

Обзор рынка

жилой недвижимости Москвы
за 2009 г.



РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1 Основные показатели рынка жилой недвижимости в 2009 г. в Москве

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Значение
Объем ввода жилой недвижимости в Москве в 2009 г., млн кв.м	2,7
Объем ввода жилой недвижимости в Московской области (МО) в 2009 г., млн кв.м	8,2
Прогноз объема ввода жилой недвижимости в Москве в 2010 г., млн кв.м	3
Прогноз объема ввода жилой недвижимости в Московской области в 2010 г., млн кв.м	8
Оценка объема предложения на первичном рынке Москвы в 2009 г., млн кв.м	2,7
Прогноз объема предложения на первичном рынке Москвы в 2010 г., млн кв.м	2,7
Объем сделок купли-продажи в 2009 году, шт.	55 676
Прогноз объема сделок в 2010 г., шт	65 000
Стоимость жилой недвижимости на первичном рынке на конец 2009 г., тыс.руб./кв.м	138
Стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке на конец 2009 г., тыс.руб/кв.м	150
Изменение стоимости жилой недвижимости на первичном рынке за 2009 г.	- 9%
Изменение стоимости жилой недвижимости на вторичном рынке за 2009 г.	-13%

Прошедший год можно охарактеризовать как переломный в кризисный период. В 2009 году рынок жилой недвижимости Москвы продемонстрировал первые признаки восстановления. Во второй половине 2009 года стало заметно оживление покупательского спроса. Однако по итогам года объем сделок купли-продажи все-таки ниже показателей предыдущего периода. Цены на жилую недвижимость замедлили отрицательную динамику, а цены на наиболее ликвидные варианты даже показали рост. Объем предложения снижался в течение всего 2009 года. В случае стабилизации экономики, в 2010 году следует ожидать постепенного восстановления покупательского спроса и, следовательно, цен.

1. Предложение

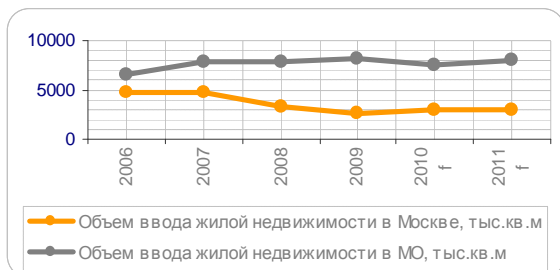
Самый большой прирост объемов строительства жилой недвижимости в Москве был зафиксирован в 2007, тогда он составил 4,8 млн кв.м. В 2009 году в Москве было введено 2,7 млн кв.м жилой недвижимости, что на 17% ниже аналогичного показателя предыдущего года. Под социальные нужды город получил порядка 1,2 млн кв. м.

По оценкам специалистов GVA Sawyer объем предложения жилой недвижимости в Москве на первичном рынке в 2009 году составил порядка 2,7 млн кв.м. Объем предложения жилой недвижимости в Москве в течение

года продолжал оставаться на достаточно высоком уровне, однако была отмечена тенденция вымывания из предложения наиболее ликвидных объектов. Речь идет в первую очередь о малогабаритных квартирах. За прошедший год объем предложения снизился примерно на 15%.

Стоит отметить, что ряд объектов, заявленных ко вводу в конце 2009 года, не были введены в обозначенный срок и даты ввода по ним перенесены на 2010 год.

Рисунок 1. Динамика объема ввода жилой недвижимости в Москве и в МО за период 2006-2009 гг, прогноз до 2011 года.



Источник: ФСГС

Московская область (МО) стала в очередной раз лидером по объему ввода жилья в России. В 2009 г. на территории области было введено 8,2 млн кв. м, что на 5% выше показателей 2008 г. Рынок жилья МО в районе 15-20 км от МКАД оказывает существенное влияние на рынок жилья Москвы, однако в дальнейшем отдалении это влияние резко снижается.

Большинство жилых проектов, о которых стало известно в 2009 году, будут реализованы в результате вывода промышленных предприятий (например, территория промышленных предприятий района Печатники (ЮВАО), территория грузового двора «Северянин» (СВАО) и др.), а также в результате реновации кварталов «хрущевок» (например, Квартал 109, Текстильщики (ВАО), Кварталы 3-3А Сокольники (ВАО) и др.). Таким образом, влияние подобных масштабных проектов в среднесрочной перспективе будет ощутимо для рынка жилой недвижимости Москвы.

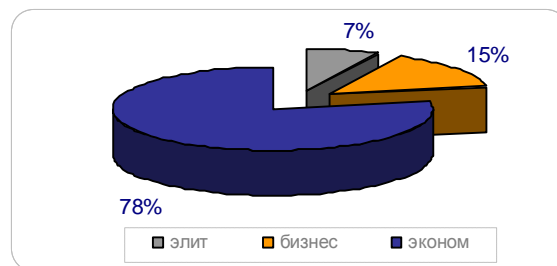
Стоит отметить, что кризис существенно отразился на планах реализации ряда уже строящихся проектов комплексного освоения территории (КОТ). Исключением составляет проект «А 101», сроки реализации которого не претерпели существенных изменений. Проект будет развиваться небольшими участками, срок реализации 30-35 лет. На сегодняшний день класс, объем недвижимости и сроки реализации проекта не менялся.

Концепция другого проекта КОТ, «Большое Домодедово» не претерпела существенных изменений. Проект изначально был нацелен на массовый сегмент. Однако изменения коснулись сроков реализации этого проекта, они подверглись коррекции.

По оценкам специалистов GVA Sawyer наиболее успешно на сегодняшний день реализуется проект КОТ «Марфино». В период кризиса девелопер пошел на существенный дисконт, что положительно сказалось на объемах продаж. По итогам года можно сказать, что продажи в этом проекте были самые высокие. Дисконт составил порядка 30% от среднерыночной стоимости жилья в массовом сегменте.

В структуре предложения по классам преобладает жилье эконом-класса.

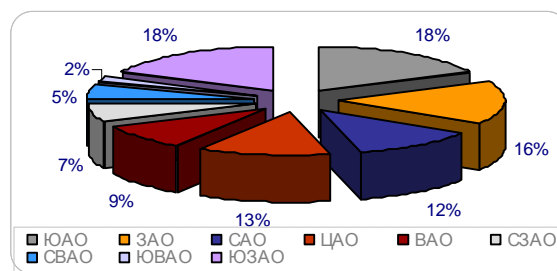
Рисунок 1. Структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Москвы по классам



Источник: GVA Sawyer

По данным на конец 2009 года в структуре предложения на первичном рынке жилой недвижимости Москвы по округам лидируют ЮАО, ЮЗАО и ЗАО.

Рисунок 3. Структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Москвы по округам



Источник: GVA Sawyer

Наименьшие объемы предложения на первичном рынке сосредоточены в ЮВАО и СВАО. В среднесрочной перспективе прогнозируется увеличение объемов жилой недвижимости в этих районах по причине вывода промышленных предприятий с территории и застройки их, в том числе, жилой недвижимостью.

2. Спрос

В **2009** году в Москве было зарегистрировано **55 676** сделок купли-продажи квартир, в **2008** году – **65 117** сделок, а в **2007** году **77 386** сделок. Таким образом, в целом объем платежеспособного спроса в **2009** году оказался ниже предыдущих лет, несмотря на позитивные тренды второй половины **2009** года. Покупательская активность снизилась по сравнению с **2008** годом на **14,5%**. Однако активность покупателей в декабре **2009** года все же существенно превосходит аналогичный показатель **2008** года.

Рисунок 4. Динамика объема сделок купли-продажи в период 2007-2009 гг, шт



Источник: Росреестр по г.Москва

Одним из сдерживающих факторов восстановления рынка является сложная ситуация на рынке ипотечного кредитования. Количество ипотечных сделок в Москве, заключенных в **2009** году, составило **8 653** штуки, что на **54,6%** и **59,0%** меньше, чем в **2008** году и **2007** году соответственно. Таким образом, объем ипотечных сделок в Москве продолжает оставаться на низком уровне по сравнению с докризисным периодом.

3. Ценовая ситуация

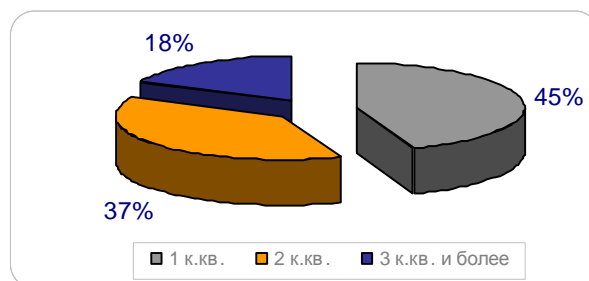
Средняя стоимость квадратного метра в Москве, начиная с **2002** по **2008** год, увеличилась больше чем в пять раз. Снижение цен началось в конце **2008** года и продолжилось в **2009** г.

Снижение цен в начале **2009** года сменилось постепенной стабилизацией и даже небольшим восстановлением во второй половине года. Снижение стоимости по

Структура спроса сместилась в сторону вторичного рынка в ущерб первичному. В условиях кризиса покупка жилья на вторичном рынке является менее рискованной.

Структура спроса по типу квартир не претерпела существенных изменений, по-прежнему пользуются спросом малогабаритные **1 к.кв.** и **2 к.кв.**

Рисунок 5. Структура спроса по типу квартир



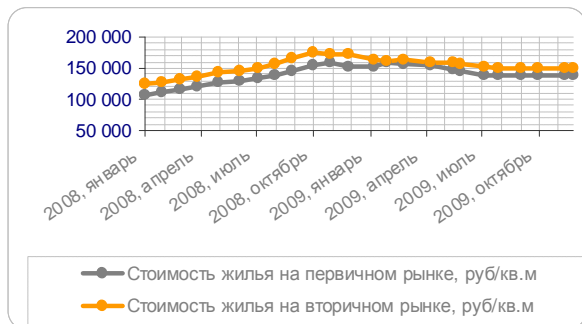
Источник: GVA Sawyer

Инвесторы на сегодняшний день на рынке практически отсутствуют, наибольшую долю составляют покупатели, приобретающие жилье для себя с целью дальнейшего проживания в квартире.

В структуре спроса по классам по-прежнему лидирует эконом-класс, это массовый сегмент, доля в спросе которого в кризисный период увеличилась.

итогам **2009** года на первичном рынке составило **9%**, на вторичном – **13%**.

Рисунок 6. Динамика стоимости жилой недвижимости на первичном рынке за 2008-2009 гг, руб/кв.м



Источник: данные ГК «Бюллетень недвижимости» и «Где Этот Дом»

В конце 2009 года средняя стоимость квадратного метра в Москве на первичном рынке составила 138 тыс.рублей, на вторичном – 150 тыс.рублей.

4. Прогноз

По прогнозам на 2010 год объем ввода жилой недвижимости в Москве составит 3 млн кв.м, из которых 1 млн кв.м предназначен для городских социальных программ.

Стоит отметить, что в целях контроля ситуации в сфере жилищного строительства была создана комиссия по долгострою. В то же время, что касается государственной поддержки девелоперов, то Правительство Москвы впредь не планирует проводить конкурсов по выкупу жилья у застройщиков, поскольку более эффективным считается напрямую финансировать строительство жилья за счет городского бюджета.

По прогнозам специалистов GVA Sawyer, спрос в 2010 году спрос останется на текущем уровне. Возможен возврат инвесторов на рынок в связи с ценовой стабилизацией. Однако это будут единичные «осторожные» вложения. В 2011-2012 гг. прогнозируется рост спроса, в том числе за счет массового возврата инвесторов на рынок жилья.

Что же касается стоимости, то в первой половине 2010 года прогнозируется стабилизация цен на текущем уровне, возможен рост стоимости на уровне 10% во второй половине года. Возврат на докризисные ценовые показатели прогнозируются не ранее 2011-2012 года.



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

GVA Kantor
GVA Curzon Partners
GVA Grimley Ltd
GVA Kidder Mathews
GVA City-Concept
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Project Control Group
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Chicago
GVA Nybolig Erhverv
GVA Cawley
GVA Detroit
GVA Brooklands
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA NIRAS
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA Marquette Advisors
GVA Intercapitalis
GVA PCI
GVA Arora & Associates
GVA Emirah
GVA Sollers Solutions
GVA Real-Consult
GVA Property Partners
Van Gool Elburg
GVA Worldwide



GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,
Николаямская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru

GVA Sawyer

Russia 109240 Moscow
Nikoloyamskaya Ul. 13, Str. 17
Bemikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com