

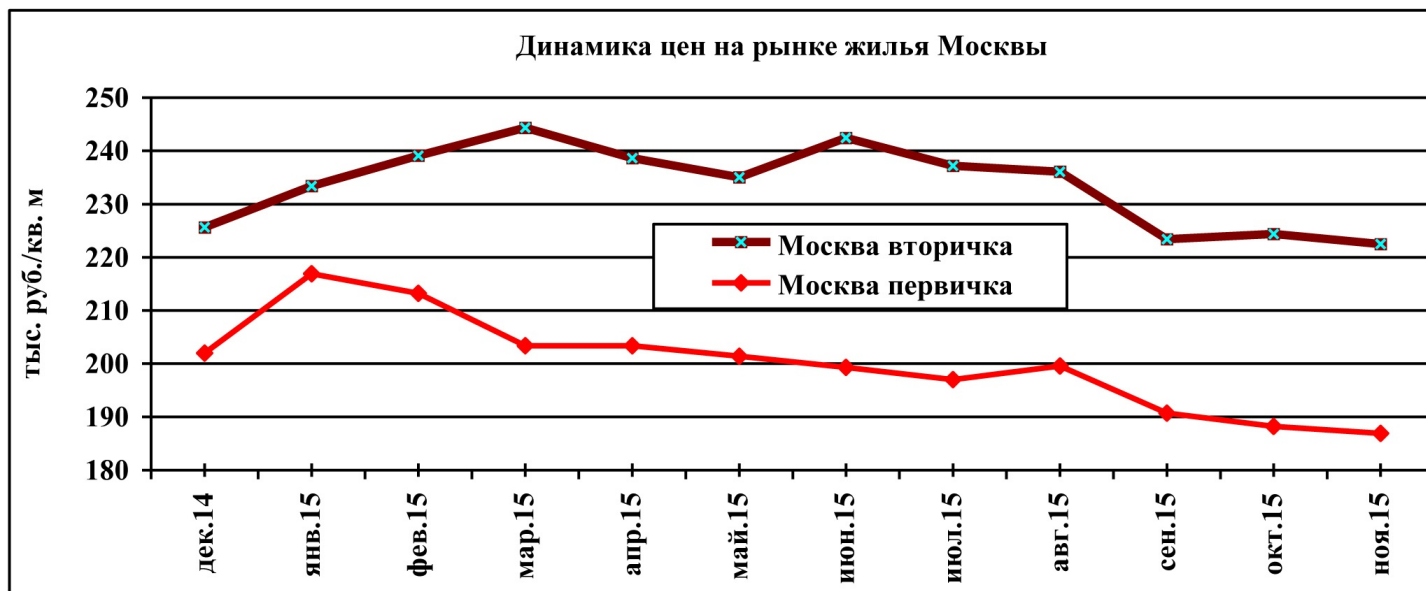
Стерник Г.М.,
председатель Комитета МАР по аналитике и консалтингу

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ЦЕНОВОЙ ПРОГНОЗ

1. Динамика цен на жилую недвижимость Московского региона в 2015 году

В Москве на *первичном рынке* в январе продолжался рост цен как реакция населения на макроэкономический шок декабря, но к марту цены снизились до 203,4 тыс. руб./кв. м (с 216,9 тыс. руб./кв. м в январе), а затем до августа (при сохраняющейся стабильности и даже укреплении рубля) стабилизировались на уровне около 200 тыс. руб./кв. м, в сентябре (при новом ослаблении рубля) упали до 190,5, в ноябре – до 186,8 (ниже уровня декабря 2014 года – 202,0 тыс. руб./кв. м – на 7,5%).

На *вторичном рынке* повышение цен продолжалось до марта (до уровня 244,4 тыс. руб./кв. м), но затем (под влиянием субсидированной ипотеки) произошел переток спроса на первичный рынок, и к маю цены несколько снизился (до 235,0 тыс. руб./кв. м), в июне-августе стабилизировались на этом уровне, но в сентябре-ноябре упали до уровня 226,0-222,5 (ниже уровня декабря 2014 года – 257,2 тыс. руб./кв. м - на 13,5%).



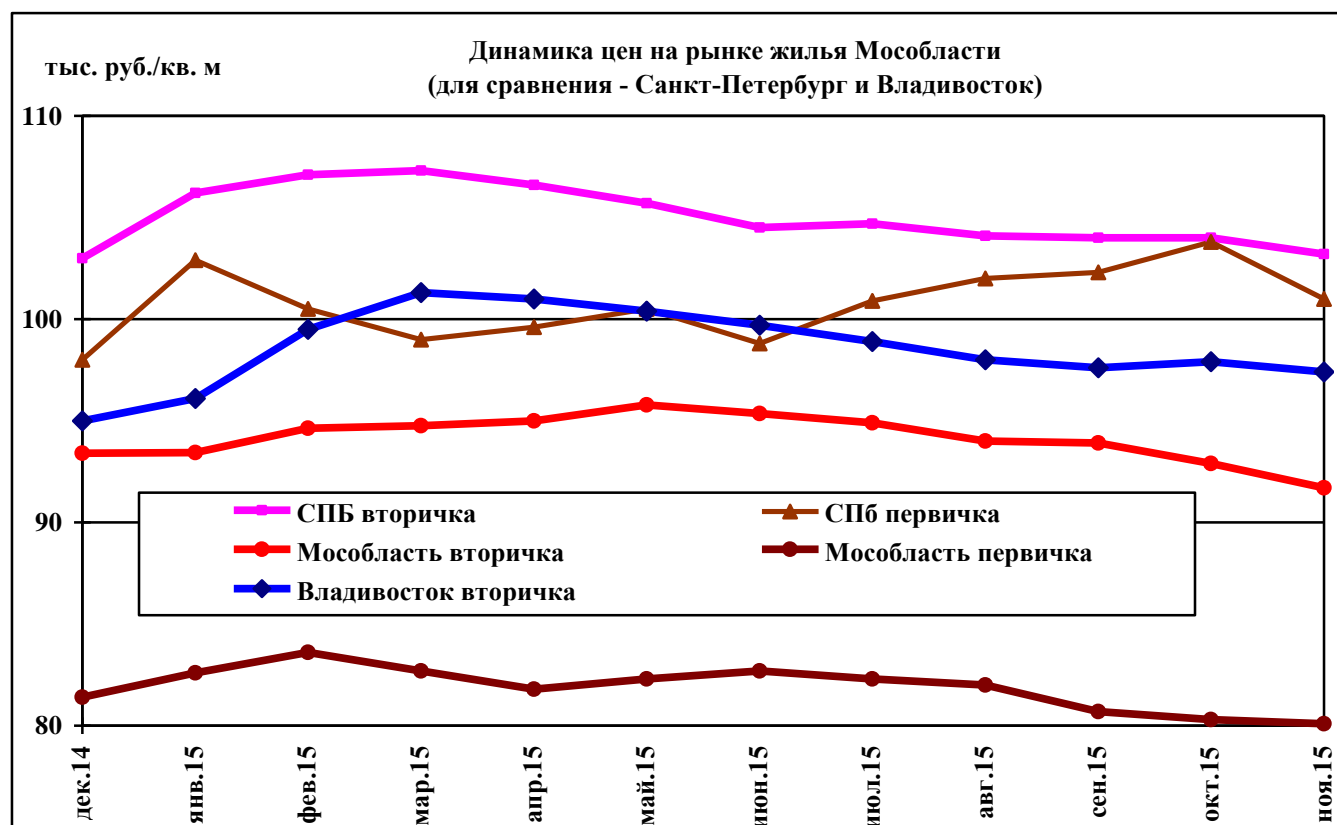
Источник: ГК МИЭЛЬ и «МИЭЛЬ-Новостройки», Комитет МАР по аналитике и консалтингу

По разным данным, на первичном рынке жилья Москвы в 2015 году размер скидки составлял 2-15% летом и 5-25% осенью (в среднем 10-15%). Доля квартир, продающихся со скидкой, оценивается в 60–80%. Таким образом, коэффициент торга (отношение средних цен сделок к средним ценам предложения) равен 1,07-1,10.

В Московской области на первичном рынке цены повышались до февраля (до 83,6 тыс. руб./кв. м), затем к апрелю понизились до 81,8 тыс., далее стабилизировались на уровне

82 тыс., в сентябре и октябре упали до 80,7-80,3 тыс. руб./кв. м (ниже декабря 2014 года – 81,4 тыс. руб./кв. м – на 1,4%).

На вторичном рынке цены росли до мая (95,8 тыс. руб./кв. м), затем плавно понижались до 94,0-93,9 тыс. в августе-сентябре, в октябре упали до 92,9 тыс. руб./кв. м (ниже уровня декабря 2014 года – 93,4 тыс. руб./кв. м – на 0,5%).



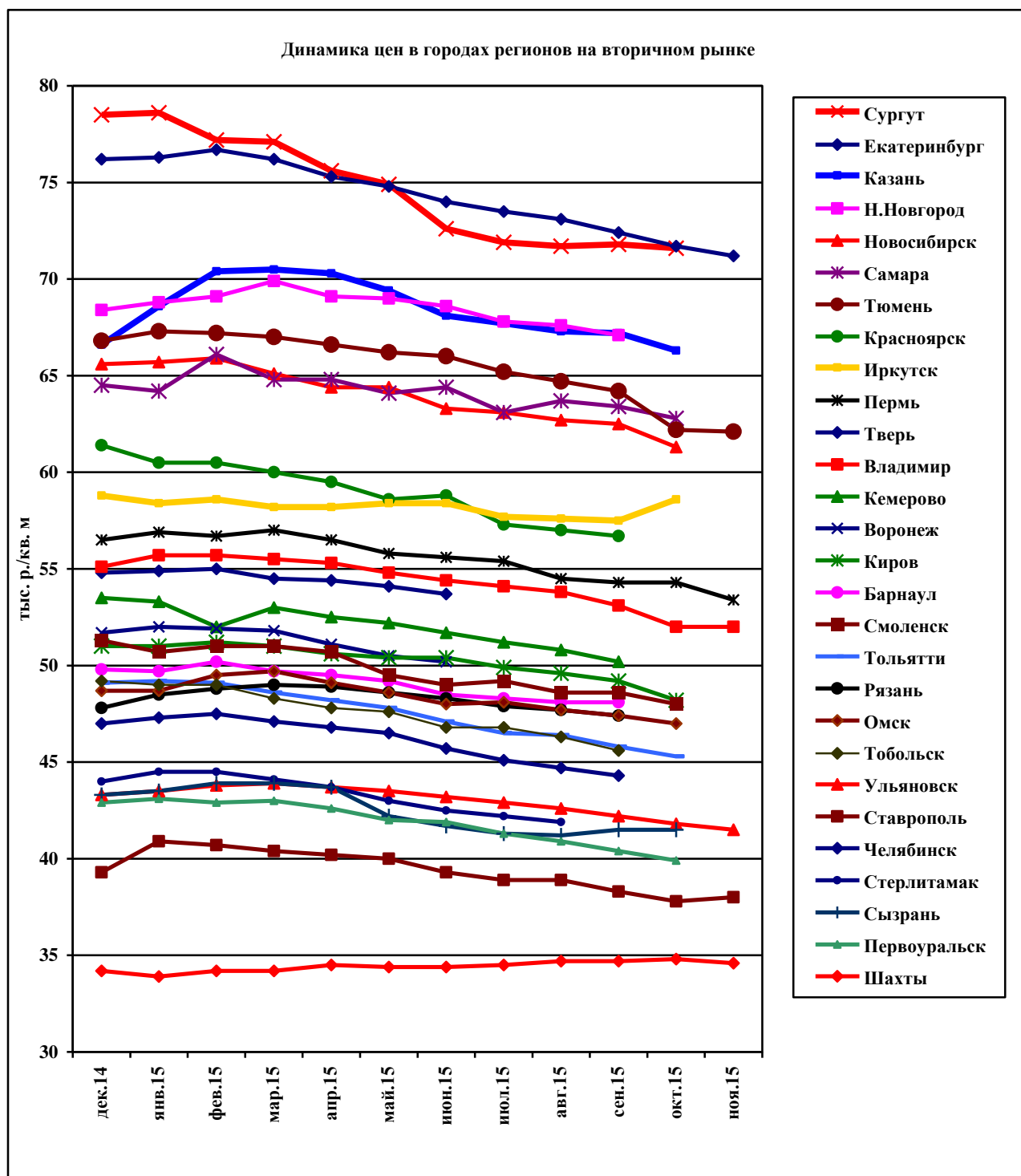
Источник: ГК «Бюллетень недвижимости» (Санкт-Петербург), ГК «МИЭЛЬ», «МИЭЛЬ-Новостройки», комитет по аналитике и консалтингу MAP (Мособласть), ООО «ИНДУСТРИЯ-Р» (Владивосток).

Таким образом, в столичных регионах в течение года существенной динамики цен предложения жилья не наблюдалось. На фоне драматических изменений объемов ипотечной поддержки и объемов сделок с квартирами продавцы упорно держали цены предложения без существенных изменений. В то же время застройщики объявляли различного рода акции, скидки, рассрочку, а покупатели сосредотачивали свой спрос на менее бюджетных квартирах, вследствие чего цены состоявшихся сделок весной-летом были в среднем на 10-15% ниже цен предложения. Осенью застройщики наконец-то перешли от политики высоких цен предложения и индивидуальных скидок к общему понижению цен предложения.

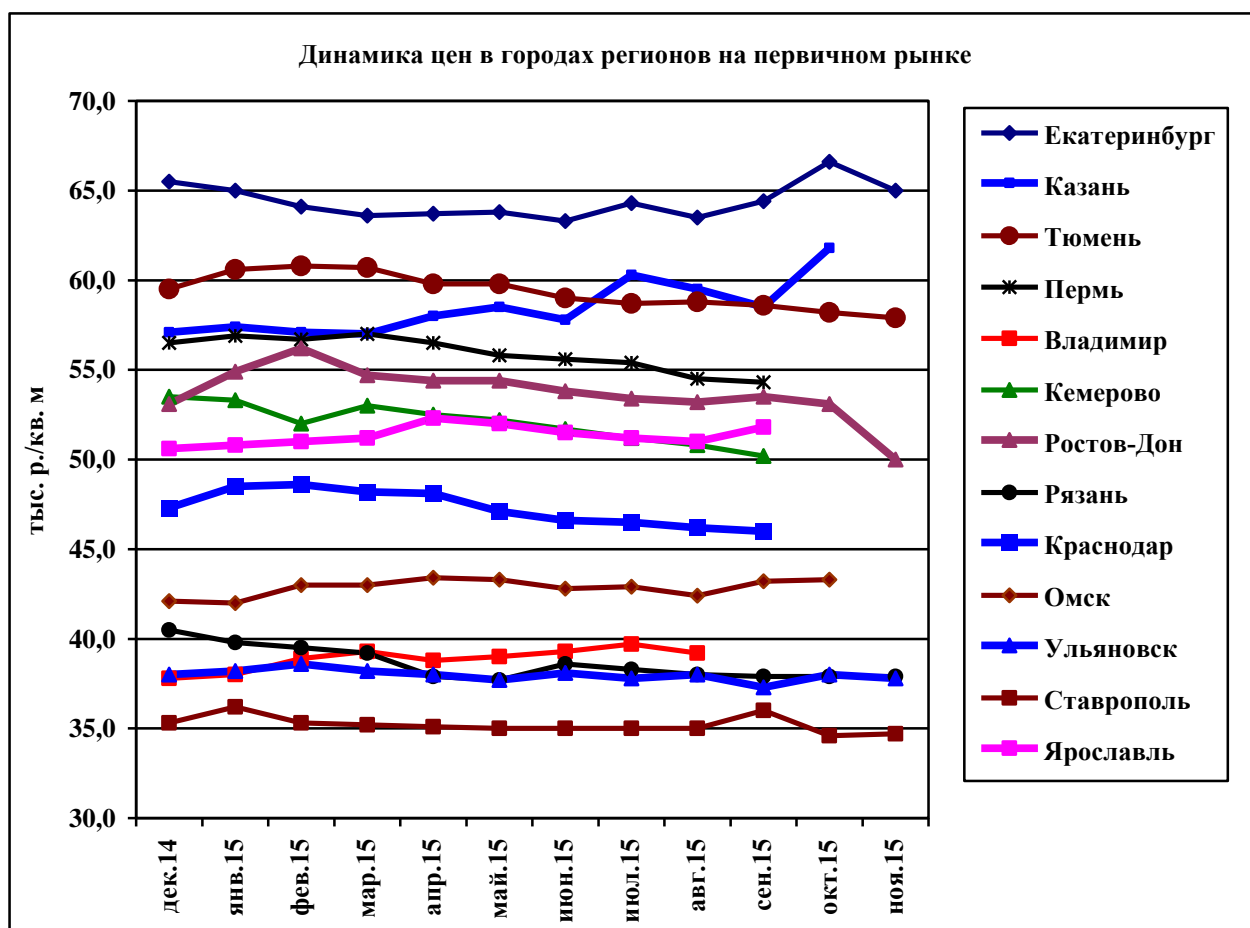
В других регионах ситуация складывалась аналогично.

На вторичном рынке в большинстве из 25 городов выборки в первые один-два месяца цены предложения повышались, а затем началось снижение. Однако, за 11 месяцев снижение составило не более 9%, никакого обвала цен не произошло.

На первичном рынке изменения средних цен предложения жилья в городах выборки были разнонаправленными. Изменение цен предложения в 13 городах выборки за 9 месяцев составило от -6% до +4%.



Источник: <http://realtymarket.ru/Publi-nii-grafik-cen-vtori-noi-ndvijnosti-gorodo/>



Источник: сертифицированные РГР аналитики рынка недвижимости регионов.

Таким образом, на цены на вторичном и первичном рынке жилья Московского региона, как и других регионов, снижаются, но обвала цен не произошло. В целом рынок жилой недвижимости оказался одним из наиболее устойчивых сегментов экономики, что говорит об эффективности комплекса антикризисных мер, принятых властями и застройщиками.

2. Внутренние факторы, определившие динамику цен в 2015 году

После падения объема ипотечных сделок в январе-феврале 2015 года, вызванного резким ростом ключевой ставки ЦБ РФ (до 17,5%) и соответственно ставок по ипотечным кредитам (до 18-21%), принятые правительством меры по поддержке строительной отрасли (мартовское решение о субсидировании ипотечной ставки на первичном рынке) привели к росту количества ипотечных сделок и тем самым предотвратило возможный коллапс жилищного строительства. В дальнейшем, по мере последовательного снижения ключевой ставки (до 11,0% 31 июля) снижались и ставки ипотеки, которая в 1 квартале составила в среднем 14,5%, во 2-3 квартале 13,3-13,5%.

В Москве количество ипотечных сделок с 4,5 тыс. в декабре 2014 года упало до 1,7 тыс. в январе, 2,3-2,7 тыс. в феврале-марте. Затем к июню оно выросло до 3,5 тыс., к июлю –

до 4,1 тыс. Но в августе-ноябре, на фоне падения доходов населения и неустойчивой ситуации в валютно-финансовой сфере, рост объема поглощения ипотеки прекратился, и было зарегистрировано всего 2,6-2,9 тыс. ипотечных сделок. За 11 месяцев 2015 года относительно того же периода прошлого года этот показатель снизился на 32,5% (с 43200 до 29145).

Снижение объема поглощения ипотеки наряду с общим снижением платежеспособности населения привело к падению объема предъявленного спроса, по экспертным оценкам – на 40%.

В Московской области количество ипотечных сделок после января (более ранних данных не публиковалось) выросло с 8,6 тыс. до 16,4 тыс. в июне, затем сохранялось приблизительно на одном уровне, но в сентябре выросло до 19,2 тыс. Тем не менее эксперты говорят о том, что объем спроса на рынке Московской области также снизился на 20-40%.

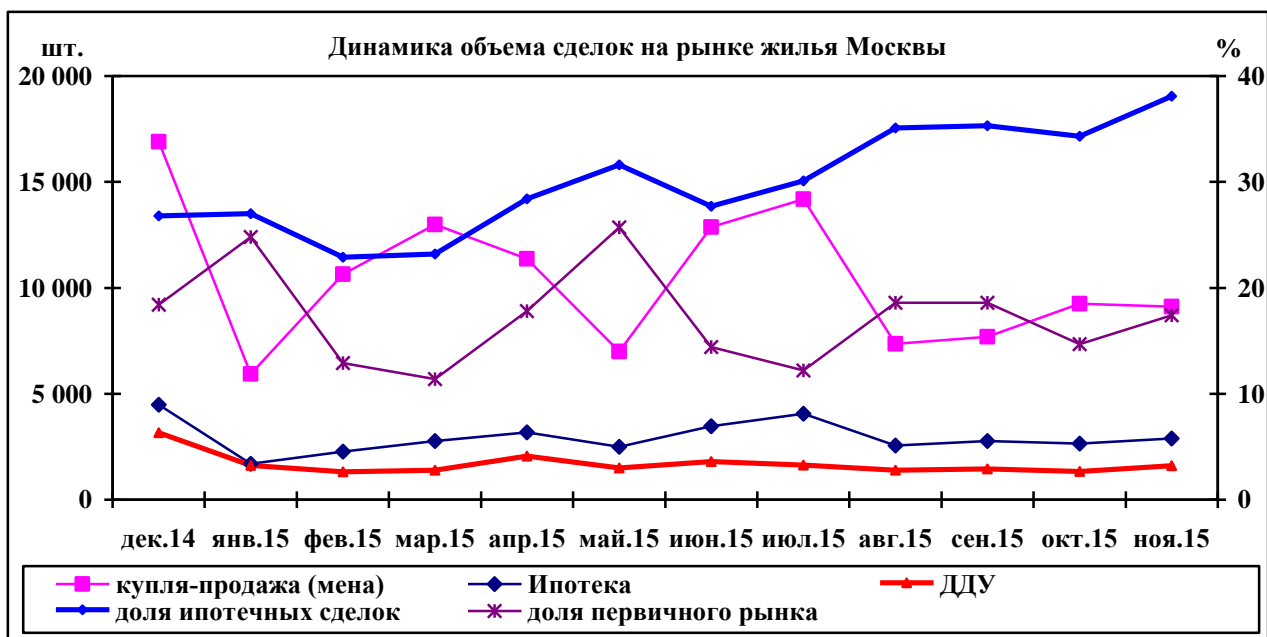
Это привело к снижению количества сделок на вторичном и первичном рынке жилой недвижимости.

Количество зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) в Москве упало с 3,2 тыс. в декабре до 1,3-1,4 тыс. в феврале-марте, в апреле выросло до 2,1 тыс., но далее начало снижаться и в августе-ноябре возвратилось к 1,3-1,6 тыс. За 11 месяцев 2015 года относительно того же периода прошлого года этот показатель снизился на 24,4% (с 20865 до 16678).

На вторичном рынке количество сделок купли-продажи (мены) упало с 16,9 тыс. в декабре до 5,9 тыс. в январе, затем повышалось до 13,0 тыс. в марте, снизилось до 7,0 тыс. в мае, но к июлю выросло до 8,8 тыс. В августе-сентябре и в этом сегменте произошло падение числа сделок – до 7,4 тыс. и 7,7 тыс. соответственно, в октябре-ноябре данный показатель вырос до 9,3 тыс. За 11 месяцев 2015 года относительно того же периода прошлого года этот показатель снизился на 38,9% (с 136698 до 98441).

Интересно отметить, что на фоне общего падения объема поглощения на рынке жилья Москвы, в августе-ноябре доля ипотечных сделок от общего числа сделок рекордно выросла (до 35,1-38,1%). Эти данные подтверждают, что падающий спрос на рынке жилой недвижимости поддерживается в основном ипотекой, и прекращение роста числа ипотечных сделок вследствие падения доходов населения является фундаментальным фактором, определяющим негативный тренд на рынке.

Доля сделок на первичном рынке с июня-июля (14,4-12,2%) к августу-сентябрю несколько выросла (до 18,6%), но в октябре-ноябре на фоне увеличения числа сделок на вторичном рынке снизилась до 14,7-17,4%.



Источник: Росреестр

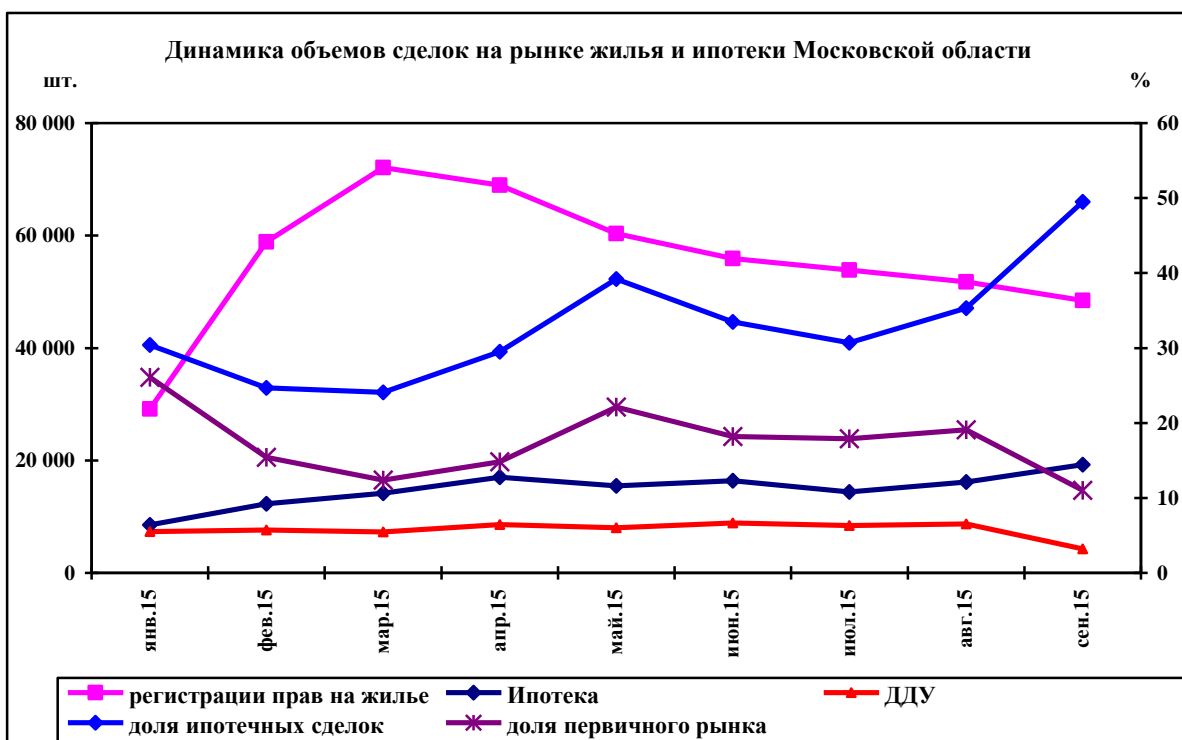
Примечание: Доля первичного рынка и доля ипотечных сделок – с исключением сделок мены (20%).



Источник: Росреестр

В Московской области количество зарегистрированных ДДУ после января (7,3 тыс.) повышалось (июнь – 8,9 тыс., июль – 8,4 тыс., август – 8,7 тыс.), но в сентябре резко обвалилось (до 4,3 тыс.).

Количество регистрационных сделок с жильем после января (29,2 тыс.) повышалось до марта (72,1 тыс.), но затем снизилось до 55,9 тыс. в июне и 48,4 тыс. в сентябре.



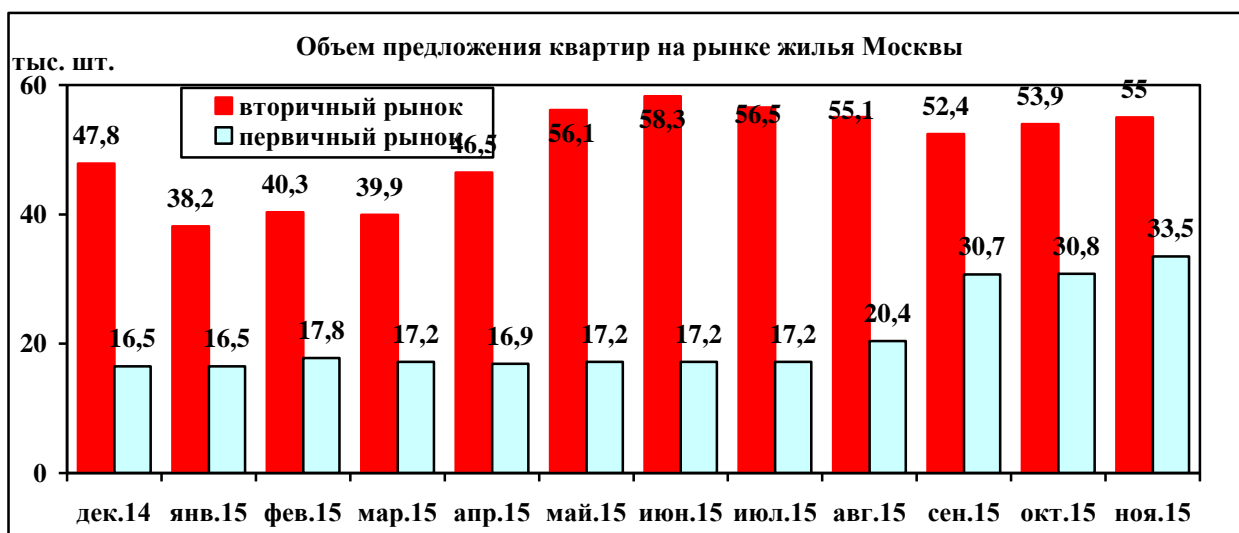
Источник: Росреестр

Примечание: доля ипотечных сделок, доля первичного рынка – с исключением сделок мены, дарения, приватизации, деприватизации и др. (40%).

Доля ипотечных сделок с 30,4% в январе снизилась в феврале-марте до 24,1%, но затем повышалась до 35,3% в августе, а в сентябре в связи с ростом числа ипотечных сделок на фоне падения общего числа сделок с жилой недвижимостью рекордно увеличилась (до 45,9%).

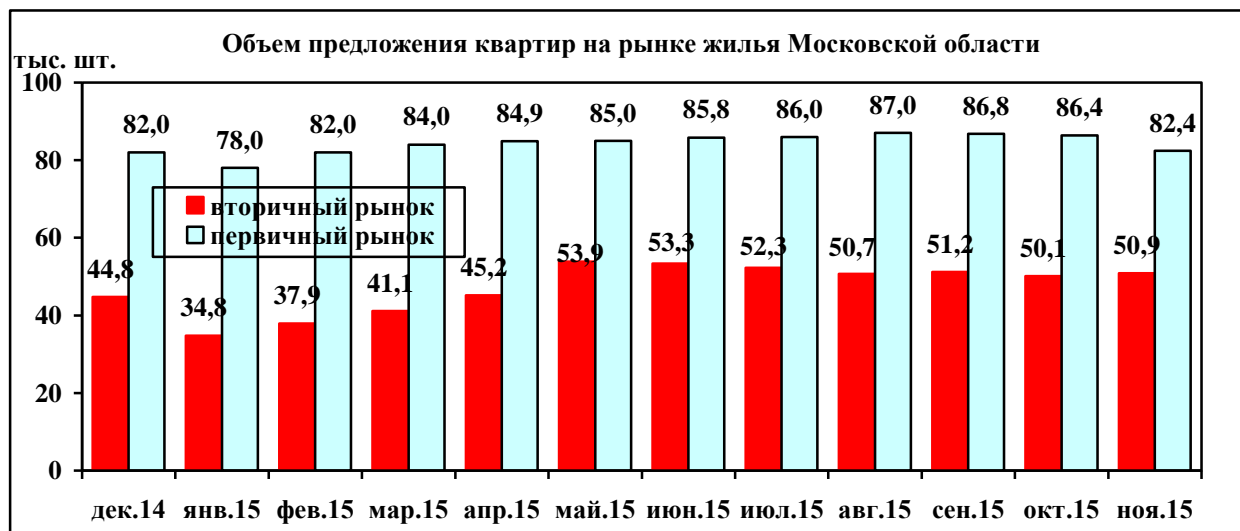
Доля сделок на первичном рынке с января (26,1%) снизилась до 12,4% в марте, затем до августа выросла до 19,1%, но в сентябре упала до 11%.

Снижение спроса и поглощения жилья привело к росту объема «зависшего» в прайсах предложения.



Источник: ГК «МИЭЛЬ», «МИЭЛЬ-Новостройки»

На вторичном рынке рост предложения произошел с апреля-мая (с 38-40 тыс. до 52-56 тыс. квартир в месяц), на первичном – с августа (с 17-18 тыс. до 30-31 тыс. квартир в месяц). Вместе со снизившимся спросом это привело к снижению цен на рынке.



Источник: ГК «МИЭЛЬ», «МИЭЛЬ-Новостройки»

На вторичном рынке жилья Московской области объем предложения повышался с 34,8 тыс. в январе до 53-54 тыс. в мае-июне, и далее сохранялся на уровне 50-52 тыс. квартир в месяц. На первичном рынке предложение было более стабильным (85-86 тыс. квартир), что объясняется приблизительно одинаковым темпом поглощения и нового строительства/предложения.

В Москве в стадии строительства сейчас находится около 11,5 млн кв. м жилья (около 165 тыс. квартир).

В то же время объемы ввода жилья демонстрирует положительную динамику на том заделе, который был создан в докризисный период. За девять месяцев 2015 года в Москве сдано в эксплуатацию 2,40 млн кв. м жилья (в том числе в Новой Москве – 1,37 млн кв. м). За тот же период прошлого года было введено 2,33 млн кв. м.

В 2016–2018 годах Москву ждет серьезное снижение объемов жилищного строительства: количество выданных разрешений на строительство жилых объектов сократилось на треть. Одновременно снизится объем предложения и поглощения площадей.

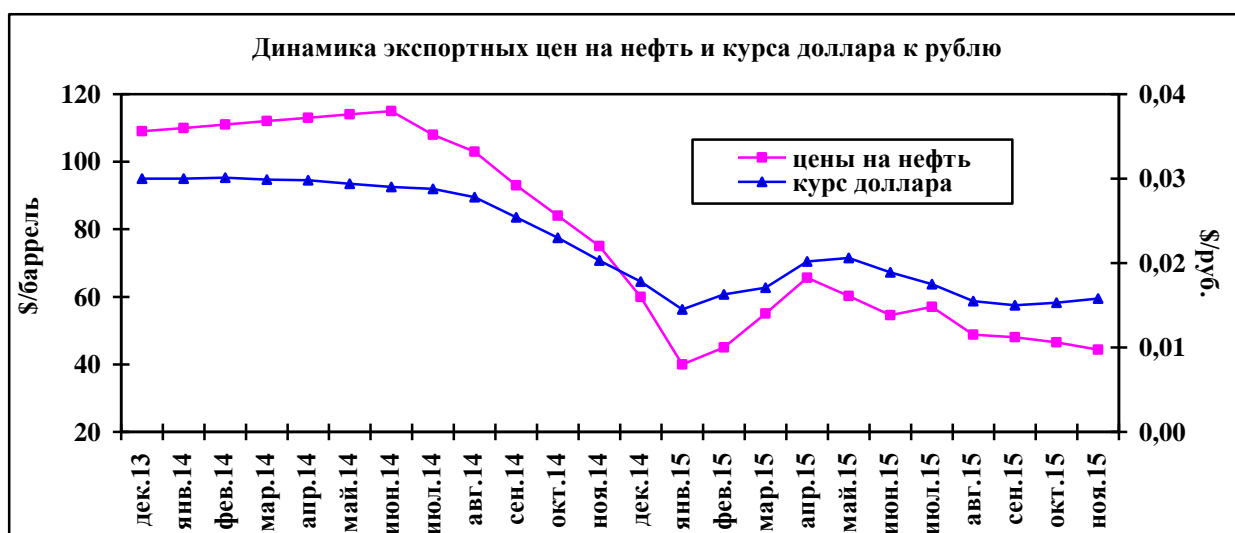
Снижение объемов поглощения жилья на первичном рынке за 11 месяцев на 25% (в годовом исчислении) привело к снижению объема привлекаемых средств дольщиков, что в совокупности с сокращением объемов кредитования банками застройщиков создало для них значительные финансовые трудности и поставило некоторых на грань банкротства, например, компанию «СУ-155». Как высказался министр строительства Михаил Мень на заседании президиума общественного совета при Минстрое РФ, в компании полагали, что

российская экономика будет расти бесконечно. Компания стала жертвой кризиса и неверно выбранной финансовой модели, рассчитанной на постоянный рост рынка.

Таким образом, рынок жилой недвижимости Московского региона в 2015 году находился в стадии рецессии, однако, несмотря на напряженную макроэкономическую ситуацию, существенного падения показателей (объемов ввода и строительства, объемов поглощения жилья и ипотеки, цен предложения на первичном и вторичном рынке) пока не произошло.

3. Внешние (макроэкономические) факторы, определившие динамику цен

Основной источник роста нашей экономики и рынка недвижимости – цены на экспортную нефть – после длительного периода стабильности на уровне 110-120 \$/баррель в середине 2014 года начали снижаться, и в ноябре-декабре упали до 75 и 60, а в январе 2015 – до 40 \$/баррель. Одновременно подогнулась и вторая «нога» нашей экономики – курс рубля к доллару – с 33-34 руб./\$ в первом полугодии 2014 года до 49 и 56 в ноябре-декабре и 69 руб./\$ в январе. Именно этот валютно-финансовый шок вызвал ажиотажный спрос на жилье как средство сбережения накоплений и повышение (на фоне стагнации в макроэкономике) цен на рынке. К апрелю-маю цена на нефть повысилась до 60-66 \$/баррель, а рубль укрепился до 48,5-49,5 руб./\$. Финансово-экономическая сфера в РФ пережила декабрьские шоки, и ее состояние вместе с ценами на нефть и курсом доллара стабилизировалось. Соответственно закончилось стимулирующее действие шоков на население, и динамика цен начала определяться фундаментальными факторами - снижающимися доходами населения.



Источник: ЦБ РФ.

Но в июне цена на нефть начала снова снижаться, и к ноябрю снизилась до 44,3 \$/баррель. Одновременно повышался курс доллара – до 63,3 в октябре и 65,5 руб./\$ в ноябре.

С учетом падения цен на нефть внешнеторговый оборот России за 10 месяцев сократился на 34,5% в годовом выражении.

Наиболее резкое падение рубля пришлось на август, и снова началась некоторая паника как среди населения, так и среди профессионалов (предпринимателей и экспертов) и чиновников.

Основной драйвер рынка жилой недвижимости – доходы населения – существенно снизились. За 10 месяцев 2015 г. реальная заработная плата граждан сократилась на 10,9%, реальные располагаемые доходы - на 3,5%. Розничные продажи сократились в годовом исчислении на 11,7%, что стало худшим показателем за последние 20 лет. При этом продажи непродовольственных товаров, на которых в кризис экономят в первую очередь, снизились сразу на 12,5%.

Снижение доходов ведет к сжатию потребительского спроса и активному переходу населения на сберегательную модель финансового поведения.

Минэкономразвития РФ в ходе подготовки бюджета 4 раза за эти месяцы пересматривало свои макроэкономические прогнозы на 2015 год: в феврале в сторону ухудшения, в мае – улучшения, в августе и затем в ноябре – снова ухудшения.

Правительственные макроэкономические прогнозы на 2015 год от февраля, мая, августа и ноября

Параметры	февраль	май	август	ноябрь
Среднегодовые цены на нефть Urals, \$/баррель	50	50	40	50
Среднегодовой курс рубля, руб./\$	61,5	60,0	75,0	65,0
Инфляция, %	12,2	11,9	8,5	12,5
Прирост ВВП в реальном выражении, %	-3,0	-2,8	-3,3	-3,9
Прирост реальных доходов населения, %	-6,3	-6,3	-6,5	-10,0
Прирост номинальных доходов населения, %	+5,1	+5,0	+0,4	+0,1

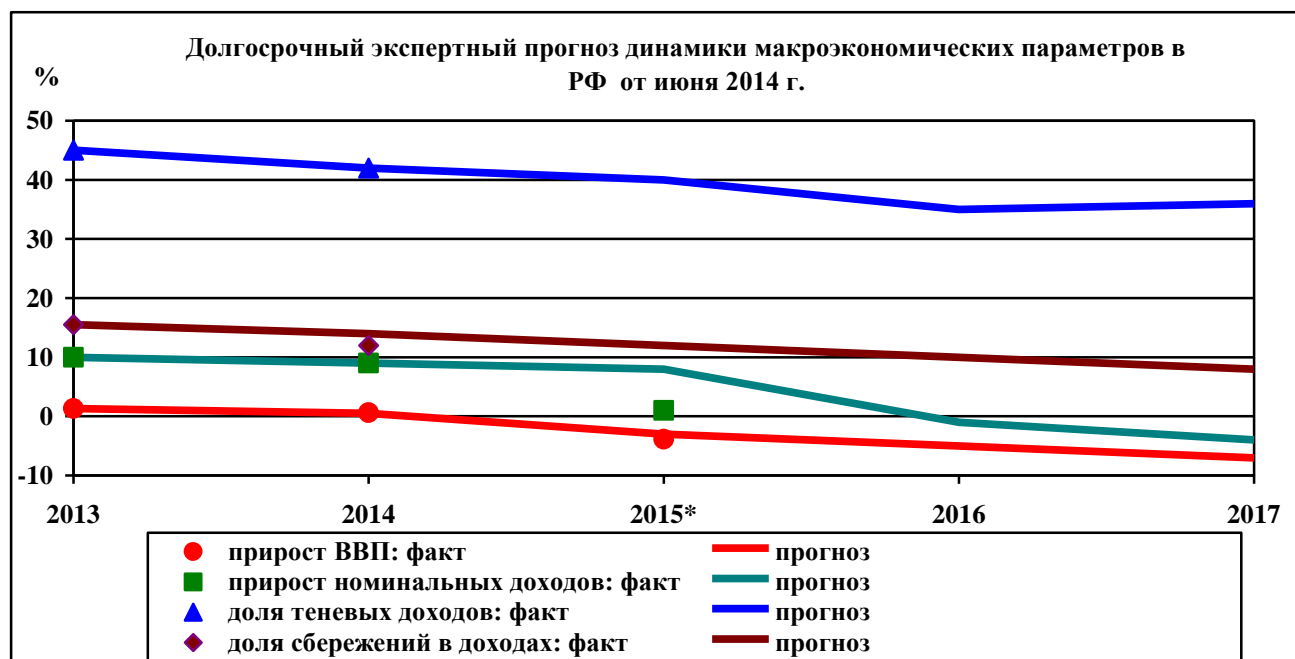
4. Прогноз динамики макроэкономических параметров и индикаторов рынка жилой недвижимости в 2016 году в 2016 году

В конце сентября, когда нефтяной тренд снова изменил свое направление, МЭР отказался от трехлетнего горизонта при разработке бюджета на 2016 год в пользу однолетнего (власти не готовы объявлять негативные прогнозы на два-три года вперед), и заложил в базовый сценарий на 2016 год начало восстановления экономики.

Ранее, в июне 2014 года, был разработан экспертный прогноз динамики макроэкономических параметров для использования в математической модели

функционирования рынка жилой недвижимости при долгосрочном прогнозировании развития рынка. Основные параметры прогноза приведены на рисунке. Там же показаны фактические данные за 2014 год и (оценочно) за 2015 год. Видно, что фактические данные за 2014 год практически совпадают с прогнозом, что позволило не пересматривать расчеты по модели на следующий год.

По итогам 2015 года прогноз оказался черезчур оптимистичным: фактическое снижение ВВП составило 3,9% вместо 3,0% по прогнозу, прирост номинальных доходов населения – +0,1% вместо +8%.



Источник: прогноз от июня 2014 - ООО «Стерникс Консалтинг», фактические данные за 2013 и 2014 год – Росстат, 2015 год – оценка МЭР РФ.

Вместе с тем, на 2016 год прогноз роста ВВП от июня 2014 года составляет минус 5,0%, в то время как МЭР прогнозирует +1%, Morgan Stanley -0,8%.

Но ведущие аналитики не верят в оптимистический сценарий. А. Абрамов (ВШЭ), К. Андрианов (ИСПН РАН), Я. Миркин (ИМЭМО РАН) прогнозируют к середине года цену на нефть 40-47 \$/баррель и курс рубля 70-77 руб./\$. Международное рейтинговое агентство Fitch, агентство Bloomberg, Goldman Sachs с учетом возможного роста предложения (сланцевая нефть США, возобновление экспорта из запасов Ирана) при уменьшении спроса на фоне снижения темпов роста мировой экономики прогнозируют падение нефтяных цен до 20-30 \$/баррель, что соответствует курсу рубля 110-120 руб./\$.

Прогнозы макроэкономических параметров на 2016 год

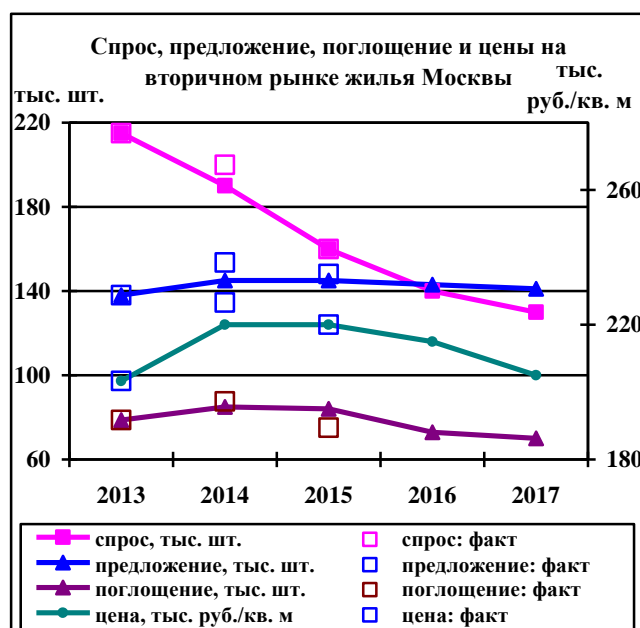
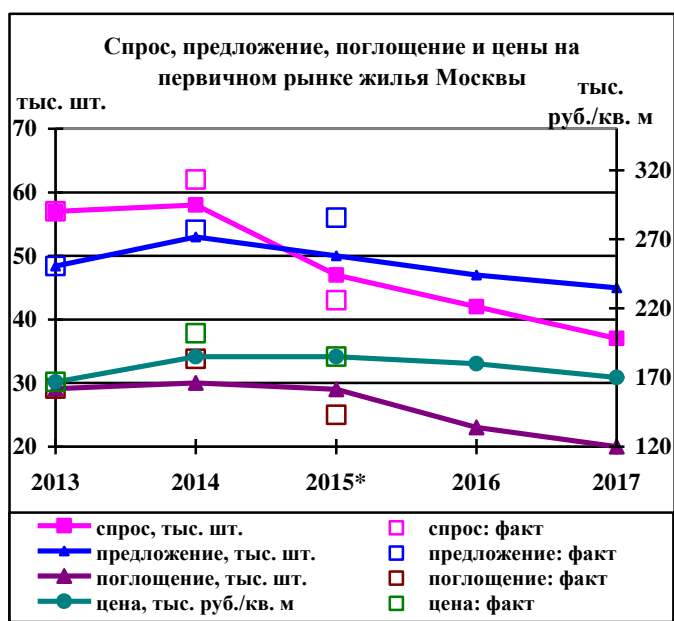
Источник	Нефть, \$/баррель	Курс рубля, руб./\$	Прирост ВВП, %
МЭР РФ	50	60-65	+1,0
Morgan Stanley			-0,8
А. Абрамов (ВШЭ), К. Андрианов (ИСПН РАН), Я. Миркин (ИМЭМО РАН)	40-47	70-77	-1,0
Fitch, Bloomberg, Goldman Sachs	20-30	110-120	-3,0
Прогноз от июня 2014 года	35-40	80-90	-5,0

Таким образом, на 2016 год просматриваются два сценария динамики макроэкономических параметров. Первый – пессимистический: продолжение и углубление рецессии. Второй – оптимистический: валютно-финансовый кризис ускорил падение экономики в 2015 году, и в следующем году начнется восстановление.

Исходя из изложенного, мы сохраняем на 2016 год прогноз макроэкономических параметров от июня 2014 года: нефть 35-40 \$/баррель, доллар 80-90 руб., падение ВВП на 5%, номинальных доходов – на 1%.

Рассчитанный в июне 2014 года прогноз развития рынка жилья Москвы в части первичного рынка оказался завышенным по показателям спроса, поглощения, совпал с фактическими данными по цене и занижен по объему предложения. На 2016 год предполагалось дальнейшее снижение цен на 3-4%.

Прогноз для вторичного рынка близко совпал с оценкой основных показателей (спрос, предложение, цена), за исключением более низкой оценки объема поглощения. На 2016 год предполагалось дальнейшее снижение цен на 1-3%.

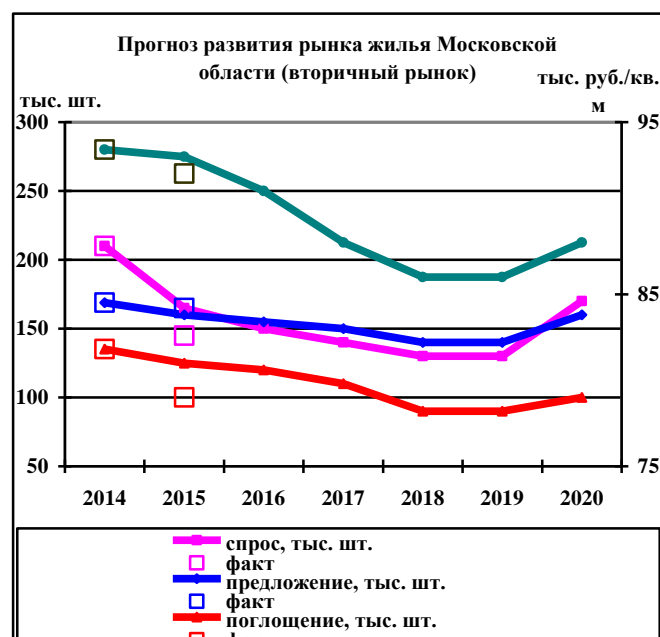
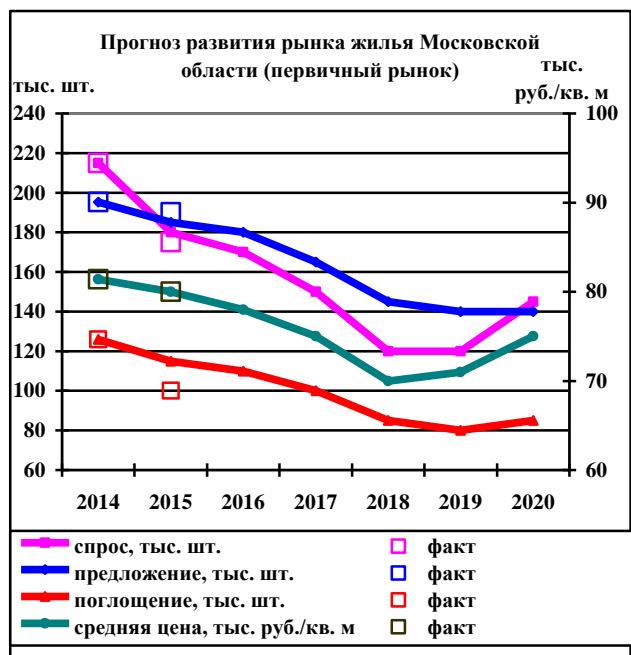


Источник: ООО «Стерникс Консалтинг», 2015 год – оценка.

В настоящее время мы сохраняем на 2016 год прогноз основных показателей развития рынка жилой недвижимости Москвы от июня 2014 года: на первичном рынке – дальнейшее

понижение спроса, снижение объема предложения ниже объема предъявленного спроса, снижение цен на 2-3%; на вторичном рынке – дальнейшее снижение спроса, сохранение объема предложения, снижение объема поглощения и цен на 1-3%.

Расчитанный в марте 2015 года прогноз развития рынка жилья Московской области в части первичного рынка оказался завышенным по спросу и поглощению и заниженным по объему предложения. Прогноз цены практически совпал с фактическими данными. На 2016 год предполагалось дальнейшее снижение спроса, предложения, объема поглощения и цен (на 2-3%).



Прогноз для вторичного рынка на 2015 год несколько завышен по спросу и поглощению, занижен по предложению, а также оказался выше фактических данных по цене (на 1%).

На 2016 год прогнозировалось дальнейшее снижение спроса, предложения, поглощения, а также снижение цен на 2-3%. В настоящее время мы сохраняем прогноз на 2016 год от марта 2015 года.

Г.М.Стерник, 7.12.15.