

ЖК «Белые ночи»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Ноябрь 2016

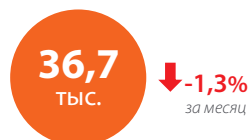
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

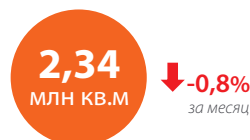
Общее количество новостроек



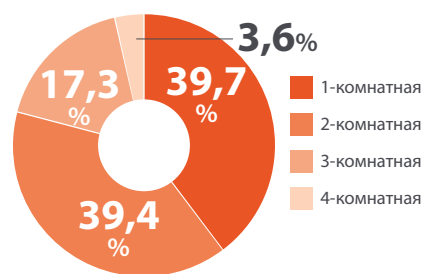
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



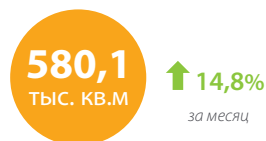
По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки» текущий объем предложения составляет 2,343 млн кв.м. В структуре объёма предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры (39,7 и 39,4% соответственно). В ноябре 2016 года 8,8% от общего объема предложения приходилось на экономкласс, 42,4% — на комфорт- и 48,8% на бизнес-класс. В ноябре 2016 года на рынок новостроек Москвы вышли новые проекты — ЖК «Дом в Олимпийской деревне» и ЖК «Дом в Мневниках», а также анонсировано несколько проектов, старт продаж в которых намечен на декабрь. По сравнению с октябрём 2016 года объем предложения снизился на 0,8%.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



В ноябре 2016 года объем предложения на первичном рынке Новой Москвы составил примерно 10,7 тыс. квартир, суммарная площадь которых составила 580,1 тыс.кв.м (+14,8%). Самым массовым сегментом на рассматриваемом рынке остался комфорт-класс, на который приходится примерно 78,9% от общего объема предложения. На долю экономкласса приходилось 12,6% и бизнес-класса — 8,4%. В ноябре 2016 года на первичном рынке Новой Москвы вышел проект комфорт-класса ЖК «Белые ночи». Кроме того, в ноябре 2016 года на первичный рынок вышли новые корпуса в ЖК «Испанские кварталы», ЖК «Москва А101» и ЖК «Скандинавия».

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва
Ноябрь 2015 **1 767 274**
Ноябрь 2016 **2 343 297**

↑ 32,6%

Новая Москва
Ноябрь 2015 **567 680**
Ноябрь 2016 **580 076**

↑ 2,2%

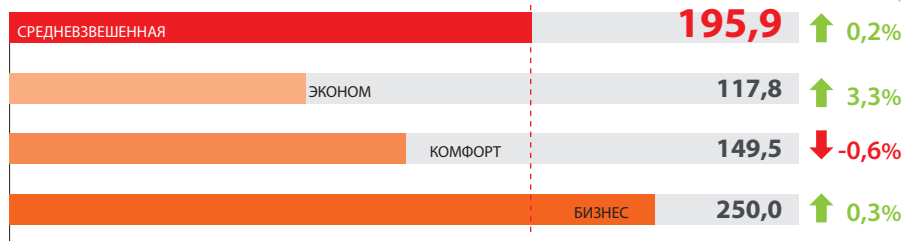
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

В ноябре 2016 года средневзвешенная цена предложения составила 195,9 тыс.р./кв.м, что соответствует 3043 \$/ кв. м. Средневзвешенная цена экономкласса составила 117,8 тыс.р./кв.м (+3,3%), комфорт-класса — 149,5 тыс.р./кв.м(-0,6%), бизнес-класса — 250 тыс.р./кв.м (+0,3 %). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО — 652 тыс. руб./кв. м, на втором месте ЗАО — 261,6 тыс. руб./кв. м. Последние места в данном рейтинге традиционно занимают ЮВАО и ЗелАО с показателями стоимости в 141,8 и 90,5 тыс. руб./кв.м соответственно.

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

Изменение за месяц



НОВАЯ МОСКВА

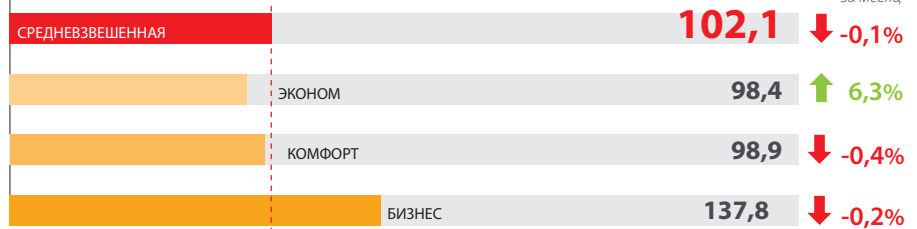
В ноябре 2016 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы составила 102,1 тыс. руб. /кв. м (1586,1\$/кв.м).

В Новомосковском АО стоимость квадратного метра выросла на 1,2% и составила 99,5 тыс.р./кв.м. Средневзвешенная цена на первичном рынке ТАО составила 90,8 тыс.р./кв.м (-0,2%).

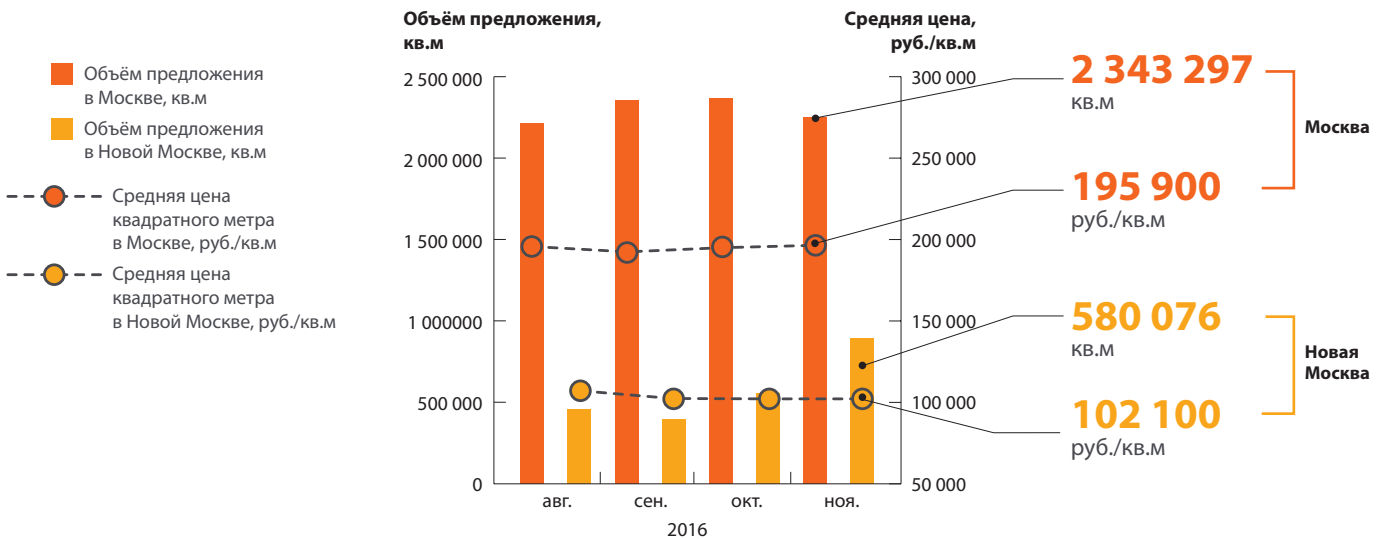
Средневзвешенная цена на рынке экономкласса Новой Москвы в октябре 2016 года составила 98,4 тыс.р./кв.м (+6,3%), комфорт-класса — 98,9 тыс. р./кв.м (-0,4%) и бизнес-класса — 137,8 тыс.р./кв.м (-0,2%).

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

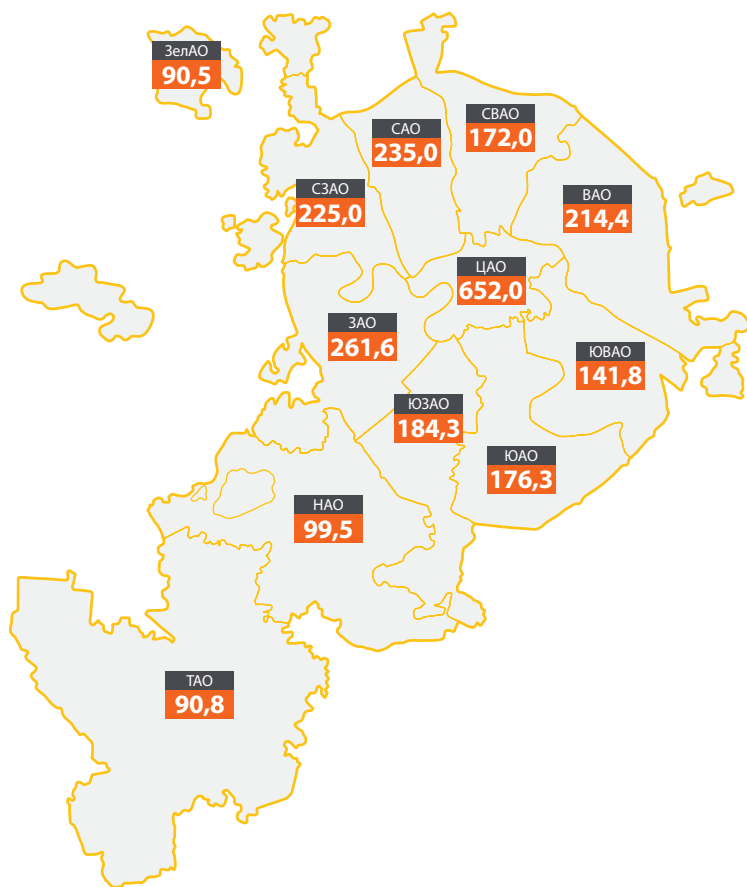


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	22,3	1,90
	комфорт	Cleverland	16,0	2,30
	бизнес	ЖК «Букинист»	27,6	4,00
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	33,4	1,90
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	23,5	1,90
	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	Дом в Олимпийской деревне Дом в Мневниках	
НОВАЯ МОСКВА	комфорт	ЖК «Белые ночи»	корпус ЖК «Скандинавия» корпус ЖК «Москва А101» 3 корпуса в ЖК «Испанские кварталы»

ВЫВОДЫ

В Москве наблюдается дисбаланс в динамике сделок на первичном и вторичном рынках недвижимости в пользу новостроек. Так, в условиях правовой защищенности долевого строительства, все больше клиентов готовы вкладывать свои средства в объекты долевого строительства (особенно когда цены в этих объектах имеют потенциал к росту). Также налицо «перетекание» части платежеспособного спроса из проектов ближайшего Подмосковья (пояс 5-10 км от МКАД) в проекты Новой Москвы и в некоторые проекты Москвы в пределах МКАД, расположенные на периферии в спальных районах. В частности такой тренд ярко проявляется, например, для новостроек г. Видное и Одинцово в пользу объектов Новой Москвы, рядом с которыми строятся новые станции метрополитена. Также в ноябре можно констатировать продолжение тренда повышения объемов предложения в Новой Москве, который продолжается с сентября 2016 года, причем размер прироста значителен для локации – около 75 тыс. кв.м.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Более 700 объектов недвижимости в РФ могут быть недостроены

Более 170 застройщиков в РФ, работающих по договорам долевого участия (ДДУ), сегодня находятся в стадии банкротства, сообщил директор департамента жилищной политики министерства строительства и ЖКХ РФ Никита Сташин на общественном совете при Минстрое РФ. Всего, по данным Минстроя, более 700 объектов в России являются проблемными. По оценке НИУ-ВШЭ, банкротство грозит каждой шестой строительной компании. Банкротятся в основном мелкие девелоперы.

Россияне за девять месяцев взяли ипотеки на 1 млрд рублей

По данным АИЖК за девять месяцев текущего года банки РФ выдали 602,4 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,03 млрд рублей. Этот показатель на 35% превышает показатель прошлого года, но на 16% ниже уровня рекордного 2014 года.

Каждая вторая сделка с новостройками в России стала ипотечной

По данным АИЖК в третьем квартале 2016 года каждый второй договор долевого участия в России заключен с привлечением ипотечных средств. Во втором квартале 2016 года доля выданных ДДУ с ипотекой составила 36%, а в первом квартале – 39%. В рамках программы государственного субсидирования ипотеки с января по сентябрь 2016 года россияне приобрели 10,8 млн кв. м жилья — это 40% от общего объема введенного жилья в многоквартирных домах в текущем году.

Проекты ТПУ вызвали ажиотажный спрос у инвесторов

Более 20 заявок поступило на конкурсы по реализации девелоперских проектов в границах строительства семи ТПУ Москвы, сообщил тендерный комитет Москвы. Общая сумма предложения инвесторов в 6 раз больше стартовой цены, передал через представителя Альберт Суниев, первый заместитель гендиректора «Мосинжпроекта» (организатор торгов). На конкурсах определяются застройщики проектов у ТПУ «Дмитровская», «Пятницкое шоссе», «Павелецкая», «Ховрино», «Фонвизинская», «Тропарево», «Парк Победы» и «Технопарк». Технологическую часть самих ТПУ строит город.



«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.