

ТРАНСФОРМАЦИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД ДЕЙСТВИЕМ
ПРОЕКТА "НОВАЯ МОСКВА".
ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАСШИРЕНИЯ

Октябрь 2012 года

СОДЕРЖАНИЕ

Проект «новая» Москва тогда и сейчас.

Объем и структура предложения в МО (старые границы) и «новой» Москве

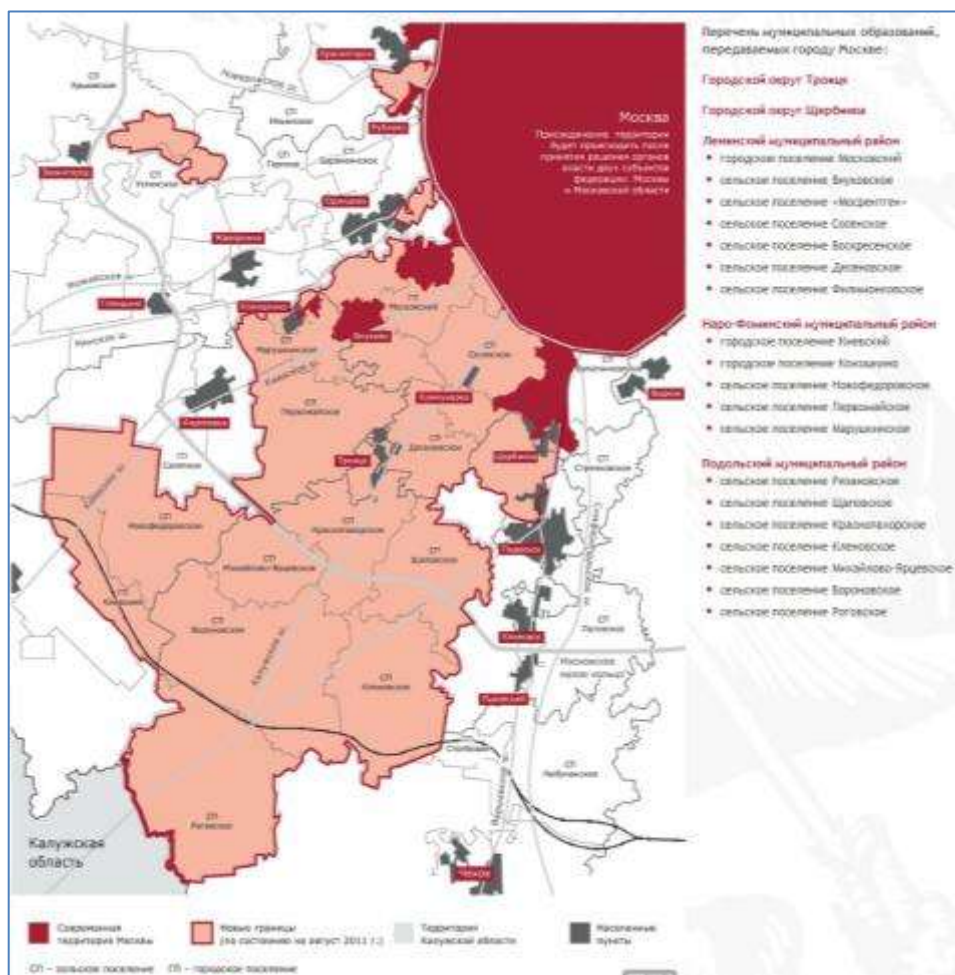
Ценовая ситуация в МО (старые границы) и «новой» Москве

Влияние расширения Москвы на спрос МО (старые границы) и «новой» Москве

Что ожидать в дальнейшем от проекта «новая» Москва?

Проект «новая» Москва тогда и сейчас.

Изменение границ Москвы с 1 июля 2012 г.

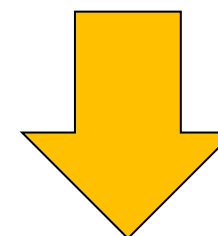


2011:

- Передача земель на юго-западе МО Москве
- Перевод федеральных чиновников на новые территории и формирование столичного федерального округа
- Создание финансового центра
- Строительство предприятий и создание рабочих мест

2012:

- Формально земли переданы с 01.07.12
- Федеральное правительство, депутаты и прочие крупные чиновники отказались от переезда на новые территории
- По-прежнему отсутствует генплан развития территорий



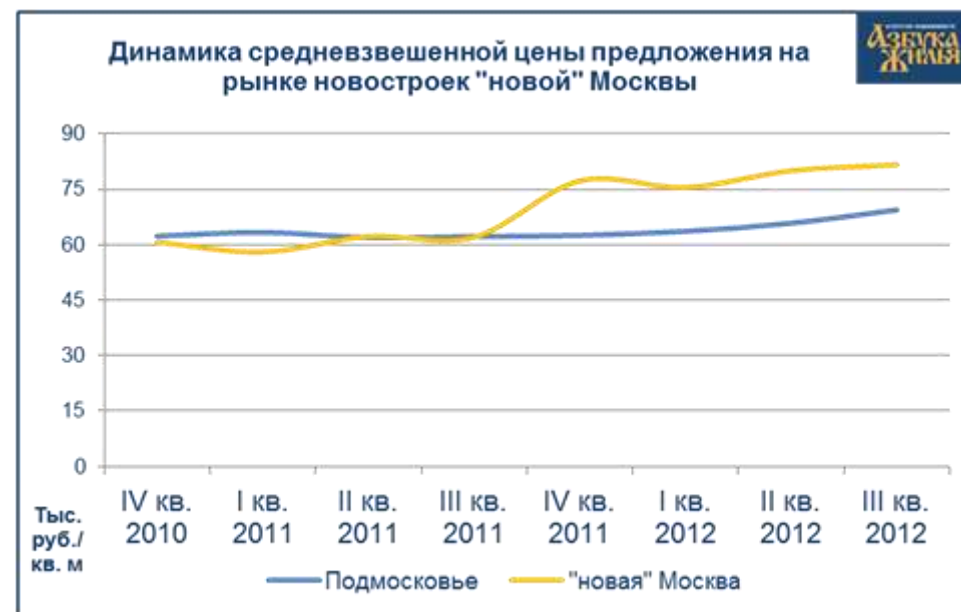
Ожидаемое развитие в рамках строительства заявленных и выходящих на рынок крупных девелоперских проектов

Объем и структура предложения в МО (старые границы) и «новой» Москве

Первичный рынок жилья



МО:
 III кв. 2012 г. к IV кв. 2011 г.: **+10,4%**
 III кв. 2012 г. к II кв. 2012 г.: **+22,2%**
«Новая» Москва
 III кв. 2012 г. к IV кв. 2011 г.: **+56,7%**
 III кв. 2012 г. к II кв. 2012 г.: **+24,8%**



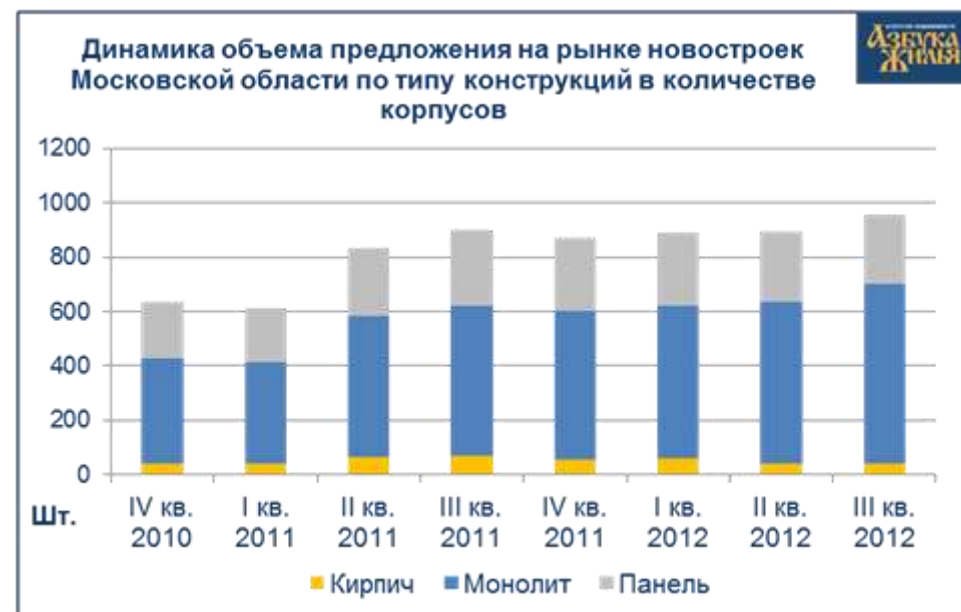
МО:
 III кв. 2012 г. к IV кв. 2011 г.: **+11,0%**
 III кв. 2012 г. к II кв. 2012 г.: **+12,1%**
«Новая» Москва
 III кв. 2012 г. к IV кв. 2011 г.: **+5,6%**
 III кв. 2012 г. к II кв. 2012 г.: **+31,1%**

Источник:

Данные АН «Азбука Жилья»

Объем и структура предложения в МО (старые границы) и «новой» Москве

Первичный рынок жилья. Структура. Московская область



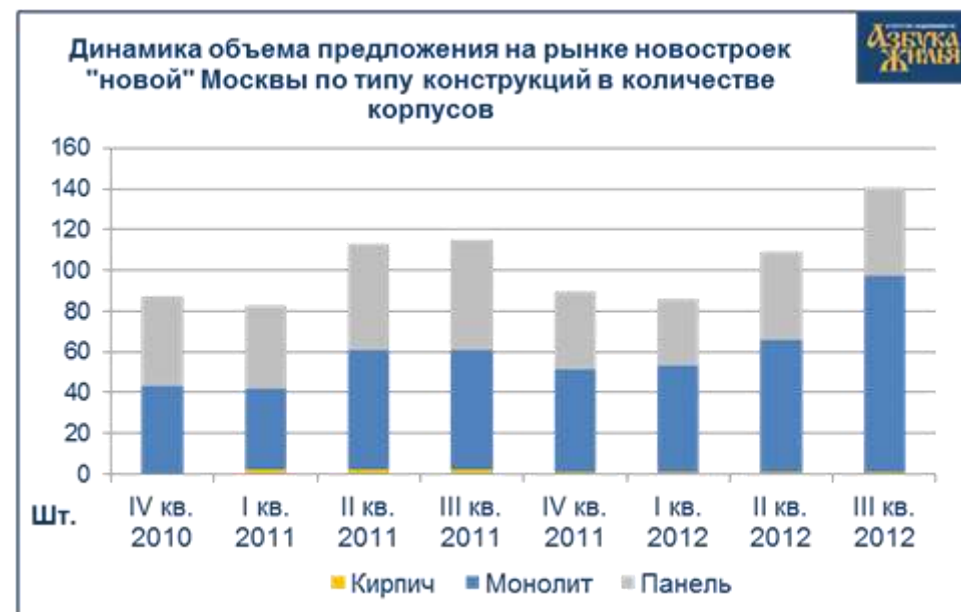
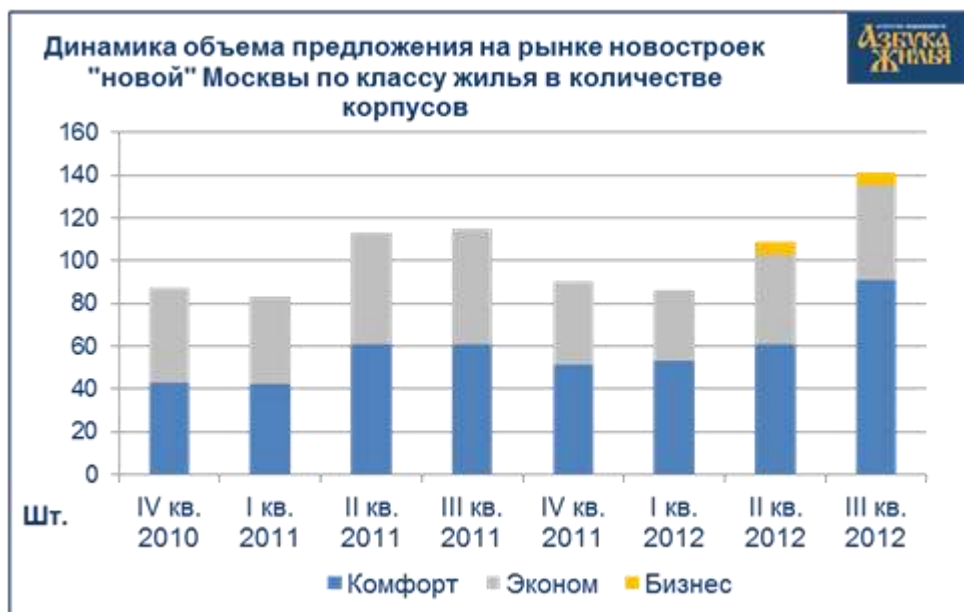
Бизнес:
III кв. 2012 г. II кв. 2012 г.: **+51,2%**
Комфорт:
III кв. 2012 г. II кв. 2012 г.: **+17,5%**
Эконом:
III кв. 2012 г. II кв. 2012 г.: **+2,4%**

Кирпич:
III кв. 2012 г. II кв. 2012 г.: **-35,9%**
Монолит:
III кв. 2012 г. II кв. 2012 г.: **+26,8%**
Панель:
III кв. 2012 г. II кв. 2012 г.: **+2,4%**

Источник:
Данные АН «Азбука Жилья»

Объем и структура предложения в МО (старые границы) и «новой» Москве

Первичный рынок жилья. Структура. «Новая» Москва



Рост объектов комфорт-класса:
 III кв. 2012 г. к IV кв. 2011 г.: **+78,4%**
 III кв. 2012 г. к II кв. 2012 г.: **+49,2%**

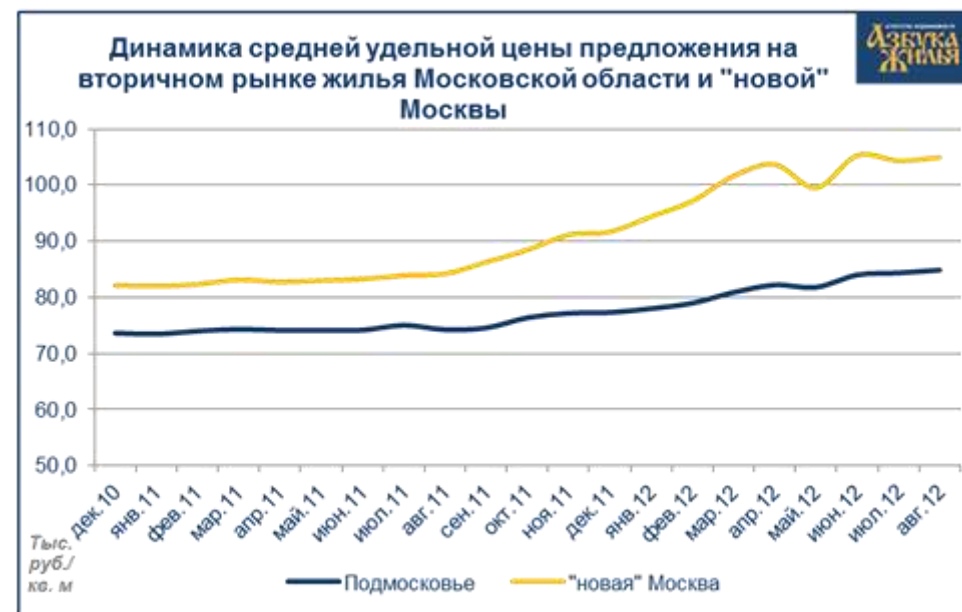
Рост объектов по типу «монолит»:
 III кв. 2012 г. к IV кв. 2011 г.: **+92,0%**
 III кв. 2012 г. к II кв. 2012 г.: **+62,7%**

Источник:

Данные АН «Азбука Жилья»

Объем и структура предложения в МО (старые границы) и «новой» Москве

Вторичный рынок жилья



МО:

Август 2012 г. к декабрю 2011 г.: **+2,0%**

Август 2012 г. к июлю 2011 г.: **-7,2%**

«новая» Москва:

Август 2012 г. к декабрю 2011 г.: **-4,6%**

Август 2012 г. к июлю 2011 г.: **-30,5%**

МО:

Август 2012 г. к декабрю 2011 г.: **+9,8%**

Август 2012 г. к июлю 2011 г.: **-13,1%**

«новая» Москва:

Август 2012 г. к декабрю 2011 г.: **+14,4%**

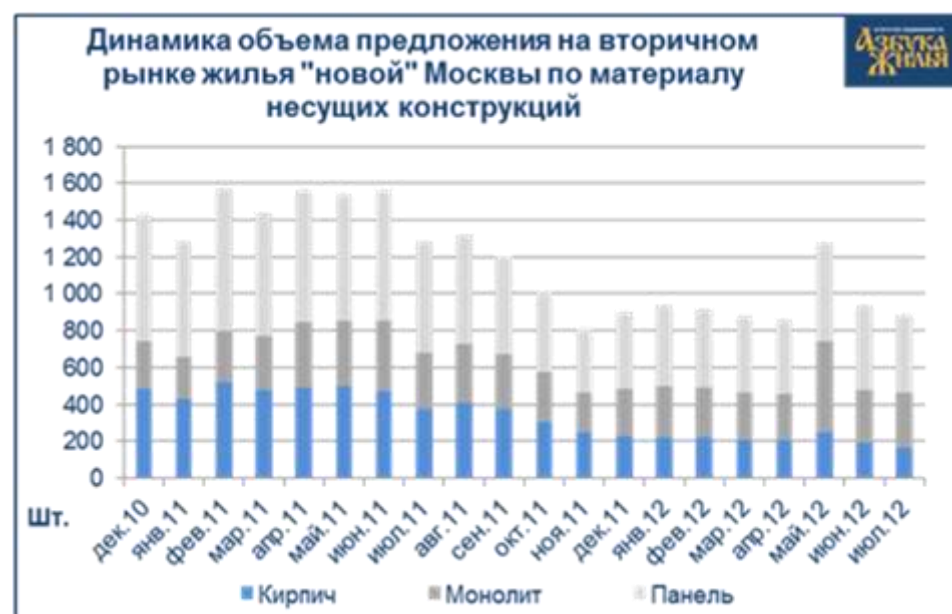
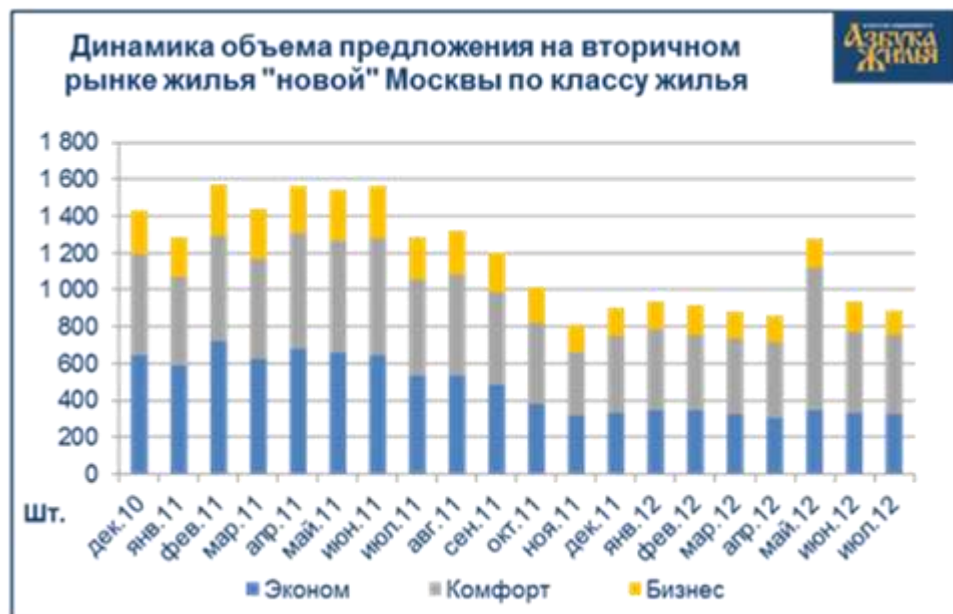
Август 2012 г. к июлю 2011 г.: **-25,0%**

Источник:

Данные АН «Азбука Жилья»

Объем и структура предложения в МО (старые границы) и «новой» Москве

Вторичный рынок жилья. Структура. «Новая Москва»



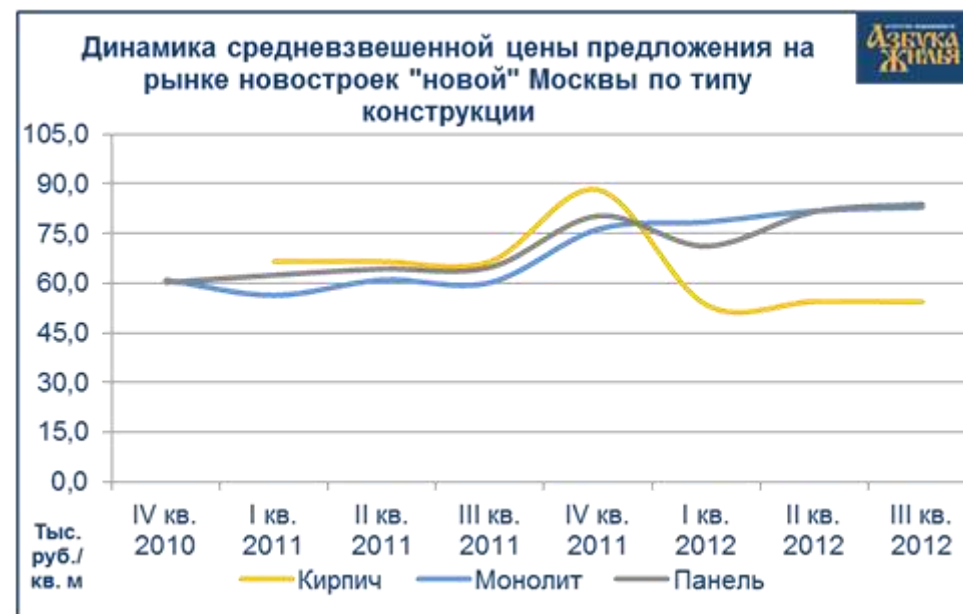
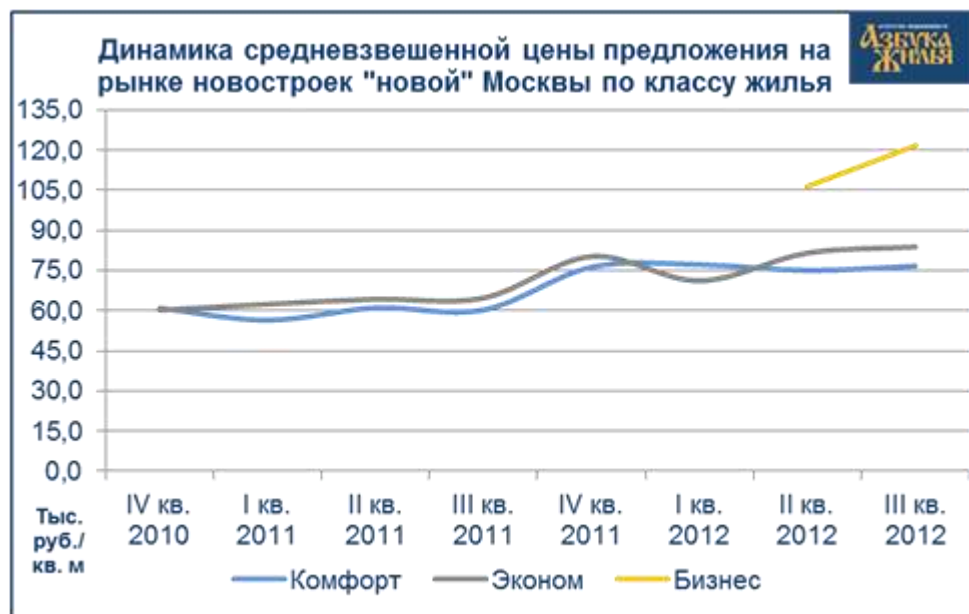
Бизнес:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **-42,6%**
Комфорт:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **-18,0%**
Эконом:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **-38,5%**

Кирпич:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **-55,2%**
Монолит:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **-4,2%**
Панель:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **-29,4%**

Источник:
Данные АН «Азбука Жилья»

Ценовая ситуация в МО (старые границы) и «новой» Москве

Первичный рынок жилья. «Новая» Москва



Комфорт:

III кв. 2012 г. к IV кв. 2011 г.: **+0,4%**

III кв. 2012 г. к II кв. 2012 г.: **+25,5%**

Эконом:

III кв. 2012 г. к IV кв. 2011 г.: **+4,4%**

III кв. 2012 г. к II кв. 2012 г.: **+30,4%**

Кирпич

III кв. 2012 г. к IV кв. 2011 г.: **-38,4%**

III кв. 2012 г. к II кв. 2012 г.: **-18,3%**

Монолит:

III кв. 2012 г. к IV кв. 2011 г.: **+8,7%**

III кв. 2012 г. к II кв. 2012 г.: **+36,0%**

Панель:

III кв. 2012 г. к IV кв. 2011 г.: **+4,4%**

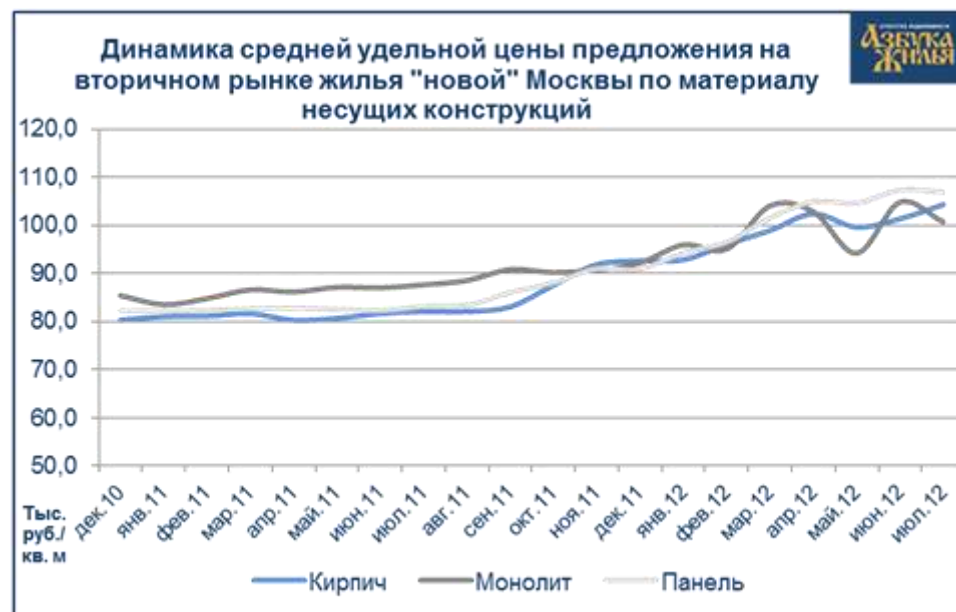
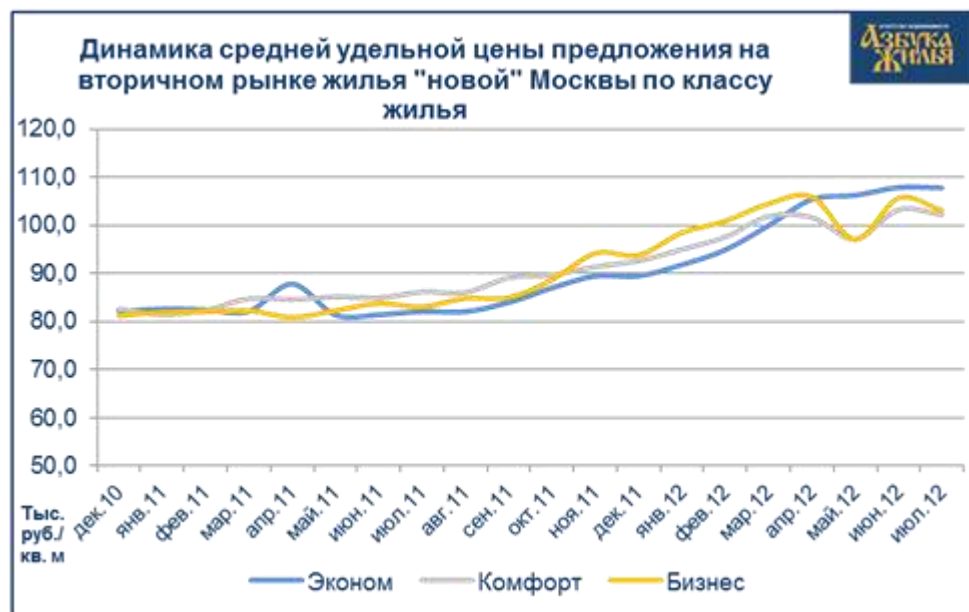
III кв. 2012 г. к II кв. 2012 г.: **+30,4%**

Источник:

Данные АН «Азбука Жилья»

Ценовая ситуация в МО (старые границы) и «новой» Москве

Вторичный рынок жилья. «Новая» Москва



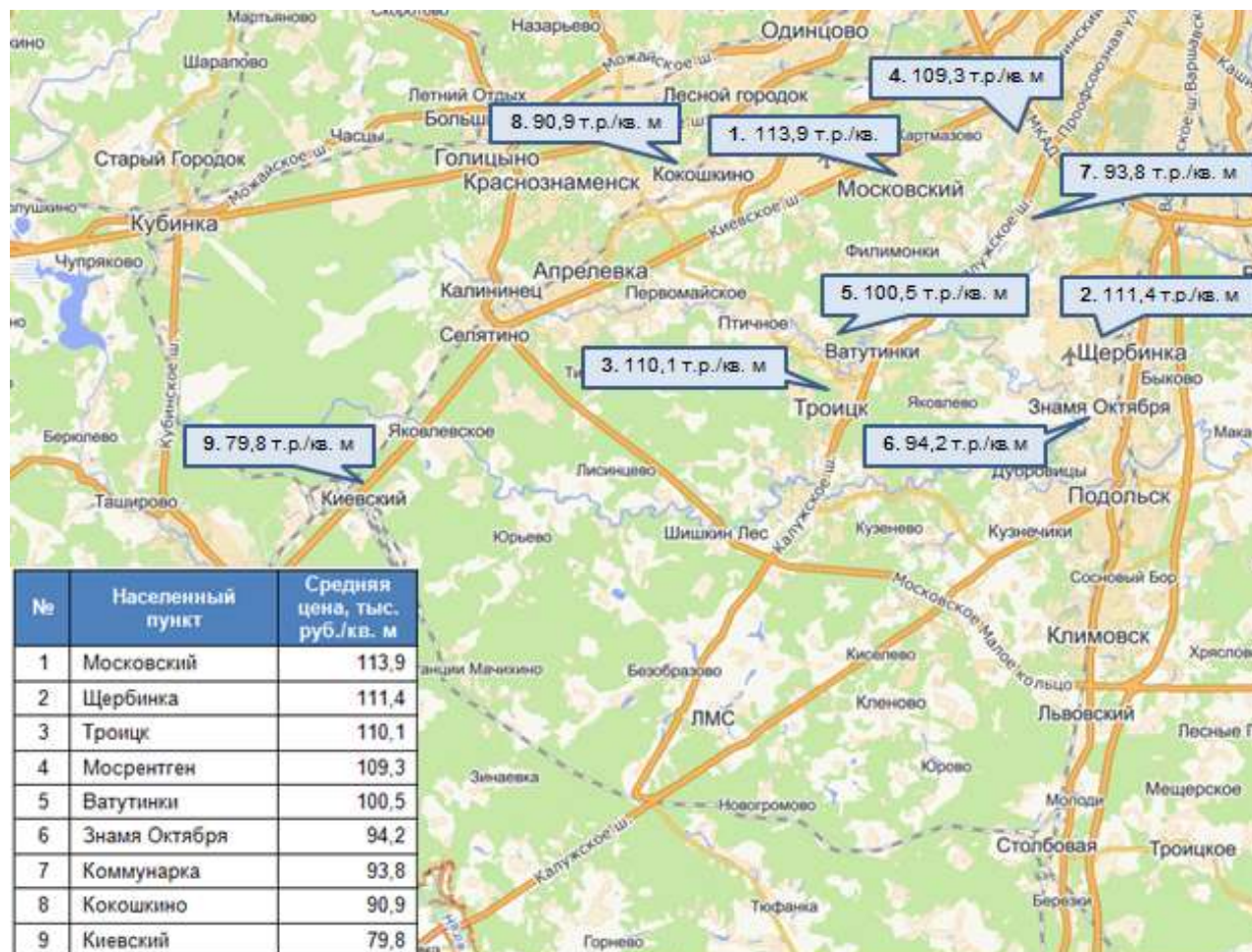
Бизнес:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **+24,1%**
Комфорт:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **+18,6%**
Эконом:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **+31,3%**

Кирпич:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **+27,0%**
Монолит:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **+14,9%**
Панель:
Июль 2012 г. к июлю 2011 г.: **+28,6%**

Источник:
Данные АН «Азбука Жилья»

Ценовая ситуация в МО (старые границы) и «новой» Москве

Средние удельные цены по некоторым населенным пунктам «новой» Москвы по состоянию на конец июля 2012 г.



Первичный рынок жилья
(июл. 2012 г. к июн. 2011 г):

Коммунарка – **+26,3%**
Московский – **+20,9%**
Троицк – **+13,2%**
Щербинка – **+9,4%**

Вторичный рынок жилья
(июл. 2012 г. к июн. 2011 г):

Коммунарка – **+14,0%**
Московский – **+27,6%**
Троицк – **+30,8%**
Щербинка – **+30,4%**

Бутово (северное) – **+14,2%**
Бутово (южное) – **+13,0%**
Солнцево – **+9,8%**
Тропарево-Никулино – **+19,8%**

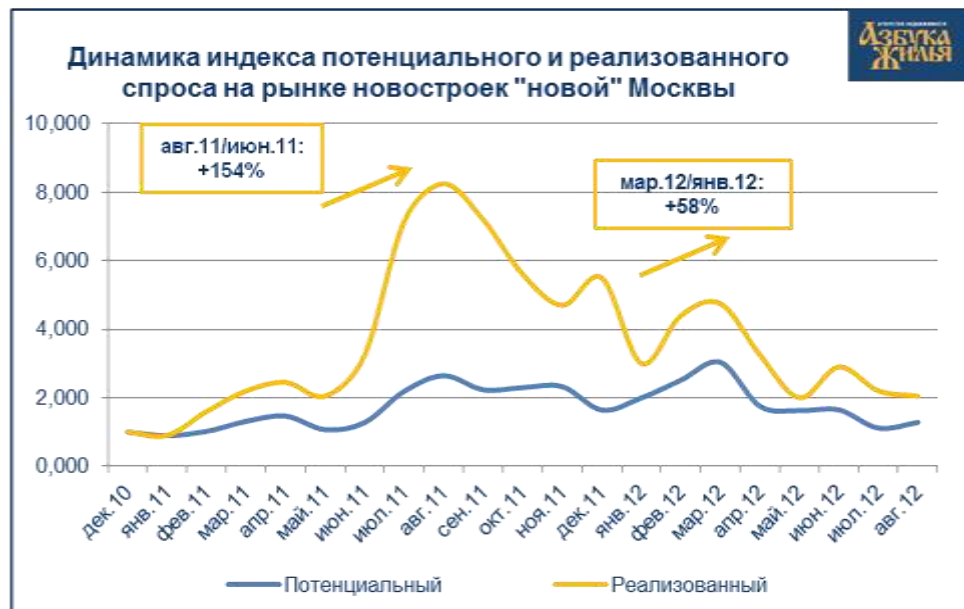
Балашиха – **+8,8%**
Химки – **+10,8%**
Люберцы – **+14,3%**
Подольск – **+20,3%**

Источник:

Данные АН «Азбука Жилья»

Влияние расширения Москвы на спрос МО (старые границы) и «новой» Москве

Спрос на первичном рынке жилья



Факторы роста спроса в I п/г 2012 г.:

Реальные располагаемые доходы населения: **+3,6%**

Государственные расходы: **+27,1% (янв.-июл.12)**

Объем ипотечных жилищных кредитов:
РФ: +47,4% в количественном, **+57,6%** в денежном выражении
Москва: +64,7% в количественном, **+56,1%** в денежном выражении
МО: +61,3% в количественном, **+61,5%** в денежном выражении

Отток капитала: **-52,0** млрд. долл. по оценке ЦБ РФ
 Для сравнения: 2011 г. (-84,2 млрд. долл.)
 2008 г. (-133,7 млрд. долл.)

Потенциальный:

Август 2012 г. к декабрю 2011 г.: **-21,8%**

Август 2012 г. к июлю 2011 г.: **-41,3%**

Реализованный:

Август 2012 г. к декабрю 2011 г.: **-62,7 %**

Август 2012 г. к июлю 2011 г.: **-71,3%**

Источник:

Данные АН «Азбука Жилья»

ТЕНДЕНЦИИ И ВЫВОДЫ

Первичный рынок жилья «новой» Москвы:

Пиковые значение спроса – август 2011 г. К концу 2011 г. рынок фактически «отыграл» новость о расширении Москвы.

С конца 2010 г. - увеличение объема предложения монолитно-каркасных новостроек комфорт-класса.

Рост уровня цен на более чем 20% со II кв. 2011 г. по III кв. 2012 г. в зависимости от класса и типа конструкции.

Вторичный рынок «новой» Москвы:

Снижение объема предложения в «новой» Москве с сентября до ноября 2011 г. В 2012 г. относительная стабилизация, а конце весны небольшой рост.

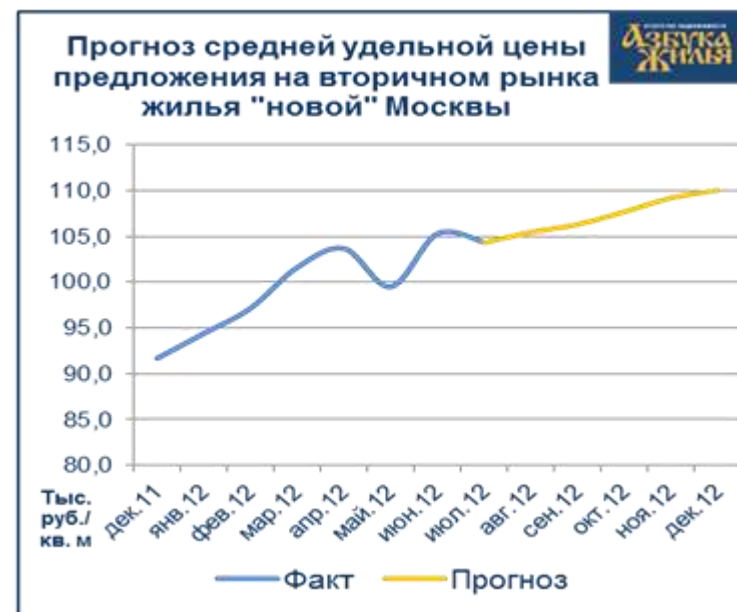
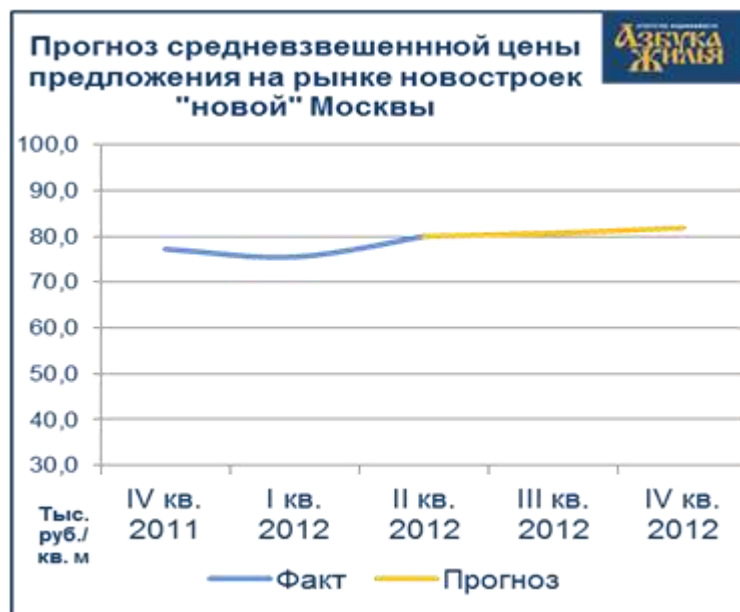
«Вымывание» из прайсов экономкласса и увеличение предложения комфорт-класса к концу 2011 г. К июлю 2012 г. доля предложение экономкласса стабилизировалась (36,6%). Доля квартир комфорт-класса продолжила расти с 46,6% в декабре 2011 г. до 48,5% в июле 2012 г.

В дифференциации по материалу несущих конструкций с мая 2011 г. по июль 2012 г. наблюдалось снижение доли предложения квартир в кирпичных домах. Количество квартир на продажу в монолитных и панельных домах увеличивалось.

Рост уровня цен на более чем 15% в зависимости от класса и типа конструкции.

Чего ожидать в дальнейшем от проекта «новая» Москва?

Краткосрочный прогноз:

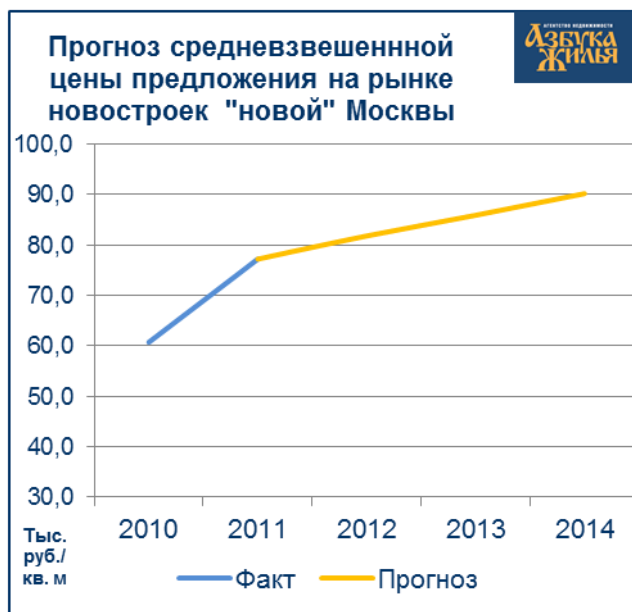


По итогам 2012 г.:

- Сохранение стабильного потребительского спроса на рынке жилой недвижимости. При этом уровень спроса будет несколько ниже, чем в 1 полугодии 2012 г.
- На рынке новостроек объем предложения увеличится в результате выхода новых проектов, рост средневзвешенной цены предложения составит порядка 6%.
- Средняя удельная цена на вторичном рынке жилья возрастет на 18-20%.

Чего ожидать в дальнейшем от проекта «новая» Москва?

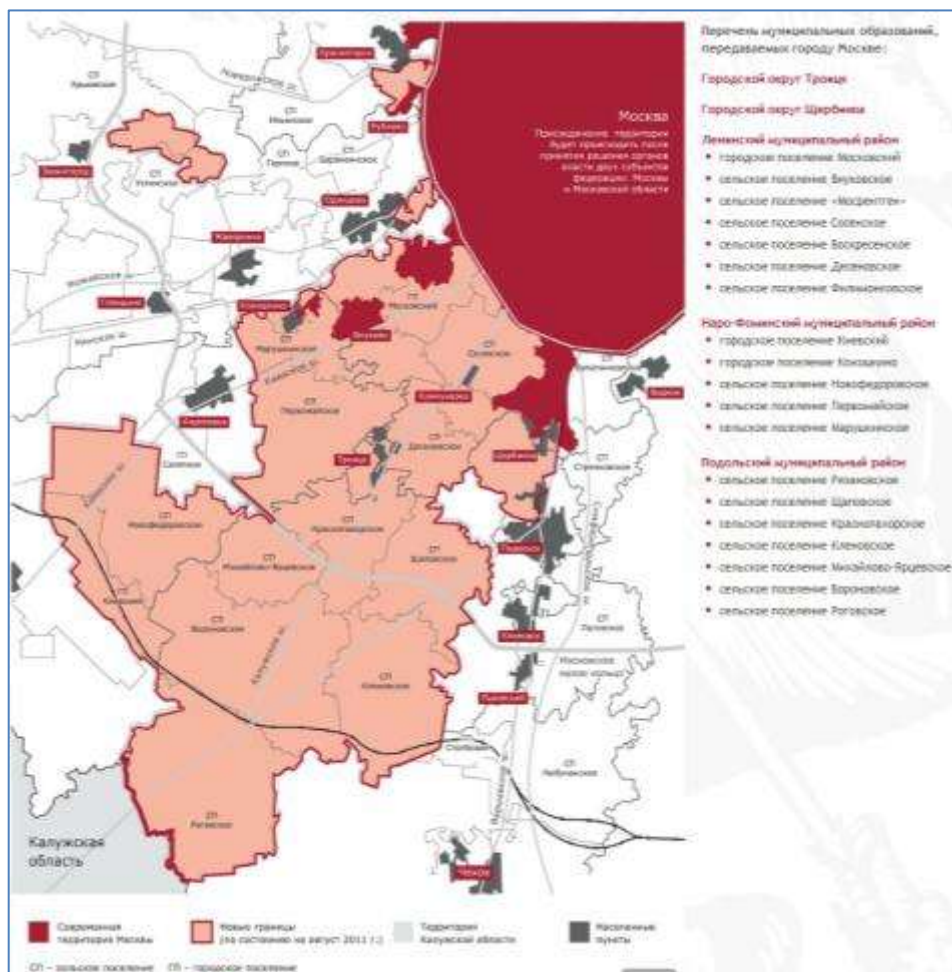
Среднесрочный прогноз:



В 2013-2014 г.:

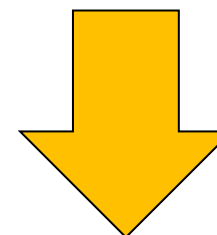
- Незначительное снижение потребительского спроса на жилую недвижимость по сравнению с 2012 г. в результате уменьшения ипотечного кредитования, связанного с вероятным повышением ипотечных ставок.
- Объем предложения на рынке новостроек продолжит увеличиваться. На этом фоне рост средневзвешенной цены предложения будет не более 5% ежегодно.
- Темп роста средней удельной цены на вторичном рынке жилья снизится до 12-15% ежегодно.

Чего ожидать в дальнейшем от проекта «новая» Москва?



2012:

- Формально земли переданы с 01.07.12
- Федеральное правительство, депутаты и прочие крупные чиновники отказались от переезда на новые территории
- По-прежнему отсутствует генплан развития территорий



Ожидаемое развитие в рамках строительства заявленных и выходящих на рынок крупных девелоперских проектов

Работа над Проектом развития новых территорий

Спасибо за внимание.

Буду рад ответить на Ваши вопросы.

Артём Ржавский
Руководитель департамента консалтинга и аналитики
«АЗБУКА ЖИЛЬЯ»

Тел.: +7 (495) 795 05 61
e-mail: Artem.Rzhavsky@azbuka.ru
e-mail: consult@azbuka.ru

119002, Россия, Москва,
пер. Сивцев Вражек, 29/16
www.azbuka.ru/consult