



ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Февраль 2017

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



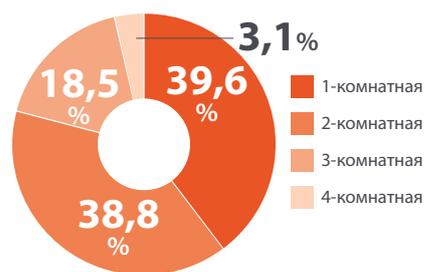
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», текущий объем предложения составляет 2,54 млн кв.м. (без учета элитных объектов). В структуре объёма предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с 39,6% и 38,8% соответственно. В феврале 2017 года 10,8% от общего объема рыночного предложения приходилось на экономкласс, 40,3% – на комфорт- и 48,9% – на бизнес-класс. В феврале 2017 года на рынок новостроек Москвы вышли только несколько корпусов в текущих проектах, новых проектов не выходило. По сравнению с январем 2017 года объем предложения вырос на 0,6%.

НОВАЯ МОСКВА

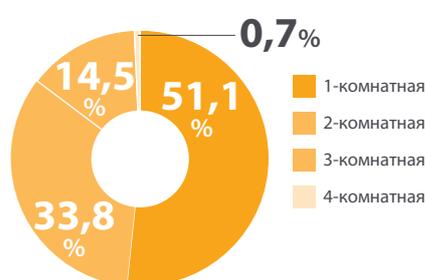
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В феврале 2017 года объем предложения на первичном рынке Новой Москвы составил примерно 11,3 тыс. квартир, суммарная площадь которых составила 590,5 тыс.кв.м (-1,1%). Самым массовым сегментом на рассматриваемом рынке остался комфорт-класс, на который приходится примерно 75,4% от общего объема предложения. На долю жилья экономкласса приходилось 16,4% и бизнес-класса 8,2% предложения. В феврале 2017 года на первичном рынке Новой Москвы вышел квартал №14 ЖК комфорт-класса «Испанские кварталы», а также два новых корпуса в ЖК «Бунинские луга». В структуре объёма предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры (51,1 и 33,8% соответственно).

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва

Февраль 2016 **1 857 753**
Февраль 2017 **2 538 261**

↑ 30,1%

Новая Москва

Февраль 2016 **543 485**
Февраль 2017 **590 483**

↑ 8,4%

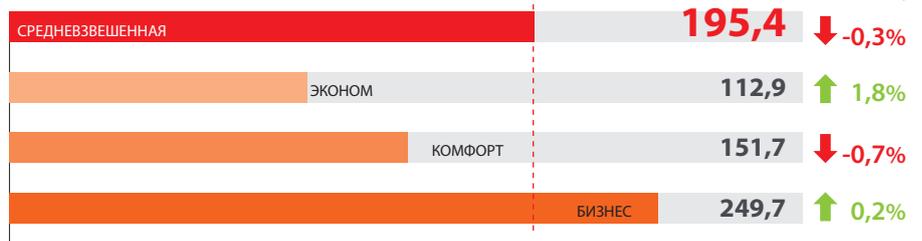
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

В феврале 2017 года средневзвешенная цена предложения составила 195,4 тыс.р./кв.м, что соответствует 3340 \$/ кв. м. Средневзвешенная цена объектов экономкласса составила 112,9 тыс.р./кв.м. (+1,8%), комфорт-класса - 151,7 тыс.р./кв.м.(-0,7%), бизнес-класса - 249,7 тыс.р./кв.м. (+0,2%). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО - 526,8 тыс. руб./кв. м. На втором месте расположился САО - 250,0 тыс.р./кв. м. Последние места в данном рейтинге занимают ЮВАО и ЗелАО с показателями стоимости в 136,0 и 92,5 тыс. руб./кв.м. соответственно.

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

Изменение за месяц

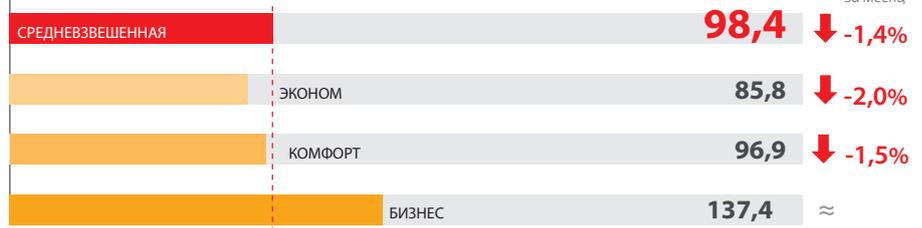


НОВАЯ МОСКВА

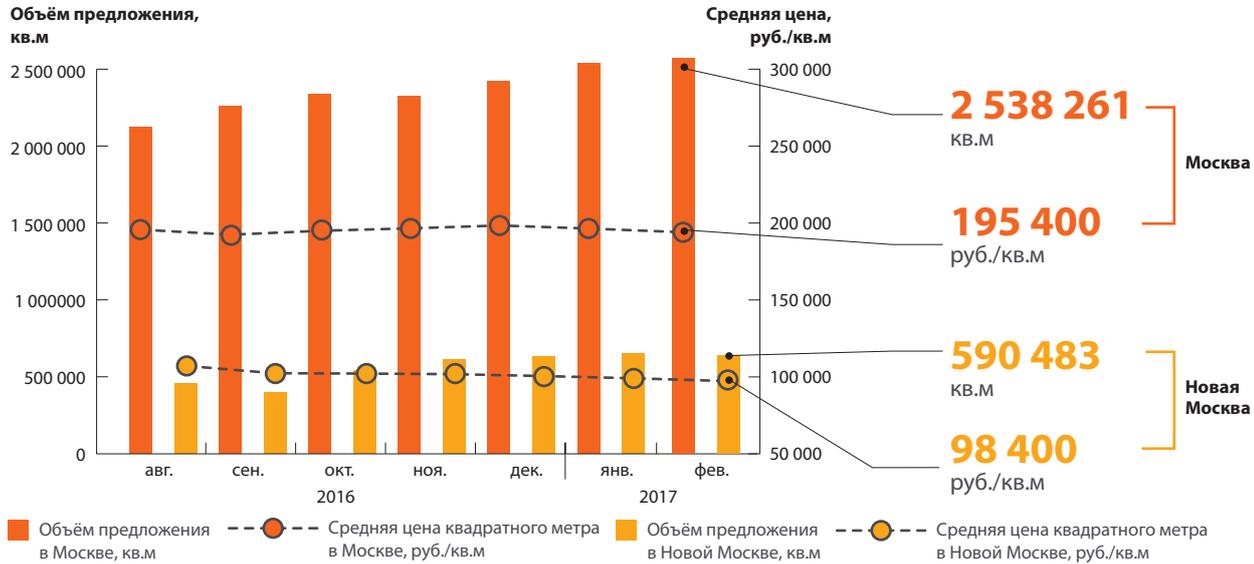
В феврале 2017 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы составила 98,4 тыс. руб./кв. м, что эквивалентно 1680 \$/кв.м. (-1,4%)
 В Новомосковском АО стоимость квадратного метра уменьшилась на 1,2% и составила 101 тыс. руб./кв.м. Средневзвешенная цена на первичном рынке ТАО составила 73 тыс.руб./кв.м (-1,6%).
 Средневзвешенная цена на рынке экономкласса Новой Москвы в феврале 2017 года составила 85,8 тыс.руб./кв.м (-2,0%), комфорт-класса - 96,9тыс.руб./кв.м (-1,5%) и бизнес-класса - 137,3 тыс.руб./кв.м (без изменений).

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

Изменение за месяц



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

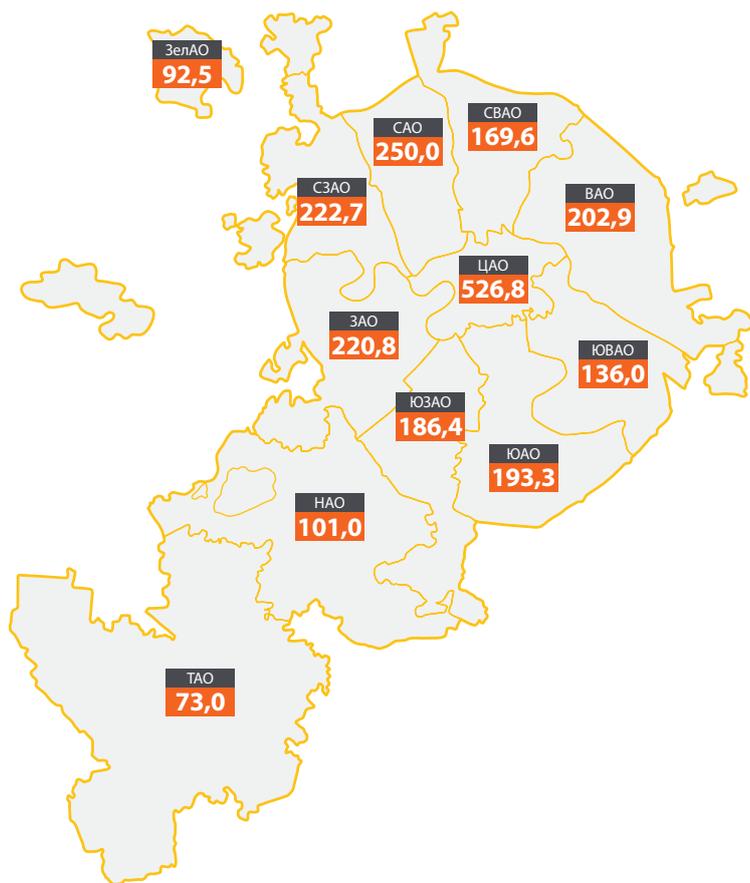


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	22,3	2,20
	комфорт	Cleverland	16,0	2,30
	бизнес	ЖК «Букинист»	27,6	4,20
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	34,8	1,90
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	20,0	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		М6 и М7 ЖК Sreda,
	эконом		корп. 9 ЖК Life-Ботанический сад корп. 4В ЖК Некрасовка, квартал. 13АБ
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		14 квартал. ЖК Испанские кварталы, корп. 1.7.1 и 1.7.2 ЖК Бунинские луга

ВЫВОДЫ

В феврале 2017 года на рынке Москвы в старых и новых границах была относительно спокойная конъюнктура и сохранялся стабильный спрос на квартиры в строящихся проектах. Новостной фон от органов власти и игроков рынка был также спокойный. В целом можно зафиксировать определенное снижение девелоперской активности застройщиков, которое особенно заметно в динамике выданных разрешений на строительство за февраль по сравнению со среднемесячными значениями 2016 года – на жилые многоэтажные объекты выдано примерно на 25% меньше разрешений. Во многом это объясняется усложнением законодательства по требованиям принятых в ФЗ-214 поправок.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Новая программа сноса пятиэтажек затронет 8 тыс домов

Мэр столицы Сергей Собянин заявил, что новая программа по ликвидации пятиэтажек в Москве предполагает снос еще около 8000 домов. Собянин отметил, что для реализации программы потребуется внести специальные поправки в федеральное законодательство, также он отметил, что программа в четыре раза масштабнее, чем предыдущая, следовательно, для ее реализации потребуется огромная концентрация финансовых и материальных ресурсов. Мэр будет лично координировать работу всех городских структур по реализации программы расселения московских пятиэтажек.

В Новой Москве запланировали 72 км метро стоимостью до 700 млрд руб.

К 2035 году на территории Новой Москвы должны появиться 72 км линий метрополитена, 33 станции подземки и 60 км железных дорог, говорится в разработанном проекте генерального плана Троицкого и Новомосковского административных округов Москвы (ТиНАО). Подготовленные материалы являются пока только проектом, после согласования он будет внесен мэром как законопроект в Мосгордуму.

Около миллиона рабочих мест будет создано в новой Москве к 2035 году

Мэр столицы Сергей Собянин сообщил, что в ближайшие 18 лет в Новой Москве появится около миллиона рабочих мест. Ранее глава департамента развития новых территорий столицы Владимир Жидкин сообщил, что около 12% (22,5 тысячи) рабочих мест в Новой Москве приходится на строительную отрасль. Он подчеркнул, что на момент присоединения к Москве новых территорий там было примерно 80 тысяч рабочих мест, сейчас — 183 тысячи.



«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.