

MACON

Real Estate Consultant

**КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА
МНОГОКВАРТИРНОЙ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

РФ, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЯНВАРЬ 2018 Г.

WWW.MACON-REALTY.RU

MAIL@MACON-REALTY.RU

+7 (495) 789-84-24

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В последние годы в Подмоскowie, по данным компании MACON, девелоперская активность по закладке новых многоквартирных проектов замедляется. В этом отношении 2017 г. исключением не стал.

По состоянию на конец 2017 г. в Подмоскowie в строительстве находилось 9,9 млн. кв. м. Пока само по себе абсолютное значение является достаточно высоким. Однако ежегодная отрицательная динамика, а также значительная доля проблемных и замороженных объектов свидетельствуют о негативной обстановке на рассматриваемом рынке.

Динамика объема возводимого жилья, ввода и выхода новых проектов на территории Подмоскowie, кв. м

Показатель	2014	2015	2016	2017
Объем возводимого жилья на конец периода	16 928 474	14 631 493	12 312 136	9 868 718
<i>динамика</i>	x	-13,6%	-15,9%	-19,8%
Объем ввода за период	7 509 728	6 383 348	5 780 425	5 306 708
<i>динамика</i>	x	-15,0%	-9,4%	-8,2%
Объем выхода новых проектов за период	5 858 941	4 086 366	3 461 069	2 863 290
<i>динамика</i>	x	-30,3%	-15,3%	-17,3%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС Московской области компании MACON

На сегодняшний день на 1 жителя Подмоскowie приходится 2,4 кв. м возводимого многоквартирного жилья. Это значение характеризует девелоперскую активность как умеренно-высокую. Однако при сохранении отрицательной динамики объемов выхода новых проектов на уровне прошлого года уже к концу 2019 г. - началу 2020 г. показатель опустится до отметки 1,0 кв. м/чел., что характерно для рынков с низкой девелоперской активностью.

В 2017 г. было начато строительство 2,9 млн. кв. м, что на 17% ниже значения прошлого года. Отрицательная динамика, на фоне высокого риска затоваривания рынка, прослеживается не первый год. Также деятельность застройщиков сковывают административные ограничения на федеральном и региональном уровне.

Во втором полугодии 2017 г. совокупная площадь новых проектов оказалась выше, чем в первом. При этом абсолютное значение показателя остается сравнительно низким. Кроме того, большинство начатых литеров приходится на текущие комплексы. В тоже время новых проектов выходит мало, при этом их девелоперами выступают крупные застройщики.

Объем ввода жилья также демонстрирует снижение, но темпы падения показателя ниже, чем у выхода новых проектов. По нашим данным, в 2017 г. на территории Подмоскowie было сдано 5,3 млн. кв. м. При этом в начале года застройщики пла-

нировали ввести в 1,5 раза больше жилья. Однако задержки в ходе строительства привели к переносу сроков завершения значительного числа комплексов.

На конец 2017 г. многоквартирные объекты в Подмоскowie возводят около 170 компаний. Их число за последний год сократилось, по нашим оценкам, на 10%. Произошло это по большей части за счет ухода с рынка мелких компаний, которые не смогли выдержать усилившуюся за последние пару лет конкуренцию. Их деятельность оказалась неэффективной, а проекты заморожены или выкуплены другими игроками рынка.

По итогам 2017 г. падение объема строительства произошло в каждом из сегментов.

При этом в комфорт- отрицательная динамика была наименьшей, за счет чего его доля в структуре возводимого жилья выросла. Однако отмеченные изменения нельзя трактовать как смещение девелоперской активности в этот сегмент. Если рассматривать структуру новых проектов, то в их числе по-прежнему преобладает эконом-класс (63% от общего объема новых проектов пришлось в 2017 г. именно на данный сегмент). Падение его доли обусловлено завершением строительства значительного числа комплексов.

Структура объема возводимого жилья в Подмоскowie по классам, 4Q2017

Класс	Объем возводимого жилья, кв. м	Доля, % от общего объема возводимого жилья
эконом-	6 270 123	63,5%
комфорт-	3 201 311	32,4%
бизнес-	397 283	4,0%
ИТОГО:	9 868 718	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС Московской области компании MACON

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В Московской области по итогам прошлого года средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС осталась практически неизменной - отсутствие достаточного спроса не позволяет основной массе девелоперов, даже при повышении степени готовности своих объектов, производить положительную корректировку цен.

На конец 2017 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС Московской области составила 82 134 руб., что сопоставимо с показателем годом ранее (81 877 руб.).

рия к сегменту возводимого жилья при росте числа проблемных комплексов, отсутствие значимого роста доходов населения.

Отметим, что глубина падения могла бы быть еще сильнее, но удерживает рынок ипотечное кредитование. Снижение ставок по выдаваемым кредитам в среднем на 1,66% в сравнении с прошлым годом позволило повысить платежеспособность населения. Но даже этот инструмент лишь оказал поддержку, не сумев обеспечить сделкам существенного прироста в текущих условиях высокой закредитованности населения и отсутствия существенного роста доходов.

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м и ее динамика в разрезе классов и удаленности от МКАД

Удаленность от МКАД	эконом-		комфорт		бизнес-	
	руб.	изменение за 2017 г.	руб.	изменение за 2017 г.	руб.	изменение за 2017 г.
до 5 км	90 331	-3,3%	95 100	+2,1%	151 647	-5,8%
5-10 км	80 729	-0,5%	84 577	-2,1%	180 016	+50,6%
10-20 км	73 038	+9,4%	72 838	-1,0%	98 194	-2,6%
20-30 км	60 832	+0,1%	64 601	-3,0%	-	-
свыше 30 км	52 082	-7,5%	62 423	+22,3%	-	-

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС по Московской области компании MACON

Как отмечалось выше, многие застройщики не меняли цены в своих объектах в течение 2017 г. Однако есть и компании, которые стали идти на скидки и акции по всем или отдельным квартирам, а также разработку программ рассрочки и ипотеки. Отрицательное влияние на среднерыночное значение цен последних позволило нивелировать изменение структуры предложения. По мере того, как удаленные от МКАД дома достраиваются или замораживаются, новые комплексы начинают строиться преимущественно в пределах до 20 км от МКАД. За счет более выгодного местоположения средняя цена этих комплексов выше средней по рынку.

Средние бюджеты продажи квартир/апартаментов в новостройках Московской области в целом не изменились за последний год. Распределение цен в разрезе расположения также в целом осталось прежним.

АНАЛИЗ СПРОСА

На рассматриваемом рынке активность спроса в 2017 г. была сопоставима с итогами 2016 г. Вместе с тем количество сделок в новостройках Московской области все еще остается ниже рекордного значения 2014 г.

По оценкам MACON, в прошлом году на рассматриваемом рынке приобретено 78 825 квартир/апартаментов. Сдерживающими спрос факторами стали усиление конкуренции со стороны столичных проектов (на окраинах старой Москвы и приближенных к МКАД территориях Новомосковского округа), снижение дове-

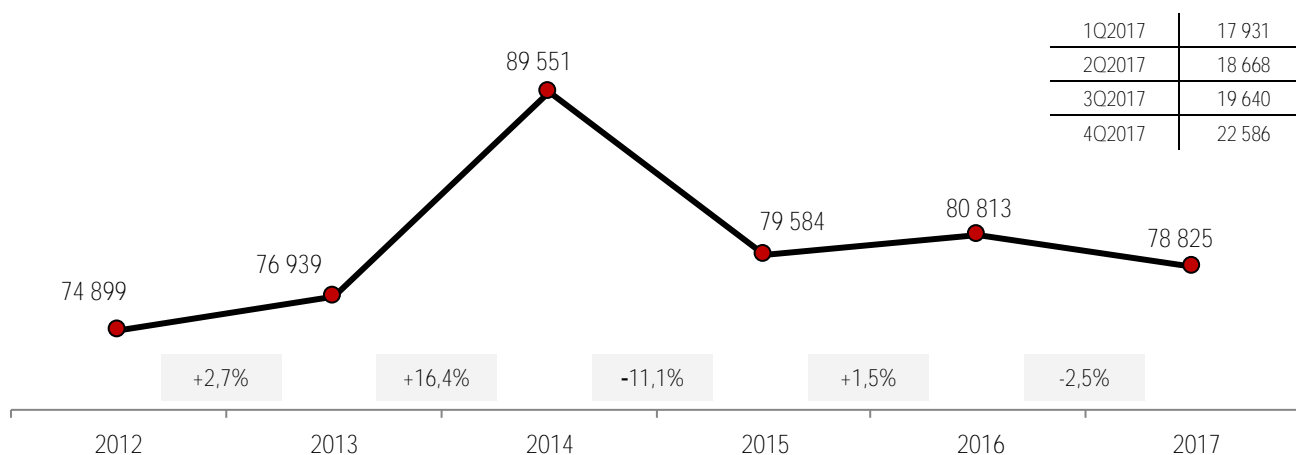
Структура спроса по классам в течение года практически не изменилась. Основную долю по-прежнему занимает эконом, который формирует большую часть предложения. Однако по итогам года в рамках этого сегмента произошло незначительное снижение абсолютного числа сделок, став следствием замедления выхода новых проектов и, соответственно, сокращения объема остатков. В остальных сегментах положение по итогам года оказалось более стабильным, но их емкость по-прежнему сравнительно мала.

В разрезе направлений падение сделок коснулось тех зон, где объем предложения отстает от спроса, и коэффициент поглощения сравнительно мал. При этом наблюдалось частичное перераспределение сделок в сторону районов с более широким выбором квартир, которое в том числе появилось за минувший год.

В 2017 г. на территории Подмосковья осуществлялась продажа в более чем 300 жилых комплексах. Но лишь у 11% из них темпы продаж можно назвать высокими (свыше 50 ед./мес. в одном объекте). Они составляют основу конкуренции на рынке и аккумулируют свыше половины всех сделок (по итогам 2017 г.). Среди них комплексы ведущих застройщиков Подмосковья: ГК «ПИК», «Самолет Девелопмент» GranelleGroup, Urban Group, «МИЦ» и др.

Значительная доля комплексов довольствуется крайне низкими темпами продаж (до 5 ед./мес.). Именно эти объекты, в первую очередь, ощущают на себе отсутствие роста спроса на рынке, проигрывая в конкуренции крупным жилым массивам.

Динамика числа сделок на первичном рынке Подмосковья, ед.



Источник: результаты анализа вторичных источников информации, темпов продаж основных объектов первичного рынка Подмосковья, отчетов и выписок по основным жилым комплексам из Управления Росреестра, собственной базы компании MACON, статистических данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Инвестиционная привлекательность первичного рынка МЖС Московской области оценивается компанией MACON как средняя и наиболее вероятно останется такой в среднесрочной перспективе.

В 2018 г. падение числа выхода новых проектов остановится, но и их роста, скорее всего, не последует. Учитывая опыт прошлых лет, застройщики постараются обеспечить себе задел на ближайшие годы: до 01.07.2018 получают как можно больше разрешений на строительство и проведут по одной сделке долевого участия по этим объектам. В 2018-2020 гг. на этапе перехода к проектному финансированию ежегодный объем выхода новых проектов останется на уровне 2017 г., который сам по себе является достаточно низким. С 2021 г. произойдет адаптация к новым условиям работы, и станет возможен медленный рост.

Сдерживающим фактором спроса в ближайшем году станет отсутствие существенного роста заработных плат при сниженном уровне реальных доходов населения и высокой степени закредитованности. В дальнейшем число сделок будет ограничено сокращением предложения, а также повышением среднего уровня цен на фоне нарастания дефицита и удорожания себестоимости (необходимости в использовании кредитных средств).

Однако фактором, который окажет поддержку покупательской способности и удержит спрос от существенного падения, станет ипотечное кредитование. Практика рынка показывает, что снижение ставки даже на 1% способствует ощутимому приросту платежеспособности. Наиболее вероятно, доступность ипотеки продолжит расти в ближайшие годы. Однако постепенное сни-

жение ставок, акции застройщиков и новые программы государственной поддержки, по оценкам MACON, будут лишь удерживать спрос от падения, но не приведут к резкому всплеску покупательской активности.

Наиболее вероятно, спрос в среднесрочной перспективе не будет подвержен резким колебаниям, как и в последние пару лет. Напомним, что в 2017 г. снижение числа сделок составило всего 2%. По нашим оценкам, в 2018-2019 гг. число останется прежним, в дальнейшем (2020-2022 гг.) будет сокращаться на 5% в год на фоне ограничения объема наиболее доступного предложения.



Постепенно движение рынка будет происходить в сторону дефицита предложения. За счет этого застройщики будут иметь возможность для повышения цен в пределах 3%-4% в год. Стоит отметить, что стимулировать рост цен будут не только рыночные факторы. Новые условия работы, предполагающие проектное финансирование и отказ от схемы долевого участия, приведут к удорожанию себестоимости. Действие этого фактора будет постепенно проявляться на рынке в виде повышения цен в течение ближайших 3-5 лет.

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 ЕЕСФА. **Прогноз развития строительной отрасли Юго-Восточной и Восточной Европы**

Восточно-европейская ассоциация прогнозирования строительства (ЕЕСФА), 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.