

MACON

Real Estate Consultant

**КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА
МНОГОКВАРТИРНОЙ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

РФ, Г. МОСКВА

ЯНВАРЬ 2018 Г.

WWW.MACON-REALTY.RU

MAIL@MACON-REALTY.RU

+7 (495) 789-84-24

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объем возводимого жилья в 2017 г. возрос как в старой, так и в Новой Москве. Положительная динамика показателя прослеживается на фоне сниженной закладки новых проектов - следствие продления сроков возведения значительного числа комплексов (они не сдаются в срок и задерживаются в разряде возводимых).

Объем строящегося многоквартирного жилья на территории всей Москвы к концу 2017 г. составил почти 11,0 млн. кв. м, что на 7% выше, чем годом ранее. Своего пика показатель достиг в 3 квартале, когда в строительстве находилось порядка 11,5 млн. кв. м. Но завершение значительного числа проектов под конец года привело к его падению.

В 2017 г., по оценкам MACON, произошла закладка 3,5 млн. кв. м многоквартирного жилья, что на 16% ниже значения показателя по итогам 2016 г. Наиболее высокая девелоперская активность остается за старой Москвой (2,6 млн. кв. м за 2017 г.). При этом около половины всего нового строительства пришлось именно на вновь вышедшие проекты, а не на литеры в рамках прежних комплексов. В Новой Москве ситуация иная - почти весь объем заложенной в 2017 г. площади относится к литерам в рамках ранее возводимых объектов, а новых проектов вышло всего три («Южное Бурино», «Кленовые аллеи» и «Филатов луг»).

За минувший год общее число застройщиков, работающих на рынке, практически не изменилось. Всего насчитывается около 100 компаний, возводящих многоквартирные объекты. Хотя с рынка уходят некоторые мелкие компании, на смену им приходят новые игроки, как правило, реализующие по одному проекту. Вместе с тем крупные игроки сохраняют свое присутствие, а многие из них даже наращивают объем строительства.

Структура возводимого жилья в разрезе сегментов за 2017 г. практически не изменилась в рамках Москвы в целом. Однако в старых границах продолжился рост доли комфорт-класса за счет сокращения доли других сегментов. При этом здесь прослеживалось снижение объемов строительства эконома, тогда как в Новой Москве данный класс продемонстрировал рост.

Новых проектов эконом-класса в течение 2017 г. было немного (1,3 млн. кв. м), а подавляющее большинство заложенного в этом сегменте жилья относилось к литерам ранее возводимых объектов. Наиболее крупными вышедшими комплексами стали «Полярная 25», «Ясенева 14», «Кленовые аллеи», «Орехово-Борисово». В старых границах 21% начатого в 2017 г. объема строительства пришлось на эконом-класс, в Новой Москве - 80%.

В комфорт-классе в 2017 г. было начато строительство 1,3 млн. кв. м, около половины из которых относятся ко вновь вышедшим. Еще большее развитие этот сегмент получил в старой Москве: здесь находятся почти все новые проекты этого сегмента. К числу наиболее крупных проектов 2017 г. относятся такие, как «Лефортово парк», «Академика Павлова», «Селигер Сити», «Фестиваль парк», «Лесопарковый», «Нормандия», «Филатов луг» и т.д.

Бизнес-класс пополнился в основном вновь вышедшими объектами, а не литерами в рамках текущих. Всего же было начато строительство 0,8 млн. кв. м в рамках данного сегмента. Наиболее крупными проектами стали «Вавилов дом», «Нескучный Home&Spa», «Городской квартал «Правда», «Серебряный фонтан», «Новочерёмушкинская, 17», City Mix, «Серебряный парк», «Западный порт» и некоторые другие.

Объем нового строительства элитного класса составил 0,1 млн. кв. м в 2017 г. Почти все вышедшие объекты являются точечными и находятся в Центральном АО.

Структура объема возводимого жилья в г. Москва по классам, 4Q2017

Класс	Объем возводимого жилья, кв. м	Доля, % от общего объема возводимого жилья
эконом-	2 739 641	24,9%
комфорт-	4 780 871	43,5%
бизнес-	2 981 585	27,1%
элитный	494 261	4,5%
ИТОГО:	10 996 358	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Москва компании MACON

Основные зоны девелоперской активности на конец 2017 г. остались теми же, что и годом ранее. Половина всего возводимого жилья приходится на Новомосковский, Южный, Северный и Западный округа. В целом структура рынка в разрезе локаций новостроек практически не изменилась за год.

Наибольший абсолютный прирост объема строительства за 2017 г. произошел в НАО и ЮВАО, которые также стали лидерами по объему выхода новых проектов. Стоит отметить, что в большинстве районов за обозреваемый период была отмечена выраженная положительная динамика.

Значительное падение имело место в ЗАО на фоне ввода большого числа комплексов и сократившегося выхода новых. Также снижение произошло в ТАО, интерес девелоперов к которому отсутствует.

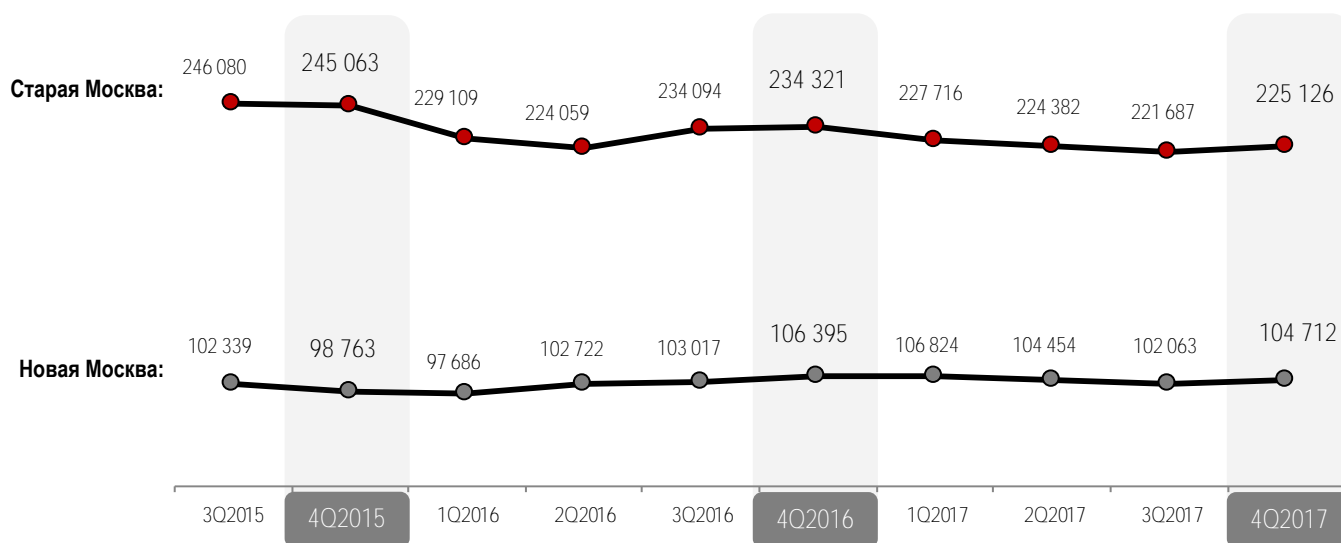
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В границах старой Москвы по итогам прошлого года средневзвешенная стоимость 1 кв. м снизилась. Ключевыми факторами, повлиявшими на отрицательную корректировку показателя стали увеличение доли комфорт-класса и, во всех сегментах, расширение предложения с низкой степенью готовности. В Новой Москве среднерыночные цены в 2017 г. претерпели небольшие изменения.

В Новой Москве уровень цен за год практически не изменился в рамках отдельных классов.

Вышедшие проекты были единичны, а предложение преимущественно пополнялось литерами текущих комплексов. Поэтому цены по новым объектам в целом оказались близки к среднерыночным и не оказали существенного влияния на средневзвешенную стоимость 1 кв. м.

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м, руб. на первичном рынке в старой и Новой Москве, руб.



Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Москва компании MACON

В 2017 г. в старой Москве во всех классах кроме эконома прослеживалась отрицательная динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м. Но причиной ее стало не снижение цен по отдельным объектам, которые, напротив, преимущественно остались либо на прежнем уровне, либо выросли на фоне повышения степени готовности. К падению привел выход новых проектов со сравнительно низкой стоимостью 1 кв. м. Эконом-класс стал исключением, новое предложение в нем выходило преимущественно в рамках текущих комплексов (очередные литеры) и в основном по рыночным ценам.

Текущий уровень и динамика цен на первичном рынке МЖС в Новой Москве по классам, 4Q2017

Класс	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	Изменение за год, %
эконом-	102 726	-1,7%
средний	108 431	-0,7%
бизнес-	147 397	-0,7%
элитный	x	x
ИТОГО:	104 712	-1,6%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС в Новой Москве компании MACON

Текущий уровень и динамика цен на первичном рынке МЖС в старой Москве по классам, 4Q2017

Класс	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	Изменение за год, %
эконом-	130 474	+5,0%
средний	164 834	-3,6%
бизнес-	249 397	-3,1%
элитный	548 776	-5,9%
ИТОГО:	225 126	-3,9%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС в старой Москве компании MACON

Динамика цен в рамках отдельных районов города оказалась разнонаправленной, при этом в большинстве из них она была умеренной (в пределах 2% или 3 тыс. руб./кв. м). Наибольшее падение коснулось ЦАО, ЗАО и ВАО, но при этом они остались в числе наиболее дорогих районов.

Между тем средние бюджеты покупки квартир в большинстве районов города за последний год незначительно снизились. Привело к этому увеличение числа более компактных предложений.

АНАЛИЗ СПРОСА

В 2017 г. число сделок на первичном рынке МЖС г. Москва возросло. Положительная динамика затронула как старые, так и присоединенные территории. Отметим, что на это главным образом повлияло повышение доступности жилья.

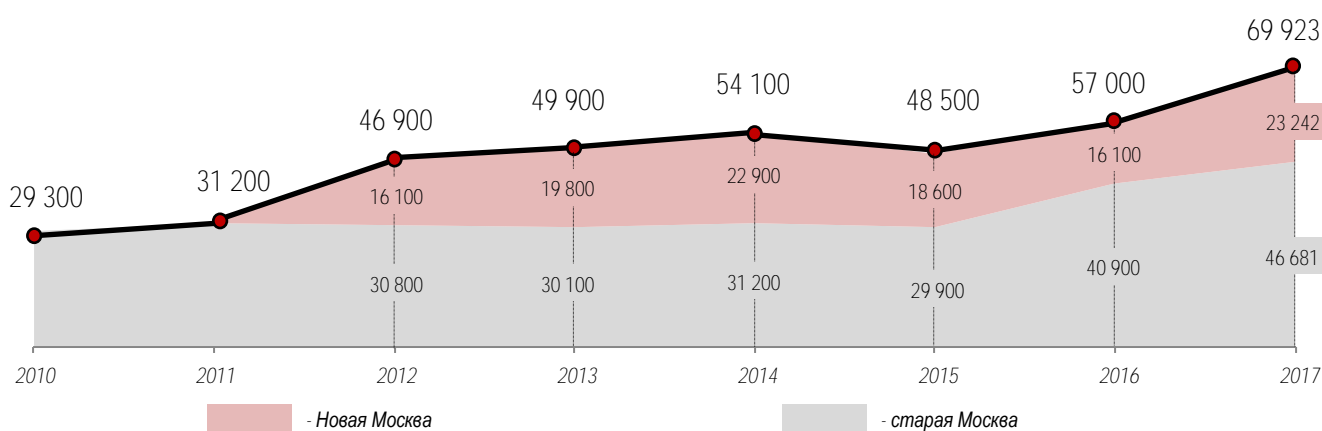
Общее количество реализованных квартир и апартаментов в новостройках г. Москва по итогам прошлого года составило 70 тыс. ед., что на 22,7% выше показателя за 2016 г.

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Инвестиционная привлекательность г. Москва оценивается компанией MACON как высокая и останется таковой в среднесрочной перспективе.

При этом максимальный интерес будет представлять, в первую очередь, старая Москва. В границах Новой Москвы успешность конкретных жилых проектов по-прежнему будет напрямую зависеть от их местоположения.

Динамика количества сделок на первичном рынке г. Москва, ед.



Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Москва компании MACON

В частности, в старой Москве основной прирост был обеспечен комфорт-классом, в рамках которого продолжили выходить привлекательные по цене объекты. Данная тенденция была характерна и для 2016 г.

Востребованными оказались также вышедшие в течение 2 половины 2016 г. и в 2017 г. объекты на территории Новой Москвы благодаря своему выгодному расположению (в относительной близости ко МКАД). Многие из них достигли высоких темпов продаж, будучи наиболее дешевым и при этом ликвидным (в отличие от еще более дешевых комплексов ТАО) предложением в рамках столицы.

Снижение ипотечных ставок, произошедшее в 2017 г., также оказало существенную поддержку платежеспособности спроса. Почти половина квартир на первичном рынке приобреталась в минувшем году с использованием заемных средств. При этом число ипотечных сделок выросло в 1,8 раза в сравнении с 2016 г., а неипотечных только на 14%. Но стоит отметить, что потенциал этого инструмента уже был во многом реализован за время действия государственной программы поддержки. В результате одна часть платежеспособной аудитории уже приобрела квартиры, другая - ждет еще большего снижения ставок.

В 2018 г. на первичном рынке МЖС старой Москвы ожидается относительное восстановление показателя выхода новых проектов (+20% к значению 2017 г.). Стимулом служит тот факт, что предложение 2015-2017 гг. оказалось востребовано, и спрос показывал положительную динамику. Число сделок, по оценкам MACON, также продолжит умеренный рост в 2018 г. (на 5%-6% относительно 2017 г.). Прирост цен окажется возможным в эконом-классе, испытывающим дефицит. В комфорте и остальных сегментах обострение конкуренции наиболее вероятно приведет к падению стоимости 1 кв. м в 2018-2019 гг.

На территории Новой Москвы прогноз развития рынка в целом благоприятный. Даже в отсутствии резкого роста числа сделок потенциал для выхода новых проектов сохранится. Также, по оценкам MACON, будет иметь место положительная динамика цен (в пределах 3% в год).

О КОМПАНИИ

Консалтинговая компания MACON является неотъемлемой частью рынка консалтинговых услуг и обладает обширным опытом развития крупных девелоперских проектов на территории России, Беларуси, Казахстана, Кипра, Болгарии, Украины и Армении. За 13 лет работы было реализовано более 700 исследовательских и консалтинговых проектов на земельных участках площадью более 15 000 Га.

Услуги. Консультанты нашей компании решают весь комплекс задач по развитию девелоперских проектов, от проведения маркетинговых исследований в области недвижимости, разработки концепций застройки и бизнес-планирования до организации продаж и комплексного продвижения объектов на рынке. Специализация консалтинговой компании MACON—это развитие крупных территорий.

Сегменты. Консалтинговая компания MACON работает во всех сегментах недвижимости: жилым, офисным, складским, торговым, гостиничным и курортным. По каждому из них консультанты компании проводят исследования рынков с краткими результатами которых можно бесплатно ознакомиться на нашем сайте в разделе «Аналитика и исследования».

География. Наша компания выполняет проекты по всей России, а также в странах ближнего зарубежья. В настоящее время консалтинговые и исследовательские проекты компании были реализованы в 125 российских и 5 зарубежных городах.

Команда. Консалтинговая компания MACON—это команда профессионалов в сфере консалтинга. Наши консультации и исследования рынков недвижимости позволяют принять оптимальные управленческие решения. Это гарантирует финансовый успех проектов и их востребованность на рынке недвижимости. Аналитики нашей компании готовят бесплатные обзоры рынков, разрабатывают собственные методики, составляют прогнозы и открыто делятся ими на сайте.

НОВОСТИ КОМПАНИИ

15.03.2018 EECFA. Прогноз развития строительной отрасли Юго-Восточной и Восточной Европы

Восточно-европейская ассоциация прогнозирования строительства (EECFA), проводящая исследования строительной отрасли 8 восточноевропейских стран, опубликовала прогноз развития до 2019 года.

28.02.2018 В рамках строительной выставки YugBuild Krasnodar прошёл круглый стол

Модератором выступил генеральный директор консалтинговой компании MACON Илья Володько. Представители органов власти, директора строительных компаний, финансовых и коммерческих структур обсудили перспективы и возможности развития строительного рынка в 2018 году.

15.02.2018 На Российском инвестиционном форуме презентовали проект "Краснодарское канатное метро"

Премьер-министр Российской Федерации Дмитрий Медведев одобрил проект. Консалтинговая компания MACON – консультант проектной группы в части исследований и разработки концепции.

25.01.2018 Федеральный саммит по недвижимости PRO Development в Краснодаре

Первый блок встречи был ориентирован на сферу взаимодействия представителей власти и бизнеса, второй – на эффективные стратегии развития и продвижения девелоперских проектов. Генеральный директор компании MACON Илья Володько выступил модератором панельной дискуссии «Эволюция рынка: перспективные модели и стратегии развития».

24.01.2018 PRO Development в Ростове-на-Дону: расширяя горизонты

В рамках серии региональных мероприятий состоялся Федеральный саммит по недвижимости PRO Development с участием руководителей ведущих девелоперских компаний и экспертов профессионального сообщества.

MACON

Real Estate Consultant

+7 (495) 789-84-24, +7 (861) 210-11-55

www.macon-realty.ru

mail@macon-realty.ru

Цитирование материалов может быть произведено
с указанием соответствующей ссылки на источник.