

Краеугольные 120 миллионов

Когда годовая норма ввода жилья будет достигнута, можно ли говорить о профиците предложения и перенасыщении рынка?

Что тогда станет с частными инвесторами?



МОСРЕАЛСТРОЙ

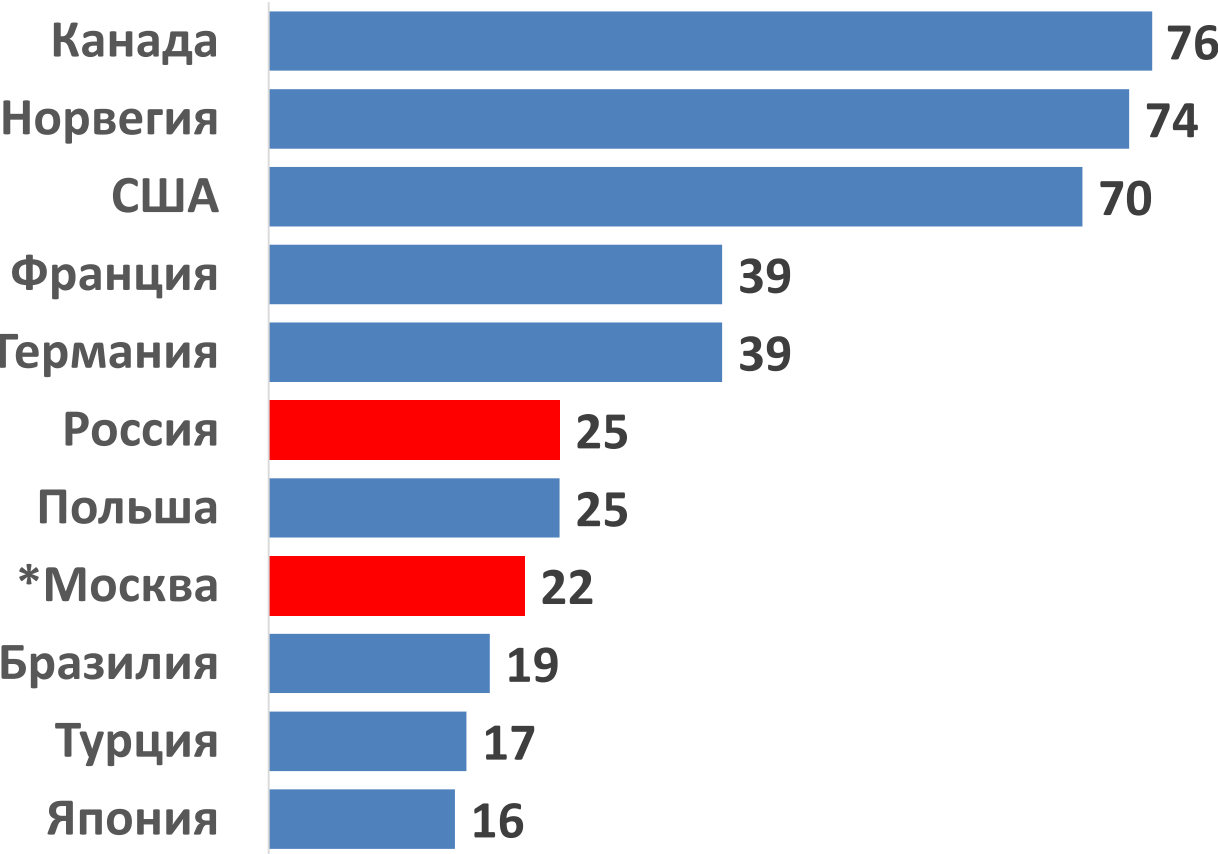




Подписан Указ Президента
«О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» - по сути, **исполнительной власти дана директива содействовать развитию строительной области.**

Социальное значение

Обеспеченность жильем в странах мира и Москве, кв.м/чел.

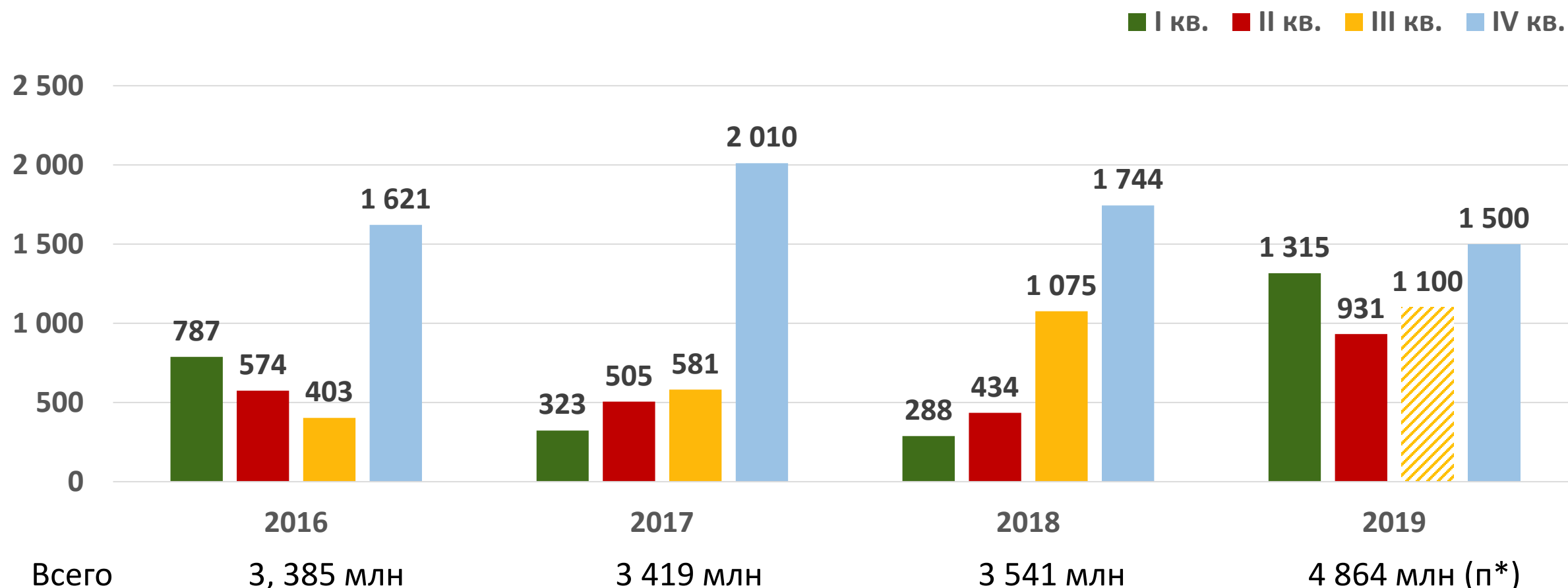


Экономическое значение

Виды экономической деятельности, вносящие основной вклад в прирост ВВП в течение 2018 года, п.п. (Росстат)

Добыча полезных ископаемых	0,34
Обработ. производства	0,20
Строительство	0,26

Динамика ввода жилой недвижимости,
2016-2019, по кварталам, тыс. м²

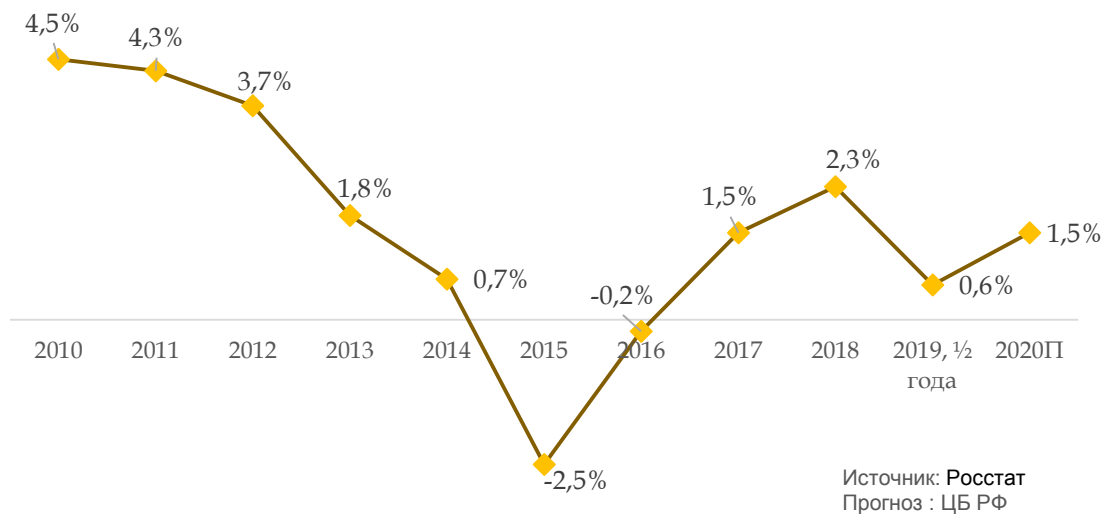


2019 г. - абсолютный лидер
по первым двум кварталам.

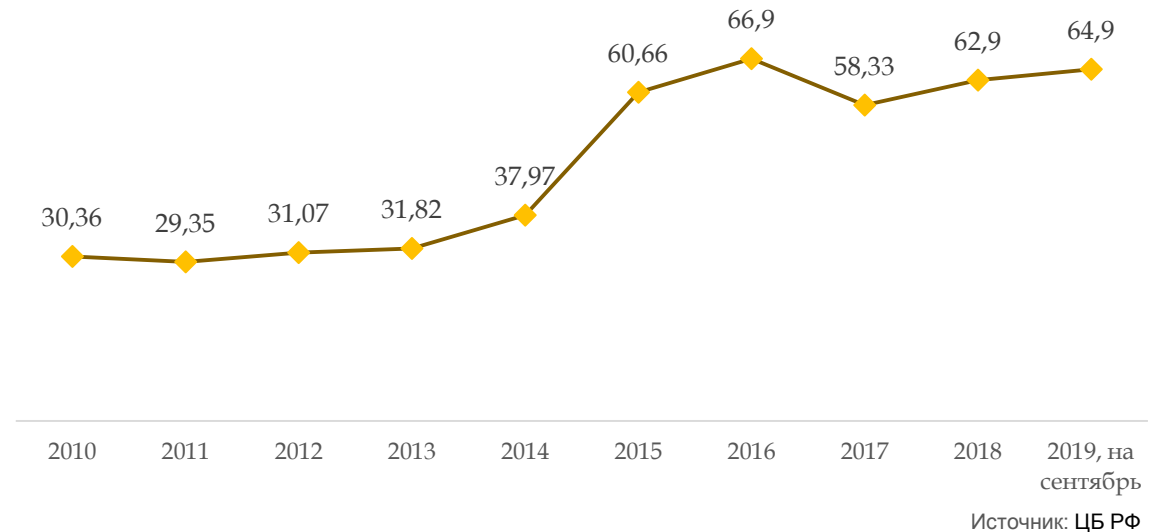
Москва – не вся Россия, но тренд-сеттер,
ключевой регион, чей опыт и проекты
экстраполируются затем в федеральном
масштабе.

* С января по август 2019 г. в
Москве уже введено 3 332 тыс.
м² жилья - **93,9%** от плановых
годовых показателей (3 550 тыс.
м² по ГП «Жилище»).

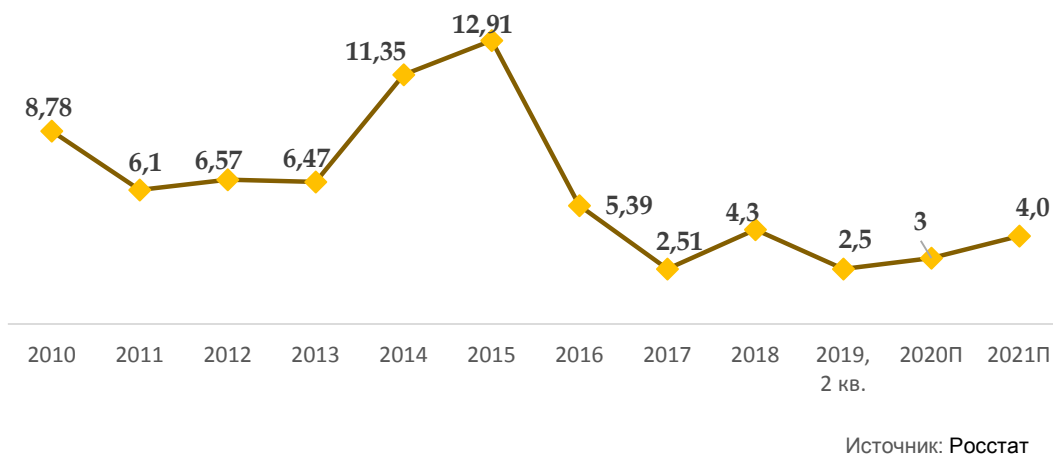
Динамика роста ВВП, %



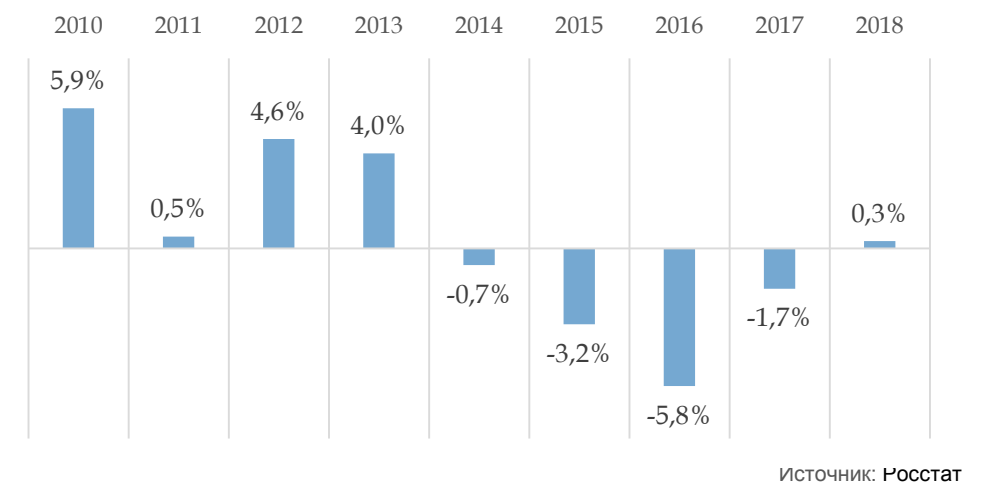
Средний номинальный курс руб. к долл.США



Динамика инфляции, в % к предыдущему году



Динамика реальных располагаемых денежных доходов населения, в % к предыдущему году



Согласно официальной статистике, в ретроспективе последних трех лет ситуация стабилизируется. Доходы населения прекратили падение в прошлом году, а динамика инфляции ко II кв. 2019 г снизилась с до 2,5%.

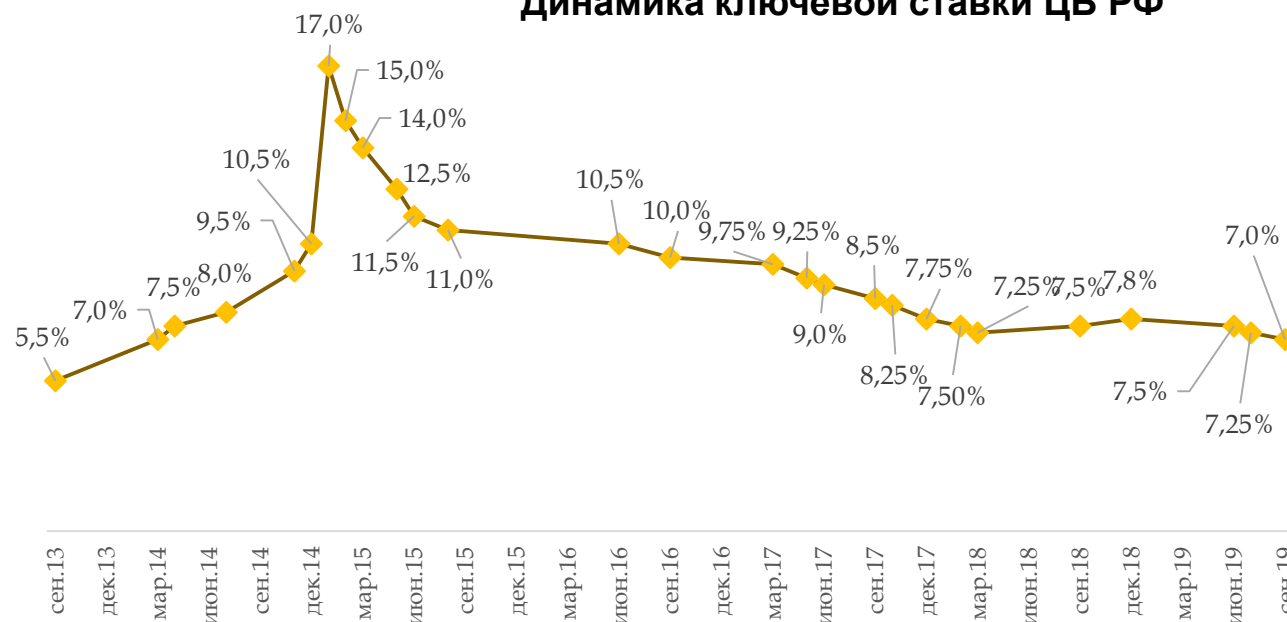
Динамика средних бюджетов и сроков кредитования по г. Москве



Динамика объемов ипотечных жилищных кредитов и средневзвешенных ставок по г. Москве



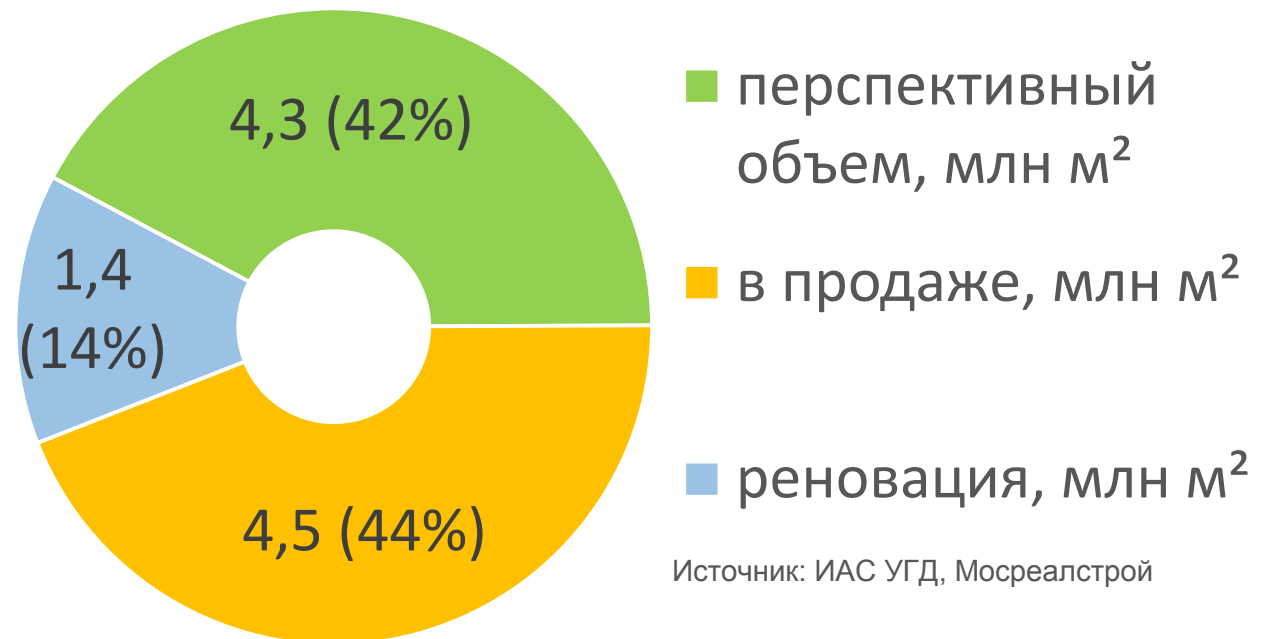
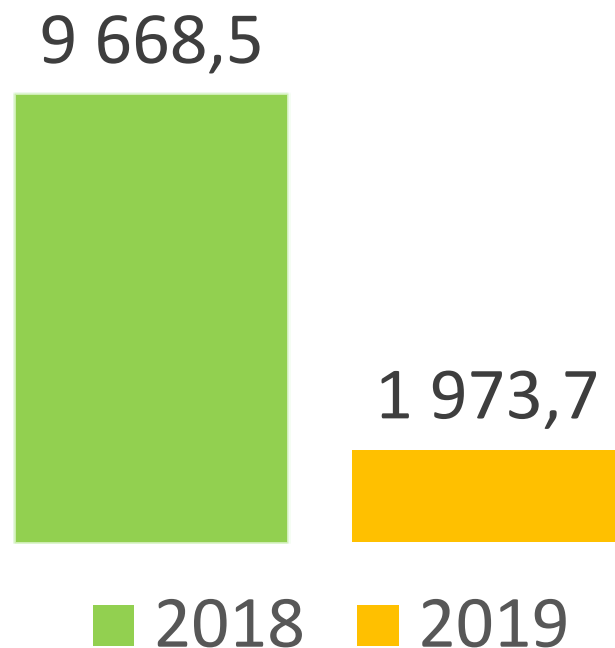
Динамика ключевой ставки ЦБ РФ



Динамика показателей на ипотечном рынке также в пользу строительной отрасли.

Ключевая ставка снижается, крупнейшие банки заявляют о снижении ипотечных ставок, появляются программы господдержки (ипотечные каникулы, семейная ипотека и пр.)

Выдано РС в Мск, тыс. м²



Источник: ИАС УГД, Мосреалстрой

За неполные два года было выдано разрешений на строительство на рекордную площадь.
Из них:

- ✓ **4,5 млн кв. м - уже вышли на рынок,**
- ✓ **1,4 – приходятся на объемы строительства по реновации,**
- ✓ **4,3 млн – перспективный объем.**

По совокупности это колоссальный объем квадратных метров жилья, которые рано или поздно могут попасть на рынок.

Однако что мы видим в реальности?



Аномалия: количество сделок реально превышает существующее предложение.

- Сложность получения проектного финансирования через эскроу-счета.
Проектное финансирование сдерживает застройщиков.
Подтверждение - в резком снижении объемов выхода новых проектов (0,9 млн по итогу августа 2019, прогноз до конца года – 1,5)
- Снижение маржинальности проектов.
Застройщики стараются выставлять объемы небольшими порциями, чтобы иметь возможность повышать средневзвешенную цену.
Подтверждение – стратегии продаж проектов застройщиков.

В 2019г. ожидается продолжение роста цен на жилую недвижимость на уровне 3-4%.
В среднесрочной перспективе рост цен продолжится при сохранении макроэкономической конъюнктуры.

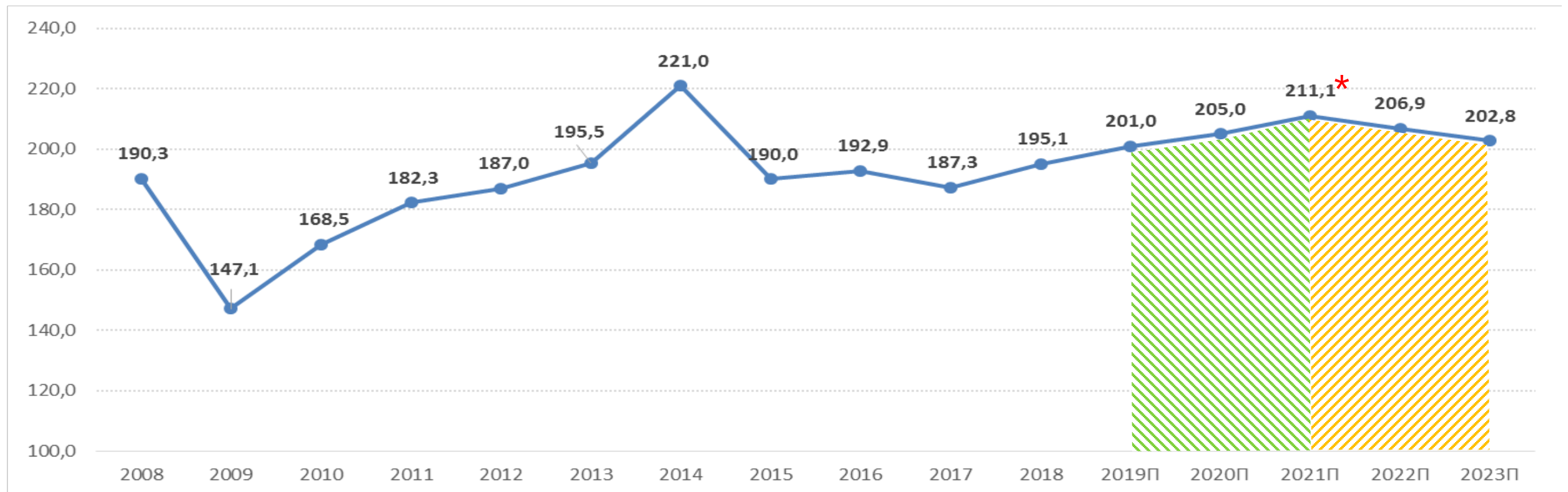
Факторы повышения цен:

- Сохранение государственной поддержки приобретения жилья: субсидирование ипотеки, сохранение мат.капитала;
- Полноценное введение проектного финансирования (более явное влияние после 2020г.);

Факторы снижения цен:

- Ухудшение макроэкономической ситуации
- и увеличение волатильности национальной валюты;
- Повышение средневзвешенной ставки по ипотеке более 11%;
- Увеличение налоговой нагрузки;
- Значимое снижение платежеспособного спроса;

Динамика средневзвешенной цены на первичном рынке жилья старой Москвы,



*переход программы реновации в активную фазу

Учитывая все эти факторы отдел аналитики АО «Мосреалстрой» построил прогноз* динамики средней стоимости квадратного метра в границах Москвы.

- ✓ Рост объемов строительства имеет значительные перспективы и будет стимулироваться государством
- ✓ Учитывая перспективный объем жилья, зафиксированный в РС, мы предполагаем, что по завершению переходного периода объем предложения превысит объем поглощения и вырастет до показателя свыше 4,3 млн м².
- ✓ Прогнозируется сохранение уровня спроса в текущих темпах с некоторым трендом на повышение.
- ✓ Недвижимость для частных инвесторов, приобретающих квартиры в целях сбережения и преумножения средств, по-прежнему останется одним из самых надежных инструментов

*Зафиксированные показатели 2019 года полностью подтвердили прошлогодний прогноз АО «Мосреалстрой» по ключевым трендам ценообразования.

**Спасибо за
внимание!**