



**GG**  
**ГРАНЕЛЬ**  
— 1992 —  
ГЛАВНЫЙ ПО КВАРТИРАМ

# ОБЗОР

РЫНКА НОВОСТРОЕК  
БЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА  
ГОРОДА МОСКВЫ

МАРТ 2016

## Основные тенденции

Известие о продлении государственной программы по субсидированию ипотечного кредитования до конца 2016 г. позволило покупателям не торопиться с принятием решения о покупке жилья на первичном рынке. Покупательская активность в марте 2016 г. носила более умеренный характер по сравнению с ажиотажными январем-февралем 2016 г., когда только велись обсуждения о поддержке рынка, но окончательного решения не было принято.

Столичный рынок новостроек сегодня предлагает большой выбор предложений в различных районах города, регулярно пополняется новыми проектами и корпусами в рамках следующих очередей строительства реализуемых проектов, что, в свою очередь, усиливает уровень конкуренции в новостройках города. Данная ситуация вынуждает застройщиков идти на уступки покупателям, предоставляя покупателям возможность покупки квартиры по особым условиям. На рынке бюджетного жилья столицы в марте 2016 г. действовали акции, приуроченные к Международному женскому дню, действовали скидки и специальные условия.

К вышедшим на рынок в марте 2016 г. предложениям в основном относятся новые корпуса в рамках реализуемых проектов как в прежних границах города, так на присоединенных территориях. В новой Москве продажи стартовали в новых очередях строительства жилых комплексов «Испанские кварталы» и «Татьянин парк». Новыми проектами рынок бюджетных новостроек пополнился только в «старых» границах столицы. Среди них ЖК «Тимирязев парк» в САО и «Мир Митино» вблизи с. Рождествено в СЗАО. Основные характеристики новых предложений представлены в таблице ниже.

В марте 2016 г. на рынке новостроек бюджетного сегмента квартиры и апартаменты были представлены в 411 корпусах (+1% относительно февраля 2016 г.), общий объем предложения составил порядка 2 060,0 тыс. кв. м (0% соответственно).

### Вышедшие на рынок проекты/корпуса в марте 2016 г.

Название ЖК	Адрес	Девелопер/застройщик	Общая жилая площадь, кв. м	Средняя цена предложения, руб./кв. м	Класс
Варшавское шоссе 141	ЮАО, Варшавское шоссе, вл. 141, корп. 6, 7	ГК ПИК	23 178	153 400	эконом
Хорошевский	СЗАО, ул. 3-я Хорошевская, корп. 12А	ГК Монарх	7 781	179 389	комфорт
Мир Митино	СЗАО, Митино, вблизи с. Рождествено, корп. 10, 10.1	ГВСУ Центр	н/д	101 466	эконом
Тимирязев парк	САО, Ивановская ул., вл. 19	ООО Жилой комплекс на Ивановской	н/д	207 600	комфорт
Татьянин парк	НАО, с/о Московский, северо-западнее д. Говорово, д. 16, 18	ГК МИЦ	6 516	124 816	комфорт
Испанские кварталы	НАО, пос. Сосенское, в районе д. Николо-Хованское, д. 12	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	н/д	89 276	комфорт

## Предложение

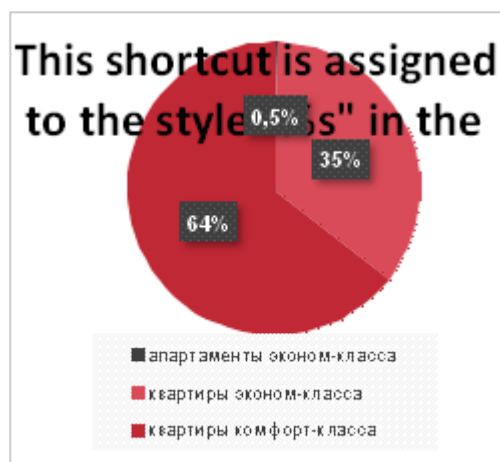
В марте 2016 г. объем предложения на рынке новостроек бюджетного сегмента в «старых» границах Москвы составил 1 648,7 тыс. кв. м, квартиры и апартаменты были представлены в 233 корпусах. Выход на рынок бюджетного сегмента в «старых» границах Москвы новых жилых комплексов и корпусов в реализуемых проектах повлек за собой увеличение объемов предложения на 4% по количеству корпусов в продаже или на 2% по суммарной площади квартир. Структура предложения по форматам и классам не претерпела существенных изменений.

## Структура предложения по классам и форматам, кв. м

Москва



Новая Москва



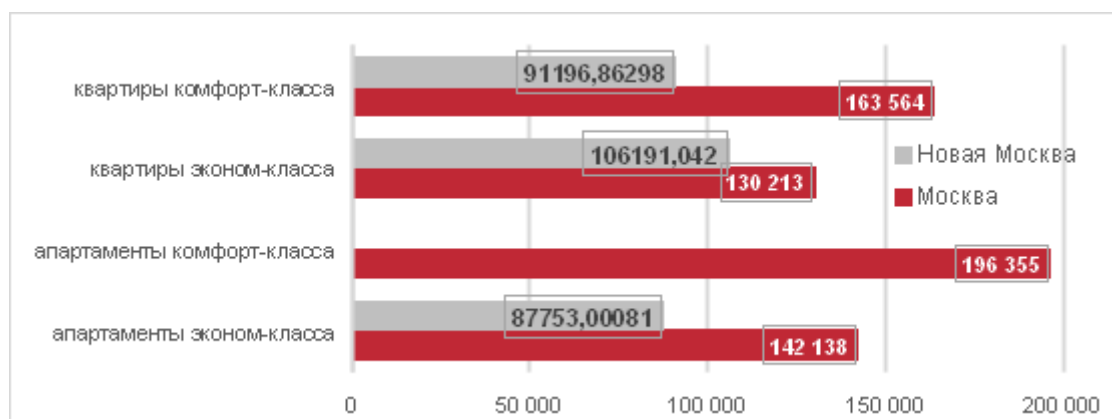
Напротив, в новой Москве (в радиусе до 30 км от МКАД) объем предложения снизился, несмотря на пополнение рынка новыми предложениями. В марте 2016 г. на рынке новостроек присоединенных территорий было представлено 410,8 тыс. кв. м (-5% относительно февраля 2016 г.) жилья в 178 корпусах (-2% соответственно).

## Ценовые показатели

В марте 2016 г. ценовая ситуация на первичном рынке бюджетного сегмента в целом оставалась стабильной. Положительная динамика наблюдалась только в отдельных жилых комплексах столицы в связи с повышением стадии строительной готовности. В большинстве новостроек цены не менялись.

Тем не менее, стоит отметить, что наиболее популярные у покупателей квартиры эконом-класса в среднем прибавили по 2% и в «старых» границах столицы, и в новой Москве. Коррекция цен (-2% относительно февраля 2016 г.), в большей степени обусловленная структурными изменениями и выходом новых предложений на начальных этапах строительства, отмечена в сегменте квартир комфорт-класса в прежних границах Москвы. В других сегментах цены соответствовали значениям прошлого месяца.

## Средневзвешенные цены предложения в зависимости от класса и формата новостроек



**Бюджеты квартир и апартаментов в зависимости от количества комнат, март 2016 г.**

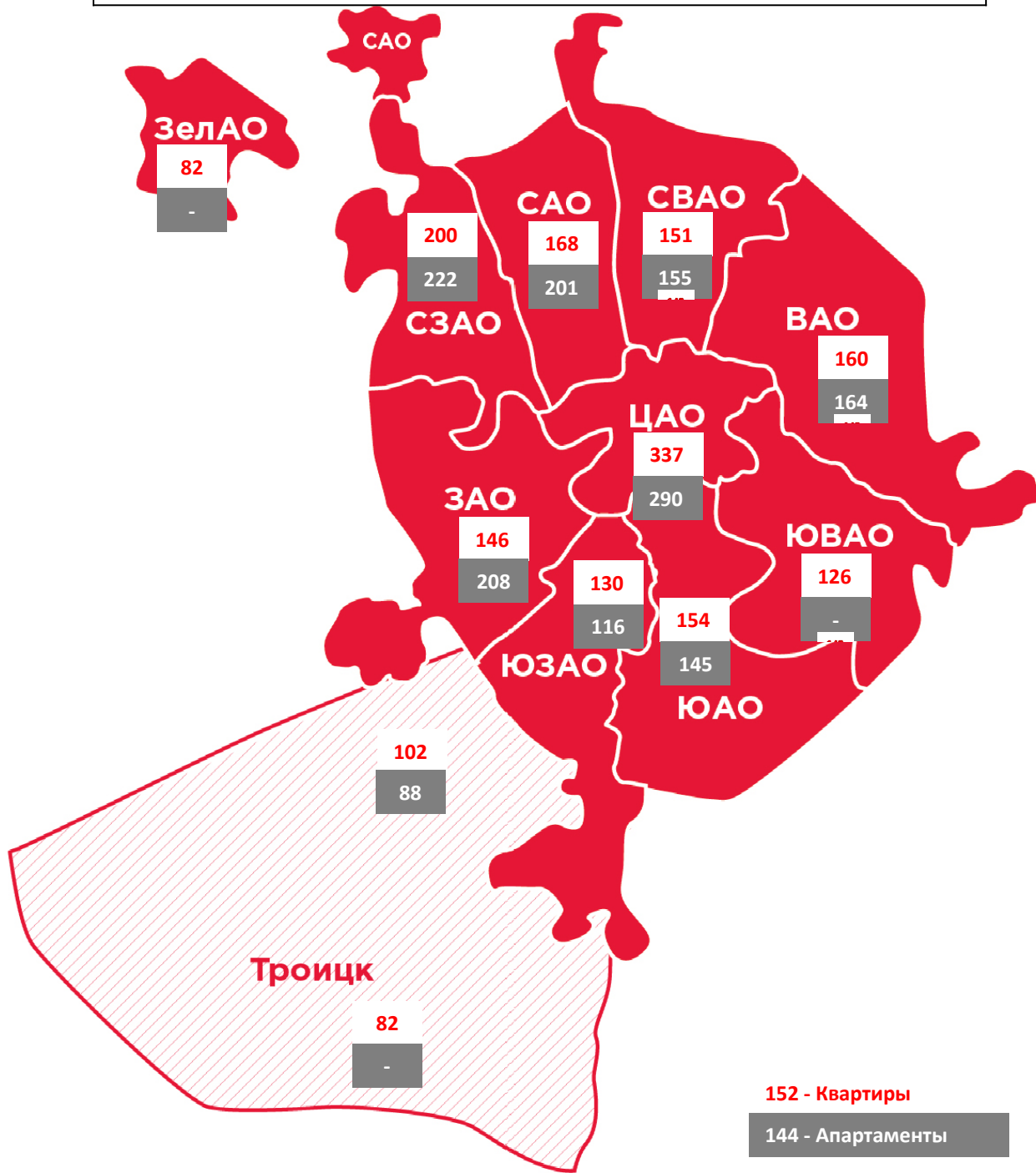
формат	класс	КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ	мин.	средний	макс.
<b>Москва</b>					
квартиры	эконом	1к	2 811 600	5 177 311	8 294 475
		2к	3 596 985	7 192 789	12 266 812
		3к	4 974 940	9 045 745	16 705 600
	комфорт	1к	3 401 000	7 519 248	15 781 821
		2к	4 414 000	10 473 595	29 121 000*
		3к	5 894 775	14 322 081	30 450 000*
апартаменты	эконом	1к	2 390 073	4 118 388	6 732 000
		2к	3 265 185	5 960 726	9 919 042
		3к	8 475 000	10 208 753	13 150 500
	комфорт	1к	3 575 000	9 349 206	71 969 000**
		2к	4 835 600	11 572 182	25 754 850**
		3к	7 562 000	18 125 721	44 036 796**
<b>Новая Москва</b>					
квартиры	эконом	1к	3 875 314	4 853 606	5 767 066
		2к	5 254 535	6 621 454	8 116 323
		3к	6 354 897	8 199 026	10 744 296
	комфорт	1к	2 477 949	4 260 688	7 656 838
		2к	2 686 400	6 113 486	14 575 760
		3к	3 075 560	7 193 538	16 375 800
апартаменты	эконом	1к	3 078 780	3 825 240	4 873 690
		2к	3 969 860	5 127 601	6 010 838
		3к	-	-	-

\*Квартиры в ЖК I'M, Дом на Самаринской.

\*\*Апартаменты больших площадей, в том числе лофты, представленные в центральных районах.

## Цены предложения по административным округам

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке жилья и апартаментов Москвы, тыс. руб./кв. м



## Заключение

Несмотря на продление государственной программы по субсидированию ипотечного кредитования до конца 2016 г., нестабильность экономической ситуации сдерживает активность покупателей на рынке жилья. Возможность обдумать решение о покупке квартиры при большом разнообразии предложений позволяет покупателям отложить намерение улучшить жилищные условия до благоприятного для них момента. В текущих условиях высокой конкуренции и ослабления покупательской активности после ажиотажных первых месяцев 2016 г. застройщики охотно предоставляют скидки и индивидуальные условия приобретения жилья, что, скорее всего, будет иметь продолжение в преддверии майских праздников и периода отпусков.

Регулярное пополнение столичного рынка бюджетного жилья предложениями в новых жилых комплексах и следующих очередях строительства в рамках реализуемых проектов влечет за собой увеличение объемов предложения. Данное обстоятельство при умеренности спроса со стороны покупателей будет способствовать сохранению ценового уровня в бюджетных новостройках города. Стабильности ценовой ситуации послужит и перетекание части спроса с областного рынка благодаря возможности приобретения столичной квартиры в некоторых проектах города по сопоставимым ценам.