

АНАЛИТИКА  
И КОНСАЛТИНГ  
В НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ  
ПРОФИ

РЫНОК НОВОСТРОЕК В ПРЕДЕЛАХ «СТАРОЙ»  
МОСКВЫ. 4 КВАРТАЛ И ИТОГИ 2016 ГОДА  
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

МОСКВА

07-02-2017

## Содержание

Рынок новостроек в пределах «старой» Москвы. 4 квартал 2016 года. Итоги года .....	3
1. Предложение .....	3
1.1. Динамика изменения средних цен и объема предложения по классам .....	6
1.2. Динамика изменения средних цен и объема предложения по округам .....	8
1.3. Краткий прогноз на 1 квартал 2017 года по средним ценам и объему предложения .....	10
2. Спрос .....	11
2.1. Осенний урожай .....	11
2.2. Ипотека – завершение программы господдержки .....	11
3. Итоги 4 квартала и всего 2016 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы	12

# Рынок новостроек в пределах «старой» Москвы.

## 4 квартал 2016 года. Итоги 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.*

Четвертый квартал 2016 года продолжил череду рекордов спроса 2016 года, и по итогам всего года количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве выросло на 81% по отношению к 2015 году по всей Москве (включая «Новую Москву»), однако основной вклад в этот рост осуществлен новыми проектами, выходящими в пределах старой Москвы – количество стартовавших проектов в НАО и ТАО за год всего 8 штук против 71 проекта в Москве.

Годовая динамика средней цены, хотя и осталась отрицательной, однако снижение по итогам года составило всего 5%.

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 в скором времени (перспективе нескольких месяцев) может способствовать росту цен.

Завершение господдержки ипотечного кредитования, безусловно, способствовало росту спроса в конце года, однако даже после завершения программы ставки практически остались на тех же значениях либо выросли не более, чем на 1-1,5%.

О текущей ситуации на рынке – ниже.

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

### 1. Предложение

Традиционно для конца года, объем ввода жилья в четвертом квартале 2016 года составил максимальные за год значения – всего сдано 1 598,3 тыс. кв.м, что в 4 раза больше (данные Росстата, вкл. «Новую Москву»), чем в третьем квартале, и на 9% превзошло значение 4 квартала 2015 года.

Однако в целом по итогам года зафиксировано снижение ввода жилья на 13,2% относительно 2015 года. Это результаты неустойчивой финансовой ситуации в 2014 году и кризиса 2015 года, когда девелоперы стали «осторожничать» со стартом новых проектов.

В течение 4-го квартала 2016 года на рынок вышло 34 новых проекта жилых комплексов и комплексов апартаментов (за аналогичный период прошлого года вышло 30 проектов, а в прошлом квартале – всего 14), что вызвано стремлением девелоперов успеть вывести свои

проекты по «старым» требованиям 214-ФЗ (с 01.01.2017 ужесточаются требования к застройщикам и документации).

В комфорт-классе вышло 13 новых проектов, как и в бизнес-классе, 5 проектов элитного класса, 2 проекта – в классе «премиум», и 1 новый проект в эконом-классе. 8 из 34 проектов относятся к формату апартаментов, в одном проекте представлены помещения как формата квартир, так и апартаментов, остальные 25 проектов – в формате квартир (Табл. 1.1).

Всего в 2016 году в пределах «старой» Москвы вышел 71 проект (в 2015 году – 79). В формате квартир – 49 проектов (в 2015 – также, 49), 19 проектов апартаментов (26) и 3 проекта смешанного формата (4). Наибольшее количество проектов 2016 года представлено в классе «комфорт» - 29 (32), немного уступил класс «бизнес» - 26 проектов (21). Также стартовало 7 проектов класса «элита» (8), 6 проектов премиум-класса (8) и только 3 новых проекта представлено в эконом-классе (10 годом ранее). Таким образом, в 2016 году вышло на 10% меньше новых проектов, в основном сокращение произошло за счет уменьшения количества проектов апартаментов. Если говорить о качественной структуре, то в 2016 году вышло на 24% больше проектов бизнес-класса, в то время как по остальным классам – только снижение (самое сильное – по эконом-классу – на 70%).

Табл. 1.1. Проекты новостроек, продажи по которым стартовали в 4 квартале 2016

№ п/п	Название	Формат	Класс	Округ	Адрес	Девелопер
1	20 & 20	квартиры	Бизнес	ЮАО	2-й Донской пр-д, вл. 5	APSYS GLOBE
2	Jazz	апартаменты + квартиры	бизнес	СВАО	Сушевский вал, 49	Sminex
3	Лайм	квартиры	бизнес	СВАО	Староалексеевская, вл.5	Газпромбанк-инвест
4	Триумфальный	квартиры	бизнес	ЗАО	Славянский бульвар, корп. 18, 18А	ФЦСП/Галс девелопмент
5	Мой адрес на Дмитровском 169	квартиры	комфорт	СВАО	Дмитровское шоссе, 169	город Москва
6	Мой адрес на Симоновском	квартиры	комфорт	ЦАО	ул. Сосинская, вл. 22, корп. 2, Б. Симоновский пер., вл. 22, корп. 2, ул. 2-ая Дубровская, вл. 5-7-9/30, корп. 3	город Москва
7	City Park	квартиры	бизнес	ЦАО	Мантулинская, вл. 7	Монарх
8	Дом на Усиевича	квартиры	бизнес	САО	Усиевича, 10Б	Лидер-Инвест
9	Дом в Олимпийской деревне	квартиры	бизнес	ЗАО	Мичуринский проспект, Олимпийская Деревня, вл. 10, корп. 1	Лидер-Инвест
10	Дом Серебряный Бор	квартиры	бизнес	СЗАО	Живописная, вл. 21	КОРТРОС
11	Малая Ордынка 19	квартиры	элита	ЦАО	М. Ордынка, 19	Sminex

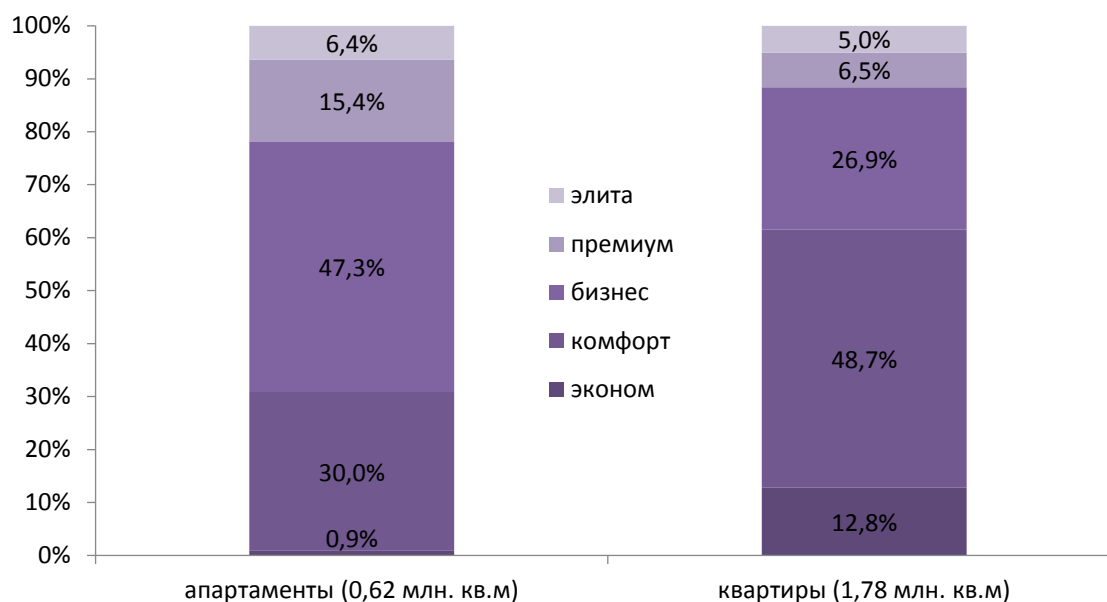
№ п/п	Название	Формат	Класс	Округ	Адрес	Девелопер
12	Барбарис	апартаменты	комфорт	СВАО	Бибиревская, вл. 4	МИЦ
13	Монодом	апартаменты	комфорт	ЦАО	Международная, вл. 15А	Биплан М
14	Жизнь на Плющихе	квартиры	элита	ЦАО	Погодинская улица, вл. 2/3	Донстрой
15	Клубный дом на Космодамианской набережной	квартиры	элита	ЦАО	Космодамианская набережная, вл. 38, стр. 3	ПроектСпец-Монолит
16	Дом на Кантемировской	квартиры	комфорт	ЮАО	Кавказский б-р, д. 27 К2	Москапстрой
17	Дуэт	квартиры	бизнес	САО	Дегунинская, д. 10	Град Инвест Дегунинская
18	MOSS Apartments	апартаменты	премиум	ЦАО	Кривоколенный переулок, д. 10, стр. 4	Adwill Management
19	Vivaldi	апартаменты	бизнес	ЮЗАО	Новочеремуш-кинская ул., д. 58	Glincom
20	Cloud Nine	апартаменты	элита	ЦАО	Б. Полянка, 9	Vesper
21	Абрамцевская 10	квартиры	комфорт	СВАО	Абрамцевская, 10	Лидер-Инвест
22	Il Ricco	апартаменты	элита	ЦАО	Подсосенский, 11	ВМС Девелопмент
23	Черняховского 19	квартиры	комфорт	САО	Черняховского, вл. 19	ПИК
24	Аннино парк	квартиры	комфорт	ЮАО	Варшавское шоссе, вл. 141, корп. 2	ПИК
25	Дом на Сходненской	квартиры	комфорт	СЗАО	Фабрициуса, 18, стр. 1, 2	Лидер-Инвест
26	Династия	квартиры	бизнес	САО	Хорошевское шоссе, вл. 25	Sezar Group
27	Жилой квартал СИТИ (ЦЕНТР СИТИ)	квартиры	бизнес	ЦАО	Шмитовский пр-д, вл. 39	КОРТРОС
28	Свой	квартиры	комфорт	ЗАО	Гродненская, 5а	Интеко
29	Пресненский вал 21	апартаменты	комфорт	ЦАО	Пресненский вал, вл. 21	ПИК
30	Дом в Кузьминках	квартиры	комфорт	ЮВАО	Зеленодольская, д. 41, корп. 2	Лидер-Инвест
31	Римского-Корсакова 11	квартиры	эконом	СВАО	Высоковольтный проезд	ПИК
32	Апартаменты на Софийской набережной (Комплекс апартаментов «Софийский»)	апартаменты	премиум	ЦАО	Софийская набережная, 34, стр. 4	Трансстрой-инвест
33	Дом в Кусково	квартиры	бизнес	ВАО	Вешняковская, 10	Лидер-Инвест
34	Дом на Вешняковской	квартиры	комфорт	ВАО	Вешняковская, 18Г	Лидер-Инвест

Объем предложения сократился за квартал на 9% и составил 2,40 млн кв. м. За год объем предложения сократился на 11%, несмотря на активный выход новых проектов.

Средняя цена на новостройки «старой»<sup>1</sup> Москвы на конец 4 квартала 2016 г. зафиксирована на отметке 258 240 руб./кв. м (-0,4% по отношению к прошлому кварталу). Снижением цены за год составило 5% (за 2015 год - 11%). Следовательно, ценовое дно уже нащупано, и можно ожидать скорого начала восстановления рынка.

### 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](http://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 приведены на следующем графике. Предложение как квартир, так и апартаментов продолжает существенно сокращаться. Этому способствует в том числе и покупательская активность, установившая новые рекорды по количеству зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (см. ниже п. 2.1).

<sup>1</sup> 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»

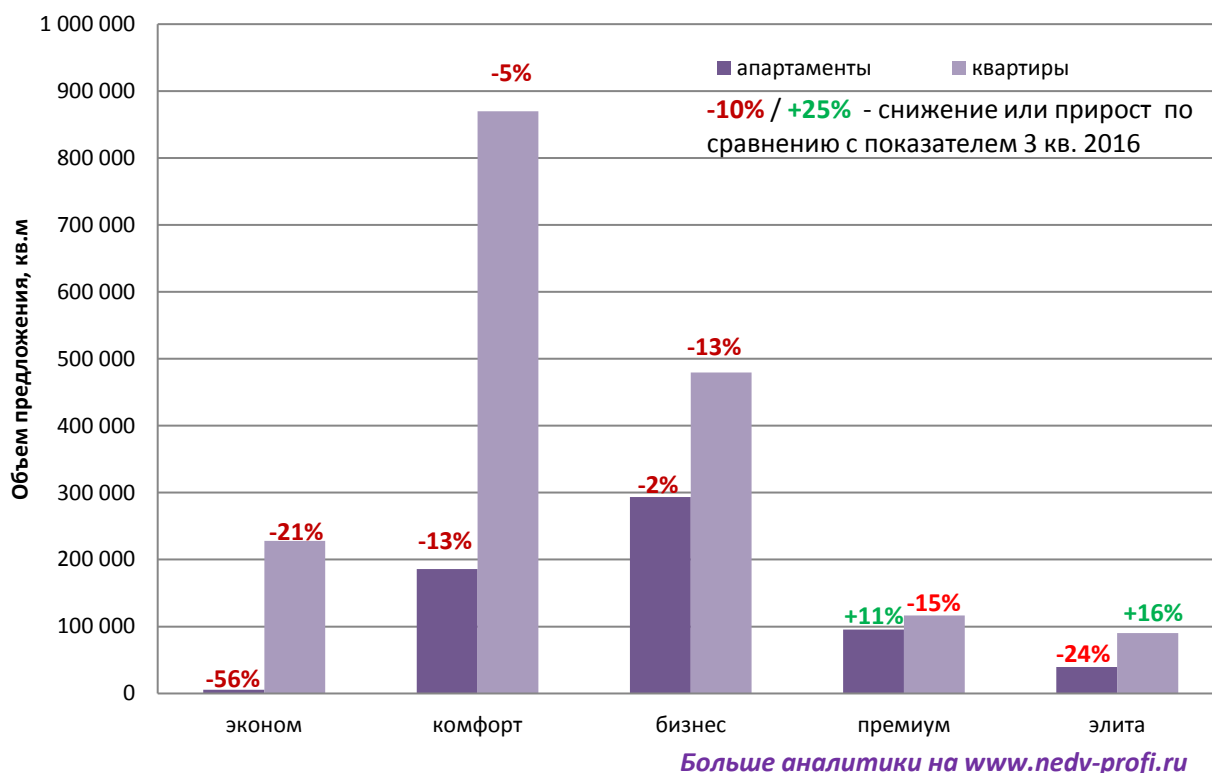


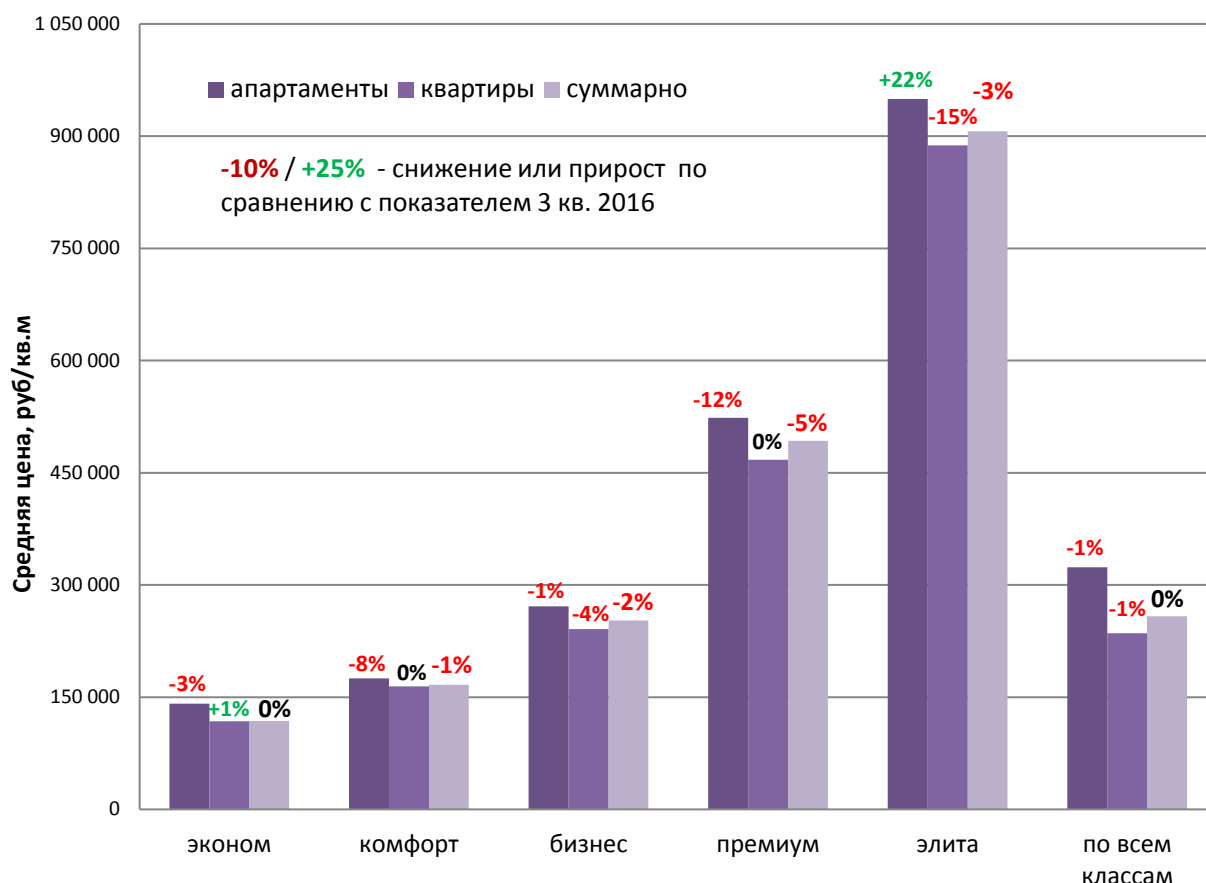
Рис. 1.1.2. Объемы предложения и динамика их изменения по типам и классам новостроек

В четвертом квартале 2016 года зафиксирован прирост объема предложения квартир только в классе «элита», обусловленный выходом 5 новых проектов: «Жизнь на Плющихе», «Малая Ордынка, 19», «Клубный дом на Космодамианской набережной», Il Ricco и Cloud Nine. Предложение апартаментов выросло только в сегменте премиум, в котором вышел один новый проект.

Предложение апартаментов наиболее значительно сократилось в эконом-классе (представлено всего 2 проекта, за счет эффекта низкой базы) – на 56%, в элитном сегменте (за счет распродаж в ряде проектов) – на 24%, и в классе комфорт оказали сильное влияние успешные продажи в комплексах «Водный» и «Ясный» (-13%).

Предложение квартир максимально снизилось также в эконом-сегменте (на 21%), а также в премиум- (на 15%) и бизнес-классах (на 13%) – это последствия рекордного спроса.

Отметим, что ценовая динамика отражает продолжение стагнации на рынке новостроек Москвы, по итогам квартала средняя цена новостроек осталась на тех же значениях. Это свидетельствует о достижении уровня ценового дна, и уже в следующем квартале может быть движение в сторону повышения цен.



Больше аналитики на [www.nedv-profi.ru](http://www.nedv-profi.ru)

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

В отдельных классах в течение квартала были зафиксированы существенные снижения средней цены – апартаменты премиум-класса (расположенные в основном в Москве-Сити) подешевели на 12%, в том числе и за счет роста объема предложения в недавно стартовавшем проекте Neva Towers. Выход новых проектов в классе «элиты» в формате квартир привел к снижению средней цены на 15%. Однако апартаменты в классе «элиты» даже с учетом новых проектов подорожали. Такие значительные колебания, конечно, в первую очередь связаны с небольшим объемом предложения в этих классах, и любые изменения в нескольких проектах могут в корне изменить ситуацию относительно средней цены и объема предложения.

## 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.

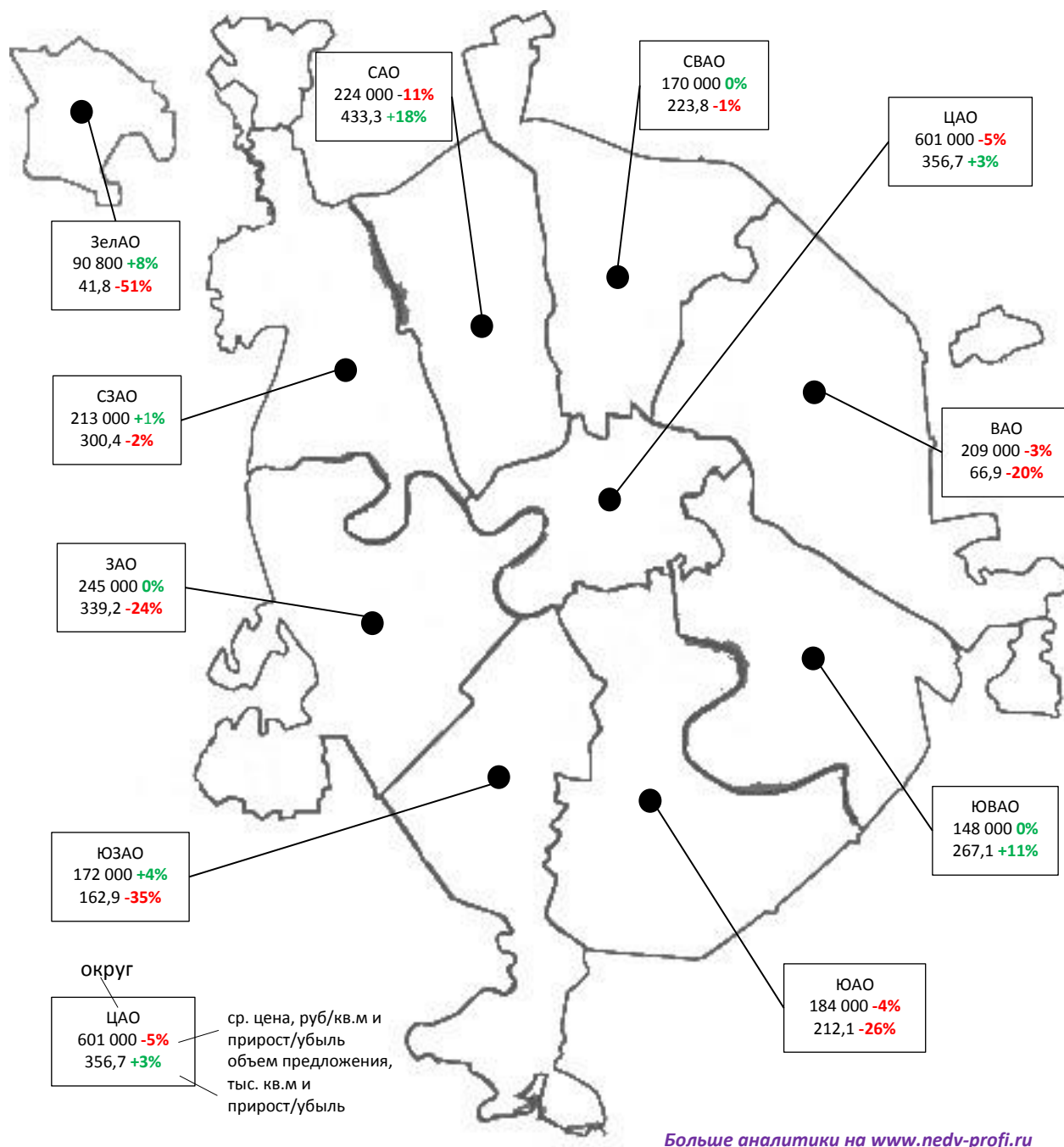


Рис. 1.2.1. Динамика изменения (в течение 4 квартала 2016 года) средних цен и объема предложения новостроек в разбивке по округам Москвы

Наибольшее снижение объема предложения по отношению к прошлому кварталу (более 20%) зафиксировано сразу в 5 округах (кварталом ранее таких округов было 3). Так, в Зеленоградском административном округе объем сократился на 51% (новый владелец проекта, ГК «ПИК», резко сократил объем предложения в проекте «Жемчужина Зеленограда»). На 35% уменьшилось предложение по ЮЗАО (за сокращения объема предложения в другом проекте, владельцем которого также стала ГК «ПИК» - «Столичные поляны») и распродаж в проекте «РГ – Воронцовский парк». На 26% уменьшилось предложение в Южном округе – за счет проектов все той же ГК «ПИК» «Маршала Захарова, 7», «Вавилова, 4», проекта MR Group «Ясный» и самого масштабного проекта бизнес-класса

Москвы – «Зиларт». На 24% сократился объем предложения в ЗАО – тоже за счет проектов ГК «ПИК» VanderPark, «Мещерский лес», а также «Мичурино Запад», «Мосфильмовский», «Пикассо». И на 20% меньше стало предлагаться квадратных метров в Восточном округе: за счет проектов PerovSky и «Яуза Парк».

По двум округам отмечен рост объема предложения – в Северном округе на 18% за счет проектов «Дуэт», «Дом на Усиевича», «Династия», «Черняховского, 19» и добавились новые объемы предложения в проектах, вышедших ранее. Это же привело к снижению средней цены по округу на 11%.

На 11% выросло предложение в ЮВАО за счет роста объема предложения в проектах «Домашний», «Кварталы 21/19», «Атмосфера» и «ЖК на Душинской».

По остальным округам отмечены незначительные изменения объема предложения (в пределах 3%).

Динамика средних цен по округам подвержена волатильности в меньшей степени. Можно отметить только рост цены по Зеленограду, что логично – на фоне резкого сокращения доли более «дешевого» проекта из всего двух проектов на весь округ, средняя цена подросла на 8%. По остальным округам корректировки составили от -5% до +4% по отношению к прошлому кварталу.

### **1.3. Краткий прогноз на 1 квартал 2017 года по средним ценам и объему предложения**

Как и ожидалось, в 4 квартале девелоперы поспешили вывести максимум возможных проектов (34), чтобы успеть попасть под требования старой редакции 214-ФЗ (напомним, уже с 01.01.2017 начала действовать новая редакция, ужесточающая требования к застройщикам и документации).

В 1 квартале 2017 года ожидается замедление темпов вывода новых проектов – во-первых, большой задел сделан в конце года, во-вторых, уже нужно соответствовать новым требованиям закона. Однако качественная структура новых проектов уже меняется в пользу более дорогих классов – за четвертый квартал вышло поровну проектов бизнес-класса и класса «комфорт» (по 13), и целых 5 проектов класса «элита», а также 2 проекта класса «премиум». При этом только 1 новый проект можно отнести к эконом-классу. В начале 2017 года следует ожидать продолжения этой тенденции.

Средняя цена, «оттолкнувшись» от дна, имеет предпосылки к началу расти. Ожидаемый рост в течение 1 квартала – около 2-4%. Этому будет способствовать как повышение стадии строительной готовности в уже представленных на рынке проектах, а также увеличение доли проектов бизнес-класса («дорогих» проектов) в новых объемах предложения.

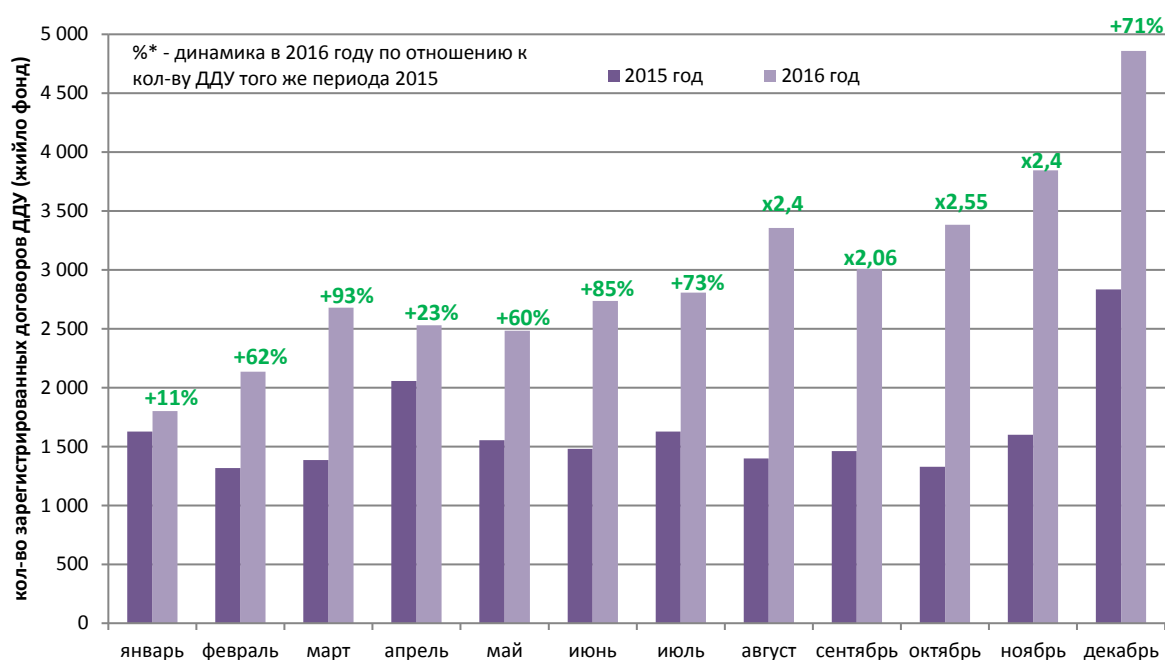
Более подробно реализованный спрос и ипотеку рассмотрим ниже.

## 2. Спрос

### 2.1. Осенний урожай

Осенью продолжилась уборка «богатого» урожая ДДУ – в 4 квартале 2016 года количество зарегистрированных Росреестром договоров участия в долевом строительстве выросло в 2,1 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и на 32% больше прошлого рекорда, поставленного в 3 квартале.

Всего по итогам года в Москве зарегистрировано 35 621 ДДУ – на 81% (!) больше, чем в 2015 году. Таких результатов в Москве не было за всю историю действия 214-ФЗ (с 2005 года).

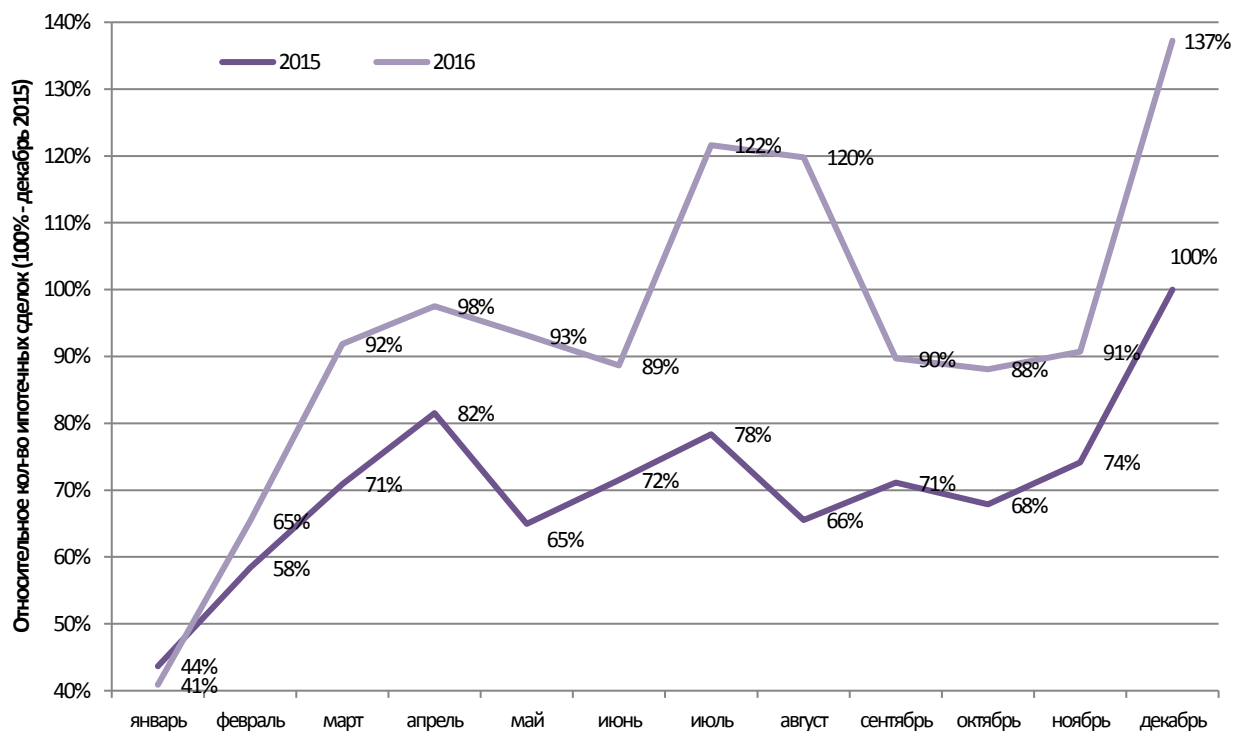


Больше аналитики на [www.nedv-profi.ru](http://www.nedv-profi.ru)

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

### 2.2. Ипотека – завершение программы 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 за два года было зафиксировано в декабре 2015 года – 3901 сделка соответственно, это значение принято за 100%.



Больше аналитики на [www.nedv-profi.ru](http://www.nedv-profi.ru)

Рис. 2.2.1. Динамика количества выданных ипотечных кредитов в Москве

Декабрь, как последний месяц действия льготной ипотеки по программе господдержки, ожидаемо стал пиковым месяцем (137%), хотя значения октября и ноября также были на высоком уровне (88% и 91% соответственно). Уже с 1 января программа перестала действовать, однако некоторые банки, например, Сбербанк, анонсировали еще какое-то время работы по прежним ставкам. Следует отметить, что при уровне ключевой ставки 10% банки получили возможность самостоятельно предлагать клиентам ипотеку по ставке 11-12%, что фактически нивелирует негативный эффект от прекращения программы господдержки.

В целом по итогам года количество ипотечных сделок выросло на 32% по отношению к 2015 году. Все больше и больше сделок совершается с использованием ипотечного кредитования, хотя пропорционального роста (количество ДДУ выросло на 81%) не произошло.

### 3. Итоги 4 квартала и всего 2016 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы

1. В 4 квартале 2016 года в Москве (вкл. НиТАО) сдано 1 598,3 тыс. кв.м жилья, что на 9% больше, чем за 4 квартал 2015 года. Однако в целом за 2016 год жилья сдано на 13,2% меньше, чем годом ранее.
2. Темпы вывода новых проектов в 4 квартале превзошли значения аналогичного периода прошлого года – 34 проекта против 30, и против 14 проектов кварталом ранее.

3. Всего в 2016 году стартовал 71 проект против 79 в 2015 году. При этом качественная структура проектов меняется – стало больше выходить проектов бизнес-класса, их доля в количестве новых проектов выросла до 37% (годом ранее – 27%).
4. Сокращение количества новых проектов – результат сложной макроэкономической ситуации 2014-2016 годов. В 2017 году также ожидать большого числа новых проектов не приходится – ситуация улучшается, однако начали действовать поправки к 214-ФЗ, усложнившие процесс выпуска новых проектов.
5. Объем совокупного предложения квартир и апартаментов в новостройках сократился на 9% за квартал, и на 11% за год.
6. Средняя цена скорректировалась в течение квартала на 0,4%, составив 258 240 руб./кв. м. С начала года коррекция составила 5%.
7. Снижение цен вызвано выходом новых проектов преимущественно в массовых сегментах и больших объемах.
8. Объем ввода жилья в Москве (включая Новую Москву) вырос в 4 раза по сравнению с прошлым кварталом, и на 9% превзошел значение аналогичного периода прошлого года, составив 1 598,3 тыс. кв.м. Однако по итогам 2016 года ввод жилья снизился на 13%.
9. Завершение программы государственной поддержки ипотечного кредитования стимулировало спрос на новостройки в Москве в конце года, однако после ее отмены ставки остались практически на прежних уровнях. Таким образом, доступность ипотеки почти не снизилась после завершения программы.
10. Количество зарегистрированных ДДУ в 2016 году в 1,8 раза больше, чем в прошлом, и составило 35 621 ДДУ.
11. В 1 квартале 2017 года ожидается восстановление средней цены, а спрос будет умеренным – в связи с «вымыванием» в конце года и большим количеством праздничных дней в квартале.

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