

Обзор рынка

жилой недвижимости Москвы
за 1 кв. 2010 г.



РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1 Основные показатели рынка жилой недвижимости в 1 кв. 2010 г. в Москве

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Значение
Прогноз объема ввода жилой недвижимости в Москве в 2010 г., млн кв.м	3
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 1 кв. 2010 года, шт.	14 908
Прогноз объема сделок в 2010 г., шт	65 000
Стоимость жилой недвижимости на первичном рынке на конец 1 кв. 2010 г., тыс.руб./кв.м	140
Стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке на конец 1 кв. 2010 г., тыс.руб./кв.м	153
Изменение стоимости жилой недвижимости на первичном рынке за 1 кв. 2010 г.	+1%
Изменение стоимости жилой недвижимости на вторичном рынке за 1 кв. 2010 г.	+2%

Первый квартал 2010 года характеризуется появлением первых признаков восстановления рынка. Цены на рынке жилья демонстрируют небольшой, но все-таки рост. Это связано как с сезонными факторами, так и с восстановлением рынка в целом. Кроме того, положительное влияние на динамику спроса оказывает возвращение на рынок ипотечных сделок.

Количество обращений потенциальных покупателей в офисы компаний существенно превышает показатель предыдущего периода, рост количества сделок составил 66% по сравнению с аналогичным периодом 2009 года.

В целом можно говорить о том, что показатели рынка демонстрируют положительную динамику. Однако о возврате показателей на докризисный уровень говорить пока преждевременно.

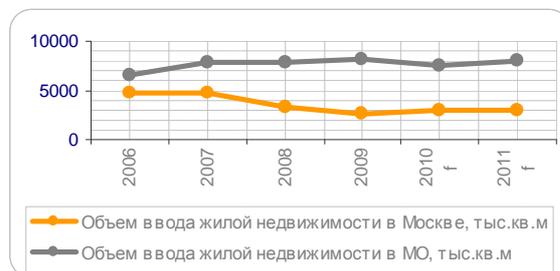
1. Предложение

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 на 1 кв. 2010 года составил порядка 2,7 млн кв.м.

Объем предложения жилой недвижимости в Москве в течение года продолжит оставаться на достаточно высоком уровне, однако в 1 квартале была отмечена тенденция вымывания из предложения наиболее ликвидных объектов. Речь идет в первую очередь о малогабаритных квартирах.

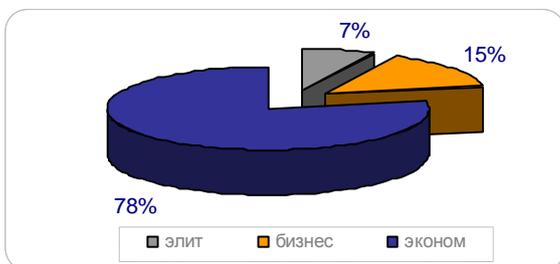
Рисунок 1. Динамика объема ввода жилой недвижимости в Москве и в МО за период 2006-2009 гг, прогноз до 2011 года.



Источник: ФСГС

В структуре предложения по классам преобладает жилье эконом-класса.

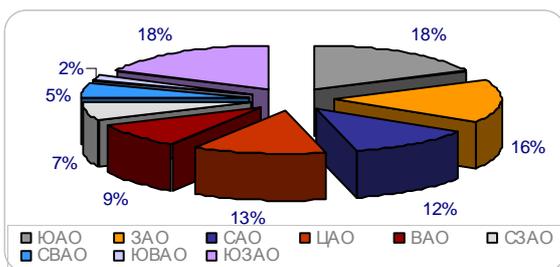
Рисунок 1. Структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Москвы по классам



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

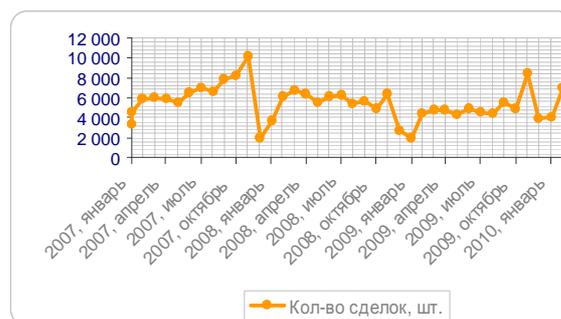
В 1 кв. 2010 года в Москве было зарегистрировано 14 908 сделок, что на 20% больше чем в 4 кв. 2009 года.

По данным Росреестра по городу Москве в 1 кв. 2010 г. было заключено на 66% больше сделок, чем в 1 кв. 2009 г. Несмотря на столь бурный рост количества заключаемых сделок, цены растут не так сильно.

В 2010 банк ВТБ заявил о планах по предоставлению девелоперским компаниям кредитов на общую сумму 20 млрд. руб. Около 70% объема планируемых к выдаче займов придется на проекты в сфере строительства жилой недвижимости. Увеличение объема кредитования строительных компаний призвано помочь девелоперам в реализации строительных проектов. Ряд застройщиков уже заявил о «разморозке» объектов, приостановленных в период кризиса, например, AFI Development, ПИК, ЛСР, Главстрой. Некоторые девелоперы заявляют о намерении закупки новых участков под развитие жилых проектов.

Несмотря на кризис комплексное освоение территорий (КОТ) продолжается. Так, например, компания «Коалко» строит инфраструктуру для старта массового строительства жилья в «Большом Домодедове». В рамках другого проекта КОТ – А-101 реализуются несколько самостоятельных проектов: коттеджный поселок «Летова роща» и многоквартирные дома «Квартала А101», продаются земельные участки без подряда под ИЖС и продолжается создание индустриального парка «Индиго». Официальное начало продаж квартир в «Квартале А101» - ноябрь 2009 года. Общая жилая площадь составит порядка 200 тыс. кв. м, окончание строительства - 2011-2012 гг. Цены по данным на март 2010 г. находятся в диапазоне 57–65 тыс. руб./кв.м.

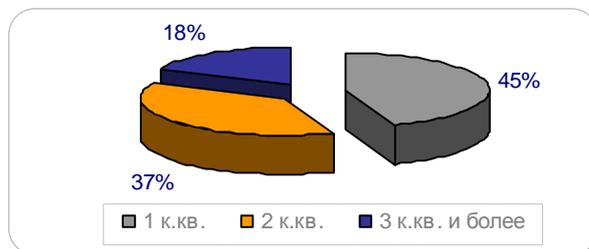
Рисунок 4. Динамика объема сделок купли-продажи в период 2007-2009 гг, шт.



Основной причиной этих положительных изменений стало смягчение условий выдачи ипотечных кредитов, в результате чего, доля сделок с привлечением заемных средств составила порядка **22%** в общем объеме. Спрос по-прежнему сфокусирован на домах с близким сроком сдачи или на предложении в уже готовых домах.

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

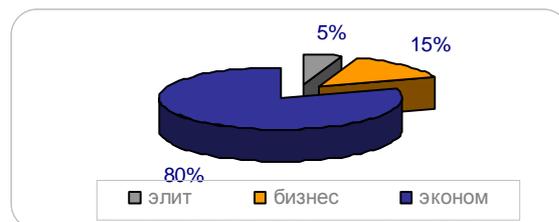
Рисунок 5. Структура спроса по типу квартир



Источник: GVA Sawyer

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

Рисунок 6. Структура спроса на первичном рынке жилой недвижимости Москвы по классам



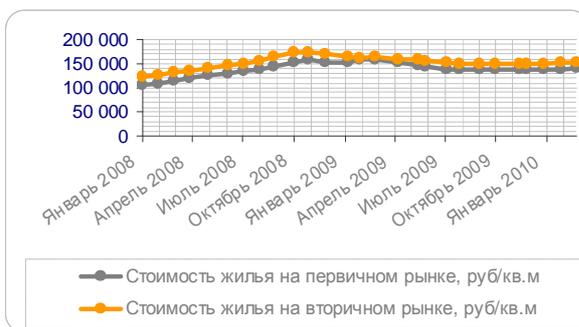
Источник: GVA Sawyer

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.

1 кв. 2010 года показал хоть и небольшой, но рост стоимости жилья, который составил **1-2%** по сравнению с предыдущим периодом.

Рисунок 7. Динамика стоимости жилой недвижимости на первичном рынке за 2008-2009 гг, руб/кв.м



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

В **1 кв. 2010** года средняя стоимость квадратного метра в Москве на первичном рынке составила **140 тыс.рублей**, на вторичном – **153 тыс.рублей**.



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