



ЖК «Monodom»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Октябрь 2016

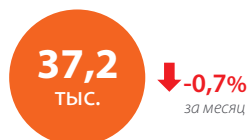
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



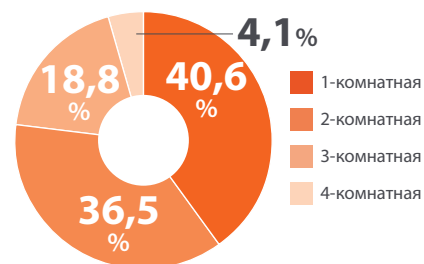
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



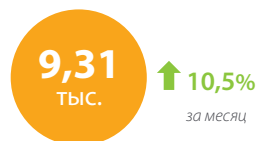
Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки» текущий объем предложения составляет 2,363 млн. кв.м. В структуре объёма предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры (40,6 и 36,5% соответственно). В октябре 2016 года 10,2% от общего объема предложения приходилось на экономкласс, 40,3% – на комфорт- и 49,5% – на бизнес-класс. В октябре 2016 года на рынок новостроек Москвы вышли новые проекты – Monodom, «Барбарис», «Дом Серебряный бор» и «Достояние», а также ряд корпусов в уже реализуемых проектах. По сравнению с сентябрем 2016 года объем предложения вырос примерно на 0,5%.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



В октябре 2016 года объем предложения на первичном рынке Новой Москвы составил примерно 9,3 тыс. квартир, суммарная площадь которых составила 505,5 тыс.кв.м (+13%). Самым массовым сегментом на рассматриваемом рынке остался комфорт-класс, на который приходится примерно 77,9% от общего объема предложения. На долю экономкласса приходилось 9,7% и бизнес-класса – 9,7%. В октябре 2016 года на первичном рынке Новой Москвы вышел новый проект комфорт-класса «Скандинавия». Кроме того, в октябре 2016 года на первичный рынок вышли новые корпуса в ЖК «Бунинские луга» и «Новые Ватутинки».

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва

Октябрь 2015 **1 567 067**

Октябрь 2016 **2 362 458**

↑ 50,8%

Новая Москва

Октябрь 2015 **522 047**

Октябрь 2016 **505 464**

↓ -3%

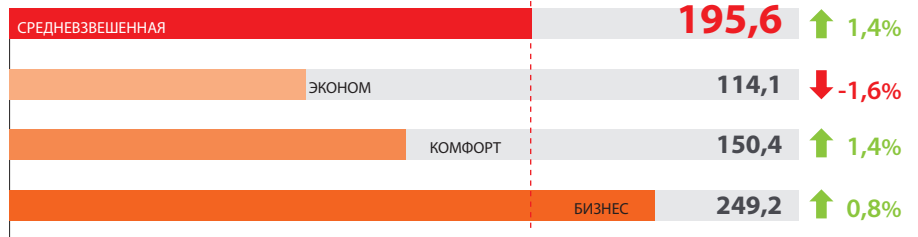
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

В октябре 2016 года средневзвешенная цена предложения составила 195,6 тыс.р./кв.м, что соответствует 3124 \$/ кв. м. Средневзвешенная цена экономкласса составила 114,1 тыс.р./кв.м (-1,6%), комфорт-класса – 150,4 тыс.р./кв.м (+1,4%), бизнес-класса – 249,2 тыс.р./кв.м (+0,8 %). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 646,1 тыс. руб./кв. м, на втором месте ЗАО – 256,2 тыс. руб./кв. м. Последние места в данном рейтинге традиционно занимают ЮВАО и ЗелАО с показателями стоимости в 140,3 и 90,3 тыс. руб./кв.м соответственно.

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

Изменение за месяц

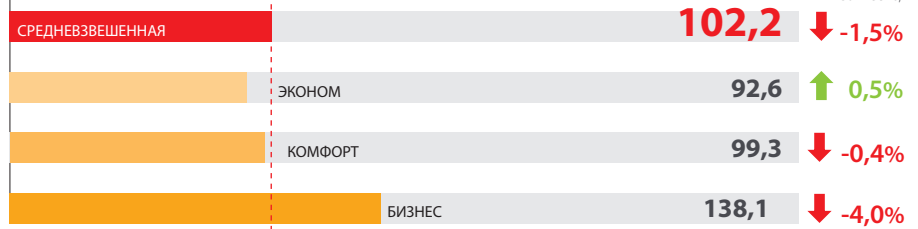


НОВАЯ МОСКВА

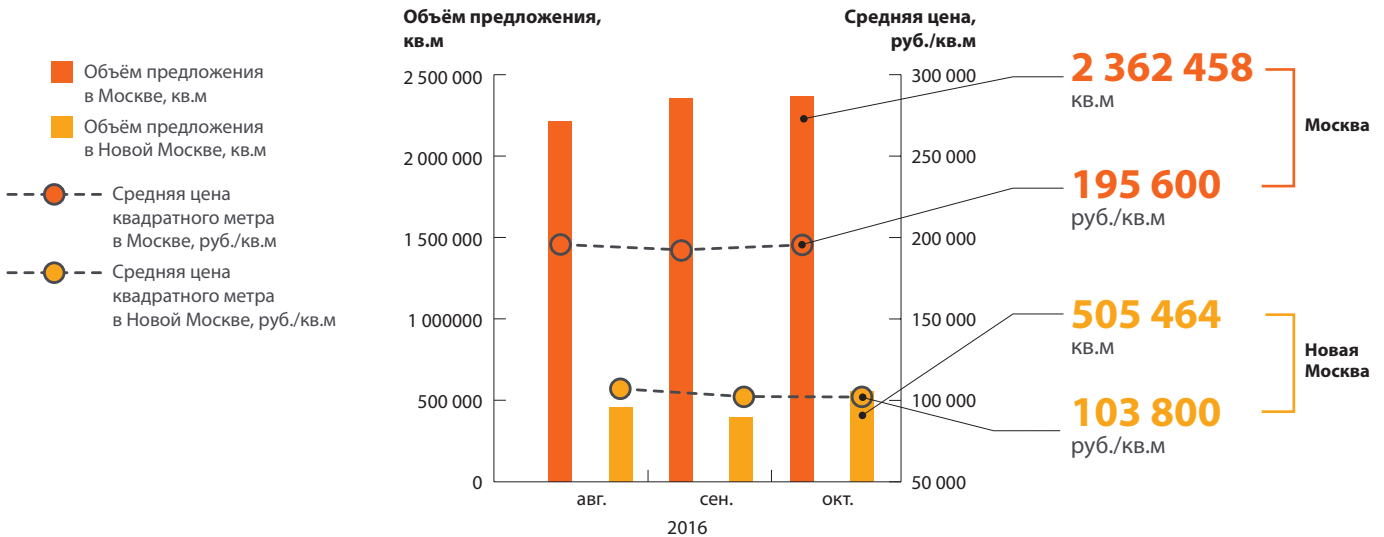
В октябре 2016 года средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы составила 102,2 тыс. руб./кв. м. В Новомосковском АО стоимость квадратного метра снизилось на 3,2% и составила 98,3 тыс.р./кв.м. Средневзвешенная цена на первичном рынке ТАО составила 91,1 тыс.р./кв.м (-1,3%). Средневзвешенная цена на рынке экономкласса Новой Москвы в октябре 2016 года составила 92,6 тыс.р./кв.м (+0,5%), комфорт-класса – 99,3 тыс. р./кв.м (-0,4%) и бизнес-класса – 138,1 тыс.р./кв.м (-4,0%).

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

Изменение за месяц



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

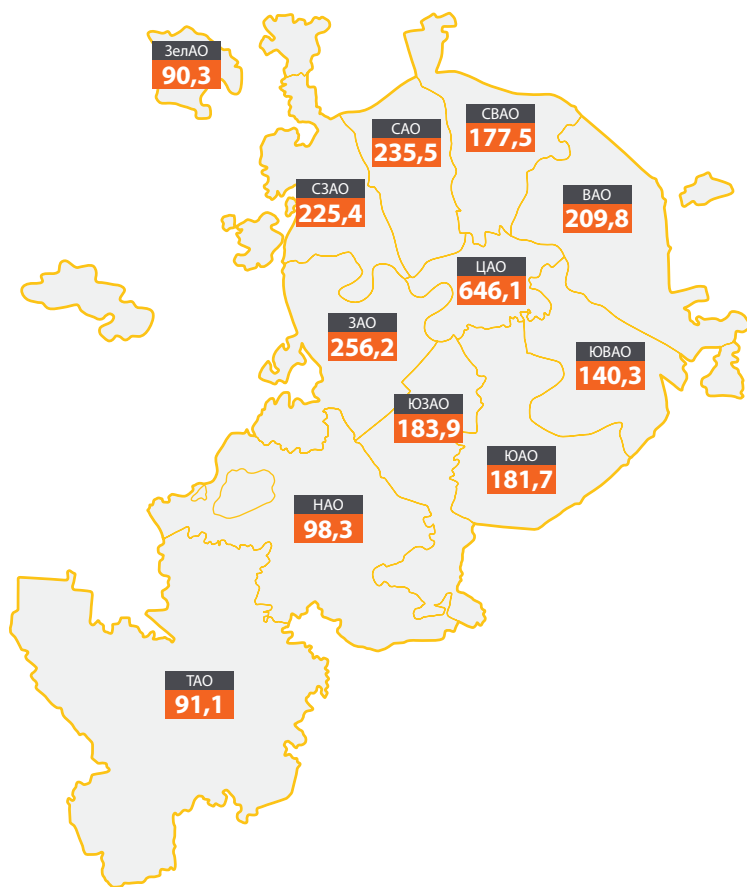


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,6	2,08
	комфорт	ЖК «Восток»	16,4	2,30
	бизнес	ЖК «Букинист»	27,6	4,00
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	34,0	2,00
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	23,5	1,90
	бизнес	ЖК «Внуково Спорт Вилладж»	38,7	5,80

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

Средняя цена квадратного метра по округам, тыс. руб./кв.м



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	эконом комфорт	Барбарис	корпус в ЖК «Некрасовка» 5 корпусов в ЖК «Летний сад» корпус в ЖК «Мир Митино» корпус в ЖК «Sreda»
	бизнес	Monodom ЖК «Серебряный дом» Достояние	корпус в ЖК «Сердце Столицы»
НОВАЯ МОСКВА	эконом комфорт	ЖК «Скандинавия»	2 корпуса в ЖК «Новые Ватутинки»
			3 корпуса в ЖК «Бунинские луга»

ВЫВОДЫ

Для октября 2016 года характерно плавное повышение ценовых индексов по наиболее емким сегментам новостроек Москвы в «старых» границах, тогда как в Новой Москве наблюдается отрицательная коррекция. Наряду с количественными изменениями первичного рынка происходят и его качественные изменения. Так, сейчас практически в любой, даже не популярной ранее среди девелоперов локации Москвы, находятся минимум 3-4 конкурирующих новостройки на разной стадии строительства и даже разной классности. В среднем темпы продаж по 5 наиболее популярным жилым объектам старой Москвы составляют в среднем 100-110 квартир в месяц (это максимальный темп), в следующих 5 проектах по популярности темпы продаж порядка 70-80 шт./мес., и еще 5 проектов продаются темпами около 50 кв./мес. Остальное рыночное предложение имеет скорость продаж менее 50 сделок в месяц, что в определенных случаях даже не обеспечивает для девелоперов требуемого размера денежного потока. В целом первичный рынок новостроек испытывает серьезный дефицит ликвидности со стороны покупательского спроса, причем даже ипотечное кредитование не может в полной мере обеспечить спрос из-за падения реальных доходов и неблагоприятной конъюнктуры в экономике.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Власти Москвы выдали более 170 разрешений на строительство жилья за 9 месяцев

В январе-сентябре власти Москвы выдали 175 разрешений на строительства жилья в Москве. Такие данные сообщил руководитель Департамента градостроительной политики города Москвы Сергей Лёвкин.

Для сравнения за 9 месяцев 2015 года было выдано 140 разрешений на строительство жилья. При этом по площадям рост оказался еще выше — более 50%. В 2015 году было 3,221 млн кв.м, с начала 2016 года — 7,078 млн кв.м.

ЦБ РФ одобрил перечень банков, в которых допускается размещение средств компенсационных фондов СРО

В перечень вошли Юникредит банк, Газпромбанк, «ВТБ», Альфа-банк, Сбербанк, «ВТБ 24», Московский кредитный банк, ФК «Открытие», Росбанк, Промсвязьбанк, Райффайзенбанк и Россельхозбанк. До 1 ноября текущего года СРО должны перевести средства компенсационных фондов в эти банки.

В конце сентября премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал постановление о требованиях к банкам, в которых допускается размещение средств компенсационных фондов СРО. Одним из главных критериев является наличие у кредитной организации собственных средств не менее 100 миллиардов рублей.

Правительство отказалось от субсидирования ипотеки на 2017 год

Министр строительства и ЖКХ Михаил Мень заявил, что в действующем виде продление программы субсидирования ипотеки «не имеет смысла». Такое решение связано с тем, что рыночные ставки на кредиты приближаются к 12%, а ключевая ставка Банка России снижается. По его словам, в конце года власти начнут обсуждение «новых мер поддержки».



«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.