



I кв. 2022 г.

«Коллиерз Интернешнл»

Жилая недвижимость

Россия | Москва

Тенденции и прогнозы рынка новостроек Москвы

I квартал 2022 г. преподнес новые испытания первичному рынку жилой недвижимости Москвы, по итогу которых был принят ряд значимых решений со стороны ЦБ РФ и правительства для поддержки рынка.

Главным событием, повлиявшим на рынок недвижимости в I квартале 2022 г., стал рост ключевой ставки ЦБ: 28 февраля 2022 г. ключевая ставка достигла значения в 20%, увеличившись с начала года на 11,5 п. п. Также влияние на рынок жилья оказала стремительная девальвация рубля по отношению к доллару: пик процесса пришелся на начало марта, после чего курс рубля начал свое возвращение на прежний уровень.

В I квартале 2022 г. объем предложения (без учета элит-класса) составил 1,85 млн кв. м, что на 9% меньше предложения, представленного на рынке в IV квартале 2021 г. Продолжает ощущаться дефицит объема предложения на рынке, обусловленный двумя основными причинами: во-первых, это сокращение объема нового предложения, выводимого застройщиками на рынок, а во-вторых, выведение в открытую реализацию небольшого количества лотов и скрытие довольно большого объема предложения с целью дальнейшей корректировки цен.

Сохраняется тенденция повышения цен на жилье: в I квартале средневзвешенная цена квадратного метра (без учета элит-класса) в Москве выросла на 6% за квартал. С учетом экономической нестабильности и валютных колебаний застройщики в преддверии возможного увеличения себестоимости строительства пересмотрели ценовую политику в части своих проектов.

Объем спроса по итогам I квартала 2022 г. снизился на 15% за квартал за счет увеличения ставок по ипотечным программам. Покупатели поспешили подписать ДДУ в феврале 2022 г. по уже одобренным ипотечным условиям либо по программе «Семейная ипотека», что сохранило на высоком уровне спрос на ипотечное кредитование. Доля ипотечных сделок увеличилась на 2 п. п. в сравнении с предыдущим кварталом и составила 61%. На сокращение спроса также повлияло смещение интереса покупателей с отечественного рынка в сторону зарубежных стран, в частности Турции и ОАЭ.

В марте 2022 г. интерес покупателей сместился с новостроек на начальном этапе строительства в сторону проектов, находящихся на высокой стадии готовности. В условиях неопределенности клиентам важно получить гарантии заявленного в проекте качества, а также соблюдение сроков сдачи жилья.

Для поддержания спроса президент России Владимир Путин поручил правительству пересмотреть ипотечные условия с 1 апреля 2022 г., при этом сохранить ставки для трех субсидированных программ: семейной ипотеки под 6%, сельской ипотеки под 3% и дальневосточной ипотеки под 2%.

С 1 апреля 2022 г. ожидается изменение условий льготной ипотеки: увеличение процентной ставки с 7% до 12% годовых, а также повышение суммы займа с 3 млн руб. до 12 млн руб. для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и до 6 млн руб. для остальных регионов. Повышение суммы займа расширит объем предложения на рынке Москвы, попадающий под программу. С учетом новых условий по льготной ипотеке можно ожидать увеличение спроса на рынке недвижимости во II квартале 2022 г. до прекращения действия новых льготных условий 1 июля 2022 г. Со стороны инвесторов, напротив, возможен отток спроса на фоне увеличившегося интереса россиян к зарубежной недвижимости, высоких ставок по депозитам, а также восстановления фондового рынка.

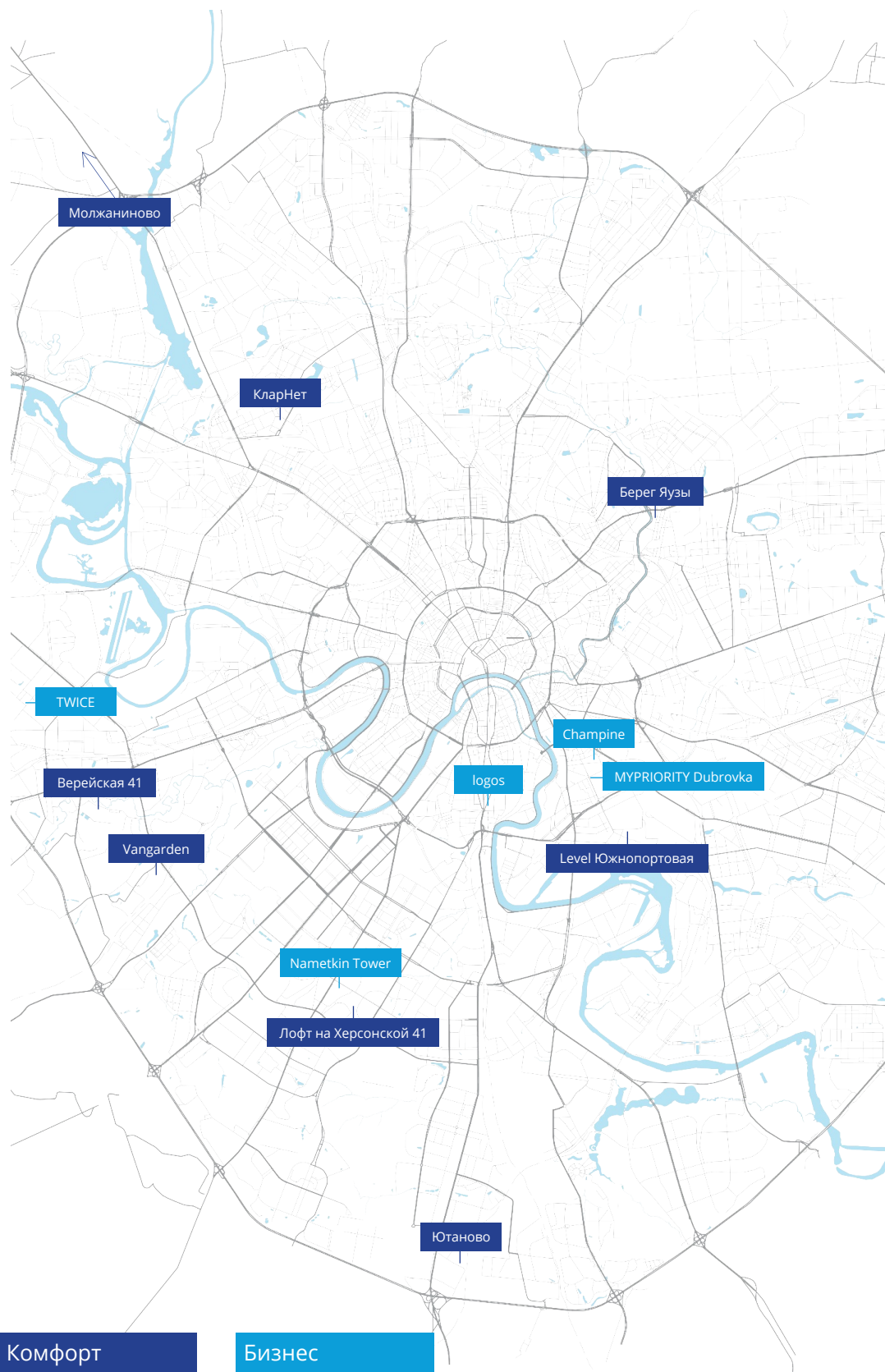
Помимо уже утвержденных условий по льготной ипотеке, Минцифры предложило ввести льготную ставку по ипотеке под 5% годовых для специалистов IT-сектора. Мера может повлиять не только на увеличение спроса на жилье, но и на привлечение молодых специалистов в российский IT-сектор, а также на предотвращение «миграции» ценных кадров отрасли.

В I квартале на фоне нарушения логистических цепочек в поставках и дефицита строительных материалов девелоперы начали переговоры с потенциальными поставщиками, в первую очередь — с Китаем. Во II квартале 2022 г. можно ожидать импортозамещения, а также внедрения параллельного импорта, что поможет сохранить качество проектов и выполнить обязательства застройщиков перед клиентами. В наибольшей степени это затронет проекты высокого ценового сегмента, в которых используются европейские фасадные и отделочные материалы, а также техническое оснащение (лифты, системы вентиляции, оборудование «умный дом» и пр.).

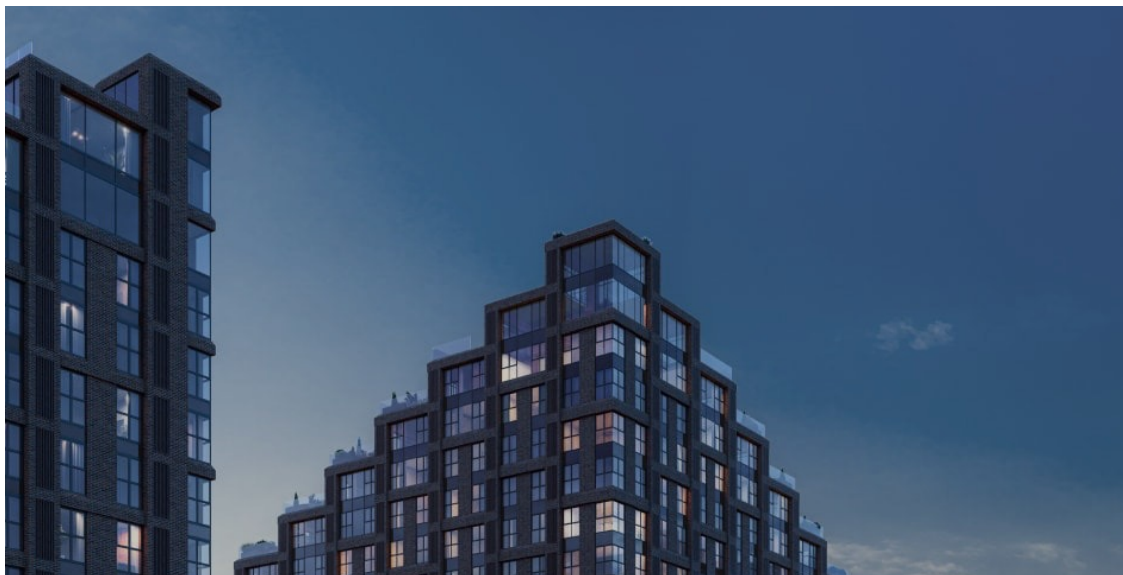
В следующем квартале можно ожидать рост дефицита предложения на фоне увеличивающегося спроса, а также снижения девелоперской активности в ожидании восстановления рынка и запуска новых поддерживающих мер со стороны правительства. Дефицит предложения послужит стимулом еще более стремительного роста цен для конечных покупателей жилья. Стоит отметить, что правительство уже предпринимает шаги по ограничению роста себестоимости строительства, а также задержек ввода в эксплуатацию строящихся проектов. Для поддержания застройщиков правительство планирует субсидировать кредиты по ставке до 15%.

После окончания действия текущих льготных условий с 1 июля 2022 г. можно ожидать пролонгацию субсидированных программ, но по ставкам, которые будут напрямую зависеть от изменения ключевой ставки и решений со стороны регулятора ЦБ РФ для поддержания отрасли, в частности контролирования роста цен на недвижимость для конечных покупателей.

Карта новых проектов



Основные индикаторы



По итогам I квартала 2022 г. общий объем предложения на рынке жилой недвижимости Москвы (без учета элит-класса*) составил 1,85 млн кв. м (-9% к IV кварталу 2021 г. и -17% к I кварталу 2021 г.), или 33 тыс. лотов (-6% к IV кварталу 2021 г. и -4% к I кварталу 2021 г.). В I квартале рынок пополнился 53 тыс. кв. м нового предложения, что на 24% меньше предложения, вышедшего на рынок в предыдущем квартале, и на 50% меньше аналогичного показателя I квартала 2021 г.

Средняя площадь лота в экспозиции в начале 2022 г. уменьшилась до 56 кв. м (на 2 кв. м меньше, чем в предыдущем квартале, и на 9 кв. м меньше, чем в начале 2021 г.), в то время как средняя площадь проданного лота еще меньше — 52 кв. м (на 3 кв. м меньше, чем в IV квартале 2021 г. и на 5 кв. м меньше, чем в I квартале 2021 г.), что говорит о сохранении тенденции на уменьшение площадей, представленных как в продаже, так и в спросе.

Средневзвешенная цена предложения выросла на 6% за квартал и на 21% за год и составила 385 тыс. руб./кв. м (без учета элитной недвижимости). Средний бюджет предложения по итогам I квартала 2022 г. зафиксирован на уровне 22 млн рублей: за год показатель практически не изменился и держался на уровне 21-22 млн руб.

Общий объем спроса по итогам I квартала составил 836 тыс. кв. м, что на 15% меньше аналогичного показателя предыдущего квартала и на 11% меньше объема спроса в I квартале 2021 г.

Таблица 1

Основные индикаторы рынка в сравнении IV квартала 2021 и I квартала 2022 гг.*

Источник: «Коллиерз Интернешнл»

Показатель	IV квартал 2021	I квартал 2022
Объем предложения по площади в экспозиции, кв. м	2 031 000	1 845 000
Объем предложения по кол-ву лотов в экспозиции, шт.	35 000	33 000
Объем нового предложения, кв. м	202 000	153 000
Средняя площадь лота, кв. м	58	56
Средневзвешенная цена предложения, руб./кв. м	363 000	385 000
Средний бюджет предложения, млн руб.	21	22
Объем поглощения, кв. м	987 000	836 000
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	55	52

*Данные без учета элитной недвижимости здесь и далее в отчете. В анализ вошли комфорт-, бизнес- и премиум-классы.

Предложение

График 1
Динамика объема предложения и спроса

Источник: «Коллиерз Интернешнл»

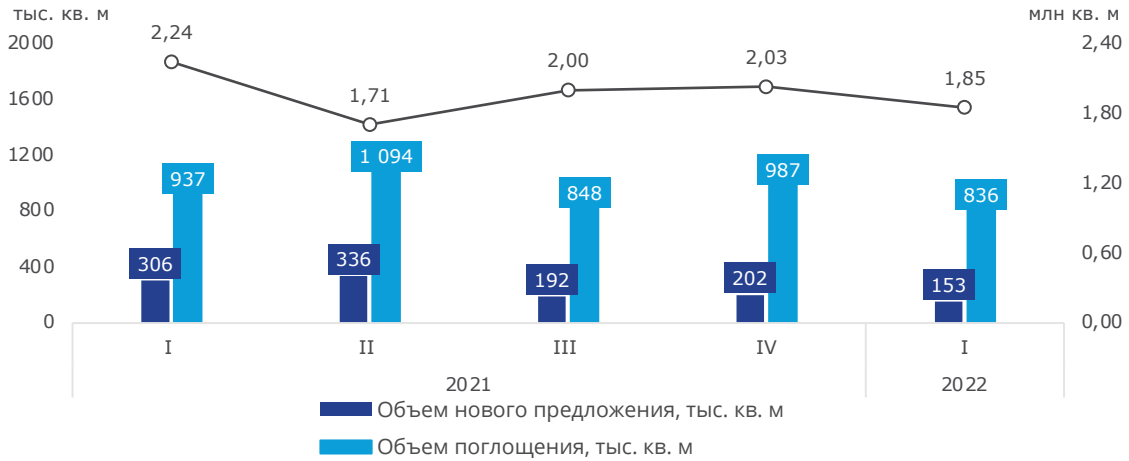
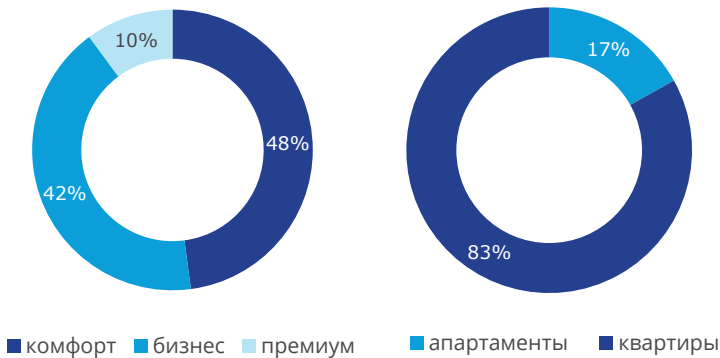


График 2
Структура предложения по классам и типу недвижимости

Источник: «Коллиерз Интернешнл»

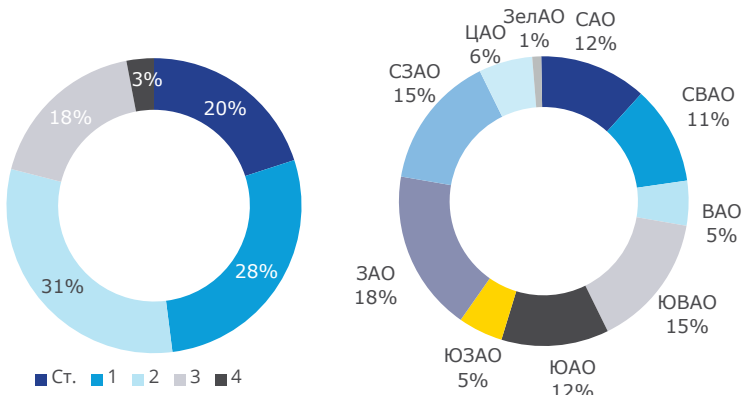


В структуре предложения новостроек наибольшая доля приходится на комфорт-класс (48%), за ним следует бизнес-класс (42%). В сравнении с IV кварталом 2021 г. комфорт-класс нарастил свою долю в структуре предложения (с 44% до 48%), обогнав бизнес-класс, за счет вывода восьми новых проектов на рынок, а также новых очередей в 7 проектах. Формат квартир занимает наибольшую долю в общем объеме предложения (83%).

По количеству комнат в структуре предложения преобладают двухкомнатные лоты (31%). В разбивке предложения по округам выделяется ЗАО, где сконцентрировано 18% текущего предложения.

График 3
Структура предложения по количеству комнат и округам

Источник: «Коллиерз Интернешнл»



Цены

График 4
Динамика средневзвешенной цены по классам

Источник: «Коллиерз Интернешнл»



В I квартале 2022 г. сохранилась тенденция повышения цен: средневзвешенная цена квадратного метра жилья (без учета элит-класса) составила 385 тыс. руб., что на 6% выше показателя предыдущего квартала. Наибольший прирост показателя зафиксирован в премиум-классе (+10%).

В разрезе по типам недвижимости наибольший прирост цены за I квартал продемонстрировали апартаменты (+8% к предыдущему кварталу), более умеренный рост цены наблюдается в формате квартир (+5% к предыдущему кварталу).

Предложение с наиболее высокими ценами как на квартиры, так и на апартаменты традиционно сконцентрировано в ЦАО. Наибольшее влияние на уровень цены на апартаменты в ЦАО оказал проект премиум-класса Sky View, в котором представлен большой объем лотов со средневзвешенной ценой более 1 млн руб./кв. м. Наименьшая средневзвешенная цена зафиксирована в ЗелАО, где в предложении представлен только один проект – «Зеленый парк» от застройщика ПИК.

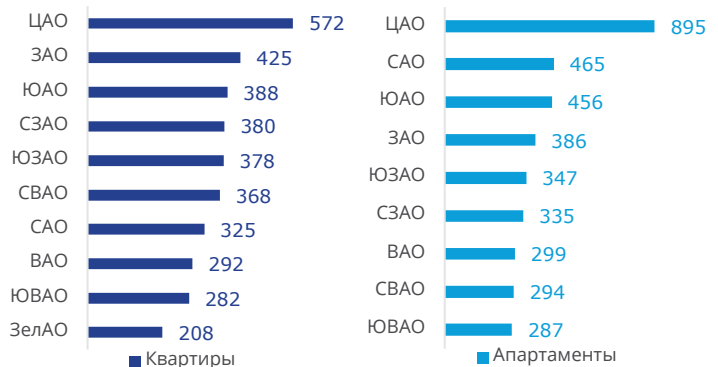
График 5
Динамика средневзвешенной цены по типу недвижимости

Источник: «Коллиерз Интернешнл»



График 6
Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./кв. м

Источник: «Коллиерз Интернешнл»



Спрос

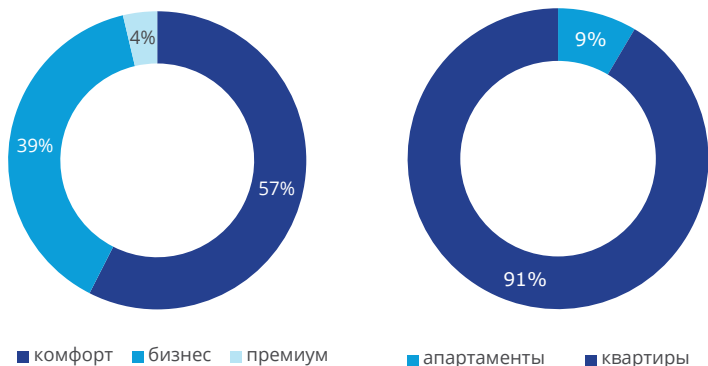


График 7
Структура спроса по классам
и типу недвижимости
Источник: «Коллиерз Интернешнл»

В I квартале 2022 г. наибольшая доля площадей, реализованных на рынке Москвы, пришлось на комфорт-класс (57%).

Доля квартир в структуре спроса составила 91%, в то время как на апартаменты приходится всего 9%.

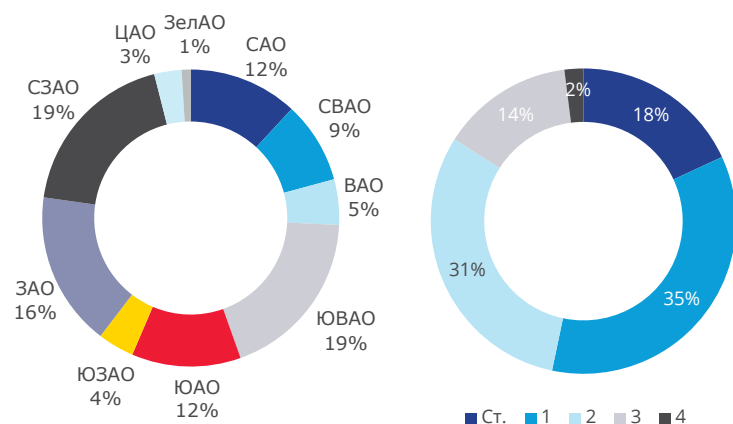


График 8
Структура спроса по округам
и количеству комнат
Источник: «Коллиерз Интернешнл»

В I квартале 2022 г. клиенты отдавали свое предпочтение покупке квартир в СЗАО и ЮВАО — по 19% от общего объема спроса.

Клиенты выбирают в большей степени однокомнатные квартиры и апартаменты, наименее востребованы 4-комнатные и более крупные планировки.

Доля ипотечных сделок по итогам I квартала составила 61% в структуре спроса, что на 2 п. п. больше, чем в IV квартале 2021 г.

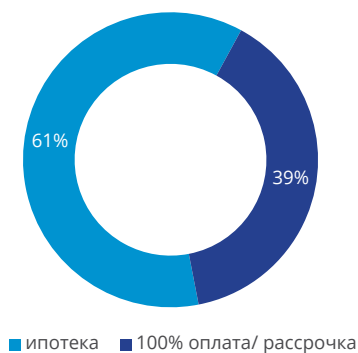


График 9
Структура спроса по типу оплаты
Источник: «Коллиерз Интернешнл»

Классификатор проектов на рынке жилой недвижимости Москвы

Критерий	Классы			
	комфорт	бизнес	премиум	элита
Местоположение	Нет требований	Комфортные районы рядом с ТТК, уникальные зоны за пределами ТТК	ЦАО за пределами СК, престижные зоны за пределами ЦАО	ЦАО в пределах СК, престижные зоны за пределами СК — Хамовники, Пресненский район
Архитектурное решение	Нет требований	Индивидуальный проект с оригинальной архитектурой	Индивидуальный проект с участием известных архитектурных бюро, в т.ч. зарубежных	Уникальный архитектурный проект с участием топовых зарубежных бюро
Материал стен	Типовая и европейская панель, монолит	Монолит, монолит+керамический кирпич, монолит+пенوبлок	Монолит, монолит+керамический кирпич, кирпич	Монолит+керамический кирпич, кирпич
Инженерные системы (вентиляция, отопление, кондиционирование)	Возможны ниши под индивидуальные сплит-системы	Ниши под индивидуальные сплит-системы, вытяжная вентиляция, проложенные трассы, возможно центральное кондиционирование, алюминиевые радиаторы, элементы «умный дом»	Центральное или мультizonальное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, готовые трассы до точек сплит-систем или фанкойлов, алюминиевые радиаторы, встраиваемые в пол конвекторы, система «умный дом»	Готовые трассы до точек сплит-систем или фанкойлов, алюминиевые радиаторы, встраиваемые в пол конвекторы, система «умный дом»
Высота потолков (без учета отделки)	от 2,7	2,8–3,2 м	от 3 м	от 3,2 м
Площадь	Минимальная площадь 19 кв. м, при средней площади 40–60 кв. м	Минимальная площадь 28 кв. м, при средней площади 60–80 кв. м	Минимальная площадь 42 кв. м, при средней площади 80–100 кв. м	Минимальная площадь 50 кв. м, при средней площади 100–120 кв. м
Количество лотов на этаже	Нет требований	Не более 8	Не более 6	Не более 4, для пентхаусов — не более 2 на этаже
Двери	Металлические	Металлические улучшенного класса	Металлические со вставками из натурального дерева	Металлические премиальные со вставками из натурального дерева
Фасад и остекление	Нет требований	Отштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный камень. Профиль окон: ПВХ и/или алюминиевые	Отштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный и/или натуральный камень. Профиль окон: алюминиевые, дерево-алюминиевые	Отштукатуренный фасад, клинкерная плитка, натуральный камень. Профиль окон: дерево-алюминиевые
Лифты	Отечественные производители или недорогие модели иностранных производителей	Иностранные производители: Otis, LG, SEC, Sigma, Monitor, Kleemann, SJEC	Иностранные производители: KONE, ThyssenKrupp, Schindler	Флагманское лифтовое оборудование иностранных производителей
Безопасность	Домофон или видеонаблюдение	Видеонаблюдение, домофоны, видеодомофоны, управляемые с пульта ворота, консьерж	Видеонаблюдение, домофоны, видеодомофоны, управляемые с пульта ворота, охрана, вход по заявке через стойку reception	Видеонаблюдение, домофоны, видеодомофоны, управляемые с пульта ворота, несколько охранных пунктов 24/7, вход по заявке через стойку reception и другие высокотехнологичные системы
Территория дома	Опционально «двор без машин», наличие детской площадки	Наличие детской площадки улучшенного типа, огороженная придомовая территория, «двор без машин»	Огороженная, охраняемая и освещаемая придомовая территория с ландшафтным дизайном, «двор без машин», наличие детской площадки из натуральных экологических материалов	Огороженная, охраняемая и освещаемая придомовая территория с премиальным ландшафтным дизайном
МОПы	Входная зона, евроотделка	Входная зона, помещение для консьержа, санузел, колясочные, велосипедные, евроотделка	Лобби, каминная и Lounge-зоны, стойка reception, санузел, колясочные, велосипедные, дизайнерская отделка	Лобби, каминная и Lounge-зоны, стойка reception, санузел, колясочные, велосипедные, лапомойки, бар, отделка от именитых дизайнеров
Наличие паркинга	Опционально (наземный/подземный или без паркинга)	Подземный	Подземный	Подземный
Количество парковочных мест, м/м на 1 квартиру	от 0,3	от 0,5	от 1	желательно от 2 и более, в зависимости от площади квартир

Источник: «Коллиерз Интернешнл»

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер

Vladimir.Sergunin@colliers.ru

Кирилл Гольшев

Региональный директор

Kirill.Golyshev@colliers.ru

Анна Мурмуридис (Ахламова)

Старший аналитик-консультант

Anna.Murmuridis@colliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева

Директор

Veronika.Lezhneva@colliers.ru

Ксения Иванова

Младший аналитик

Ksenia.Ivanova@colliers.ru

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина, MCIM

Региональный директор

Olga.Bakulina@colliers.ru

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. «Коллиерз Интернешнл» не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

ООО «Коллиерз
Интернешнл»

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51