

АНАЛИТИКА
И КОНСАЛТИНГ
В НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ
ПРОФИ

РЫНОК НОВОСТРОЕК «СТАРОЙ» МОСКВЫ.

2 КВАРТАЛ 2016 ГОДА

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

МОСКВА

15-08-2016

Содержание

| | |
|--|----|
| | 1 |
| Рынок новостроек «старой» Москвы. 2 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..... | 7 |
| 1.3. Краткий прогноз на 3-й квартал 2016 года по средним ценам и объему предложения..... | 8 |
| 2. Спрос..... | 9 |
| 2.1. Неожиданный рост..... | 9 |
| 2.2. Ипотека – уверенная стабильность..... | 10 |
| 3. Итоги 2 квартала 2016 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы..... | 11 |

Рынок новостроек «старой» Москвы. 2 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.

Вопреки тенденциям 1 квартала, во 2-м девелоперы, воодушевленные состоянием рынка недвижимости и прогнозами правительства относительно скорого выхода из кризиса, снова начали активно выводить новые проекты, предлагая их фактически по ценам новостроек Подмосковных городов-спутников. Это дало прирост количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) в Москве на фоне снижения количества ДДУ в области. Тем не менее, средняя цена в Москве стабилизировалась – практически не изменилась в течение квартала.

1. Предложение

Объемы ввода во втором квартале 2016 года сократились на 41% относительно аналогичного периода прошлого года, и на 27% относительно прошлого квартала и составили 573,6 тыс. кв.м (данные Росстата, включают «Новую Москву»). Это последствия неустойчивой финансовой ситуации в 2014 году и кризиса 2015 года, когда девелоперы стали «осторожничать» со стартом новых проектов.

Средняя цена на новостройки «старой»¹ Москвы на конец 2 квартала 2016 г. зафиксирована на отметке 264 700 руб./кв. м (-1% по отношению к прошлому кварталу).

Объем предложения сократился за квартал на 6% и составил 2,69 млн кв. м.

В течение 2-го квартала 2016 года на рынок вышло 16 новых проектов жилых комплексов и комплексов апартаментов (во 2 квартале 2015 года их было 19, в прошлом квартале – 9).

В комфорт-классе вышло 10 из 16 новых проектов, 3 – в бизнес-классе, и по 1 новому проекту в «эконом», «премиум» и элитном классах.

Ровно половина новых жилых проектов (8 из 16) предлагает формат апартаментов.

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»

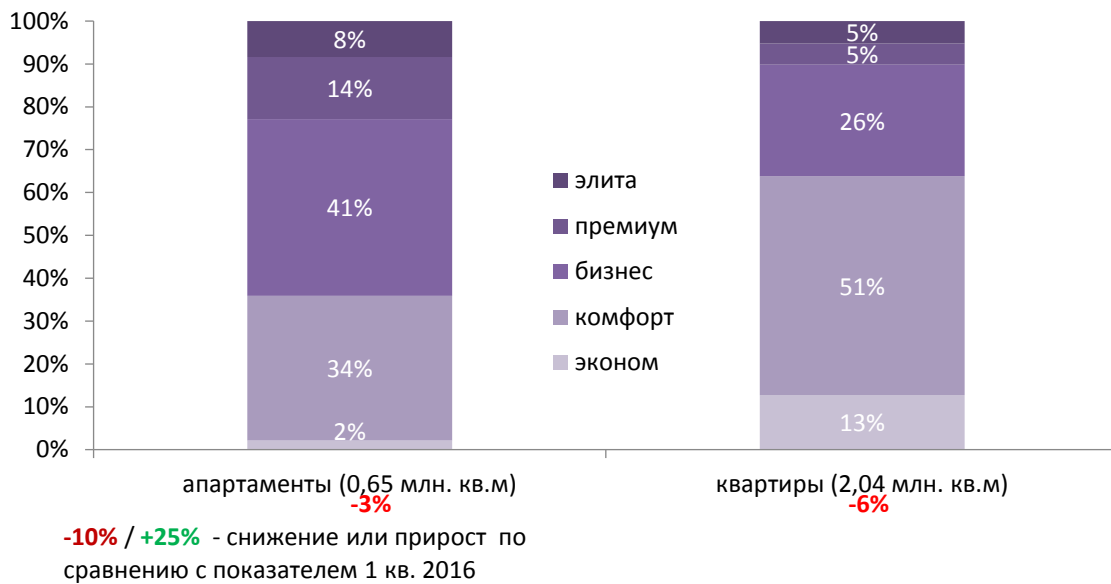
Табл. 1.1. Проекты новостроек, продажи по которым стартовали во 2 кв. 2016 года

| № п/п | Проект | Адрес | Округ | Формат | Класс | Девелопер |
|-------|--------------------------|--|-------|-------------|---------|----------------------------|
| 1 | Фили Парк | 1-й Багратионовский пр-д, вл. 1а | ЗАО | квартиры | Бизнес | Storm Properties |
| 2 | Петра Алексеева | Петра Алексеева, 12 и 12А | ЗАО | квартиры | Комфорт | Инград |
| 3 | | мкрн. 20, корп. 2032, корп. 2044, мкрн. 1, корп. 108 | ЗелАО | квартиры | Комфорт | город Москва |
| 4 | Большевик | Ленинградский, 15, стр. 9, 28, 35 | САО | апартаменты | Комфорт | O1 Properties |
| 5 | Апарт-отель "Восток" | Гостиничная, вл. 9А, корп. 3 | СВАО | апартаменты | Эконом | Гостиница "Восток" |
| 6 | Отражение | Шереметьевская, вл. 62, стр. 1 | СВАО | апартаменты | Комфорт | УКПРОСМЕТАЛЛ |
| 7 | Studio #12 | 12-й пр-д Марьиной рощи, д. 8 | СВАО | апартаменты | Бизнес | KR Properties |
| 8 | Поколение | Сигнальный проезд, вл. 5 | СВАО | квартиры | Комфорт | ФСК Лидер |
| 9 | На Нижегородской | Нижегородская, 11А | ЦАО | квартиры | Комфорт | УГС Москвы |
| 10 | Бунин | Плющиха, 37 | ЦАО | апартаменты | Элитный | Vesper |
| 11 | Резиденция на Покровском | Покровский бульвар, 5 | ЦАО | апартаменты | Премиум | Лидер Инвест (АФК Система) |
| 12 | Атмосфера | Совхозная, 8Б | ЮВАО | квартиры | Комфорт | Желдорипотека |
| 13 | Город на Рязанке | Рязанский проспект, вл. 2 | ЮВАО | апартаменты | Комфорт | ТЭН |
| 14 | Золоторожский | Золоторожский вал, вл. 16 | ЮВАО | апартаменты | Комфорт | Стимул |
| 15 | Столичные поляны | пересечение ул. Поляны и Скобелевская | ЮЗАО | квартиры | Комфорт | Мортон |
| 16 | Вавилова | Вавилова, 69 | ЮЗАО | квартиры | Бизнес | Инград |

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.

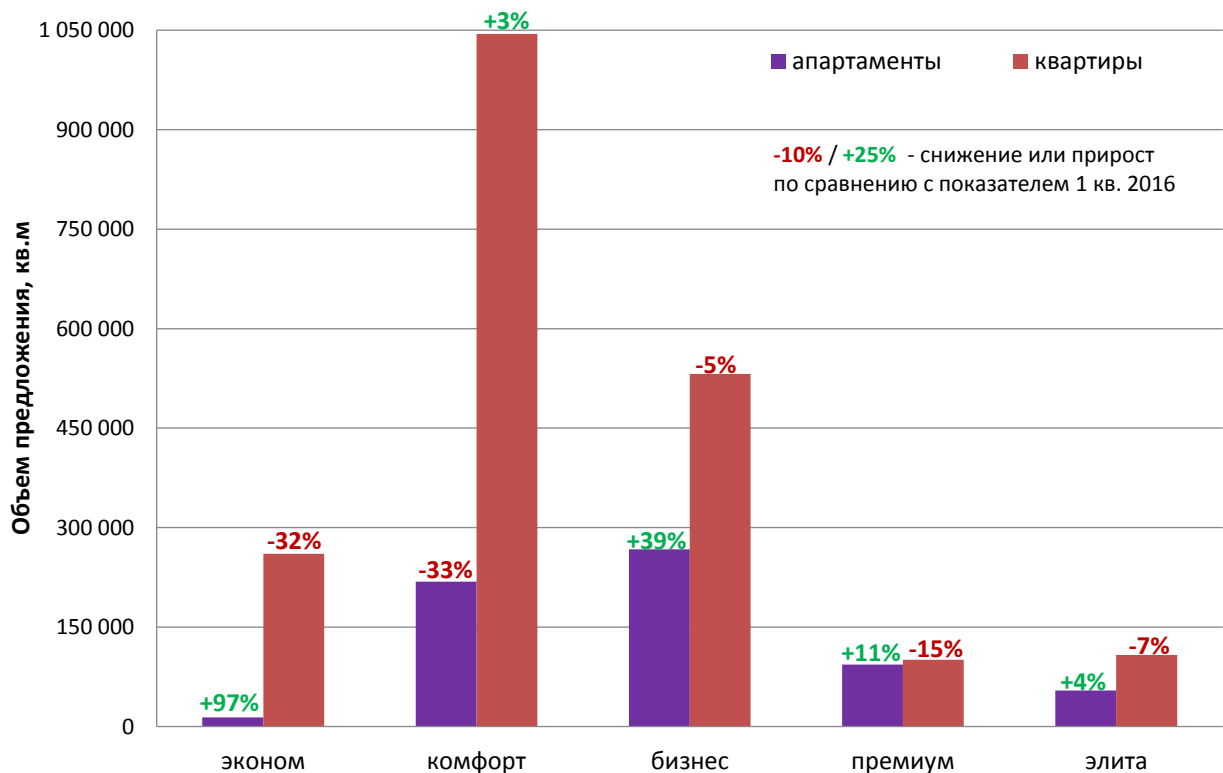


Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

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 как квартир, так и апартаментов продолжает снижаться. Этому способствует в том числе и покупательская активность (которую мы рассмотрим в п. 2.1). Кроме того, дает себя знать сильное сокращение темпов выхода новых проектов в прошлом квартале.



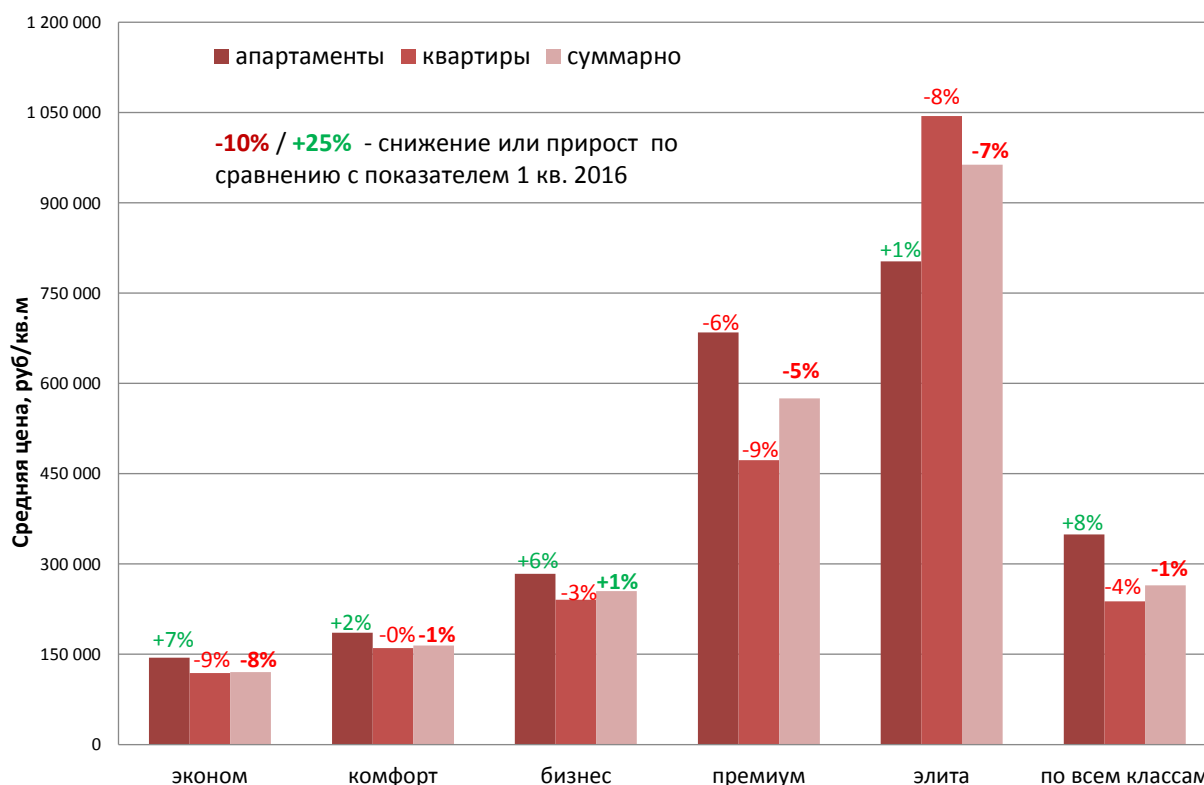
Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

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

Во 2 квартале 2016 года зафиксирован существенный рост объема предложения апарт-апартаментов бизнес-класса, в основном за счет комплексных проектов, как AFI Residence Павелецкая, Сердце Столицы, ВТБ Арена парк, Царская площадь, Match Point. При этом в данном сегменте вышел только один новый проект (Studio #12). Также один новый проект вышел в формате апарт-апартаментов в эконом-классе (апарт-отель «Восток»), что обеспечило рост предложения в классе практически в 2 раза (на 97%).

Апарт-апартаменты пользовались активным спросом в комфорт-классе, что привело к существенному сокращению объема предложения – на 33%. В формате квартир схожее сокращение объема предложения (на 32%) зафиксировано классом ниже – в эконом-сегменте.

Рассматривая ценовую динамику новостроек, отметим, что наибольший рост средней цены отмечен в сегментах апарт-апартаментов эконом- и бизнес-класса (на 7% и 6% соответственно). Это происходило в том числе и за счет выхода новых проектов, и повышения цен в уже представленных на рынке комплексах. Наибольшее снижение средней цены (на 9% и 8% процентов соответственно) зафиксировано на квартиры премиум-класса и класса «Элита». Хотя и считается, что данный сегмент меньше всего должен страдать в кризис, однако свою роль сыграло и укрепление рубля, и тот факт, что в основном на рынке представлены уже давно реализуемые проекты, перед которыми встала задача ускорить продажи. Емкость рынка оказалась ограниченной при таком уровне цен.



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.

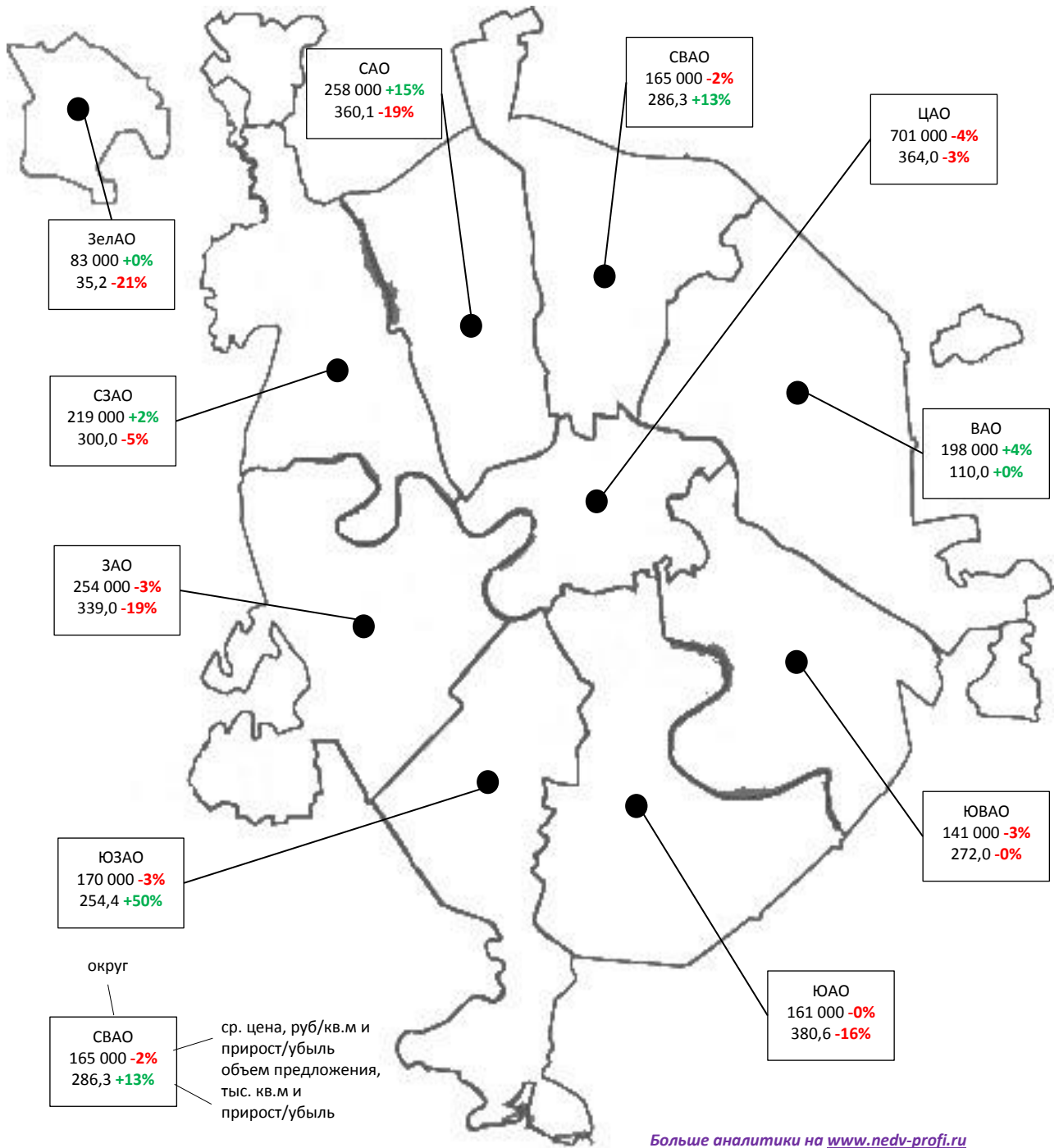


Рис. 1.2.1. Динамика изменения (в течение 2 квартала 2016 года) средних цен и объема предложения новостроек в разбивке по округам Москвы

Наибольшую динамику по росту объема предложения во 2 квартале продемонстрировал Юго-западный административный округ (+50%). Прирост обеспечен, прежде всего, за счет проектов «Столичные поляны» (в Южном Бутово), стартовавшем в апреле, и «Родной город. Воронцовский парк», стартовавшем месяцем ранее. Также увеличился объем предложения и по текущим проектам округа.

В Северо-восточном округе объем предложения также увеличился (+13%), за счет 4-х новых проектов (3 из которых представлены в формате апартаментов).

В остальных округах зафиксировано снижение объема предложения, причем максимальные значения отмечены в ЗелАО – 21% (ввиду того, что в нем представлено всего 3 проекта, и они активно распродаются), а также в ЗАО (-19%, прежде всего за счет «вымывания» квартир в проектах эконом-класса), в САО (-19%, в основном за счет МФК «Лайнер» и ЖК «На Базовской»).

Практически во всех округах средние цены продемонстрировали относительную стабильность, незначительно скорректировавшись или повысившись в пределах 4%. Только в Северном округе зафиксирован значительный рост средней цены – на 15%, обеспеченный в основном за счет выхода в апреле достаточно «дорогого» проекта комплекса апартаментов «Большевик» (средняя цена –330 т.р. за кв.м), а также за счет роста цен в проектах Art Residence, «ВТБ Арена Парк» и «Дыхание».

1.3. Краткий прогноз на 3-й квартал 2016 года по средним ценам и объему предложения

Новые проекты вновь стали активно выходить (практически на уровне первой половины 2015 года) – девелоперы поверили в благоприятные прогнозы правительства относительно завершения кризиса в 2016 году, и возобновления роста в следующем году.

С другой стороны, выходящие новые проекты для обеспечения высоких темпов продаж в текущих условиях (пониженной потребительской платежеспособности), реализуются по относительно низким ценам, конкурирующим с городами-спутниками Подмосковья. В результате удастся обеспечить относительно высокие темпы продаж, однако это ведет к «ценовой войне», в которой обычно не бывает победителей. Новостройки Подмосковья «проседают» по продажам, а Московские девелоперы недополучают прибыль, из-за чего работают на грани окупаемости проектов. При этом запаса предложения уже вышедших проектов хватит на несколько лет вперед.

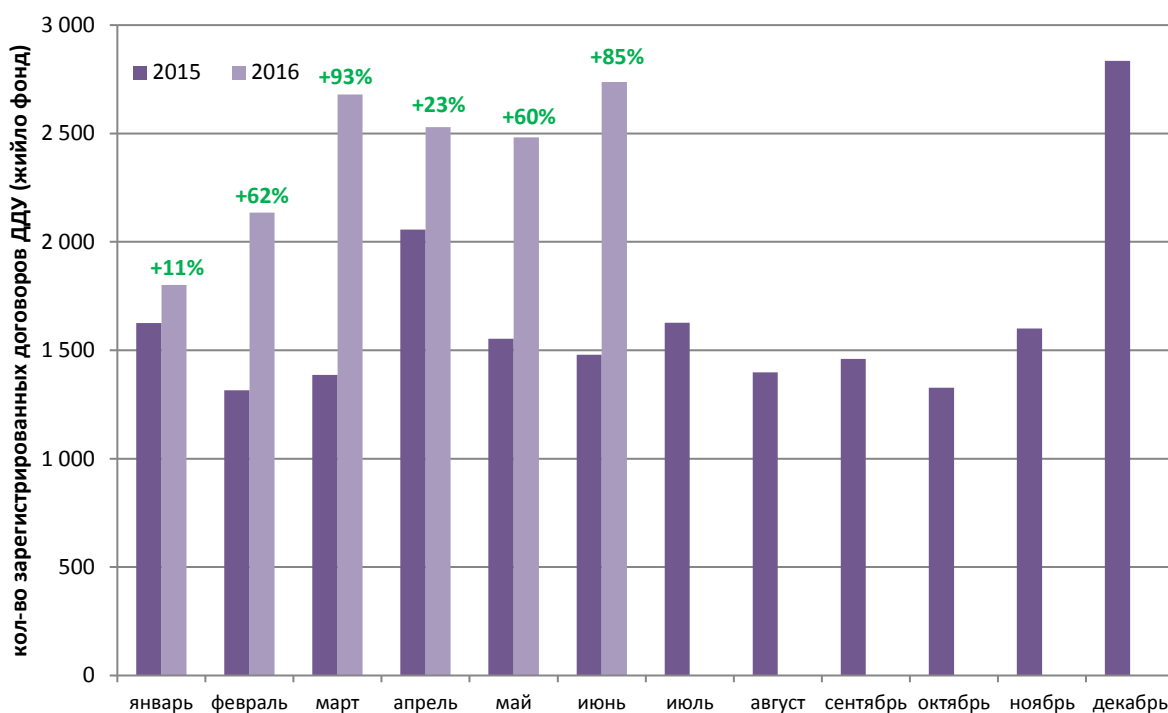
С точки зрения цен, рынок резко замедлил свое падение и начал стабилизироваться. Средняя цена за квартал скорректировалась всего на 1% на фоне сокращения объема предложения на 6%. Москва по-прежнему остается одним из наиболее привлекательных с точки зрения покупателей жилья городов России, и в совокупности с продлением господдержки ипотечного кредитования это способствует возможному скорому восстановлению рынка (и старту положительной динамики средних цен), ориентировочно начиная со второй половины 2016 года.

2. Спрос

2.1. Неожиданный рост

Во 2 квартале 2016 года реализованный спрос² (количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве) показал рост по отношению к показателям прошлого квартала (+17%), и по отношению к аналогичному периоду прошлого года (+52%). В целом можно сказать, что рост стал некоторой неожиданностью для аналитиков, поскольку наоборот, прогнозировалось небольшое снижение количества договоров после продления господдержки ипотеки до конца года. Однако, благодаря большому количеству новых проектов, большинство которых выходит в комфорт-классе по привлекательным стартовым ценам, Московским новостройкам удалось «перетянуть» на себя часть спроса на Подмосквовные новостройки ближайших городов-спутников. При схожих ценах покупатель голосует ногами в пользу Московских новостроек. При этом в области (как раз ожидаемо) количество зарегистрированных ДДУ снизилось на 9% в течение 2-го квартала.

Также отметим, что благодаря снижению Центробанком ключевой ставки до 10,5% 14.06.2016, банки смогли также понизить ставки на свои ипотечные продукты (не участвующие в программе господдержки). Сейчас ставки такой ипотеки составляют около 12,5-13% - т.е. уже вполне привычные докризисные значения.



* - динамика в 2016 году по отношению к кол-ву ДДУ того же периода 2015 [Больше аналитики на www.nedv-profi.ru](http://www.nedv-profi.ru)

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

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

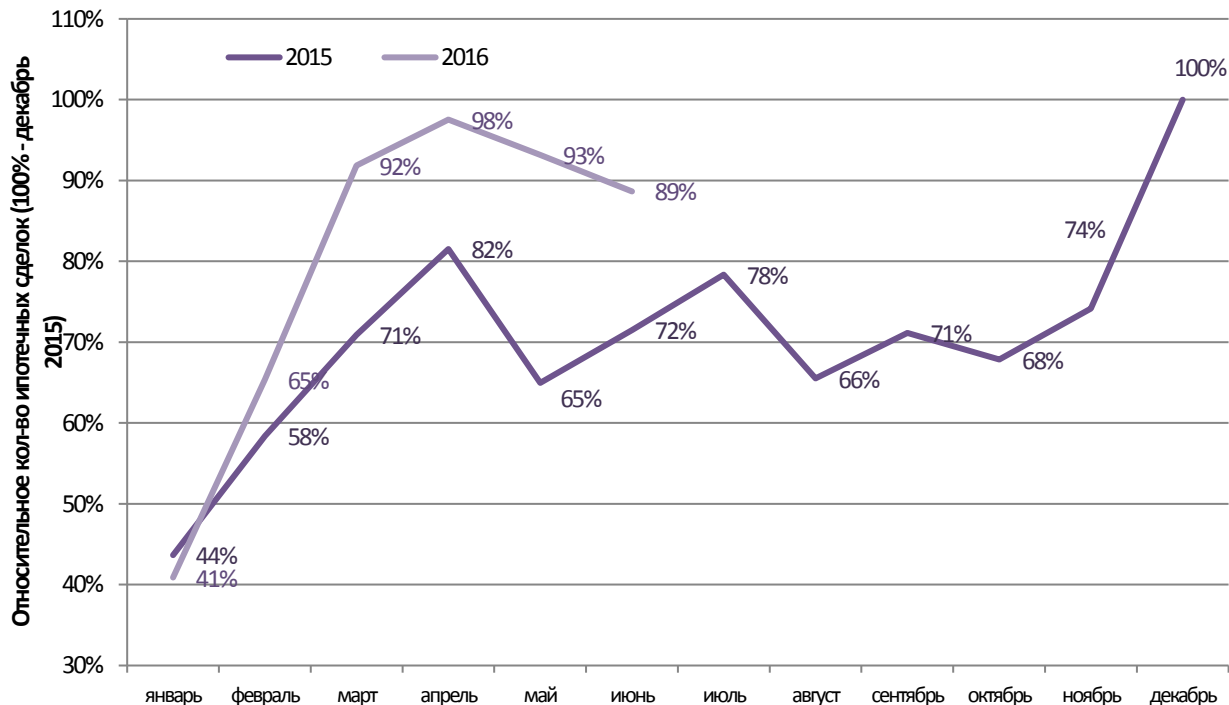
В 3-м квартале 2016 года следует ожидать некоторого снижения (на 5-10%) количества зарегистрированных ДДУ в силу:

- Наступления активного отпускного сезона и «учебного» сентября (в сентябре покупатели обычно активизируются во второй половине месяца);
- Роста цен в соответствии с ростом стадии строительной готовности новостроек.

2.2. Ипотека – уверенная стабильность

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 и помогла достичь максимального значения ипотечных сделок в апреле этого года. В мае и июне показатели стали плавно снижаться. Однако по итогам квартала количество ипотечных сделок превысило на 41% значения 1 квартала, и на 28% - значения 2 квартала 2015 года.



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 2.2.1. Динамика количества выданных ипотечных кредитов

Продление государственной поддержки ипотечного кредитования сделок с квартирами в новостройках позволило стабилизировать рынок, устранить сомнения в его надежности и обеспечило стабильно высокий уровень ипотечных сделок.

3. Итоги 2 квартала 2016 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы

1. Несмотря на возобновление активности девелоперов по выводу новых проектов (во 2 квартале стартовало 16 проектов), объем предложения сократился на 6% и составил 2,69 млн кв.м.
2. Это подтверждается сократившимися объемами сдачи жилья в эксплуатацию – сдано на 27% меньше относительно 1 квартала 2016, и составил 573,6 тыс. кв.м (вкл. Новую Москву).
3. Средняя цена московских новостроек стабилизировались на отметке около 265 000 руб./кв.м
4. 10 из 16 новых проектов – в сегменте комфорт-класса.
5. Количество зарегистрированных ДДУ за квартал выше на 17% показателей прошлого квартала, в т.ч. благодаря выходу новых проектов по ценам Подмосковных новостроек в городах-спутниках столицы.
6. Количество сделок по ипотеке увеличилось на 41% по сравнению с 1-м кварталом.
7. В 3-м квартале ожидается сезонное сокращение спроса, но оно составит не более 5-10%. Цены останутся стабильными, в ряде проектов продолжают расти в соответствии с повышением стадии строительной готовности.

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