

ЖК «Софийн-дом. Лидер на Дмитровском»

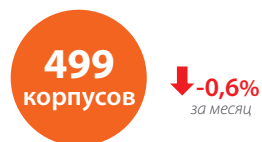
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Май 2017

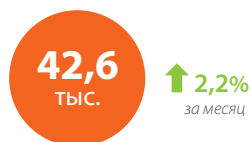
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

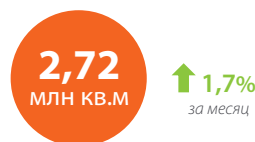
Общее количество новостроек



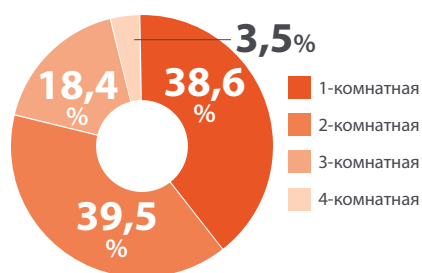
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», текущий объем предложения составляет 2,717 млн кв. м (без учета элитных объектов). За рассматриваемый период рынок пополнился 5 новыми проектами.

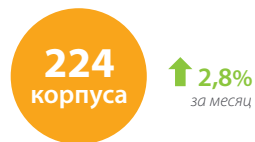
Таким образом, за исследуемый период суммарный объем предложения вырос на 1,7%. В мае 2017 года произошло перераспределение объема предложения между классами. Доля комфорт-класса увеличилась и составила 41,4% (39,8% в апреле). Доля бизнес-класса снизилась до 48,2% (с 50,4% в апреле). Доля экономкласса увеличилась до 10,4% (с 9,8% в апреле).

Среди прочих тенденций мая можно отметить смещение структуры предложения в пользу двухкомнатных квартир. Так, в связи с выходом нового объема предложения со значительной долей двухкомнатных лотов, а также стабильным спросом, доля однокомнатных квартир и студий снизилась до 38,6% (с 39,3%). Соответственно доля двухкомнатных квартир увеличилась (с 38,9% до 39,5%). Таким образом, в мае 2017 года доля двухкомнатных квартир и апартаментов в общей структуре предложения составила максимальное значение за предыдущие полтора года. При этом доля трехкомнатных и многокомнатных квартир практически не изменилась (доля трехкомнатных лотов выросла на 0,1 п.п. до 18,4%, доля многокомнатных не изменилась и составила 3,5%).

Одновременно с этим в мае 2017 года продолжилась тенденция по сокращению средней площади лотов, находящихся в экспозиции на первичном рынке. За месяц средняя площадь квартир и апартаментов сократилась на 0,3 кв. м. (до 63,8 кв. м.). Более ощутимое снижение (против 0,1 кв. м. месяцем ранее) является итогом значительного сокращения объемов предложения бизнес-класса в течение мая (с 50,4 до 48,2%).

НОВАЯ МОСКВА

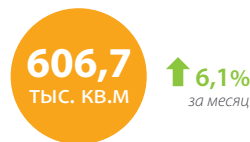
Общее количество новостроек



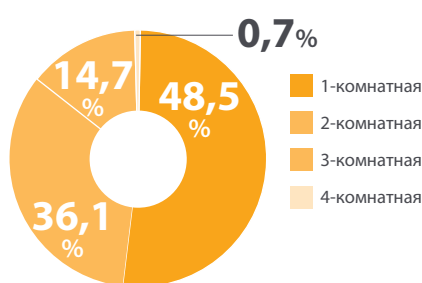
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



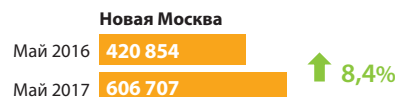
В мае 2017 года объем предложения составил 606,7 тыс. кв. м. За исследуемый период первичный рынок присоединенных территорий пополнился одним новым проектом (ЖК комфорт-класса «Калипсо – 3»), а также корпусами в уже реализуемых проектах: «Скандинавия», «Испанские кварталы», «Баркли Медовая Долина». В результате суммарный объем предложения вырос на 6,1%.

По итогам отчетного периода доля экономкласса в общей структуре предложения составила 22,6%, комфорт-класса – 71,6%, бизнес-класса – 5,8%.

Увеличение объема экспонируемых квартир на рынке Новой Москвы в апреле на 6,9% (до 11,4 тыс. шт.) также привело и к некоторому росту доли студий и однокомнатных квартир в структуре предложения. По сравнению с апрелем 2017 года она увеличилась с 48,0% до 48,5%. Доля двухкомнатных квартир составила 36,1% (36,5% в апреле), доля трехкомнатных – 14,7% (14,7% в апреле), 4 и более комнат – 0,7% (0,8% в апреле).

По причине увеличения доли студий и однокомнатных квартир, средняя площадь выставленных на продажу лотов на рынке Новой Москвы незначительно снизилась (-0,7%) до 53,4 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

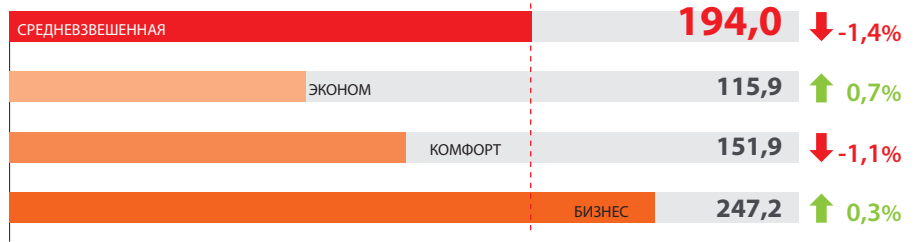
В мае 2017 средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 194,0 тыс. р./кв. м (3 407,4\$). По сравнению с апрелем средневзвешенный уровень цен снизился на 1,4%. Рост цен зафиксирован в сегменте экономкласса – на 0,7% (до 115,9 тыс. р./кв. м.) и бизнес-класса – на 0,3% (до 247,2 тыс. р./кв. м.). Цена комфорт-класса снизилась на 1,1% (до 151,9 тыс. р./кв. м.). При этом больший процент снижения средневзвешенной цены по рынку объясняется значительным перераспределением объемов предложения в пользу массового сегмента (с 49,8 до 51,8%). Следует отметить, что в настоящее время наблюдается ситуация стабилизации средневзвешенной цены на первичном рынке «старой» Москвы. Уровень цен в 194–196 тыс. р./кв. м. сохраняется уже

НОВАЯ МОСКВА

В мае 2017 года средневзвешенная цена на первичном рынке Новой Москвы составила 96,8 тыс. р./кв. м. (или 1700,2\$). Относительно апреля она снизилась на 1,3%. По классам жилья изменение средневзвешенной цены кв. м. выглядело следующим образом: экономкласс – рост до уровня 92,5 тыс. р./кв. м (+1,4%), средневзвешенная цена комфорт-класса снизилась на 1,1% (до 95,3 тыс. р./кв. м.), средневзвешенная цена бизнес-класса снизилась на 3,2% (132,1 тыс. р./кв. м.). Общее незначительное изменение цены обусловлено в первую очередь выходом на рынок нового объема предложения (+6,1%), а также ценовой политикой большинства застройщиков данной локации, отказавшихся от значительного повышения цен на свои объекты в стремлении поддержать уровень спроса.

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

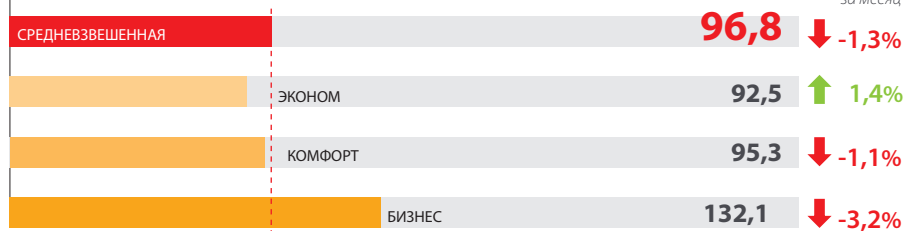
Изменение за месяц



в течение последних 10 месяцев. Таким образом, в настоящее время первичный рынок находится в состоянии равновесия. Фактически текущее соотношение спроса и предложения позволяет в течение уже 3 кварталов держать средневзвешенный уровень цен на одном уровне. При этом ценовая ситуация в зависимости от административного округа может меняться более значительно. В данном случае все зависит уровня спроса и выхода нового предложения в конкретной локации. Так, за май 2017 года диапазон колебания среднего ценового уровня составил от -5,1% в ЮВАО до +3,2% в ЮЗАО. Что касается рейтинга округов по средневзвешенной цене кв. м, то в мае 2017 года он не изменился. На первом месте традиционно располагается ЦАО (545,5 тыс. р./кв. м с учетом элитных проектов), за ним идет САО (231,4 тыс. р./кв. м) и СЗАО (227,5 тыс. р./кв. м). К наиболее бюджетным округам по-прежнему относятся ЗелАО (93,0 тыс. р./кв. м) и ЮВАО – 134,7 тыс. р./кв. м).

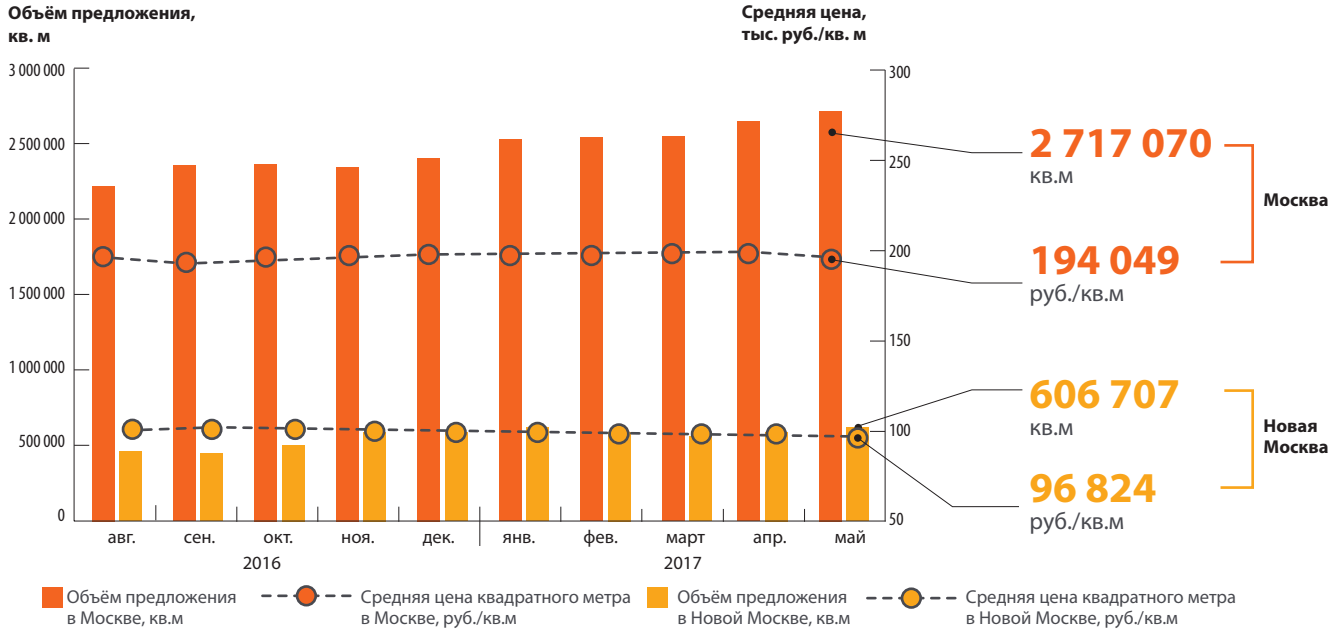
Цена предложения (Новая Москва), тыс. руб./кв.м

Изменение за месяц



В зависимости от округа, в мае 2017 года средневзвешенная цена кв. м. имела одинаковую отрицательную динамику. Так в НАО она снизилась на 0,9% - до уровня 99,8 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена в ТАО сократилась на 10,5% - до 63,6 тыс. р./кв. м. Столь резкое снижение объясняется выводом из продажи части объема предложения бизнес-класса в ТАО.

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

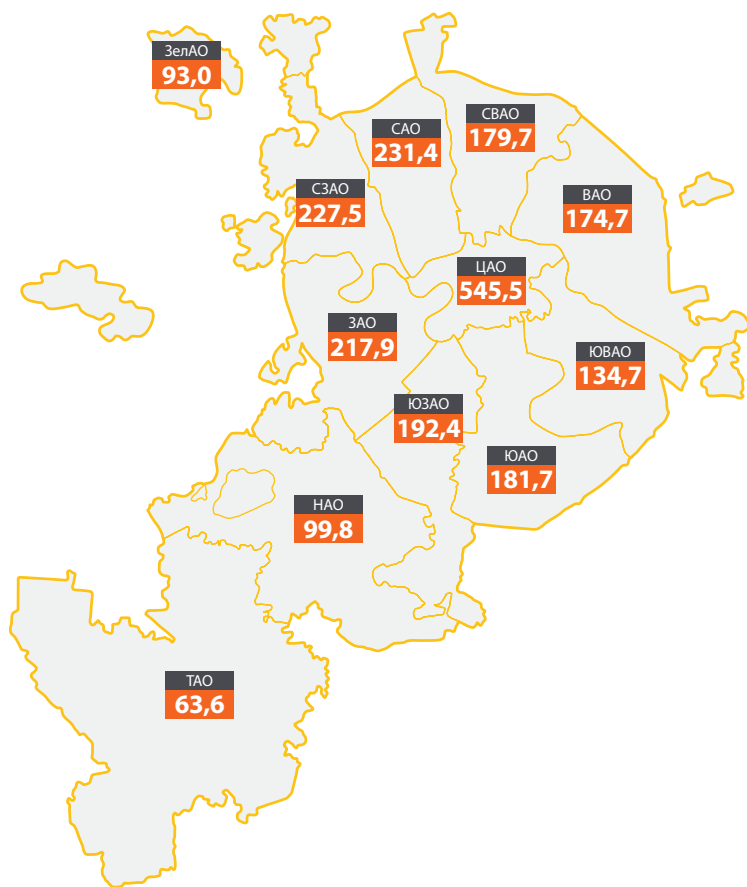


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	22,3	2,20
	комфорт	Комплекс апартamentов Cleverland	16,0	2,40
	бизнес	ЖК «Букинист»	29,5	3,90
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	34,2	1,80
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	22,4	1,70
	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	бизнес	ЖК «Васнецов-дом. Лидер на Масловке» ЖК «Софийн дом. Лидер на Дмитровском»	
	комфорт	ЖК «Дом «Притяжение». Лидер на Чертановской» ЖК «Люблинский» ЖК «Орехово-Борисово»	корп. 2 ЖК Черняховского 19 корп. 4 и 5 ЖК Аннино парк корп. 2 ЖК Маяковский
	эконом		корп. 4.1-4.4 ЖК Мещерский Лес корп. 4 АБ квартала 13АБ ЖК Некрасовка
НОВАЯ МОСКВА	комфорт	ЖК «Калипсо - 3»	корп. 4 ЖК Скандинавия орп. 8.1,8.2,8.3 ЖК Испанские кварталы корп. 8.1,8.2,8.3 ЖК Испанские кварталы

Основной итог развития рынка недвижимости в мае 2017 года – значительное для последнего года месячное перераспределение объема предложения в пользу массового сегмента и последовавшее вслед за этим незначительная отрицательная коррекция средневзвешенной цены (-1,4%). Однако, несмотря на это, средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы все еще находится в коридоре 194-196 тыс. р./кв. м., где пребывает уже 10 месяцев.

Ценовая коррекция в первую очередь является следствием не низкого спроса, а перераспределения предложения в сторону массового сегмента (с 49,8 до 51,8%).

На первичном рынке Новой Москвы, ввиду меньшего объема предложения (18,3% от суммарного объема предложения Московского региона), а также высокой покупательской и девелоперской активности, любое значимое изменение в каждом отдельно взятом крупном проекте приводит к ощутимым последствиям для всего рынка ТиНАО.

На первичном рынке «старой» Москвы текущий статус-кво между спросом и предложением, который выражается в стабилизации средневзвешенного уровня цен, в ближайшем будущем, вероятно, изменится. На фоне продолжающихся инфляционных процессов и стабильного спроса велика вероятность постепенного увеличения уровня цен. При этом темп будет зависеть как от того, насколько активно будут выходить новые проекты, так и от их класса и расположения. Как показала ситуация, кратковременный выход большого объема предложения в массовом сегменте может привести и к кратковременной ценовой коррекции. Таким образом, необходимо учитывать, что в ситуации на уровне столичных округов возможны более существенные изменения, чем в целом по рынку. В этом случае все будет зависеть от активности девелоперов на локальном рынке.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Плотность каждого нового квартала вырастет примерно на четверть

Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин сообщил, что объем новостроек по программе реновации «примерно на четверть» превысит объем снесенного жилья. При этом плотность каждого нового квартала, создаваемого по программе реновации в Москве, не превысит 25 тыс. кв. м, подчеркнул Марат Хуснуллин. По его мнению, переуплотнения города не предвидится.

Названы районы с готовым жильем для переселения по реновации

Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин рассказал, что есть квартиры, готовые для переселения по реновации. Часть из них находится в ведении департамента городского имущества, а часть, порядка 3,6 тысячи квартир общей площадью 202 тысячи квадратных метров — на балансе казенного предприятия «Управление гражданского строительства» (УГС). Он уточнил, что готовые к переселению дома расположены, например, на Базовской улице, на Дмитровском шоссе, в Некрасовке, на Нижней Первомайской, Чертановской, Амурской, Нижегородской, Нижней Первомайской улицах, в Заревом проезде.

До 6-7% ставки по ипотеке могут снизиться только в будущем

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев во вторник заявил, что макроэкономические условия в РФ в целом созрели для того, чтобы ставки по ипотеке снизились до 6-7% годовых. При этом зампред Сбербанка Александр Торбахов заявил, что такие процентные ставки возможны в будущем, когда ставки по депозитам будут ниже, так как банк не может выдавать дешевле, чем он привлекает. По данным ЦБ, ипотечные ставки российских банков в первом квартале 2017 года в среднем составили 11,8%, снизившись на 0,67 процентного пункта по сравнению с показателем годичной давности.



«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

Татьяна Кузмина
Руководитель департамента
аналитики и консалтинга
«МИЭЛЬ-Новостройки»
tatiana.kuzmina@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.