



ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Октябрь 2015

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



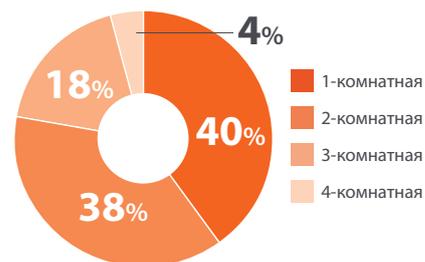
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки» по сравнению с предыдущим месяцем общее количество новостроек выросло на 4,2% и составило 298 корпусов в 116 проектах. За прошедшие 12 месяцев октябрь показал наибольший уровень объёма предложения – 22,1 тыс. квартир, что на 48,4% превышает показатель октября 2014 года. За счёт активного выхода новых проектов в массовом сегменте в структуре объёма предложения преобладают однокомнатные квартиры, на втором месте – двухкомнатные.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



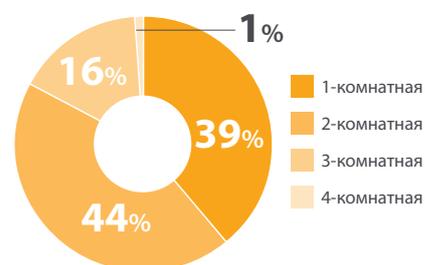
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



Общее количество новостроек на территории Новой Москвы снизилось на 0,4% и составило 278 корпусов. По сравнению с октябрём 2014 года количество квартир в реализации снизилось на 14% (в кв. м снижение составило около 15%). С августа на рынок поступил только один новый проект, в основном предложение пополняется лишь корпусами в уже реализуемых комплексах. При этом стоит отметить, что на территории «старой» Москвы за аналогичный период вышло 13 новых проектов.

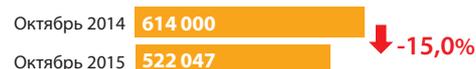
По сравнению с Москвой в «старых» границах структура объёма предложения новой территории столицы отличается преобладанием двухкомнатных квартир, однокомнатные занимают второе место.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва



Новая Москва



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Средневзвешенная цена предложения составила 215,5 тыс. руб./кв. м (-2,0% в течение месяца), что соответствует 3 407 \$/кв. м (+3,4%). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 511,0 тыс. руб./кв. м, на втором месте ЗАО – 254,1 тыс. руб./кв. м. Последние места в данном рейтинге занимают ЮВАО, где осенью вышло несколько масштабных проектов в доступном сегменте, и ЗелАО, за счёт своего расположения.

Цена предложения (Москва), тыс. руб./кв.м



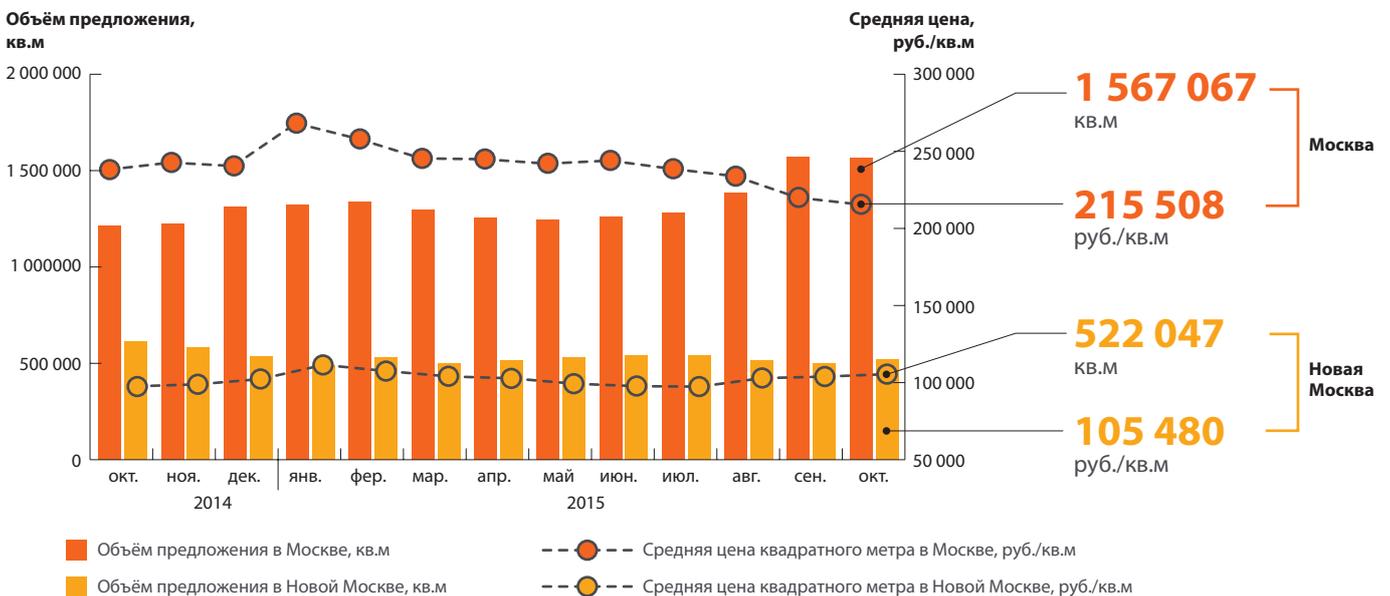
НОВАЯ МОСКВА

В октябре 2015 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы выросла на 1,5% и составила 105,5 тыс. руб./кв. м (1 668 \$/кв.м). В Новомосковском АО, как наиболее привлекательном для покупателя, стоимость квадратного метра составляет 115,8 тыс. руб./кв. м, что в 1,6 раз больше, чем в соседнем Троицком АО.

Цена предложения (Новая Москва), тыс. руб./кв.м



Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра на рынке Москвы и Новой Москвы

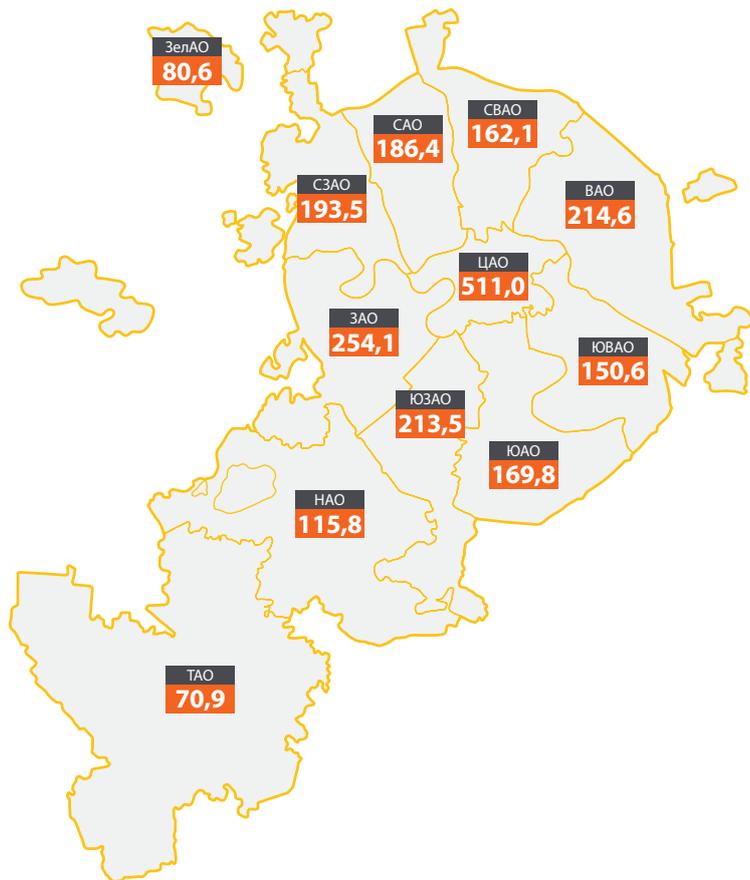


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

| Территория | Сегмент | Название | Площадь, кв.м | Стоимость, млн. руб. |
|--------------|---------|----------------------------|---------------|----------------------|
| МОСКВА | эконом | ЖК «Жемчужина Зеленограда» | 27,6 | 2,70 |
| | комфорт | ЖК «SREDA» | 25,9 | 3,60 |
| | бизнес | ЖК «Хорошевский» | 37,3 | 11,13 |
| НОВАЯ МОСКВА | эконом | ЖК «Борисоглебское» | 33,6 | 1,90 |
| | комфорт | ЖК «Спортивный квартал» | 28,3 | 2,26 |
| | бизнес | ЖК «Дубровка» | 58,9 | 9,05 |

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

Средняя цена квадратного метра по округам, тыс. руб./кв.м



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

| Территория | Сегмент | Проект | Корпус |
|--------------|---------|---------------------------------|-----------------------------------|
| МОСКВА | эконом | ЖК «Кварталы 21/19» | 2 корпуса в ЖК мкрн. «Северный» |
| | комфорт | ЖК «Штат 18» | 1 корпус в ЖК «Крылатский» |
| | бизнес | ЖК «Vander Park» ЖК «Символ» | |
| НОВАЯ МОСКВА | эконом | | 3 корпуса в ЖК «Борисоглебское-2» |
| | комфорт | ЖК «Баркли Медовая Долина» | 1 корпус в ЖК «Рассказово» |

ВЫВОДЫ

Таким образом, в октябре 2015 года в «старых» границах Москвы выросло количество корпусов в реализации, а в Новой Москве сократилось за счёт продажи остатков в готовых корпусах и низкой активности девелоперов. В границах «старой» Москвы цена уменьшилась, прежде всего, за счёт вывода в реализацию масштабных проектов массового сегмента на начальной стадии строительства. Что касается Новой Москвы, то здесь цена растет за счёт структурных изменений в предложении и ростом общей строительной готовности объектов.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Приостановлена регистрация сделок по долевому строительству

В октябре в России практически была приостановлена продажа новостроек по ДДУ. Связано это с вступлением в силу с 1 октября повышенных требований ЦБ к страховым компаниям, которые страхуют гражданскую ответственность застройщиков по ДДУ. По новым требованиям у страховщика должны быть собственные средства в размере не менее 1 млрд рублей, уставный капитал – не менее 120 млн рублей, а также лицензия на осуществление добровольного имущественного страхования.

В Москве за три года построят 30 станций метро и 300 км дорог

Мэр Москвы Сергей Собянин утвердил инвестпрограмму города на 2015-2018 годы – за три года будет построено 30 станций метро и 300 км автодорог, а также миллионы квадратных метров жилья и более ста социальных и культурных объектов. Объем финансирования составит около 1,5 трлн рублей.

Власти Москвы ограничат высоту небоскребов

Власти Москвы ограничат высоту зданий, которые будут построены на территории ДЦ «Большой Сити» – допустимая высота не более 75 метров. Решение о возможности строительства небоскреба выше 75 метров будет рассматриваться в каждом конкретном случае отдельно.

Московская область стала лидером по вводу жилья

По итогам трех кварталов 2015 года Московская область стала лидером среди субъектов РФ по вводу жилья – введено 7,2% от общей площади сданного в эксплуатацию жилья в России. Второе место занял Краснодарский край, третье место – Башкортостан.

Строительство «легкого» метро в Московской области начнется в 2017 году

Губернатор Московской области Андрей Воробьев сообщил, что строительство «легкого» метро в Подмоскovie начнется в 2017 году с ветки Подольск-Домодедово. Проектирование начнется в 2016 году.



«МИЭЛЬ-Новостройки»

109004, Москва,
ул. Николаямская, д. 40, стр. 1
телефон: (495) 777 33 33
e-mail: newstroy@miel.ru
www.new.miel.ru

Исследования

Александр Калмыков
Руководитель отдела
аналитики и консалтинга
«МИЭЛЬ-Новостройки»
alexander.kalmykov@miel.ru
+7 495 777 3333

Содержащаяся в настоящем отчете информация и данные носят исключительно информационный характер. Компания ИРК «МИЭЛЬ-Новостройки» не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной отчете.