


НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОФИ

Аналитический отчет по рынку новостроек в
пределах «старой» Москвы за 2014 год

Москва, 16-02-2015



Содержание

Аналитический отчет по рынку новостроек в пределах «старой» Москвы за 2014 год	3
1. Предложение	3
1.1. Динамика изменения средних цен и объема предложения по округам	3
1.2. Динамика изменения средних цен и объема предложения по классам	5
1.3. Краткий прогноз на 2015 год по средним ценам и объему предложения	7
2. Новые проекты на рынке новостроек, вышедшие в 2014 году	8
2.1. Выход новых проектов в течение года	8
2.2. «Новые» и «старые» проекты новостроек	8
2.3. Изобретение велосипеда?	9
2.4. География новых проектов	10
2.5. Активные девелоперы 2014 года	12
2.6. Краткий прогноз по новым проектам на 2015 год	12
3. Спрос	13
3.1. Всплески спроса	13
3.2. Ипотека – назло рекордам?	14
4. Итоги 2014 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы	15

Аналитический отчет по рынку новостроек в пределах «старой» Москвы за 2014 год

Отчет подготовлен компанией «Недвижимость-Профи», включает в себя собственную информацию компании, статистическую информацию, данные и результаты исследований, предоставленные третьими сторонами (Росстат, Росреестр, АИЖК, открытые СМИ). Отчет предназначен только для информационных целей. Все данные, статистическая информация и исследования могут являться приблизительными. Третьи лица, упомянутые в качестве источников, не несут никакой ответственности за достоверность представленной информации.

Рынок новостроек в «старой» Москве (т.е. без учета Новомосковского и Троицкого административных округов) в 2014 году развивался достаточно стабильно, несмотря на макроэкономические потрясения (а отчасти, и благодаря им), валютные войны и прочие факторы, оказавшие влияние на жизнь общества России (и Москвы в частности). Рынок новостроек можно охарактеризовать как «нестабильная стабильность» - т.е. с одной стороны, часть факторов должны были привести к снижению спроса и цен, но вопреки этому, и цены, и спрос наоборот, значительно выросли. Рынок новостроек подразумевает рынок первичного жилья как в формате квартир, так и апартаментов, которые заняли свое место под московским солнцем.

Отчет традиционно состоит из разделов «Предложение», «Новые проекты» и «Спрос».

1. Предложение

Если говорить в целом о «старой» Москве, то средняя цена новостроек на конец 2014 года составила 307 000 руб/кв.м (рост за год - 20%), а объем предложения также увеличился на 21% за 2014 год и составил 1,95 млн. кв.м. Но это общие цифры, а для полноты картины необходимо рассмотреть предложение в деталях: в разрезе по округам и классам.

1.1. Динамика изменения средних цен и объема предложения по округам

Ниже представлены средние цены, объем предложения рынка новостроек (квартир и апартаментов) и динамика изменения этих показателей в разбивке по округам «старой» Москвы (исключая Новомосковский и Троицкий административные округа).

Безусловным рекордсменом по изменению объема предложения в 2014 году стал Северо-восточный округ, в котором объем предложения увеличился почти в пять раз. Это произошло за счет выхода на рынок новых проектов, таких как «Квартал 1147», «Egodom», апартаменты в составе ЖК «Триколор» и проект микрорайона Северный, который также входит в состав СВАО. Суммарно эти 4 проекта составляют сейчас 75% объема предложения округа в квадратных метрах.

Вторым по росту объема предложения стал Северный округ, в котором произошло увеличение количества квартир и апартаментов в новостройках за счет выхода 8 новых проектов, 4 из которых являются апартаментами. Кроме того, выходили новые объемы в текущих проектах, например, в МФК «Водный».

Более подробно со структурой новых проектов, вышедших на рынок Московских новостроек в 2014 году, можно ознакомиться в разделе 2 «Новые проекты – 2014».

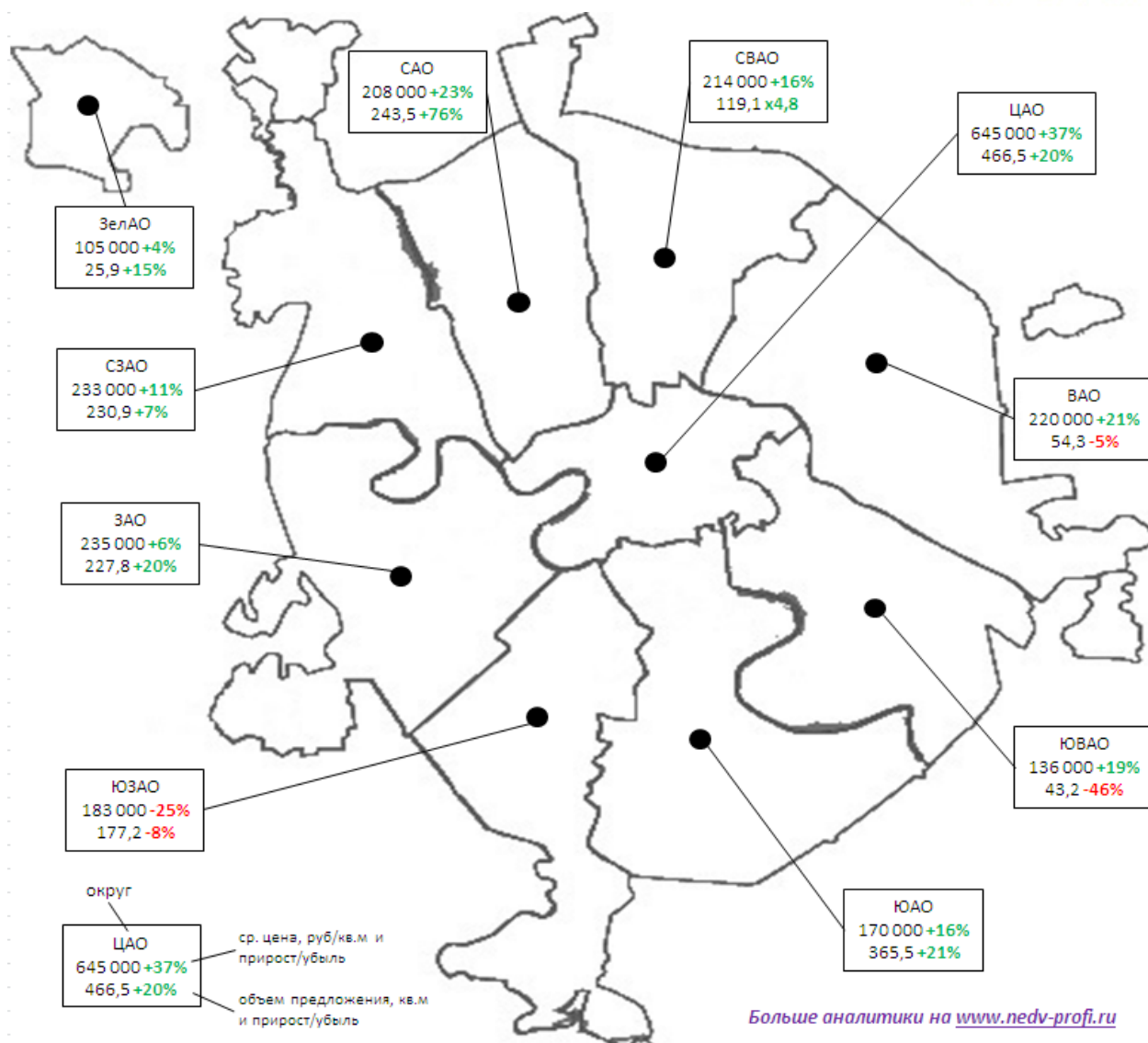


Рис. 1.1.1. Динамика изменения средних цен и объема предложения новостроек в разбивке по округам Москвы

Северный округ (с результатом прироста 23%) также находится на втором месте среди округов, цены в которых повысились в 2014 году. На первом месте – Центральный округ, цены в котором за 2014 год выросли на 37%, что обусловлено номинацией большей части новостроек (особенно в элитном сегменте) в ценах, привязанных к валютному курсу, который значительно вырос.

Антирекордами отметились Юго-восточный и Юго-западный округа. В Юго-восточном произошло сокращение объема предложения почти в два раза в течение года за счет завершения реализации проекта «Life Волжская», и сокращения предложения в текущих проектах, а в Юго-западном округе произошло замещение новыми проектами проектов бизнес-класса, остатки по которым реализовались еще с пост-кризисных времен, что привело к резкому снижению средней цены реализации новостроек – на 25%. В проектах же ЮЗАО, находящихся на этапе строительства, цены за год выросли незначительно.

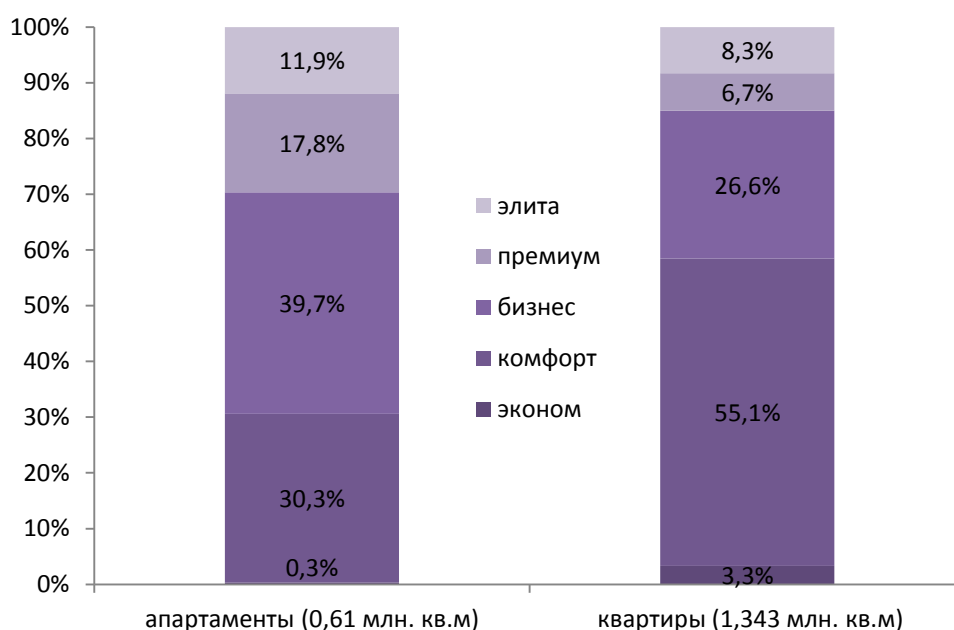
Если рассматривать «старую» Москву в целом, то наибольший потенциал роста цен на сегодня скрыт в Юго-восточном округе, в частности, проекте «Лефорт», отличающимся интересным местоположением при пока относительно невысокой цене. Еще один проект, «126 квартал» из-за

крайне слабого маркетинга в настоящее время охватывает преимущественно местных жителей, хотя в целом мог бы привлечь покупателей со всей Москвы и ближнего пояса Подмосковья, восточного и юго-восточного направления. Кроме того, в ЮВАО, пожалуй, максимальный потенциал развития промышленных зон в перспективе, однако для этого макроэкономическая ситуация должна стабилизироваться – в сегодняшних условиях девелоперы рисковать с масштабными проектами не будут.

1.2. Динамика изменения средних цен и объема предложения по классам

Оценка проводилась в соответствии с критериями [классификации, разработанными «Недвижимость-Профи»](#).

Структура предложения (исходя из объема предложения в кв.м) по классам в разбивке по типам (апартаменты и квартиры) представлена ниже.



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 1.2.1. Структура предложения по типам и классам новостроек Москвы

В сегменте апартаментов в 2014 году впервые в Москве появился проект эконом-класса Starting House в Медведково. Однако больше проектов эконом-класса среди апартаментов нет.

Отметим большую долю квартир комфорт-класса (55%) – еще год назад они занимали не больше 38%, произошел рост объема предложения квартир данного класса на 60%. Рынок движется в правильном направлении, когда наиболее доступные классы являются более массовыми, а более дорогие – наоборот. Но есть два дисбаланса – это объем квартир премиум-класса пока уступает объему квартир класса элита (логично предположить, что есть потенциал именно в увеличении количества квартир премиум-класса), а также из Москвы в Новую Москву и Московскую область уходит эконом-класс, что показано на диаграмме ниже – объем эконом-класса сократился за год на 71%. Также немного сократился объем квартир класса бизнес и элита – на 10 и 13% соответственно. Однако в этих же классах существенно прибавился объем апартаментов – на 65% и 99% соответственно.

Если же рассматривать объем предложения в целом, то за год он увеличился на 21%, и составил 1,953 млн. кв.м.

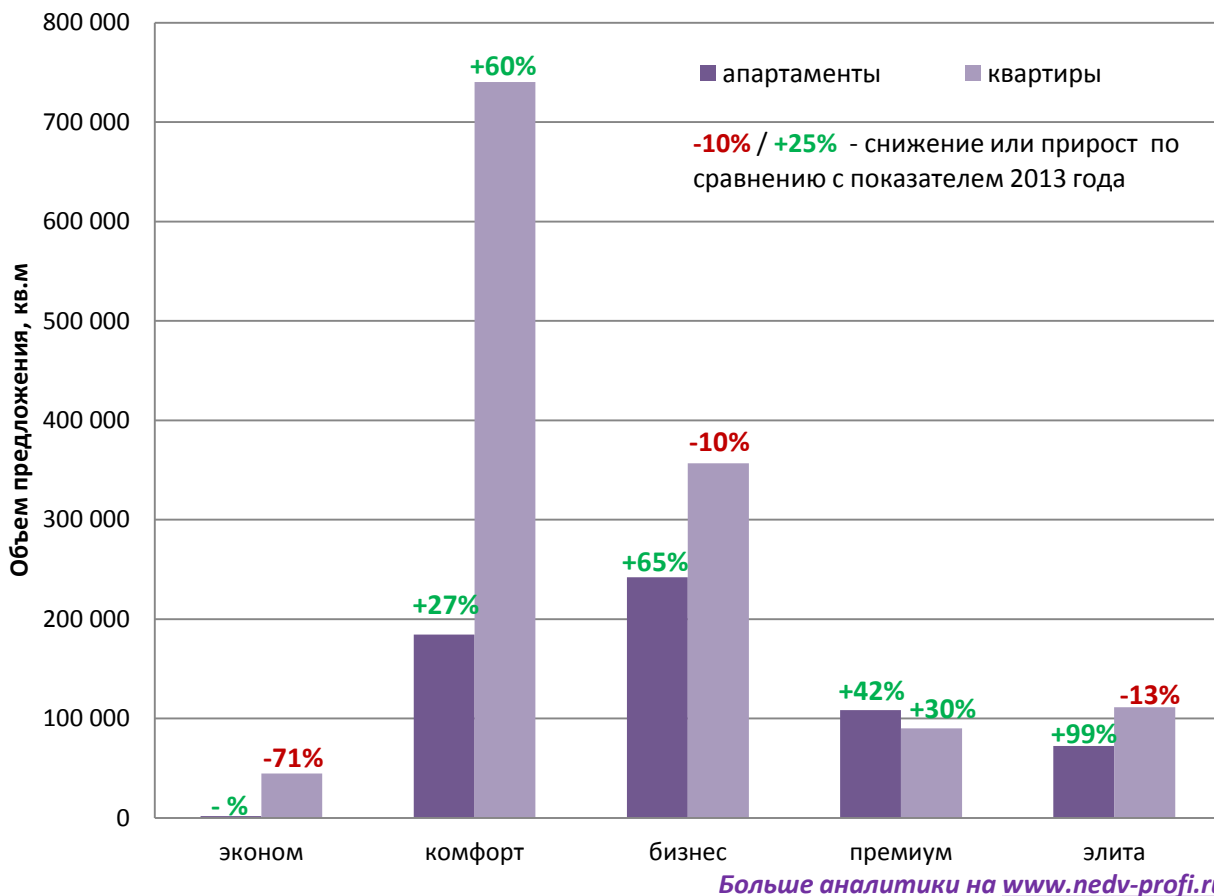
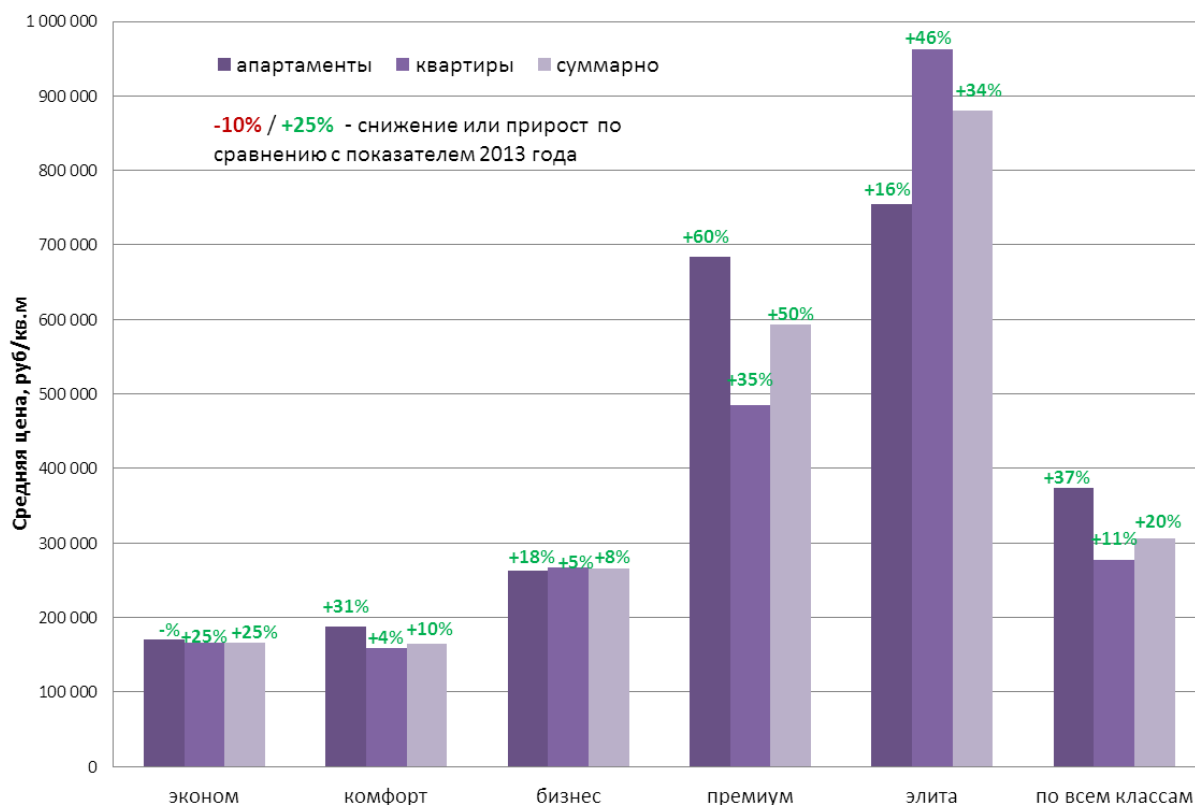


Рис. 1.2.2. Объемы предложения и динамика их изменения по типам и классам новостроек

Однако столичный рынок новостроек в 2014 году, несмотря на столь впечатляющую прибавку объема предложения, по-прежнему не насыщен, о чем свидетельствуют выросшие цены по всем типам и сегментам от эконома до элиты.

Наибольший рост цен зафиксирован в классах премиум и элита – 50 и 34% соответственно – что обусловлено номинацией большей части проектов в долларах США. Однако девелоперы вынуждены постепенно переходить на фиксированный курс даже в высоких классах.

Отметим, что в целом апартаменты подорожали значительно больше, чем квартиры – апартаменты суммарно за годы выросли в цене на 37%, в то время как квартиры – только на 11%.



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 1.2.3. Цены и динамика их изменения по типам и классам новостроек

1.3. Краткий прогноз на 2015 год по средним ценам и объему предложения

В 2015 году ожидается сокращение объема предложения на фоне частичной приостановки вывода новых проектов девелоперами, что обусловлено, прежде всего, резким повышением стоимости проектного финансирования в связи с высокой ключевой ставкой и практической невозможностью привлечения зарубежных заимствований. Кроме того, на фоне сокращающегося спроса (вследствие существенного удорожания ипотечного кредитования), девелоперам просто нецелесообразно выводить новые проекты, толкая цены тем самым вниз.

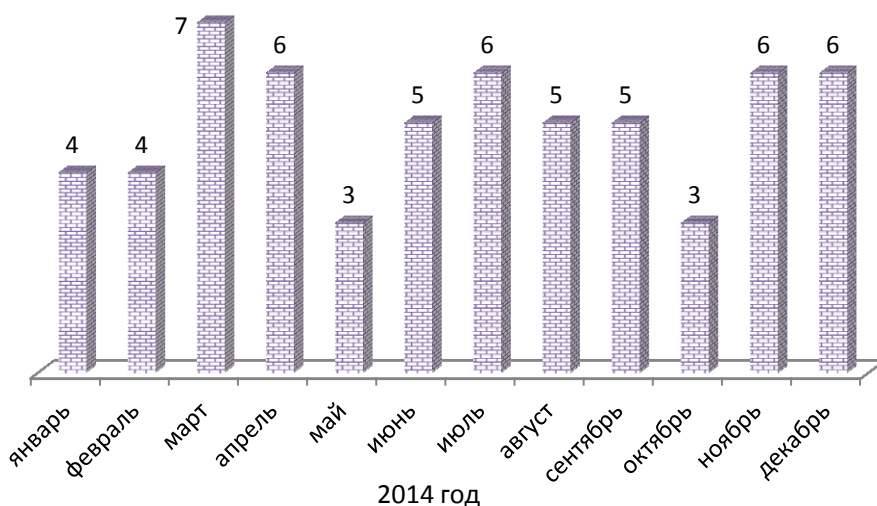
С другой стороны, инфляция по итогам года ожидаемо составит не менее 15%, что ведет к повышению цен на новостройки примерно в тех же пределах – 10-15%. Говорить о том, что цены станут падать в 2015 году, не приходится, хотя безусловно, застройщики с проблемными объектами будут давать существенные скидки, чтобы как-то привлечь внимание на фоне сократившегося спроса. Однако на квартиры и апартаменты «благополучных», ликвидных проектов цены по-прежнему будут расти.

2. Новые проекты на рынке новостроек, вышедшие в 2014 году

Рассматривались проекты новостроек (как жилых, так и апартаментов), продажи которых стартовали в 2014 году, в пределах старых границ Москвы.

Всего в 2014 году стартовали продажи в 60 проектах новостроек. Это на 33% больше, чем в 2013 году, когда в продажу поступило 45 новых проектов.

2.1. Выход новых проектов в течение года

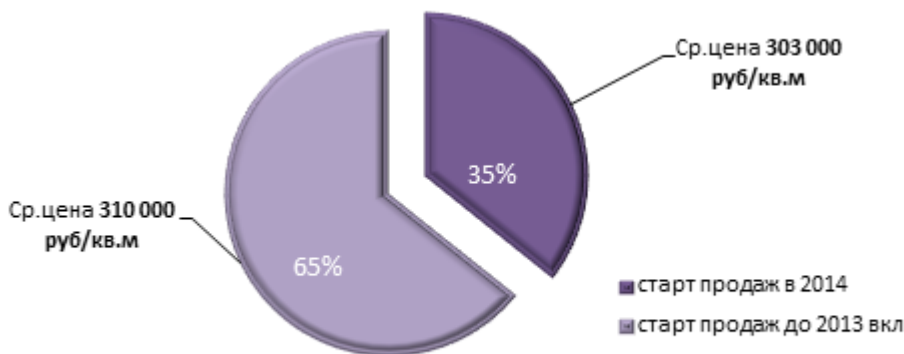


Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 2.1.1. Распределение количества новых проектов по месяцам начала открытых продаж

Наиболее активными месяцами были март (7 новых проектов), июль, ноябрь, декабрь (по 6). Несколько неожиданно такое количество новых проектов в июле – обычно посредине лета наблюдается сезонный спад, и застройщики стремятся сдвинуть выход новых проектов на осень. Однако в июле 2014 вышло 6 новых проектов, что опровергло миф о летней сезонности.

2.2. «Новые» и «старые» проекты новостроек

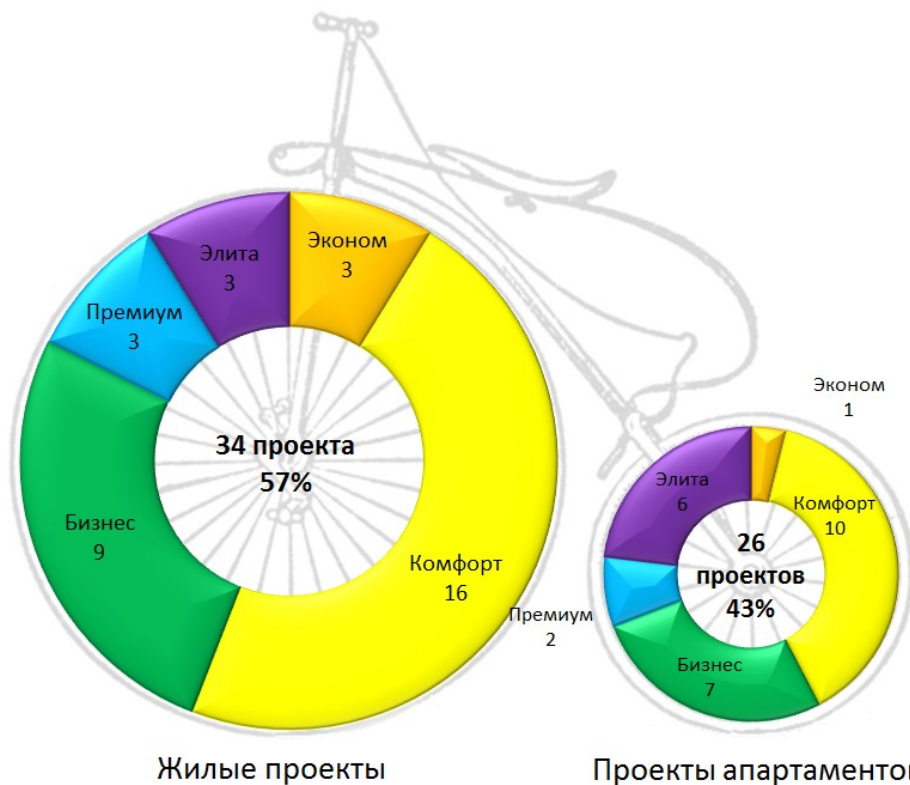


Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 2.2.1. Доля новых проектов в общем объеме предложения (в кв.м)

Новые проекты заняли 35% от всего объема предложения квадратных метров новостроек в Москве. При этом средняя цена новых проектов всего на 3% ниже, чем средняя цена квадратного метра новостроек, продажи которых стартовали до 2013 года включительно.

2.3. Изобретение велосипеда?



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 2.3.1. Распределение новых проектов по типу и классам

На первый взгляд, доля комплексов апарт-отелей в общем количестве вышедших проектов логична – соотношение 43/57 (26 проектов апарт-отелей против 34 проектов жилых комплексов). Однако в 2013 году картина была обратной – 56/44, когда вышло 25 новых проектов апарт-отелей и всего 20 жилых проектов. С учетом ряда факторов (рост налогов, отношение московских властей к сегменту) следует ожидать дальнейшего сокращения доли апарт-отелей в объеме новых проектов. Таким образом, две скомпонованные круговые диаграммы жилые комплексы/апартаменты будут все больше напоминать классический велосипед-«паук», поскольку доля жилых комплексов будет расти (большая диаграмма), а проводимая властями политика неминуемо приведет к снижению количества новых проектов апарт-отелей (малая диаграмма).

Тенденцией 2014 года является выход довольно большого количества проектов апарт-отелей в сегменте «Комфорт» (38% от общего количества проектов апарт-отелей), хотя до показателей традиционных жилых проектов им пока далеко (47% от общего количества жилых проектов вышло в сегменте «Комфорт»).

Проекты класса «Элита» (все проекты этого класса располагаются в ЦАО) суммарно составили 15% (или 9 проектов) от всего количества новых проектов 2014 года. Это свидетельство того, что

потенциал центра Москвы как места строительства новостроек в данном сегменте не исчерпан. Также в центре вышло 5 проектов премиум-класса, которые составили 8,3%.

2.4. География новых проектов

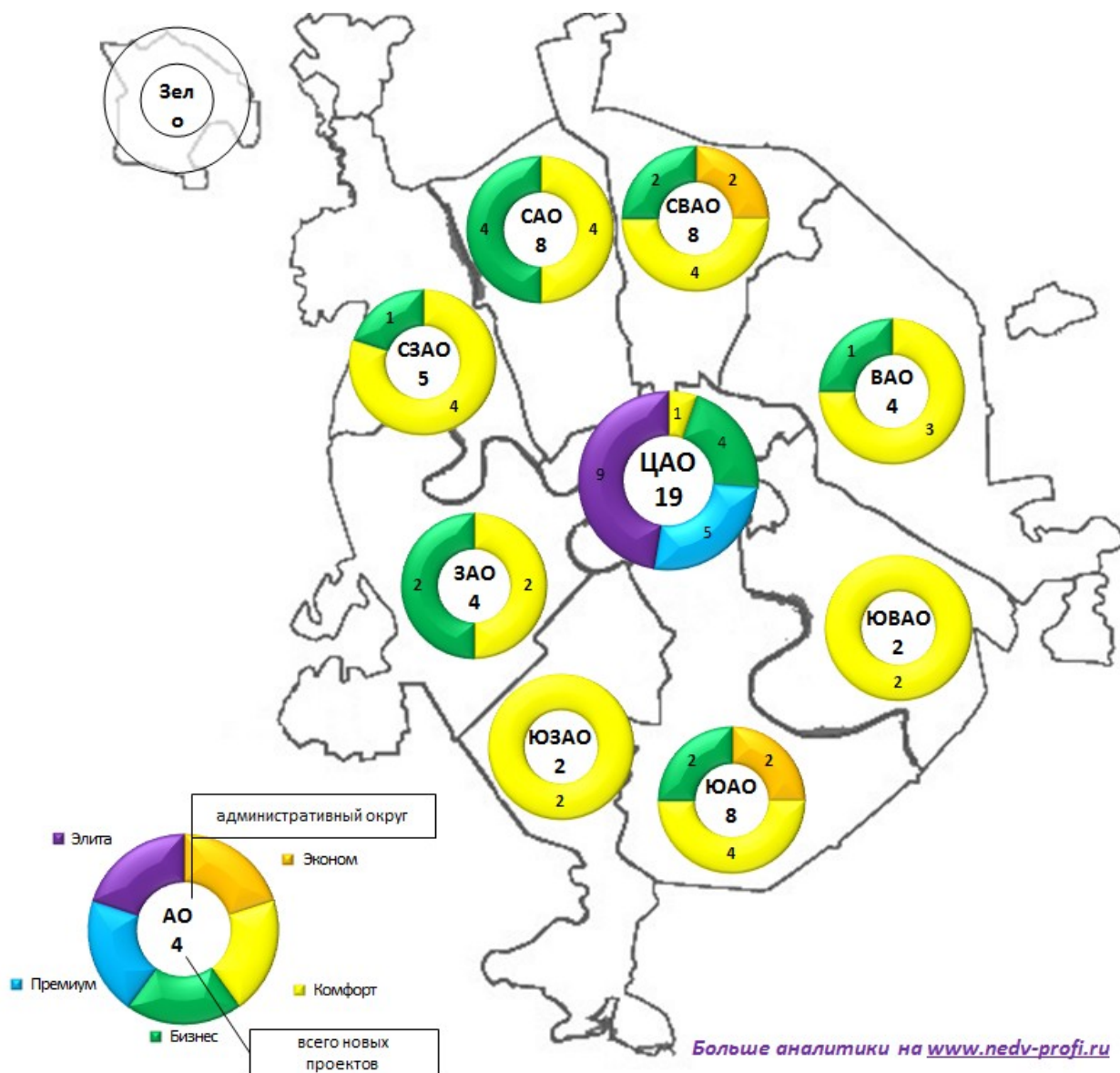


Рис. 2.4.1. Распределение новых проектов по округам Москвы в разбивке по классам

В каждом округе Москвы, за исключением Зеленоградского (в котором отсутствуют новые проекты), выходили проекты комфорт-класса (даже в Центральном округе), которые суммарно составили 43% (или 26 проектов) от всего количества. На проекты бизнес-класса пришлось 27% (16 проектов), а вот эконом-класс окончательно превратился в «вымирающий вид» в пределах старых границ Москвы – всего 4 новых проекта, что составило 6,7%.

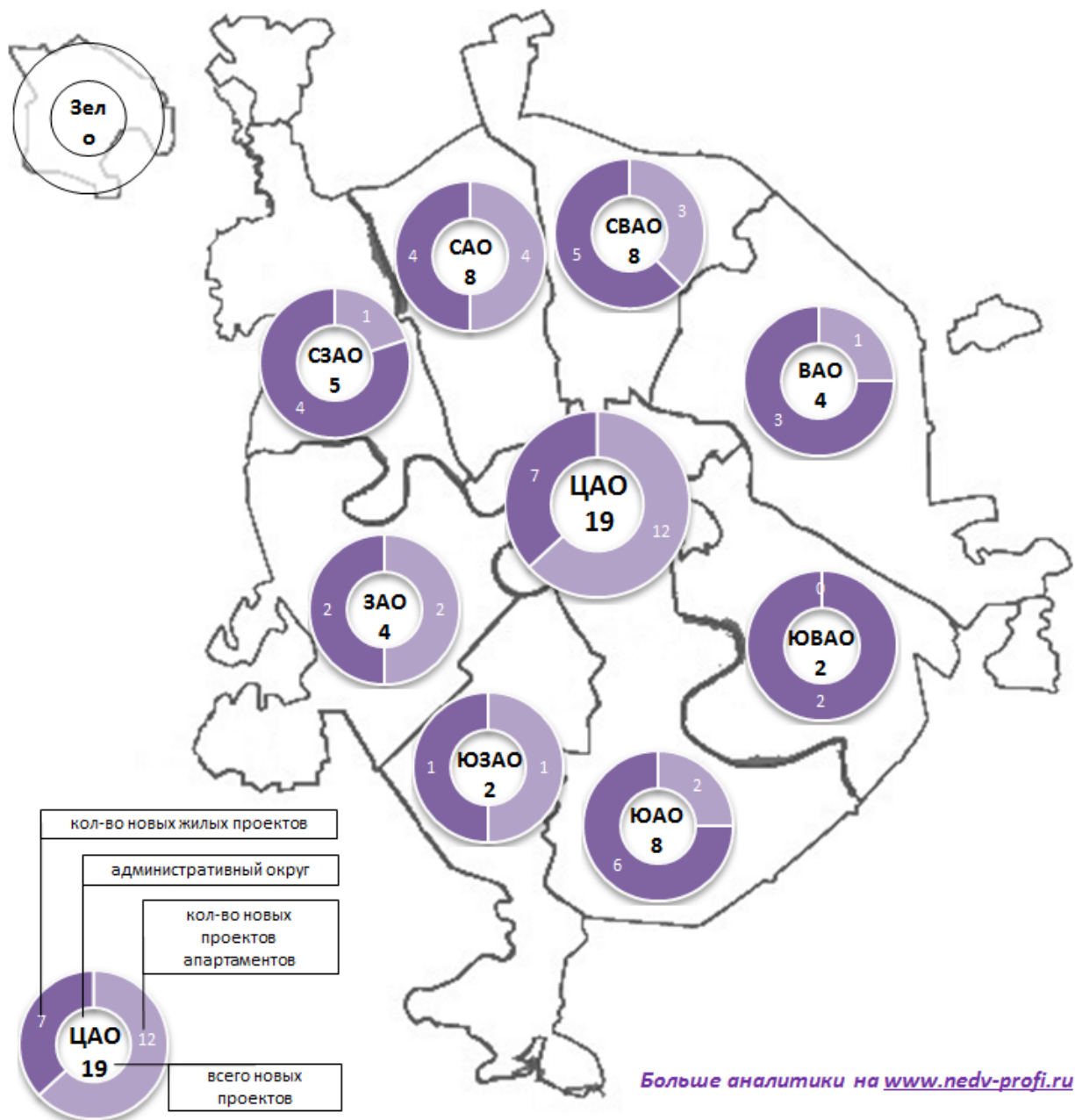


Рис. 2.4.2. Распределение новых проектов по округам Москвы в разбивке по типам

Лидером по количеству новых проектов в 2014 году стал Центральный административный округ Москвы, в котором фактически вышла треть от всего количества новых проектов (19 из 60), причем большинство проектов – проекты апарт-ментов, которых в ЦАО вышло практически столько же (12) как в остальных округах Москвы, вместе взятых (14).

ЦАО также лидирует и по количеству новых жилых проектов – 7 из 34 новых жилых проектов, замыкают тройку лидеров Южный (6) и Северо-восточный округ (5).

В Зеленоградском административном округе Москвы новых проектов в течение 2014 года не выходило.

2.5. Активные девелоперы 2014 года

Активные девелоперы 2014 (топ-5 по кол-ву новых проектов)	Жилые проекты	Проекты апартаментов	Общее кол-во новых проектов
Интеко	2	3	5
Лидер-Инвест	3	1	4
Галс-девелопмент	1	2	3
Шатер	2	1	3
Центр-Инвест	2	0	2

Лидером 2014 года по количеству новых проектов стала компания «Интеко», сменившая своих владельцев в 2012 году, и новые проекты, а именно: апартаменты «Balchug Residence», «Balchug Viewpoint», «Лайнер», жилые проекты: 2 очередь «Садовых кварталов» и уже построенный ЖК «Люмьер», являются в большей степени заслугами уже новой команды управленцев.

«Лидер-Инвест», являющаяся дочерней структурой АФК «Система», несмотря на проблемы головной компании, успешно вывела на рынок 4 новых проекта на принадлежащих ей участках. Новые проекты: «Дом на Изумрудной» (квартиры), «Дом на Люсиновской» (апартаменты), «Дом на Нагатинской» (квартиры), «Дом на Самаринской» (квартиры).

Третье-четвертое место делят «Галс-девелопмент» и «Шатер». Если первая компания – девелопер со значительным стажем, то вторая – относительно молодая, в активе которой всего один реализованный проект. Проекты «Галс-девелопмент» 2014 года: «Наследие» (квартиры), «Театральный дом на Поварской» (апартаменты), «Искра-парк» (апартаменты). Проекты компании «Шатер»: «Волга» (апартаменты), «Жилой квартал 1147», «Карамель» (оба проекта – квартиры).

Пятое место – компания «Центр-Инвест», являющаяся по сути структурой Департамента городского имущества города Москвы. Вышло 2 жилых проекта: «Белый парк 2» и «Кристалл».

2.6. Краткий прогноз по новым проектам на 2015 год

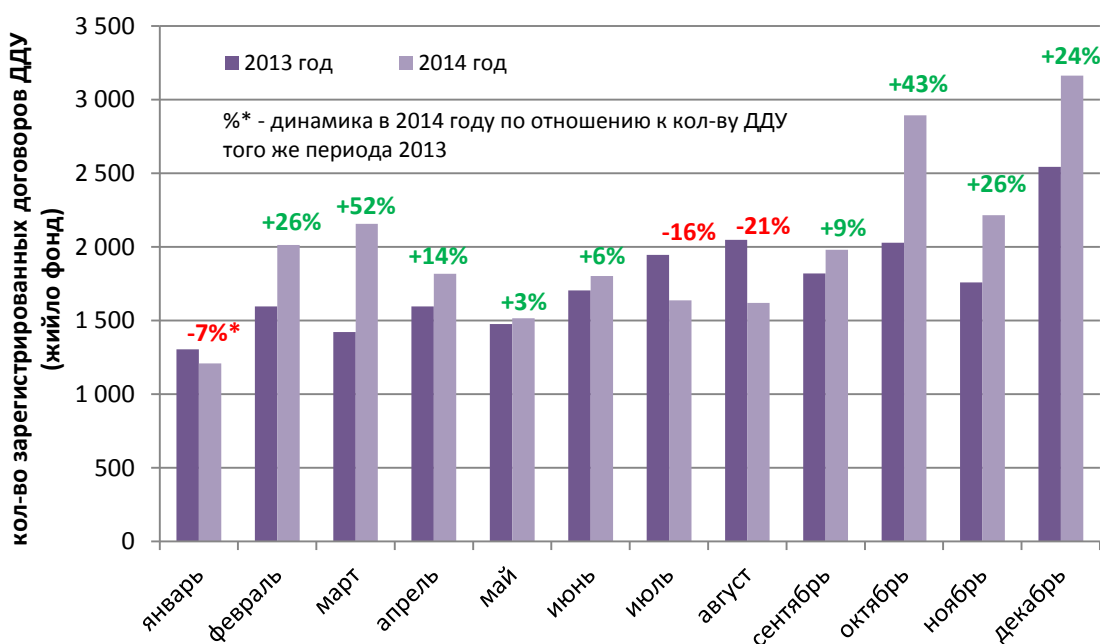
В связи со сложной макроэкономической ситуацией и волнами ажиотажного спроса в прошлом году (весной, осенью и в декабре), в 2015 году ожидается резкое сокращение количества новых проектов. Большая часть платежеспособного спроса была реализована в 2014 году, в том числе и за счет покупателей, ранее планировавших приобретение квартиры в 2015 году. Денег у потенциальных покупателей попросту не осталось. А на фоне практически недоступной ипотеки со средними ставками в районе 17-18%, привлечь покупателей с небольшими накоплениями также невозможно. Безусловно, с ипотекой ситуация будет решаться, однако на это может уйти несколько месяцев. Кроме того, с повышением ключевой ставки, кредиты для девелоперов стали также слишком дорогими. Таким образом, для сохранения текущего уровня цен девелоперы вынуждены ограничить выход новых проектов. С учетом вышеизложенных факторов, мы ожидаем падения количества новых проектов в этом году не менее чем в два раза, т.е. максимум до 30 проектов, причем выходить новые проекты будут в основном в «антикризисном» комфорт-классе.

3. Спрос

3.1. Всплески спроса

2014 год охарактеризовался рядом факторов, оказавших существенное влияние на рынок новостроек в целом, и рынок новостроек Москвы в частности. Так, валютные колебания в феврале-марте, октябре-ноябре, и резкое падение национальной валюты в декабре, остановленное повышением ключевой ставки ЦБ с 10,5% до 17% привело к ажиотажу (а если говорить о декабре – то и просто панике) покупателей на рынке новостроек. Достаточно отметить, что покупатели 16-20 декабря 2014 года не могли в принципе дозвониться, отделы продаж работали до 2-3 часов ночи, а покупатели буквально стояли в очереди за квартирами. Конечно, не все декабрьские договоры были зарегистрированы именно в декабре, поэтому в январе 2015 года следует ожидать заметного превышения показателей по количеству зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, перешедших с декабря 2014 года.

В целом, ситуация в 2014 году по сравнению с теми же периодами 2013 года по данным Управления Росреестра по Москве (данные включают в себя как «старую», так и «новую» Москву), выглядела так:



Больше аналитики на www.nedv-profi.ru

Рис. 3.1.1. Динамика количества зарегистрированных ДДУ

Всего в 2014 году было зарегистрировано 24 029 договоров участия в долевом строительстве, что на 13% больше показателя 2013 года. Прибавка ощутимая, однако, повторимся, не вся отраженная именно в показателях 2014 года – реальное количество договоров еще больше.

Отметим, что итоговая цифра – 24 029 договоров – относится к жилому фонду, т.е. к покупке в новостройках именно квартир. Всего же по данным Росреестра, в 2014 году зафиксировано 31 347 договоров участия в долевом строительстве. Т.е. имеется 7 318 «лишних» договоров участия в долевом строительстве. По принятой практике и законодательству, основная доля «лишних» договоров относится к апартаментам, и лишь какая-то малая часть относится к машиноместам и

коммерческой недвижимости, следовательно, доля апартаментов в сделках 2014 года составила около 20%. Безусловно, поскольку основной объем предложения апартаментов расположен в пределах «старой» Москвы, необходимо это учитывать. Следовательно, если экстраполировать эти цифры на рынок новостроек «старой» Москвы, то мы получим долю апартаментов в размере около 1/3 всех сделок, что коррелируется с объемом предложения апартаментов.

3.2. Ипотека – назло рекордам?

Если говорить об ипотеке, то данные Росреестра по месяцам представляются без разбивки на первичный и вторичный рынки. Поэтому можно говорить только об относительных значениях (можно условно принять, что пропорция количества ипотечных сделок с квартирами в новостройках и на вторичном рынке на протяжении этого времени оставалась примерно такой же). Максимальное количество ипотечных договоров всего было зафиксировано в декабре 2013 года – 4 643, это значение принято за 100%.

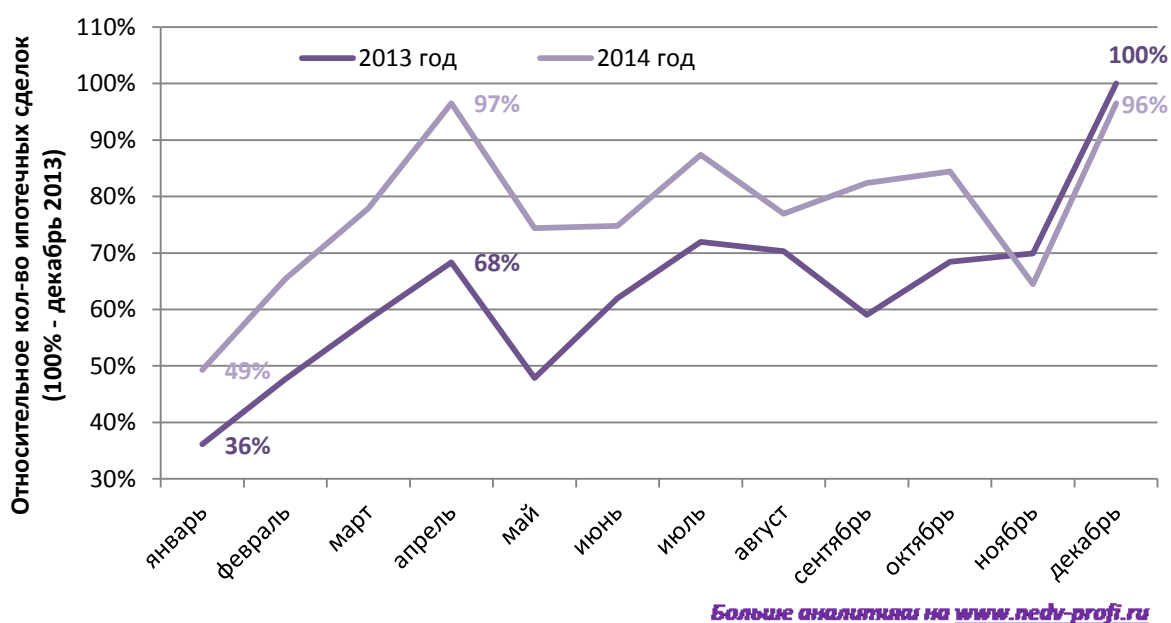


Рис. 3.2.1. Динамика количества выданных ипотечных кредитов

Из диаграммы видно, что в целом в 2014 году ипотека была более популярной, однако превысить максимальное значение декабря 2013 года в 2014 году ни в одном месяце не удалось. Пики ипотеки пришлись на апрель и декабрь. Можно отметить более ровный характер количества ипотечных сделок в 2014 году по сравнению с 2013 (хотя в целом рынок 2014 года наоборот, был куда сильнее подвержен влиянию внешних факторов, в отличие от 2013 года). Всего количество ипотечных сделок (суммарно по первичному и вторичному рынку жилья Москвы) составило 43 476, что на 22% превысило значение 2013 года.

По информации Росреестра, всего в 2014 году было заключено 8 826 договоров участия в долевом строительстве с привлечением кредитных средств и средств целевого займа. Следует полагать, что подавляющее большинство таких сделок относится к ипотеке. И учитывая, что всего было зарегистрировано 31 347 сделок, получаем долю ипотечных сделок в 28%, что для Москвы (даже с учетом Новой Москвы) является хорошим показателем, и демонстрирует потенциал для дальнейшего увеличения количества ипотечных кредитов.

Отметим при этом, что средняя ставка по выданным ипотечным кредитам менялась на протяжении 2013-2014 года. В начале 2013 года средняя ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданных в течение января, по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), составила 12,7%. В течение первой половины 2013 года средняя ставка росла, а во второй половине снизилась до 12,1%. В 2014 году средняя ставка по итогам года составит по расчетам АИЖК около 12,5%.

Однако очевидно, что с повышением ключевой ставки до 17% в декабре 2014 и небольшим ее снижением до 15%, кредитные организации в большинстве были вынуждены поднять ставки. И при этом в выигрыше окажутся те банки, которые поднимут ставку меньше всего, и при этом будут выдавать реальные ипотечные кредиты. Так, на момент написания данного отчета, минимальные процентные ставки по кредиту были зафиксированы на уровне 14,5% у Сбербанка, и 15,95% - у банка ВТБ24. И это уже дало свои плоды в январе и феврале. По информации Сбербанка, рост количества ипотечных кредитов в январе 2015 по отношению к январю 2014 составил 21%, причем на фоне общего снижения количества сделок. Средняя же ставка на рынке ипотеки сейчас составляет около 17-18%, и остальные банки просто теряют своих клиентов, которых в этом году и так будет меньше.

4. Итоги 2014 года, тренды, прогнозы для рынка новостроек Москвы

Этот год был самым успешным на рынке новостроек Москвы в новейшей истории: рекордное количество сделок (24 029 зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве – на 13% выше, чем в 2013 году), объем предложения вырос на 21% (до 1,95 млн. кв.м квартир в пределах старой Москвы), вышло 60 новых проектов (что на 33% больше показателя 2013 года).

Однако прошедший год охарактеризовался не только высокой девелоперской активностью, но и активностью покупателей, которая была временами «нездоровой» и имеющей последствия уже для будущего развития рынка. Эта активность была в том числе вызвана ажиотажем, паникой покупателей во время различных событий, в первую очередь связанных с валютными колебаниями. Особенно характерен на этом фоне декабрь 2014 года – после повышения ключевой ставки ЦБ до 17% и резкого ослабления рубля покупатели, чтобы хоть как-то обезопасить свои сбережения от обесценивания, выстроились в живые очереди за квартирами, подобно очередям советских времен за дефицитным товаром. В результате объемы продаж у девелоперов составили 2-3 месячных плана по реализации квартир. Однако последствия повышения ключевой ставки, в краткосрочной перспективе принесшие большой объем выручки, в долгосрочной перспективе привели к следующим негативным для рынка последствиям:

- 1) Вымыванию спроса – в 2014 году, особенно в декабре, в ажиотаже и панике приходили покупать квартиры в том числе те покупатели, которые изначально планировали покупку в 2015 году. Таким образом, потенциальный спрос в 2015 году сократился.
- 2) Фактическая отмена ипотечного кредитования заградительными ставками (средняя ставка по ипотечному кредиту после повышения ключевой ставки составила 17-18% годовых против предшествовавших 12-13%) и ужесточением требований банков к заемщикам приведет к отказу покупателей от приобретения квартир.
- 3) Настороженность покупателей в преддверии возможных банкротств застройщиков и, следовательно, заморозок проектов строительства жилых объектов.

В настоящее время (по ситуации на февраль 2015 года) правительство России прилагает усилия по инициации поддержки ипотечного кредитования, уже имеются конкретные планы по запуску программ, которые позволят обеспечить конечную ставку по ипотечному кредиту на уровне 13%, и это на фоне снижения ключевой ставки до 15% является уже вполне достижимым. Таким образом, «ипотечный» спрос будет постепенно возвращаться на рынок, начиная с марта 2015 года.

Настороженность покупателей, безусловно, сегодня присутствует, однако реальных причин для этого немного – большинство застройщиков работает в рамках 214-ФЗ, и при заключении договоров участия в долевом строительстве средства могут направлять только на строительство конкретного дома, в котором дольщик приобрел квартиру. Второй немаловажный момент – девелоперы со стажем, уже пережившие финансовый кризис 2008-2009 года, уже предпринимают меры по сокращению расходов (оптимизация затрат, пересмотр инвестиционной политики с приоритетом завершения в первую очередь строящихся корпусов, а уже затем – переход на новые). Также немаловажно, что сами проекты строительства жилья стали более оптимальными по сравнению с 2008 годом, прежде всего с точки зрения площадей, и как следствие, бюджета покупки квартир. И покупатели начинают возвращаться на рынок, концентрируясь на низкорисковых (по их мнению) проектах и корпусах, находящихся на высокой стадии строительной готовности.

Всего по итогам 2015 года с учетом выше описанных факторов на рынке новостроек ожидается на 15-20% меньше покупателей по сравнению с 2014 годом. Однако это не приведет к падению цен на новостройки. Дело в том, что объем предложения также по итогам года будет сокращен примерно на 20% (девелоперы концентрируются в первую очередь на достройке текущих проектов, а не старте новых), и в этой связи новых проектов ожидается значительно меньше. Кроме того, повышение цен на стройматериалы, инфляция в целом, и повышение стадии строительной готовности текущих проектов приведут даже к росту цен на новостройки в пределах старой Москвы на 10-15% по итогам года.

Огромный потенциал развития рынка новостроек в пределах старой Москвы (пока так и нереализованный) кроется в ряде направлений:

- Освоение промышленных зон, в том числе в проектах, предусматривающих не только строительство жилья, но и создание мест приложения труда;
- Реконструкция набережных Москвы-реки;
- Улучшение транспортной доступности путем реконструкции существующей инфраструктуры и строительства новых объектов транспорта.

Источники: собственные данные «Недвижимость-Профи», Росреестр, Росстат, открытые СМИ