

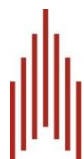
АССОЦИАЦИЯ  
ЗАСТРОЙЩИКОВ  
МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ

# Оценка среднерыночной доходности инвестиций в девелопмент жилой недвижимости в Московской области

По состоянию на 01.01.2018

# Показатель среднерыночной доходности инвестиций в девелопмент и его преимущества

В настоящей работе на основании методики по оценке доходности девелопмента Стерника Г. М. и Стерника С. Г. и с учетом повышения информационной открытости рынка недвижимости доработаны формулы расчета с использованием новых источников исходных данных и произведен расчет среднерыночной доходности инвестиций в девелопмент жилой недвижимости в Московской области по данным за 2014-2017 годы.

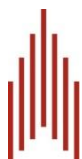


## Формула показателя среднерыночной доходности инвестиций в девелопмент

В результате формула расчета приобретает следующий вид:

$$I_d = \left( \frac{P_{av} \times S_{aa} \times Q_c}{C_{c1} \times S_c / t \times K_{д.з.}} - 1 \right) \times 100\%$$

где  $P_{av}$  – средняя цена 1 кв. м общей площади квартир, руб./кв. м;  $Q_c$  – количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), шт.;  $S_{aa}$  – средняя площадь квартиры в новостройках, кв. м;  $C_{c1}$  – средняя стоимость строительства 1 кв. м по данным застройщика, руб.;  $S_c$  – объем строительства жилья по рыночным данным, кв. м;  $t$  – средний срок строительства жилых объектов, кварталов;  $K_{д.з.}$  – коэффициент дополнительных затрат при использовании данных Росстата



# Источники данных для расчета

## Росреестр

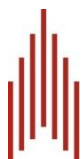
- Число зарегистрированных сделок
- Объем продаж в кв. м и рублях
- Средняя площадь проданных квартир

## Росстат

- Средняя цена 1 кв. м квартир
- Средняя стоимость строительства 1 кв. м жилья
- Объем ввода жилья

## Правительство МО

- Объем строительства жилья
- Объем продленных разрешений на рынке жилья МКД



# Усовершенствование методики оценки доходности

1

Расчет производился на основе официальной статистики Росстата о средней цене 1 кв. м на первичном рынке жилья и фактической средней стоимости строительства за период в регионе

2

Получение публичной информации об объемах текущего строительства по данным о полученных разрешениях на строительство, об объемах ввода жилья за период

3

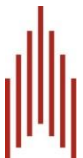
Расчет объема строительства за квартал (в знаменателе) производился по формуле: объем строительства жилья в регионе в кв. м, деленный на среднюю продолжительность строительства

4

Использование данных о продлениях разрешений на строительство для уточнения информации о реальных сроках строительства объектов

5

Переход на ежеквартальный расчет показателя среднерыночной доходности инвестиций в девелопмент для получения оперативной информации о состоянии рынка

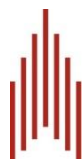


## Доля учтенных затрат в различных источниках информации

Основным источником информации для определения стоимости строительства являются данные Росстата и информация ведущего действующего застройщика в Подмосковье. В таблице представлен расчет доли учтенных затрат на строительство объекта.

Полученные данные позволяют использовать следующий поправочный коэффициент для приведения фактической стоимости строительства по данным Росстата к полной (инвестиционной) стоимости строительства: 1,28 и 1,05 к стоимости по данным застройщика.

№	Содержание составляющей затрат	Учет статей затрат в различных источниках		Доля стоимости затрат, %
		Росстат	Застройщик	
1	Приобретение проекта	-	+/-	8%
2	Прединвестиционные затраты	+	+/-	1%
3	Проектные работы	+	+	3%
4	Строительные работы (в т.ч. получение ТУ)	+	+	58%
5	Строительные работы по социальной инфраструктуре и парковке	+/-	+	21%
6	Прочие расходы по сопровождению проекта	+	+	1%
7	Стоимость финансирования проекта	+	+	2%
8	Затраты на рекламу, маркетинг и продажи	+	+	4%
9	Налоги	-	+	2%
<b>Всего доля учтенных затрат, %</b>		<b>72%</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>



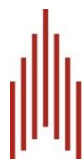
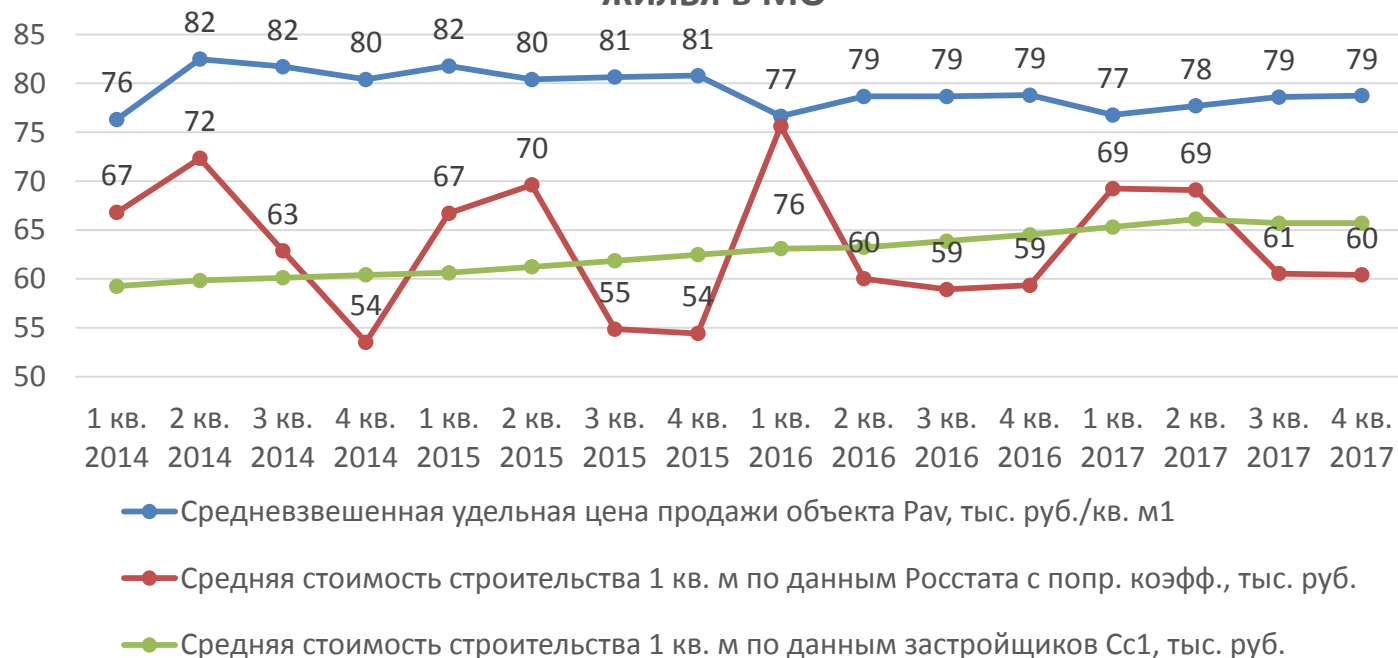
# Динамика средней цены продажи и стоимости строительства в Московской области

На графике представлены динамика средней удельной цены квартиры на первичном рынке, динамика средней стоимости строительства на 1 кв. м продаваемой площади по данным Росстата и данным застройщика МО.

Заметим, незначительное снижение цены продажи на 4% в 4 кв. 2017 года по сравнению со 2 кв. 2014 года. При этом средняя стоимость строительства по данным застройщика выросла на 10% за аналогичный период. Что, без сомнений, отрицательно сказывается на доходности инвестиций в девелопмент.

Данные Росстата в квартальной динамике обладают значительной волатильностью, но анализируя средние значения показателя за год можно говорить о стабильной стоимости строительства на протяжении 3 последних лет.

Динамика средней цены и стоимости строительства 1 кв. м жилья в МО

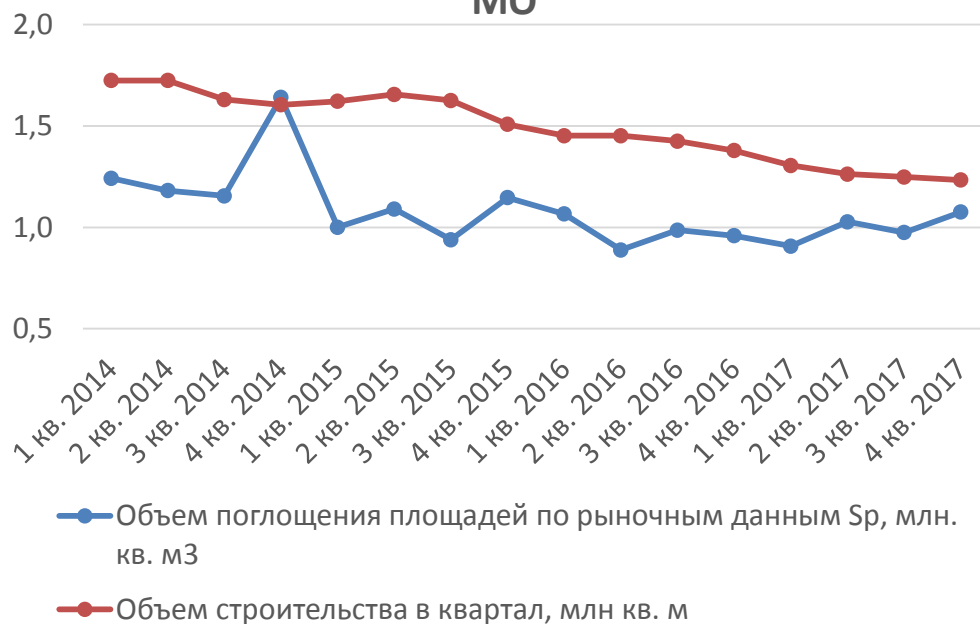


# Динамика строительства и объемов поглощения на рынке жилья в Московской области в кв. м и рублях

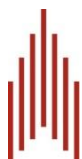
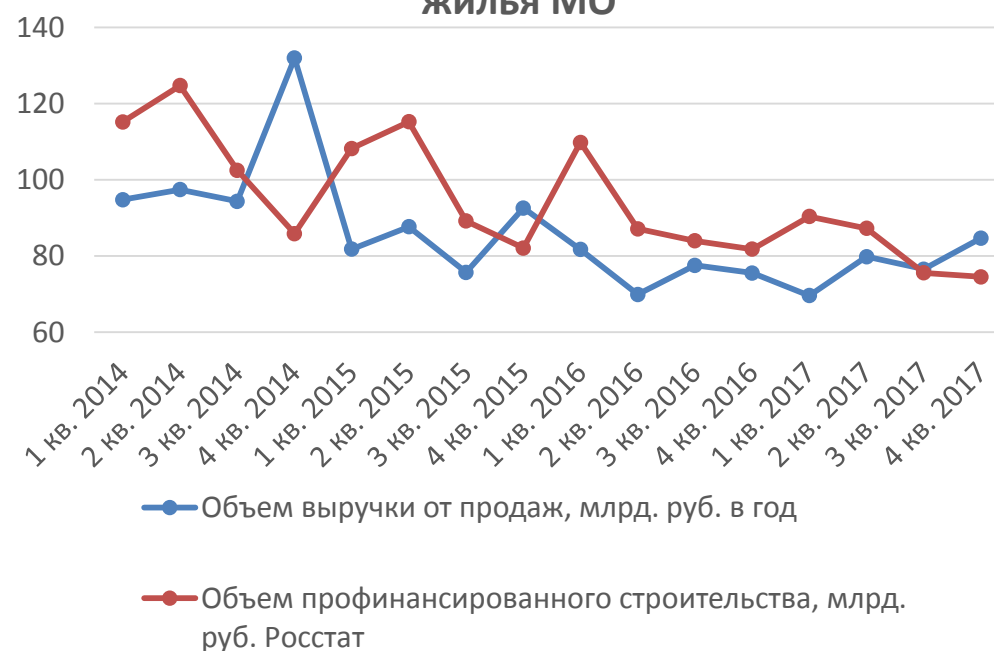
Сравним объем строительства и поглощения жилья на рынке Московской области за квартал. Объемы строительства в регионе сокращаются. Объем поглощения жилья начал падать в 2015 году, а в 2016 и 2017 годах стабилизировался на уровне 4 млрд. руб. в год.

Динамика объемов выручки и финансирования строительства на первичном рынке жилья, представленная на графике, показывает, что за последние 3 года большую часть времени объем затрат в квартал превышал объем выручки по продаже жилья в Московском регионе.

### Динамика объемов строительства и поглощения на первичном рынке жилья МО



### Динамика объемов выручки и финансирования на первичном рынке жилья МО





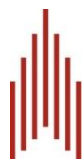
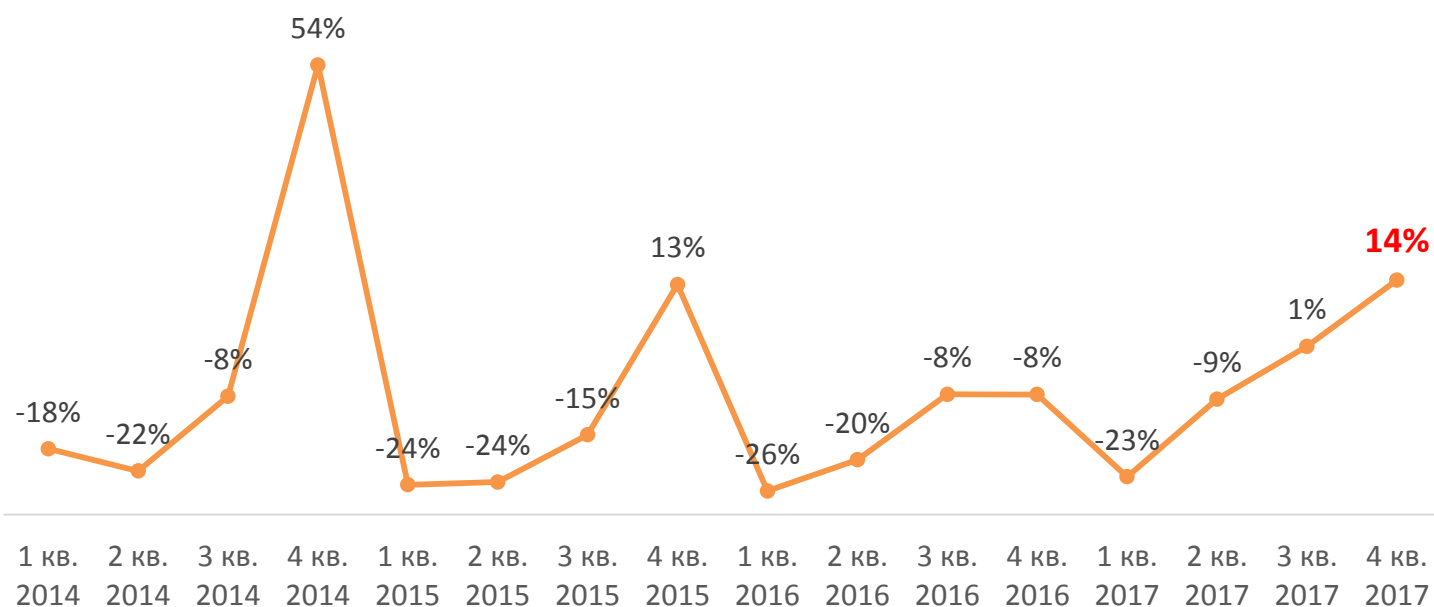
# Динамика среднерыночной доходности инвестиций

Самым прибыльным для застройщиков был 2014 год, когда годовая доходность на первичном рынке составила в среднем 9%. Это произошло за счет 4 квартала, который был рекордным по продажам вследствие макроэкономического шока – обвала курса рубля вслед за обвалом цен на нефть.

В 2015 и 2016 гг. среднерыночная доходность девелоперов на первичном рынке упала до минусовых значений -8% и -10% соответственно. Это произошло из-за больших объемов строительства и уменьшении выручки от продаж на первичном рынке.

В 2017 году ситуация улучшилась во многом благодаря сокращению объемов строительства в регионе и во 2 и 3 кварталах 2017 года составила -9% и 1% соответственно. **В 4 квартале 2017 года доходность инвестиций достигла 14% за счет высоких продаж в Московской области.**

Динамика среднерыночной доходности инвестиций в девелопмент в Московской области



# ВЫВОДЫ

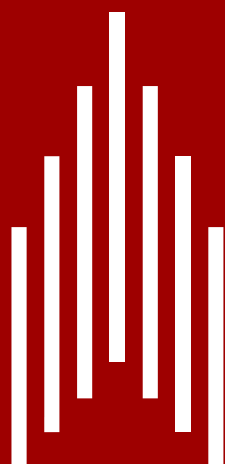
1

Усовершенствованная благодаря наличию новых источников информации методика оценки среднерыночной доходности инвестиций в девелопмент позволила рассчитать показатели доходности в Московской области в 2014-2017 годах в поквартальной динамике. Полученные результаты хорошо объясняются ситуацией на рынке в рассмотренные периоды.

2

Доходность инвестиций в девелопмент жилой недвижимости после 2014 года упала до отрицательных значений, но в 2017 году росла и достигла в 4 квартале 2017 года 14%.





АССОЦИАЦИЯ  
ЗАСТРОЙЩИКОВ  
МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ

Спасибо за внимание!