

ЖК «Михайлова, 31»

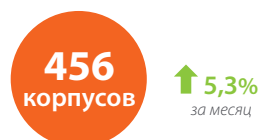
## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Январь 2017

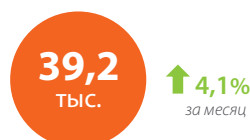
### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

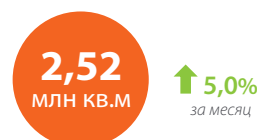
Общее количество новостроек



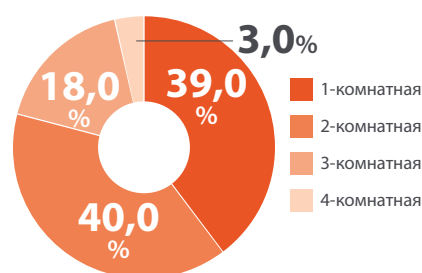
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



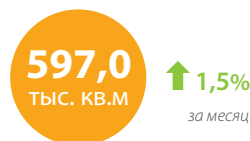
По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», текущий объем предложения составляет 2,52 млн кв.м. В структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры (40 и 39% соответственно). В январе 2017 года 11% от общего объема предложения приходилось на экономкласс, 39,5% – на комфорт- и 49,5% на бизнес-класс. В январе 2017 года на рынок новостроек Москвы вышли новые проекты – ЖК «Дом в Кусково», «Центр-сити», «Михайлова, 31» и «Пресненский Вал 21», а также несколько корпусов в текущих проектах. Таким образом, по сравнению с декабрем 2016 года объем предложения вырос на 5%

#### НОВАЯ МОСКВА

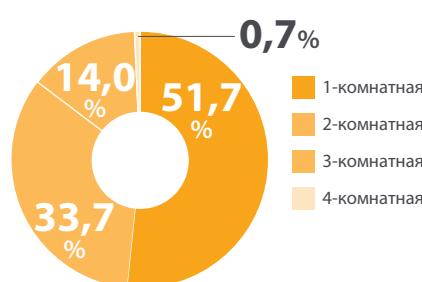
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже

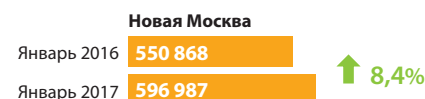


Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В январе 2017 года объем предложения на первичном рынке Новой Москвы составил примерно 11,4 тыс. квартир, суммарная площадь которых составила 597 тыс.кв.м (+1,4%). Самым массовым сегментом на рассматриваемом рынке остался комфорт-класс, на который приходится примерно 75,1% от общего объема предложения. На долю экономкласса приходилось 16,8% и бизнес-класса – 8,1%. В январе 2017 года на первичном рынке Новой Москвы вышел квартал 7 комфорт-класса ЖК «Испанские кварталы». В структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры (51,7 и 33,7% соответственно).

Изменение объема предложения за 12 месяцев, кв.м



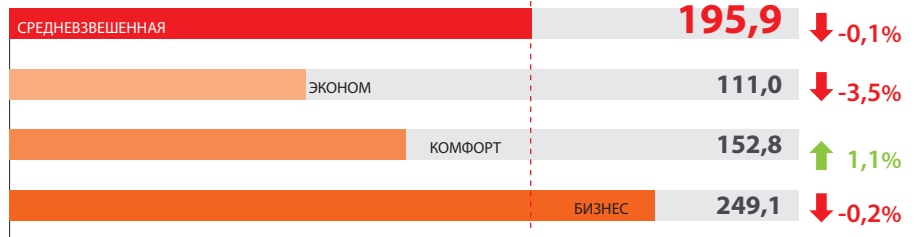
# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

В январе 2017 года средневзвешенная цена предложения составила 195,9 тыс.р./кв.м, что соответствует 3267 \$/ кв. м. Средневзвешенная цена экономкласса составила 111 тыс.р./кв.м. (-3,5%), комфорт-класса – 152,8 тыс.р./кв.м.(+1,1%), бизнес-класса – 249,1 тыс.р./кв.м. (-0,2%). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 533,7 тыс. руб./кв. м. В январе 2017 года ЦАО сместил ЗАО со второго места по средневзвешенной цене кв. м. (236,7 против 235,3 тыс. р./кв. м). Последние места в данном рейтинге традиционно занимают ЮВАО и ЗелАО с показателями стоимости в 136,3 и 90,8 тыс. руб./кв.м соответственно.

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

Изменение за месяц

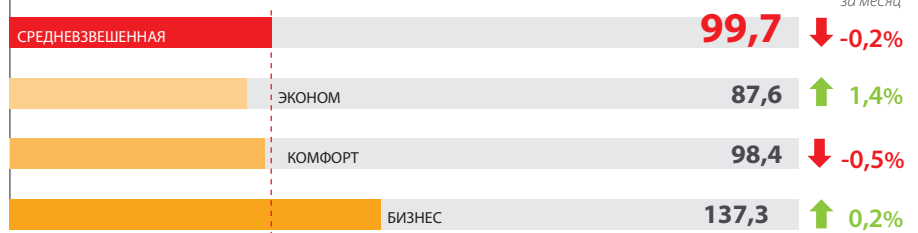


## НОВАЯ МОСКВА

В январе 2017 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы составила 99,7 тыс. руб. /кв. м (1663\$/кв.м). В Новомосковском АО стоимость квадратного метра уменьшилась на 2,3% и составила 102,2 тыс.р./кв.м. Средневзвешенная цена на первичном рынке ЦАО составила 74,2 тыс.р./кв.м (+1,2%). Средневзвешенная цена на рынке экономкласса Новой Москвы в январе 2017 года составила 87,6 тыс.р./кв.м (+1,4%), комфорт-класса – 98,4 тыс. р./кв.м (-0,5%) и бизнес-класса – 137,3 тыс.р./кв.м. (+0,2%).

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

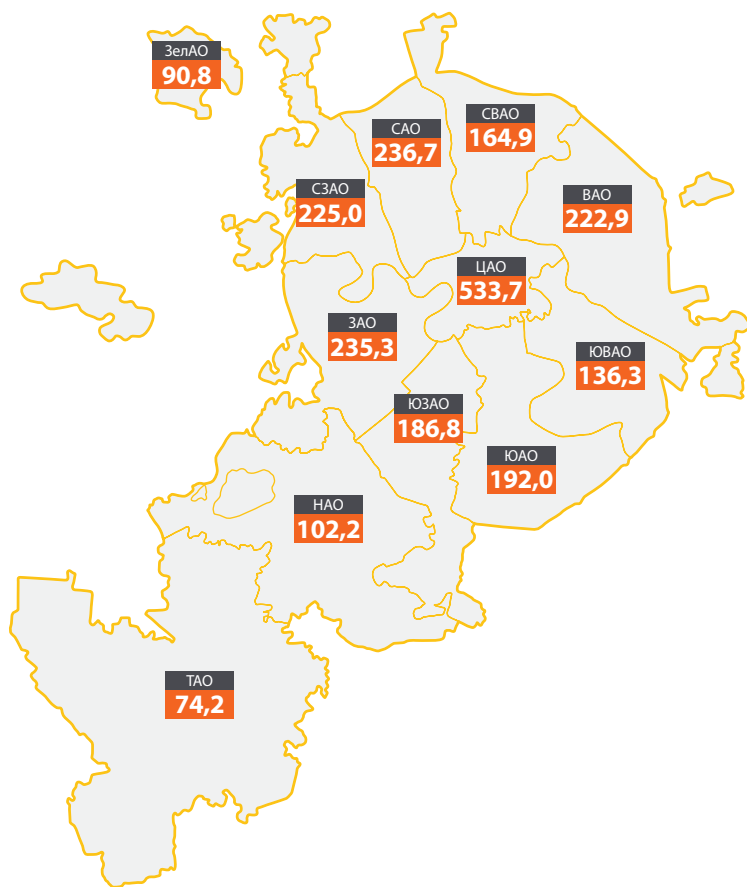


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	22,3	1,90
	комфорт	Cleverland	16,0	2,30
	бизнес	ЖК «Букинист»	27,6	4,00
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	33,4	1,90
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	23,5	1,90
	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	комфорт	Дом в Кусково, Михайлова, 31	3 корп. ЖК Поколение, 10 корп. ЖК Северный
	бизнес	Центр-Сити, Пресненский Вал 21	
	эконом		13 квартал ЖК Некрасовка
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		7 квартал ЖК Испанские Кварталы

## ВЫВОДЫ

Январь 2017 г. на первичном рынке жилья в Москве оказался активным месяцем, динамика продаж не уступала показателям конца 4 кв. 2016 г. В частности, некоторые крупные застройщики для стимулирования спроса продлили скидочные акции и сохранили выгодные ценовые условия. Достаточно высоким покупательским спросом пользовались проекты жилой застройки комфорт- и бизнес-класса, которые расположены в эксклюзивных локациях (например, «Дом Серебряный бор»). Важно отметить, что на фоне растущего объема рыночного предложения средневзвешенная цена в январе полностью совпадает со значением цены в ноябре 2016 г. Вопреки макроэкономическому смыслу, когда растущее предложение должно снижать цену, для рынка новостроек начала 2017 года это не характерно (в первую очередь для Москвы в «старых» границах). Основная причина в тренде, который наблюдается уже с 3 кв. 2016 – рост цен в новостройках на средней и высокой стадии строительства по-прежнему компенсируется обновлением ценовых минимумов в новых проектах, которые продолжают выводиться на рынок. При этом так называемое «ценовое дно» рынка не достигнуто, что подтверждает продолжающееся снижение цен на проекты экономкласса (со 117 тыс. руб./кв.м. в ноябре 2016 г. до 111 тыс. руб./кв.м. в январе 2017 г.).

## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

### Компенсационный фонд заработает в полную силу до конца 1 квартала

Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Минькович заявил, что до конца года компенсационный фонд должен заработать в полную силу. Заключительный блок поправок в части компенсационного фонда будет внесен в Госдуму в феврале. Компенсационный фонд будет сформирован за счет обязательных отчислений застройщиков, которые заключают договора долевого участия с дольщиками. Учредителем фонда выступит единый институт развития в жилищной сфере АИЖК, а Минстрой России будет контролировать деятельность фонда, в том числе его инвестиционную политику.

### В 2016 году банкротами стали 11 застройщиков

В целом по стране доля банкротства застройщиков, продающих жилье в рамках 214-ФЗ, выросла в два раза. В одной из стадий банкротства сейчас находятся 149 компаний из 5,5 тысячи существующих. На их балансе в общей сложности 4,5 миллиона квадратных метров недостроенного жилья. Больше всего банкротств зарегистрировано в Москве – 11 компаний. На Подмосковье и Тюменскую область приходится по 9 компаний.

### Прогноз по вводу жилья в 2017 году снижен на 13%

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства пересмотрело в сторону уменьшения прогноз по объемам ввода жилья в России на ближайшие три года. В опубликованном проекте корректировок госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России» целевой показатель на 2017 год по сравнению с действующей программой снижен на 13 процентов: с 93 миллионов до 81 миллиона квадратных метров.



### «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.