

АНАЛИТИКА
И КОНСАЛТИНГ
В НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ
ПРОФИ

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

МОСКВА

01-03-2018

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.....	5
1.2. Динамика изменения средних цен и объема предложения по округам	7
1.3. Краткий прогноз на 2 полугодие 2017 по средним ценам и объему предложения.....	9
2. Спрос.....	10
2.1. Весенний рост.....	10
2.2. Ипотека – завершение программы господдержки.....	10
3. Итоги 1-го полугодия 2017 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы	11

Рынок новостроек в пределах «старой» Москвы. Второе 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.

Волна снижения количества новых проектов пришла во втором полугодии 2017 года – по отношению ко второму полугодю 2016 года вышло ровно в два раза меньше проектов. Всего продажи стартовали в 24 новых ЖК, в то время как во втором полугодии 2016 – в 48. Сказался и активный вывод проектов в конце 2016-начале 2017 года, когда многие девелоперы стремились успеть войти в проект на условиях 214-ФЗ, действовавших до вступления в силу поправок 01.01.2017.

Объем предложения за второе полугодие существенно не поменялся, по-прежнему незначительно превышает 3 млн кв.м. В основном пополнение происходит за счет вывода новых объемов или очередей в уже присутствующих на рынке проектах.

Средняя цена почти достигла психологической отметки в четверть миллиона рублей (247 600 руб./кв.м, что на 4% выше значения на конец первой половины года).

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

По итогам 2017 года в Москве (включая «Новую Москву») по данным Росстата введено 3 419 тыс. кв.м (из них в 3 квартале 2017 – 581,2 тыс. кв.м, в 4 квартале – 2 010,4 тыс. кв.м). Прирост за год составил статистически незначимые 1,7%, однако главное – что снижения ввода не произошло. Провал первой половины года компенсирован ростом ввода во второй половине (если сравнить со вторым полугодием 2016 года, прирост составил 29%). Это связано с тем, что «яма» невыхода новых проектов в 2014-2015 годах пройдена, и в 2018 году следует ожидать только роста объемов сдачи жилья.

Во втором полугодии 2017 предложение новостроек в Москве пополнилось 24 новыми проектами (для сравнения – в первом полугодии вышло 36 новых (с учетом одного отмененного проекта), а во втором полугодии 2016 года – 49 (!) новых проектов. Как мы помним, активный старт новых проектов в конце 2016 года был связан с изменениями в 214-ФЗ «О долевом строительстве», ужесточающим требования к застройщикам, вследствие чего

большинство из них старалось вывести проекты раньше, чтобы подпасть под «старые», более мягкие условия.

Из 24 новых проектов всего по одному проекту в классах «эконом» и «элита», по 7 – в премиум-классе и комфорт-классе, и самым массовым по-прежнему среди новых проектов остается бизнес-класс, в котором вышло 8 новых проектов.

В формате квартир – 15 новых проектов, апартментов – 9. Таким образом, доля апартментов в новых проектах увеличилась до 38%.

Табл. 1.1. Проекты новостроек, продажи по которым стартовали во 2-м полугодии 2017 года

№ п/п	Название	Формат	Класс	Округ	Адрес	Девелопер
1	Citi Mix	апартаменты	Комфорт	ЗАО	Никулинская, вл.11, стр. 1, 2, 3	Apsis Globe
2	Резиденции Замоскворечье	апартаменты	премиум	ЦАО	Зацепа, 29	МонолитКапиталСтрой
3	Ленинский 38	апартаменты	Бизнес	ЮЗАО	Ленинский, 38	Меджиком
4	Серебряный фонтан	квартиры	Бизнес	СВАО	Новоалексеевская, 16	Эталон-Инвест
5	Академика Павлова	квартиры	комфорт	ЗАО	Академика Павлова, 28, 30, 32, 34	ПИК
6	Правда	апартаменты	Бизнес	САО	Правды, 24	ПСН
7	Новочеремушкинская, 17	квартиры	Бизнес	ЮЗАО	ул. Новочеремушкинская, вл. 17, ул. Дмитрия Ульянова, вл. 32-34, стр. 1	Инград
8	Полярная 25	квартиры	Комфорт	СВАО	Полярная, 25	ПИК
9	Грани	квартиры	Комфорт	ЮВАО	1-й Грайвороновский, вл. 1	Основа
10	Life-Кутузовский	квартиры	Бизнес	ЗАО	Гжатская, 9	Пионер
11	Roza Rossa	апартаменты	премиум	ЦАО	Зубовская, 7	KR Properties
12	Кутузовский, 12	квартиры	премиум	ЗАО	Кутузовский, 12	Capital Group
13	Цвет 32	апартаменты	премиум	ЦАО	Цветной, 32	MR Group
14	Ясенева 14	квартиры	эконом	ЮАО	Ясенева, 14	ПИК
15	Дом 128	апартаменты	Комфорт	ЮЗАО	Профсоюзная, 128	Кортрос
16	Вавилов Дом	квартиры	Бизнес	ЮЗАО	Вавилова, 27-31	Центр-Инвест
17	Nova Алексеевская	апартаменты	Комфорт	СВАО	Староалексеевская ул., вл. 24	Каньон-2
18	Г'м Тверская	апартаменты	премиум	САО	1-я Ямского Поля ул., вл. 28	ПСН
19	Capital Towers	квартиры	премиум	ЦАО	Краснопресненская набережная, вл. 14, стр.1	Capital Group
20	Малая Бронная, 15	квартиры	элита	ЦАО	Малая Бронная, 15	ЛидЭстейт

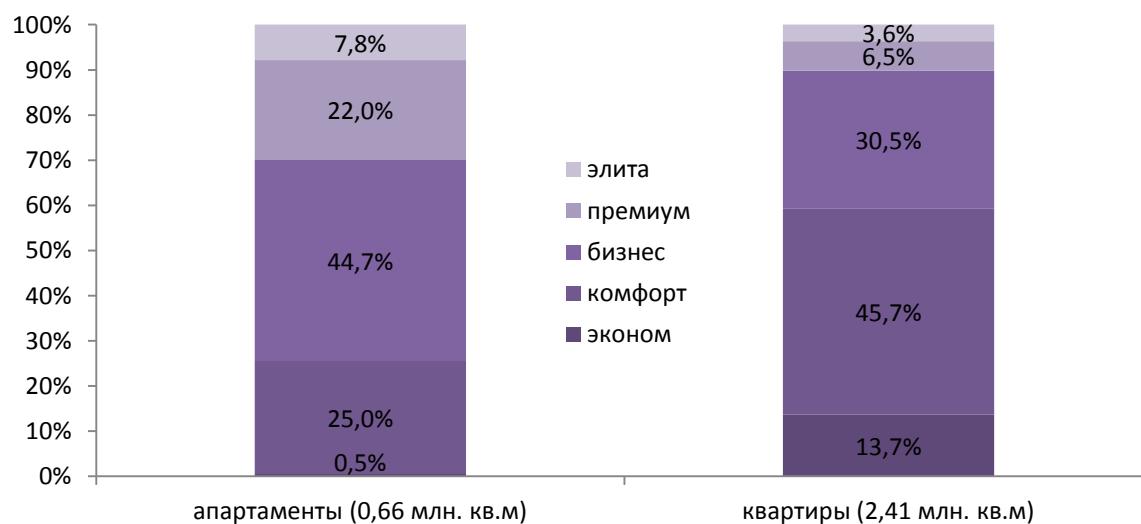
№ п/п	Название	Формат	Класс	Округ	Адрес	Девелопер
21	Серебряный парк	квартиры	Бизнес	СЗАО	Паршина, 10	Инград
22	Время	квартиры	Бизнес	ВАО	Лермонтовская, д. 17, стр. 1	Бэсткон
23	Оливковый дом	квартиры	премиум	САО	Верхняя, вл. 34	Донстрой
24	Мой адрес в Бескудниково-2	квартиры	Комфорт	САО	Дмитровское шоссе, д. 68	город Москва

Объем предложения на конец 2017 года составил 3,07 млн кв.м (за полгода снизился на 3%). Таким образом, такого бурного роста предложения, как это было в первом полугодии, не произошло. С конца 2016 года рост объема предложения составил 28%.

Средняя цена на новостройки «старой»¹ Москвы на конец 2017 года зафиксирована на отметке 247 600 руб./кв.м (+4% за полгода), однако значений конца 2016 года не достигла (ниже на 4%). Несмотря на значительный рост объема предложения, средняя цена «просела» незначительно, что свидетельствует о высоком спросе. Кроме того, идет активное обновление «парка проектов» - выходят новые проекты, а лоты с высокой стадией готовности уходят с 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 на конец 2017 года (по объему 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

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»

Объемы предложения по классам и динамика изменения за полугодие приведены на следующем графике. Суммарный объем предложения по всем классам за 2-е полугодие 2017 скорректировался на 3%, что объясняется бурным ростом объемов в первом полугодии (девелоперы «авансом» выводили проекты до 01 января 2017 года, чтобы успеть попасть под «старую» редакцию 214-ФЗ с более мягкими требованиями, а заделы на будущее попросту закончились, о чем свидетельствует сокращение темпов вывода новых проектов).

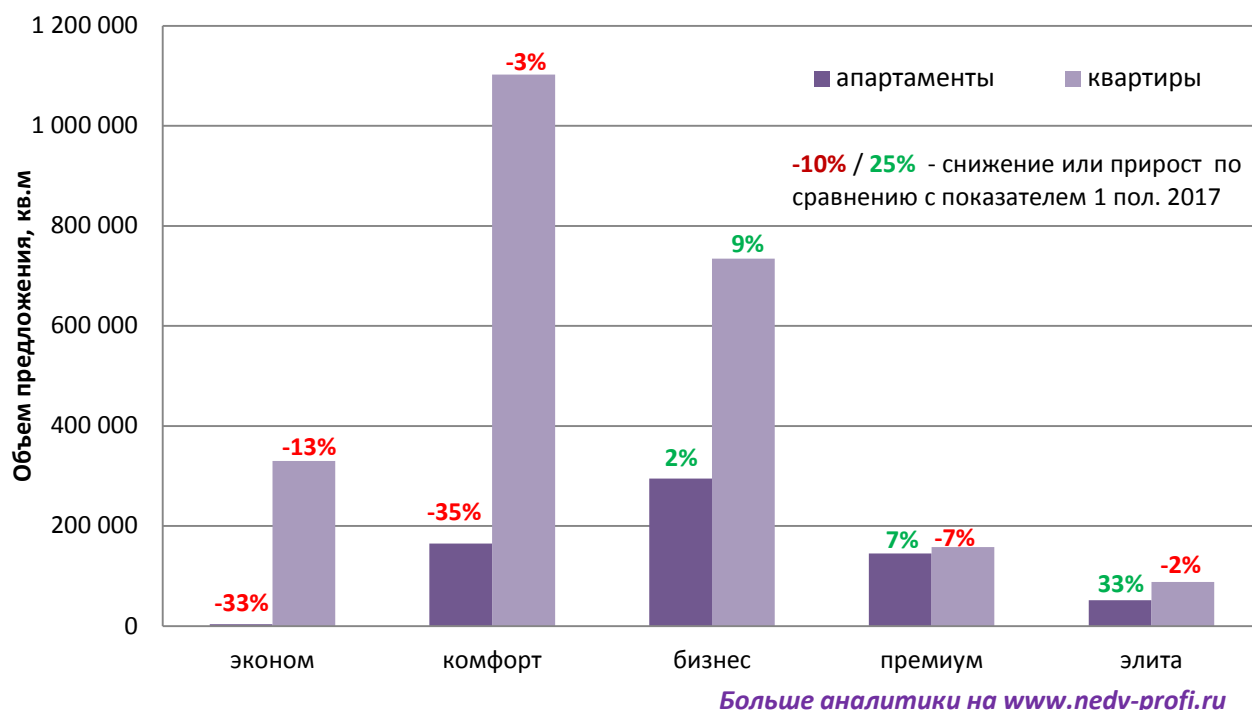


Рис. 1.1.2. Объемы предложения и динамика их изменения по типам и классам новостроек на конец 2017 года

Во втором полугодии 2017 года зафиксирован значительный прирост объема предложения в элитном классе (+8%), что произошло в основном за счет вывода новых объемов в уже присутствующих на рынке проектах, причем в основном за счет проектов с апартаментами.

А вот в эконом-классе, напротив, предложение апартаментов уменьшилось на 33%, что связано с распродажами лотов в тех трех проектах, которые формируют это предложение.

Также активно уходили с рынка апартаменты и комфорт-класса (проекты Level Амурская, «Лайнер», «Ясный» и другие).

Остальные изменения менее значительны, и в основном связаны с распродажей представленных лотов и выводом новых объемов предложения в реализуемых проектах.

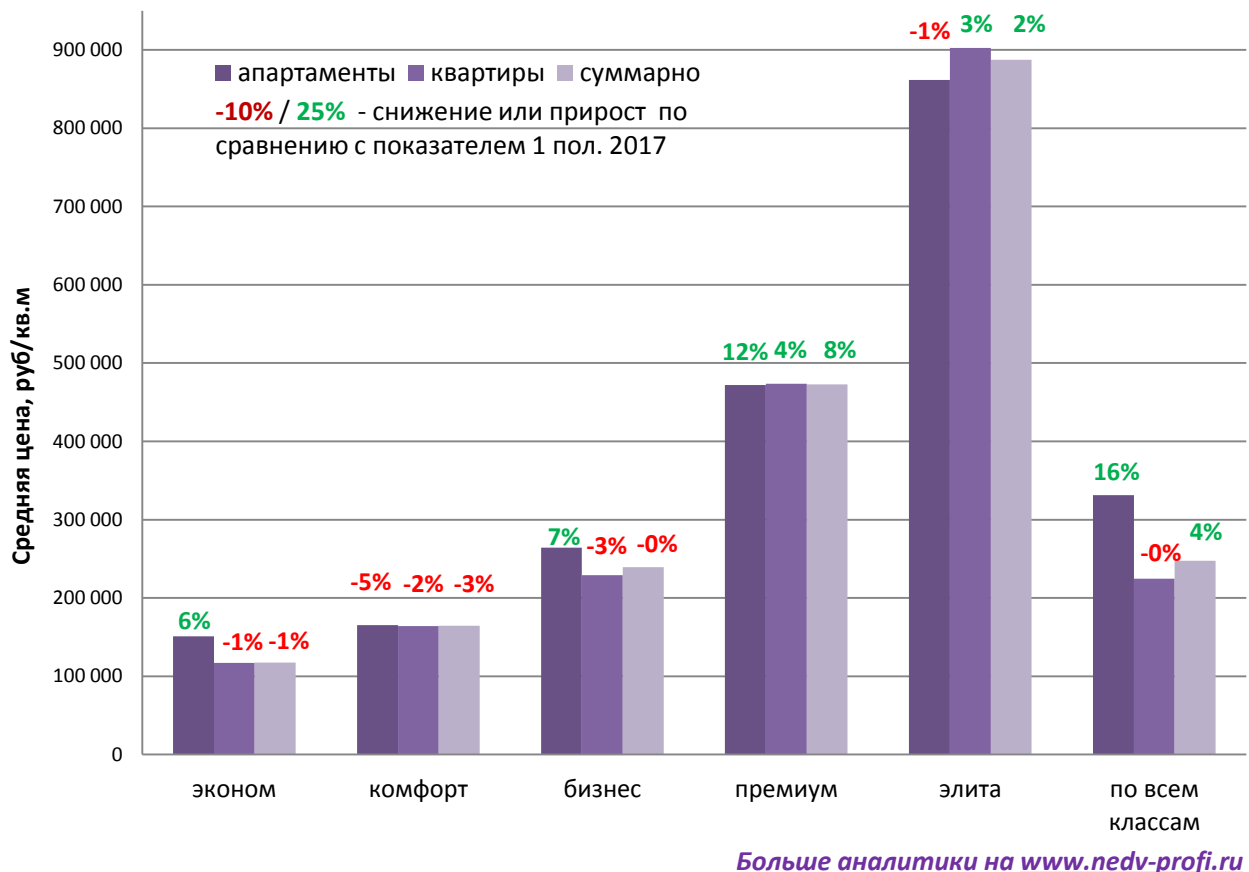


Рис. 1.1.3. Цены и динамика их изменения по типам и классам новостроек на конец 2017 года

На рис. 1.1.3 видно, что ценовая динамика дорогих сегментов (премиум- и элитного класса) по сути «вытащила» среднюю цену, потому что в массовых сегментах цена снизилась на 1-3%, а в бизнес-классе – осталась на том же уровне. Причем повышение средней цены произошло в основном за счет роста цен на апартаменты премиального класса (A-Residence, Neva Towers, «Софийский», новый проект Roza Rossa Boutique, и т.п.). Т.е. тенденция первой половины года (когда цены на апартаменты снизились из-за снижения спроса) поменялась на противоположную во втором полугодии.

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.

Колебания средних цен в зависимости от округа составили от -8 до +10%. На 10% повысилась цена в Восточном административном округе. Произошло это в том числе за счет снижения объема предложения почти наполовину (48%) за счет сокращения предложения проектов Level Амурская, «Золотая Звезда», «Яуза-Парк» и других.

На 8% выросла цена в Центральном округе, при том объем предложения практически не изменился, что говорит о росте цен в основном за счет уже реализуемых проектов в соответствии с ростом стадии строительной готовности.

На 6% выросла средняя цена предложения в ЗАО, что связано как с ростом продаж и уменьшением объема предложения на 17%.

В остальных округах корректировка цен составила от -5% до +4%.

Если говорить об объемах предложения, то также существенно сократился объем предложения в Зеленограде – на 43%, однако здесь на первичном рынке представлено всего 2 проекта, и снижение объема предложения в одном из них («Зеленый бор»), сразу же отразилось на статистике округа.

В Южном округе снижение объема предложения составило 27% - за счет сокращения предложения в таких проектах как River Park, «Аннино парк», «Варшавское 141», «ЗилАрт» и «Резиденции композиторов».

А вот в Северо-восточном округе, напротив, объем предложения вырос на 28%, что произошло в основном за счет выхода новых объемов в уже реализуемых проектах: «Савеловский Сити», «Лайм» и других, хотя и новый проект «Серебряный фонтан» также внес свою лепту в рост объема предложения округа.

В Юго-Западном округе прирост объема предложения составил 21% за счет роста предложения в проектах «Гринада» и «Ленинский 38».

В остальных округах динамика объема предложения составила от -4% до +7%.

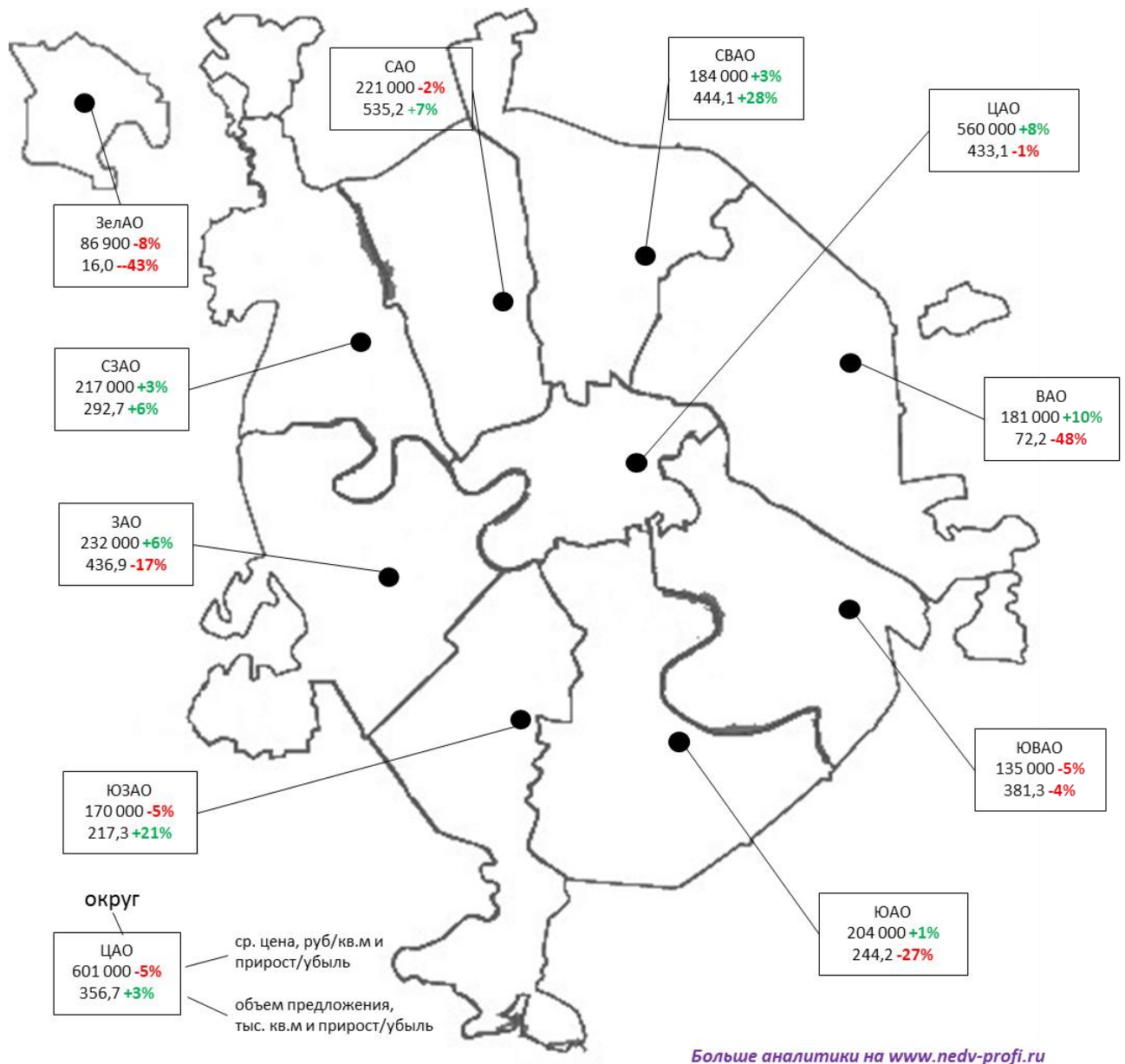


Рис. 1.2.1. Динамика изменения (в течение 2 полугодия 2017 года) средних цен и объема предложения новостроек в разбивке по округам Москвы

1.3. Краткий прогноз на 1 полугодие 2018 по средним ценам и объему предложения

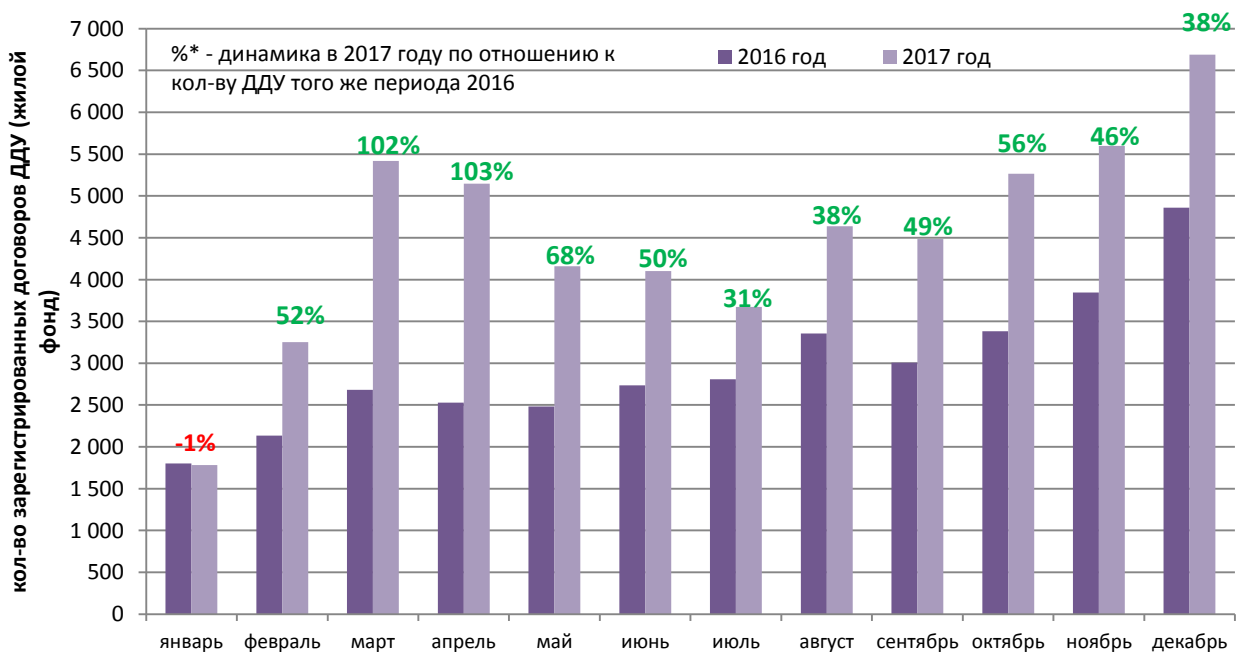
Несмотря на активный спрос, существенной положительной ценовой динамики ожидать не следует, поскольку объемы предложения по-прежнему велики, и пока их сокращения до середины 2018 года не прогнозируется. В то же время, спрос и повышение стадии строительной готовности текущих проектов способны привести 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 2017 года. Более подробно реализованный спрос и ипотеку рассмотрим ниже.

2. Спрос

2.1. Жаркое лето и осенний урожай

Ипотека все дешевеет и дешевеет, что автоматически приводит к дальнейшему росту количества сделок на первичном рынке. Всего за второе полугодие 2017 года заключено и зарегистрировано сделок ДДУ на 43% по отношению к аналогичному периоду 2016 года, и на 37% больше, чем в первой половине 2017 года. Если сравнивать соответствующие месяцы 2016 и 2017 года во втором полугодии, то рост составил от 38 до 56%. Рекорды Московского рынка новостроек обновлены в очередной раз. Рост количества сделок по итогам всего 2017 года составил внушительные 52%. И здесь уже нельзя сослаться на «эффект низкой базы», как это было в 2016 году (тогда рост составил более 80% по отношению к кризисному 2015 году).

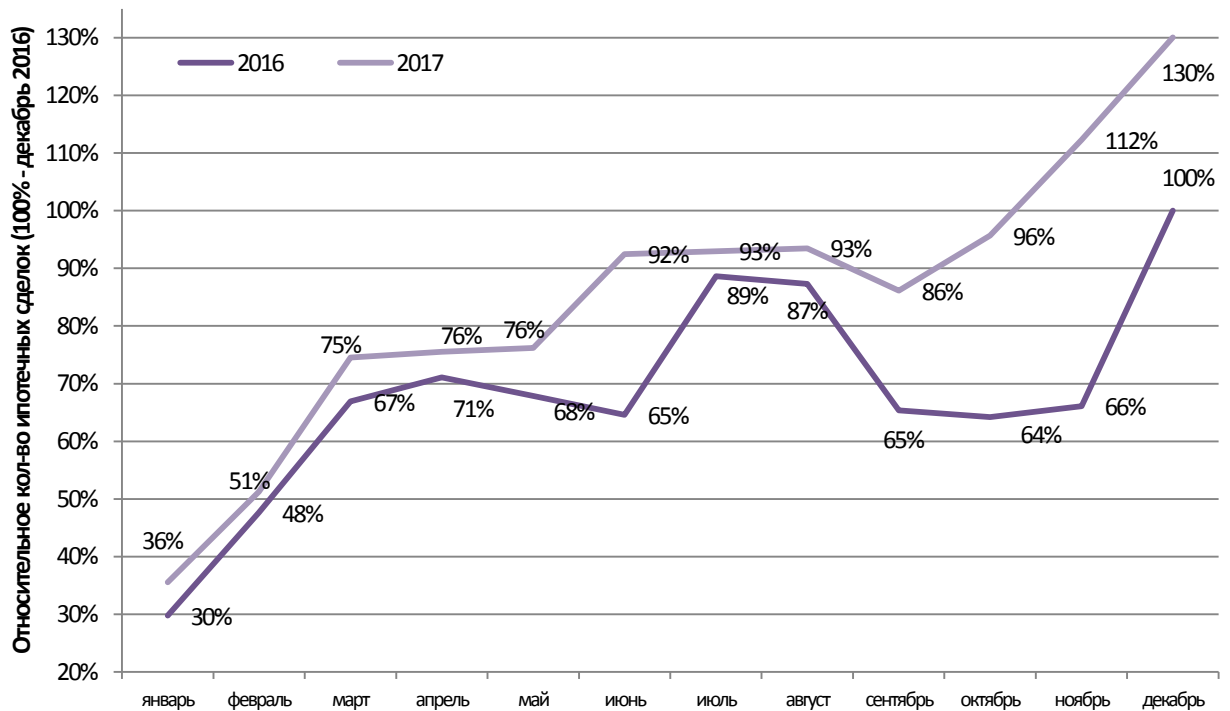


Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

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

2.2. Господдержки не стало – ипотека выросла

Данные Росреестра по ипотечному кредитованию в оперативной информации в разбивке по месяцам предоставляются 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

Можно констатировать, что ипотеки после окончания действия льготных условия по программе господдержки, меньше не стало. Да, ставка продолжила снижаться не так существенно, как прогнозировалось (реальные значения установились на уровне 9-9,5%), однако в перспективе уже не видно факторов для дальнейшего существенного снижения стоимости ипотеки, и покупатели осознали, что сейчас наступило лучшее время для приобретения жилья в кредит.

Количество ипотечных сделок во втором полугодии 2017 выше аналогичного периода 2016 года на 29%, а если говорить об итогах года, то рост составил 24%.

3. Итоги 2-го полугодия 2017 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы

1. По итогам 2017 года сдано 3 419 тыс. кв.м (+1,7% к 2016 году), из них 2 591,6 тыс. кв.м жилья сдано в эксплуатацию во второй половине 2017 года (+29% ко второму полугодью 2016). Таким образом, «яма» по объемам строительства (вызванная кризисом 2015 года) успешно пройдена, и в ближайшие 2 года можно ожидать только роста объемов строительства и сдачи в эксплуатацию.
2. Темпы вывода новых проектов снизились в 2 раза относительно второй половины 2016 года, и в 1,5 раза – относительно первой половины 2017 года. Всего вышло 24 новых проекта. В первой половине 2018 года следует ожидать как минимум сопоставимого

количества новых проектов (поскольку основные, очередные, изменения в 214-ФЗ запланированы на 1 июля 2018 года).

3. Качественная структура новых проектов кардинально не поменялась – по-прежнему активно выходят проекты бизнес-класса, комфорт-класса и премиум. При этом «крайние» классы эконом и элита представлены в структуре новых проектов по одному.
4. Объем совокупного предложения квартир и апартаментов в новостройках за 6 месяцев практически не изменился (-3%), и составил 3,07 млн кв.м.
5. Средняя цена в конце 2017 года составила 247 600 руб./кв.м (+4% за полгода). Существенных корректировок цен уже ожидать не стоит – рынок приходит в равновесное состояние по объему предложения, а растущий спрос (благодаря доступности ипотеки) будет удерживать цены на одном уровне или даже подталкивать вверх.
6. Постоянное снижение ипотечных ставок (на фоне снижения ключевой ставки ЦБ) продолжает стимулировать спрос. Ипотека становится все доступнее.
7. Количество зарегистрированных ДДУ во второй половине 2017 года в 1,43 раза больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Суммарно за полгода зарегистрировано 30 345 договоров участия в долевом строительстве.
8. В 1-м полугодии 2018 ожидается сохранение (или даже повышение) темпа выхода новых проектов и стремление к положительной динамике средней цены. Объемы предложения пока будут оставаться примерно на текущем уровне.

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