

Мониторинг рынка недвижимости за 2022

Московский регион (Москва и Московская область)

- Тренды рынка
- Продажи
- Экспонирование
- Новые объемы

ТРЕНДЫ

1. Текущий рынок недвижимости Московского региона полностью завязан на ипотеку – это рынок «ипотеки», где **74% сделок** совершается с привлечением заемных средств.
2. **Продолжается монополизация рынка** – доля ТОП-5 девелоперов составляет 59%. Особенно монополизация наблюдается в Московской области и Новой Москве.
3. В бизнес и комфорт классах снижается средняя площадь выхода и реализации, так средняя площадь реализации в 2022 в Москве составила 50 кв. м.

ДИНАМИКА ПРОДАЖ

1. По продажам было две волны падения – «весенняя» - апрель / май, и «осенняя» - октябрь. Между этими волнами рынок медленно, но верно восстанавливался.
2. Объем продаж в 2022 году – 6,6 млн кв. м в сравнении с предыдущим годом **снизился на треть**, упав на уровень 2016-2017 гг.
3. Позитивный прогноз на 2023 год – повторение уровня продаж 2022 – **6,3-6,5 млн кв. м.** Предпосылок для восстановления спроса на уровень 2020-2021 гг. на рынке нет. Критичным для рынка могут быть: продолжение высокого выхода новых объемов и повышение ипотечных ставок.
4. У всех девелоперов из ТОП-10 снизился объем продаж, кроме Самолета – **рост 17% - успешно идём против рынка.**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1. На конец 2022 года объем экспонирования достиг **5,3 млн кв. м** – восстановился до значений **4 кв. 2019 года – начала 2020 года – то есть вернулся на «доковидный» уровень**, когда не было дефицита метров.
2. Рост предложения зафиксирован во всех локациях региона в равномерных пропорциях, но наибольший рост зафиксирован в Московской области **+200 тыс. кв. м.**
3. К 4 кв. 2022 года объем предложения вырос на **9%**, а цена снизилась на **4%**. **Это было первое снижение цены за квартал с 2019 года.**

ПОСТУПЛЕНИЕ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. В **2022 году на рынок Московского региона вышло 9,2 млн кв. м.**
2. Доля масс-маркета в новом предложении занимает 78%.
3. Во всех регионах вышли равномерные объемы.
4. Лидер по выходу нового объема по окончанию 2022 года – ПИК. Основной объем сосредоточен в старых границах Москвы. Самолет – лидер Московской области, занимает 26% всего региона.

Консолидация – доля ТОП-5 девелоперов по продажам

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Москва	42%	44%	38%	38%	44%	50%	56%
Новая Москва	66%	73%	72%	71%	73%	80%	89%
Московская область	37%	43%	43%	47%	48%	54%	71%
ММА	42%	48%	46%	47%	50%	56%	59%

1. Девелоперский бизнес становится все более масштабным.
2. За 5 лет произошла консолидация рынка ММА* – на **ТОП-5 приходится 59%** продаж. Это позволило крупным игрокам начать выходить на новые рынки – регионов, других стран.

Снижение средней площади

1. Средняя площадь квартир продолжает сокращаться – за 5 лет на 5 кв. метров.
2. Основное снижение происходит за счет **проектов бизнес и комфорт сегментов в Москве**. Так, в Москве за год средняя площадь реализации упала на 5 кв. м.
3. Ипотека позволяет покупать квартиры большей площади – так в Новой Москве и Московской области **квартиры с ипотекой на 9% больше по размеру**, чем без. В Москве обратная ситуация, клиенты за деньги покупают лоты большей площади.

Финансовый инжиниринг – доля ипотеки в сделках

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Москва	30%	38%	45%	48%	55%	59%	69%
Новая Москва	36%	42%	53%	55%	63%	67%	77%
Московская область	48%	53%	55%	58%	64%	68%	78%
ММА	41%	48%	51%	54%	60%	64%	74%

1. Рынок перестал быть рынком «денег», а стал рынком «ипотеки».
2. Финансовый инжиниринг – субсидирование ипотеки, мебелировка и ремонт, включенные в ипотеку позволили рынку в 2021 году установить рекорд по продажам – более **9 млн кв. м.**

Средняя площадь продаваемых квартир, кв. м.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Москва	59,4	58,4	57,8	56,6	56,9	55,5	50,3
Новая Москва	50,4	49,1	48,1	49,7	50,1	46,3	47,2
Московская область	47,9	47,1	46,9	46,4	45,9	45,3	45,2
ММА	52,5	51,5	51,0	50,9	51,0	49,0	46,9

Разница площади квартир, реализованных с ипотекой и без, %

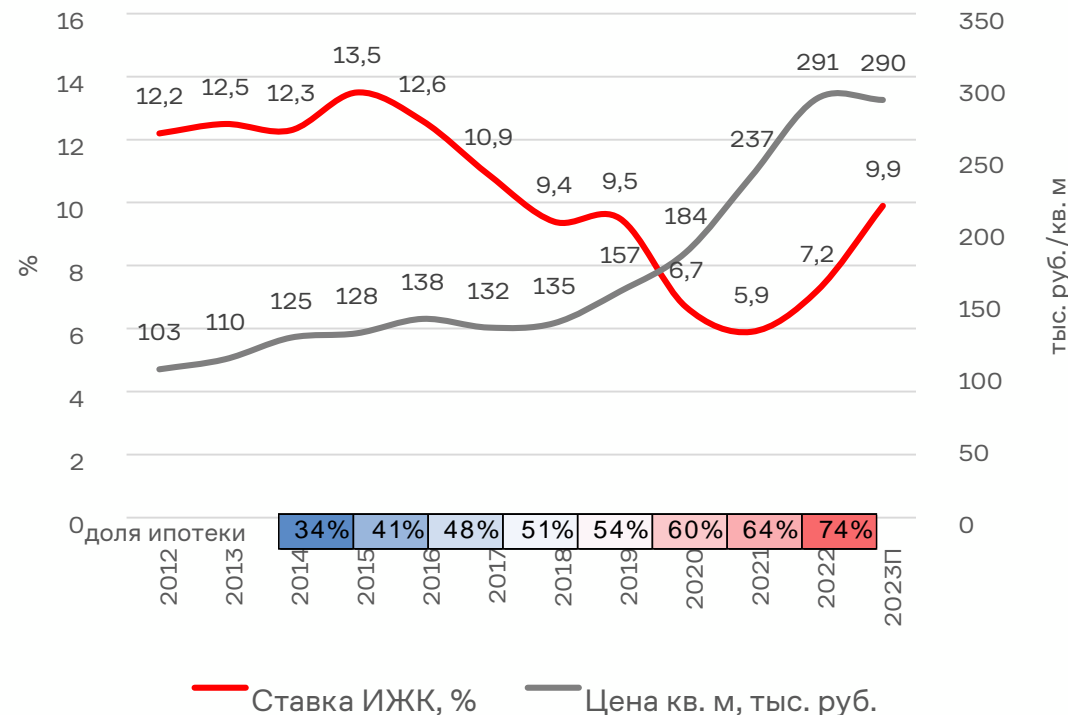
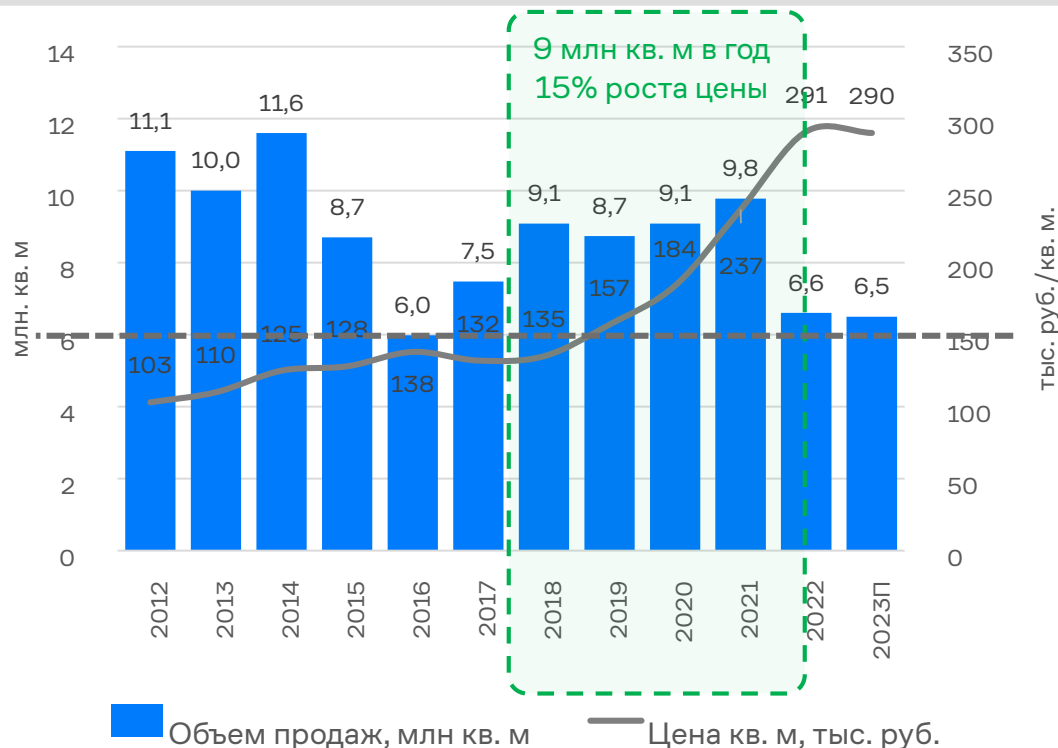
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Москва	-6%	-3%	0%	2%	0%	-2%	-8%
Новая Москва	3%	6%	6%	6%	10%	9%	7%
Московская область	5%	4%	9%	9%	12%	9%	10%

*ММА – московский метрополитенский ареал – Москва + Московская область

Ретроспектива рынка недвижимости ММА за 10 лет

Рынок недвижимости ММА восстановился в 2018 году, сбалансировавшись на уровне 9 млн кв. м продаж в год. При этом годовой рост цен составлял $\approx 15\%$.
 В 2022 году произошло снижение до уровня 6,6 млн кв. м, но с ростом цены более 20% из-за субсидирования ипотеки.

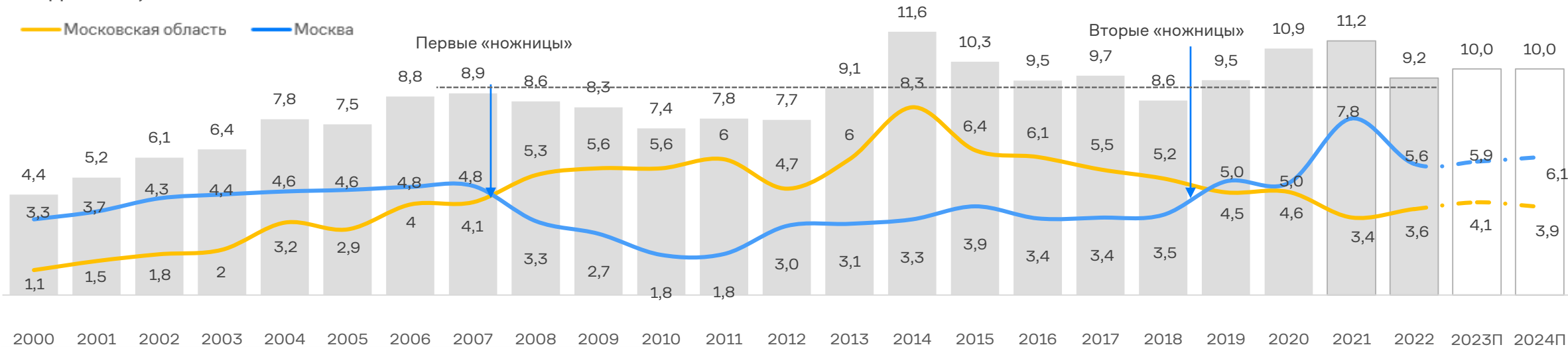
В 2022 году ипотечная ставка с учетом субсидирования от девелоперов опустилась ниже 6%. При этом девелоперы преимущественно перекладывали субсидирование в цену. За 5 лет доля ипотеки увеличилась с 48% до 74%. Рост доступности ипотеки способствует развитию рынка недвижимости.



Источник – объем продаж – регистрация ДДУ+ оценка реализации по ДКП, ЖСК, переуступка
 Цена экспонирования – парсинг сайтов застройщиков, открытые источники
 Ставка ИЖК – ЦБ РФ

Ввод жилья

Ввод жилья, млн кв. м



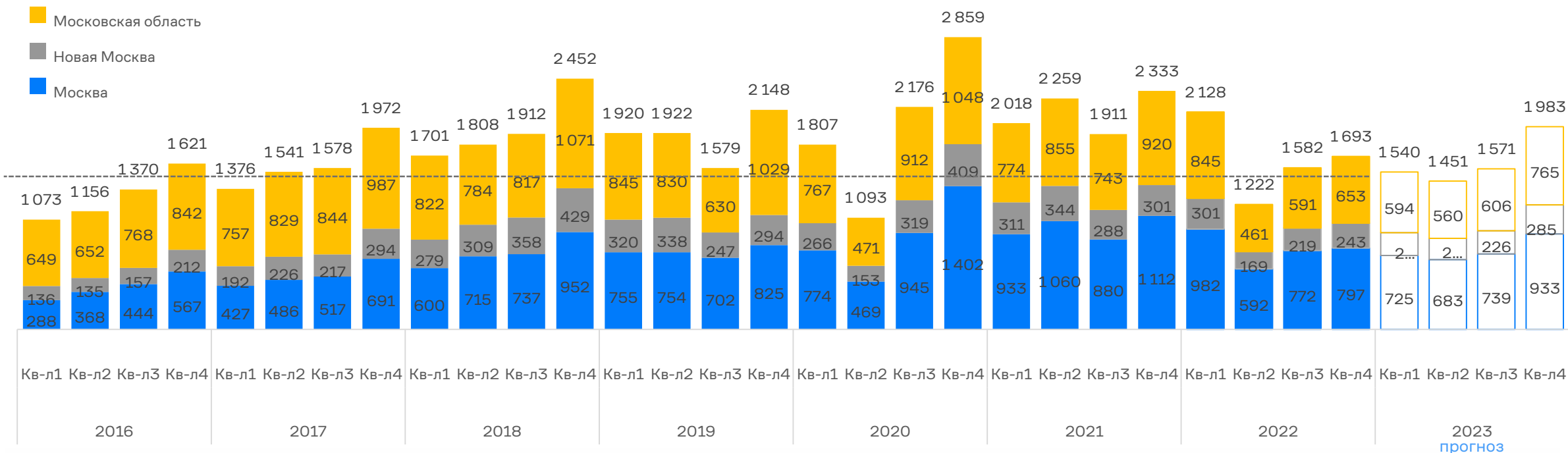
1. В 2021 году Москва обогнала по вводу Московскую область более чем в 2 раза, установив рекорд в **7,8 млн кв. м**. Это было обусловлено переносом сроков с 2020 года на фоне коронавируса, что увеличило объем выводимых в продажу площадей.
2. В 2022-м году в Москве уровень введенной жилой недвижимости снизился и составил **5,6 млн кв. м**.
3. В будущем году прогнозируется ввод большей площади за счет введения новых проектов, начатых в 2020-2021 гг.
4. В Москве средний перенос за год незначительно изменился и составил **5,3 мес.**, в МО показатель вырос на **14% за год**.



Источник – ДОМ.РФ, Мосгорстат / Мособлстат
 Московская область без учета ИЖС, Москва с учетом Новой Москвы
 ** ЕРЗ

Продажи в Московском регионе

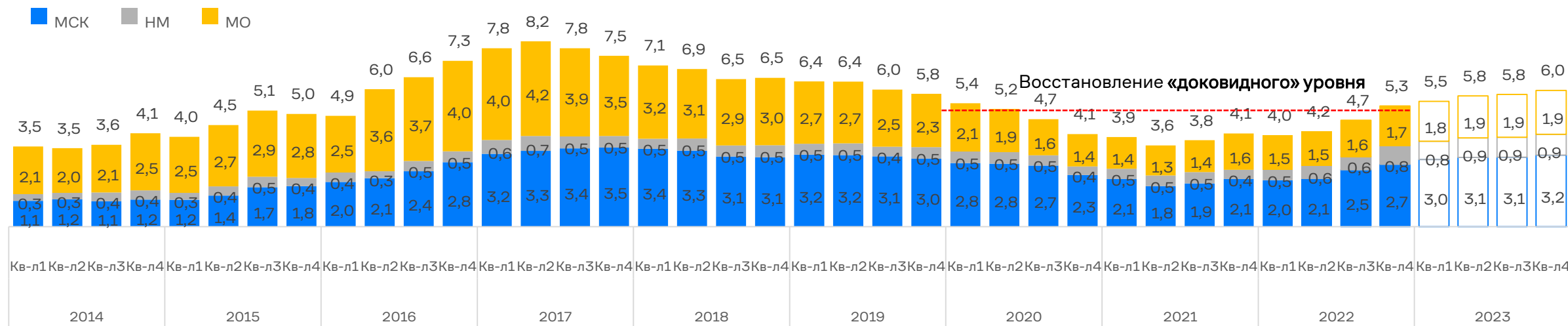
Объем продаж, тыс. кв. м



1. Наиболее сложным в 2022 году был 2 квартал. Наложилась волна снижения спроса на сезонность – майское снижение продаж. Было реализовано всего **1,2 млн кв. м. жилья**, это минимум с 2016 года если исключить провальный «ковидный» 2 кв. 2020 года.
2. В **3 и 4 кварталах 2022** продажи частично восстановились. Если бы не снижение в октябре 2022 года, то 4 квартал мог бы быть закрыт на уровне 2 млн кв. м.
3. В 2023 году прогнозируем сдержанную реализацию, с ростом к 4 кварталу.

Динамика объема экспонирования

Объем экспонирования, млн кв. м



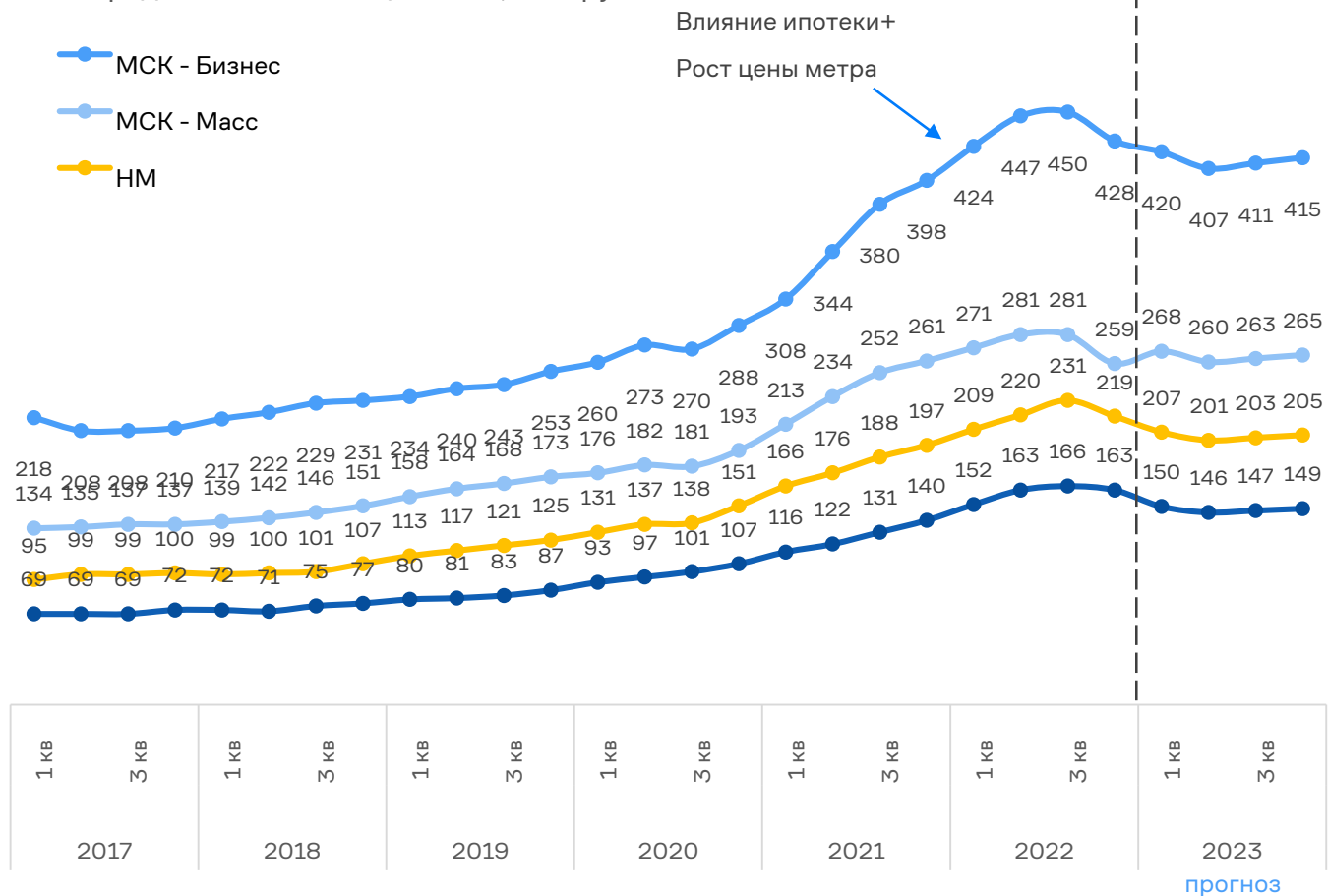
прогноз
Минимальный объем экспонирования в МО

1. На конец 2022 года объем экспонирования достиг 5,3 млн кв. м – восстановился до значений 4 кв. 2019 года – начала 2020 года – то **есть вернулся на «доковидный» уровень**, когда не было дефицита метров.
2. **Равномерный рост предложения зафиксирован во всех локациях региона.**
3. В перспективе не ожидается резкого роста объемов, однако, если на рынок будет выходить **более 2 млн кв. м в квартал**, то объем экспонирования может вырасти на **уровень более 6 млн кв. м**, что негативно скажется на цене реализации.

Источник – прайс-листы, собранные из открытых источников, жилые объекты.

Динамика цен экспонирования

Динамика средневзвешенных цен кв. м, тыс. руб.



4 квартал 2022 / 4 квартал 2021:

Москва в 2022 году начала активно стагнировать. Рост цены замечен в области и новой Москве:

1. Московская область: **+12,9%**
2. Новая Москва: **+11,2%**
3. Москва масс: **-0,8%**
4. Москва бизнес: **+7,5%**

4 квартал 2022 / 3 квартал 2022:

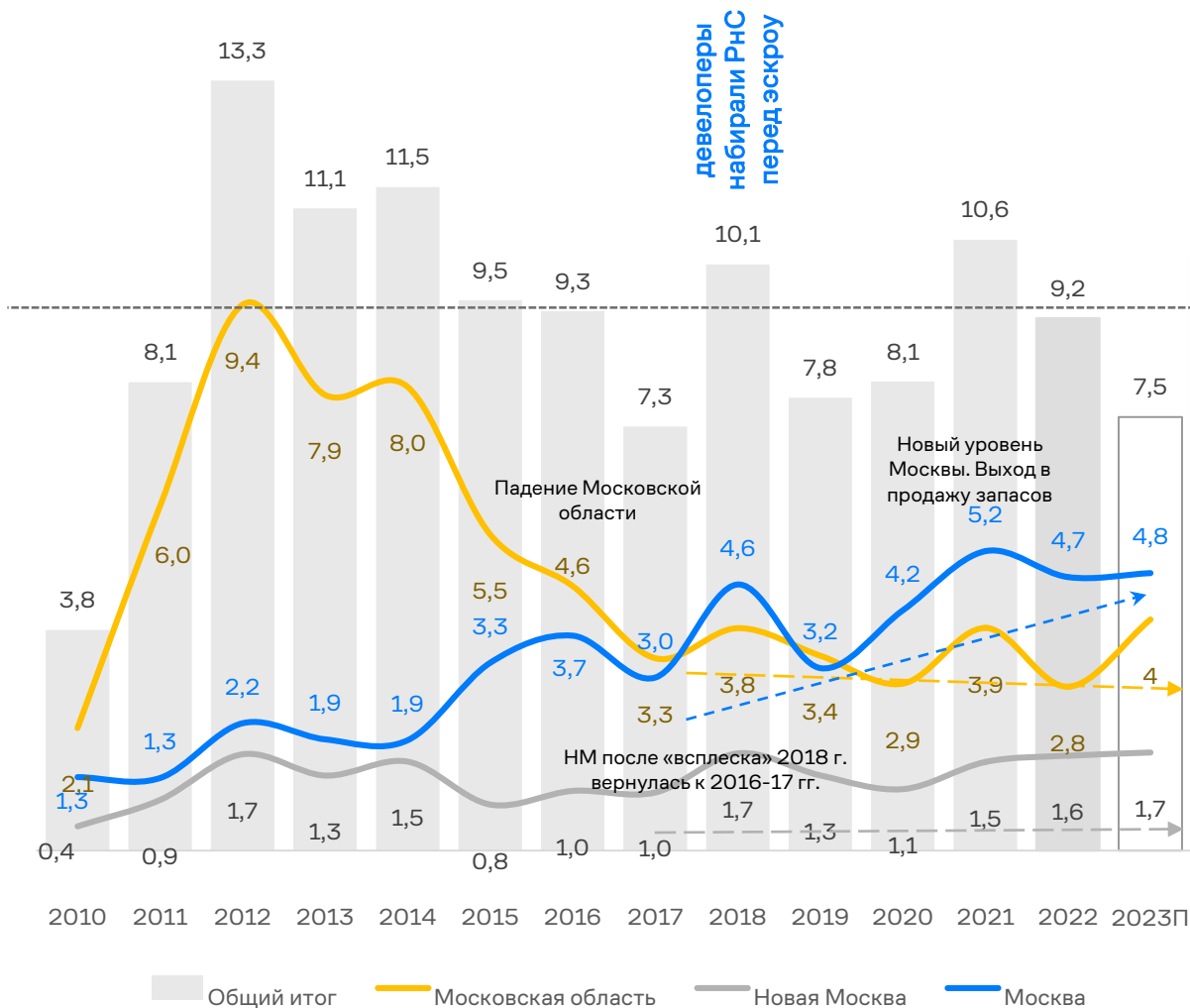
За квартал рост цены замедлился во всех локациях. К концу года наблюдается снижение средней цены во всех регионах:

1. Московская область: **-5%**
2. Новая Москва: **-5%**
3. Москва масс: **-5%**
4. Москва бизнес: **-8%**

Источник – прайс-листы, собранные из открытых источников.

Поступление в продажу

Выход нового объема предложения, млн кв. м



1. В 2021 году вышел рекордный объем предложения с 2014 года – **10,6 млн кв. м.**
2. В 2022 году объем снизился на **12,8%** и составил **9,2 млн кв. м.**
3. Снижение предложения отмечается во всех регионах равномерно, за исключением границ Новой Москвы, где наблюдается небольшой прирост.

Источник – база данных по выходу новых объемов.