



ЖК «Перedelкино Ближнее»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Июнь 2016

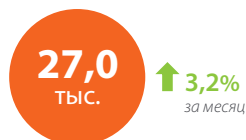
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



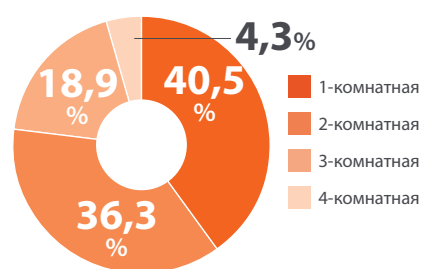
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



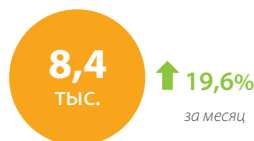
По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», общее количество новостроек в июне увеличилось на 1,5% и составило 345 корпусов в 139 проектах. Текущий объем предложения составляет 1,81 млн кв.м, что на 43,5% превышает показатель июня 2015 г. В структуре объёма предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с разницей в 4,2 процентных пункта. В июне сохраняется тенденция сниженных темпов выхода новых проектов и корпусов в уже строящихся комплексах, и предложение квартир несущественно увеличилось на 845 квартир. Помимо нескольких корпусов в уже реализуемых комплексах в продажу вышел только один новый проект комфорт-класса – ЖК «Атмосфера» от застройщика «Желдорипотека».

НОВАЯ МОСКВА

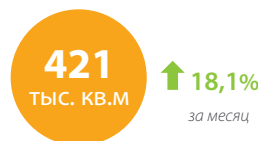
Общее количество новостроек



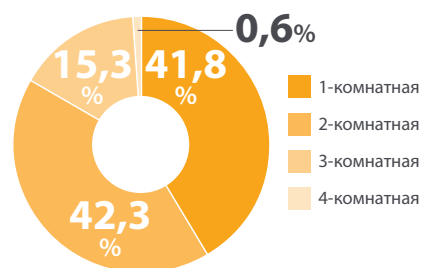
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



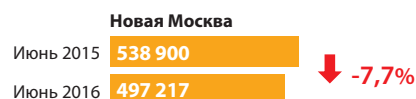
Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



Общее количество новостроек увеличилось на 0,8% и составило 257 корпусов. Такие изменения связаны с тем, что в июне сохранились низкие темпы замещения выбывающих из реализации построенных корпусов новыми корпусами. На первичном рынке новостроек Новой Москвы произошел слом тренда отрицательной динамики объема предложения. Впервые за период с ноября 2015 года прирост количества квартир в реализации достиг 19,4% и составил почти 8,5 тыс. шт. (т.е. практически 500 тыс. кв.м). Однако по сравнению с июнем 2015 г. объём предложения по-прежнему меньше прошлогодних значений на 14,6% в расчете по корпусам.

В структуре объёма предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с сохранением минимального отрыва в 0,5 процентных пункта. В июне на рынок Новой Москвы по-прежнему не был выведен ни один новый проект, в ЖК «Новая звезда» и «Перedelкино Ближнее» в продажу поступили новые корпуса.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

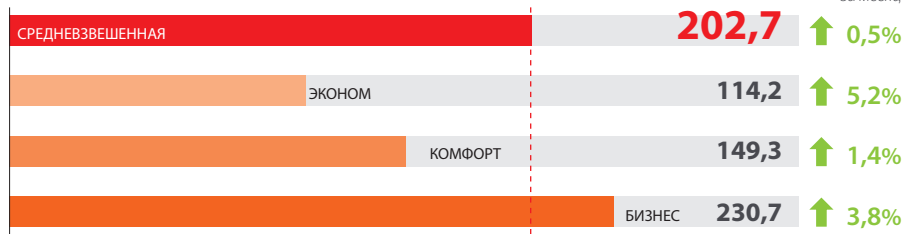


ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Средневзвешенная цена предложения составила 202,7 тыс. руб./кв. м (+0,5% в течение месяца), что соответствует 3135 \$/ кв. м (+3,63%). За минувший месяц цена квадратного метра повысилась в сегменте эконом на 5,2%, в сегмент комфорт – на 1,4%, и в бизнес-классе – на 3,8%. Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 573,3 тыс. руб./кв. м (прирост к прошлому месяцу +6,4%), на втором месте ЗАО – 243,5 тыс. руб./кв. м (-2,56%). Последние места в данном рейтинге традиционно занимают ЮВАО и ЗелАО с показателями стоимости в 144,8 и 81,2 тыс. руб./кв.м соответственно.

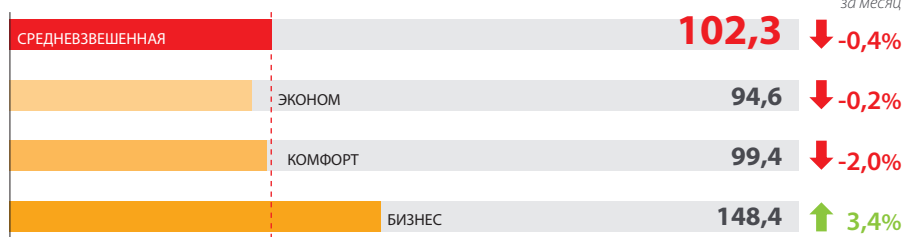
Цена предложения (Москва), тыс. руб./кв.м



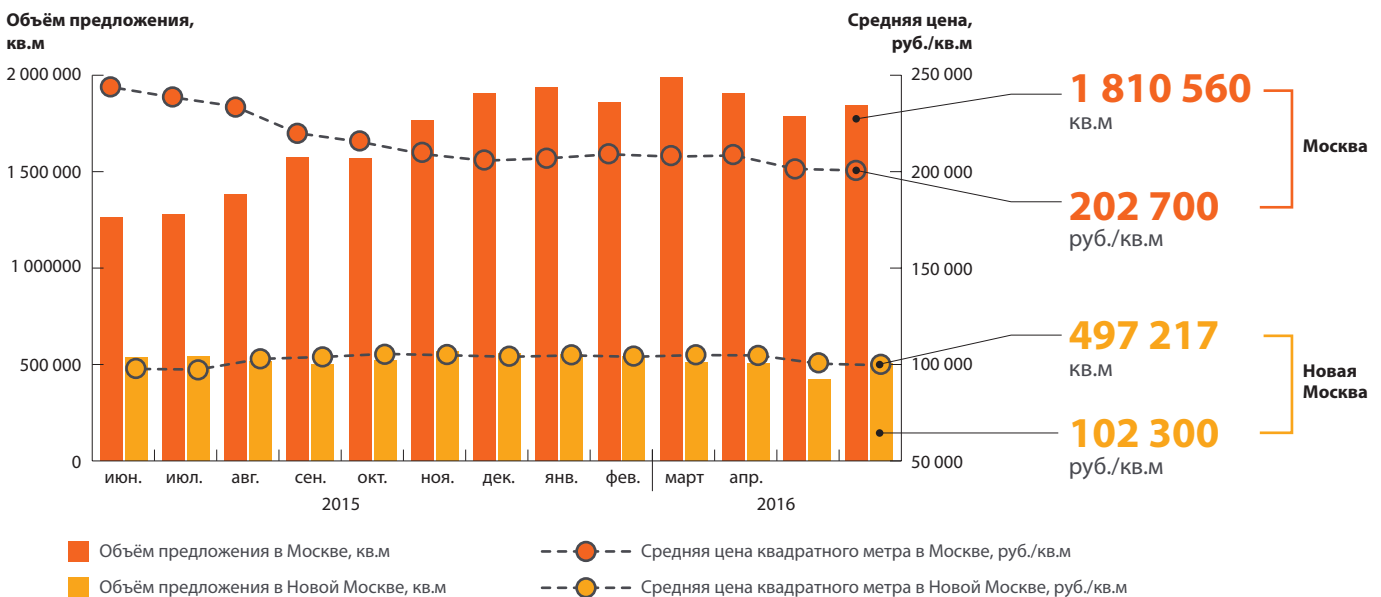
НОВАЯ МОСКВА

В июне 2016 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы скорректировалась вниз на 0,4% и составила 102,3 тыс. руб. /кв. м (1 582 \$/ кв. м). В Новомосковском АО, стоимость квадратного метра повысилась на 1%, это изменение можно объяснить повышением строительной готовности имеющихся на рынке объектов. В июне она составила 113,3 тыс. руб./кв. м, что на 45,1% больше, чем в соседнем Троицком АО, где она составляет 78,1 тыс. руб./кв.м.

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



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

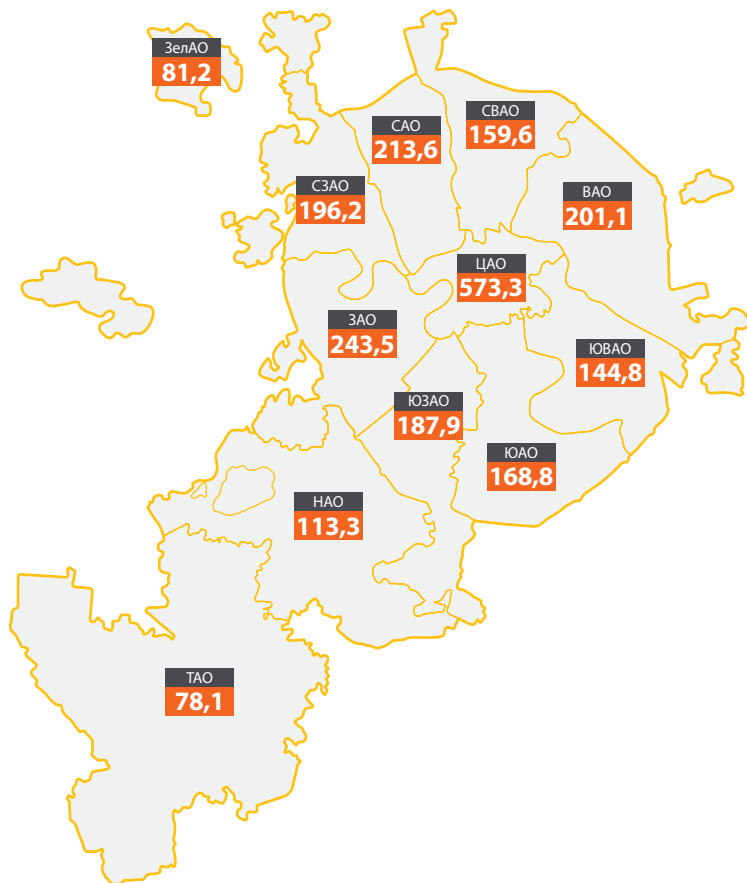


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

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 «Wellton Park. Голландский дом»	30,8	5,24
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	комфорт	ЖК «Атмосфера»	3 корпуса в ЖК «River Park» 1 корпус в ЖК «Березовая аллея» 1 корпус в ЖК «Крылатский» 1 корпус в ЖК «Поколение»
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		1 корпус в ЖК «Переделкино Ближнее» 1 корпус в ЖК «Новая Звезда»

ВЫВОДЫ

Тренд на снижение количества новых проектов в «старых» границах Москвы и на присоединенных территориях сохранился и в течение июня. Многие застройщики избегают представлять рынку свои новые комплексы, и пик девелоперской активности может прийти к осени этого года. Необходимо при этом отметить, что вопреки взятому некоторое время назад вектору развития стротельного комплекса Москвы на комплексное освоение территорий города, рынок ждут также несколько десятков компактных комплексов. Общая площадь таких некрупных объектов может достигать в среднем 20 000 кв.м и располагаться они будут в старомосковских районах со сложившейся инфраструктурой. Также стоит отметить, что некоторые компании ведут планомерную работу по повышению ликвидности и максимальной привлекательности реализуемой ими недвижимости, например, участвовали заявки от девелоперов на перевод целых апартментных комплексов в формат традиционных квартир. Цель таких преобразований – развитие конкурентных преимуществ конкретного проекта в условиях профицита рыночного предложения.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Путин поручил создать компенсационный фонд долевого строительства к 1 декабря

С 1 января 2017 года застройщиков обяжут платить 1% от суммы каждого договора долевого участия в компенсационный фонд. Объем фонда может составить 30–35 млрд руб. в год. По сути, он станет аналогом Агентства по страхованию вкладов. Средства компенсационного фонда долевого строительства будут направлены, прежде всего, на завершение новых долгостроев.

В России разрешили строительство в заповедниках

Государственная Дума приняла в окончательном чтении ряд поправок к закону «Об особо охраняемых природных территориях». Это приведет к вырубке уникальных природных зон. Правительство получает право создавать в заповедниках так называемые «биосферные полигоны». Там разрешено вести капитальное строительство и прокладывать необходимую инфраструктуру «в целях развития туризма и спорта». До сих пор такие полигоны можно было создавать только рядом с территорией заповедников. При этом ранее никакого строительства в таких зонах не разрешалось, допускались только охота и рыболовство.

Власти Подмосковья просят Минстрой разрешить без суда изымать долгострой

Губернатор Московской области Андрей Воробьев направил в Минстрой предложения о принудительном изъятии долгостроев. Правительство Московской области предлагает внести в 214-й закон поправки, которые бы позволяли по решению уполномоченного органа власти, т. е. без суда, изымать у девелоперов проблемные долгострои. Мера необходима, чтобы не допустить появления новых обманутых дольщиков. Заместитель председателя правительства Московской области Герман Елянюшкин сообщил, что сегодня недобросовестные застройщики отказываются передавать простаивающие площадки инвесторам, согласившимся достроить квартиры для пострадавших.



«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.