продолжилась стагнация - снижение цен составило 4% по сравнению с прошлым кварталом, и на 11,4% суммарно – по итогам 2015 года.
3. Объем предложения увеличился за квартал на 11%, а за 2015 год – больше чем на треть (+38% к началу года).
4. Предложение в 4 квартале выросло в основном за счет новых проектов комфорт-класса, которые составили более половины (16) из всех новых проектов (31).
5. В 2016 году ожидается снижение темпов выхода новых проектов из-за сохранения неблагоприятного экономического фона.
6. Снижение средней цены новостроек «старой» Москвы в 2016 году продолжится и составит минимум 7% за первую половину года. В дальнейшем возможна стабилизация цен (при изменении макроэкономической ситуации к лучшему).
7. Платежеспособный спрос в течение 4 квартала был простимулирован скорым завершением программы господдержки ипотеки. Также спросу способствовали: возобновление делового сезона, традиционное оживление в декабре, в связи с различными бонусами, акциями, ослабление рубля. Рост количества зарегистрированных ДДУ составил 29% к прошлому кварталу, однако хуже показателей «рекордного» 4 квартала 2014 года – на 30%. Суммарно количество сделок в 2015 году ниже на 18% относительно 2014 года.
8. Государственное субсидирование ипотеки по-прежнему работает, что видно по росту количества выданных ипотечных кредитов – на 13% больше показателей прошлого квартала. Срок действия программы – до 29 февраля 2016 года, и пока нет понимания, будет ли она продлена. Это простимулирует покупателей на сделки в январе и феврале 2016 года.
9. Для частных инвесторов сейчас не лучшее время продавать инвестиционные квартиры – они не могут предложить льготную ипотеку конечному покупателю, а это решающий фактор. С другой стороны – сейчас хорошее время приобретать квартиры в новых проектах, выходящих на рынок по интересным ценам.
10. На рынок по-прежнему оказывают и продолжают оказывать в 2016 году серьезное влияние внешние факторы – курсы иностранных валют, зависящие в свою очередь от мировых цен на нефть, возможные изменения в законодательстве и т.п.
11. Развитие рынка в 2016 году 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.
12. Прогноз на 2016 – консервативный: рынок в течение 2015 года перешел в состояние вялой стагнации, хотя Москва осталась деловым и финансовым центром России, что по-прежнему формирует высокий спрос на жилье. По итогам года ожидается

снижение количества сделок на уровне 10-15% по сравнению с показателями 2015 года.

13. 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