

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДОВ РОССИИ в 1 квартале 2017 года: МОСКВА И ОБЛАСТЬ РАЗОШЛИСЬ В ТЕНДЕНЦИЯХ

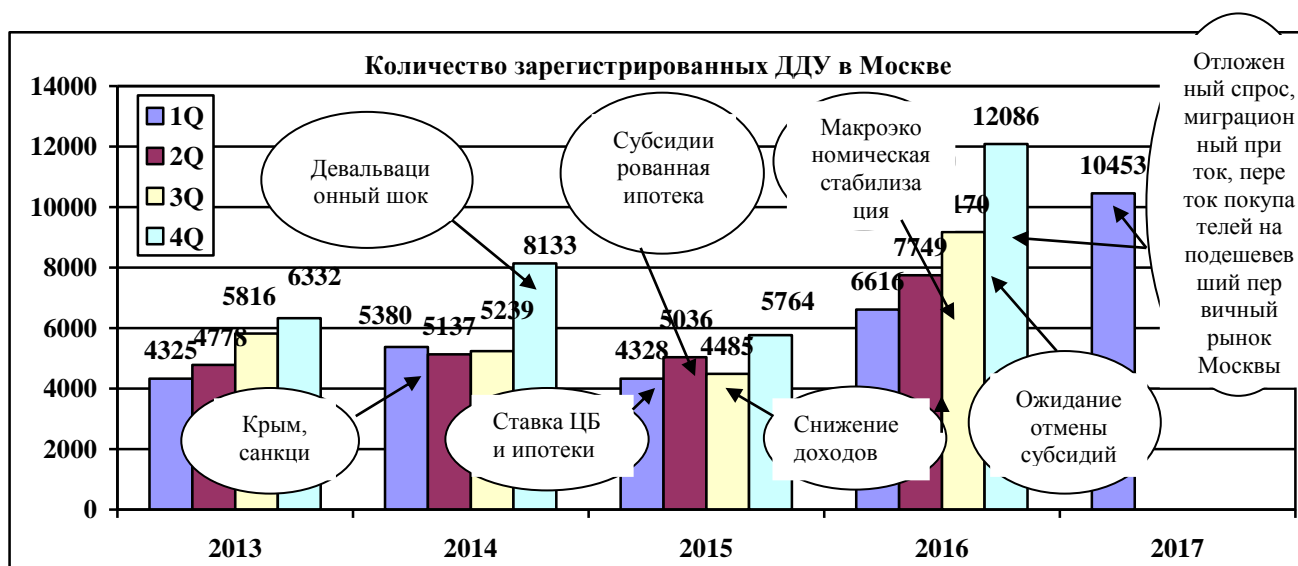
Макроэкономические условия развития рынка недвижимости

В экономике РФ в начале 2017 года наблюдалось по ряду макроэкономических показателей начало восстановления экономики, но по другим – продолжались негативные тенденции. Так, по данным МЭР, ВВП за квартал вырос на 0,4%, экспортная цена нефти держалась на уровне 50-55 \$/баррель, курс доллара снизился до 56-60 рублей, инфляция составила 4,3%. Реальные располагаемые доходы населения в России за 2 месяца 2017 г. впервые за 2 года показали рост - данный показатель увеличился на 1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Однако этот рост может носить временный характер, связанный с разовой выплатой пенсионерам в январе.

В то же время последние опубликованные данные Росстата показывают падение промышленного производства в стране на 0,3% за январь-февраль 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Инвестиции в основной капитал также продолжают сокращаться. Оборот розничной торговли, как один из показателей потребления, тоже снизился (-2,5% с начала года), хотя и наблюдается замедление темпов спада. Для сравнения, за весь 2016 г. спад составил 5,9%. Объем платных услуг населению тоже снизился (-0,2%).

Объемы поглощения на рынке жилой недвижимости

Динамика сделок на первичном рынке Москвы показана на рис. 1.



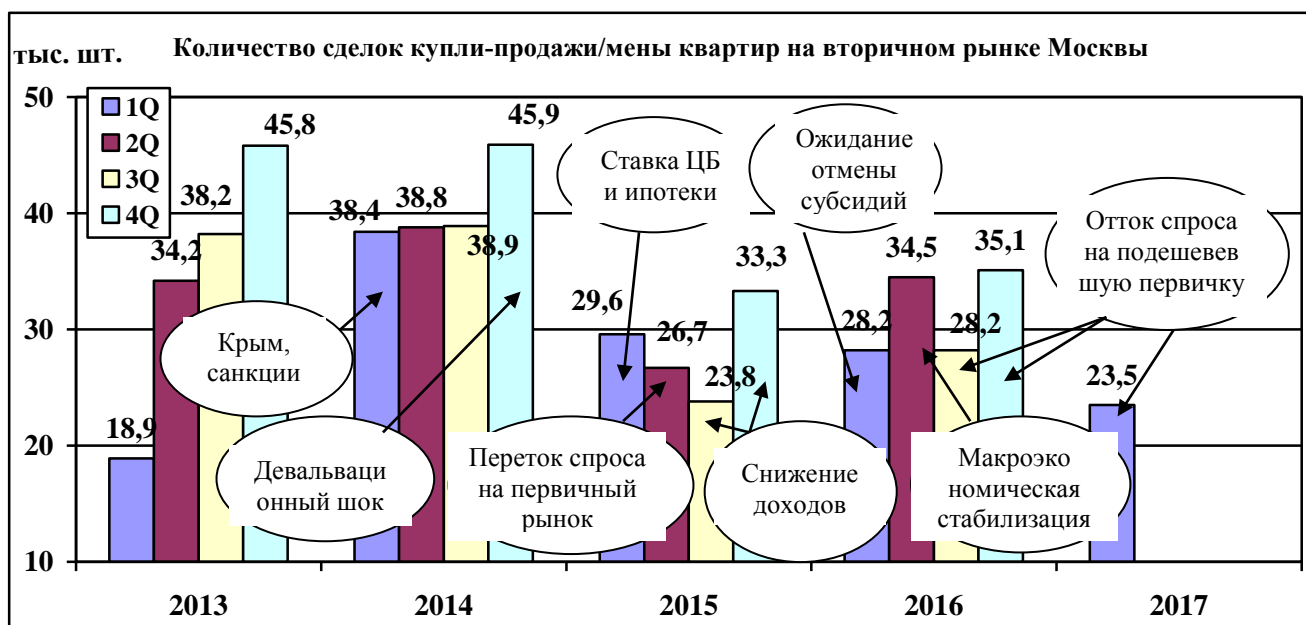
Источник: Расчеты автора по данным Росреестра.

Рис. 1

В 1 квартале 2017 года объем сделок на первичном рынке (количество зарегистрированных ДДУ) оказался хотя и ниже 4 квартала 2016 года, но стал рекордным для аналогичного периода прошлых лет – на 68% больше прошедшего года.

В то же время на вторичном рынке жилья Москвы динамика сделок купли-продажи (мены) была противоположна (рис. 2): снижение до минимальных значений от уровня первых кварталов за последние 3 года, на 17% меньше прошедшего года.

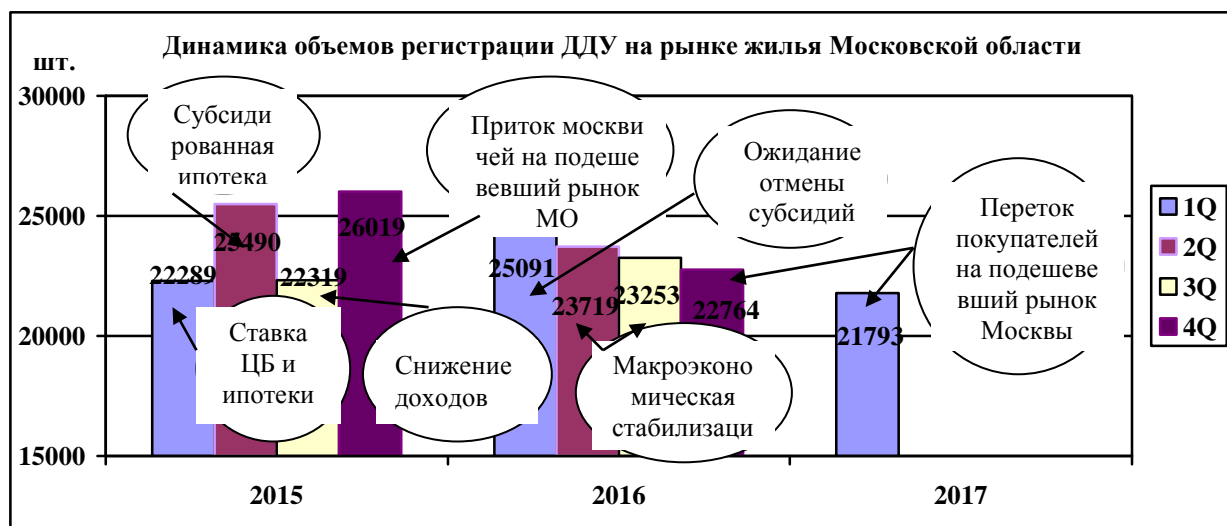
Причину таких ножниц эксперты видят в продолжающемся оттоке спроса на подешевевший первичный рынок Москвы.



Источник: Расчеты автора по данным Росреестра.

Рис. 2

В Московской области динамика регистрации ДДУ несколько отличалась от Москвы (рис. 3).



Источник: Министерство строительного комплекса Московской области по данным Росреестра

Рис. 3

В 1 квартале количество объем поглощения на первичном рынке составил 27,8 тыс. шт., снизившись относительно аналогичного периода прошлого года на 13,3%. Это связано с продолжающимся оттоком покупателей на рынок Москвы.

Соотношение объемов поглощения на первичном рынке Москвы и Мособласти показано на рис. 4. Видно, что доля сделок в Москве выросла с 16% в 1 кв. 2015 до 35% в 4 кв. 2016 года и снизилась до 32% в 1 квартале 2017 года.

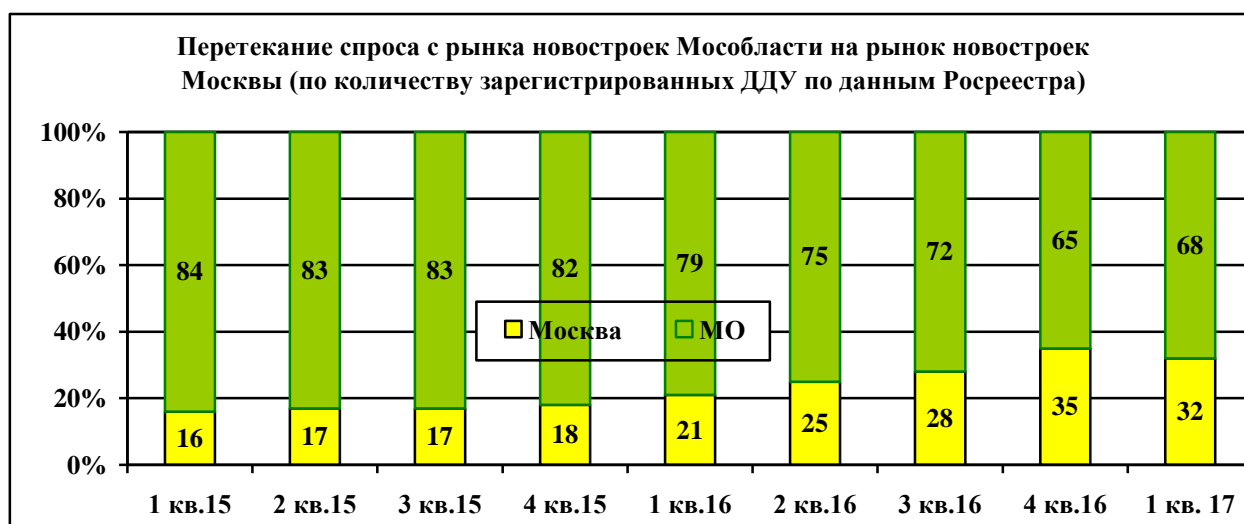


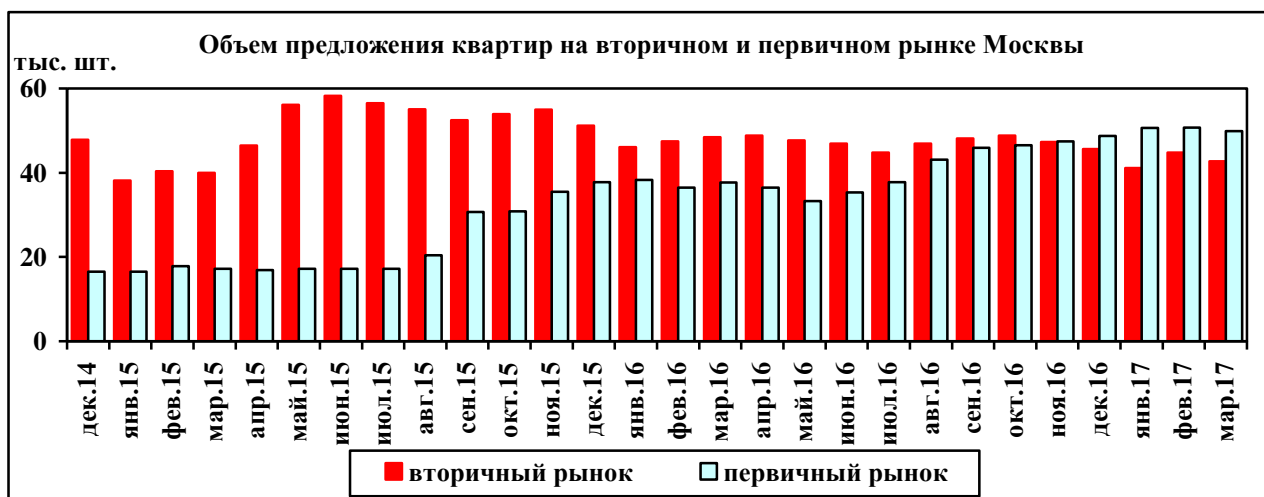
Рис. 4

Предложение на рынке жилой недвижимости

Снижение спроса и поглощения жилья в 2015 году привело к росту объема «зависшего» в прайсах предложения.

На вторичном рынке Москвы (рис. 5) рост предложения произошел с апреля-мая и до конца 2015 года (с 38-40 тыс. до 52-56 тыс. квартир в месяц). В январе-августе 2016 года на вторичном рынке объем предложения несколько снизился (до уровня апреля 2015 года). «Зависание» предложений вследствие снижения темпов поглощения вместе со снизившимся спросом привело к снижению цен на рынке, а в 2016 году сокращение объема предложения вследствие роста поглощения способствовало стабилизации ценового тренда. В 1 квартале 2017 года среднемесячный объем предложения снизился до 42,5 тыс. – до уровня начала 2015 года. Это связано, по мнению экспертов, с снятием квартир с продажи в условиях низкого спроса.

На первичном рынке увеличение объема предложения произошло с августа 2015 года (с 17-18 тыс. до 30-38 тыс. квартир в месяц), во втором полугодии 2016 года выросло до 40-43 тыс., а затем в декабре – до 48,7 тыс., а в 1 квартале 2017 года составило рекордные 50,4 тыс. Это произошло за счет выхода на рынок новых проектов, даже несмотря на рост объемов поглощения.

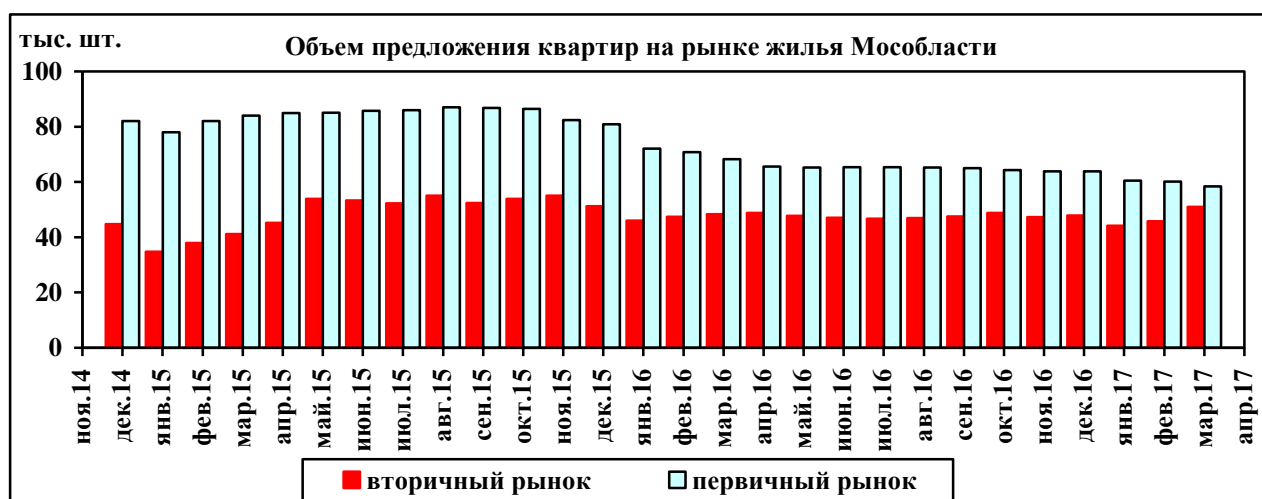


Источник: ГК «МИЭЛЬ», «МИЭЛЬ-Новостройки»

Рис. 5

На вторичном рынке жилья Московской области (рис. 6) объем предложения повышался с 34,8 тыс. в январе 2015 года до 53-54 тыс. в мае-июне, и далее сохранялся на уровне 50-52 тыс. квартир в месяц, но с января по декабрь 2016 года снизился до 45-46 тыс. После сезонного снижения в январе-феврале он вырос в марте, и среднемесячный объем предложения в 1 квартале 2017 года составил 47,0 тыс.

На первичном рынке увеличение объема предложения происходило плавно в течение 2015 года (с 78 тыс. до 86,6 тыс. в октябре), затем началось снижение (до 63,9 тыс. в декабре 2016 года), и в 1 квартале 2017 года среднемесячный объем предложения составил 59,7 тыс. шт. Такая динамика обусловлена постепенным снижением объемов нового строительства при снижающемся объеме поглощения.



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

Рис. 6

Ценовая ситуация на рынке жилой недвижимости

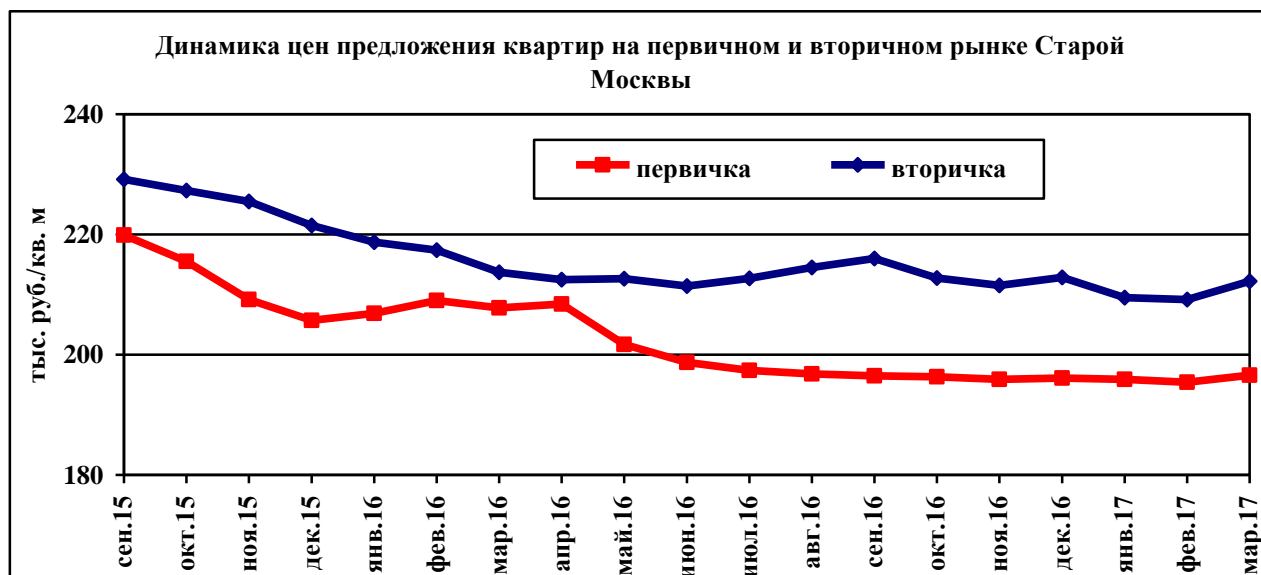
В Москве (рис. 7) на первичном и вторичном рынке в январе-феврале 2017 года цены несколько снизились, но в марте выросли и достигли 175,7 и 209,5 тыс. руб./кв. м соответственно. Можно отметить, что в последние 5-6 месяцев на рынке жилой недвижимости Москвы цены стабилизировались (достигнуто пресловутое «дно»).



Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг»

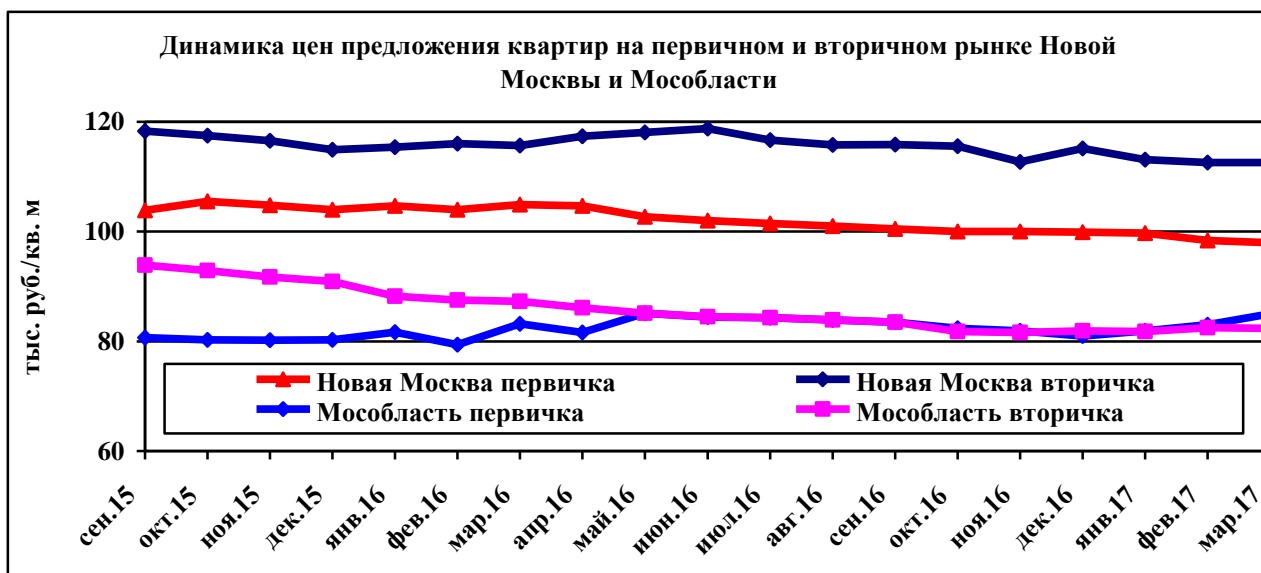
Рис. 7

При этом стабилизировались (а в марте даже повысились) цены на вторичном и первичном рынке в «Старой» Москве (рис. 8), а также в Московской области, но в «Новой» Москве снижение еще продолжается (рис. 9).



Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг»

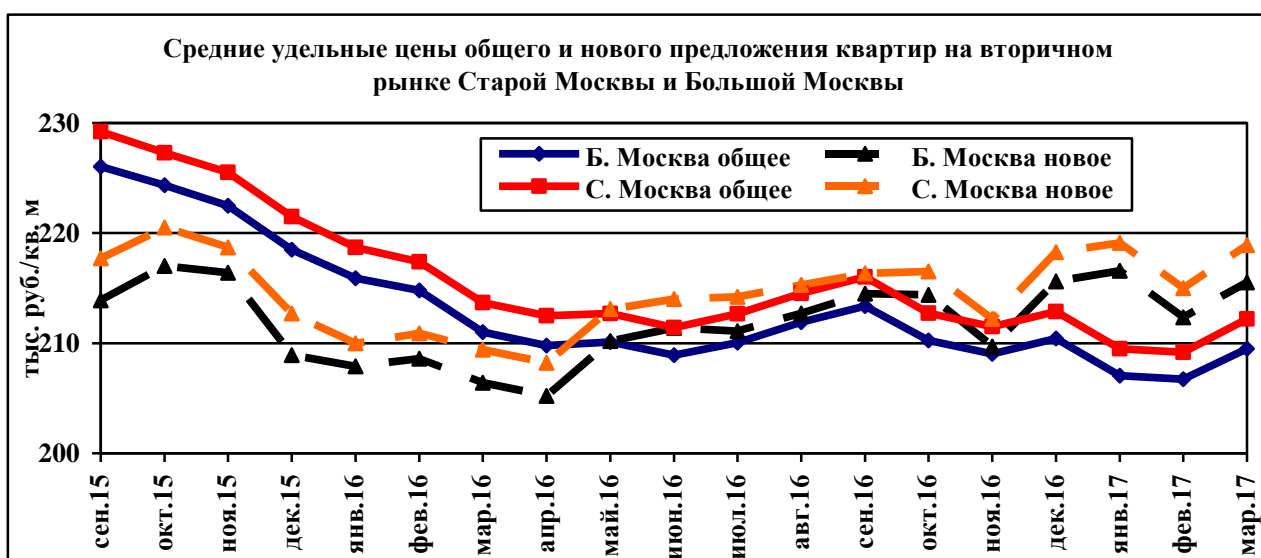
Рис. 8



Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 9

Данные рис. 10 показывают, что опережающий индикатор цен (отражающий ценовые ожидания продавцов) – средняя удельная цена нового (вновь поступившего) предложения на вторичном рынке Москвы осенью 2015 – весной 2016 года была ниже цены общего предложения, затем до ноября 2016 года приблизительно сравнялась и с декабря по март 2017 года превосходит общую цену. При этом в первом периоде цены на вторичном рынке снижались, во втором – были сравнительно стабильны, а в третьем наметилась тенденция к общему повышению цен.

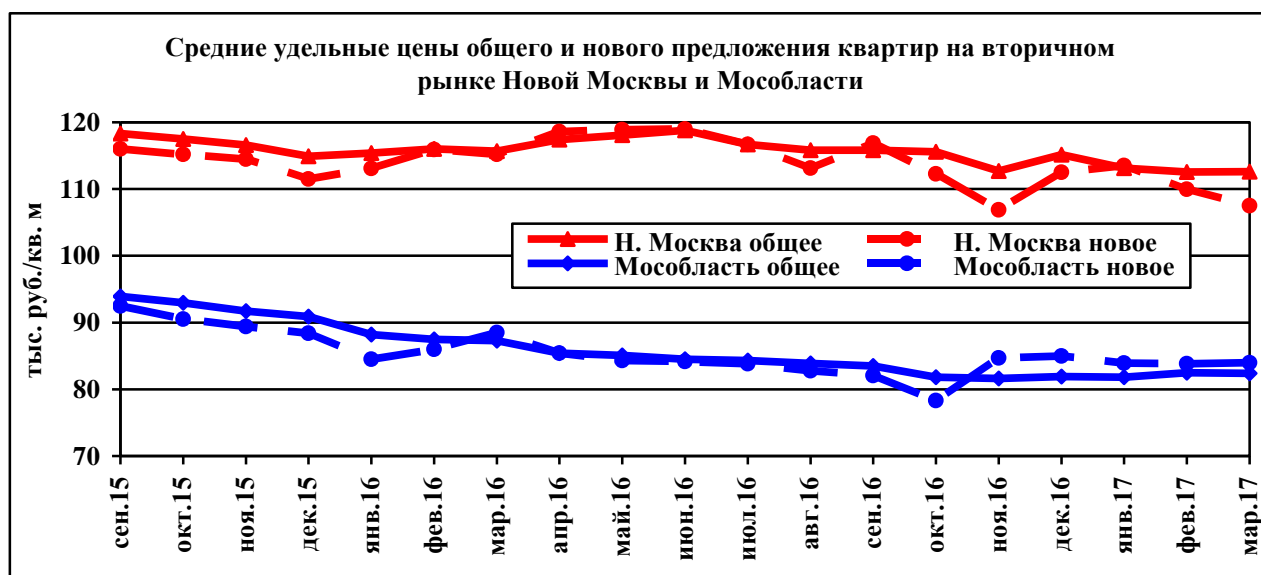


Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 10

Динамика цен общего и нового предложения на вторичном рынке Новой Москвы и Московской области (рис.11) показывает аналогичные закономерности, за исключением 1

квартала 2017 года в Новой Москве – цены нового предложения ниже цен общего предложения, что предвещает их дальнейшее снижение.



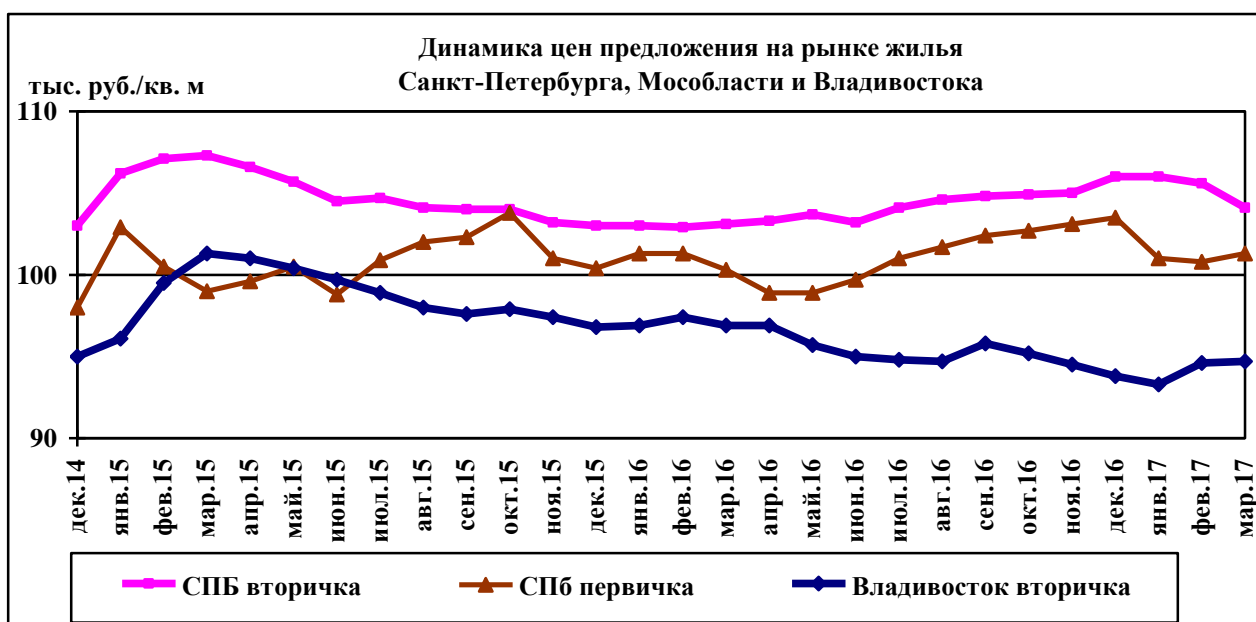
Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 11

В Санкт-Петербурге (рис. 12) на первичном рынке цены предложения жилой недвижимости в декабре 2016 года составили 103,5 руб./кв. м, но в 1 квартале 2017 года цены снизились на 2%.

На вторичном рынке цены в декабре 2016 года повысились до 106,0 руб./кв. м, но в 1 квартале 2017 года также снизились на 2%.

Во Владивостоке на вторичном рынке в 1 квартале 2017 года цены выросли с 93,8 до 94,7 руб./кв. м (на 1%).

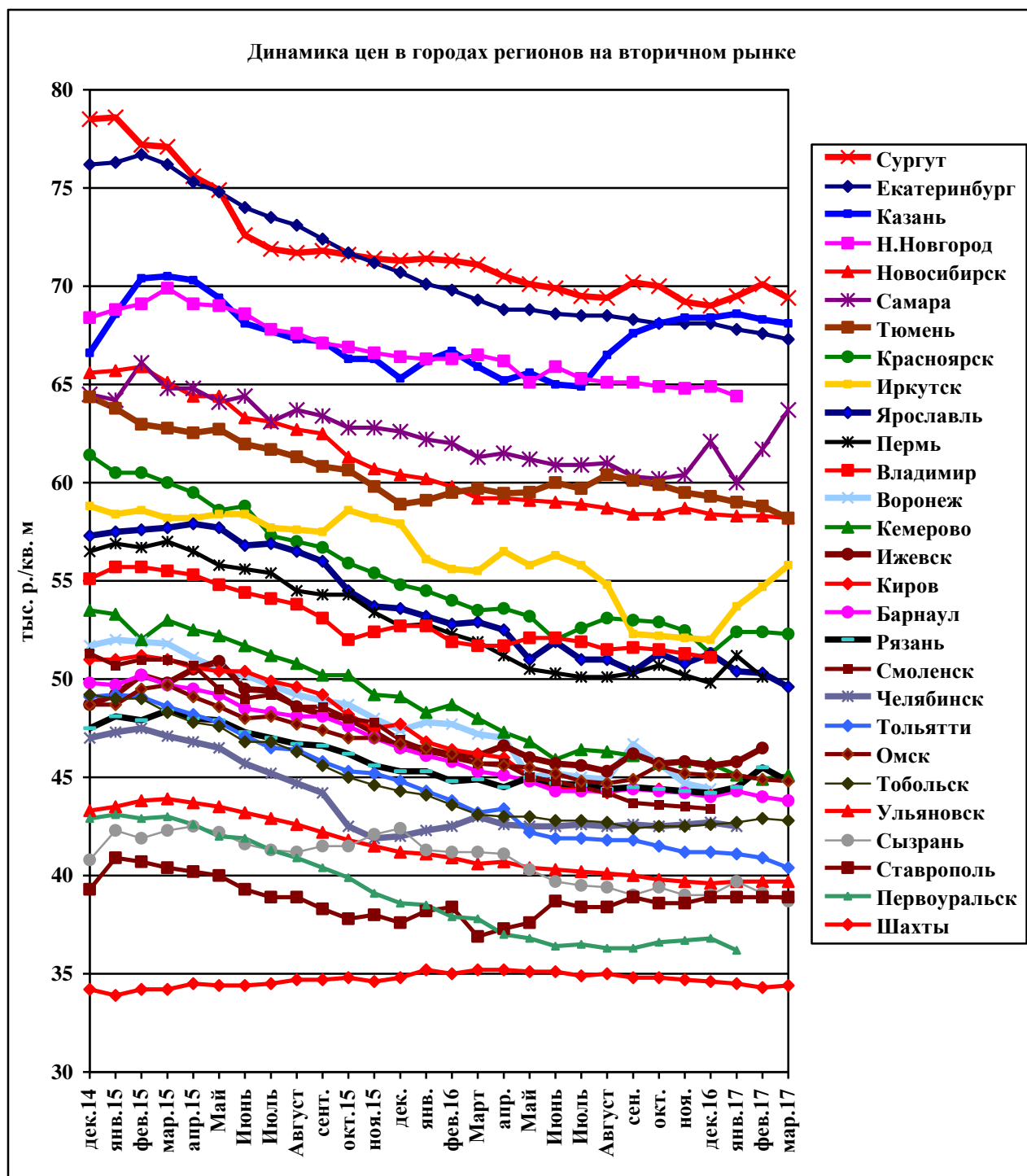


Источники: ГК «Бюллетень недвижимости» (Санкт-Петербург), ООО «Индустрия-Р» (Владивосток).

Рис. 12

В других регионах ситуация складывалась аналогично (рис 13).

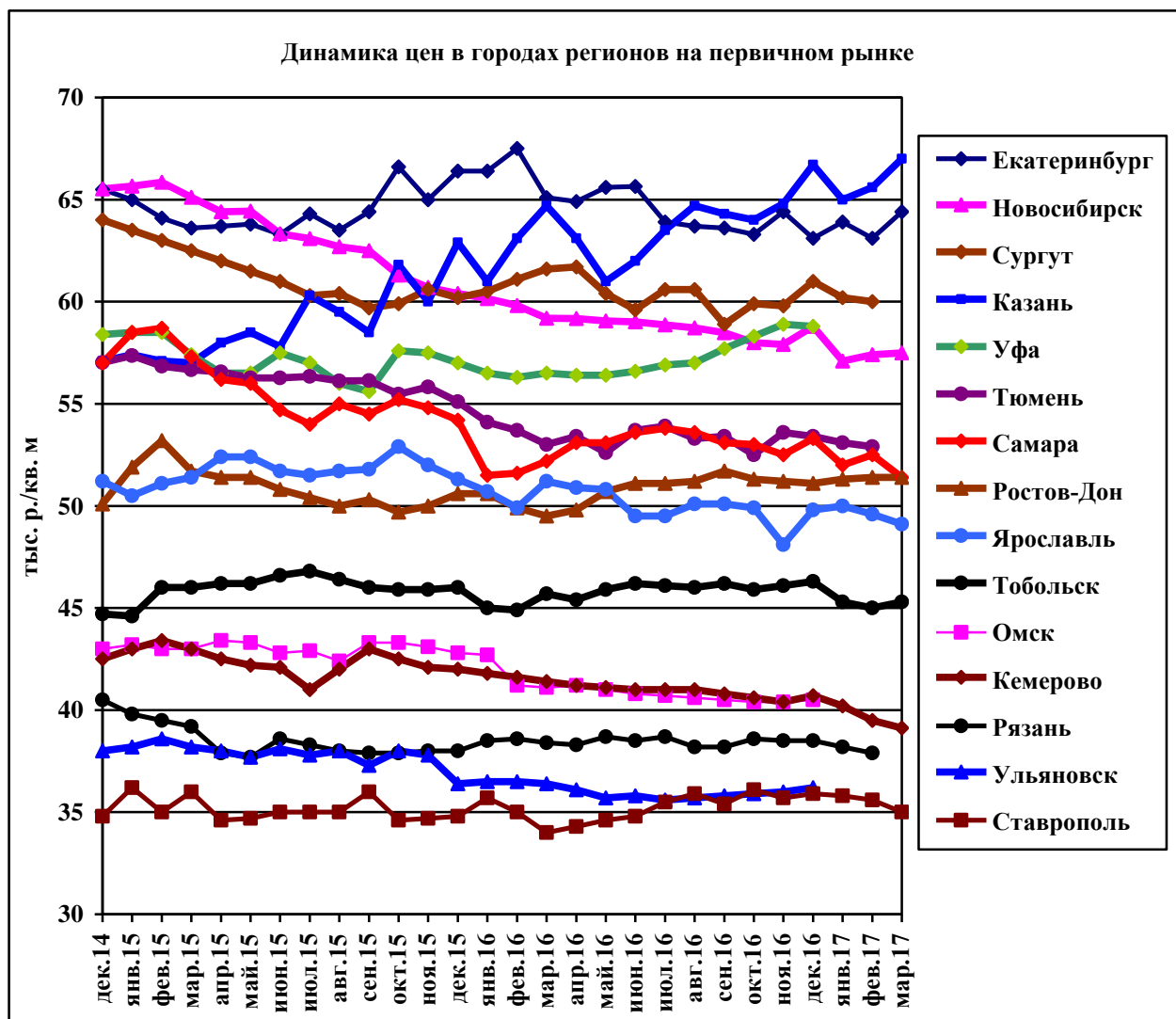
На вторичном рынке (рис. 13) в 1 квартале 2017 года наблюдается дальнейшее снижение цен в Сургуте, Екатеринбурге, Казани, Ярославле, Перми, Тольяти, Ульяновске, Воронеже, стабилизация цен в Нижнем Новгороде, Новосибирске, Красноярске, Смоленске, Тобольске, Сызрани, Ставрополе, Первоуральске, Шахта, повышение цен в Самаре, Ижевске.



Источник: Публичный график динамики средних цен предложения жилой недвижимости на вторичном рынке городов России <http://realtymarket.ru/Publi-nii-grafik-cen-vtori-noi-vedvijimosti-gorodo/>

Рис. 13

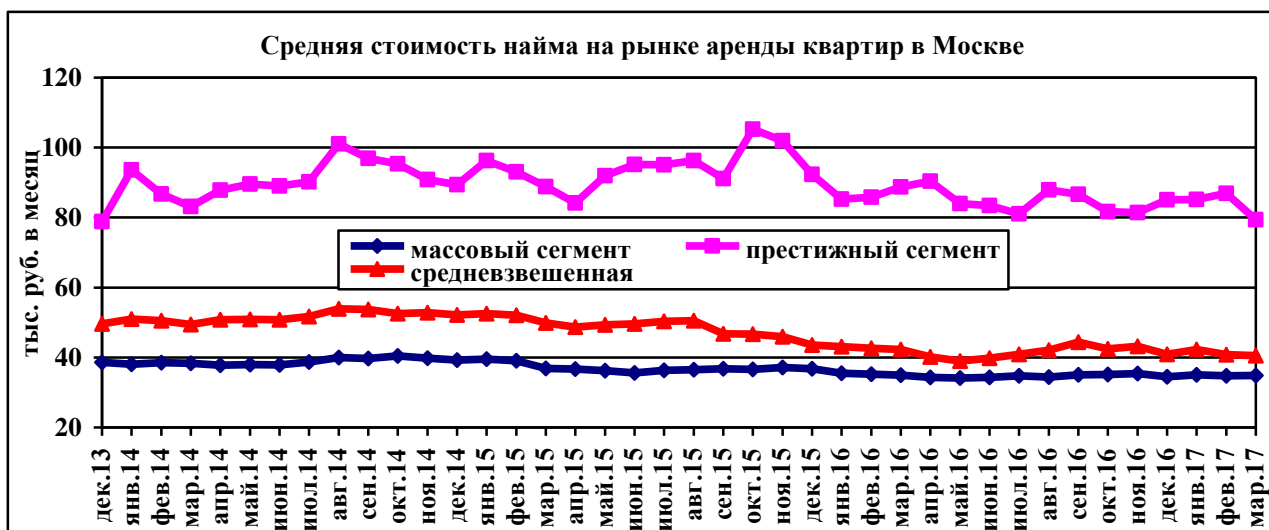
На первичном рынке изменения средних цен предложения жилья в 18 городах выборки были разнонаправленными (рис. 14). В 1 квартале 2017 года цены снижались в Сургуте, Тюмени, Самаре, Ярославле, Кемерово, Ульяновске, Ставрополе, были стабильны в Екатеринбурге, Новосибирске, Тобольске, поднимались в Казани, были стабильны в Ростове-на-Дону.



Источники: Екатеринбург - ООО "Риэлтерский информационный центр", Новосибирск – RID Analytics, Сургут, Тобольск - ФРК «Этажи», Казань - www.tatre.ru, Уфа – САН «Эксперт», Тюмень - «UPConsAllt», ФРК «Этажи», Самара – СОФЖИ, Ростов-на-Дону – ЕМТ Консалтинг, Ярославль – ООО «Метро-Оценка», Омск – ООО «ОМЭКС», Кемерово - ООО «Сибград-девелопмент», Рязань - Агентство Печати и информации, Ульяновск – ООО «Центр недвижимости», Ставрополь – ООО «Центр Илекта».

Рис. 14

На рынке аренды квартир в Москве в 1 квартале 2017 года наблюдалась (рис. 15) стабильность стоимости найма (колебания в пределах статистической погрешности).



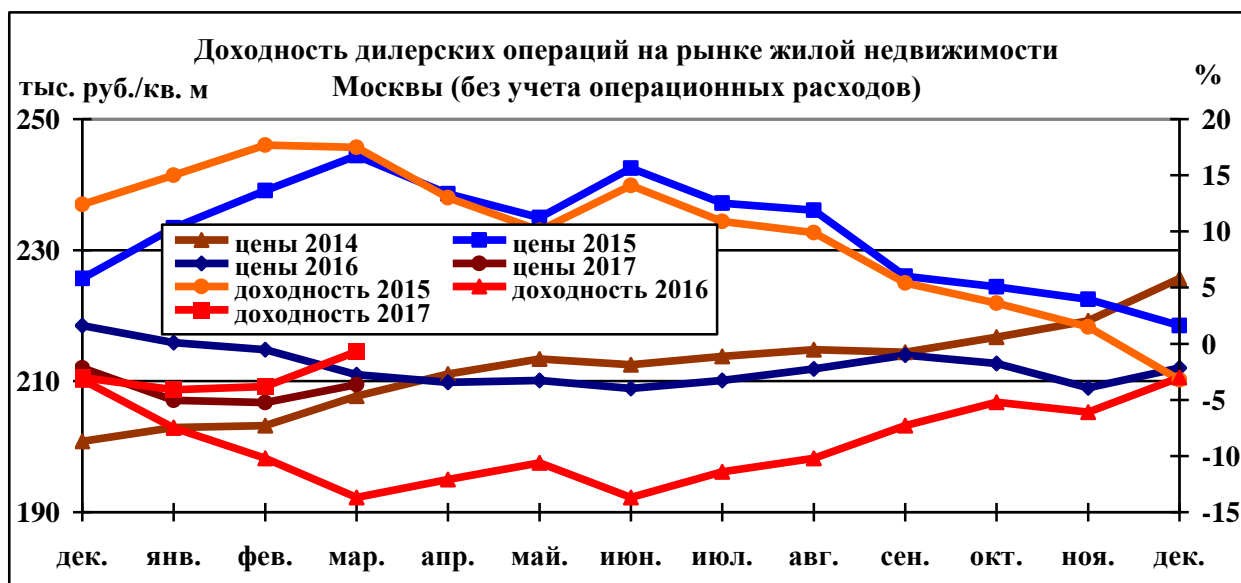
Источник: ГК «МИЭЛЬ»

Рис. 15

Доходность инвестиций в жилую недвижимость

В течение последних двух лет снижалась доходность инвестиций во все виды операций на рынке недвижимости – дилерские операции на рынке купли-продажи квартир, рентные операции на рынке приобретения и сдачи в аренду, девелоперские операции на рынке строительства и продажи.

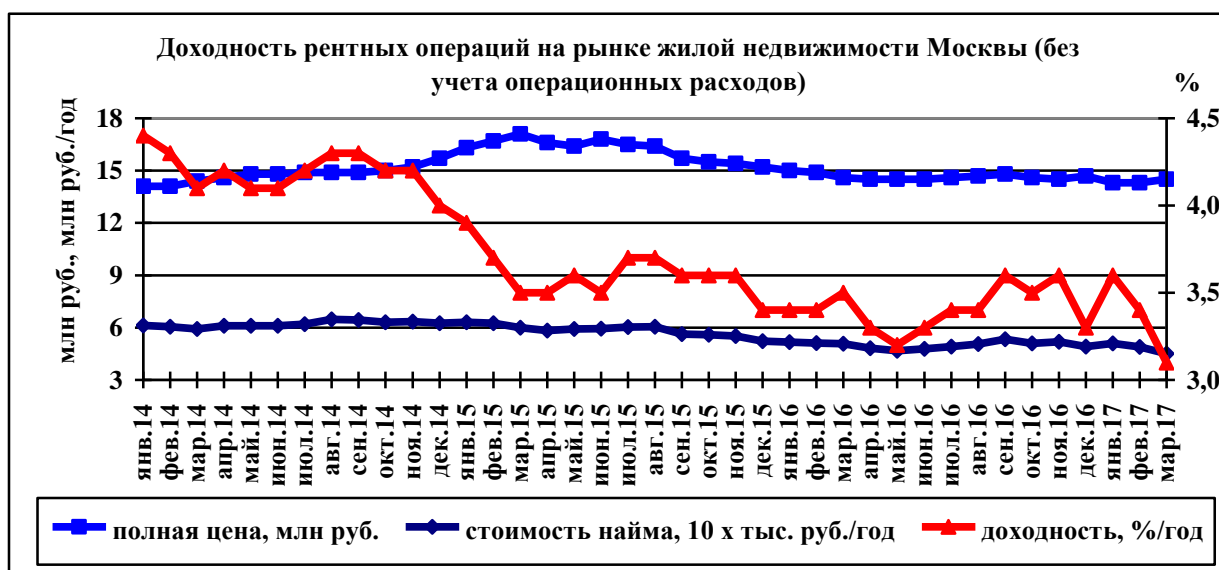
Доходность дилерских операций, вычисляемая как отношение средней удельной цены на вторичном рынке в текущем месяце (в момент возврата инвестиций) к средней удельной цене в том же месяце прошлого года (в момент инвестирования) без учета операционных затрат в марте 2017 года повысилась до -0,7%, хотя и осталась отрицательной (рис. 16).



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг», ГК МИЭЛЬ

Рис. 16

Доходность рентных операций, вычисляемая как отношение годового дохода от аренды к средней полной стоимости квартир в текущем месяце (без учета операционных расходов), в 1 квартале 2017 года снизилась до 3,1%, срок окупаемости вырос до 32,3 года (рис. 17).



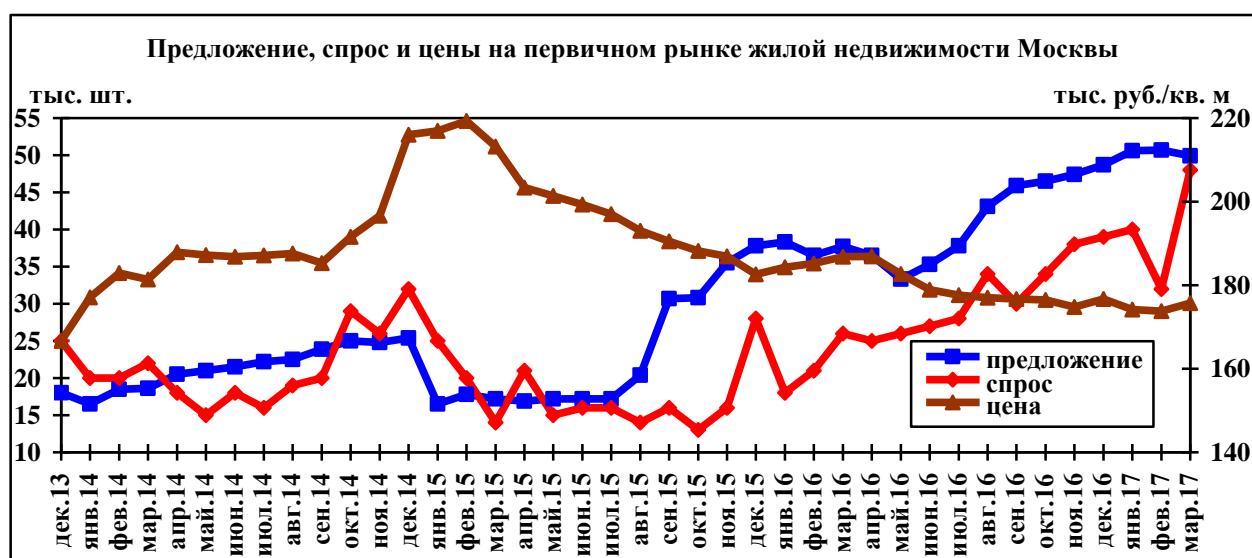
Источник: ООО «Стерникс Консалтинг», ГК «МИЭЛЬ»

Рис. 17

Сопоставление различных показателей рынка жилой недвижимости Москвы

Ниже показаны графики основных индикаторов рынка жилой недвижимости Москвы – предложения, спроса, поглощения, цен.

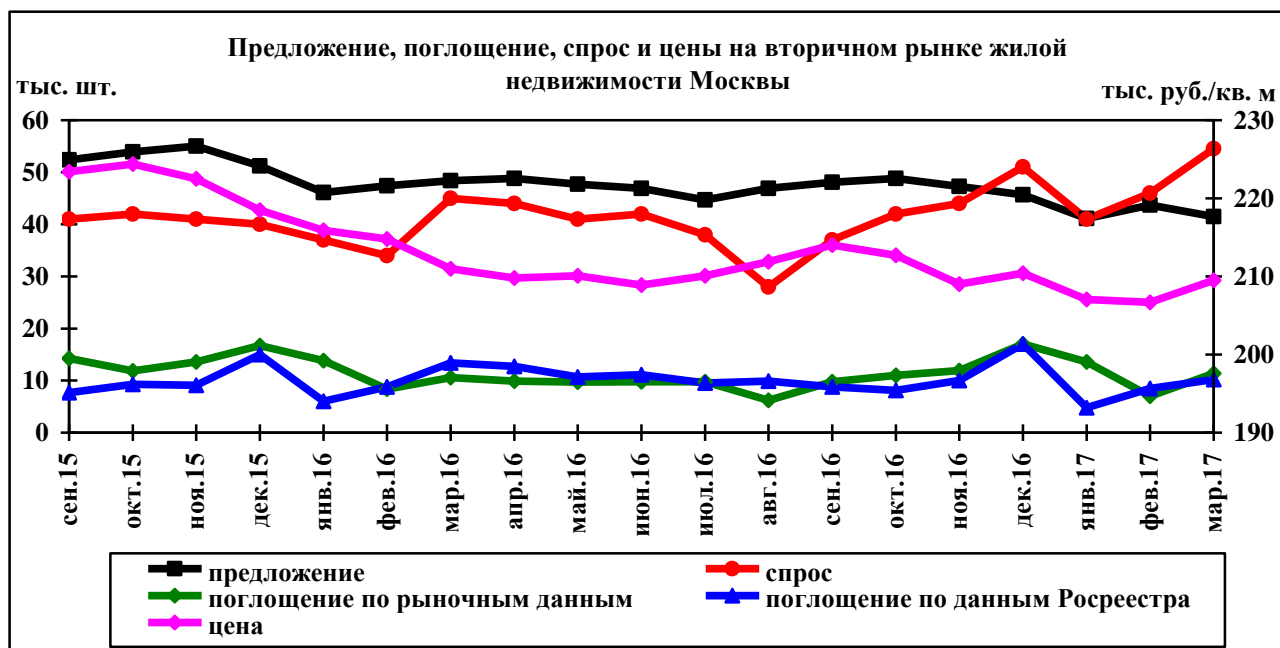
Видно, что на первичном рынке предложение остается выше спроса, хотя и снижается, при этом в марте спрос вырос и почти сравнялся с предложением. В соответствии с этим цены перестали снижаться (рис. 18).



Источник: Комитет по аналитике МАР, ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 18

На вторичном рынке спрос превышает предложение уже 3-4 месяца, что говорит о возможном начале роста цен (рис. 19).

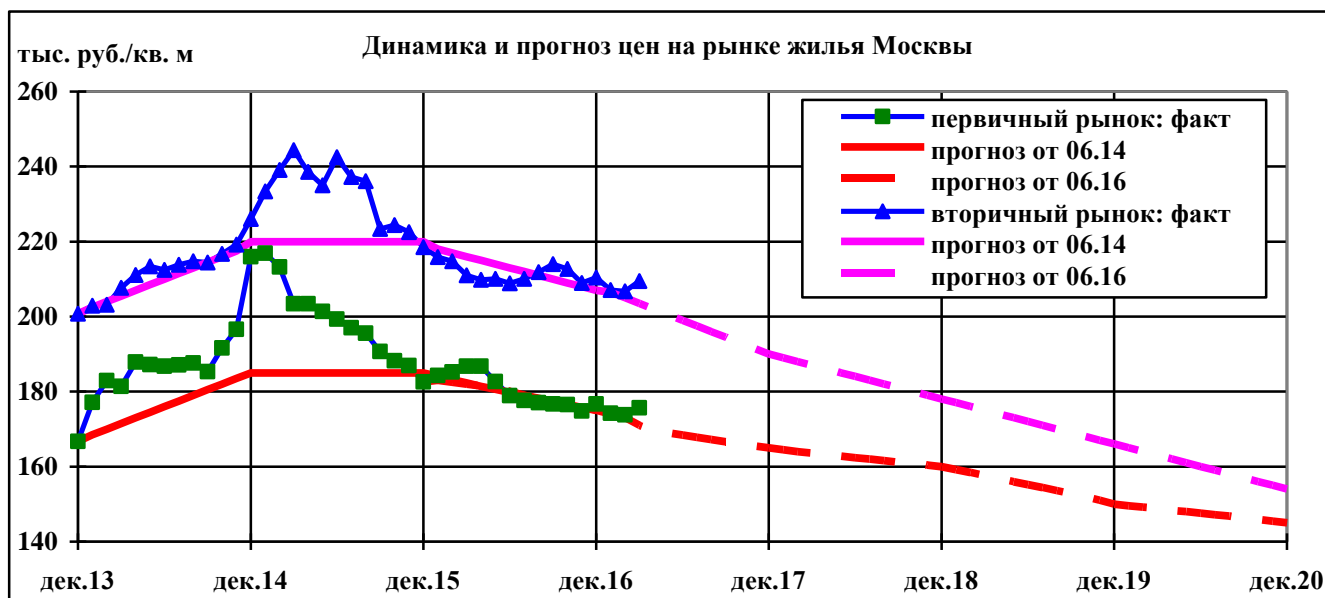


Источник: Комитет по аналитике МАР, ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 19

Сопоставление прогноза развития рынка жилой недвижимости Москвы на 2017 год с фактическими данными 1 квартала

На рис. 20 показаны динамика и прогноз средних удельных цен предложения жилой недвижимости на первичном и вторичном рынке Москвы.



Источник: факт – Комитет по аналитике МАР, прогноз - ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 20

Видно, что в январе-феврале фактические данные точно совпали с прогнозом. Но в марте наметилось отклонение, которое может быть подтверждено или опровергнуто по итогам апреля-мая.

Таким образом, на рынке жилой недвижимости России в большинстве городов выборки продолжается плавное снижение цен предложения. В Московском регионе тенденции между Москвой и Мособластью разошлись: в Москве на первичном рынке объем поглощения в 1 квартале 2017 года вырос относительно того же периода прошлого года, в области – снизился. На вторичном рынке и в Москве, и в области объем поглощения снизился. Цены предложения на первичном и вторичном рынке Москвы и области стабилизировались и в марте даже выросли. Прогноз дальнейшего снижения цен пока сохраняется.