

ЖК «МИР Митино»

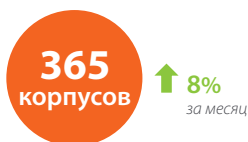
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Март 2016

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

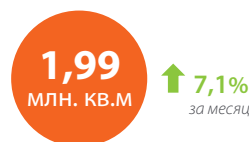
Общее количество новостроек



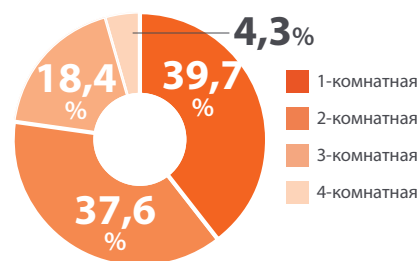
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)

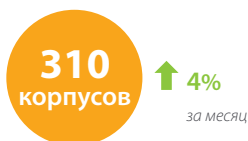


По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», общее количество новостроек выросло на 8% и составило 365 корпусов в 135 проектах. Текущий объем предложения составляет 1,99 млн кв.м, что на 53,7% превышает показатель марта 2015г.

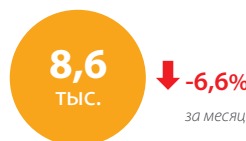
В структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с разницей в 2,1 процентных пункта. Предложение пополнилось более чем 2 тыс. новых квартир, причем около 24% из них с чистовой отделкой. Помимо корпусов в уже реализуемых комплексах в продажу вышло три новых проекта сегмента бизнес и два комфорт-класса.

НОВАЯ МОСКВА

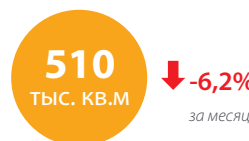
Общее количество новостроек



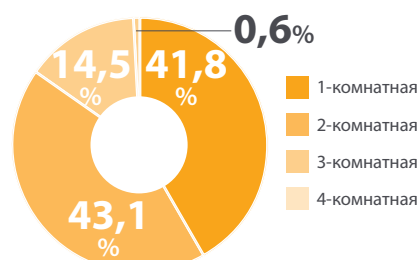
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



Общее количество новостроек увеличилось на 4% и составило 310 корпусов. На первичном рынке Новой Москвы продолжается отрицательная динамика объема предложения, которая началась с ноября 2015 года. Количество реализуемых квартир за месяц снизилось на 6,6% и составило 8,6 тыс., это 509,6 тыс. кв.м. По сравнению с мартом 2015 г. объем предложения вырос на 2,2%.

В структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с разницей в 1,3 процентных пункта.

В марте девелоперы не выводили на рынок новые проекты, предложение пополнилось только новыми корпусами в уже реализуемых комплексах.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Средневзвешенная цена предложения составила 207,8 тыс. руб./кв.м (-0,5% в течение месяца), что соответствует 2 941 \$/кв.м (+8,9%). Стоит отметить, что по сравнению с аналогичным периодом прошлого года положительная динамика средней цены наблюдается только в эконом- и комфорт-классе – 15% и 1,6% соответственно. А в сегменте бизнес цена упала на 20,1%. Средний бюджет покупки за год упал на 25% и составил 14,2 млн руб. Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 573,6 тыс. руб./кв.м, на втором месте ЗАО – 252 тыс. руб./кв.м. Последние места в данном рейтинге занимают ЮВАО и ЗелАО.

НОВАЯ МОСКВА

В марте 2016 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы выросла на 0,8% и составила 104,9 тыс. руб./кв.м (1 485 \$/кв.м). Средний бюджет покупки за год несущественно уменьшился на 0,5% и составил 6,2 млн руб., что на 44% меньше, чем в «старых» границах Москвы.

В Новомосковском АО стоимость квадратного метра выросла на 2%, за счёт роста стадии строительства, и составила 114,1 тыс. руб./кв.м, что в 1,5 раза больше, чем в соседнем Троицком АО.

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

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	207,8	↓ -0,2%
ЭКОНОМ	120,1	↑ 1,1%
КОМФОРТ	154,5	↓ -4,5%
БИЗНЕС	231,1	↓ -1,4%

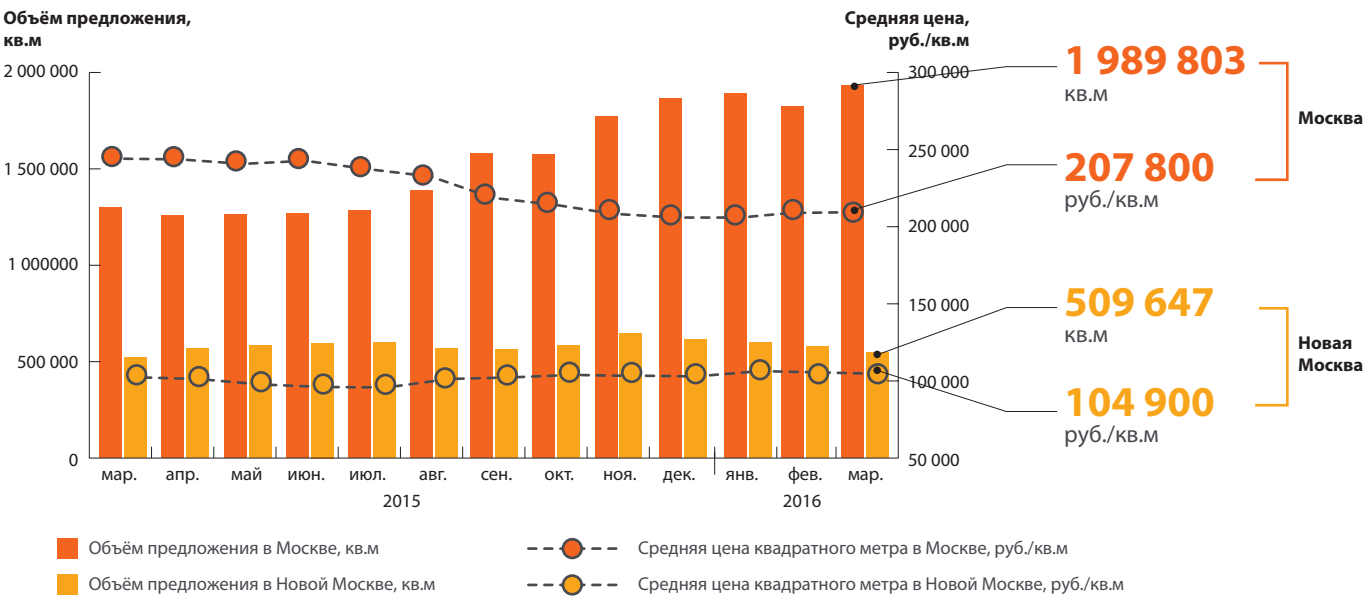
Изменение за месяц

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

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	104,9	↑ 0,8%
ЭКОНОМ	94,4	↑ 0,1%
КОМФОРТ	106,2	↑ 1,0%
БИЗНЕС	148,4	≈

Изменение за месяц

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

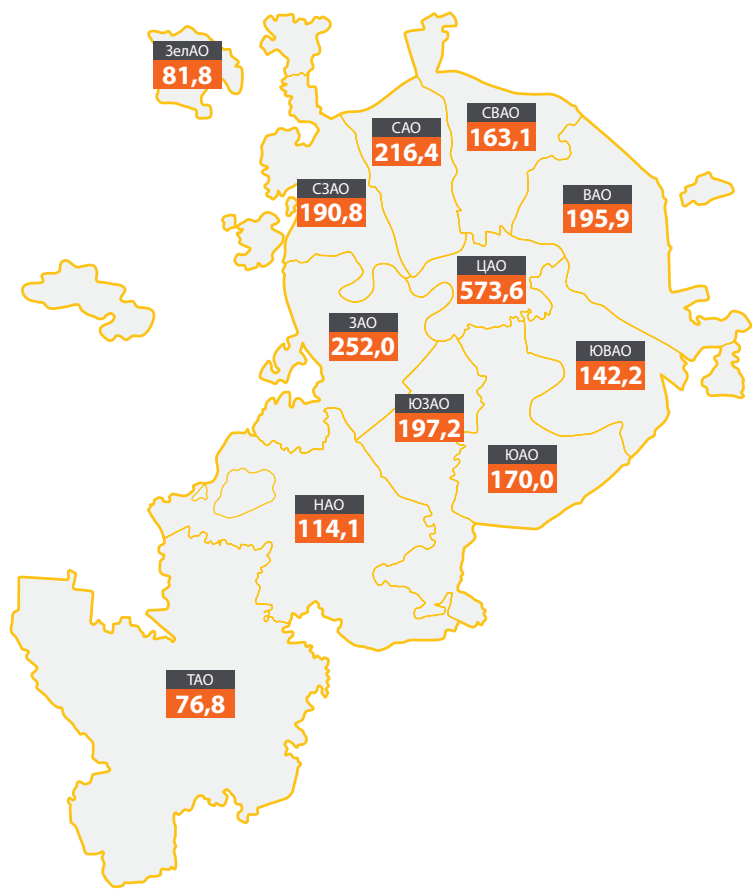


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	19,8	1,70
	комфорт	ЖК «Домашний»	30,9	3,30
	бизнес	ЖК «Невский»	30,8	5,24
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	33,6	1,90
	комфорт	ЖК «Спортивный квартал»	28,3	2,26
	бизнес	ЖК «Внуково Спорт Вилладж»	38,0	5,80

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	эконом		1 корпус в ЖК «Кварталы 21/19» 1 корпус в ЖК «Мещерский лес» 2 корпуса в ЖК «Варшавское шоссе 141» 1 корпус в ЖК мкр. «Северный» 2 корпуса в ЖК мкр. «Некрасовка»
	комфорт	ЖК «Летний сад» ЖК «МИР Митино»	1 корпус в ЖК «Эталон-Сити. Башни Токио»
	бизнес	ЖК «Клубный дом на Таганке» ЖК «Тимирязев парк» ЖК «Родной Город. Воронцовский парк»	1 корпус в ЖК «ЗИЛАРТ»
НОВАЯ МОСКВА	эконом		1 корпус в ЖК «Бунинские луга»
	комфорт		2 корпуса в ЖК «Татьянин парк» 1 корпус в ЖК «Андерсен»

ВЫВОДЫ

Таким образом, в «старых» границах Москвы наблюдается рост объема предложения. На рынок новостроек в основном вышли квартиры в проектах массового сегмента (68%), что обусловлено экономической обстановкой. При этом застройщикам по-прежнему интересны комплексы бизнес-класса, в марте вышло три новых проекта.

Уровень цен, как и в прошлом месяце, колеблется в рамках 1%, что вызвано двумя факторами: структурными изменениями (выход новых проектов, вымывание квартир) и ростом стадии строительства объектов.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Обязательное наличие лифтов в малоэтажных комплексах обсудят на Госсовете

Первый заместитель председателя комитета Госдумы по жилищному строительству, депутат Елена Николаева сообщила, что вопрос о введении требования об обязательном наличии лифтов в малоэтажных домах может быть рассмотрен на Госсовете по строительству.

Реконструкция МКЖД находится на завершающей стадии

Мэр Москвы Сергей Собянин сообщил, что реконструкция МКЖД находится на завершающей стадии – работы выполнены на 78%. В текущем году будет интегрировано максимально возможное количество станций метрополитена. А в 2017-2018 годах будет продолжено развитие инфраструктуры. Министр транспорта РФ Максим Соколов подчеркнул, что уже в ближайшее время этот проект будет запущен для пользования всеми жителями и гостями Москвы.

Промежуточные итоги госпрограммы субсидирования ставок по ипотеке

Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень сообщил, что каждый третий кредит на покупку квартиры на первичном рынке России пришелся на льготную ипотеку. За год действия программы субсидированной ипотеки было выдано более 270 тыс. ипотечных кредитов на сумму 484,7 млрд рублей. Госказне это обошлось в 4,13 млрд рублей.

После продления программы были внесены корректировки – снижена маржа банков с 3,5 до 2,5 процентных пунктов. В федеральном бюджете заложено 16,5 млрд рублей на 2016 год на покрытие обязательств по ранее выданным и выдачу новых кредитов.

Застройщиков могут обязать строить переходы через железную дорогу

Председатель комиссии по законодательству Московской городской думы Александр Семенников сообщил, что Мосгордума может в течение двух месяцев рассмотреть предложение о том, как обязать застройщиков жилья возводить безопасные пешеходные дорожки через железную дорогу. Инициатором предложения выступили московские железнодорожники.



«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

Георгий Новиков
Руководитель отдела
аналитики и консалтинга
«МИЭЛЬ-Новостройки»
georgy.novikov@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.