



## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Итоги 2015 года

### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

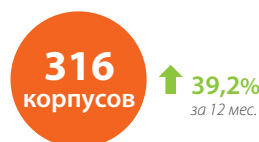
#### МОСКВА

По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки» по сравнению с предыдущим годом общее количество новостроек выросло на 39,2% и составило 316 корпусов в 122 проектах. За прошедшие 12 месяцев ноябрь показал наибольший уровень объёма предложения – 1,77 млн. кв.м, что на 44,5% превышает показатель ноября 2014г., а количество квартир в реализации выросло на 70%. Такая тенденция прежде всего связана с уменьшением площадей квартир в новых проектах всех сегментов, что способствует сокращению бюджета покупки. На данный момент средний бюджет покупки составляет 14,3 млн. руб., а ещё год назад – 19,5 млн. руб. (-27% за 12 месяцев).

За последние 12 месяцев на рынок вышло 130 корпусов в новых и уже реализуемых проектах, стоит отметить, что за аналогичный период в 2014 году объектов вышло на 94% меньше.

По округам наибольший объем предложения сконцентрирован в ЗАО, а лидером по росту предложения за год оказался САО – в 13 раз. Наименьший выбор квартир представлен в ЗелАО, за счет существенной удаленности от центра столицы. Одним из катализаторов роста объёма предложения в границах «старой» Москвы является появление новых территорий под застройку за счёт реновации промышленных зон. За текущий год началась стройка на таких крупных промышленных зонах как «ЗИЛ» (ЖК «ЗИЛАРТ»), «Серп и молот» (ЖК «Символ»), «Грайварово» (ЖК «Квартал 21/19» и «SREDA»), «Соколиная гора» (ЖК «Золотая звезда»), «Тушинский аэродром» (ЖК «Город на реке Тушино – 2018»), «Красный строитель» (ЖК «Варшавское шоссе 141») и др.

Общее количество новостроек



Общее количество квартир в продаже

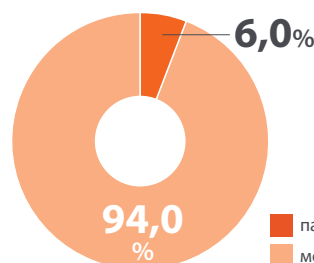


Общая площадь квартир в продаже



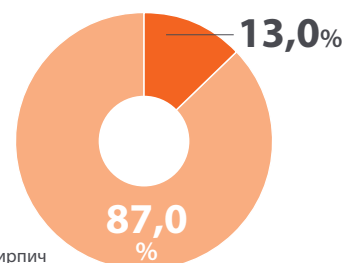
Распределение объёма предложения по типу домостроения, кв.м

Ноябрь 2014 г.



панель  
монолит, монолит-кирпич

Ноябрь 2015 г.



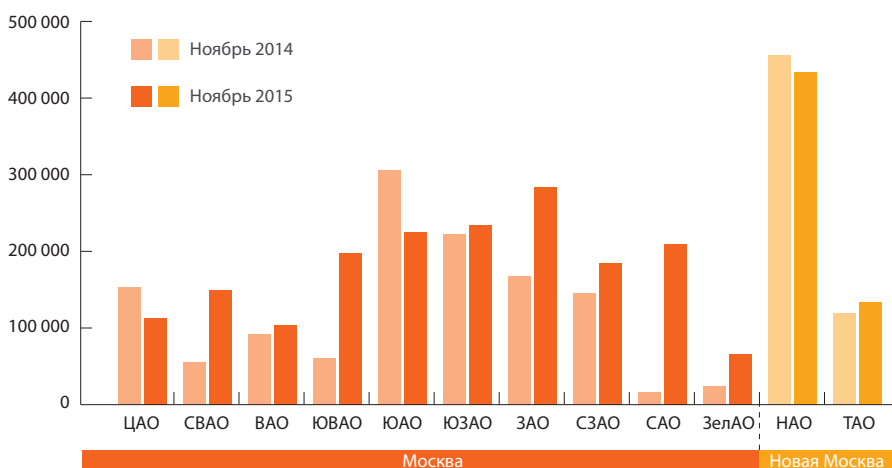
В кризис спрос на квартиры снизился, тем более и на апартаменты, формат жилья пока еще не всем понятный для россиян. В связи с этим столичные власти предприняли антикризисную меру – приравнять апартаменты к жилью в тех проектах, где соблюдены все необходимые нормы строительства объектов жилой недвижимости. В нескольких проектах компании MR Group состоялся перевод апартаментов в жилье: МФК «Савеловский Сити» – около 60%, МФК «Водный» и «Фили Град» – около 85%. Также все апартаменты стали жильем в архитектурном проекте «Лица». Такие изменения увеличили объем предложения на рынке квартир примерно на 8%.

Что касается распределения предложения по сегментам жилья, то за 12 месяцев произошли существенные изменения: впервые объем предложения массового сегмента превысил объем предложения бизнес-класса. На данный момент на массовый сегмент приходится 55% рынка новостроек, на бизнес-класс – 39%. В конце 2014 года соотношение было обратным: 40% предложения в массовом сегменте и 53% – в бизнес-классе.

Падение платежеспособного спроса привело к росту спроса на квартиры с отделкой. Застройщики отреагировали увеличением подобного предложения – за последний год доля объема предло-

жения выросла на 39%. По итогам ноября 2015 года квартиры с отделкой на рынке новостроек Москвы представлены в 14 проектах и составляют 298,6 тыс. кв.м. Увеличилась и доля объема предложения в панельных домах, если в ноябре 2014 года она составляла 6%, то на данный момент уже 13%. Если смотреть в абсолютных цифрах, то в 2014 году объем предложения в таких домах составлял 75 тыс. кв.м, а в 2015 году – 231 тыс. кв.м. Связано это с тем, что панельное домостроение меняется в связи с введением новых модернизированных серий, а также с тем, что в кризисное время наиболее востребовано бюджетное жилье, которым и являются панельные дома.

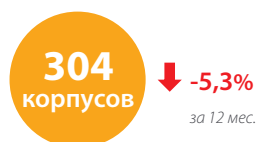
Распределение объема предложения, кв.м



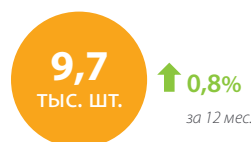
## НОВАЯ МОСКВА

По сравнению с предыдущими годами на данный момент на территории Новой Москвы наблюдается затишье. Общее количество новостроек в Новой Москве за 12 месяцев сократилось на 5,3% и составило 304 корпуса. Количество реализуемых квартир в Новой Москве по сравнению с ноябрем 2014 г. несущественно выросло на 0,8% и составило 9,7 тыс. шт., а объем предложения сократился на 2,8%. Здесь мы тоже наблюдаем тенденцию уменьшения площадей квартир в новых проектах, но не так масштабно, как в границах «старой» Москвы. За последние 12 месяцев на рынок вышло 54 корпуса в новых и уже реализуемых проектах, стоит отметить, что за аналогичный период в 2014 году объектов вышло на 64% больше.

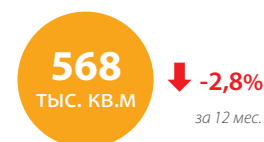
Общее количество новостроек



Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Что касается распределения предложения по сегментам жилья, то за 12 месяцев не произошли существенные изменения: на данный момент на массовый сегмент приходится 92% рынка новостроек, что на 1% больше, чем в 2014 г., а на бизнес-класс – 8%. По округам наибольший объем предложения традиционно сконцентрирован

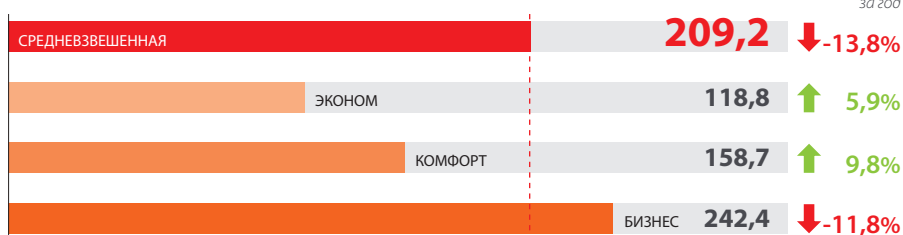
в НАО – 434 тыс. кв.м, за 12 месяцев он сократился на 5%, в ТАО наблюдается рост объема предложения на 12%. Как и в «старых» границах Москвы мы наблюдаем рост объема предложения квартир с отделкой. За последний год данный показатель вырос на 21% и составляет 121,8 тыс. кв.м (20 проектов с 61 корпусами).

## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

### МОСКВА

Средневзвешенная цена предложения составила 209,2 тыс. руб./кв.м (3 216 \$/ кв.м), за 12 месяцев данный показатель снизился на 13,8%. Прежде всего это связано с увеличением доли проектов массового сегмента в структуре предложения. Что касается уровня цен в разрезе сегментам, то в экономклассе и комфорт-классе наблюдается рост средней цены за 12 месяцев, одним из факторов, влияющих на это является уже упомянутое уменьшение площадей квартир в новых проектах. Бизнес-класс наоборот показывает отрицательную динамику.

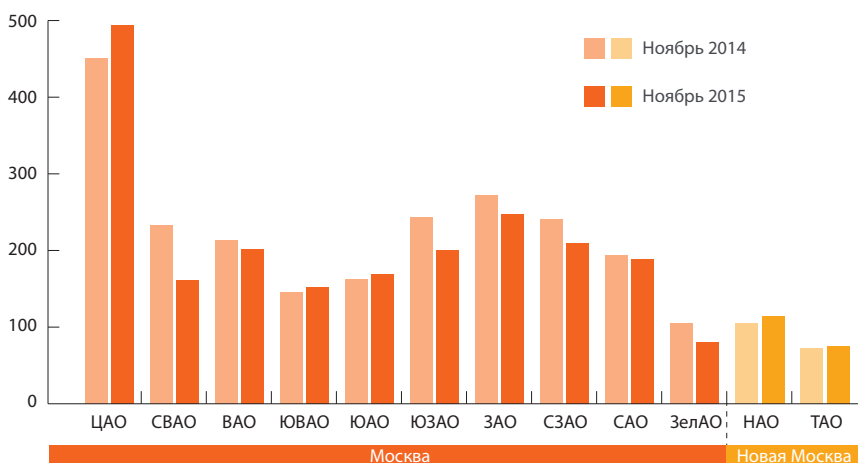
Цена предложения (Москва), тыс. руб./кв.м



За прошедшие 12 месяцев рост цены был зафиксирован только в 3 округах – ЦАО, ЮВАО, ЮАО, на 4 – 10%. Наиболее существенное падение цен произошло в СВАО – на 31%, что связано с выходом большого объема квартир в проекте экономкласса – мкр. Северный.

Кризис диктует свои условия на рынке новостроек. В ноябре 2014 г. на территории «старой» Москвы покупатели могли приобрести квартиру с бюджетом менее 5 млн. руб. только в 4 проектах (16 корпусов), но на данный момент выбор увеличился в 5 раз (20 проектов с 61 корпусами).

Распределение цен, тыс. руб./кв.м

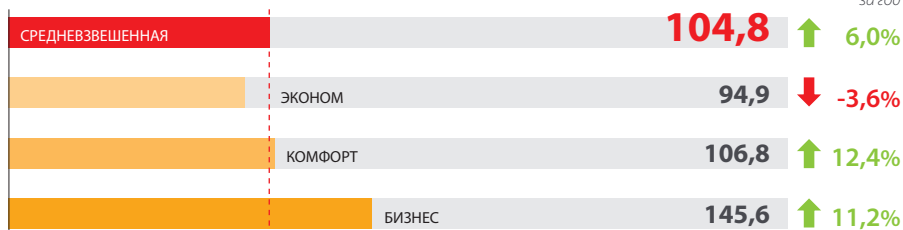


## НОВАЯ МОСКВА

В ноябре 2015 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы составила 104,8 тыс. руб./кв.м (1 612 \$/ кв.м), что на 6% больше по сравнению с аналогичным периодом в прошлом году. Такая тенденция связана с тем, что застройщики не активно выводили новые объекты, а при этом цены в уже реализуемых корпусах стабильно росли за счёт повышения стадии строительства.

Средний бюджет покупки за 12 месяцев вырос на 2% и составил – 6,15 млн. руб. По сегментам отрицательная динамика цены наблюдается в экономклассе, а в комфорт- и бизнес-классе средний уровень роста составил 11,8%.

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



За прошедшие 12 месяцев рост цены был зафиксирован и в НАО, и в ТАО. Как и год назад в НАО средний уровень цены в 1,5 раз больше, чем в соседнем Троицком АО. В ноябре 2014 г. на территории Новой

Москвы покупатели могли приобрести квартиру с бюджетом менее 4 млн. руб. в 17 проектах (135 корпусов), но на данный момент выбор увеличился в 1,4 раз (23 проекта, 156 корпусов).

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



## ВЫВОДЫ

### В границах «старой» Москвы можно выделить следующие тенденции уходящего года:

- уменьшение площадей квартир в новых проектах всех сегментов;
- перевод апартаментов в жильё в тех проектах, где соблюдены все необходимые нормы строительства объектов жилой недвижимости;
- объем предложения массового сегмента превысил объем предложения бизнес-класса;
- рост предложения квартир с отделкой;
- увеличение доли объема предложения в панельных домах.

### В Новой Москве можно выделить следующие тенденции уходящего года:

- на рынке наступило затишье по сравнению с предыдущими годами;
- уменьшение площадей квартир в новых проектах всех сегментов;
- рост предложения квартир с отделкой.

## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

### Поправки в ФЗ-214

На рассмотрение внесены поправки, предлагающие ужесточить требования к минимальному порогу собственного капитала застройщика – не менее 1 млрд рублей или не менее 5% от средней стоимости возводимого жилья.

Также две поправки приняты – введение целевого использования средств участников долевого строительства и дополнительные полномочия органам контроля для более эффективного контроля за целевым использованием средств граждан. Теперь застройщик вправе направлять полученные от дольщиков денежные средства исключительно на цели, связанные со строительством, и застройщики должны предоставлять расширенный перечень сведений и документов о своей деятельности в Москомстройинвест.

### Изменения в Жилищном кодексе по части ЖСК

По новым правилам застройщик, реализующий квартиры по ЖСК, не вправе осуществлять одновременно строительство более одного квартирному дома с количеством этажей более трех. Также количество членов ЖСК не может быть более количества помещений в доме. Застройщики, которые получили разрешения до июля 2015 года, будут достраивать объекты в прежнем режиме.

### Центробанк повысил требования к страховым компаниям, страхующим гражданскую ответственность застройщиков по договорам ДДУ

С 1 октября размер собственных средств страховой компании должен составлять не менее 1 млрд рублей. Теперь требованиям соответствуют всего два десятка страховых компаний.

### Введена ипотека с господдержкой

В марте стартовала программа «Ипотека с господдержкой», которая буквально спасла ипотечный рынок новостроек. Ставка в рамках программы составила 12%. Летом после очередного снижения ключевой ставки банки стали предлагать по льготной ипотеке ставки от 11,4%.

### Запущена система «Платон»

Согласно системе «Платон», которая была запущена в середине ноября, вводится плата за пользование федеральными дорогами для автотранспорта массой выше 12 тонн. Инвестиционно-строительные компании отправили письмо в Минстрой России, в котором предлагают освободить от нового дорожного сбора большегрузные грузовики, перевозящие строительные материалы.



### «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.