

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Итоги и прогнозы



Карамаликов Юрий
Директор по бизнес-коммуникациям ГК «МИЭЛЬ»
Вице-президент МАР
Декабрь 2015 г.

РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

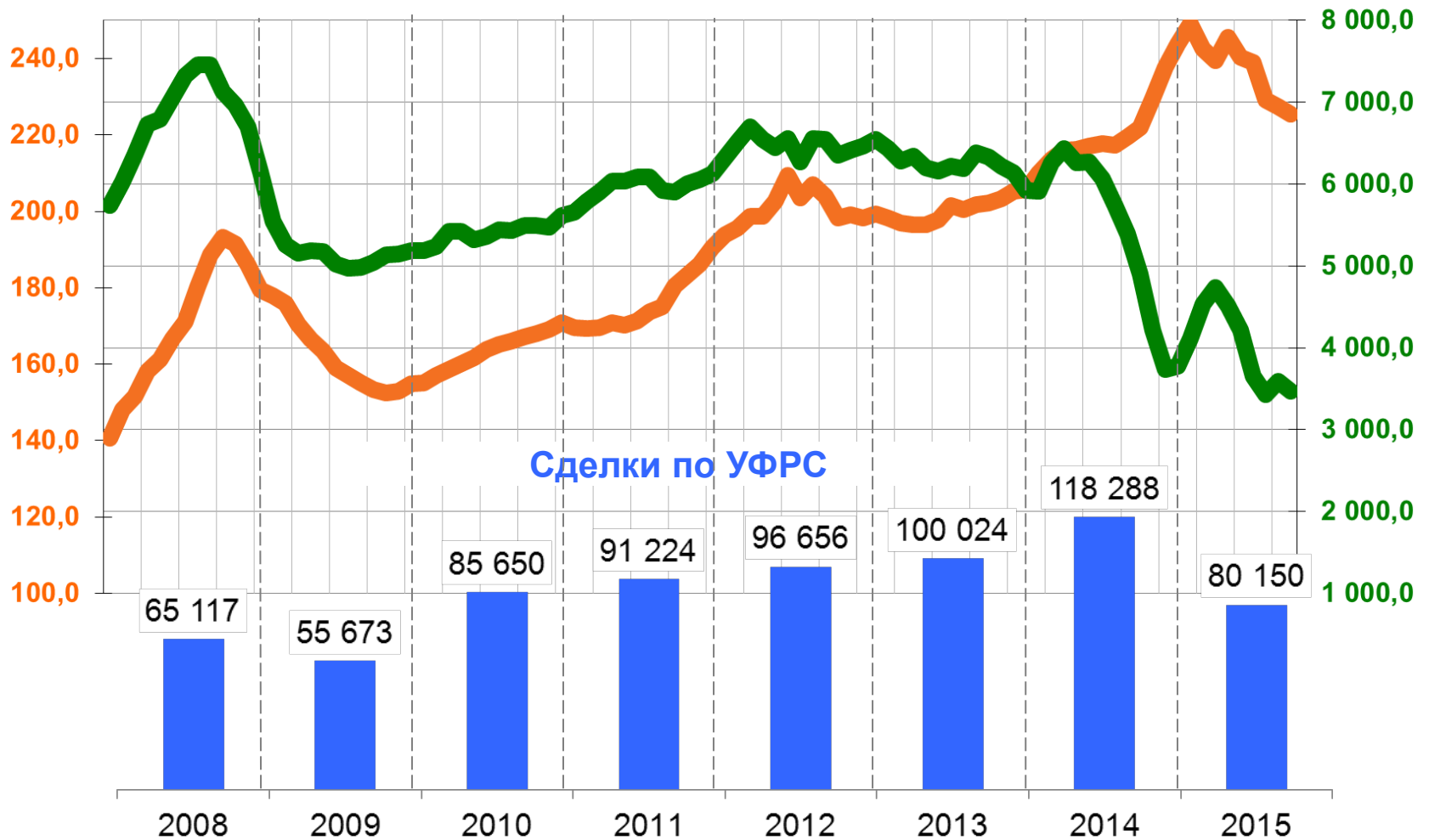


Москва: цена предложения VS сделки

Средняя удельная
цена предложения,
тыс. руб. / кв.м

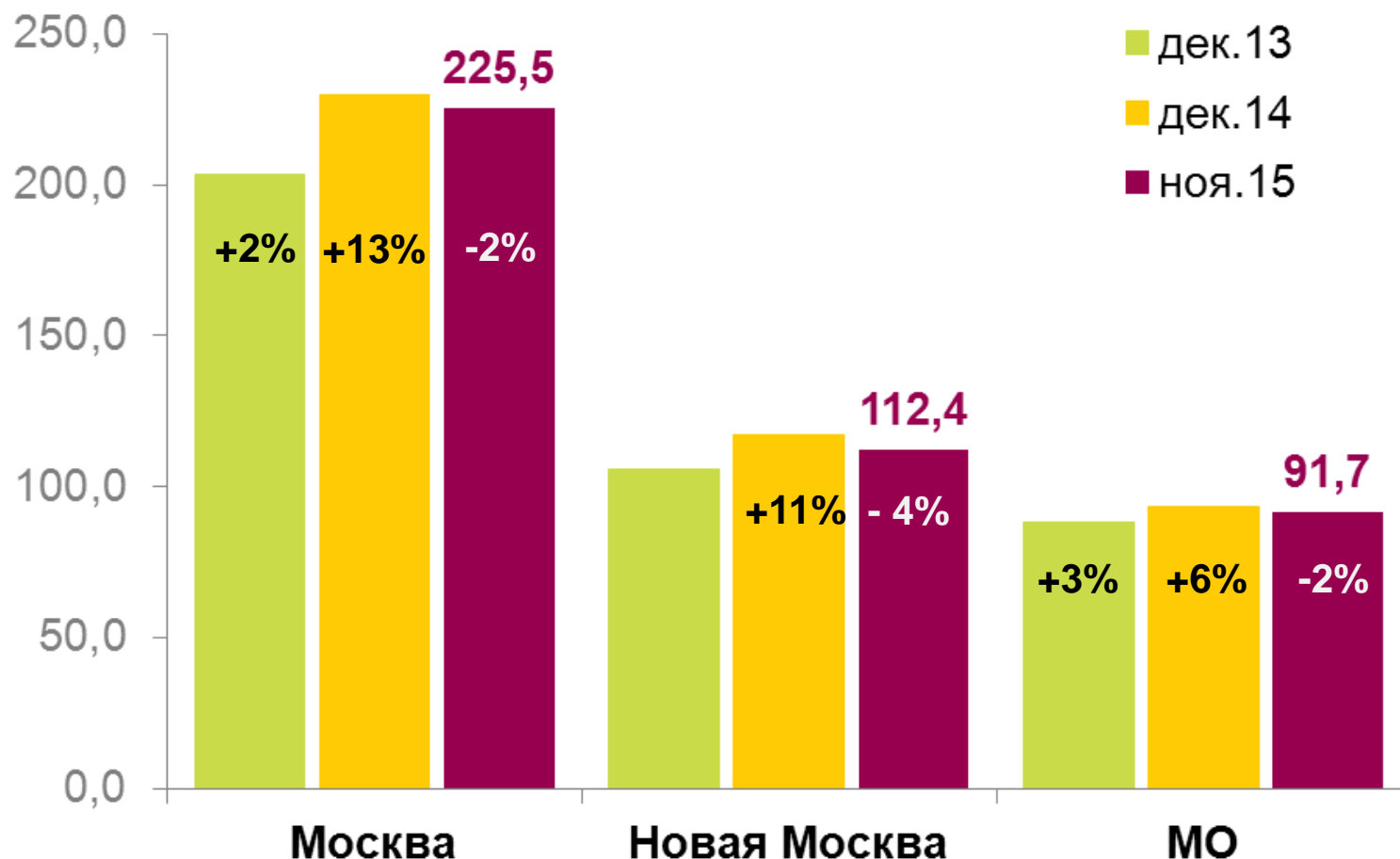
Изменение цены
предложения 2008-2015 гг.

Средняя удельная
цена предложения,
\$/кв.м



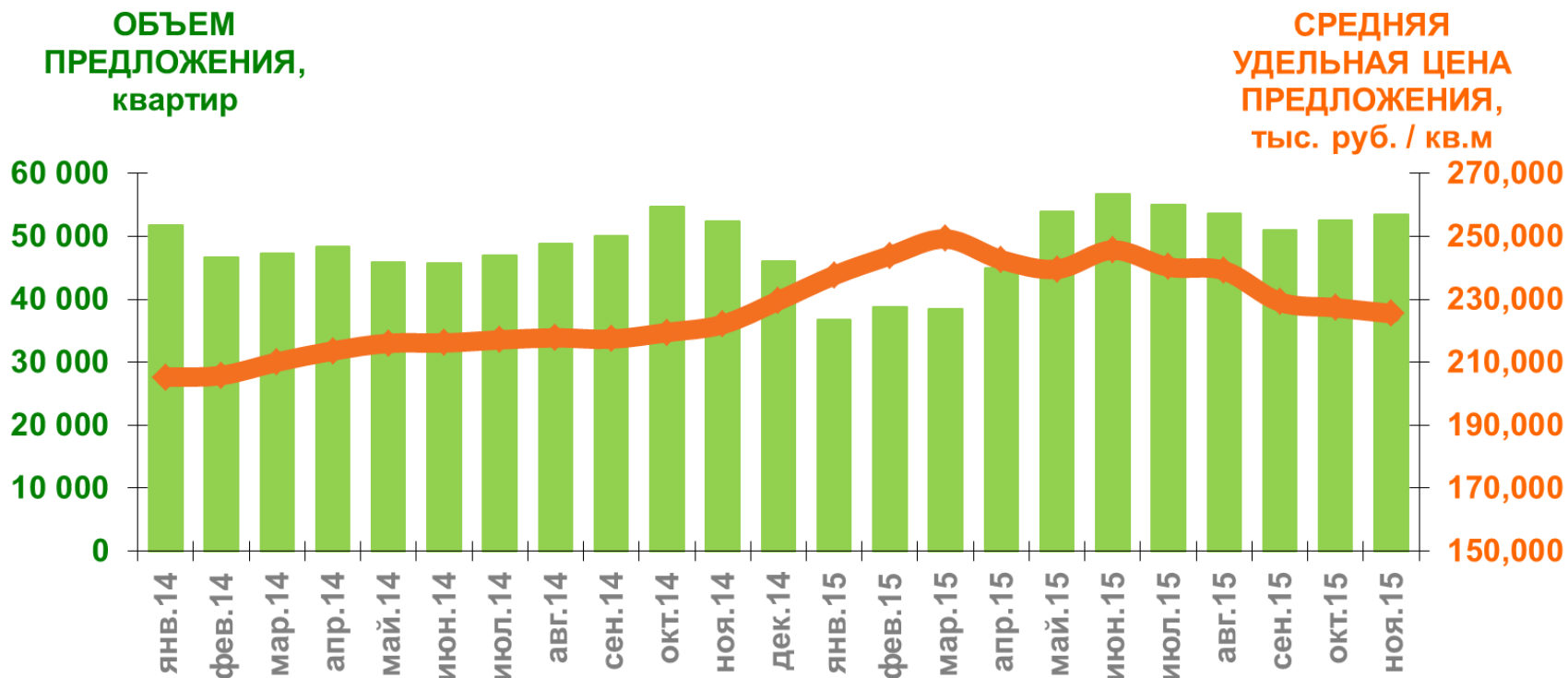
Итоги по территориям

Средняя цена в ноябре 2015 г. (тыс.руб. / кв. м)
и ее изменение с начала 2015 года и за 2013-2014гг.



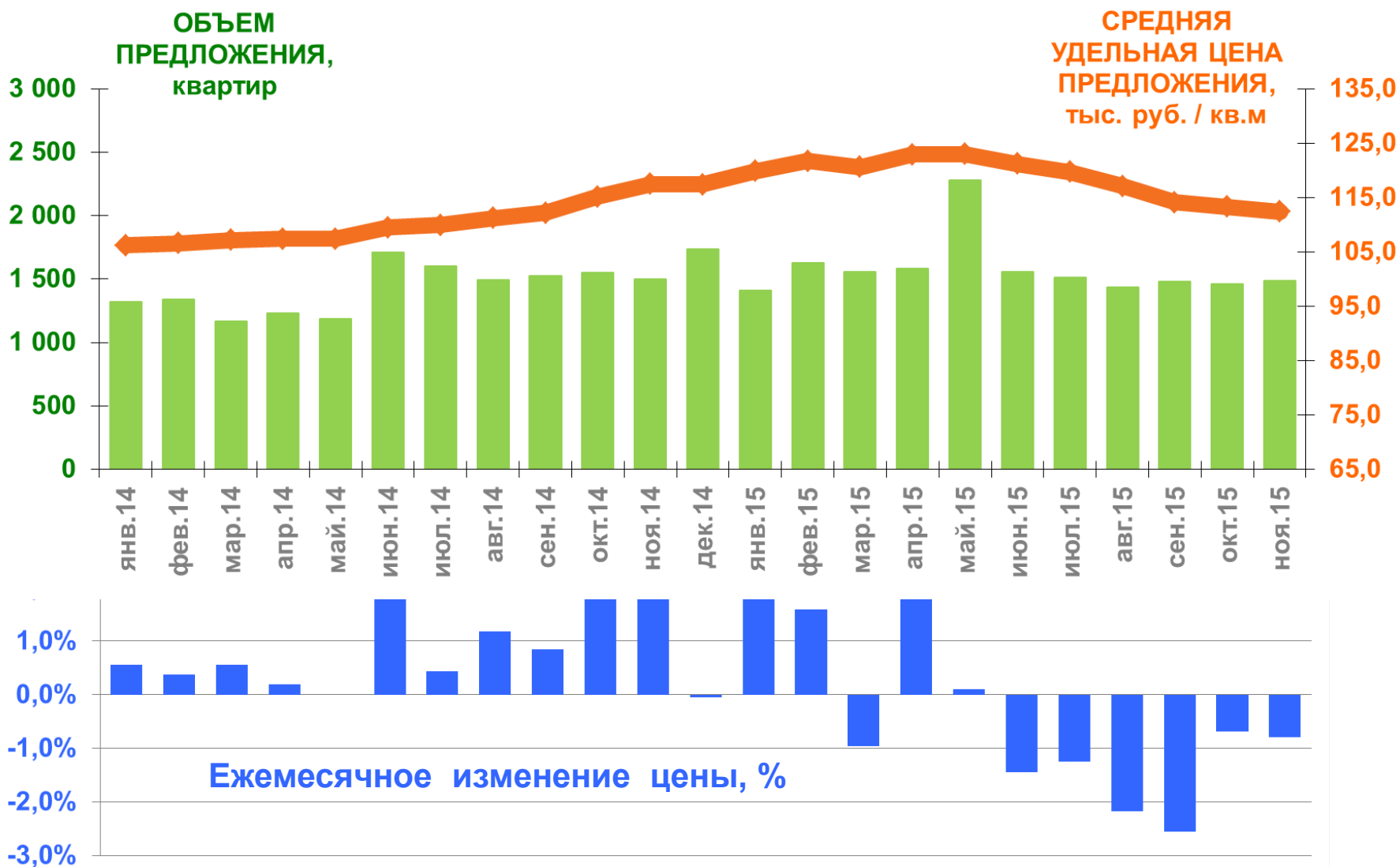
Москва. Цена и предложение

Средняя удельная цена (тыс. руб. / кв. м) и объем предложения квартир



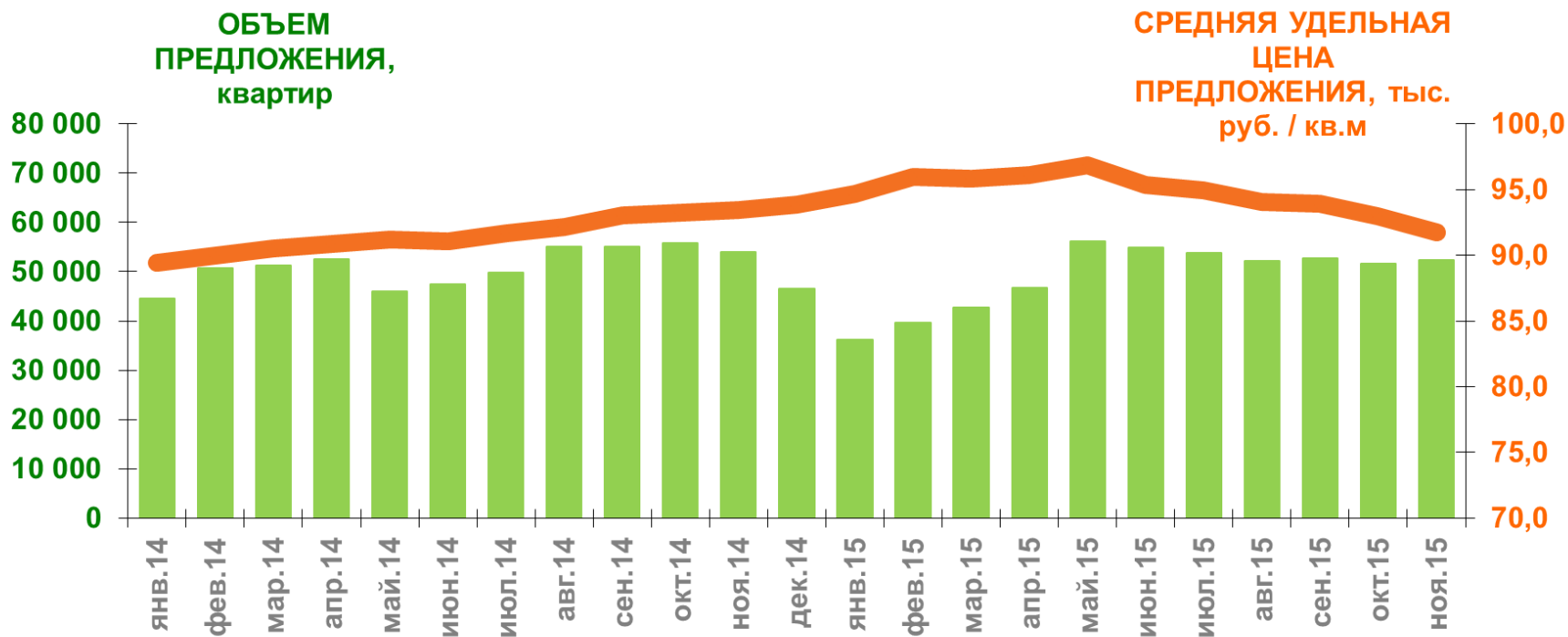
Новая Москва. Цена и предложение

Средняя удельная цена (тыс. руб. / кв. м) и объем предложения квартир

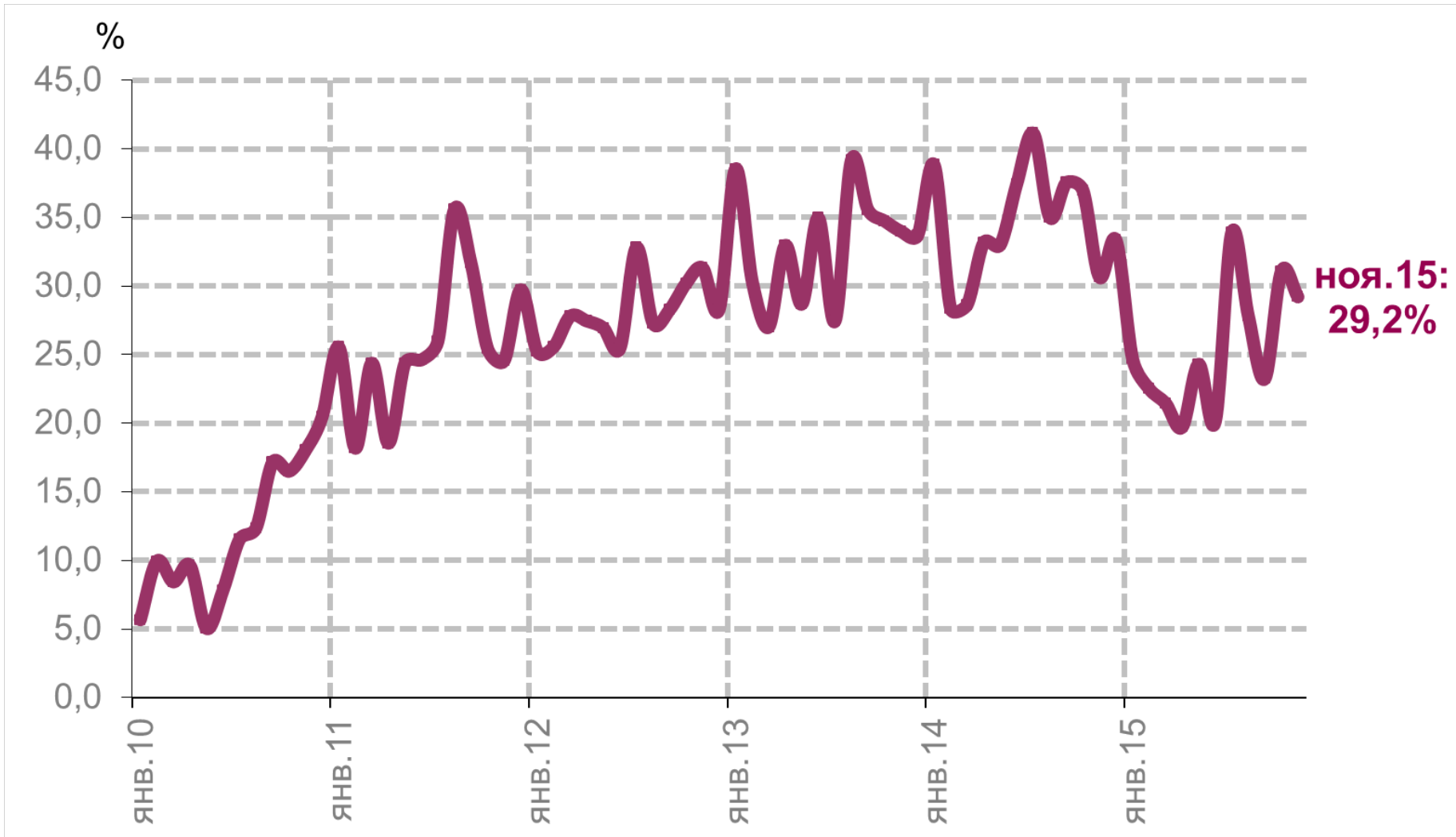


Московская область. Цена и предложение

Средняя удельная цена (тыс. руб. / кв. м) и объем предложения квартир



Доля ипотечных сделок



...в «МИЭЛЬ» на регулярном рынке

РЫНОК НОВОСТРОЕК



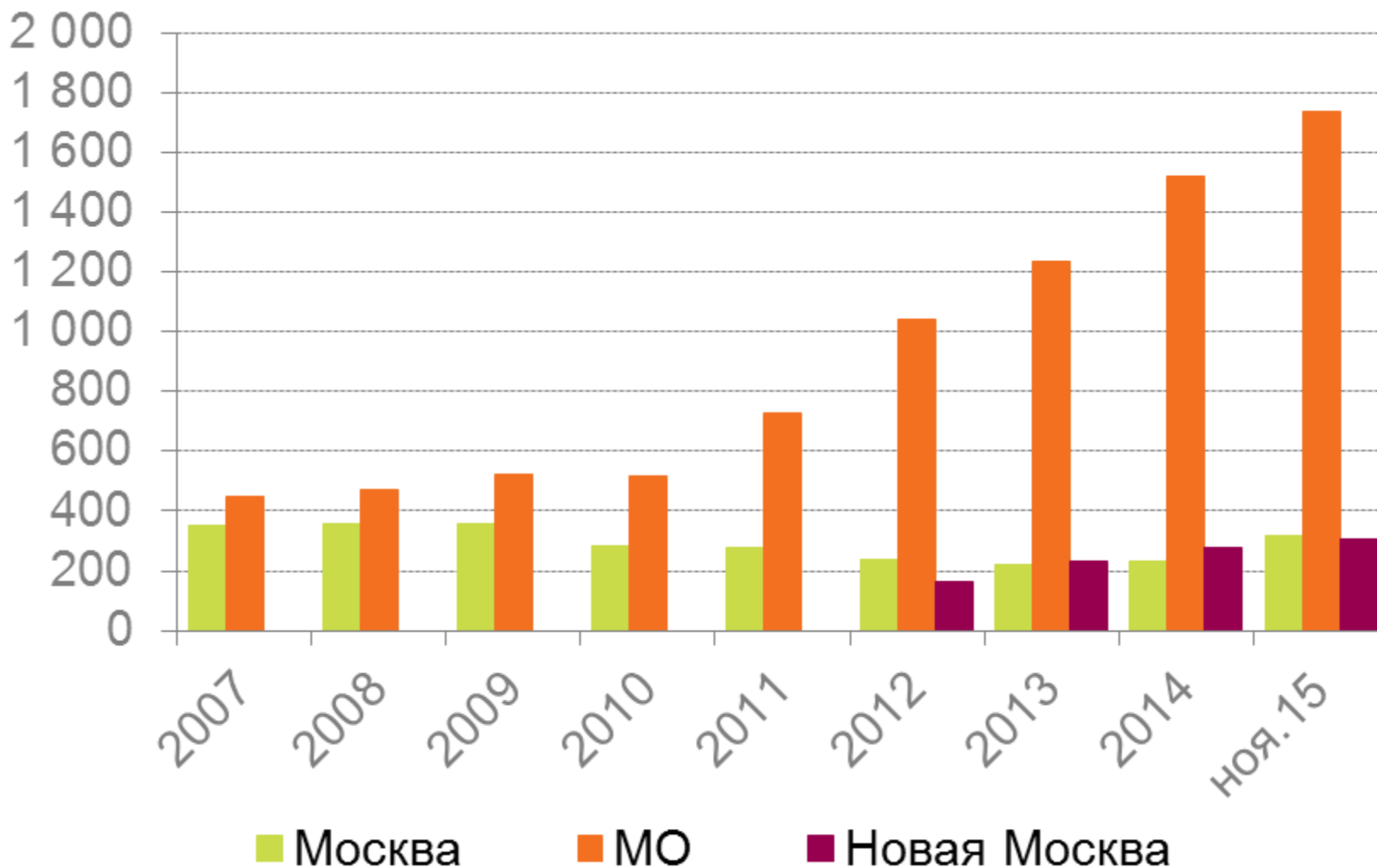
Новостройки: основные тенденции 2015



- Рекордные объемы предложения
- Впервые предложение массового сегмента (56%) превысило предложение бизнес-класса (38%)
- Рост спроса на квартиры с отделкой
- Снижение спроса на апартаменты
- Появление беспрецедентно низких по стоимости предложений апартаментов
- Акции, скидки, рассрочка
- Повышение качества проектов
- Уменьшение площадей квартир

Новостройки: объем предложения

Количество корпусов в открытой продаже*



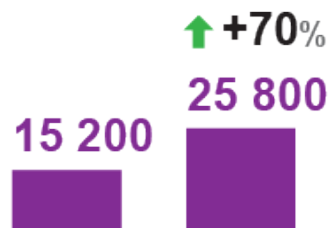
* Без учета апартаментов

Новостройки: итоги года (ноя.15 / ноя.14)

Цена кв. метра
в ноябре 2015
и изменение за год

209,2 тыс.руб.
за м²
↓ **-13,8%**

Изменение объема
предложения



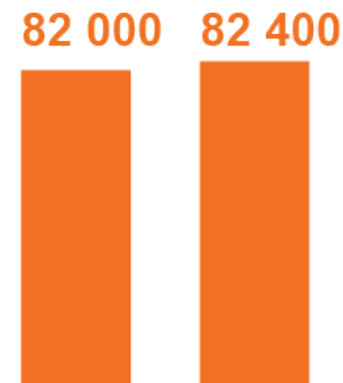
СТАРАЯ МОСКВА

104,8 тыс.руб.
за м²
↑ **+6%**



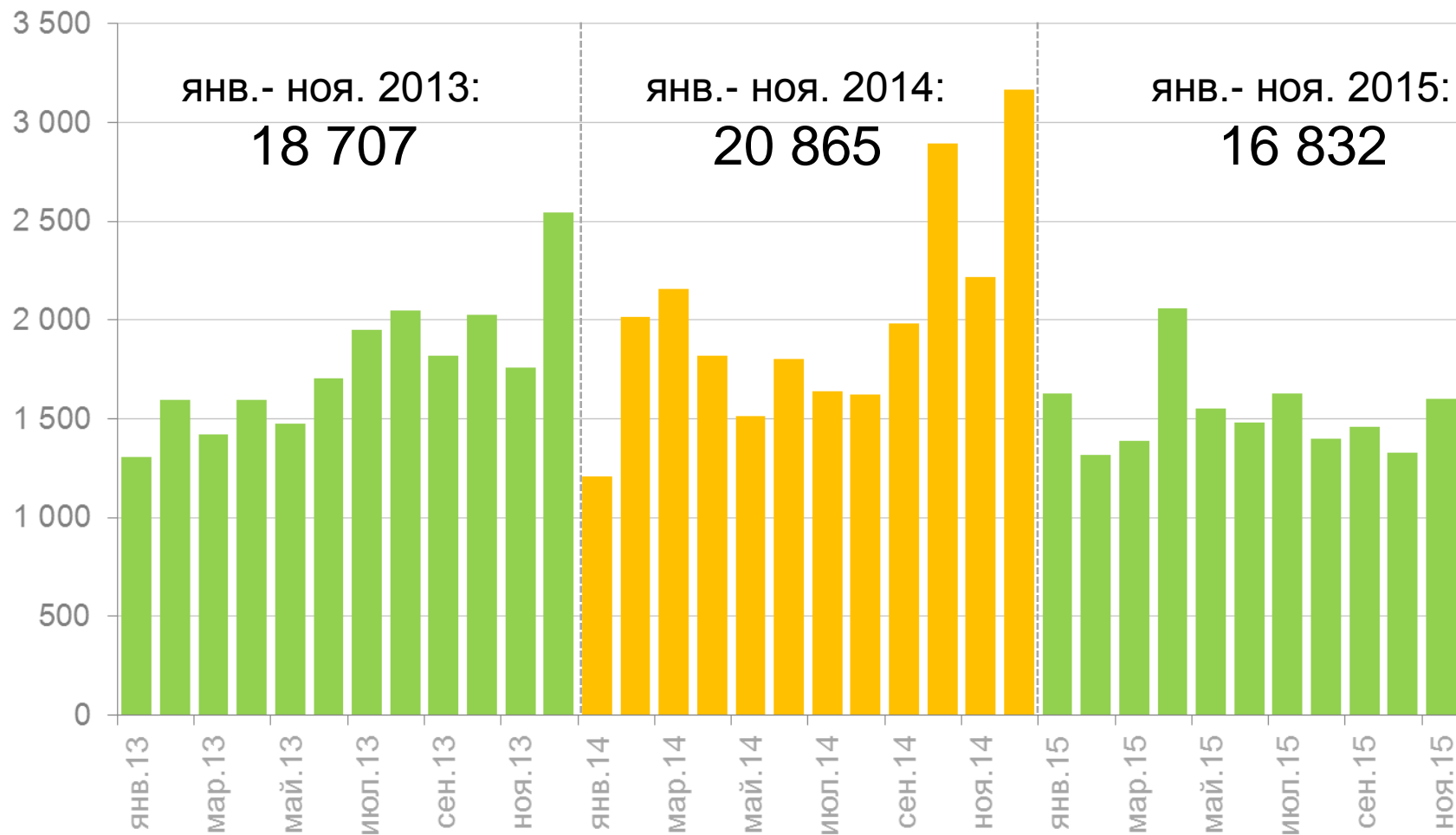
НОВАЯ МОСКВА

80,2 тыс.руб.
за м²
≈



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Договоры долевого участия (Москва)



по данным УФРС г. Москвы

*Количество ДДУ в январе-ноябре 2015 года **уменьшилось на 19%** по сравнению с аналогичным периодом 2014 года и на **10%** меньше, чем в январе-ноябре 2013г.

Выдано ипотечных кредитов, шт.

по данным АИЖК

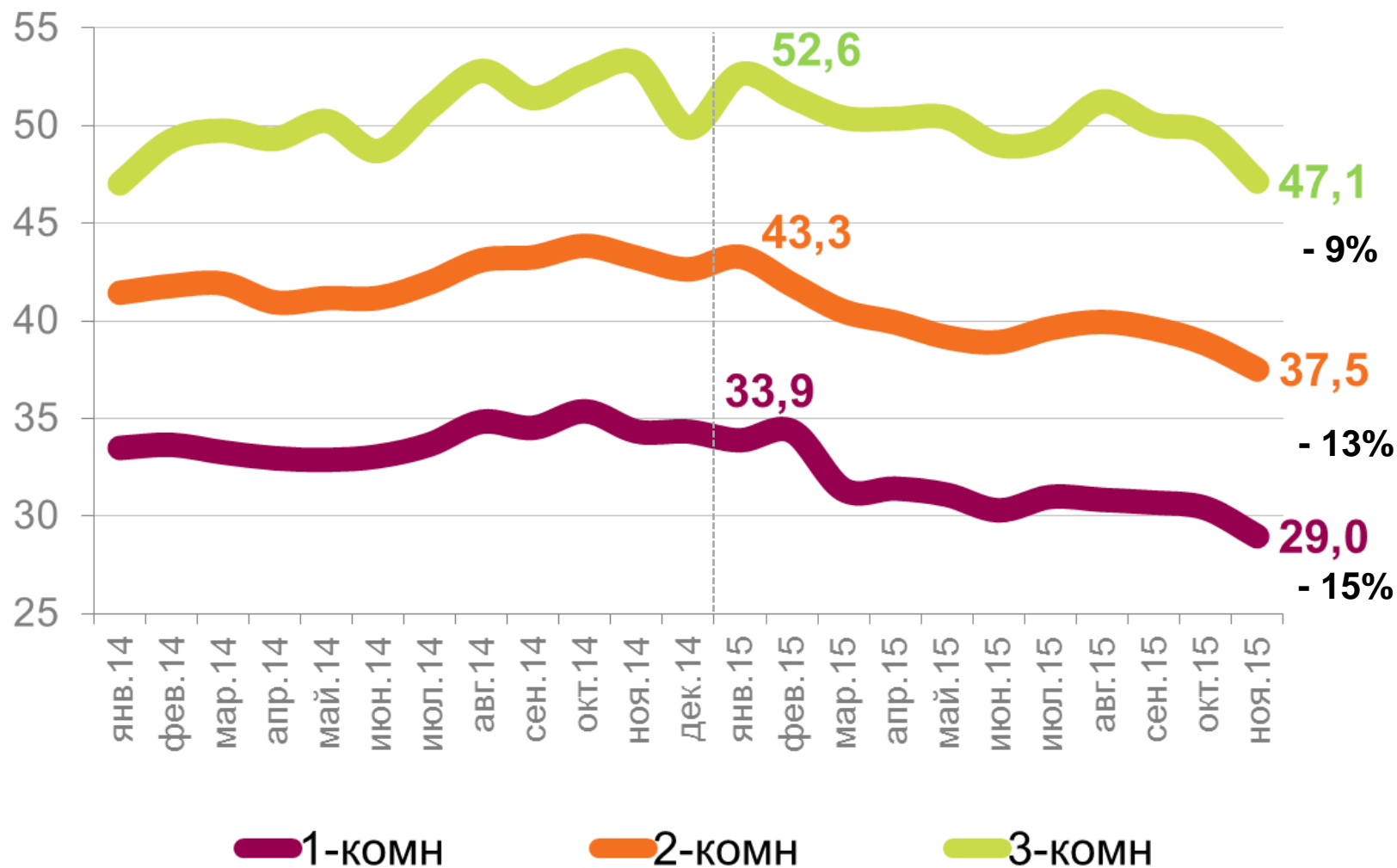


В январе-октябре 2015 года по сравнению с таким же периодом 2014г:

- в Москве выдано ипотечных кредитов на 42% меньше,
- в МО – на 29% меньше

Аренда квартир в Москве

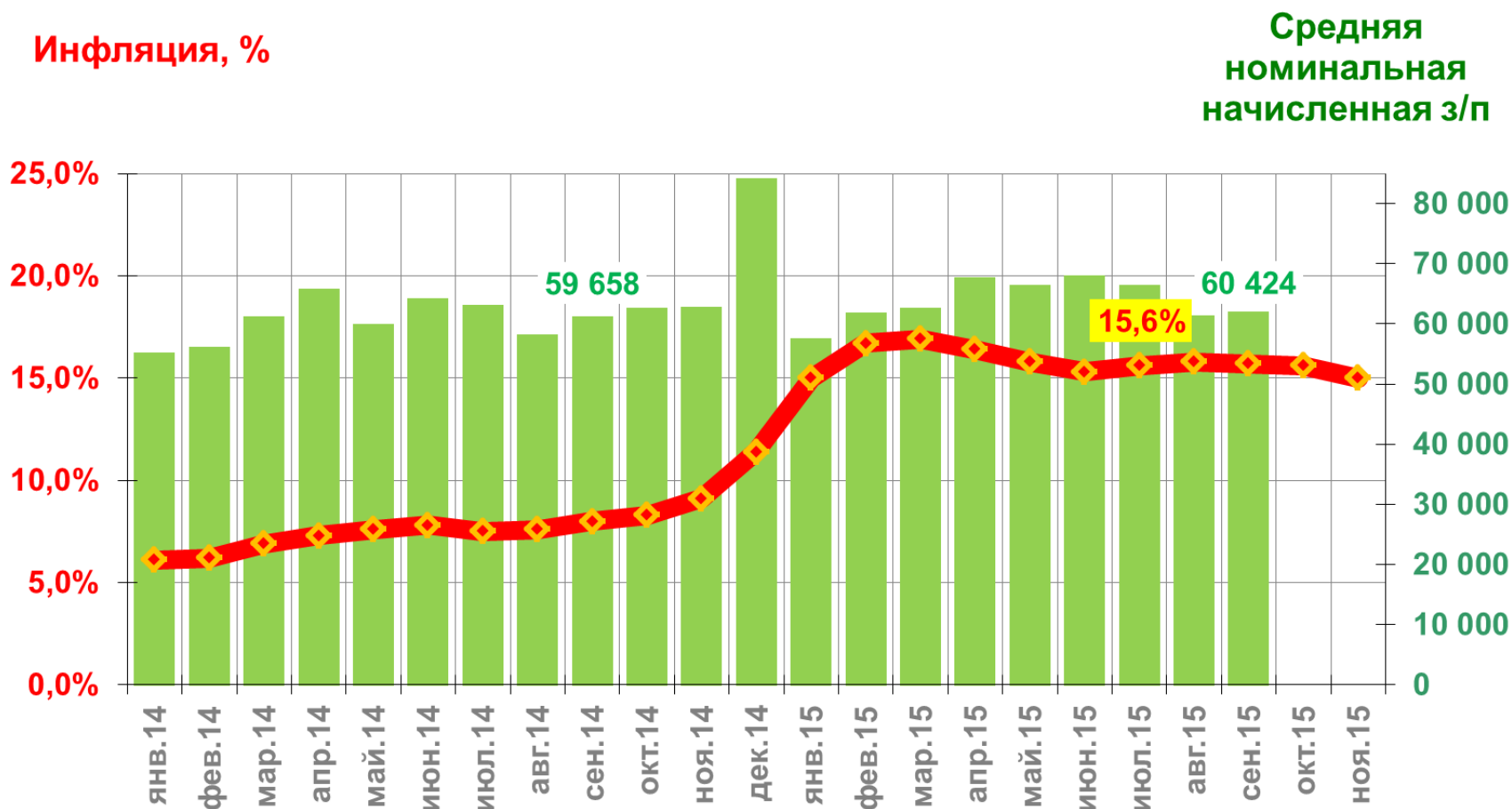
Динамика средней стоимости найма квартир экономкласса в Москве



ПОКУПАТЕЛЬ – изменение поведения



Изменение доходов населения



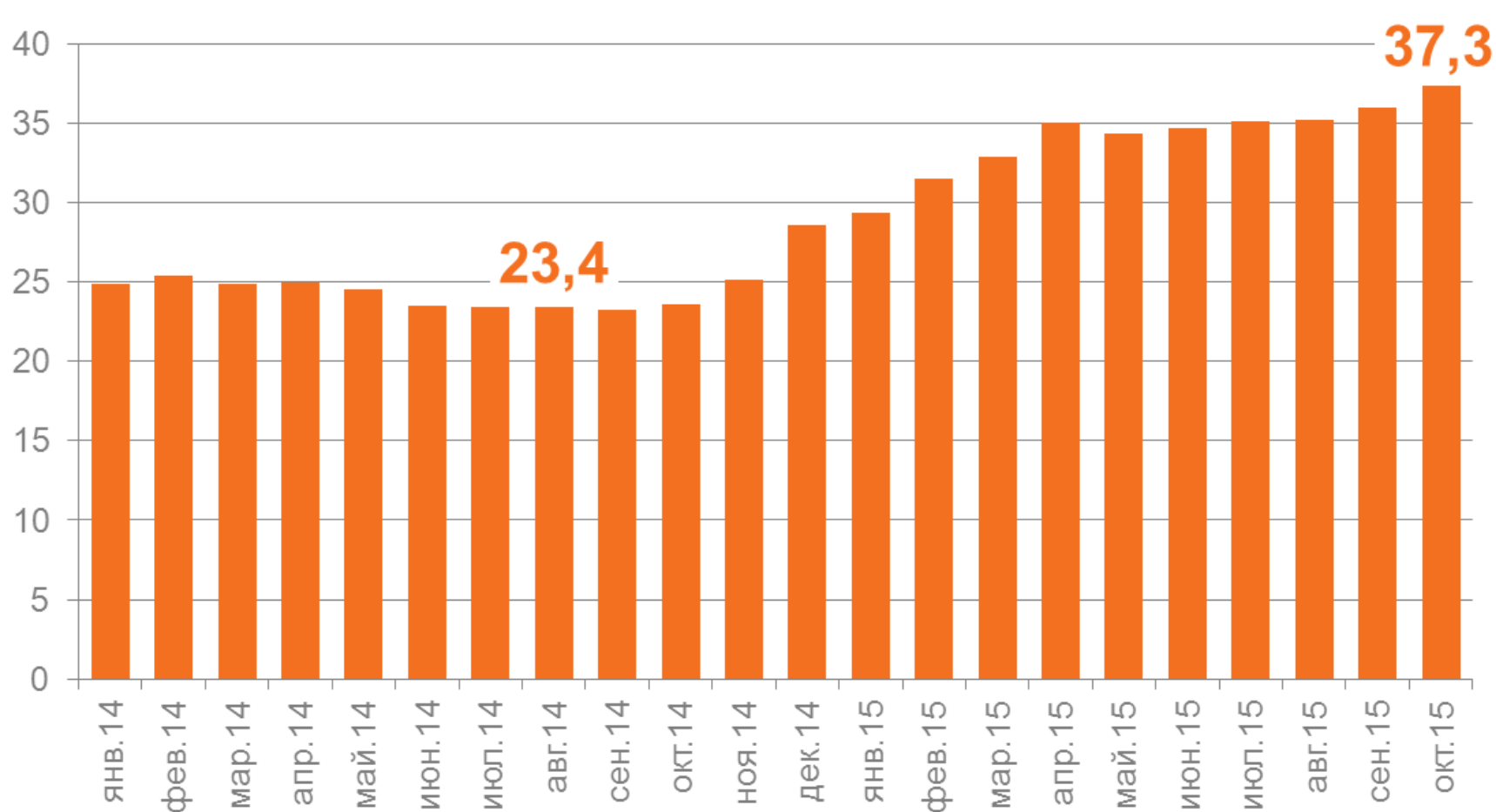
Источник: Мосгорстат

Номинальная начисленная з/п в сентябре 2015г. увеличилась лишь на 1% по сравнению с сентябрем 2014г...

Даже по официальным прогнозам доходы населения вернутся на уровень 2014 года не ранее 2018 года!

Изменение уровня безработицы

Численность безработных по г. Москва, тыс. чел.



Источник: Мосгорстат

Количество безработных в октябре 2015г. увеличилось в 1,6 раза по сравнению с октябрем 2014г...

Кто покупает?



- Ажиотажный спрос с целью сохранения рублевых сбережений прошел в ноябре-декабре 2014 года.
- Подавляющее большинство сделок сегодня совершается «для себя».
- Несмотря на экономическую ситуацию, покупатели по-прежнему решают насущные вопросы:
 - улучшают свою жилищную ситуацию,
 - расширяют жилплощадь,
 - разъезжаются из одной квартиры в несколько.

Потенциальные инвесторы



Консерваторы

Цель покупки недвижимости - долгосрочные вложения, на учебу детей в будущем



Счастливчики

Кто успел вовремя перевести рублёвые сбережения в валюту



Иностранные инвесторы

Для которых российская недвижимость существенно подешевела

Поведение покупателей на первичном рынке

- Покупатели стали тщательнее мониторить рынок (в 2015 году потребитель долго и скрупулёзно сравнивает предложения застройщиков, желая выбрать наиболее выгодное).
- Усиление страха недостроения. Покупатель стал внимательно и осторожно выбирать девелопера.
- Рост спроса на квартиры меньших площадей.



Поведение покупателей на вторичном рынке

- Основной спрос сосредоточен на максимально ликвидном жилье.
- Покупатели тщательно выбирают среди большого количества предложений.
- Продавцы охотнее идут на дисконт.
- Высокая доля альтернативных сделок.

Средняя стоимость покупаемого объекта



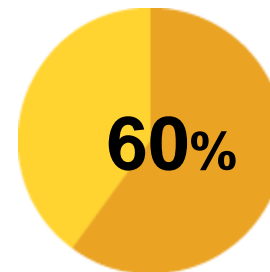
Москва, окт. 2014



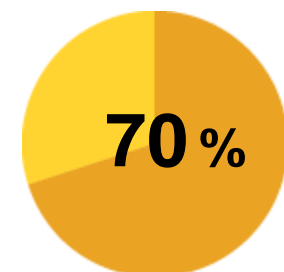
Москва, окт. 2015

%

Число альтернативных сделок



Рынок



Экономкласс

2015-2016 гг. – рецессия / снижение спроса:

- снижение доходов населения
- высокие ставки кредитования застройщиков и населения
- уменьшение (*) объемов выводимых площадей застройщиками

2017-2018 гг. – падение спроса, переход рынка в состояние кризиса

- Застройщики поведут более консервативную политику: продолжат строить только самые коммерчески прибыльные объекты, предпочтут не инициировать новые проекты
- Превышение предложения над спросом
- Падение цен на первичном и вторичном рынке

2019 г. – начало восстановительной стадии

Прогноз №2 (Ю.В. Кочетков)

Депрессия, сворачивание кредитования строительства, рост вакантности	1998-1999	Годы в цикле
Низкая экономическая активность, ограниченное кредитование	2000-2001	
Конец рецессии, рост вторичного рынка	2002-2003	1-2
Рост строительства, рост кредитования	2004-2005	3-4
Эпоха дешевых кредитов, строительный бум	2006-2008	5-6
Перегрев рынка, кризис проектного строительства	2009-2010	7-8
Новый рост рынка, максимальная активизация строительства	2011-2014	9-12
Спад активности, кризисные проявления	2015-2016	13-14
Депрессия, сворачивание кредитования строительства, рост вакантности	2017-2018	15-16
Низкая экономическая активность, ограниченное кредитование	2019-2020	17-18

2008 и 2015: в чем разница?

