

АНАЛИТИКА
И КОНСАЛТИНГ
В НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ
ПРОФИ

РЫНОК НОВОСТРОЕК «СТАРОЙ» МОСКВЫ.

1 КВАРТАЛ 2016 ГОДА

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

МОСКВА

04-05-2016

Содержание

.....	1
Рынок новостроек «старой» Москвы. 1 квартал 2016 года.....	3
1. Предложение.....	3
1.1. Динамика изменения средних цен и объема предложения по классам.....	4
1.2. Динамика изменения средних цен и объема предложения по округам.....	6
1.3. Краткий прогноз на 2-й квартал 2016 года по средним ценам и объему предложения.....	7
2. Спрос.....	8
2.1. Ожидаемый рост.....	8
2.2. Ипотека – отменят или нет?.....	9
3. Итоги 1 квартала 2016 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы.....	11

Рынок новостроек «старой» Москвы. 1 квартал 2016 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.

Итоги 1 квартала 2016 года можно охарактеризовать как умеренно оптимистичные – господдержку ипотеки продлили, покупатели активны, а девелоперы перестали выводить высокими темпами новые проекты. Все эти факторы будут способствовать восстановлению рынка новостроек «старой» Москвы, и позволят во второй половине года перейти к росту.

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

1. Предложение

Средняя цена на новостройки «старой»¹ Москвы на конец 1 квартала 2016 г. зафиксирована на отметке 266 500 руб./кв. м (-1% по отношению к прошлому кварталу).

Объем предложения составил 2,85 млн кв. м, что на 8% больше, чем кварталом ранее.

В течение 1-го квартала 2016 года на рынок вышло 9 новых проектов жилых комплексов и комплексов апартаментов (в 1 квартале 2015 года их было 16, в прошлом квартале – 31).

В бизнес-классе вышло 4 из 9 новых проектов, 3 проекта – в классе «эконом», 2 – в классе «комфорт».

В 6 из 9 новых проектов предлагаются квартиры, в 1 – только апартаменты, а еще в 2 – оба формата жилья.

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» и поэтому выделяется аналитиками в отдельный сегмент рынка новостроек «Новой Москвы»

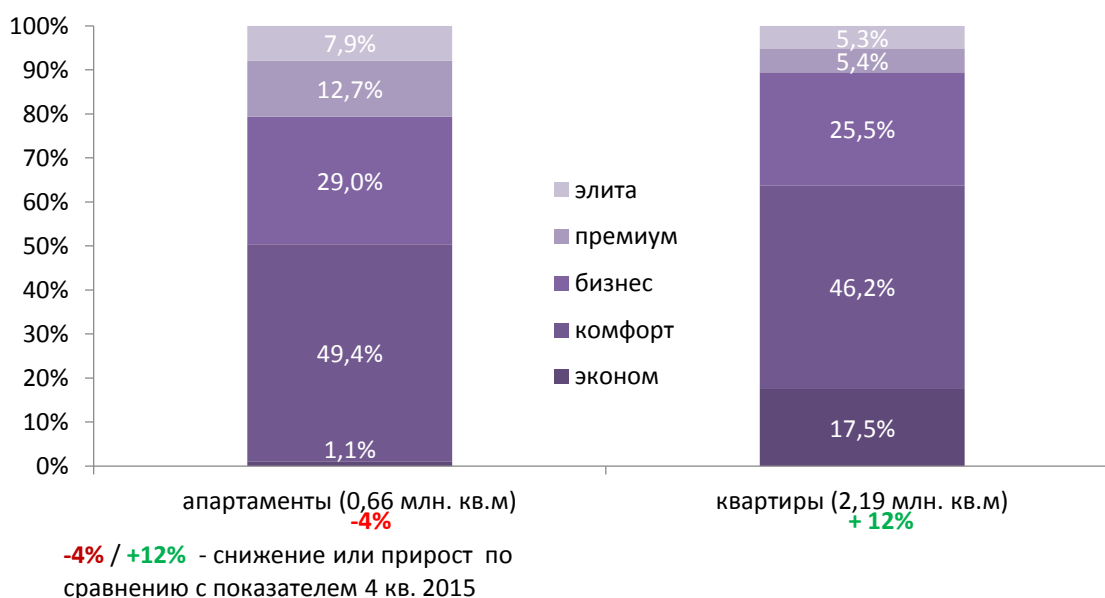
Табл. 1.1. Проекты новостроек, продажи (и брони) по которым стартовали в 1 кв. 2016 года

Проект	Адрес	Округ	Формат	Класс	Девелопер
Родной город. Воронцовский парк	ул. Профсоюзная, 66	ЮЗАО	квартиры	Комфорт	РГ Девелопмент
Царская площадь	Ленинградский, 31	САО	квартиры/апартаменты	бизнес	MR Group
Летний сад	Дмитровское шоссе, вл. 107	САО	квартиры/апартаменты	Комфорт	Эталон-Инвест
Лучи	Производственная, вл. 6	ЗАО	квартиры	эконом	ЛСР
Бескудниково	Дмитровское шоссе, д. 90, к. 2	САО	квартиры	эконом	город Москва
Клубный дом "Октябрь"	Народного ополчения, 33	СЗАО	апартаменты	бизнес	АЛБЕК
Мир Митино	вблизи с. Рождествено	СЗАО	квартиры	эконом	CAPITAL GROUP
Клубный дом на Таганке	пер. Брошевский, вл. 6, стр.1	ЦАО	квартиры	бизнес	СИСТЕМА
Тимирязев парк	Ивановская, вл. 19	САО	квартиры	бизнес	ЭКОПАРК ТИМИРЯЗЕВО

1.1. 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.



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 1.1.1. Структура предложения по типам и классам новостроек Москвы

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

Предложение новостроек в формате апартаментов продолжает снижаться на фоне роста объема предложения квартир. Этому также способствует структура новых проектов – 6 из 9 – квартиры.

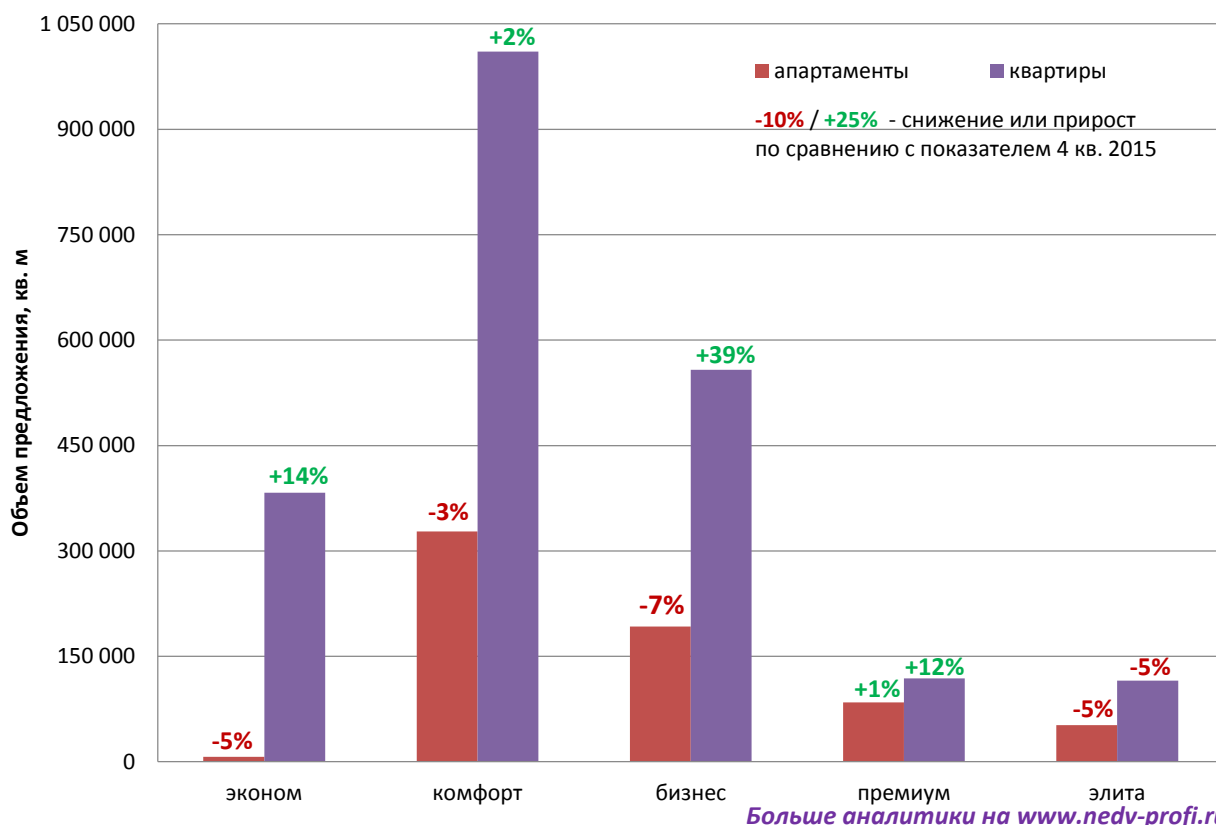
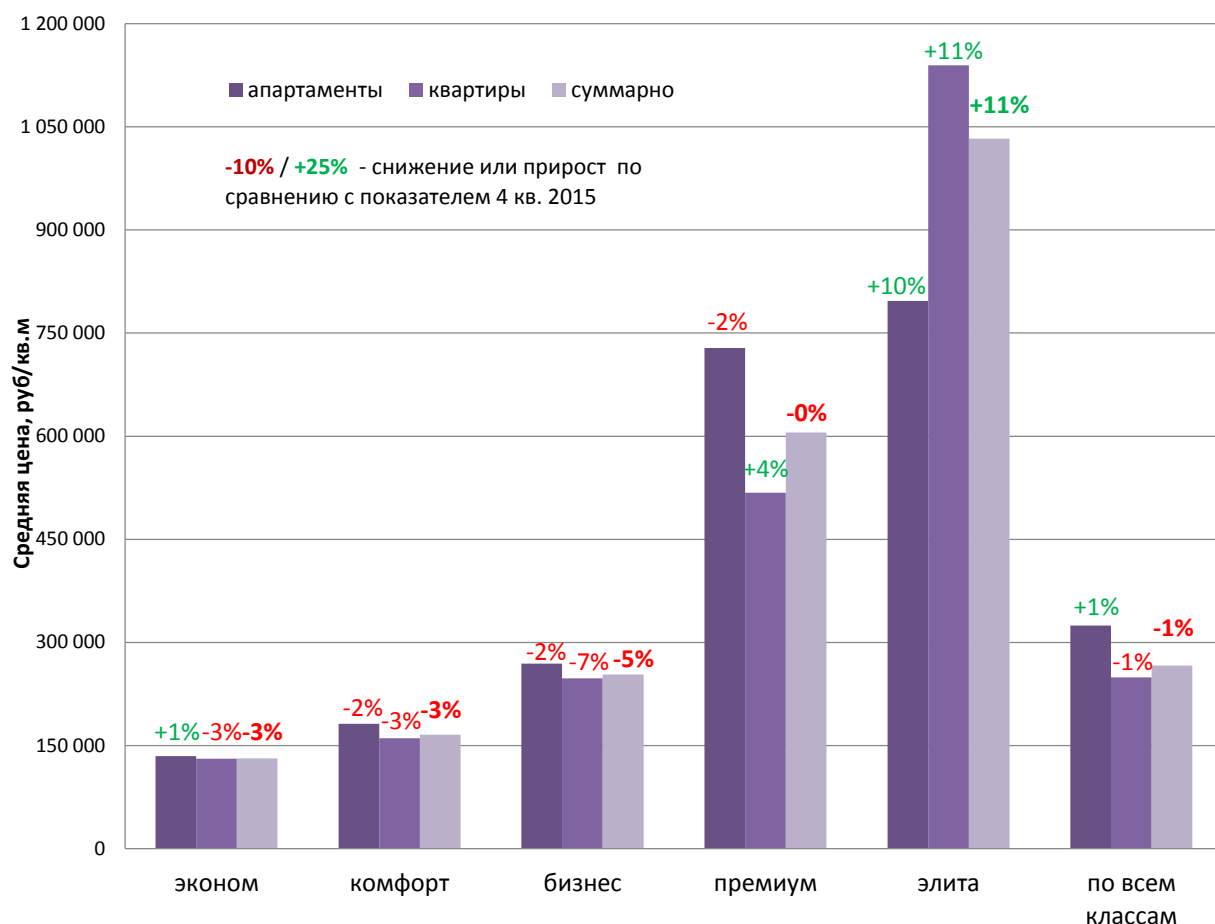


Рис. 1.1.2. Объемы предложения и динамика их изменения по типам и классам новостроек

В 1 квартале 2016 года зафиксирован существенный рост объема предложения квартир (+39% площади предложения) в новостройках бизнес-класса за счет как выхода новых проектов (3 из 9 проектов – именно в этом классе), так и роста объема предложения в уже представленных на рынке проектах. Также рост суммарной площади предложения квартир наблюдается в эконом-классе (+14%) – за счет выхода новых проектов, и премиум-классе (+12%), в котором новых проектов не отмечено, рост только за счет увеличения предложения в текущих проектах.

Рассматривая ценовую динамику новостроек, отметим, что наибольший рост зафиксирован в классе «Элита» - средняя цена апартаментов и квартир выросла на 10 и 11% соответственно. Новых проектов в этом классе в течение квартала не выходило, в прошлом квартале – всего один новый проект, объем суммарного предложения сократился на 5%, что привело к росту цен.

Наибольшее снижение цен, напротив, зафиксировано в сегменте квартир бизнес-класса – при описанном увеличении объема предложения цены при ограниченной емкости рынка вынуждены снижаться, что и отражено на графике.



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 1.1.3. Цены и динамика их изменения по типам и классам новостроек

1.2. 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.

На протяжении последних девяти месяцев Юго-восточный округ остается лидером по приросту предложения – площадь предложения за 1 квартал увеличилась на 76%. Наиболее сильное «вымывание» предложения произошло в Зеленограде, площадь предложения сократилась на 39% - в городе представлено всего 2 новостройки.

Наиболее высокую положительную ценовую динамику продемонстрировали новостройки Западного округа – в 2015 году здесь вышло 10 новостроек, и рост цен по мере повышения

стадии строительной готовности закономерен. В то же время, вышедший в Солнцево (также относится к ЗАО) проект «Лучи» способен снизить динамику средней цены округа.

Наибольшее снижение средней цены за квартал произошло в ЮЗАО и ВАО – и в том, и в другом случае происходит «замещение» дорогих проектов на завершающей стадии новыми проектами в более доступных классах по существенно сниженным ценам.

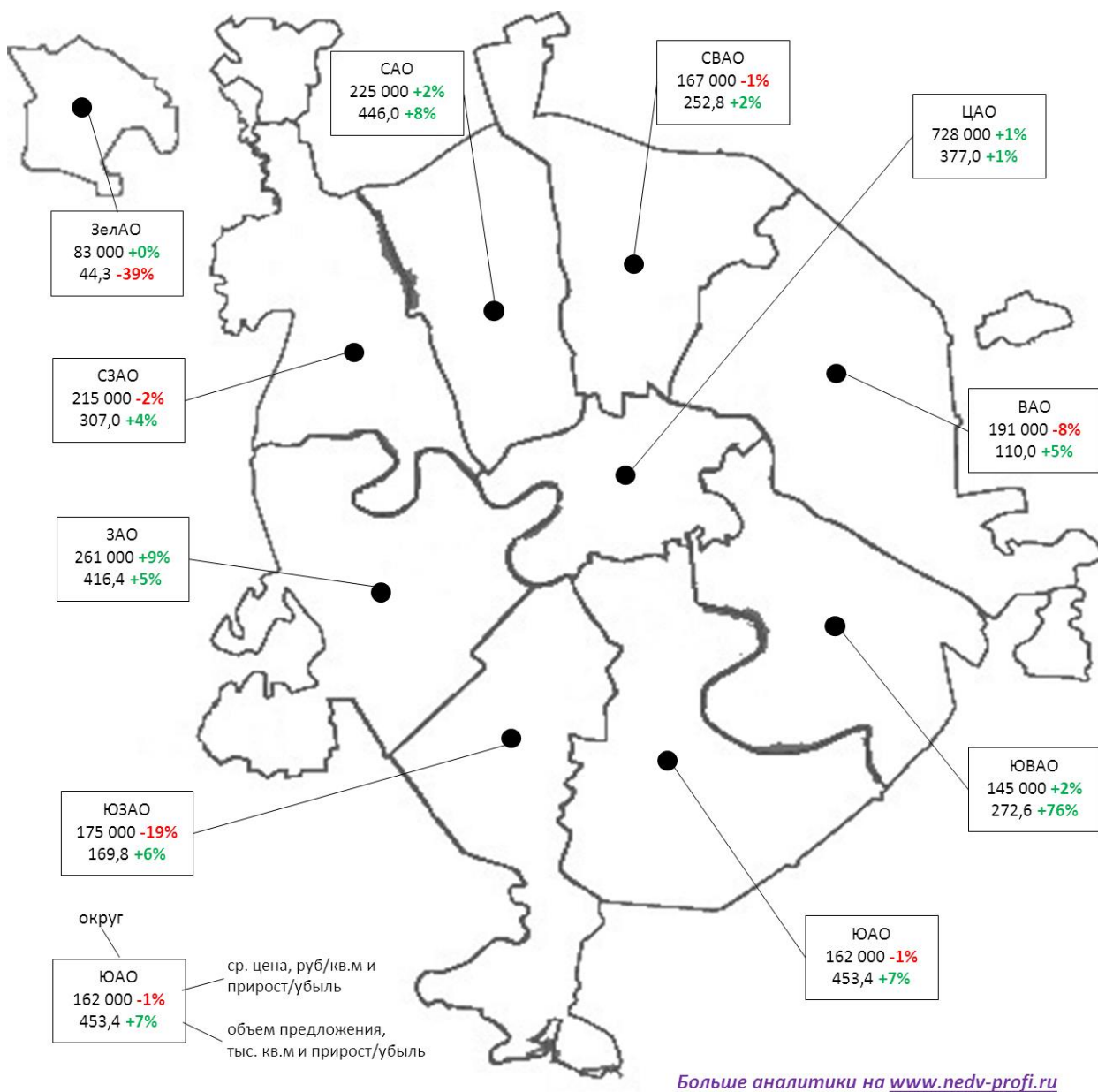


Рис. 1.2.1. Динамика изменения (в течение 1 квартала 2016 года) средних цен и объема предложения новостроек в разбивке по округам Москвы

1.3. Краткий прогноз на 2-й квартал 2016 года по средним ценам и объему предложения

Количество новых проектов резко сократилось (более чем в 3 раза – по сравнению с 4 кв. 2015 и почти в 2 раза – по сравнению с 1 кв. 2015). Неясная макроэкономическая и

геополитическая ситуация сохраняют неблагоприятный для развития рынка новостроек фон. И большинством девелоперов принято абсолютно логичное решение не рубить тот сук, на котором все сидят – увеличение количества новых проектов по более низким стартовым ценам приведет к коллапсу, чего нужно избежать. Это позволит избежать неконтролируемого увеличения объема предложения (что неминуемо вело бы к дальнейшей стагнации цен). Запаса предложения уже вышедших проектов хватит на несколько лет вперед.

С точки зрения цен, рынок резко замедлил свое падение и начал стабилизироваться. Средняя цена за квартал снизилась всего на 1%, и это на фоне роста объема предложения на 8%. Москва по-прежнему остается одним из наиболее привлекательных с точки зрения покупателей жилья городов России, и в совокупности с продлением господдержки ипотечного кредитования это способствует возможному скорому восстановлению рынка (и старту положительной динамики средних цен), ориентировочно начиная со второй половины 2016 года.

Более подробно реализованный спрос в 1 квартале 2016 года и ипотеку рассмотрим ниже.

2. Спрос

2.1. Ожидаемый рост

В 1 квартале 2016 года реализованный спрос² (количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве) показал ожидаемый рост по отношению к показателям 1 квартала 2015 года (на 53%) и к прошлому кварталу (на 15%).

Более высокую активность покупателей по сравнению с прошлым кварталом обусловили:

- Возможность отмены господдержки ипотеки в конце февраля
- Ослабление рубля (в январе доллар США стоил 83 рубля, евро – 91) в связи с падением мировых цен на нефть (на 13%).

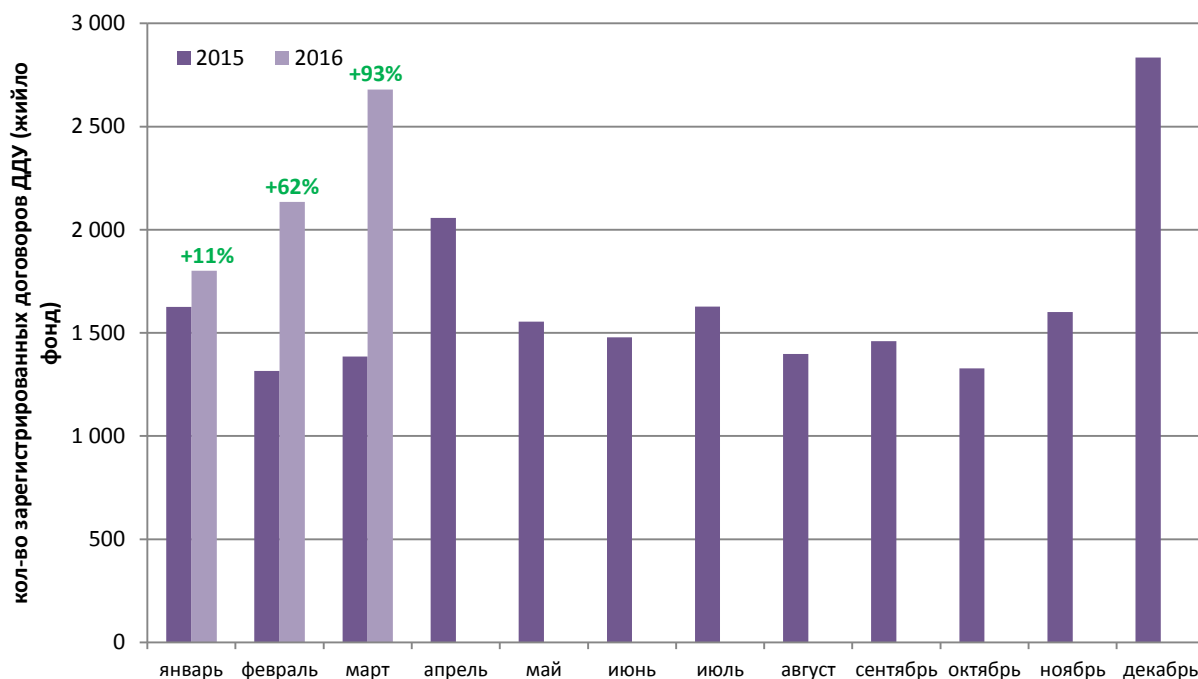
Во 2-м квартале 2016 года следует ожидать некоторого снижения (на 5-10%) количества зарегистрированных ДДУ в силу:

- Продления программы господдержки ипотеки до конца года (исчезла мотивация покупателей приобретать квартиры именно в ближайшее время);
- Повышения ставок по ипотеке в рамках господдержки (с 11-11,5% ставки дошли до минимальных 12%, раньше банки были готовы частично поступиться своей прибылью для расширения доли на рынке, сейчас пересмотрели свою позицию)
- укрепления рубля на фоне стабилизации мировых цен на нефть и газ.

Тем не менее, если говорить о субъективной оценке покупательского спроса, выставка-ярмарка «Недвижимость от лидеров» в ЦДХ, проведенная 17-20 марта, продемонстрировала, что количество посетителей, рассматривающих покупку квартир в новостройках в ближайшее время, возросло, по сравнению с 2015 годом – в выходные дни (когда, как

² Данные Росреестра по кол-ву ДДУ не делятся на Новую Москву и Москву, поэтому рассматриваются в совокупности

правило, приходят потенциальные покупатели) загруженность была на уровне «докризисных» 2012-2013 годов.



* - динамика в 2016 году по отношению к кол-ву ДДУ того же периода 2015

Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

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

2.2. Ипотека – отменяют или нет?

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 декабре 2015 года – 3901 сделка, это значение принято за 100%.

Возможность отмены господдержки ипотечного кредитования в конце февраля 2016, как уже отмечалось выше, стала драйвером спроса в первые 3 месяца года.

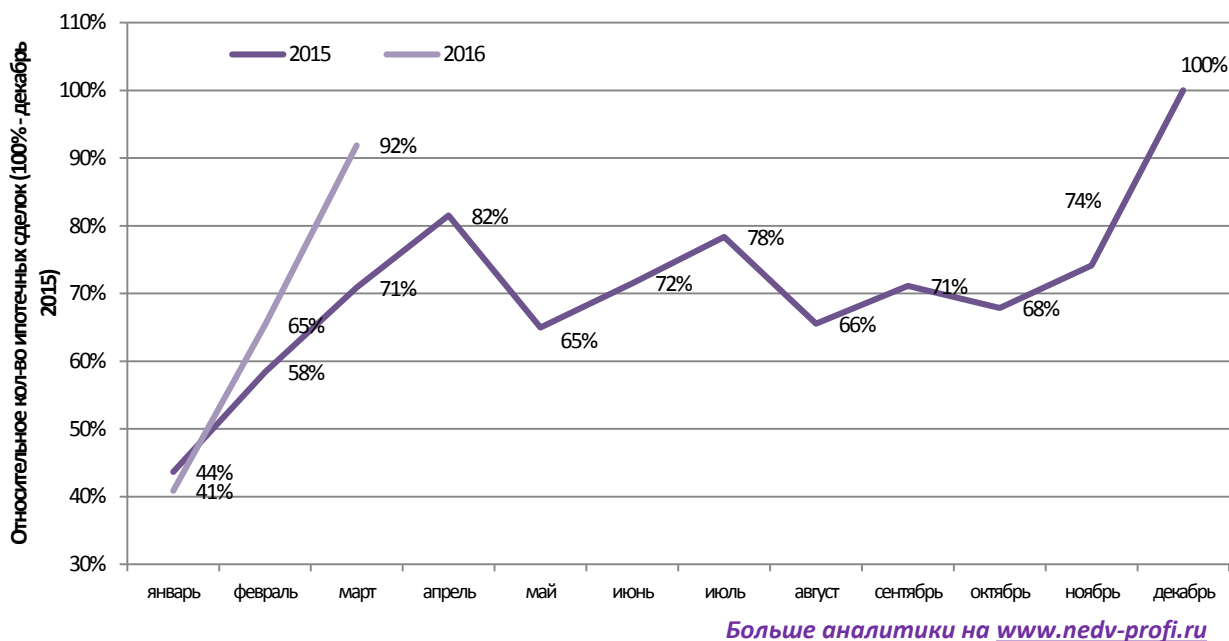


Рис. 2.2.1. Динамика количества выданных ипотечных кредитов

Если в январе 2016 года количество сделок было чуть ниже аналогичного периода прошлого года (на 3 п.п.), то уже в феврале и особенно в марте оно значительно выросло. Всего по итогам квартала зафиксировано на 15% ипотечных сделок больше, чем в 1 квартале 2015, однако на 18% ниже по сравнению с прошлым кварталом (что ожидаемо и объясняется сезонным фактором, поскольку, 4 квартал традиционно наиболее активный на рынке недвижимости месяц).

Продление государственной поддержки ипотечного кредитования сделок с квартирами в новостройках позволило стабилизировать рынок, и устранить сомнения в его надежности. Девелоперы получили сигнал, что государство их поддержит как минимум до конца года, а покупатели убедились в том, что государство не даст им стать обманутыми дольщиками, и не допустит массового банкротства девелоперов на сегодняшнем непростом рынке.

3. Итоги 1 квартала 2016 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы

1. Объемы ввода новостроек в Москве (включая территорию Новой Москвы) в 1 квартале 2016 составили 786,9 тыс. кв. м, что на 10% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Это говорит о том, что объем предложения скоро также начнет сокращаться.
2. На рынке новостроек наступает стабилизация, средняя цена новостроек по Старой Москве снизилась за квартал всего на 1% и составила 266 500 руб./кв. м.
3. Объем предложения в течение квартала вырос на 8% (что обусловлено увеличением предложения в проектах, стартовавших в 2015 году) и составил 2,85 млн кв. м. Темпы прироста объема предложения начали снижаться по сравнению с прошлым годом.
4. В 1 квартале 2016 года стартовало всего 9 проектов (для сравнения, в 1 кв. 2015 – 16, а в прошлом квартале – 31).
5. Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве в течение квартала возросло на 15% по отношению к прошлому периоду, что было простимулировано возможностью отмены господдержки ипотеки и валютными колебаниями на фоне флуктуаций мировых цен на нефть.
6. Во 2-м квартале ожидается стабильный, «спокойный» рынок в связи с продлением программы господдержки ипотеки и стабилизацией цен на нефть (укреплением рубля).

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