



ЖК «Поколение»

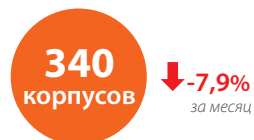
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Май 2016

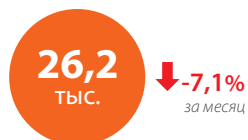
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

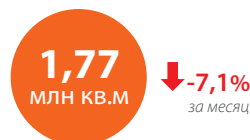
Общее количество новостроек



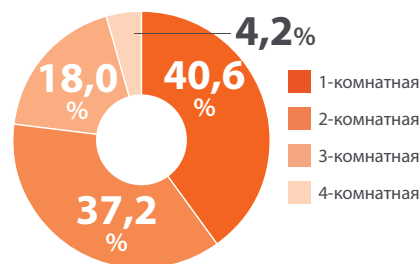
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», общее количество новостроек в мае снизилось на 7,9% и составило 340 корпусов в 138 проектах. Текущий объем предложения составляет 1,77 млн кв.м, что на 40,6% превышает показатель мая 2015 г. В структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с разницей в 3,4 процентных пункта. В мае наблюдается заметное снижение темпов выхода новых проектов и корпусов в уже строящихся комплексах, на 10,9% по сравнению с аналогичными месяцами 2015 года. Предложение квартир сократилось на 2010 квартир. Помимо нескольких корпусов в уже реализуемых комплексах в продажу вышел лишь один новый проект комфорт-класса: ЖК «Поколение» от компании «ФСК Лидер».

НОВАЯ МОСКВА

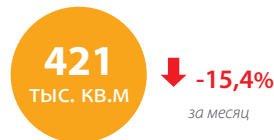
Общее количество новостроек



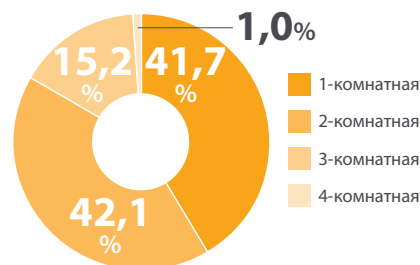
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже

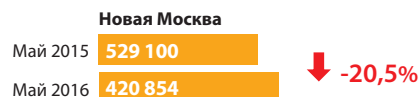


Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



Общее количество новостроек сократилось на 9,21% и составило 256 корпусов. Количество реализуемых квартир за месяц снизилось сразу на 15,6% и составило 7,1 тыс., т.е. 420,8 тыс. кв. м. А по сравнению с маем 2015 г. объем предложения сократился на 19,2%. В структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с сохранением минимального отрыва в 0,4 процентных пункта. В мае на рынок Новой Москвы не был выведен ни один новый проект.

Изменение объема предложения за 12 месяцев, кв.м

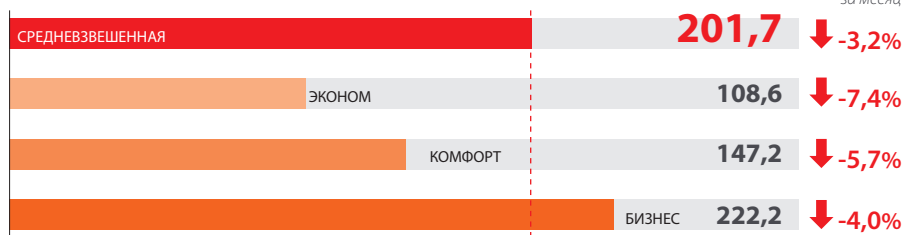


ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Средневзвешенная цена предложения составила 201,7 тыс. руб./кв. м (-3,2% в течение месяца), что соответствует 3025 \$/кв. м (-3,2%). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года положительная динамика средней цены наблюдается только в эконом-классе – на 2,9%. Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 538,8 тыс. руб./кв. м, на втором месте ЗАО – 249,9 тыс. руб./кв. м. Последние места в данном рейтинге традиционно занимают ЮВАО и ЗелАО.

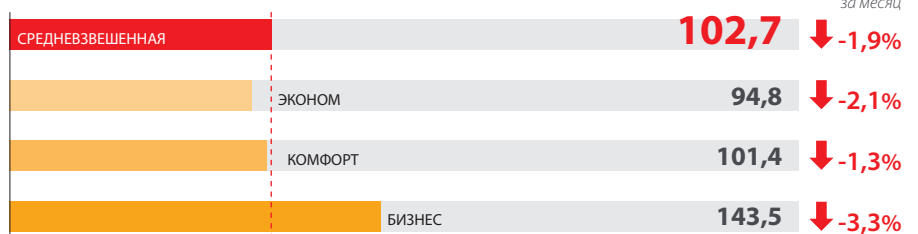
Цена предложения (Москва), тыс. руб./кв.м



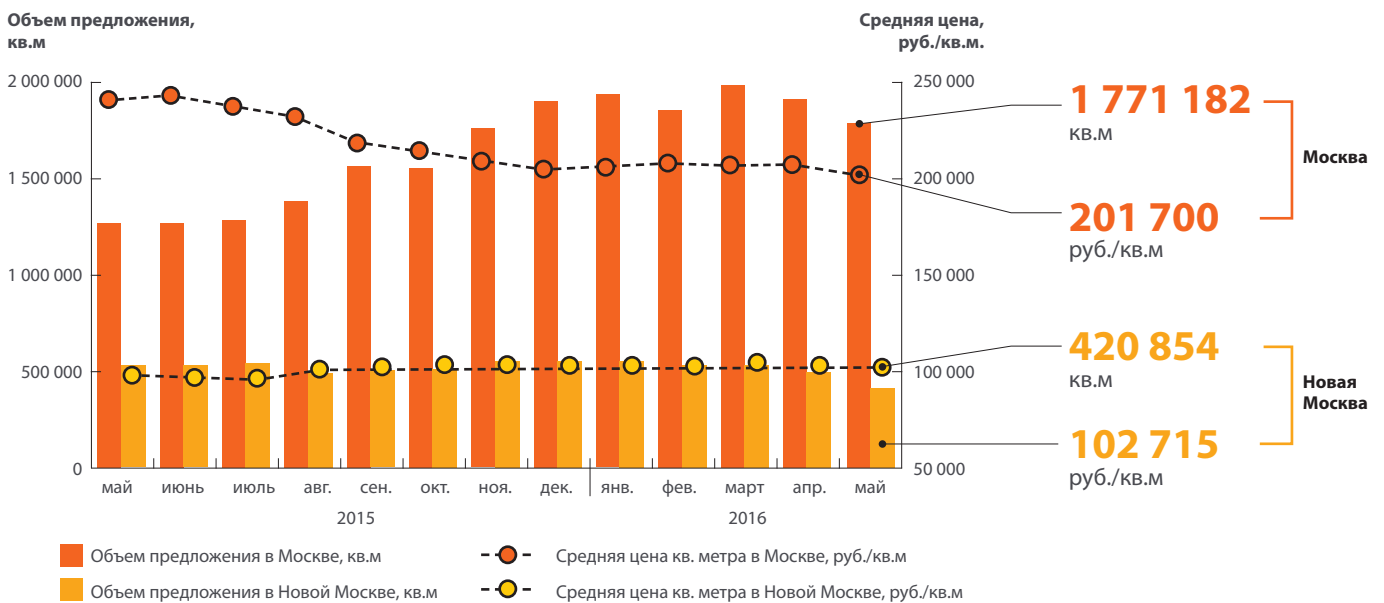
НОВАЯ МОСКВА

В мае 2016 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы снизилась на 1,9% и составила 102,7 тыс.руб./кв. м (1 540 \$/ кв. м). В Новомосковском АО, стоимость квадратного метра снизилась на 0,3%, это можно объяснить структурными изменениями, и составила 112,6 тыс. руб./кв. м, что на 44,7% больше, чем в соседнем Троицком АО.

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



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

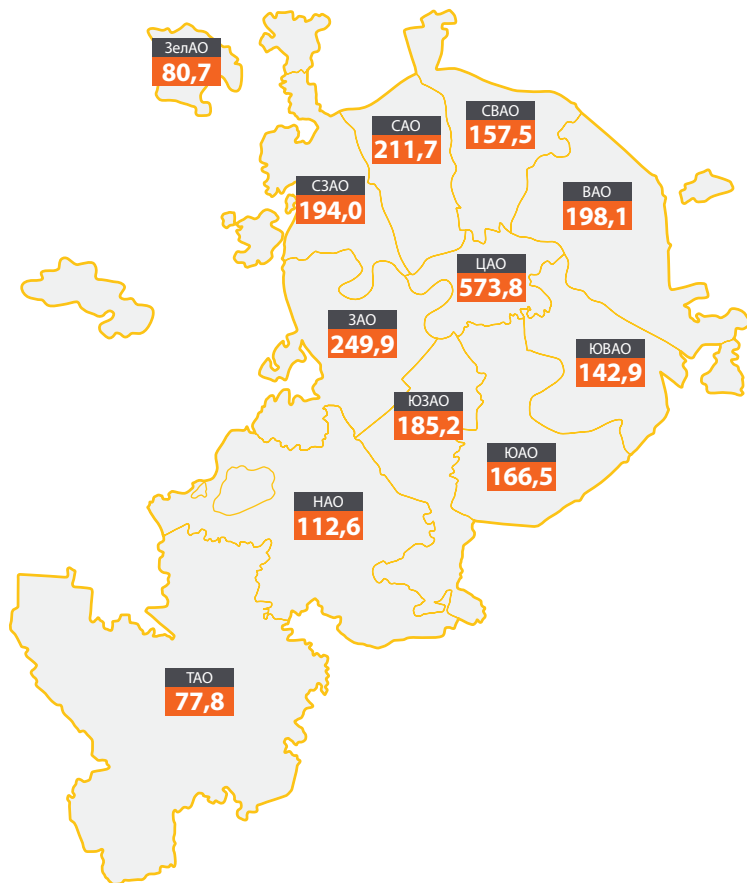


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	19,8	1,70
	комфорт	ЖК «Домашний»	30,9	3,12
	бизнес	ЖК «Символ»	27,0	4,60
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	33,6	1,90
	комфорт	ЖК «Баркли. Медовая Долина»	25,3	2,22
	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	эконом		1 корпус в ЖК «Мещерский лес»
	комфорт	ЖК «Поколение»	1 корпус в ЖК «Green Park»
			1 корпус в ЖК «Парк Легенд»
			1 корпус в ЖК «Крылатский»
бизнес		1 корпус в ЖК «ЗИЛАРТ»	
НОВАЯ МОСКВА			

ВЫВОДЫ

В настоящее время в старых и новых границах Москвы продолжается снижение выхода новых проектов, причем если говорить о структуре предложения, то многие застройщики вновь обратили внимание на формат традиционных квартир вместо апартаментов. В Новой Москве, несмотря на ширококомасштабные планы властей по освоению присоединенных территорий города, очевидно снижается девелоперская активность по выводу новых корпусов и проектов. Тем не менее крупные проекты комплексного освоения продолжают оставаться точками притяжения клиентского спроса, что позволяет сохранять заданный в 2012-2014 гг. градостроительный вектор и сохранять баланс рыночных параметров прошлых периодов.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Центробанк исключил три компании из списка страховщиков гражданской ответственности застройщиков

Из списка страховщиков гражданской ответственности застройщиков были исключены три страховые компании – Международная страховая компания профсоюзов «МЕСКО», «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» и «Строительная Страховая Группа». В деятельности указанных компаний были выявлены нарушения требований, предъявляемых к финансовой устойчивости и платежеспособности страховщика. На данный момент в списке страховщиков, которые вправе заключать договоры страхования гражданской ответственности застройщика осталось 16 компаний.

Почти каждая вторая квартира в 2016 году куплена с помощью льготной ипотеки

Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень заявил, что объем выдачи ипотечных кредитов в 2016 году может приблизиться к рекордным объемам 2014 года. В 2015 году с использованием льготной ипотеки приобреталась каждая третья квартира, а по итогам первого квартала 2016 года 45% квартир было приобретено с привлечением ипотеки с господдержкой.

В 2015 году ипотечных кредитов было выдано на сумму 1100 млн рублей, а в 2014 году – 1750 млн рублей.

В России снизили ставки ипотечных кредитов

Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень заявил, что ставки по ипотечным кредитам в России могут снизиться на 1%. Этому может способствовать сразу несколько механизмов. Например, анонсирована эмиссия ипотечных ценных бумаг, согласованная с Банком России. Облигации будут выпущены под гарантии АИЖК. Также АИЖК снизило базовые ставки по своим ипотечным продуктам на новостройки. Кроме того, заемщики могут использовать материнский капитал, как в качестве первоначального взноса, так и в качестве частично-досрочного погашения ипотечного кредита.



«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.