



ЖК «Селигер Сити»

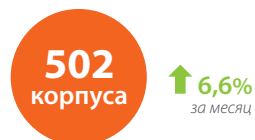
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Апрель 2017

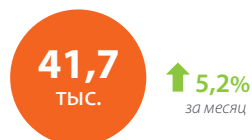
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



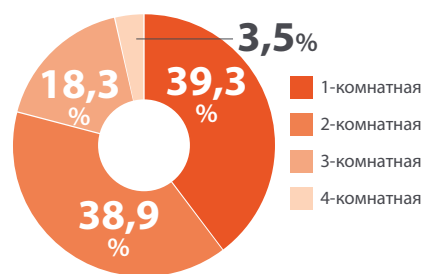
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», текущий объем предложения составляет 2,672 млн кв. м. (без учета элитных объектов). За рассматриваемый период рынок новостроек «старой» Москвы пополнился 9 новыми проектами. Таким образом, за исследуемый период суммарный объем предложения в «старой» Москве вырос на 5,1%, что является наивысшим показателем за последние 8 месяцев.

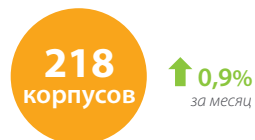
В апреле 2017 года произошло незначительное перераспределение объема предложения между классами. Доля комфорт-класса увеличилась и составила 39,8% (39,4% в марте). Доля бизнес-класса выросла до 50,4% (с 49,8% в марте). Соответственно ввиду отсутствия новых проектов, доля экономкласса сократилась на 1 п.п. — до 9,8% (с 10,8% в марте).

Среди прочих тенденций апреля можно отметить смещение структуры предложения в пользу однокомнатных и двухкомнатных квартир. Так, в связи с выходом новых проектов доля однокомнатных квартир и студий выросла до 39,3% (с 38,7%). Доля двухкомнатных квартир увеличилась более значительно — с 37,2% до 38,9%. Данная тенденция является следствием более активного выбытия подобных лотов с рынка в предыдущие периоды, которое было компенсировано выходом сразу 9 новых проектов.

Одновременно с этим в апреле 2017 года продолжилась тенденция по сокращению средней площади лотов, находящихся в экспозиции на первичном рынке. Так, несмотря на рост доли бизнес-класса на 0,6 п.п., за месяц средняя площадь квартир и апартаментов сократилась на 0,1 кв. м. (до 64,1 кв. м.).

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



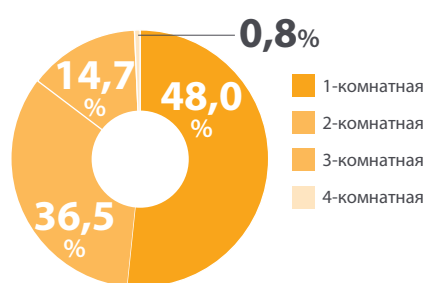
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



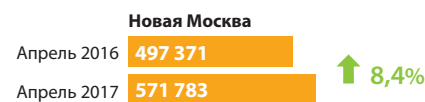
В апреле 2017 года объем предложения составил 571,8 тыс. кв. м. За исследуемый период первичный рынок Новой Москвы пополнился корпусами в уже реализуемых ЖК «Скандинавия» и ЖК «Позитив», новых проектов в продажу не поступало. В результате суммарный объем предложения вырос на 3%. Таким образом, в апреле 2017 года выход нового предложения было существенно выше уровня спроса.

По итогам отчетного периода доля экономкласса в общей структуре предложения составила 24,0%, комфорт-класса — 68,8%, бизнес-класса — 7,2%.

Увеличение объема экспонируемых квартир на рынке Новой Москвы в апреле на 2,6% (до 10,6 тыс. шт.) также привело и к некоторому росту доли студий и однокомнатных квартир в структуре предложения. По сравнению с мартом 2017 года она увеличилась с 47,5% до 48,0%. Доля двухкомнатных квартир составила 36,5% (36,9% в марте), доля трехкомнатных — 14,7% (15,0% в марте), 4 и более комнат — 0,8% (0,6% в марте).

Несмотря на увеличение доли студий и однокомнатных квартир, средняя площадь выставленных на продажу лотов на рынке Новой Москвы незначительно выросла (+0,4%) и достигла 53,8 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

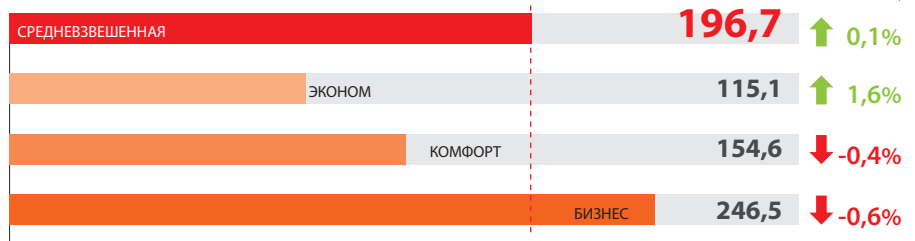
МОСКВА

В апреле 2017 года средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 196,7 тыс. р./кв. м (3485,9\$). По сравнению с мартом средневзвешенный уровень цен вырос всего на 0,1%. Наибольший рост цен зафиксирован в сегменте эконом-класса - на 1,6% (до 115,1 тыс. р./кв. м.). Цена комфорт-класса снизилась на 0,4%. Снижение в бизнес-классе составило 0,6%. Сокращение ценового уровня в данных сегментах является следствием активного выхода новых проектов в течение апреля. Следует отметить, что в настоящее время наблюдается ситуация стабилизации средневзвешенной цены. Уровень цен в диапазоне 194-196 тыс. р./кв. м. сохраняется уже в течение последних 9 месяцев. Стоит отметить, что в апреле ситуация на рынке недвижимости «старой» Москвы стала напоминать второе полугодие

НОВАЯ МОСКВА

В апреле 2017 года средневзвешенная цена на первичном рынке Новой Москвы составила 98,1 тыс. р./кв. м. (или 1737,5\$). Относительно марта она увеличилась на 0,1%. По классам жилья изменение средневзвешенной цены кв. м. выглядело следующим образом: экономкласс - рост до уровня 91,2 тыс. р./кв.м (+3,1%), средневзвешенная цена комфорт-класса снизилась на 0,1% (до 96,4 тыс.р./кв.м.), средневзвешенная цена бизнес-класса осталась без изменений (136,5 тыс. р./кв. м.). Общее незначительное изменение цены обусловлено в первую очередь выходом на рынок нового объема предложения, 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

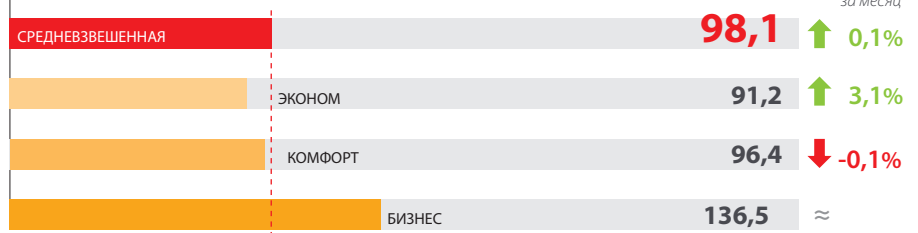


2016 года, когда стабилизация средневзвешенной цены произошла на фоне достаточно активного роста объемов предложения (в отличие от 1 кв. 2017 года, когда и средневзвешенная цена, и объем предложения фактически стабилизировались).

Таким образом, в настоящее время первичный рынок находится в состоянии равновесия. Фактически, текущее соотношение спроса и предложения позволяет в течение уже 3 кварталов держать средневзвешенные цены на одном уровне.

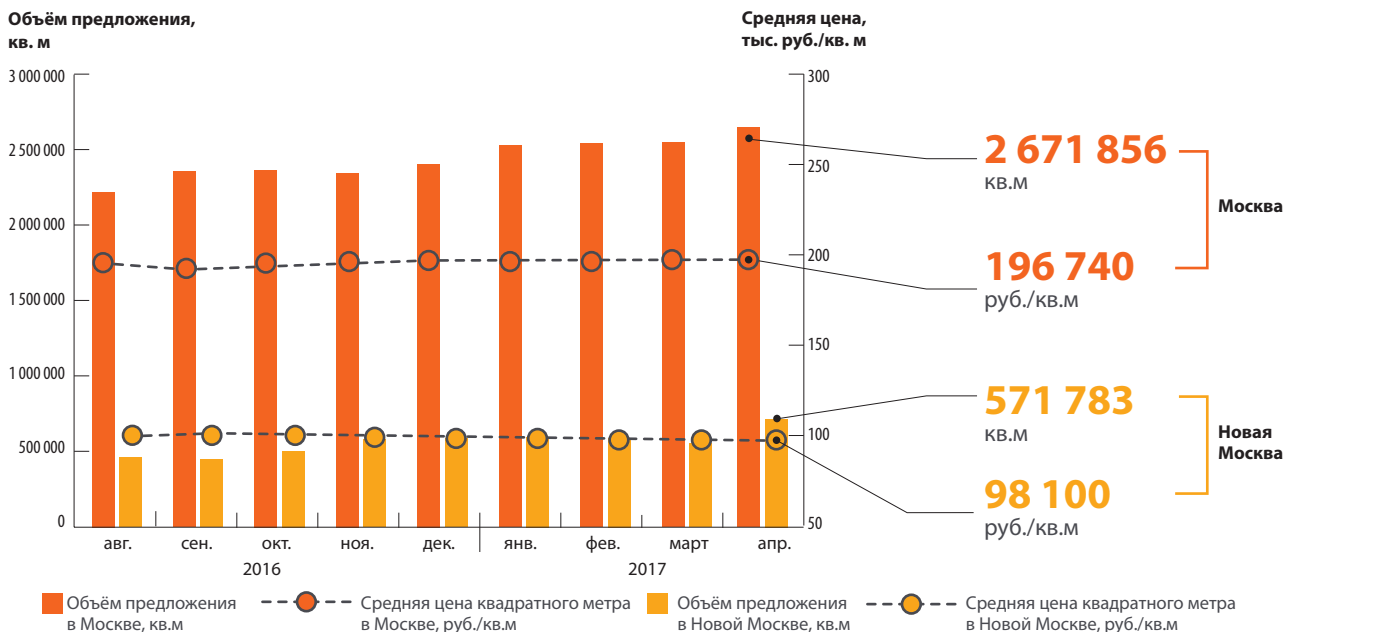
При этом ценовая ситуация в зависимости от административного округа может меняться более значительно. В данном случае все зависит уровня спроса и выхода нового предложения в конкретной локации.

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



В зависимости от округа в апреле 2017 года средневзвешенная цена кв. м. имела разнонаправленную динамику. Так в НАО она выросла на 0,3% - до уровня 100,7 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена в ТАО, напротив, сократилась на 3,6% - до 71,0 тыс. р./кв. м.

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

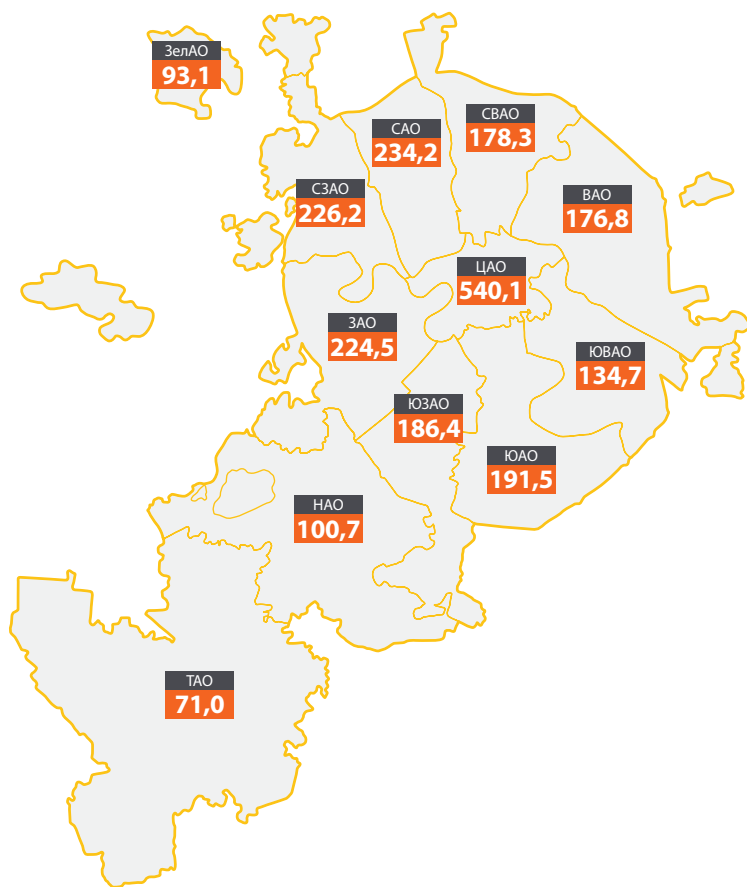


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	22,3	2,20
	комфорт	Комплекс апартаментов Cleverland	16,0	2,40
	бизнес	ЖК «Букинист»	27,6	4,30
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	34,2	1,80
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	20,0	2,00
	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 «Стрешнево»	8 корп. ЖК «Life-Ботанический сад»
		ЖК «Измайлово»	
		ЖК «Резиденции архитекторов»	
	комфорт	ЖК «Западный порт. Кварталы на набережной»	
		ЖК «Тихвинская 14»	
		ЖК «Консул-Дом. Лидер на Ленинском»	
эконом	ЖК «Селигер Сити»	9 корп. ЖК «Жемчужина Зеленограда» 5 корп. ЖК «Некрасовка», квартал 6	
	ЖК «Level Амурская»		
НОВАЯ МОСКВА	комфорт	ЖК «Гринада»	13 квартал ЖК «Скандинавия» корп. 3, 6 ЖК «Позитив»

Основной итог развития рынка недвижимости в апреле 2017 года – стабилизация уровня средневзвешенной цены как в «старой», так и в Новой Москве на фоне существенного роста объемов предложения (+5,1% и +3% соответственно). В апреле 2017 года ситуация во многом стала напоминать развитие рынка второго полугодия 2016 года. В целом по рынку ценовой рост на фоне роста стадии строительной готовности проектов компенсируется выходом нового объема предложения с минимальным ценовым уровнем в соответствующих классах.

Что касается первичного рынка «старой» Москвы, то 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 на рынке «старой» Москвы 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. Одновременно с этим 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

Москва планирует выкупить готовые квартиры для расселения пятиэтажек

Московские власти планируют выкупать уже построенные квартиры для расселения жителей пятиэтажек. Механизм выкупа квартир у девелоперов для расселения жителей — один из возможных вариантов, пояснили в пресс-службе комплекса градостроительной политики и строительства. Решение будет приниматься в каждом конкретном случае расселения квартала отдельно «с учетом имеющегося у города свободного жилого фонда в данном районе города, все это позволит разнообразить предложения москвичам при расселении».

Дома для переселенцев построят в шаговой доступности от снесенных

Мэр Москвы Сергей Собянин пообещал всем жителям расселяемых пятиэтажек предоставить квартиры в том же самом квартале, в котором находились их дома. Ранее мэр говорил, что новые квартиры для жителей хрущевок будут расположены в том же районе, что и снесенные дома, однако речи о переселении в границах квартала речи не шло. Теперь Собянин выступил с инициативой внести в законопроект о массовом сносе пятиэтажек несколько поправок, среди которых будет совмещение регистрации права собственности на новое жилье с официальным прекращением права собственности на квартиру в разрушаемом доме. Это позволит устранить временной лаг между выселением жильцов и предоставлением новой квартиры, следует из предложения мэра.

На программу реновации жилья направят 96,5 млрд рублей в 2017 году

Комиссия Мосгордумы по экономической политике и финансам поддержала поправки, предполагающие увеличение расходной части бюджета города на 2017 г. для реализации программы сноса хрущевок. Представленные на рассмотрение поправки предусматривают увеличение расходов бюджета на эти цели на 96,5 млрд руб. в 2017 г., на эту же сумму увеличится и дефицит бюджета (с 217,9 млрд руб. до 314,4 млрд руб., или до 17,9%).



«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.