

ЖК «Прайм Тайм»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Сентябрь 2016

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



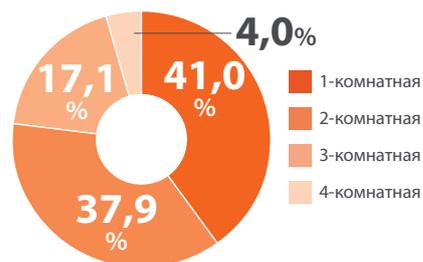
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки» текущий объем предложения составляет 2,352 млн кв.м. В структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры (41 и 37,9% соответственно). В сентябре 2016 года 10,1% от общего объема предложения приходилось на экономкласс, 41,4% – на комфорт-класс и 48,5% на бизнес-класс. В сентябре 2016 года на рынок новостроек Москвы вышли новые проекты – ЖК «Прайм Тайм», «Смолярная,44» и возобновилось строительство и продажи в проекте «Квартал Триумфальный», а также ряд корпусов в уже реализуемых проектах. Таким образом, по сравнению с августом 2016 года объем предложения вырос примерно на 6%.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



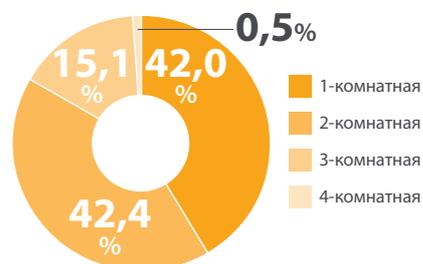
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В августе 2016 года объем предложения на первичном рынке Новой Москвы составил примерно 8,4 тыс. квартир, суммарная площадь которых составила 447,4 тыс.кв.м (-3,3%). Самым массовым сегментом на рассматриваемом рынке остался комфорт-класс, на который приходится примерно 84,9% от общего объема предложения. На долю экономкласса приходилось 5,1% и бизнес-класса – 10,0%. В сентябре 2016 года на первичном рынке новой Москвы вышел новый жилой комплекс комфорт-класса «Москвичка».

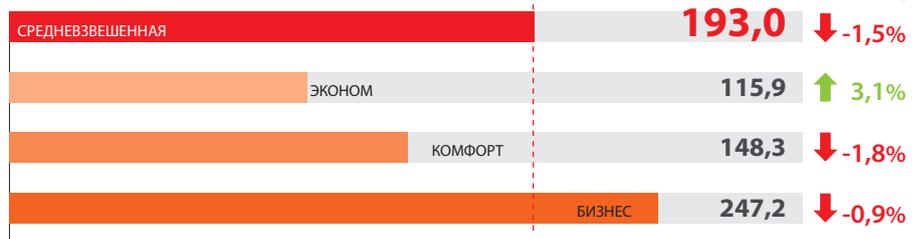
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

В сентябре 2016 года средневзвешенная цена предложения составила 193 тыс.р./кв.м, что соответствует 2990 \$/кв.м. Средневзвешенная цена экономкласса составила 115,9 тыс.р./кв.м (+3,1%), комфорт-класса – 148,3 тыс.р./кв.м (-1,8%), бизнес-класса – 247,2 тыс.р./кв.м (-0,9%). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 669 тыс. руб./кв.м, на втором месте ЗАО – 252,7 тыс. руб./кв.м. Последние места в данном рейтинге традиционно занимают ЮВАО и ЗелАО с показателями стоимости в 140,3 и 91,9 тыс. руб./кв.м соответственно.

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

Изменение за месяц

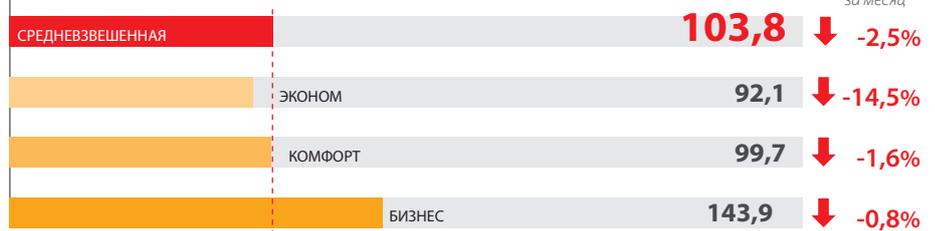


НОВАЯ МОСКВА

В сентябре 2016 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы составила 103,8 тыс. руб./кв.м. В Новомосковском АО стоимость квадратного метра снизилась на 8,4% и составила 101,6 тыс.р./кв.м (сокращение вызвано выводом из реализации квартир в проектах экономкласса, расположенных вблизи МКАД). Средневзвешенная цена на первичном рынке ТАО составила 92,3 тыс.р./кв.м (рост на 6,6%). Средневзвешенная цена на рынке экономкласса Новой Москвы в сентябре 2016 года составила 92,1 тыс.р./кв.м, комфорт-класса – 99,7 тыс. р./кв.м и бизнес-класса – 143,9 тыс.р./кв.м.

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

Изменение за месяц



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

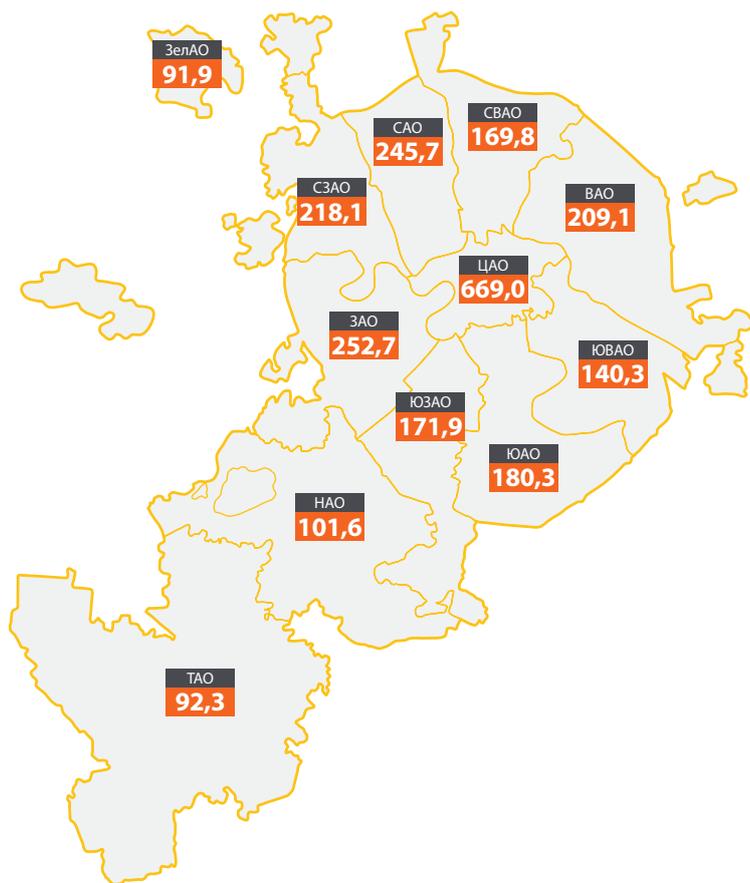


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,7	2,10
	комфорт	ЖК «Восток»	16,4	2,30
	бизнес	ЖК «Букинист»	27,6	4,00
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	34,0	2,00
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	22,7	1,70
	бизнес	ЖК «Внуково Спорт Вилладж»	38,7	5,80

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	эконом	Апарт-комплекс «Смольная, 44» ЖК «Лайм» ЖК «Прайм Тайм» ЖК «Квартал Триумфальный»	2 корпуса в ЖК «Кварталы 21/19»
	комфорт		ЖК «ТехноПарк»
	бизнес		3 корпуса в ЖК «Хорошевский»
			ЖК «Мосфильмовский»
НОВАЯ МОСКВА	бизнес	«Москвичка»	

ВЫВОДЫ

В настоящее время сохраняется явный профицит предложения во всех сегментах жилой многоквартирной недвижимости. Сентябрь 2016 года стал месяцем снижения активности платежеспособного спроса на фоне нетипично стабильных и сдержанно растущих летних месяцев по количеству совершаемых сделок. Стоит прогнозировать, что на фоне растущего предложения и потенциала для роста среднерыночных цен, в объектах массового жилья будет расти число непроданных остатков после окончания основного строительства. То есть перед рынком встает реальная опасность «затоваривания» (в некоторых комплексах уже есть рекламные акции «Покупка готовой квартиры за цену строящейся»), что может помешать стратегии развития некоторых девелоперов, которые активно наращивают собственный земельный банк. В качестве основных драйверов роста покупательского спроса на строящуюся сейчас недвижимость продолжают влиять следующие факторы: продолжение тенденции снижения ипотечных ставок, снижающиеся ставки по банковским депозитам, многообразие вариантов предложений на рынке как с точки зрения самих квартир, так и выгодных условий их покупки.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

В Москве снизят налог на апартаменты

В ближайшее время мэр Москвы Сергей Собянин внесет в Мосгордуму проект, согласно которому будет создан реестр апартаментов, которые будут облагаться налогом по пониженной ставке. Пониженной ставкой в 0,5% будут облагаться первые 150 кв.м апартаментов площадью не более 300 кв. м. Сегодня для апартаментов этой площади действует ставка 0,5%, кроме тех, которые находятся в торгово-офисной недвижимости — для них ставка равна 2% от кадастровой стоимости объекта. Таким образом, ставка для всех апартаментов площадью до 300 кв. м будет одина. На оставшуюся площадь будут действовать стандартные ставки для торгово-офисной недвижимости.

В 2017 году в промзонах Москвы построят почти 2 млн кв.м недвижимости

В 2017 году на территориях столичных промзон запланирован ввод 52 объектов капитального строительства общей площадью 1,9 млн. кв. м, из них 512,7 тыс. кв. м придется на жилье. Такие данные были приведены в сообщении департамента градостроительной политики города Москвы. Больше всего новых объектов будет введено в промзонах в ЮАО, где застраивается промзона ЗИЛ – 715 тыс. кв. м. В ЦАО будет построено 497 тыс. кв.м, а в СВАО – 245 тыс. кв.м, в ЮЗАО – 202,6 тыс. кв.м.

«Мортон» намерен сохранить ввод жилья на уровне 1 млн кв.м

Во время встречи министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаил Меня с президентом ГК «Мортон» Александром Ручьевым последний сообщил министру о деталях сделки по продаже его доли в компании и о сохранении всех обязательств, ранее взятых на себя компанией «Мортон». Глава компании заверил, что сделка не отразится на текущем бизнесе компании, ее партнерах и клиентах.



«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.