



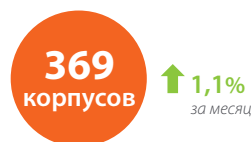
## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Апрель 2016

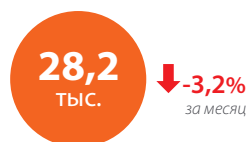
### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

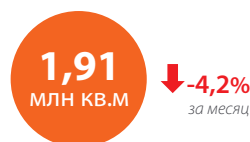
Общее количество новостроек



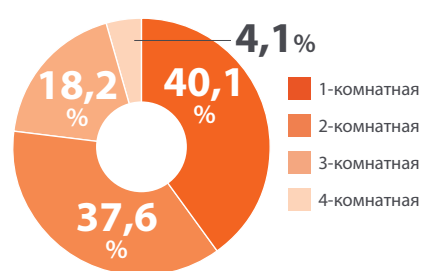
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



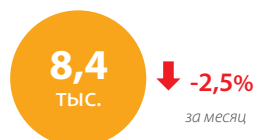
По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», общее количество новостроек в апреле выросло на 1,1% и составило 369 корпусов в 137 проектах. Текущий объем предложения составляет 1,91 млн кв.м, что на 52,2% превышает показатель марта 2015 г. В структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с разницей в 2,5 процентных пункта. В апреле наблюдается снижение темпов выхода новых проектов на 71% по сравнению с мартом. Предложение пополнилось только на 616 новых квартир. Помимо корпусов в уже реализуемых комплексах в продажу вышло два новых проекта: ЖК «Столичные поляны» и ЖК «Фили парк».

#### НОВАЯ МОСКВА

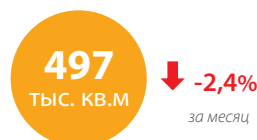
Общее количество новостроек



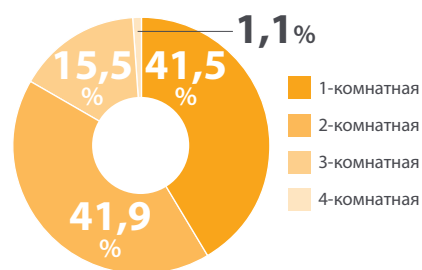
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



Общее количество новостроек сократилось на 9% и составило 282 корпуса. Такие изменения связаны с продажей остатков квартир в нескольких корпусах ЖК «Испанские кварталы», в 6 фазе города-парка «Первый Московский» и т. д. На первичном рынке новостроек Новой Москвы продолжается отрицательная динамика объема предложения, которая началась с ноября 2015 года. Количество реализуемых квартир за месяц снизилось на 2,5% и составило 8,4 тыс., это 497,4 тыс. кв.м. А по сравнению с апрелем 2015 г. объем предложения сократился на 3,4%. В структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с разницей в 0,4 процентных пункта. В апреле девелоперы не выводили на рынок новые проекты, предложение пополнилось только новыми корпусами в уже реализуемых комплексах.

Изменение объема предложения за 12 месяцев, кв.м

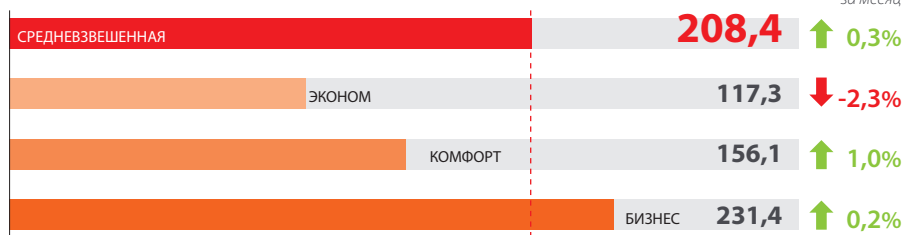


# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

Средневзвешенная цена предложения составила 208,4 тыс. руб./кв. м (+0,3% в течение месяца), что соответствует 3 125 \$/кв.м (+6,3%). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года положительная динамика наблюдается только в эконом-классе – на 11,3%. Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 572,1 тыс. руб./кв.м, на втором месте ЗАО – 255,5 тыс. руб./кв.м. Последние места в данном рейтинге занимают ЮВАО и ЗелАО.

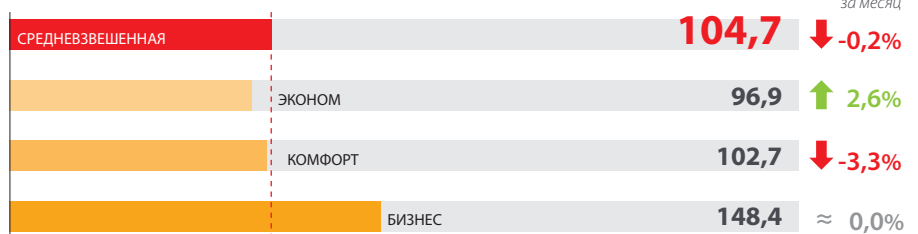
Цена предложения (Москва), тыс. руб./кв.м



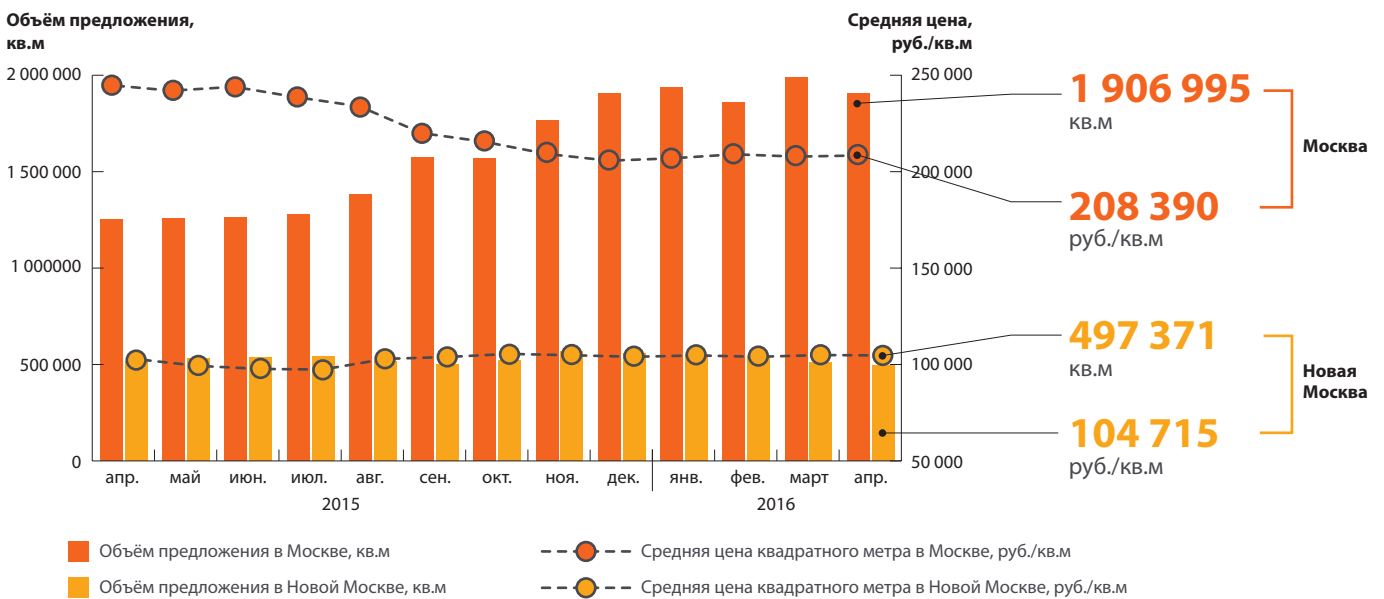
## НОВАЯ МОСКВА

В апреле 2016 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы снизилась на 0,2% и составила 104,7 тыс. руб./кв.м (1 570 \$/кв.м). В Новомосковском АО стоимость квадратного метра снизилась на 1%, за счёт выхода нового объема бюджетных квартир, и составила 112,9 тыс. руб./кв.м, что в 1,4 раза больше, чем в соседнем Троицком АО.

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



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

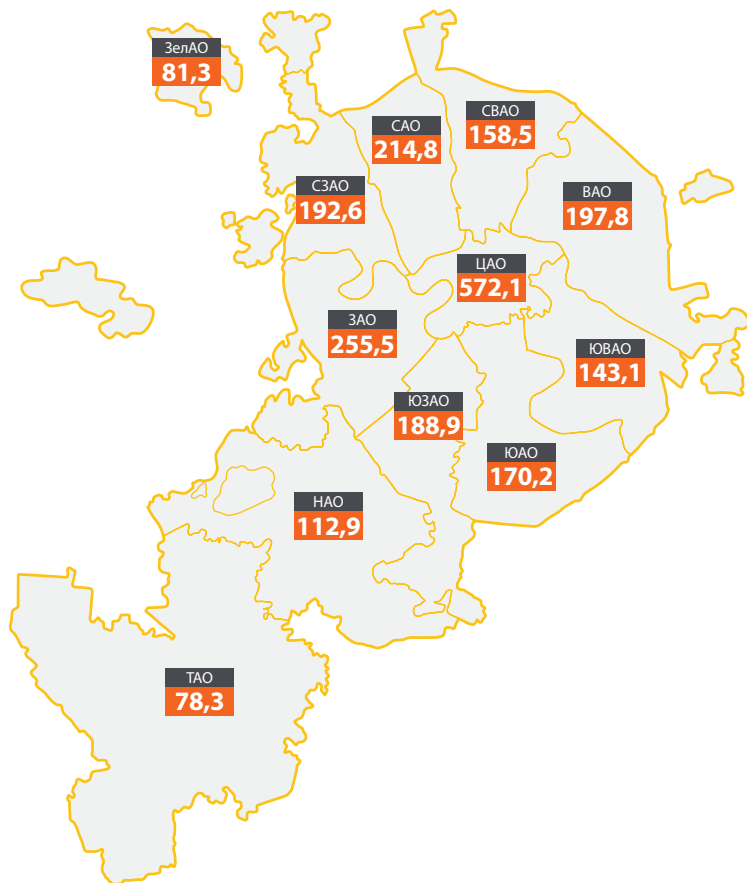


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	19,8	1,70
	комфорт	ЖК «МИР Митино»	25,9	3,27
	бизнес	ЖК «Wellton Park. Голландский дом»	30,8	5,24
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	33,6	2,01
	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	ЖК «Столичные поляны»	1 корпус в ЖК «Кварталы 21/19»
	комфорт		1 корпус в ЖК «Life – Ботанический сад»
	бизнес	ЖК «Фили парк»	
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		1 корпус в ЖК «Ирландский квартал» 3 корпуса в ЖК «Испанские кварталы»

## ВЫВОДЫ

Таким образом, в старых и новых границах Москвы наблюдается снижение темпов выхода новых проектов и, как следствие, сокращение объема предложения. Уровень цен остается стабильным, показывая незначительные колебания, что вызвано двумя факторами: структурными изменениями (выход новых проектов, вымывание квартир) и ростом стадии строительства объектов.

## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

### В третьем чтении принят закон о тюремных сроках за обман дольщиков

Государственная Дума приняла в третьем чтении законопроект, устанавливающий уголовную ответственность за незаконное привлечение денежных средств дольщиков при строительстве многоквартирных домов. Согласно поправкам установлено два уровня ответственности – за незаконные сделки с привлечением крупной суммы (более 3 млн руб.) и особо крупной суммы (более 5 млн руб.). Максимальное наказание за незаконное привлечение средств дольщиков в крупном размере составит заключение на срок до двух лет, а в особо крупном размере – лишение свободы до 5 лет.

### Одобрена государственная монополия на кадастровую оценку

Правительственная комиссия одобрила подготовленный Минэкономразвития проект закона, согласно которому кадастровую оценку, из которой рассчитывается налог на имущество, смогут проводить только государственные учреждения. Предусмотрено, что в случае резкого падения цен, налог на недвижимость будет снижаться. Если правительство и Госдума одобряют законопроект, он может вступить в силу уже с 1 января 2017 года. Сейчас кадастровую стоимость недвижимости определяют независимые оценщики – коммерческие компании, которых отбирают региональные власти.

### В правительство внесен законопроект о признании парковочных мест объектами недвижимости

Доработан и повторно внесен в правительство законопроект, согласно которому парковочные места будут приравнены к самостоятельным объектам недвижимости. Данный проект закона был разработан по поручению президента РФ Владимира Путина, он подразумевает, что самостоятельными объектами недвижимости должны признать как парковочные места, так и площадки в торговых центрах под банкоматы и средства телефонной связи. Закон должен быть принят до 1 июня этого года и вступить в силу 1 января 2017 года.



### «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 «МИЭЛЬ-Новостройки» не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.