

Основные тенденции конца 2016 года

Рынок жилья:

- В IV квартале продолжила сокращения разница между ипотечными ставками на первичном и вторичном рынках. По информации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию на конец года она составила в среднем 1,4%. На конец года средняя ставка по ипотеке на вторичном рынке составила 13,25%, а рынке новостроек – 11,85%, что сократило разницу до 1,4%.
- Уровень благосостояния россиян продолжил свое падение, несмотря на предпринятые Правительством меры по стабилизации экономики. Минэкономразвития спрогнозировало рост числа бедных с 13,1% в 2015 г. до 13,7% в 2017 г.
- По данным Росстата стоимость строительства одного квадратного метра жилья в России превысила 41 тысячу рублей (в конце прошлого года показатель был на уровне 39,1 тысяч). Данная цифра представляет собой усредненный показатель в целом по стране, в зависимости от региона бюджет строительства разнится.

Предложение:

- Объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы увеличился на **6,1%** в количестве корпусов и на **4,8%** в суммарной площади квартир;
- Объем предложения на первичном рынке жилья «новой» Москвы увеличился на **2,3%** в количестве корпусов. Суммарная площадь квартир за III кв. также увеличилась на **3,1%**;
- В Московской области объем предложения на первичном рынке жилья по данным на конец 2016 г. остался примерно на том же уровне с незначительным увеличением на **0,9%** в количестве корпусов и на **1,4%** в суммарной площади квартир.

Уровень цен:

- Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась на **1,9%** относительно предыдущего квартала и по итогам на конец 2016 года составила **213,5 тыс. руб.;**
- Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «новой» Москвы выросла на **2,7%**, и по итогам на 2016 г. составила **101,8 тыс. руб.;**
- В Московской области по итогам на конец 2016 г. значение средневзвешенной цены кв. м. немного подросло на **0,5%** в сравнении с 3 кварталом 2016 г. до **78,0 тыс. руб.**
- Средний уровень цены на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости по итогам 2016 г. составила **303 тыс. руб.** Относительно III кв. 2016 г. цена уменьшилась на **1,4%** (без учета дисконта)

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

По итогам на конец 2016 г. на первичном рынке жилья Москвы и Московской области были отмечены следующие основные события:

В III квартале прошла одна из наиболее масштабных сделок M&A в сфере девелопмента недвижимости: совладелец ГК ПИК Сергей Гордеев купил на личные средства ГК «Мортон». Александр Ручьев, основатель компании «Мортон» принял решение продать свои девелоперские активы и сосредоточиться на производстве высокотехнологичных материалов.

Гордееву перешел контроль над всеми активами компании «Мортон», включая коммерческие площади (200 тыс. кв. м), реализуемые и планируемые проекты в Москве и области (около 5,3 млн. кв. м), порядка 1 тыс. га, а также завод ДСК «Град». Предполагается, что объекты компании продолжат реализовываться под брендом «Мортон». Сумма сделки сторонами не разглашается.

В июле была закрыта еще одна крупная сделка: ФСК «Лидер» приобрела ДСК-1. Долги ДСК-1 на конец 2015 г. составляли 12,8 млрд. руб. Сделка по приобретению 97% домостроительного комбината была безденежной.

Правительство Московской области выступило с просьбой о продлении программы ипотеки с господдержкой, а также о снижении ставки до 10%.

Одной из задач также указывается внедрение мер по снижению стоимости ипотечного кредита в Подмосковье до уровня затрат на аренду жилья (около 30 тысяч рублей).

В самом конце 3 квартала 2016 г. Мосгордума утвердила закон о снижении налога для физических лиц на нежилые помещения – в частности, на апартаменты, площадью менее 300 кв. м.

Ставка налога на апартаменты, отвечающие определенным критериям, снизится с 2% до 0,5% от кадастровой стоимости. Данный закон может способствовать увеличению спроса на этот тип недвижимости.

При этом Управление Росреестра по Москве сообщило, что за данный период было зарегистрировано 20,5 тысячи договоров участия в долевом строительстве жилья, что на 66% превышает показатель прошлого года.



«Самолет Девелопмент» планирует строительство в Ленинском районе МО порядка 10 млн. кв. м жилья. Речь идет о проектах на территории площадью 633 га вблизи д. Остров (потенциально – 4 млн. кв. м), на участке площадью 150 га около д. Богданиха (потенциально – 900 тыс. кв. м) и на участке площадью 132 га рядом с д. Коробово (потенциально 1,1 млн. кв. м)

Реализацией проекта «Лайково» (предыдущее название ЖК Like City) в Одинцовском районе займется компания Urban Group. До этого инициатором проекта выступал СУ-155.

Бюджет строительства оценивается в размере 71 млрд. руб. Общая площадь недвижимости составит 1,7 млн. кв. м., из них жилья – 875 тыс. кв. м. Проект предполагает возведение 62 многоквартирных домов и 111 таунхаусов. Реализация комплекса предполагается до 2023 г., сдача первой очереди – в 2018 г.

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО РОСРЕЕСТРУ

количество ДДУ	янв-сент 2015	янв-сент 2016	прирост
Москва	13 903	23 535	69,3%
М. область	70 099	72 063	2,8%
Итого	84 002	95 598	13,8%

