



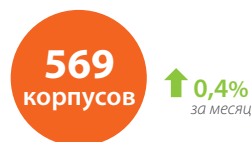
## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Февраль 2018

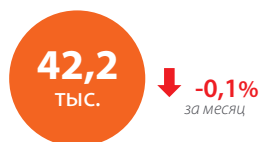
### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

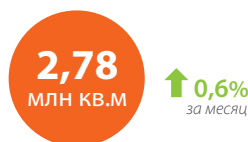
Общее количество новостроек



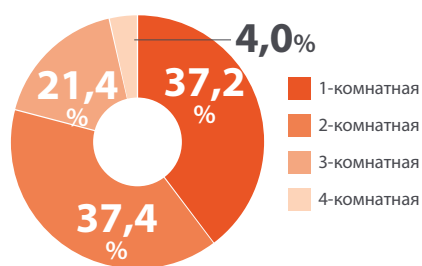
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам февраля 2018 г. составил 2,8 млн кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с январем 2018 г. зафиксирован рост на уровне 0,6%.

За отчетный период рынок пополнился 4 новыми проектами: ЖК «Аалто»; ЖК «Небо»; ЖК «Береговой»; ЖК «Лобачевский 120». Из них: один проект относится к комфорт-классу (ЖК «Аалто»), остальные – к бизнес-классу.

Кроме того, за исследуемый период начались продажи в нескольких новых корпусах текущих проектов.

Таким образом, на фоне сезонного снижения спроса в начале года, выход 4 новых проектов привел к росту объема предложения на 0,6%. Тем не менее, текущие показатели объема рынка на 4,0% ниже пиковых показателей июля 2017 г., когда на первичном рынке экспонировалось лотов общей площадью 2,89 млн кв. м.

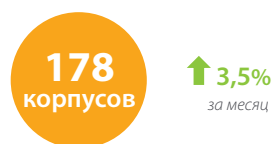
В феврале 2018 г. доля предложения бизнес-класса выросла с 51,2% до 52,9%. Доля комфорт-класса в общей структуре предложения снизилась на 2,3 п. п. (до 38,1%). Доля экономкласса выросла с 8,4% до 9,0%.

В феврале 2018 г. произошла незначительная коррекция структуры предложения в пользу 1-комнатных лотов и студий. Их доля в общей

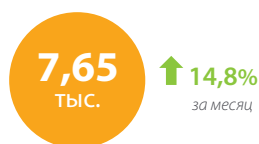
структуре предложения выросла с 36,7% до 37,2%. Доля 2-комнатных лотов снизилась с 37,6% до 37,4%, 3-комнатных – с 21,5% до 21,4%, многокомнатных (от 4 и более комнат) – с 4,2% до 4,0%. Также в феврале 2018 г. на фоне значительного перераспределение объема предложения в пользу бизнес-класса, средняя площадь выставленных на продажу лотов выросла на 0,7% и составила 65,8 кв. м.

#### НОВАЯ МОСКВА

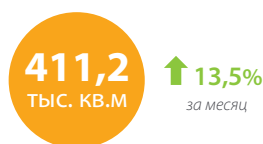
Общее количество новостроек



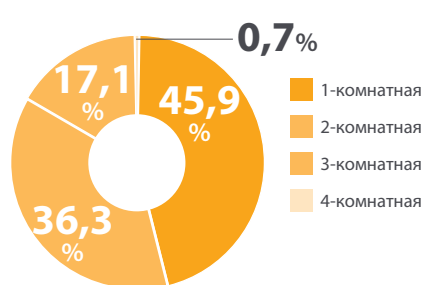
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в феврале 2018 г. уровень девелоперской активности значительно вырос. Несмотря на то, что новых проектов в ТиНАО не вышло, в феврале 2018 г. стартовали продажи новых очередей сразу в нескольких текущих проектах. Таким образом, даже с учетом стабильно высокого спроса на новостройки Новой Москвы (в особенности на проекты НАО, строящиеся в относительной близости от МКАДа), суммарный объем предложения на первичном рынке вырос на 13,5% и составил 411,2 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции, по итогам февраля также выросло (на 14,8% до 7655 шт.). При этом количество корпусов, находящихся на реализации, выросло всего на 3,5% (до 178 шт.).

В феврале 2018 г. традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс 68,7%. За месяц его доля снизилась на 5,2 п. п. Доля экономкласса наоборот выросла с 18,1% до 24,5%. Доля бизнес-класса снизилась на 1,2 п. п. до уровня 6,8%.

За исследуемый период доля студий и 1-комнатных квартир в общей структуре предложения выросла на 0,3 п. п. (с 45,6% до 45,9%). Доля 2-комнатных лотов снизилась с 37,7% до 36,3%. Доля 3-комнатных квартир выросла на 1 п. п. (до 17,1%). Доля многокомнатных квартир выросла на 0,1 п. п. и составила 0,7%.

По итогам февраля 2018 г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы в пользу экономкласса, средняя площадь выставленных лотов сократилась на 1,1% и составила 53,7 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 198,4 тыс. р./кв. м (3 492,6 \$). По сравнению с январем 2018 г. средневзвешенная цена снизилась на 0,1%, по сравнению с февралем 2017 г. – выросла на 1,6%.

В экономклассе за рассматриваемый период средневзвешенная цена выросла на 0,2% (до 112,5 тыс. р./кв. м). В комфорт-классе средневзвешенная цена снизилась на 1,1% (до 155,0 тыс. р./кв. м). В сегменте бизнес-класса средневзвешенная цена снизилась менее заметно – на 0,7% (до 244,3 тыс. р./кв. м). В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЦАО (+14,3%), а наибольшее падение – на СВАО (-2,8%).

## НОВАЯ МОСКВА

По итогам февраля 2018 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТИНАО составила 98,5 тыс. руб. (или 1734,5 \$). За исследуемый период средневзвешенная цена кв. м выросла на 0,3%. Относительно февраля 2017 г. средневзвешенная цена кв. м увеличилась на 0,2%.

В сегменте экономкласса средневзвешенная цена снизилась на 0,4% (до 87,8 тыс. р./кв. м). В сегменте комфорт-класса цена выросла на 2,0% и достигла значений 99,5 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена бизнес-класса снизилась на 0,1% до 127,5 тыс. р./кв. м. В феврале 2018 г. средневзвешенная цена НАО составила 102,7 тыс. р./кв. м. Относительно января средневзвешенная цена в данном округе снизилась на 0,6%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период выросла на 0,6% и составила 67,2 тыс. р./кв. м.

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

Изменение за месяц

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	198,4	↓ -0,1%
СТАНДАРТ	112,5	↑ 0,2%
КОМФОРТ	155,0	↓ -1,1%
БИЗНЕС	244,3	↓ -0,7%

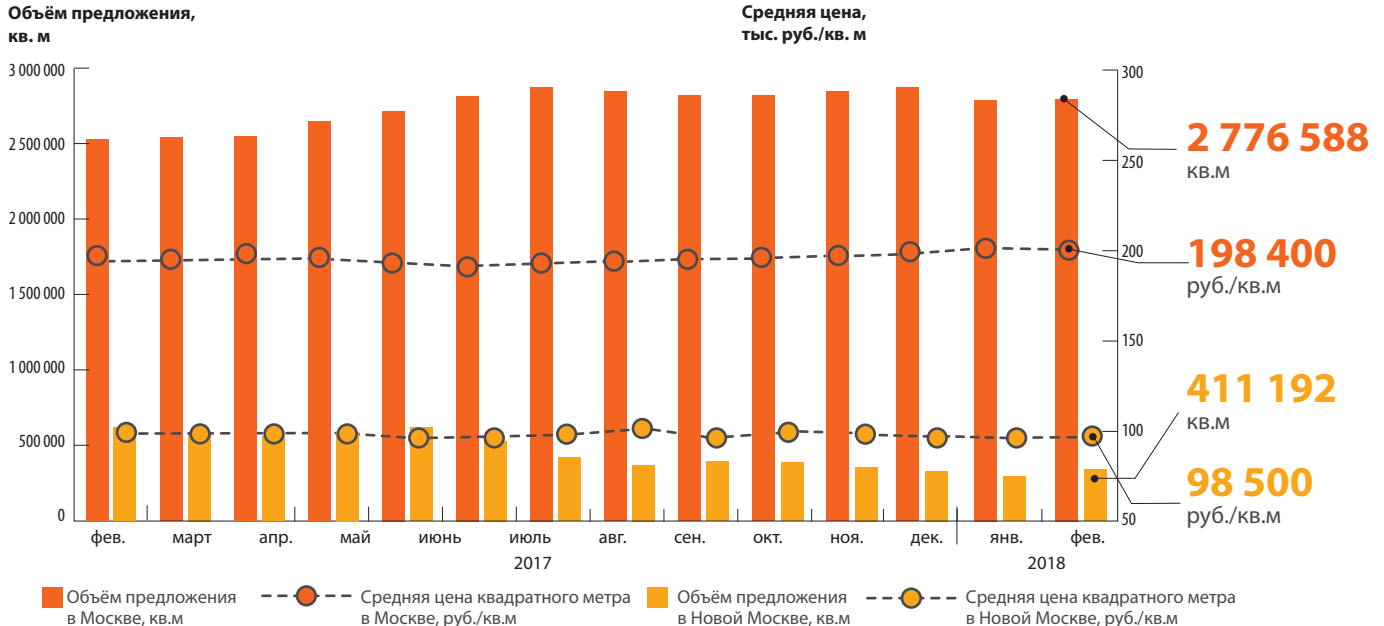
Тройка наиболее дорогих округов по итогам февраля не изменилась. На первом месте неизменно находится ЦАО (619,2 тыс. р./кв. м). На втором месте – САО (240,4 тыс. р./кв. м), на третьем месте – ЗАО (227,8 тыс. р./кв. м). Наиболее доступными округами в феврале 2018 г. остались ЗелАО (89,9 тыс. р./кв. м) и ЮВАО (137,0 тыс. р./кв. м).

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

Изменение за месяц

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	98,5	↑ 0,3%
СТАНДАРТ	87,8	↓ -0,4%
КОМФОРТ	99,5	↑ 2,0%
БИЗНЕС	127,5	↓ -0,1%

Динамика изменения объема предложения и средней цены квадратного метра на рынке Москвы и Новой Москвы

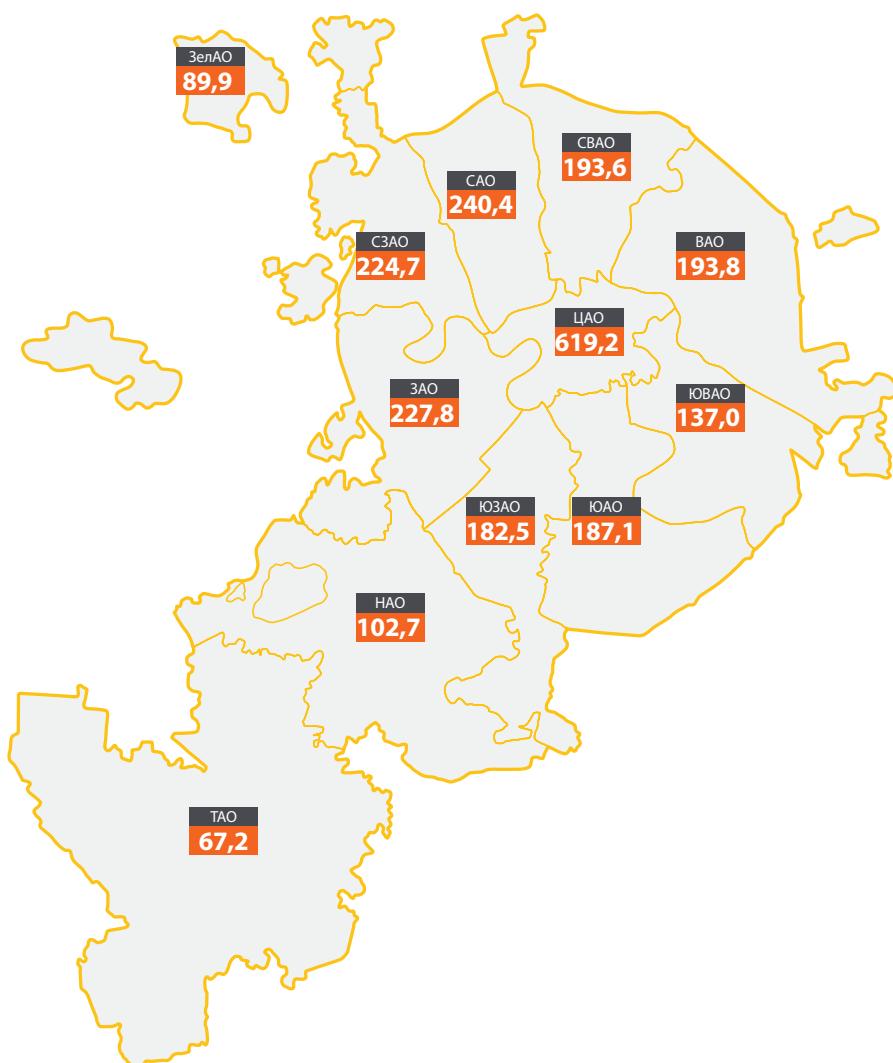


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	22,6	2,50
	комфорт	Nord	26,2	2,10
	бизнес	ЖК «Freedom»	24,0	4,20
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	34,8	2,10
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	20,0	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	ЖК «Небо»	к. 14 ЖК «Мосфильмовский»
	комфорт	ЖК «Береговой.»	к. 4 ЖК «Life-Кутузовский»
		ЖК «Лобачевский 120»	к.1 и 2 ЖК «Квартал 38а»
эконом	ЖК «Аалто»	к. 4.1 ЖК «Гринад»	
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		к.6В ЖК «Некрасовка, квартал 13»
			к. 11.1 и 11.2 ЖК «Испанские кварталы»
	эконом		к.15 и 16 ЖК «Саларьево парк»
			к.1 ЖК «Позитив»
			к. 1.16.1 и 1.16.2 «ЖК Бунинские луга»

## ВЫВОДЫ

В целом, в феврале 2018 г. на рынке новостроек «старой» Москвы девелоперская активность выросла как по отношению к январю 2018 г., так и по отношению к февралю 2017 г. На рынок было выведено 4 новых проекта, а также 6 корпусов в текущих. Для справки: в феврале 2017 г. на рынок не вышло ни одного нового проекта. С учетом сезонного снижения объемов спроса, выход новых проектов и корпусов привел к достаточно значительному увеличению суммарного объема предложения (+0,6%). В целом, несмотря на некоторую коррекцию предложения конца года, объем рынка «старой» Москвы стабилизировался и находится в диапазоне 2,7 – 2,9 млн кв. м уже на протяжении 10 месяцев.

Однако, с учетом анонса новых проектов, в ближайшие месяцы 2018 г. возможно возобновление роста объема предложения и выхода новых ЖК. Дополнительными стимулами, которые подстегнут девелоперскую активность, являются поправки в законодательство, повышающие требования к застройщикам при реализации новых проектов. В этой связи многие строительные компании постараются запустить новые проекты до вступления поправок в силу (то есть до конца II квартала 2018 г.). Таким образом, специалисты компании «МИЭЛЬ-Новостройки» прогнозируют пик выхода новых проектов в марте-апреле поскольку на протяжении нескольких лет именно эти месяцы традиционно лидировали по количеству новых проектов.

В Новой Москве в феврале уровень девелоперской активности значительно вырос по отношению к январю 2018 г., что привело к значительному росту объема предложения (+13,5%). Таким образом, в феврале 2018 г. объем рынка Новой Москвы вернулся к показателям середины декабря 2017 г. При этом стоит отметить, что для первичного рынка Новой Москвы традиционно характерны достаточно значительные колебания показателей предложения и средневзвешенной цены. Причиной тому – относительно малый объем рынка, на который оказывает гораздо большее влияние выход отдельно взятого проекта, чем на рынках «старой» Москвы и МО.



### «МИЭЛЬ-Новостройки»

109004, Москва,  
ул. Николаямская, д. 40, стр. 1  
телефон: +7 495 777 3333  
e-mail: newstroy@miel.ru  
www.new.miel.ru

### Исследования

Департамент аналитики  
и консалтинга  
«МИЭЛЬ-Новостройки»  
+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.