

Изменение цен на рынке после перехода на эскроу счета

Андрей Критилин,
Руководитель центра моделирования ЦИАН
a.kritilin@cian.ru

7-11
ОКТАБРЯ



Какие бывают ЦЕНЫ?

Цена предложения

Источник - прайс-листы
(цена на все квартиры, которые
продавались)

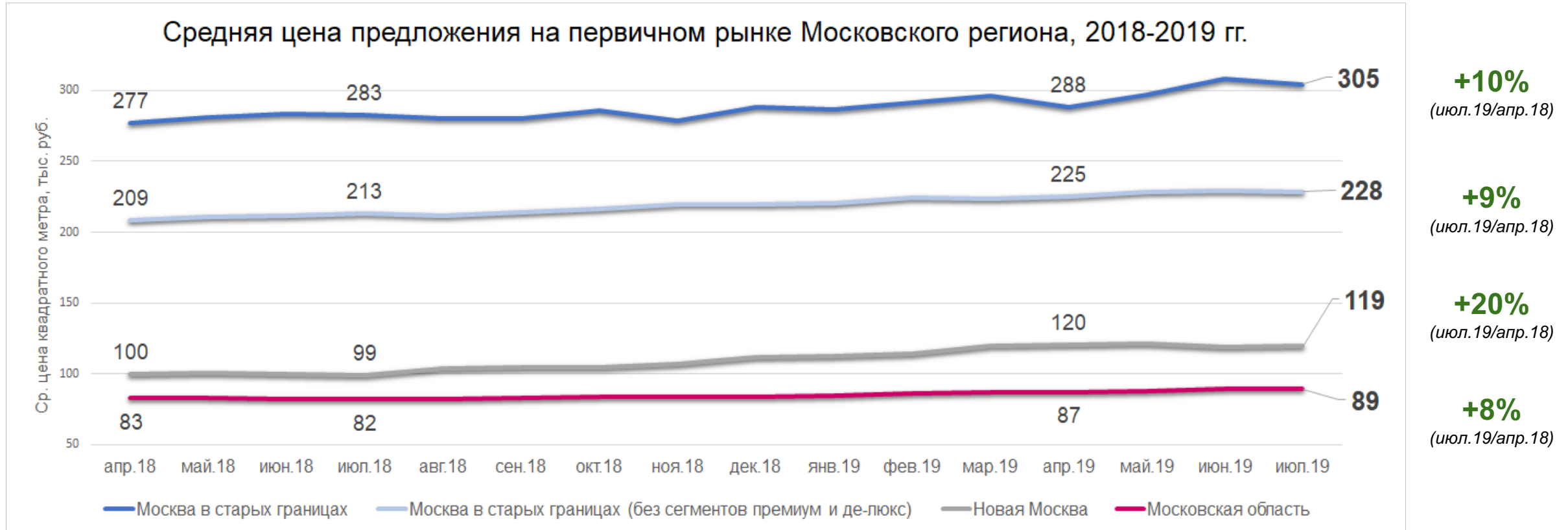
Оценка цены в сделке

Источник - выписки ЕГРН + архив прайс-
листов
(цены на те квартиры, которые были
проданы)

Реальная цена в ДДУ

Источник - выписки ЕГРН + данные
компенсационного фонда
(цены из договоров долевого участия)

Цены предложения



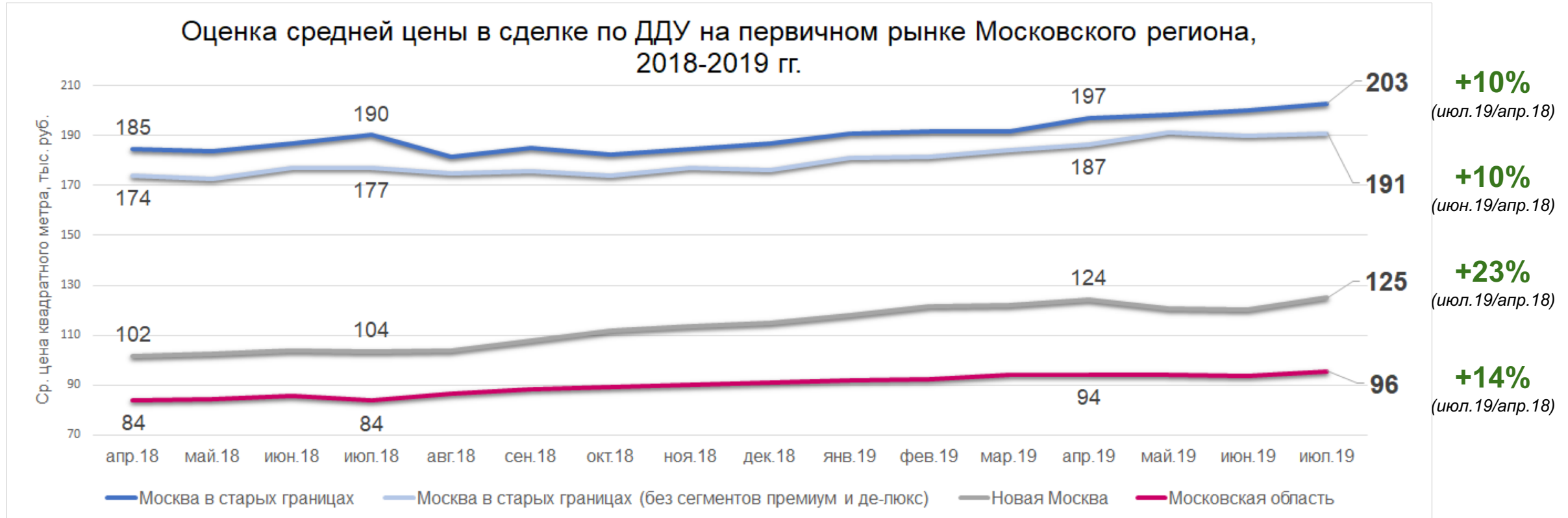
- Цены устойчиво растут с конца лета 2018 года.
- Основные драйверы роста: информационный фон (“отмена” ДДУ), метро в Новой Москве, строительная инфляция.

Цены нового предложения

Локация	Ср. цена кв. м новых проектов (вывод в реализацию 1 полугодие 2017 года)	Ср. цена кв. м новых проектов (вывод в реализацию 1 полугодие 2018 года)	Ср. цена кв. м новых проектов (вывод в реализацию 1 полугодие 2019 года)
Москва	165	186	192
Новая Москва	102	109	129
Московская область	77	76	86

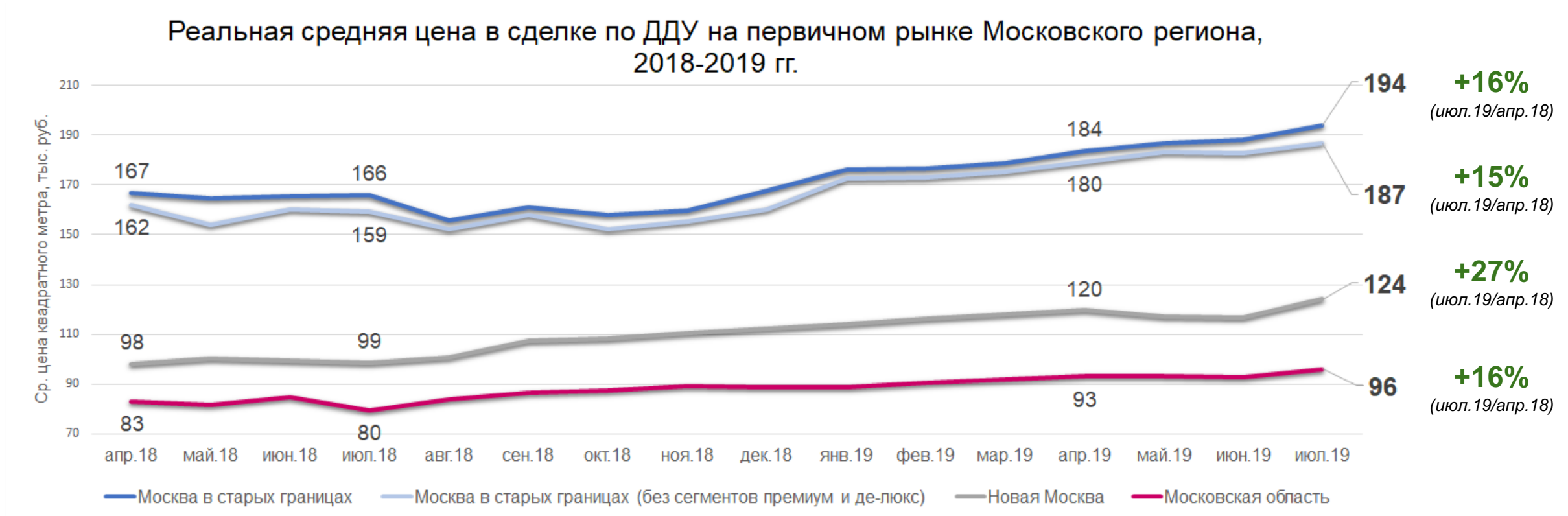
- При сравнении средних цен в выборку попадают предложения на разных стадиях строительства;
- Сравнение цен на похожей стадии - анализ органического роста цен - лучше отражает реальные изменения цен;
- Новостройка на котловане в Москве сейчас на 16% дороже, чем 2 года назад, в Новой Москве на 26%, в Московской области на 11%

Оценка цены в сделке



- Оценочные цены сейчас растут быстрее, чем год назад (больше сделок на котловане, больше сделок с лотами с небольшими метражами)

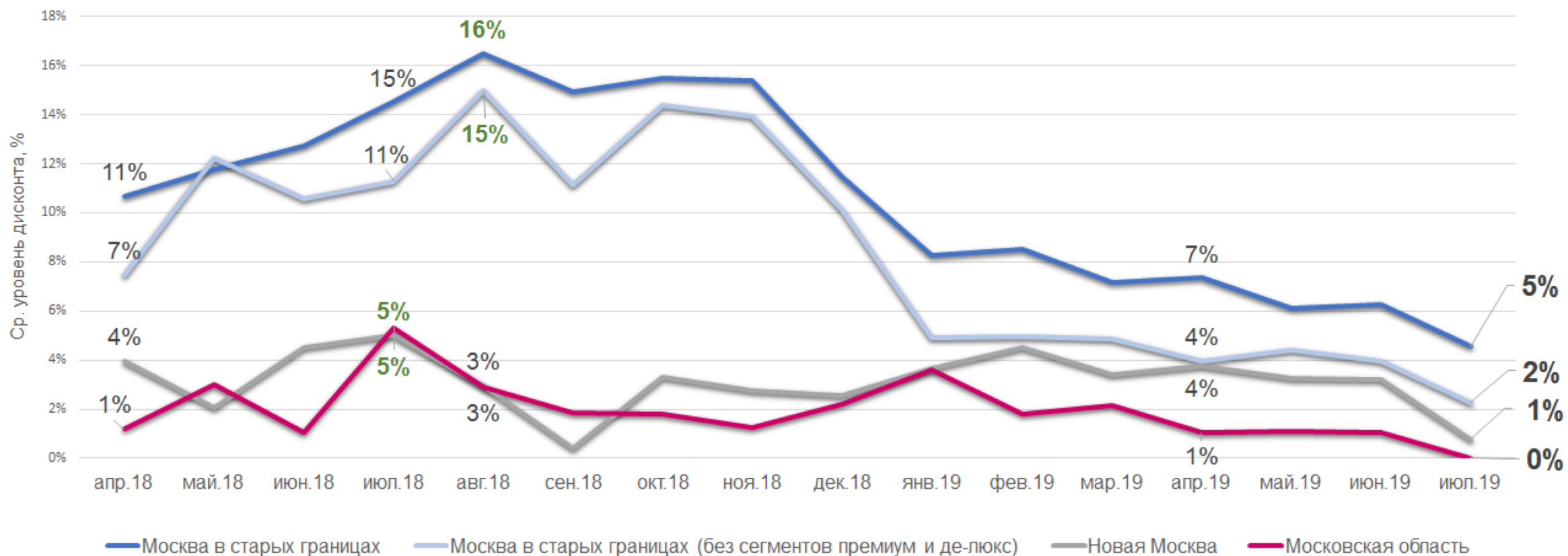
Реальные цены в сделке



- Реальные цены ДДУ выросли сильнее, чем цены предложений и оценочные цены
- Причина - снижение уровня скидок и сокращение числа лотов “со скидкой”.

Дисконт

Средний уровень дисконта на первичном рынке Московского региона, 2018-2019 гг.

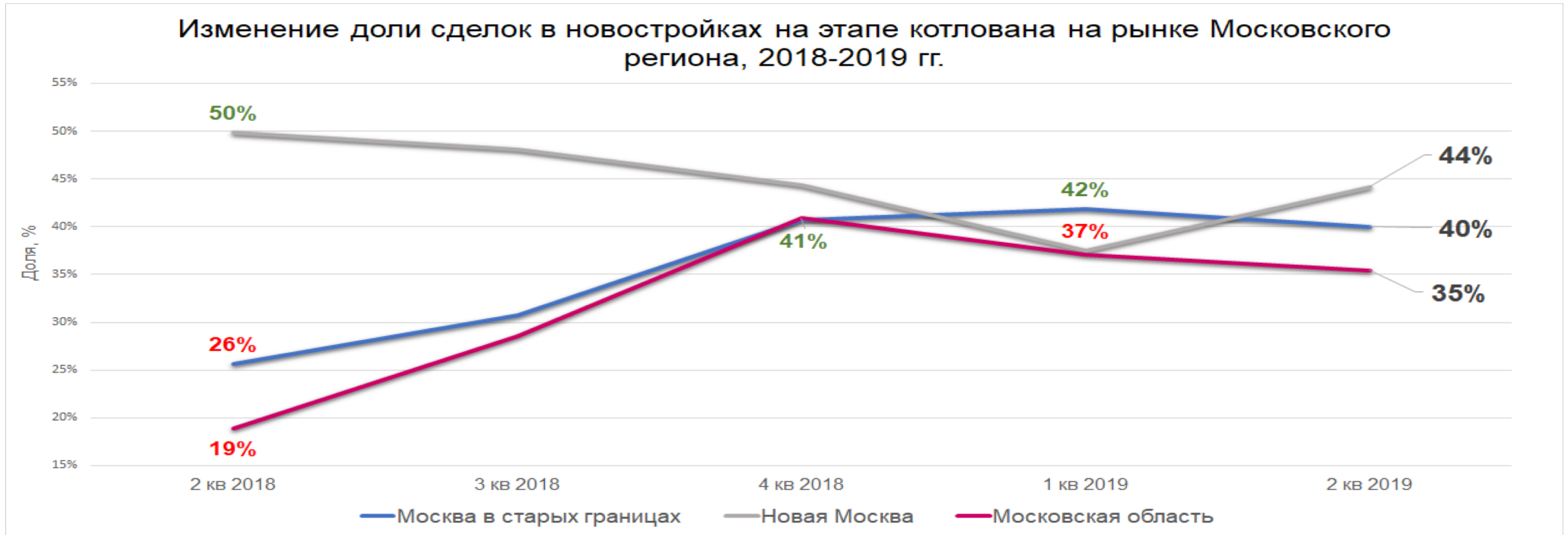


Продажи

Топ-10 застройщиков Московского региона по числу сделок по ДДУ за период с апреля 2018 г. по июль 2019

№	Застройщик	Число сделок по ДДУ за апр.18-июл.19, тыс. шт.	Г. Оценка ср. цены в сделке, тыс. руб./кв м	Реальная ср. цена в сделке, тыс. руб./кв м	Ср. уровень дисконта, %
1	ПИК	37	130,4	127,9	2%
2	Самолет Девелопмент	15	99,3	94,3	5%
3	Гранель	12	93,4	92,9	1%
4	Ingrad	9	125,5	123,9	1%
5	A101 Девелопмент	8	114,3	111,5	3%
6	МИЦ	8	104,2	97,1	7%
7	MR Group	6	184,0	177,4	4%
8	ФСК Лидер	6	116,5	113,9	2%
9	ЛСР	4	180,5	170,3	6%
10	Главстрой Девелопмент	4	112,4	110,1	2%

Структура продаж

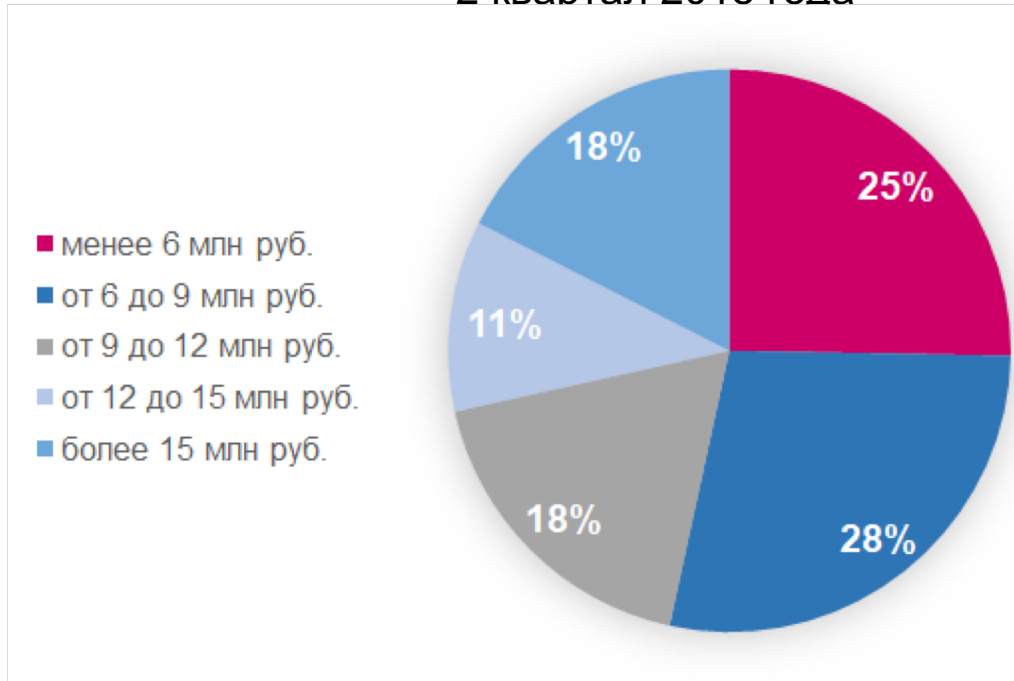


- Доля сделок на стадии котлована растет в старой Москве и МО (на 20 пп за 1,5 года)
- В Новой Москве роста “котлованных” сделок нет, т.к. новое предложение там ограничено

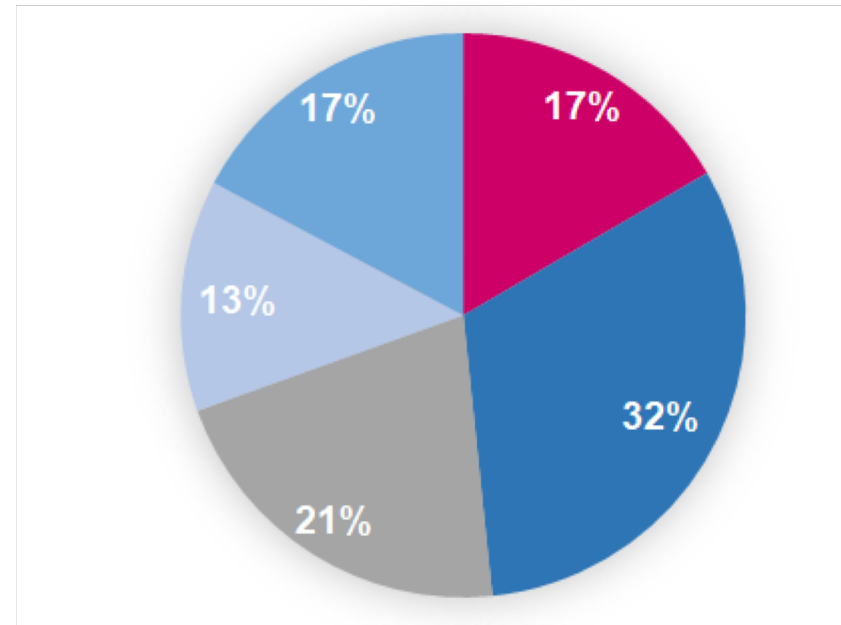
Структура продаж

Структура продаж по бюджету сделки на первичном рынке Москвы в старых границах
(без учета сегментов премиум и де-люкс)

2 квартал 2018 года



3 квартал 2019 года



Доходность жилья в годы кризиса

Выход новостройки на рынок (2015-2016 гг.)

Ввод новостройки в эксплуатацию

Средние темпы прироста цен на квартиры в 2015-2019 гг

Москва в “старых” границах

+26%

Новая Москва

+23%

Московская область

+21%

Лидеры по уровню доходности

Москва в “старых” границах

№	Проект, корпус	Доходность, %
1	Лайф Ботанический сад корп. К5	46%
2	Символ корп. 6	45%
3	Эталон-Сити корп. Токио-6	45%
4	Среда корп. Л2	45%
5	Город корп. 2	45%

Новая Москва

№	Проект, корпус	Доходность, %
1	Испанские кварталы корп. 6.1	36%
2	Внуково 2017 корп. 16	32%
3	Саларьево Парк корп. 5	28%
4	Бунинские Луга корп. 1.5.2	28%
5	Медовая Долина корп. 1	23%

Московская область

№	Проект, корпус	Доходность, %
1	Новорижские кварталы корп. 39	47%
2	Одинцово-1 корп. 1-13	37%
3	Императорские Мытищи корп. 15.1	36%
4	Люберцы 2017 корп. 23	36%
5	Новокуркино мкр-н 7 корп. 1-1	36%