

АНАЛИТИКА
И КОНСАЛТИНГ
В НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ
ПРОФИ

РЫНОК НОВОСТРОЕК В ПРЕДЕЛАХ «СТАРОЙ»
МОСКВЫ. ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

МОСКВА

07-07-2017

Содержание

Рынок новостроек в пределах «старой» Москвы. Первое полугодие 2017 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	9
1.3. Краткий прогноз на 2 полугодие 2017 по средним ценам и объему предложения....	10
2. Спрос.....	11
2.1. Весенний рост.....	11
2.2. Ипотека – завершение программы господдержки	11
3. Итоги 1-го полугодия 2017 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы	12

Рынок новостроек в пределах «старой» Москвы. Первое полугодие 2017 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, никакой ответственности за достоверность представленной информации не несут.

Вопреки ожиданиям, в течение первого полугодия 2017 продолжили активно выходить новые проекты (+68% к первому полугодю 2016), хотя проектные декларации на них большей частью были зарегистрированы в конце прошлого года. Это связано со стремлением девелоперов успеть войти в проект на условиях 214-ФЗ, действовавших до вступления в силу поправок 01.01.2017.

Объем предложения при этом уже превысил 3 млн кв.м (3,17 млн кв.м), однако на фоне активного спроса и ожидаемого снижения динамики новых проектов, можно предполагать, что до конца года существенного роста предложения ожидать не приходится.

Средняя цена сократилась на 7,5% к концу 2016 года, что связано с изменением структуры предложения в пользу более доступных проектов. Хотя макроэкономика стала показывать положительную динамику, однако спросом по-прежнему пользуются проекты массовых сегментов, а спрос в данном случае рождает предложение.

Основным драйвером спроса продолжает оставаться ипотека, ставки по которой постоянно снижаются на фоне понижения ключевой ставки ЦБ. Выросшая доступность ипотеки стимулирует спрос, компенсируя падение платежеспособного спроса вследствие макроэкономических процессов последних лет.

О текущей ситуации на рынке – ниже.

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

1. Предложение

За 1-й квартал 2017 в Москве по данным Росстата (включая «Новую Москву») введено 322,9 тыс. кв.м, а за 2-й квартал – 504,6 тыс. кв.м. По сравнению с аналогичными периодами 2016 года снижение составило 59% и 12% соответственно. Накопительным итогом за 1 полугодие 2017 года снижение составило 39%. Цифра серьезная, однако вполне ожидаемая – учитывая средние сроки реализации девелоперских проектов около 2-3 лет (от выхода на площадку до сдачи в эксплуатацию), снижение относится к периоду 2014-2015 года, когда многие девелоперы ввиду нестабильной экономической ситуации приостановили развитие своих новых проектов, отправив бумаги (исходно-разрешительную и проектную документацию) пылиться на полки до «лучших» времен. Как мы ниже увидим по темпам выхода новых проектов, эти «лучшие» времена наступили, и активность девелоперов резко выросла, несмотря на нововведения в 214-ФЗ («Об участии в долевом строительстве»), резко повысившим требования к застройщикам.

Напомним, что в конце прошлого (2016) года был зафиксирован «массовый» выброс новых проектов на рынок – девелоперы стремились попасть под «старые» требования 214-ФЗ, и суммарно предложение пополнилось 34 новыми проектами жилых комплексов и апартаментов.

В первом квартале 2017 года предложение пополнилось 12 новыми проектами (в 1-м квартале 2016 было 9 проектов), а во втором – уже 25 (во 2-м квартале 2016 - 13). Суммарно за первое полугодие вышло 37 новых проектов, что на 68% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

По сегментам новые проекты за полгода распределились следующим образом: в эконом-классе, как и в элитном вышло по 3 новых проекта (в 1-м полугодии 2016 – 3 новых проекта эконом-класса, и всего 1 проект в элитном классе¹), в премиум-классе – 4 (1), в бизнес-классе – 9 новых проектов (8), а в классе «комфорт» - 18 новых проектов (9). Таким образом, тенденция на увеличение доли бизнес-класса на рынке новостроек сошла на нет, а комфорт-класс, напротив, стал наращивать свое присутствие на рынке.

В формате квартир стартовало 30 новых проектов (14), апартаментов – 6 (6), смешанных (апартаменты + квартиры) – 1 (2). То есть можно говорить о том, что доля апартаментов в новых проектах уменьшилась, хотя в абсолютных значениях их количество не снизилось.

Табл. 1.1. Проекты новостроек, продажи по которым стартовали в 1 квартале 2017 года

№ п/п	Название	Формат	Класс	Округ	Адрес	Девелопер
1	Михайлова 31	квартиры	Комфорт	ЮВАО	Михайлова, 31	Ingrad
2	Нормандия	квартиры	Комфорт	СВАО	Тайнинская, вл.9-11	Эталон-Инвест
3	Орехово-Борисово	квартиры	Эконом	ЮАО	Генерала Белова, 28	РГ Девелопмент
4	Нескучный HOME&SPA	квартиры	Бизнес	ЮАО	5-й Донской пр-д, вл. 21	Gorn (Nordstar)
5	Loftec	апартаменты	Комфорт	ЦАО	Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 49	КОЛДИ
6	The Mostman	апартаменты	Премиум	ЦАО	Б. Андроньевская, вл. 7/14, стр. 1, 2, 3	Инвест Проект
7	Barkli Gallery	квартиры	Элита	ЦАО	Б. Ордынка, вл. 20/4, стр.1, Ордынский тупик, вл. 6, стр.1	Баркли
8	ORDYNKA	квартиры	Элита	ЦАО	Б. Ордынский пер., вл. 4, стр. 2-7 (М. Ордынка, 25)	Инсигма
9	Мой адрес на Дмитровском 4	квартиры	Комфорт	САО	Дмитровский проезд, 4	город Москва
10	Мой адрес на Амурской 54	квартиры	Эконом	ВАО	Амурская, 54	город Москва
11	Shirokaya	квартиры	Бизнес	СВАО	Широкая, 30	ПАТЕК ГРУПП
12	Берег столицы Серебряный бор	апартаменты	Премиум	СЗАО	Таманская ул	Ташир

¹ Далее в скобках указаны значения за 1-е полугодие 2016

Табл. 1.2. Проекты новостроек, продажи по которым стартовали во 2 квартале 2017 года

№ п/п	Название	Формат	Класс	Округ	Адрес	Девелопер
1	Измайлово	квартиры	Бизнес	ВАО	Никитинская, 10/1	Афина
2	Клубный Дом «Концепт House»	квартиры	Бизнес	ЗАО	Багрицкого, д.10, корп. 3, стр. 2,3	город Москва
3	Резиденции архитекторов	квартиры	Бизнес	ЦАО	Рубцовская, вл. 8	АФИ Девелопмент
4	А-Резиденс	апартаменты	Премиум	ЦАО	Садовническая наб., 82	01 Properties
5	Западный порт. Кварталы на набережной	квартиры	Бизнес	ЗАО	Заречная, вл. 2/1	Шатер
6	LEVEL Амурская	квартиры и апартаменты	Комфорт	ВАО	Амурская, вл. 3	Levelgroup
7	КОНСУЛ-дом. Лидер на Ленинском	квартиры	Бизнес	ЗАО	Ленинский, 154	Лидер-Инвест
8	Васнецов-дом. Лидер на Масловке	квартиры	Бизнес	САО	Мишина, вл. 14	Лидер-Инвест
9	Селигер Сити	квартиры	Комфорт	САО	Ильменский проезд, вл. 14	MR Group
10	Дом Притяжение. Лидер на Чертановской	квартиры	Комфорт	ЮАО	Чертановская, вл. 59	Лидер-Инвест
11	Nord	апартаменты	Комфорт	СВАО	Дмитровское шоссе, мкр. 9	Доходный дом
12	Мой адрес на Калитниковской	квартиры	Комфорт	ЦАО	Большая Калитниковская, д. 42А	город Москва
13	Клубный дом Стрешнево	апартаменты	Комфорт	СЗАО	Подмосковная, 16	MR Group
14	Гринада	квартиры	Эконом	ЮЗАО	Феодосийская, д. 1/9	ПСН
15	Меридиан-дом. Лидер в Царицыно	квартиры	Комфорт	ЮАО	Кавказский б-р, 27, к. 2	Лидер-Инвест
16	Софьин-дом. Лидер на Дмитровском	квартиры	Комфорт	САО	Софьи Ковалевской, вл. 20	Лидер-Инвест
17	Атлас-дом. Лидер в Садовниках	квартиры	Комфорт	ЮАО	Нагатинская, вл. 4, корп. 3	Лидер-Инвест
18	Есенин-дом. Лидер на Волгоградском	квартиры	Комфорт	ЮВАО	Федора Полетаева, вл. 15А, стр. 1; вл. 15, корп. 5	Лидер-Инвест

№ п/п	Название	Формат	Класс	Округ	Адрес	Девелопер
19	Большой Козихинский, 13	квартиры	Элита	ЦАО	Большой Козихинский, 13	АСН-Инвест
20	Silver	квартиры	Бизнес	СВАО	Серебрякова пр-д, вл.11-13, к. 2,3 (1 очередь)	АФИ Девелопмент
21	Лидер на Райниса	квартиры	Комфорт	СЗАО	Яна Райниса, вл. 4. корп. 3	Лидер-Инвест
22	Дом на Фестивальной (Фестиваль парк)	квартиры	Комфорт	САО	мкр. 2Е, корп. 28, мкр. 2Г, корп. 17-19	Центр-Инвест
23	NV/9 Artkvartal	квартиры	Премиум	ЦАО	Большой Николоворобинский переулок, вл. 9	State Development
24	Люблинский	квартиры	Комфорт	ЮВАО	проспект 40 лет Октября, д. 36	Кортрос
25	Лидер на Пресне	квартиры	Комфорт	ЦАО	Красногвардейский бульвар, 15, стр. 2	Лидер-Инвест

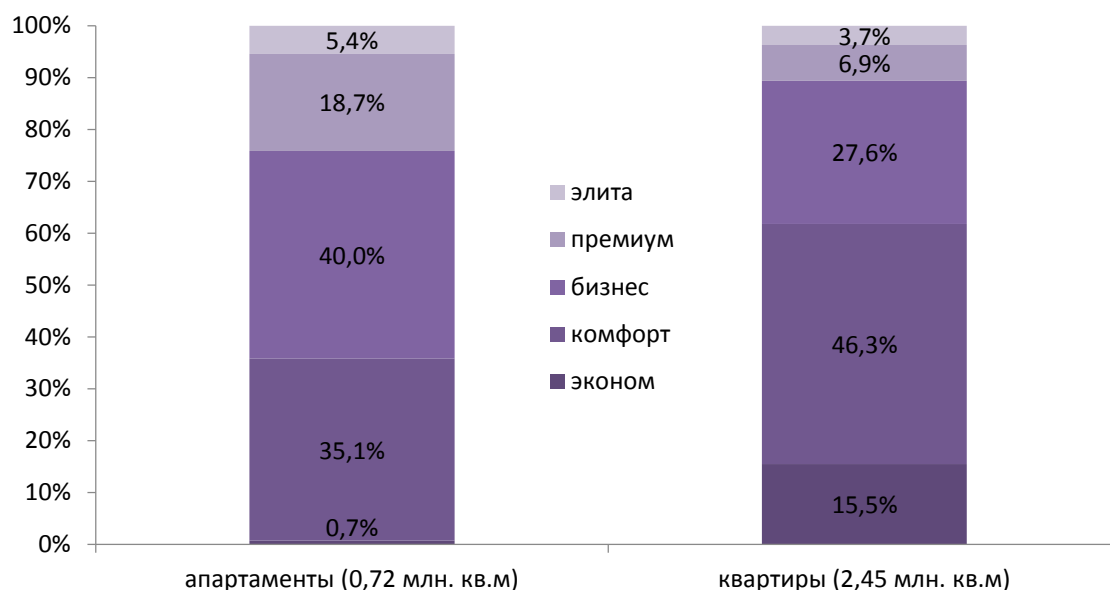
Объем предложения на конец 1 квартала 2017 составил 2,88 млн кв.м (прирост к концу 2016 года 20%), а на конец 2 квартала – уже 3,17 млн кв.м (прирост за квартал – 10%). Суммарно за полгода объем предложения увеличился на треть (32%).

Средняя цена на новостройки «старой»² Москвы на конец 1 квартала 2017 года зафиксирован на отметке 255 500 руб./кв.м (-1,1% по отношению к концу 2016 года), в конце второго квартала средняя цена составила 239 000 руб./кв.м (-6,4% по отношению к 1 кварталу). За полгода средняя цена «просела» на 7,5%. Структура предложения продолжает меняться, как по классам (растет доля более «дешевых» новостроек комфорт-класса), так и по готовности – выходит много новых проектов на начальной стадии строительства по стартовым (самым низким) ценам. Кроме того, в связи с высоким спросом идет «вымывание» лотов с высокой стадией готовности.

1.1. Динамика изменения средних цен и объема предложения по классам

Оценка проводилась в соответствии с критериями [классификации](#), разработанной компанией «Недвижимость-Профи». Структура предложения на конец 2 квартала 2017 года (по объему предложения в квадратных метрах) по классам в разбивке по типам (апартаменты и квартиры) представлена ниже.

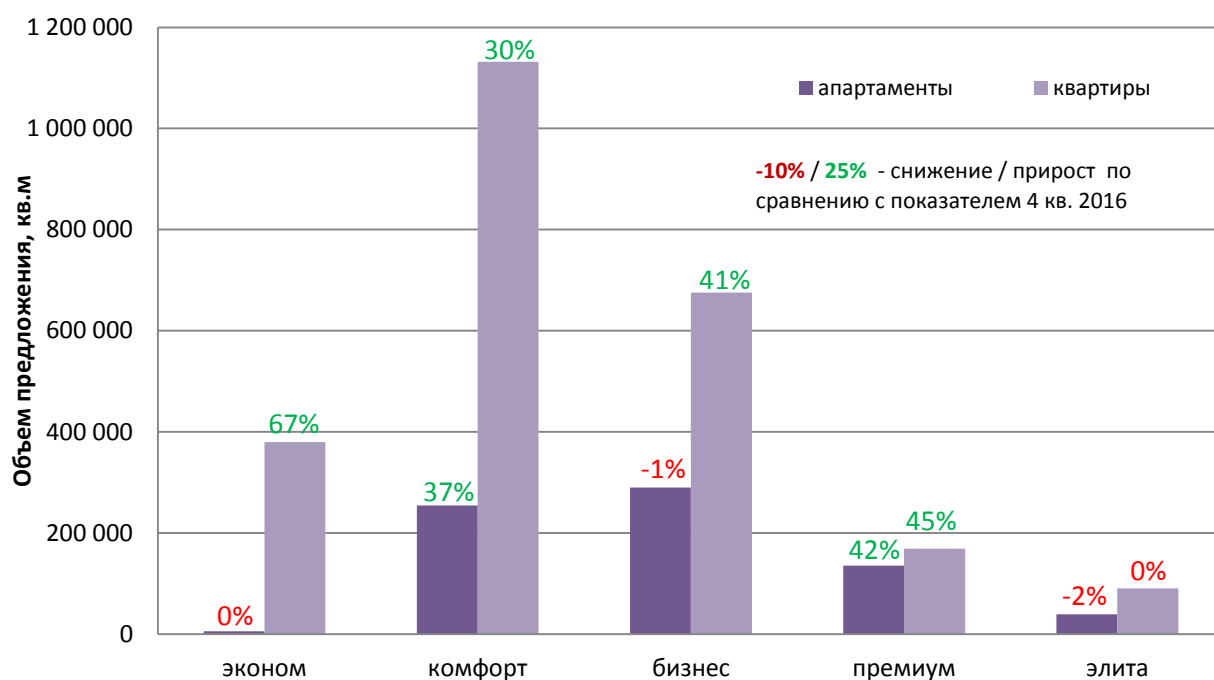
² Территория Москвы за исключением Новомосковского и Троицкого административных округов (т.н. «Новая Москва»), рынок жилья которых сильно отличается по своим характеристикам от рынка новостроек «старой Москвы»



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 полугодие приведены на следующем графике. Суммарный рост объема предложения за 1-е полугодие 2017 составил 32%, несмотря на беспрецедентно высокую покупательскую активность, продолжающую ставить новые рекорды по количеству зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (см. ниже п. 2.1). В основном рост происходит за счет вывода новых объемов в текущих проектах, часть из которых девелоперы поспешили вывести до 01 января 2017 года, чтобы успеть попасть под «старую» редакцию 214-ФЗ с более мягкими требованиями.



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 1.1.2. Объемы предложения и динамика их изменения по типам и классам новостроек на конец 2 квартала 2017 года

В первом полугодии 2017 года зафиксирован рекордный прирост (+67%) объема предложения квартир в эконом-классе – за счет выхода трех проектов: «Орехово-Борисово», «Мой адрес на Амурской, 54» и «Гринада» и эффекта «низкой базы», поскольку объем предложения в конце 2016 года составлял всего 228 тыс. кв.м. При этом предложение апартментов в данном классе осталось практически на том же уровне (что объясняется их низким количеством, всего три проекта в наличии).

В комфорт-классе, напротив, предложение апартментов росло большими темпами, чем квартир – на 37% против 30%.

Активно увеличивалось предложение квартир в бизнес-классе – на 42%, что вызвано выходом нескольких проектов комплексного освоения территории, как «Западный порт. Кварталы на набережной», «Резиденции архитекторов», Silver, «Нескучный Home&Spa» и «Измайлово». Проекты апартментов при этом в бизнес-классе не выходили.

В премиум-сегменте приросло как предложение апартментов (на 42%), так и квартир (на 45%), при этом три из четырех новых проектов премиум-сегмента вышли в типе апартментов.

В классе «элита» объемы предложения практически не поменялись, несмотря на три новых проекта – они просто компенсировали проданные за это время квадратные метры.

Можно сделать вывод, что несмотря на высокий спрос, объем предложения продолжает расти и рынок стал пополняться более высокими темпами, чем продаваться. Потенциально такая ситуация может привести к дальнейшему снижению цен, обусловленному уже не только изменением структуры рынка, а его «затоваренностью». Однако (об этом ниже) на фоне постоянного снижения ипотечной ставки, ожидать сокращения спроса пока не приходится.

В настоящее же время уже можно говорить об отрицательной ценовой динамике, однако скорее, это вызвано именно изменением структуры рынка.

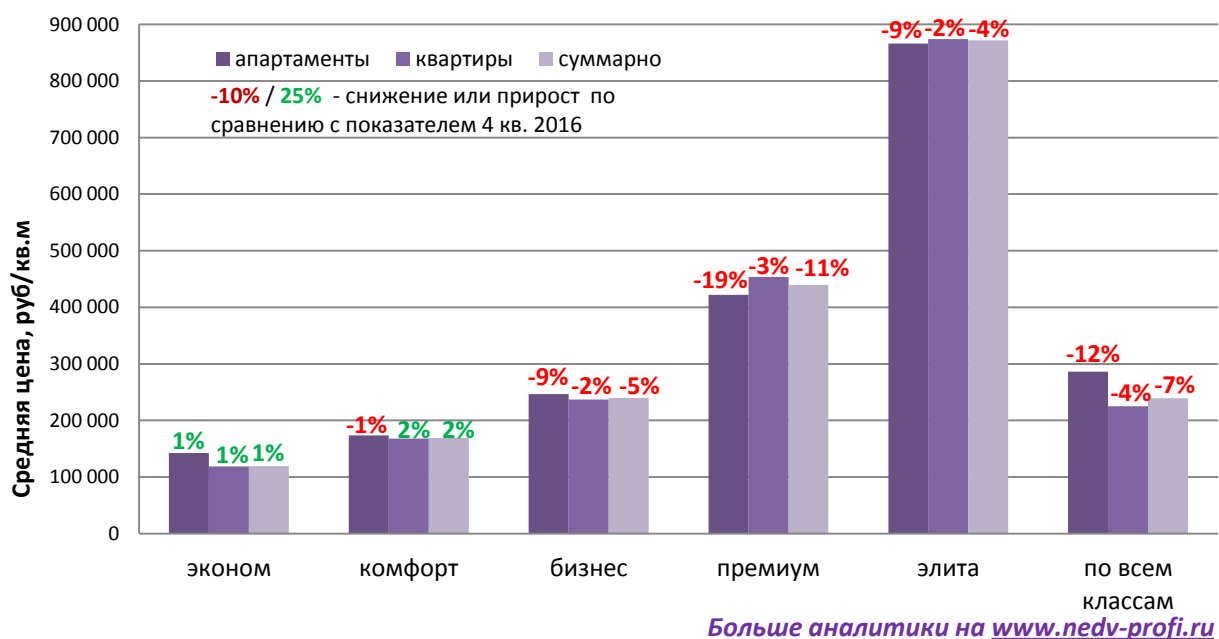


Рис. 1.1.3. Цены и динамика их изменения по типам и классам новостроек на конец 2 квартала 2017 года

На рис. 1.1.3 видно, что ценовая динамика массового сегмента (эконом- и комфорт-классы) была положительной, хотя и незначительно (на 1-2%), в то время как в более высоких классах цены снизились на 4-11% в зависимости от класса.

Если же рассматривать по типу жилья, то снижения были еще более существенными. Так, средняя цена апартаментов премиум-класса снизилась за полгода на 19% (причем это вызвано и снижением цен в текущих проектах, и выходом новых проектов или перезапуском старых, как, например, «Лаврский» - Clasico).

Также серьезное снижение средних цен произошло в сегментах бизнес- и элитного класса (на 9%), что вызвано теми же причинами.

Если же оценивать ситуацию по типам жилья, то окажется, что средняя цена на апартаменты снизилась за полгода на 12%, в то время как на квартиры – всего на 4%. Таким образом, можно сделать вывод о том, что апартаменты в новых реалиях рынка становятся менее популярным продуктом на фоне большого разнообразия жилых проектов (в отличие от ситуации 2010-2012 годов, когда в связи с пересмотром инвестконтрактов фактически жилые застройка была приостановлена).

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.

Максимальный рост средней цены за полугодие зафиксирован в Южном административном округе – на 10%, чему способствовало несколько факторов: исключение как «долгостроя» проекта «Царицыно» из выборки и выход новых 5 проектов, в том числе «Нескучный Home&spa», большой объем предложения которого по цене более 250 000 руб./кв.м сильно повлиял на рост средней цены по округу. Объем предложения в округе при этом увеличился в 1,6 раза. Также рост средней цены (но более скромный, в пределах 5%) показали СВАО, ЮЗАО и Зеленоград.

Антирекордсменом, со снижением средней цены на 22%, стал Восточный округ (в основном за счет выхода 3 новых проектов, при этом объем предложения вырос в 2,1 (!) раза).

На втором месте по снижению средней цены – абсолютный лидер по количеству новых проектов за полгода – Центральный округ (10 новых проектов привели к снижению средней цены на 14%). Правда, объем предложения на этом фоне вырос достаточно скромно – всего на 23%.

На 11% снизилась средняя цена в ЗАО, что обусловлено выходом новых 3-х проектов и ростом объема предложения в текущих проектах (суммарно – на 56%)

В остальных округах корректировки или рост средней цены не превысили 4%.

По динамике объема предложения также отметим СВАО (4 новых проекта, +55%), ЮВАО (3 новых проекта, +49%), САО (5 новых проектов, +15%).

Снижение объема предложения произошло только в Зеленограде (ввиду малочисленности проектов, сказывается эффект «низкой базы»), и в СЗАО (в котором вышло 3 новых проекта, однако небольших по объему застройки, при этом спрос достаточно активный).

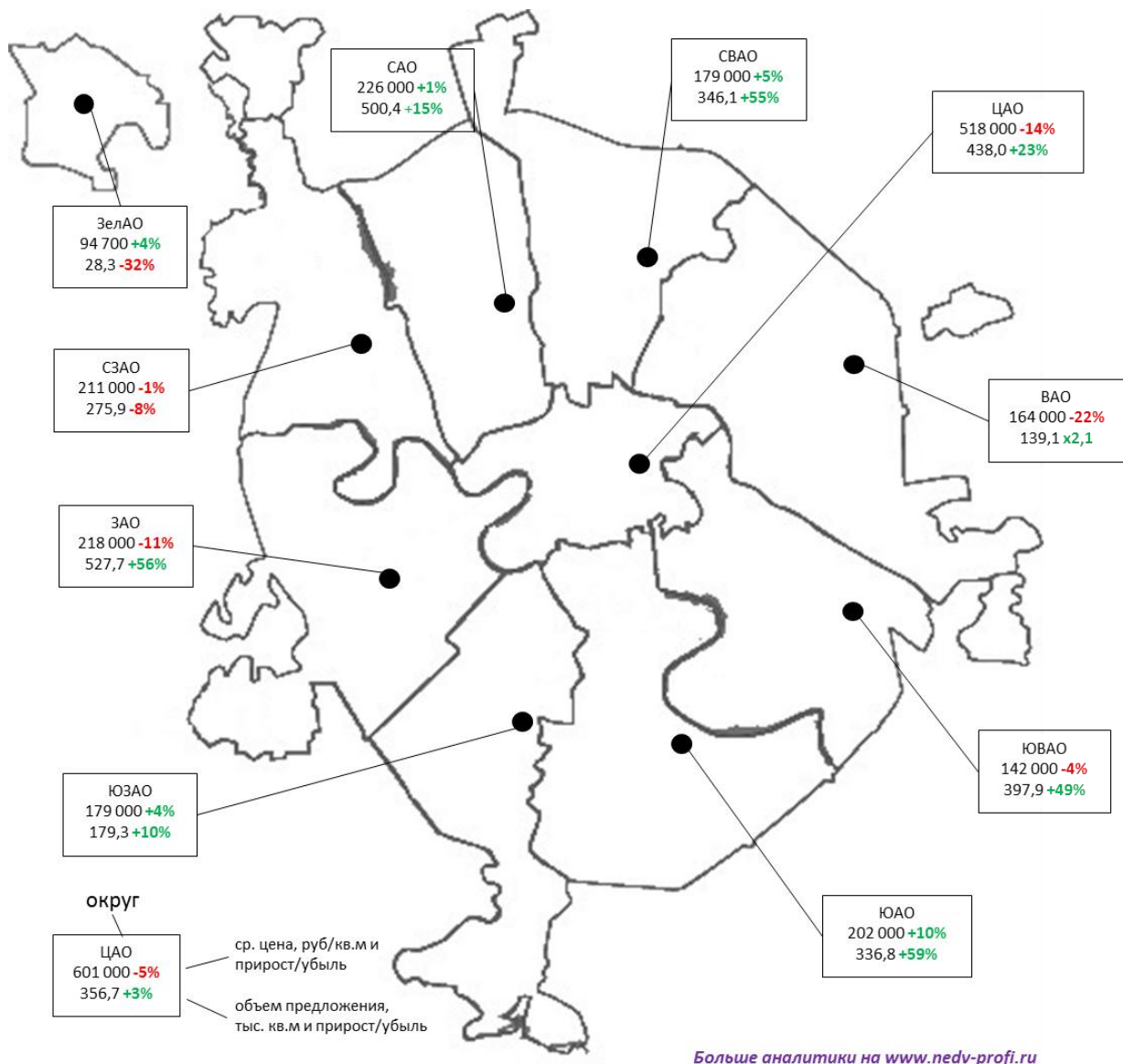


Рис. 1.2.1. Динамика изменения (в течение 1 полугодия 2017 года) средних цен и объема предложения новостроек в разбивке по округам Москвы

1.3. Краткий прогноз на 2 полугодие 2017 по средним ценам и объему предложения

Несмотря на активный спрос, положительной ценовой динамики ожидать не следует, поскольку объемы предложения по-прежнему велики, растут, и их сокращения до конца 2017 года не прогнозируется. В то же время, спрос и повышение стадии строительной готовности

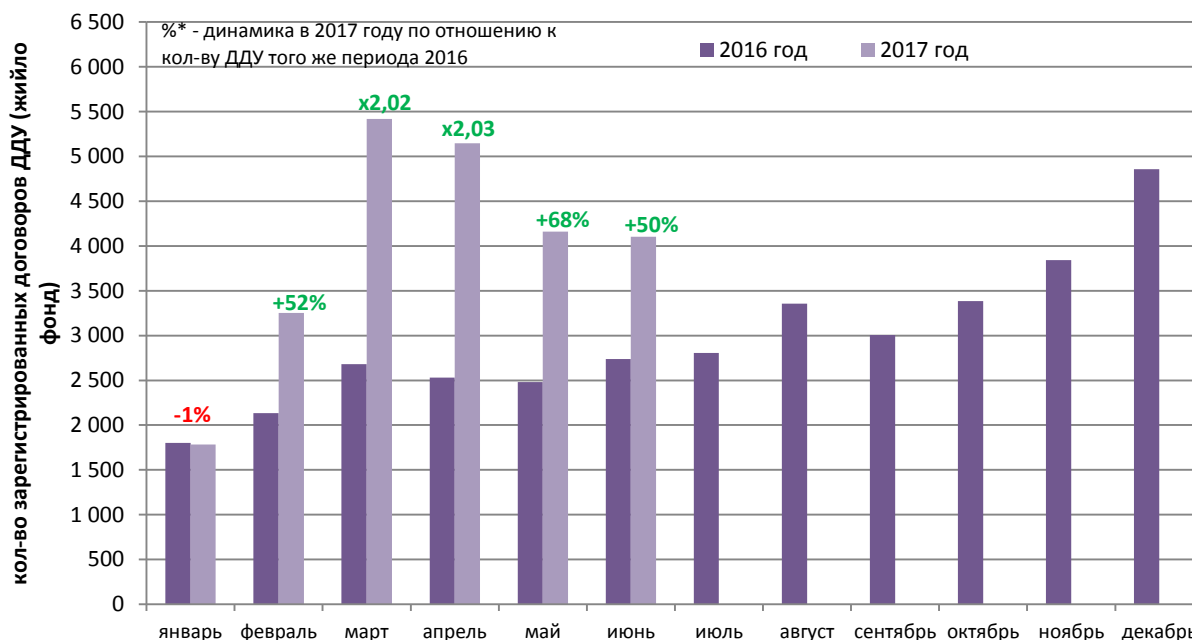
текущих проектов способны привести к стабилизации средней цены на новостройки в пределах «старой» Москвы. До конца года не ожидается коррекции цен более, чем на 5%.

Высокий спрос обусловлен постоянным снижением ставок ипотечного кредитования в течение 1-го полугодия 2017 года. Более подробно реализованный спрос и ипотеку рассмотрим ниже.

2. Спрос

2.1. Весенний рост

Благодаря повышению доступности ипотечных продуктов, количество сделок с новостройками продолжает прирастать. Если в январе 2017 года было зафиксировано практически такое же количество сделок, то уже в феврале оно стало больше в 1,5 раза, в марте и апреле – в 2 раза, в мае и июне – в 1,7 и 1,5 раза соответственно. Московский рынок новостроек продолжает ставить рекорды, и в первом полугодии 2017 года уже зарегистрировано в 1,66 раза больше сделок, чем в аналогичном периоде прошлого года.

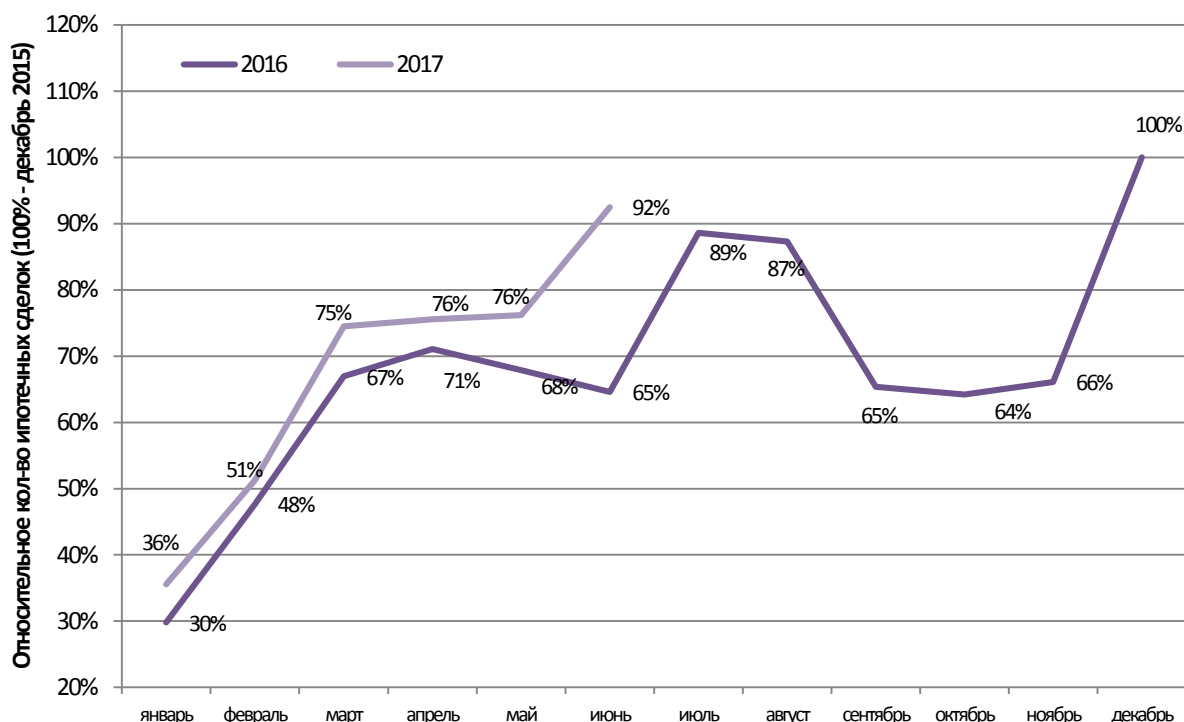


Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

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 в 2016 году было зафиксировано в декабре – 5354 сделки соответственно, это значение принято за 100%.



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 2.2.1. Динамика количества выданных ипотечных кредитов в Москве

Декабрь 2016 года, как последний месяц действия льготной ипотеки по программе господдержки, ожидаемо стал пиковым месяцем. Однако в 2017 году, благодаря стабильному понижению ипотечных ставок (на фоне снижения ключевой ставки), популярность ипотеки продолжила свой рост. Хотя за первую половину года декабрьский рекорд не был побит, однако уже в июне (не самом «высоком» с точки зрения сезонности месяце) было достигнуто близкое значение по количеству выданных ипотечных кредитов. Если сравнивать первые полугодия, то в 2017 году было выдано на 17% больше кредитов. На фоне дальнейшего снижения ключевой ставки до конца года ипотечные ставки продолжат также снижаться до однозначных цифр (до 7-8%), что приведет к установлению новых рекордных значений. Доступная ипотека является основным драйвером спроса на сегодняшнем рынке новостроек.

Все больше и больше сделок совершается с использованием ипотечного кредитования, хотя пропорционального роста (количество ДДУ выросло на 66%) не произошло.

3. Итоги 1-го полугодия 2017 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы

1. Во 2-м полугодии в Москве (включая НиТАО) сдано 827,5 тыс. кв.м жилья, при этом снижение по отношению к аналогичному периоду прошлого года составило 39%. Отрицательная динамика ввода продолжается с 2016 года.
2. Темпы вывода новых проектов при этом превзошли значения 1-го полугодия 2016 года на 68%, всего вышло 37 проектов. Следует отметить, что на часть проектов были заключены проектные декларации еще по прежним, более мягким требованиям 214-ФЗ (ужесточившимся после 01.01.2017).

3. Качественная структура новых проектов снова поменялась – если в 1-й половине 2016 года была тенденция к росту доли проектов бизнес-класса, то в 1-й половине 2017 года снова стали активно выходить проекты комфорт-класса (18 против 9 в 1-й половине 2016).
4. Повышение требований 214-ФЗ пока не сказалось на темпе выхода новых проектов. Однако во второй половине года картина может поменяться, и прошлогодних декабрьских рекордов по количеству новых проектов мы уже не увидим.
5. Объем совокупного предложения квартир и апартаментов в новостройках вырос за 6 месяцев на 32%, и составил 3,17 млн кв.м.
6. Средняя цена с начала 2017 года скорректировалась на 7,5%, и составила 239 000 руб./кв.м.
7. Снижение цен вызвано выходом новых проектов преимущественно в массовых сегментах и больших объемах.
8. Постоянное снижение ипотечных ставок (на фоне снижения ключевой ставки ЦБ) продолжает стимулировать спрос. Ипотека становится все доступнее.
9. Количество зарегистрированных ДДУ в первой половине 2017 года в 1,66 раза больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Суммарно уже зарегистрировано 23 862 договора участия в долевом строительстве.
10. Во 2-м полугодии 2017 ожидается снижение темпа выхода новых проектов и стабилизация отрицательной динамики средней цены. Объемы предложения пока будут оставаться примерно на текущем уровне.

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