

АНАЛИТИКА
И КОНСАЛТИНГ
В НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ
ПРОФИ

РЫНОК НОВОСТРОЕК В ПРЕДЕЛАХ «СТАРОЙ»
МОСКВЫ. 3 КВАРТАЛ 2016 ГОДА
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

МОСКВА

03-11-2016

Содержание

Рынок новостроек в пределах «старой» Москвы. 3 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 4 квартал 2016 года по средним ценам и объему предложения.....	8
2. Спрос.....	9
2.1. Летние рекорды.....	9
2.2. Ипотека – все выше и выше.....	9
3. Итоги 3 квартала 2016 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы.....	11

Рынок новостроек в пределах «старой» Москвы.

3 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.

Третий квартал 2016 года ознаменовался рекордным спросом. За 9 месяцев 2016 года уже заключено на 20% больше договоров участия в долевом строительстве, чем за весь 2015 год.

На фоне сокращения объемов ввода жилья и сокращения предложения (несмотря на сохраняющиеся высокие темпы вывода новых проектов) на рынке в течение нескольких месяцев установится паритет спроса и предложения, что выразится в стабилизации цен.

О текущей ситуации на рынке – ниже.

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

1. Предложение

Третий квартал 2016 года ознаменовался сокращением объемов ввода жилья на 29% относительно аналогичного периода прошлого года, и на 30% относительно прошлого квартала. Объем ввода в итоге составил 403,2 тыс. кв.м (данные Росстата, вкл. «Новую Москву»). Это результаты 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 3 квартала 2016 г. зафиксирована на отметке 259 200 руб./кв. м (-2% по отношению к прошлому кварталу).

Объем предложения сократился за квартал на 2% и составил 2,63 млн кв. м.

В течение 3-го квартала 2016 года на рынок вышло 14 новых проектов жилых комплексов и комплексов апартаментов (во 3 квартале 2015 года их было столько же, в прошлом квартале – 16).

В комфорт-классе вышло 6 новых проектов, 4 – в бизнес-классе, 3 проекта – в классе «премиум», и 1 новый проект в элитном классе. В эконом-классе не вышло ни одного проекта.

5 из 14 проектов относятся к формату апартаментов, остальные – в формате квартир.

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»

Табл. 1.1. Проекты новостроек, продажи по которым стартовали в 3 квартале 2016

№ п/п	Название	Формат	Класс	Округ	Адрес	Девелопер
1	ONLY.FILI	апартаменты	бизнес	ЗАО	Заречная, вл. 4Б	Central Properties
2	Вавилова 4	квартиры	бизнес	ЮАО	Вавилова, 4	ПИК
3	Дом на Войковской	квартиры	комфорт	САО	Старокоптевский пер., вл. 8, стр. 6, 7, 8	Модо Групп
4	Резиденция Тверская	апартаменты	премиум	ЦАО	2-я Брестская, д. 6	КОВАКС
5	Реномэ	квартиры	премиум	ЦАО	Новослободская, вл. 24, стр. 2-11	Sminex
6	Дом в Мневниках	квартиры	бизнес	СЗАО	Демьяна Бедного, вл. 15	Лидер-Инвест
7	Пикассо	квартиры	комфорт	ЗАО	Озерная, вл. 35, стр. 1, 2, 4	Мангазея Девелопмент
8	Dom	квартиры	бизнес	ЗАО	Гришина, вл. 16, стр. 1	Русагро
9	Пресненский вал, 14	квартиры	комфорт	ЦАО	Пресненский Вал, вл. 14	город Москва
10	Золоторожский	апартаменты	комфорт	ЮВАО	Золоторожский Вал, вл. 16	Стимул
11	Neva Towers	апартаменты	премиум	ЦАО	ММДЦ "Москва-Сити", участок 17-18	СТ Тауэрс
12	Прайм-Тайм	квартиры	Комфорт	САО	Викторенко, 11	Атлантик
13	Смольная, 44	апартаменты	комфорт	САО	Смольная, 44	Десятников
14	Дом на Хлебном	квартиры	элита	ЦАО	Хлебный пер. д. 19	Волей Гранд

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.

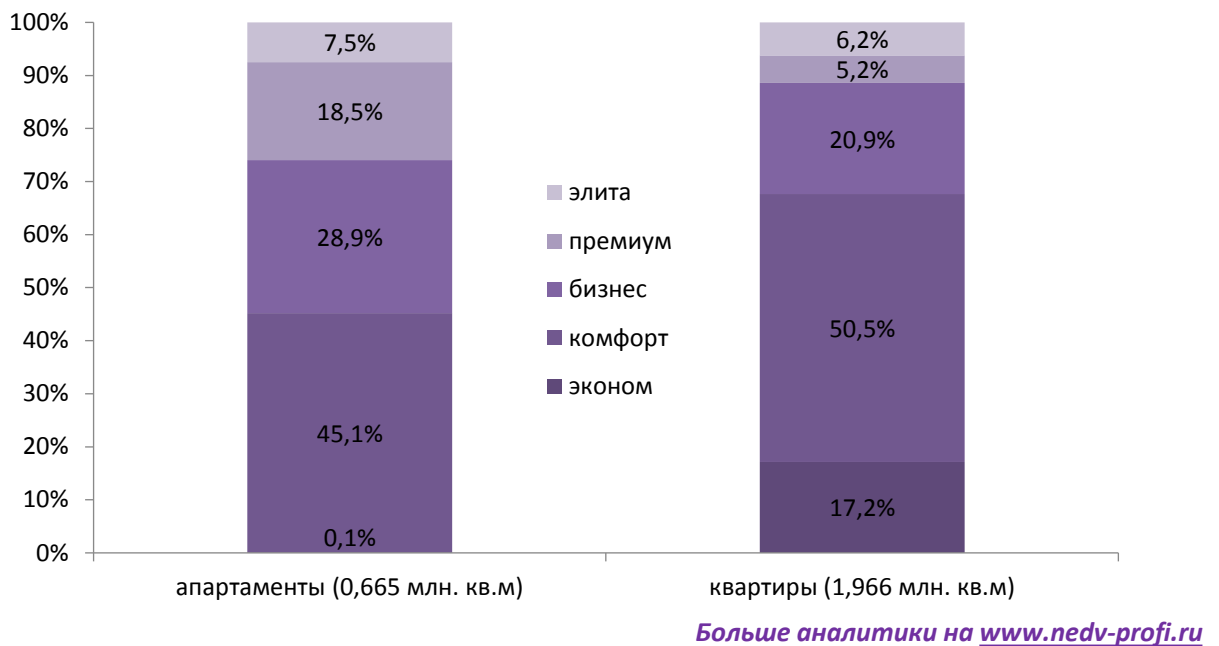


Рис. 1.1.1. Структура предложения по типам и классам новостроек Москвы

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, беспрецедентная для летнего периода (см. п. 2.1).

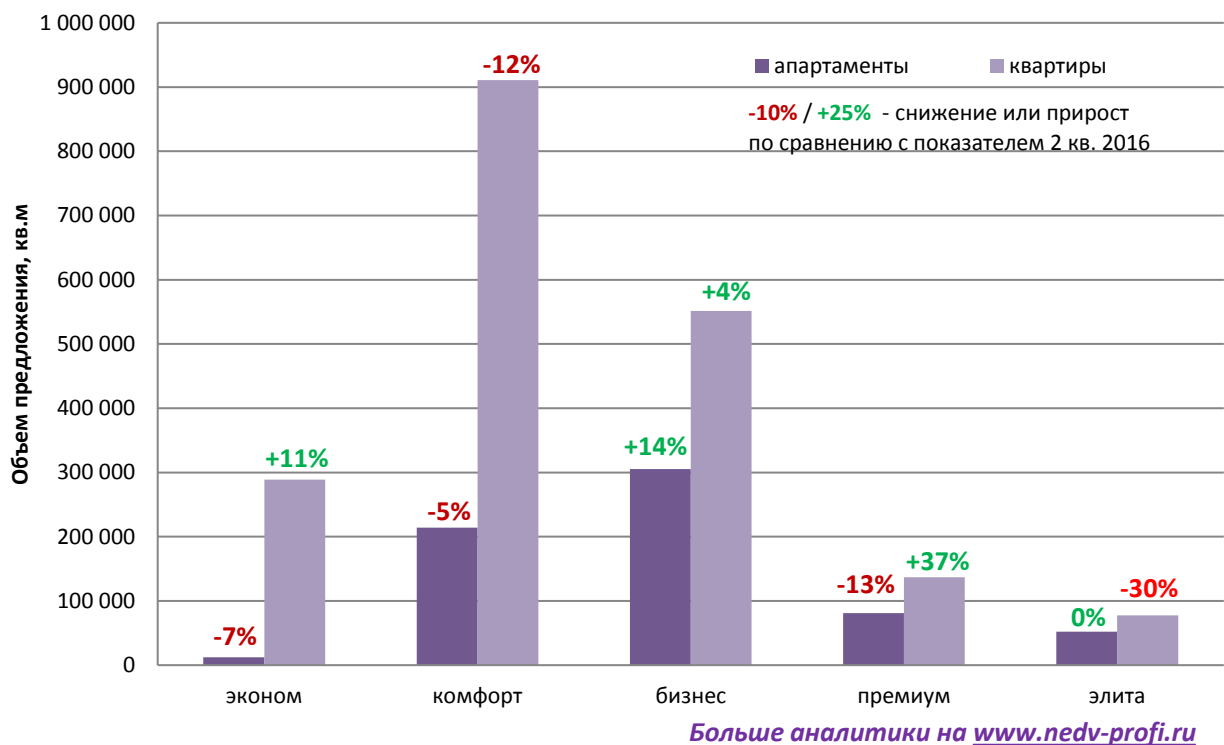
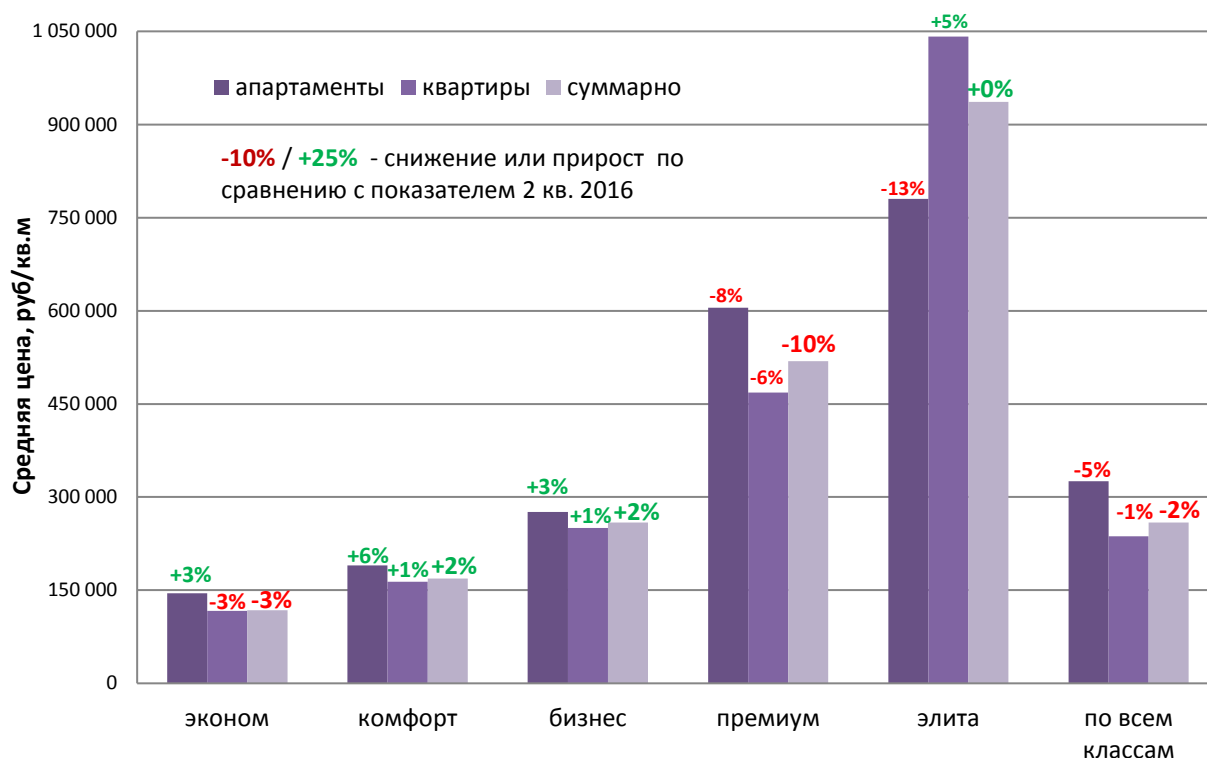


Рис. 1.1.2. Объемы предложения и динамика их изменения по типам и классам новостроек

В третьем квартале 2016 года зафиксирован значительный рост объема предложения квартир премиум-класса (+37%), в основном обусловленный выходом нового проекта «Реномэ», и ростом объема в текущих проектах. Также существенно подрос объем апартаментов бизнес-класса (+14%) – сейчас таких апартаментов на рынке больше, чем квартир эконом-класса. Сильно уменьшилось количество элитных квартир – на 30% по сравнению с прошлым кварталом. Свое действие оказали распродажи в проектах ГК «Донстрой» в течение «Черной пятницы» - мероприятия по распродаже квартир, прошедшего в конце августа.



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

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

Отметим, что ценовая динамика продемонстрировала продолжение стагнации на рынке новостроек Москвы, по итогам квартала средняя цена новостроек скорректировалась на 2%. Однако уже складывается ощущение, что ценовое дно в целом достигнуто, и снижение цен уже скорее может быть связано с выходом новых объемов квартир и апартаментов в начальных стадиях строительства, а не со снижением цен в уже реализуемых проектах.

Два класса – «комфорт» и «бизнес», совокупно занимающие $\frac{3}{4}$ всего рынка новостроек, продемонстрировали рост цен как в сегменте квартир, так и апартаментов (причем апартаменты даже показали более высокие результаты - +6% и +3% для комфорт- и бизнес-класса соответственно, на фоне +1% для квартир в обоих классах). А вот в остальных классах в основном отмечается коррекция.

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.

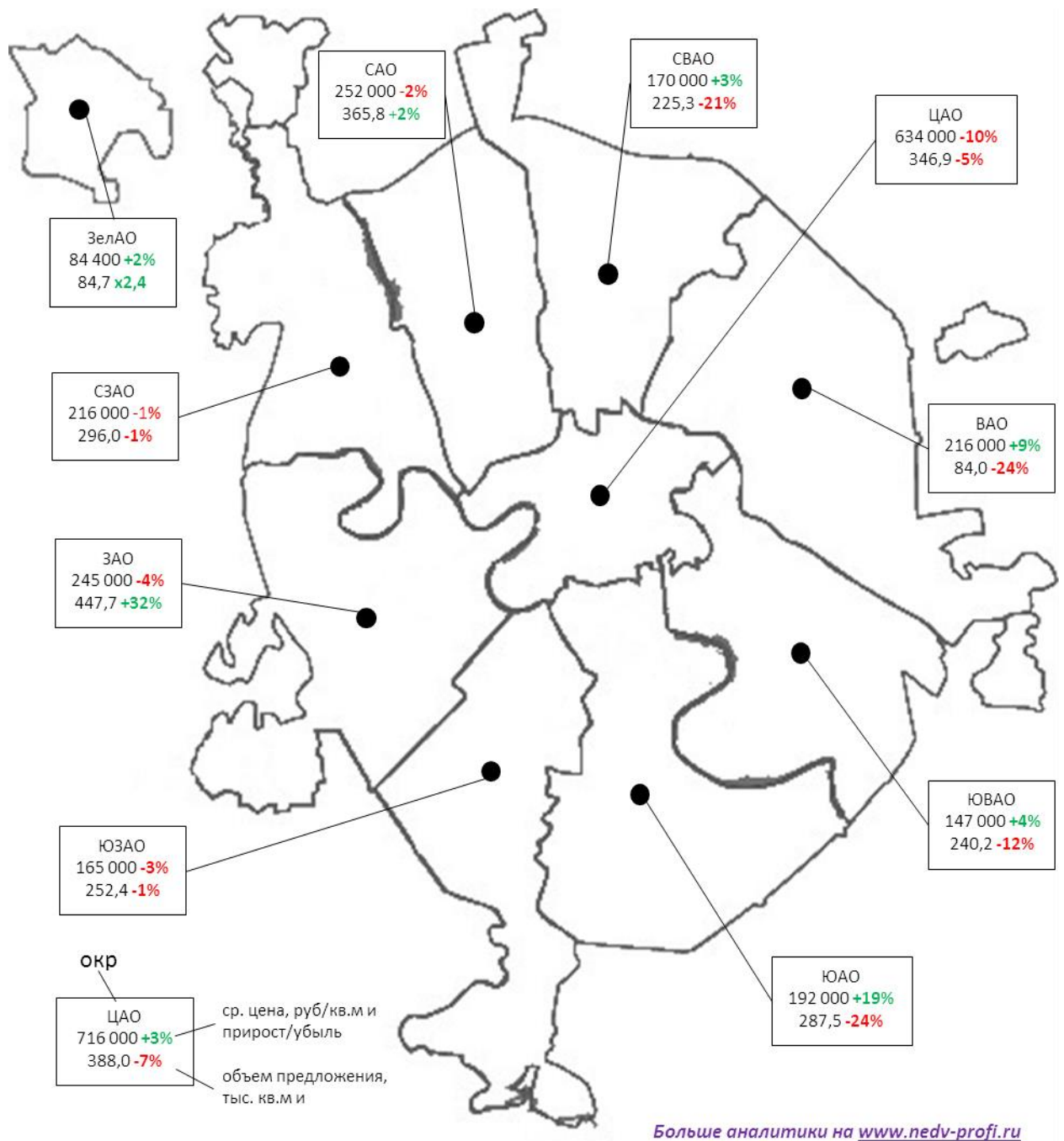


Рис. 1.2.1. Динамика изменения (в течение 3 квартала 2016 года) средних цен и объема предложения новостроек в разбивке по округам Москвы

Сразу в трех округах отмечено снижение объема предложения больше, чем на 20%. Так, в Южном административном округе площадь квартир в продаже уменьшилась на 24% по отношению к прошлому кварталу. Причина – в росте продаж в реализуемых текущих проектах, в то время как новых проектов выходит немного. Аналогично в Северо-восточном округе – спросом пользовались проекты «Савеловский Сити», Green Park и в микрорайоне Северный, что привело к сокращению объема предложения на 21% за квартал.

Немного другие причины в ВАО – помимо продаж в текущих проектах, объем предложения уменьшился на 24% и за счет приостановки продаж в проблемном проекте «Терлецкий парк».

В Зеленоградском округе зафиксирована прибавка суммарной площади квартир в 2,4 раза, что обусловлено выводом нового объема предложения в уже реализуемом проекте «Жемчужина Зеленограда». Прибавка предложения в одном из двух реализуемых в Зеленограде новостроек привела к такому результату. А три новых проекта в Западном округе («Пикассо», Dom и ONLY) привели к увеличению объема предложения на 32%.

По остальным округам отмечены незначительные изменения объема предложения (в пределах 5%).

Динамика средних цен по округам подвержена волатильности в меньшей степени. Так, значительный рост цен зафиксирован в ЮАО (+19%), что обусловлено выходом проекта «Вавилова 4» с высоким ценником – около 340 000 руб/кв.м. А вот, к примеру, в ЦАО сразу пять новых проектов («Резиденция Тверская», «Реномэ», «Пресненский вал, 14», Neva Towers, «Дом на Хлебном») привел к снижению средней цены на 10%.

В ВАО новых проектов не выходило, стадии строительной готовности в текущих проектах росли, и заодно с ними подросла и средняя цена по округу – на 9%.

Средние цены в остальных округах корректировались в пределах 5%.

1.3. Краткий прогноз на 4 квартал 2016 года по средним ценам и объему предложения

Активность девелоперов сохраняется на высоком уровне – новые проекты продолжают пополнять рынок. Постепенно качественная структура проектов начинает меняться в сторону увеличения доли бизнес-класса, ранее традиционно представленному самой большой долей в предложении в Москве.

До конца года ожидается выход большого количества новых проектов (не менее 15-20), чтобы успеть попасть под действие текущей редакции 214-ФЗ. В новой редакции, часть изменений по которой вступает уже с января 2017 года, ужесточены требования к уставному капиталу застройщиков, предусмотрены отчисления в фонд страхования, предусмотрен (опционально) механизм эскроу-счетов (изменение цепочки «дольщик-застройщик-банк» на «дольщик-банк-застройщик»). Эти нововведения, направленные на защиту прав дольщиков и повышение контроля банками застройщиков, усложнят работу на рынке для небольших компаний, не имеющих возможность заморозить 150 млн рублей и более (минимальная сумма) в качестве уставного капитала. И это будет стимулировать поторопиться с выходом проектов. Кроме того, пока действует программа господдержки ипотеки, и для уверенного старта продаж это немаловажно.

Средняя цена до конца года продемонстрируют стабильность, есть высокая вероятность небольшого роста – на 3-5%. Этому будет способствовать как повышение стадии строительной готовности в уже представленных на рынке проектах, а также увеличение доли проектов бизнес-класса в новых объемах предложения.

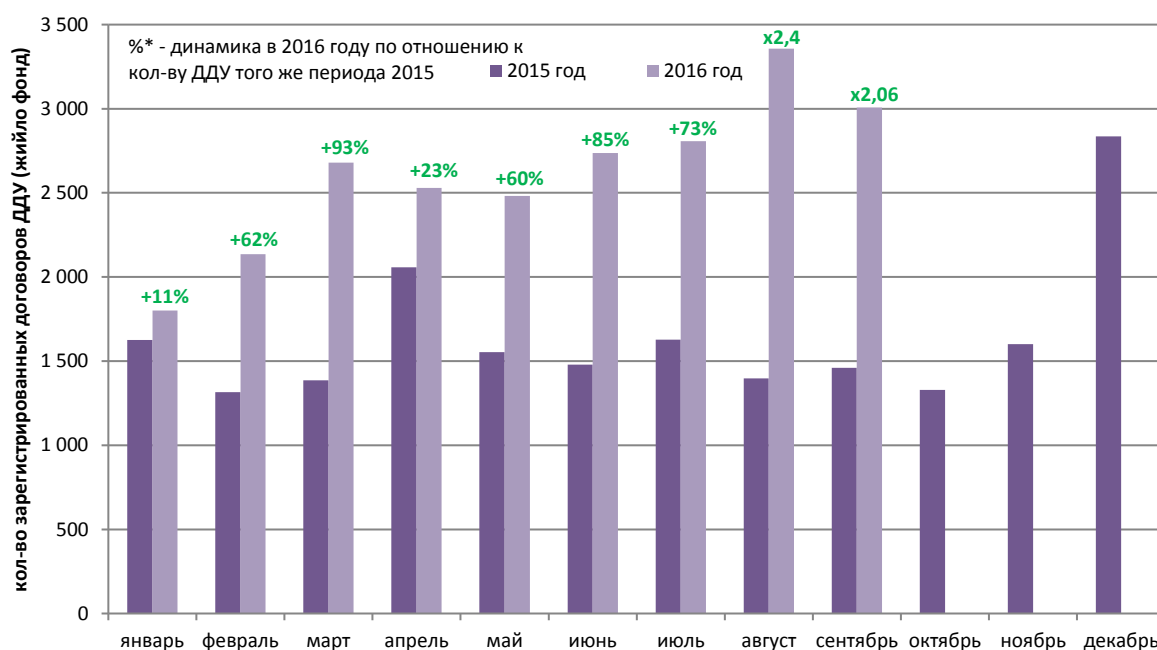
Более подробно реализованный спрос и ипотеку рассмотрим ниже.

2. Спрос

2.1. Летние рекорды

Ожидаемого сезонного снижения спроса на новостройки Москвы не произошло. Напротив, в 3 квартале 2016 года зафиксирован рекордный за последние два года спрос на новостройки Москвы (отметим, сюда включаются и новостройки Новой Москвы). Если оценивать спрос по количеству зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), то их количество зафиксировано в 2 раза больше, чем в аналогичном периоде прошлого года, и на 18% выше, чем во 2 квартале.

По результатам 3-х кварталов 2016 года количество зарегистрированных ДДУ уже составило 23 535 штук, в то время как за весь 2015 год было заключено 19 667 договоров.



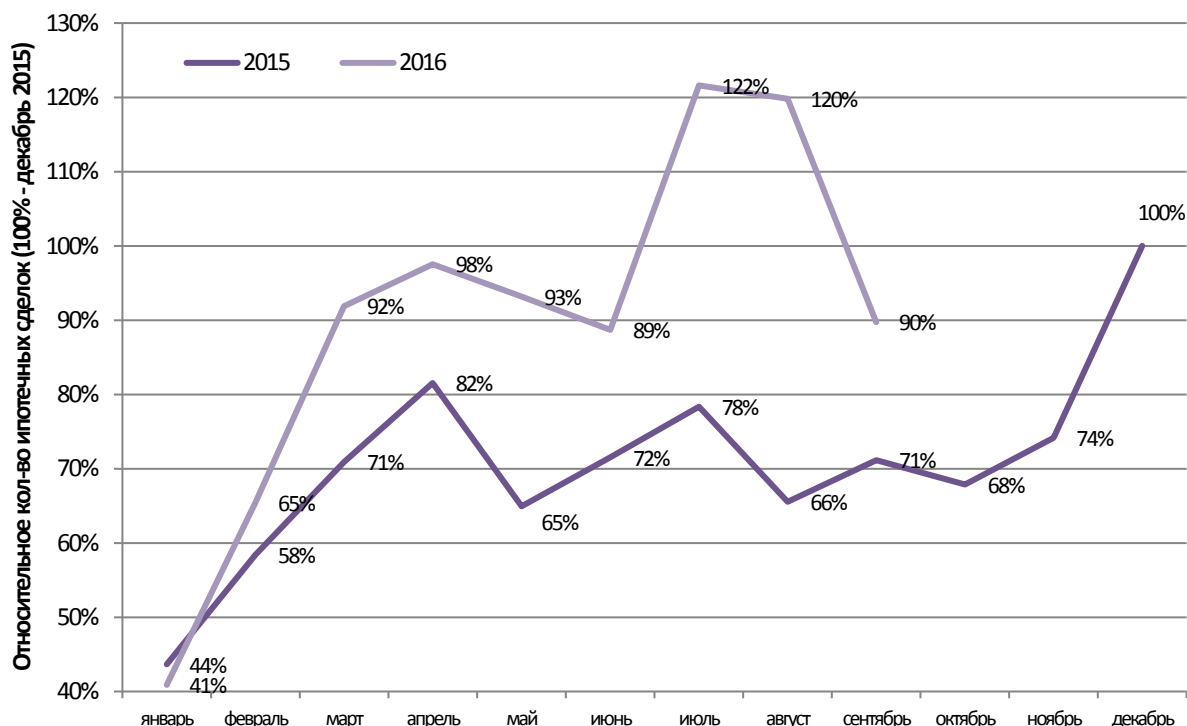
Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

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

2.2. Ипотека – все выше и выше

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 за два года было зафиксировано в декабре 2015 года – 3901 сделка соответственно, это значение принято за 100%.



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 2.2.1. Динамика количества выданных ипотечных кредитов в Москве

Июль и август стали пиковыми месяцами по количеству ипотечных кредитов за последние два года, и превзошли максимальное до этого значение декабря 2015 года на 22% и 20% соответственно. В сентябре произошло снижение до 90%.

С понижением ключевой ставки до 10%, ставки по ипотеке также продолжили снижаться, в том числе и на продукты с господдержкой.

Программа госсубсидирования продолжает работать, и в основном, конечно, ипотечные сделки заключаются именно с ее помощью.

Отметим, что текущие банковские ставки по ипотеке с использованием программ государственного субсидирования привлекательны для покупателей – так, например, у аккредитованных застройщиков-партнеров банка «Транскапиталбанк» можно приобрести квартиру со ставкой 10,9% годовых. Значения ниже уже, как правило, содержат какие-то дополнительные условия, как например, ставка 6,9% от МКБ предоставляется для объектов компании «Инград» только на первый год, а затем она увеличивается до 10,9%. Есть и другие схемы, например, при первом взносе от 50% и сроке 10-15 лет можно взять ипотеку по стоимости 7%.

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

1. Темпы вывода новых проектов точно соответствуют показателям 3 квартала 2015 года (14 жилых комплексов), и немного уступили показателям прошлого квартала (16 проектов).
2. Объем предложения сократился на 2% за квартал, и на 2,5% по отношению к началу года, составив 2,63 млн кв.м совокупного предложения квартир и апартаментов.
3. Средняя цена скорректировалась в течение квартала на 2%, составив 259 200 руб./кв. м. С начала года коррекция составила 4,8%.
4. Снижение цен вызвано выходом новых проектов преимущественно в массовых сегментах и больших объемах.
5. Объем ввода жилья в Москве (включая Новую Москву) сократился почти на треть по сравнению с прошлым кварталом и с аналогичным периодом прошлого года, и составил 403,2 тыс. кв.м.
6. Основным фактором, влияющим на спрос, является повышение доступности ипотеки. Минимальная ставка на весь срок кредитования в рамках ипотеки с господдержкой без различных дополнительных условий составляет 10,9%.
7. Количество зарегистрированных ДДУ за 9 месяцев текущего года уже на 20% выше, чем за весь 2015 год.
8. В 4 квартале ожидается еще больший спрос, связанный с возможностью окончания госпрограммы по поддержке ипотечного кредитования в конце 2016 года.

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