

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги апреля на рынке новостроек массового сегмента Москвы. Объем предложения снизился на 5,9%. Средняя цена предложения снизилась на 0,4%. По данным компании «Метриум», в апреле 2018 года на первичном рынке жилья массового сегмента велись продажи в 75 комплексах, в которых экспонировалось порядка 16 725 квартир общей площадью 0,994 млн кв. м. В сравнении с предыдущим месяцем данный показатель снизился на 5,9% по количеству квартир и на 5,2% по продаваемой площади лотов. За прошедший период в продажу не поступило ни одного нового корпуса. Однако открылись официальные продажи в ЖК «Преображение», бронирование по которому велось с марта. Несмотря на поступление в реализацию нового проекта, на фоне высокой покупательной активности число экспонируемых лотов снизилось по сравнению с предыдущим отчетным периодом на 5,9%. Как отмечают аналитики «Метриум», в структуре предложения по административным округам не произошло существенных изменений. Наибольшая доля квартир по-прежнему приходится на ЮВАО и составляет треть от общего объема экспонируемых лотов – 33,9%. Показатель вырос по сравнению с мартовским значением на 2,5 п.п. Также в этом месяце увеличилась доля ЮАО на 1,4 п.п. и составила 17,4%. Наименьший объем предложения традиционно сосредоточен в ВАО – 3% против 2,8% в марте. Более трети предлагаемых квартир находится в домах на стадии отделочных работ. За прошедший месяц их доля увеличилась на 4 п.п. и составила 41,5%. Также значительную часть занимают лоты в корпусах на этапе монтажа этажей – 26,4% (-2,1 п.п.) Оставшееся предложение в равной степени распределено между объектами, находящимися на начальном этапе строительства – 16,1% (-0,8 п.п.) и квартирами в зданиях, уже введенных в эксплуатацию, (16,0%, -1,1 п.п.). Структура предложения по типологии за отчетный период почти не претерпела изменений. Три четверти общего объема экспонируемых квартир занимают однокомнатные (32,0%; -1,4 п.п.) и двухкомнатные лоты (41,0%; +1,6 п.п.). На трехкомнатные квартиры приходится 20,8% (0 п.п.). Квартиры-студии составляют 4,4% против 4,7% в марте. Наименьшую долю по-прежнему занимают многокомнатные лоты – 1,8% (+0,1 п.п.). По подсчетам аналитиков «Метриум», средняя цена предложения в апреле 2018 года на рынке новостроек массового сегмента снизилась на 0,4% и составила 151 130 руб. за кв. м. Несмотря на то, что показатель несущественно отличается от значения прошлого отчетного периода, в некоторых округах он претерпел более значительные изменения. Так, в ВАО произошло снижение цены на 3%, что обусловлено прежде всего выходом на рынок нового проекта по стартовым ценам. Также отмечен заметный рост в ЗАО (+8,1%). Причиной стало повышение цен в нескольких комплексах и изменение структуры предложения, а именно – уменьшение доли экспонируемых квартир в объектах за МКАД. Для остальных округов характерны менее значительные перемены в цене. В апреле 2018 года в массовом сегменте средняя стоимость квартиры составила 8,977 млн руб. (+0,4%). Практически по всем типологиям не произошло заметных изменений. Наибольшее снижение среднего бюджета предложения произошло по двухкомнатным квартирам (- 1,0%). Рейтинг самых доступных предложений в апреле 2018 года: – ЖК «Лесопарковый» (ЮАО / р-н Южное Чертаново): студия площадью 20,95 кв. м за 2,99 млн руб. – ЖК «Level Амурская» (ВАО / р-н Гольяново): студия площадью 18,7 кв. м за 3,21 млн руб. – ЖК «Ясенева 14» (ЮАО / р-н Орехово-Борисово Южное):

студия площадью 20,3 кв. м за 3,34 млн руб. Основные тенденции «В апреле 2018 года в реализацию вышел один новый проект, однако совокупное предложение на первичном рынке массового жилья снизилось на 5,9% по сравнению с предыдущим отчетным периодом, – комментирует Наталья Круглова, генеральный директор «Метриум», участник партнерской сети CBRE. – Сокращение объема экспозиции объясняется стабильным спросом, подкрепляемым привлекательными условиями ипотечного кредитования и весенними акциями. В преддверии праздников во второй половине апреля во многих комплексах были объявлены скидки в размере 9%. В итоге средний размер дисконта в сегменте составил 6% против 5% в марте. На отдельные пулы лотов скидки доходили до 15-24%. Средняя цена кв. м за месяц снизилась на 0,4%, что обусловлено главным образом структурными изменениями. При этом в большинстве новостроек массового сегмента цены остались без изменений, в 17% проектов – произошло повышение стоимости квартир».