

I КВАРТАЛ 2011 ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ



ПЕРЕСВЕТ
ИНВЕСТ



Ввод жилья

В первом квартале 2011 года в Москве было введено в эксплуатацию 202 тысячи кв.м. жилья, что на 40,8% меньше, чем в аналогичном периоде минувшего года. В 2010 году данный показатель составил 338,3 тысячи кв.м. Об этом пишет РИА Новости со ссылкой на статистику Мосгорстата. Также в первом квартале 2011 года было введено в пять раз меньше дошкольных учреждений, чем в первом квартале 2010 года — на 125 мест против 690 мест в прошлом году.

Ежегодно планируется вводить в эксплуатацию не менее 2 млн. кв.м. жилья, доложил Мэру на коллегии Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы заместитель Мэра в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства М. Хуснуллин. По его словам, в 2011 году планируется ввести в эксплуатацию 42 жилых дома, 64 детских сада, 10 школ, семь объектов здравоохранения, девять физкультурно-оздоровительных комплексов, три станции метро, один пересадочный узел. Кроме того, отметил М. Хуснуллин, более 400 площадок планируется подготовить под застройку.

Правительство Москвы будет продолжать реализовывать программу по сносу ветхого жилья, заявил С.Собянин в программе Наш город. В этом году, отметил Мэр, будет снесено 83 дома; в следующем — еще 95. Снос ветхого жилья, подчеркнул градоначальник, будет производиться последовательно, в соответствии с городской программой.

С. Собянин обозначил основные задачи столичного стройкомплекса

В ходе коллегии Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы С. Собянин обозначил основные задачи комплекса.

В первую очередь, по словам Мэра, необходимо привести в порядок исторический центр города и максимально ограничить строительство. В течение трех лет большинство строек в центре Москвы планируется закончить, а ряд начатых строек перепрофилировать.

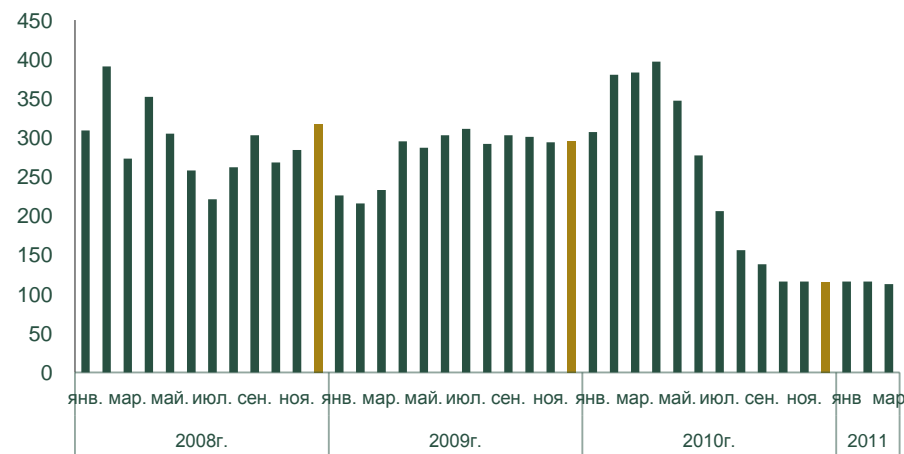
В качестве второй задачи Мэр обозначил развитие территорий за пределами центра. По его словам, параллельно со строительством жилья необходимо организовывать рабочие места и развивать транспортную инфраструктуру.

Еще одна задача стройкомплекса — реорганизация промышленных зон. По словам С. Собянина, 2/3 территорий промзон уже не используются для промышленности. Кроме того, отметил градоначальник, необходимо взаимодействовать с Московской областью для развития Московской агломерации. И еще одна важная задача, подчеркнул Мэр, — ревизия действующих инвестконтрактов.

Предложение

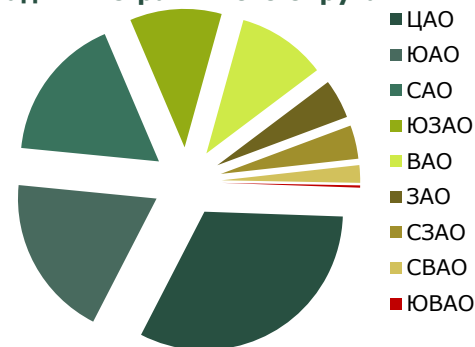
Количество новостроек представленных на рынке в конце 1 квартала 2011г. снизилось на 2,6%, составив по данным марта 115 адресов, за год данный объем сократился на 70,5%. В течение 2011г. дефицитное предложение сохранится, немаловажную роль в исправлении ситуации будет играть новая градостроительная политика мэра, ограничивающая строительство в центре столицы.

Динамика изменения количества адресов на первичном рынке жилья Москвы. 2008-2011гг.



В зависимости от административного округа наибольшее количество новостроек, находящихся в реализации, зафиксировано в ЦАО — 29,2% (длительный срок реализации объектов элитного жилья) от общего количества, также велика доля ЮЗАО — 13,3%. Меньше всего новостроек сосредоточено в ЮВАО — 2,7%.

Структура предложения в зависимости от административного округа

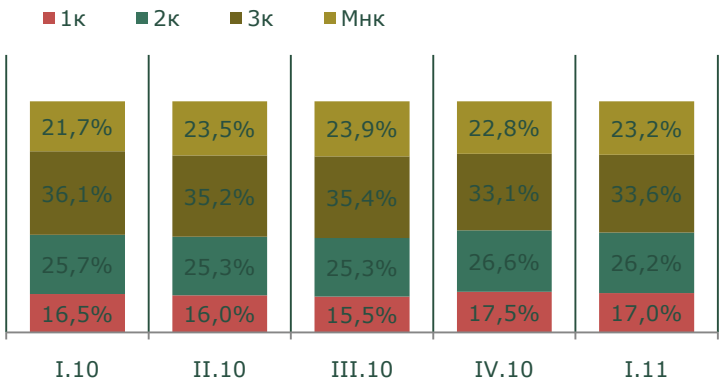


Число квартир в новостройках, выставленных на продажу, составило 7 914 штук. За месяц число квартир на первичном рынке увеличилось на 6,4%. За год (с марта'10) объем предложения квартир снизился на 42,1%. В зависимости от административного округа в 1 квартале 2011 года наибольшее количество квартир продавалось в ЦАО (32,0%), так же значительное число квартир реализовывалось в ЮАО(19,0%) и САО(17,0%) и наименьшее — в ЮВАО (0,3%) и СВАО (2,1%).



Объем 1-комнатных квартир по первому кварталу сократился на 22,7%, 2-комнатных на 22,0%, объем 3-комнатных и многокомнатных квартир сократился в среднем на 19%. По итогам месяца, в зависимости от типа квартир, наибольшая доля была характерна для 3-комнатных и 2-комнатных квартир – 34,1% и 25,9% соответственно. Доля многокомнатных квартир – 23,7%, а однокомнатных самая низкая – 16,3%.

Структура предложения по типу квартир

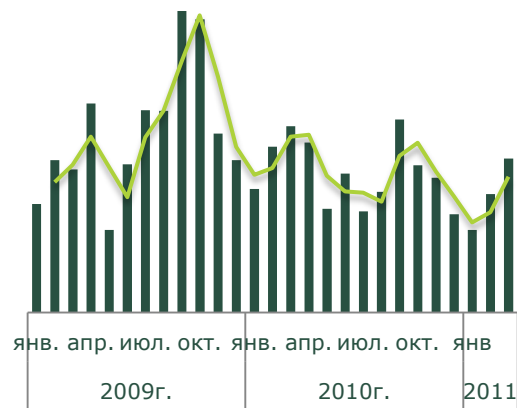


В зависимости от типа дома, в структуре предложения квартир в новостройках Москвы в марте 2011г. преобладали квартиры в монолитных домах – 95,1%, доля квартир в панельных новостройках составила 2,3%, а в кирпичных домах доля квартир самая низкая – 2,6%.

Спрос

Уровень спроса за месяц вырос на 30,0%. Увеличение спроса сопряжено с уменьшением количества новостроек на рынке и ожидаемым повышением стоимости весной. Рост спроса в конечном итоге ведет к увеличению количества сделок на рынке первичной недвижимости. Об этом можно судить исходя из данных управления Росреестра по Москве, регистрирующего сделки по купле-продаже квартир. Ежемесячно ведомство отчитывается о новом рекорде по количеству сделок. Так, в марте 2011 года в Москве прошло почти 7,5 тыс. сделок с жильем, в целом за первый квартал – 18,1 тыс. сделок. Квартальные цифры на 21,7% превышают показатель за аналогичный период прошлого года и на 32,6% — достижения докризисного 2007 года.

Динамика обращений по новостройкам



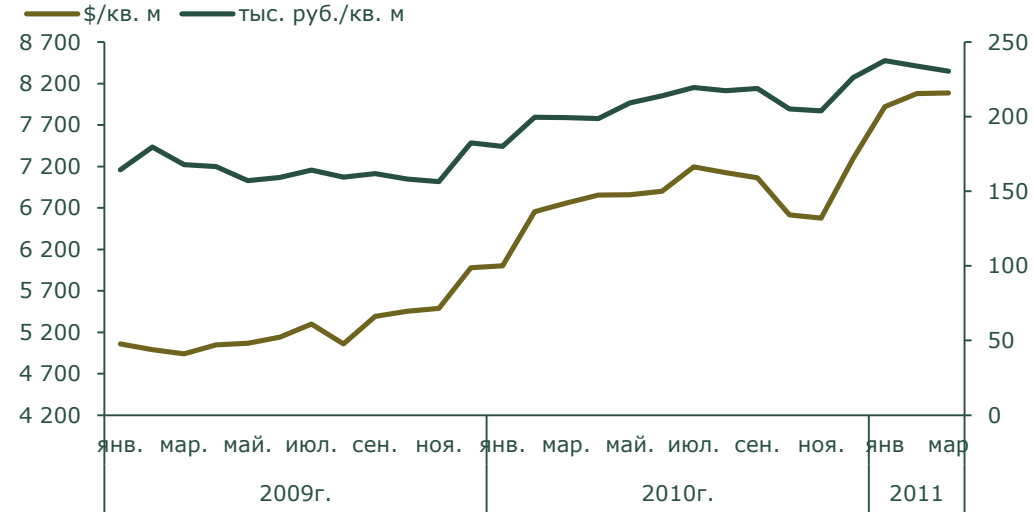
Ценовая политика

По данным Информационно-аналитического центра «Пересвет-Инвест», долларовая цена квадратного метра в марте 2011 года выросла на 0,1% в \$ и снизилась на 1,6% в рублях, **составив 8 085\$ и 230 409р.**, повторив динамику февраля. Расчетный курс доллара в крупнейшей базе недвижимости WinNER снизился на 1,7%.

За год (мар.10-мар.11) цена кв. м и в долларах выросла на 19,7%, а в рублях на 15,62%.

Средневзвешенная цена квадратного метра рассчитывается без учета скидок, с учетом элитных предложений в ЦАО и дешевых предложений, которые характерны окраинам Москвы и спальным, не престижным районам города.

Средняя цена предложения на первичном рынке недвижимости Москвы. 2009-2011гг.

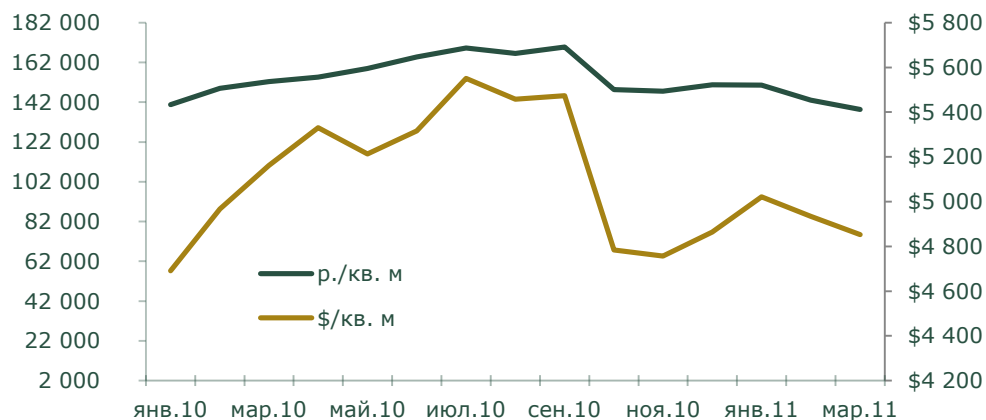


За прошедший месяц средний уровень цен в рублях в 4 из 9 районов снизился. Максимально цены упали в ЗАО на 17,0%, далее в ЮЗАО – здесь цены снизились на 5,0%. Зато выросли цены в СЗАО (18,1%), в САО (5,9%) и в ЮВАО (1,5%).

Средневзвешенная цена квадратного метра рассчитанная без учета дорогого ЦАО в марте 2011г. составила – **4 852\$ или 138 276р.** Изменения за месяц составили: в долларах падение на 1,7%, в рублях на 3,4%. Годовая динамика: в долларах цены снизились на 6,0%, в рублях на 9,2%.

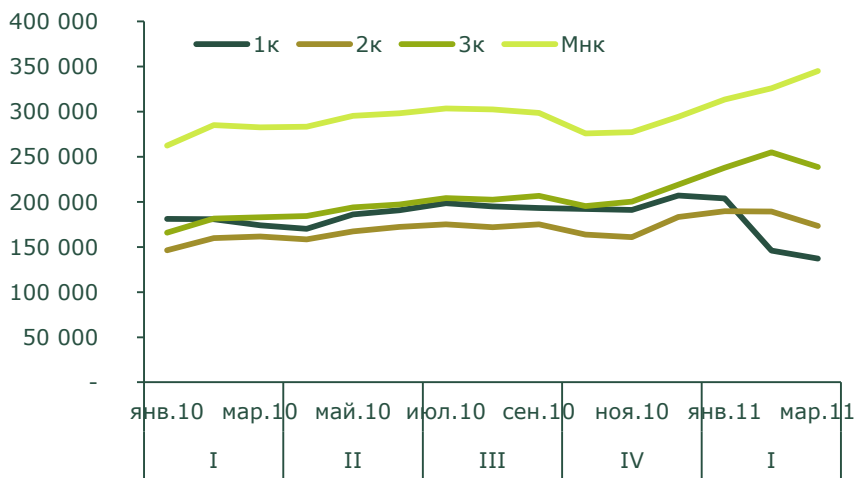


Средняя цена предложения на первичном рынке недвижимости Москвы. 2008-2011гг. без учета ЦАО



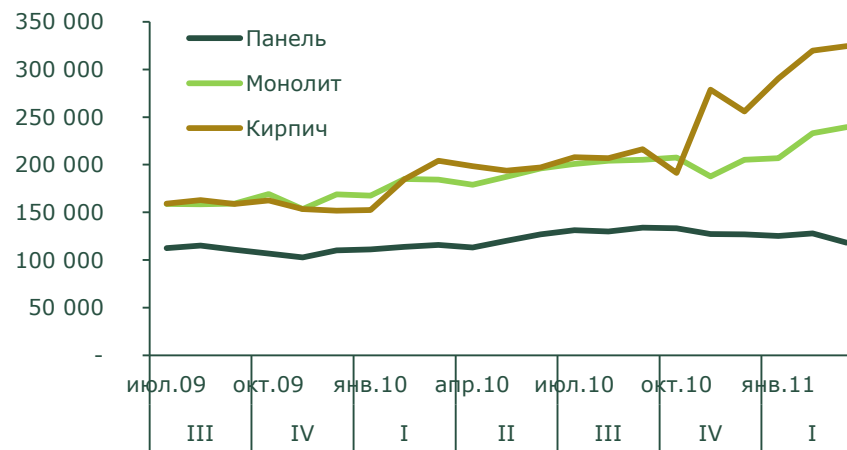
За рассматриваемый месяц по типу квартир снизились цены на 1- и 3-комнатные квартиры: на 6,3 и 6,4% соответственно, еще большие упали цены на 2-комнатные квартиры. Однако цены на многокомнатных квартиры увеличились, рост составил 5,9% (в основном рост пришелся на ЗАО и ЦАО).

Динамика изменения стоимости 1 кв. м в рублях по типу квартир в новостройках Москвы



Стоимость квартир с начала года (янв. 10) в панельных домах снизилась в рублях на 5,7%, тогда как в монолитных и кирпичных домах рост составил 15,9% и 11,7% соответственно.

Динамика изменения стоимости 1 кв. м Москвы в рублях по типу домостроения



Резюме

- В первом квартале 2011 года в Москве было введено в эксплуатацию 202 тысячи кв.м. жилья, что на 40,8% меньше, чем в аналогичном периоде минувшего года. В 2010 году данный показатель составил 338,3 тысячи кв.м. В ходе коллегии Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы С. Собянин обозначил основные задачи комплекса. В первую очередь, по словам Мэра, необходимо привести в порядок исторический центр города и максимально ограничить строительство. В течение трех лет большинство строек в центре Москвы планируется закончить, а ряд начатых строек перепрофилировать. В качестве второй задачи Мэр обозначил развитие территорий за пределами центра. По его словам, параллельно со строительством жилья необходимо организовывать рабочие места и развивать транспортную инфраструктуру. Еще одна задача стройкомплекса — реорганизация промышленных зон.

- Количество новостроек представленных на рынке в конце 1 квартала 2011г. снизилось на 2,6%, составив по данным марта 115 адресов, за год данный объем сократился на 70,5%. Число квартир в новостройках, выставленных на продажу, составило 7 914 штук. За месяц число квартир на первичном рынке увеличилось на 6,4%. За год (с марта'10) объем предложения квартир снизился на 42,1%.



- Уровень спроса за месяц вырос на 30,0%. Увеличение спроса сопряжено с уменьшением количества новостроек на рынке и ожидаемым повышением стоимости весной. В марте 2011 года в Москве прошло почти 7,5 тыс. сделок с жильем, в целом за первый квартал — 18,1 тыс. сделок (Росреестр по г. Москве).

- По данным Информационно-аналитического центра «Пересвет-Инвест», долларовая цена квадратного метра в марте 2011 года выросла на 0,1% в \$ и снизилась на 1,6% в рублях, составив 8 085\$ и 230 409р., повторив динамику февраля. Расчетный курс доллара в крупнейшей базе недвижимости WinNER снизился на 1,7%. За год (мар.10-мар.11) цена кв. м и в долларах выросла на 19,7%, а в рублях на 15,62%. **Средневзвешенная цена квадратного метра рассчитанная без учета дорогого ЦАО в марте 2011г. составила – 4 852\$ или 138 276р.** Изменения за месяц составили: в долларах падение на 1,7%, в рублях на 3,4%. Годовая динамика: в долларах цены снизились на 6,0%, в рублях на 9,2%.

- За рассматриваемый месяц по типу квартир снизились цены на 1- и 3-комнатные квартиры: на 6,3 и 6,4% соответственно, еще большие упали цены на 2-комнатные квартиры. Однако цены на многокомнатных квартиры увеличились, рост составил 5,9% (в основном рост пришелся на ЗАО и ЦАО). Стоимость квартир с начала года (январь 10) в панельных домах снизилась в рублях на 5,7%, тогда как в монолитных и кирпичных домах рост составил 15,9% и 11,7% соответственно.



Настоящий обзор подготовлен специалистами Информационно-Аналитического Центра Службы маркетинга компании Пересвет-Инвест. Полное или краткое использование аналитического обзора допускается только с получением на это письменного разрешения компании Пересвет-Инвест.
www.peresvet.ru/pr@peresvet.ru