



## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Июнь 2017

### ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

Общее количество новостроек



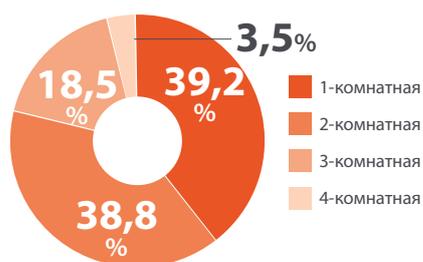
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки» объем предложения в июне 2017 г. составил 2,836 млн кв. м. (без учета элитных объектов). За рассматриваемый период рынок новостроек «старой» Москвы пополнился 9 новыми проектами. В результате за исследуемый период суммарный объем предложения в «старой» Москве вырос на 4,4%.

В июне 2017 года произошло перераспределение объема предложения между классами. Доля комфорт-класса увеличилась и составила 43,3% (41,4% в мае), бизнес-класса – снизилась до 47,7% (48,2% в мае). Доля экономкласса сократилась до 9% (10,4% в мае).

Таким образом, наиболее доступный сегмент стабильно вымывается, а выхода нового объема предложения (главным образом в районе Некрасовка) оказывается недостаточно для восстановления равновесия на рынке. Кроме того, доля эконом- и бизнес-класса снижается на фоне значительного увеличения объемов комфорт-класса, который приходит на смену экономклассу в части относительно доступного сегмента новостроек «старой» Москвы.

Среди прочих тенденций июня можно отметить смещение структуры предложения в пользу студий и однокомнатных лотов. Так, в связи с выходом новых корпусов и проектов, доля однокомнатных лотов и студий увеличилась до 39,2% (с 38,6%). Соответственно, доля двухкомнатных

лотов снизилась (с 39,5% до 38,8%). При этом доля трехкомнатных и многокомнатных квартир практически не изменилась (доля трехкомнатных лотов выросла на 0,2 п.п. до 18,5%, доля многокомнатных не изменилась и составила 3,5%).

Одновременно с этим в июне 2017 года продолжилась тенденция по сокращению средней площади лотов, находящихся в экспозиции на первичном рынке. За месяц средняя площадь квартир и апартаментов сократилась на 0,3 кв. м. (до 63,5 кв. м.).

#### НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



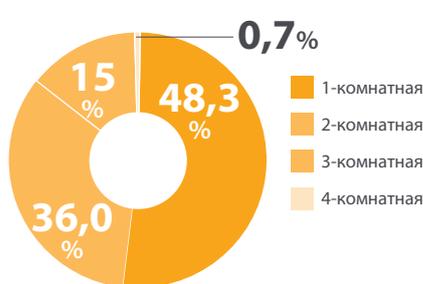
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В июне 2017 года объем предложения составил 523,2 тыс. кв. м. За исследуемый период первичный рынок Новой Москвы пополнился корпусами в уже реализуемых проектах ЖК «Татьянин парк», «Внуково 2017», «Скандинавия», «Новые Ватулишки».

Однако выход новых корпусов не смог компенсировать спрос на первичном рынке Новой Москвы. В результате суммарный объем предложения за месяц снизился на целых 13,8% (с 606,7 тыс. кв. м). Также отчасти зафиксированное падение является следствием временного вывода из реализации наиболее ликвидного предложения с целью реализации менее привлекательного объема.

По итогам отчетного периода доля экономкласса в общей структуре предложения составила 22,5%, комфорт-класса – 71%, бизнес-класса – 6,5%. В июне количество экспонированных квартир на первичном рынке Новой Москвы также снизилось на 13,9% (до 9,773 тыс. шт.). По сравнению с маем 2017 года доля однокомнатных квартир и студий снизилась с 48,5% до 48,3%. Доля двухкомнатных квартир составила 36,0% (36,1% в мае), доля трехкомнатных – 15,0% (14,7% в мае), 4 и более комнат – 0,7% (0,7% в мае).

По причине увеличения доли трехкомнатных квартир, средняя площадь выставленных на продажу лотов на рынке Новой Москвы незначительно выросла (+0,2%) до 53,5 кв. м.

Изменение объема предложения за 12 месяцев, кв.м



# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

В июне 2017 средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 192,7 тыс. р./кв. м (3 400\$). По сравнению с маем средневзвешенный уровень цен снизился на 0,7%. Рост цен зафиксирован в сегменте экономкласса - на 0,2% (до 116,2 тыс. р./кв. м.). Цена комфорт-класса снизилась на 0,3% (до 151,4 тыс. р./кв. м.). Цена бизнес-класса сократилась на 1,0%. Следует отметить, что в настоящее время цена впервые за 10 месяцев снизилась ниже уровня 194 тыс. р./кв. м и тем самым достигла минимальных за несколько лет значений. Таким образом, в настоящее время первичный рынок несколько выбился из состояния равновесия. На фоне сезонного снижения покупательской активности, выход большого объема предложения вынудил средневзвешенную цену опуститься до минимальных показателей.

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

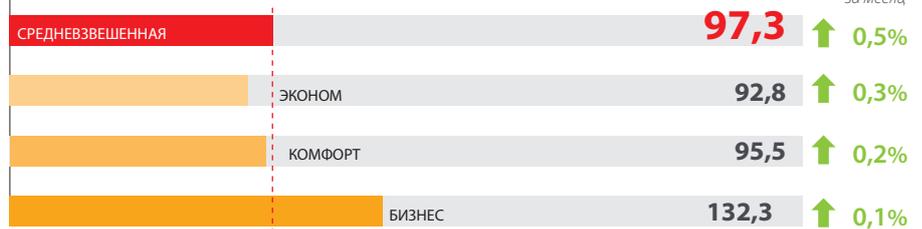


При этом ценовая ситуация в зависимости от административного округа может меняться более значительно. В данном случае все зависит от уровня спроса и выхода нового предложения в конкретной локации. Так, за июнь 2017 года диапазон колебания среднего ценового уровня составил от -4,5% в ЦАО до + 8,6% в ЗАО. Что касается рейтинга округов по средневзвешенной цене кв. м, то в июне он претерпел некоторые изменения. На первом месте традиционно располагается ЦАО (521,0 тыс. р./кв. м с учетом элитных проектов), а вот на второе место вырвался ЗАО (236,6 тыс. р./кв. м), за ним идет СЗАО (226,2 тыс.р./кв.м). К наиболее доступным округам по-прежнему относятся ЗелАО (94,8 тыс. р./кв. м.) и ЮВАО – 139,8 тыс. р./кв.м.).

## НОВАЯ МОСКВА

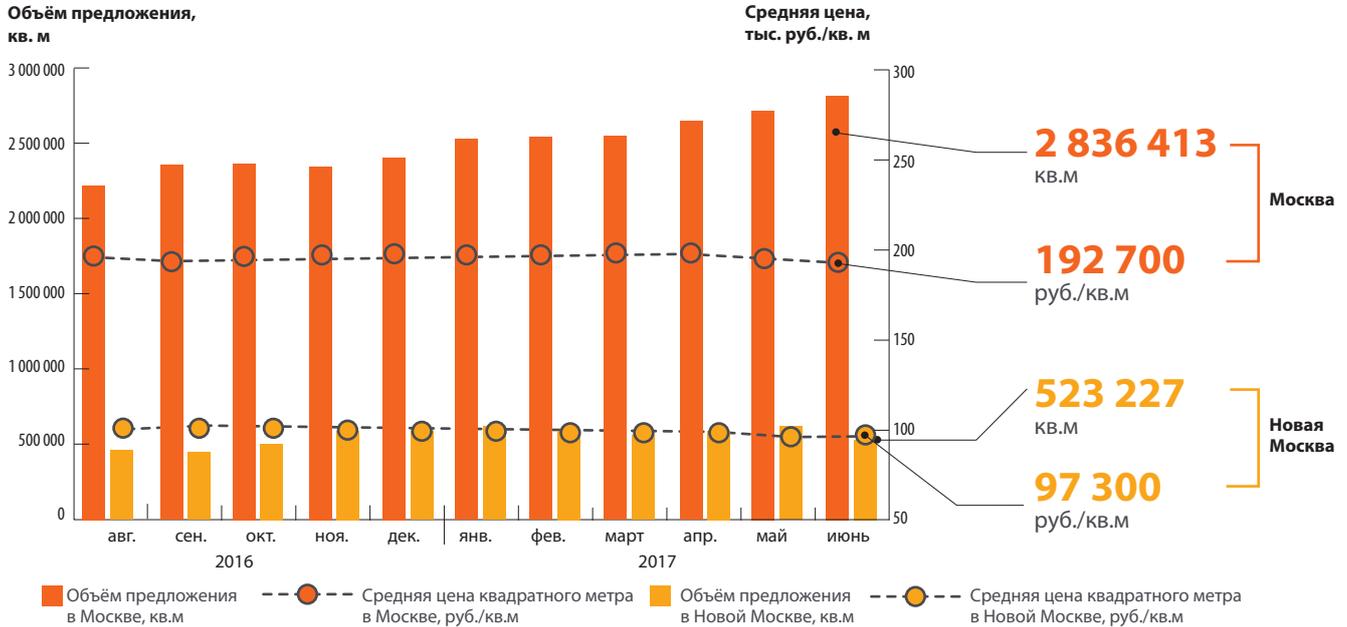
В июне 2017 года средневзвешенная цена на первичном рынке Новой Москвы составила 97,3 тыс. р. /кв. м (или 1718,6\$). Относительно мая средневзвешенная цена выросла на 0,5% (с 96,8 тыс. р./кв. м). По классам жилья изменение средневзвешенной цены кв. м выглядело следующим образом: экономкласс - рост до уровня 92,8 тыс. р./кв. м (+0,3%), средневзвешенная цена комфорт-класса выросла на 0,2% (до 95,5 тыс. р./кв. м), средневзвешенная цена бизнес-класса также повысилась на 0,1% (132,3 тыс. р./кв. м). Большой процентный рост средневзвешенной цены в целом по рынку, чем по сегментам, объясняется увеличением доли предложения бизнес-класса (с 5,8% до 6,5%), которое, в свою очередь, является следствием вымыванием предложения массового сегмента.

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



В зависимости от округа, в июне 2017 года средневзвешенная цена кв. м. имела одинаковую положительную динамику. Так, в НАО она выросла на 1,0% - до уровня 100,8 тыс. р. /кв. м. Средневзвешенная цена в ТАО повысилась на 3,1% - до 65,6 тыс. р./кв. м.

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

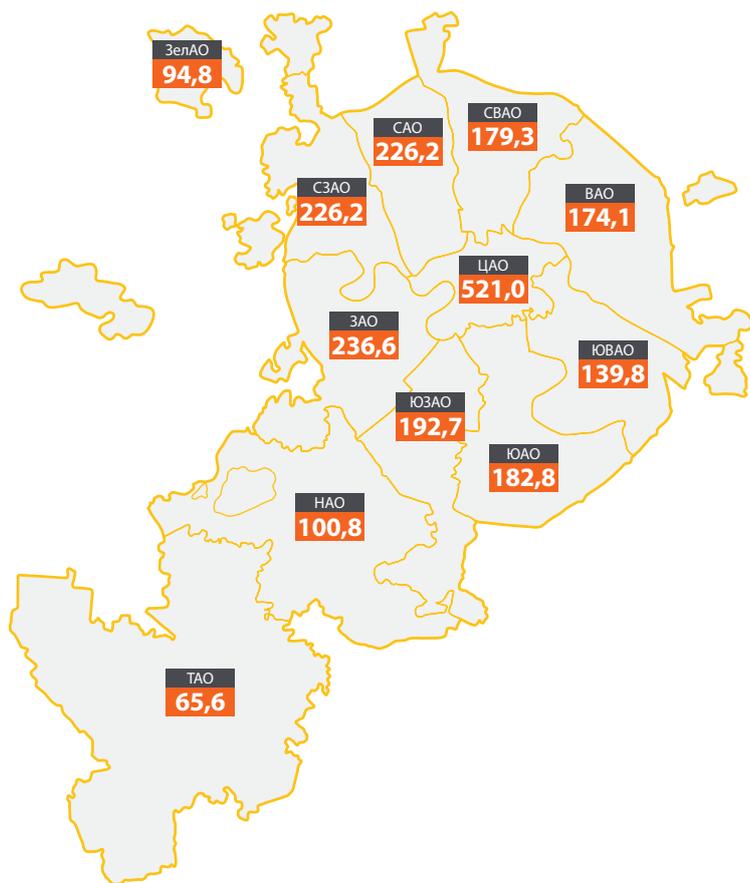


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	22,3	2,20
	комфорт	Nord	26,2	2,00
	бизнес	ЖК «Букинист»	29,5	4,00
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	34,8	1,80
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	22,4	1,70
	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	Silver	корп. 2 ЖК «Пресня Сити»
		ЖК «Ленинский, 38»	корп. Billie ЖК Jazz
	комфорт	Nord	корп. 2,3 ЖК «Столичные поляны»
		ЖК «Лефортово-Парк»	Квартал Березовая Аллея
		ЖК «Лидер на Райниса»	корп. 3 ЖК «Черняховского 19»
		ЖК «Есенин-Дом. Лидер на Волгоградском»	корп. 89 ЖК «Мир Митино»
эконом	ЖК «Меридиан-Дом. Лидер в Царицыно»	корп. 11-14 ЖК «Кварталы 21/19»	
	ЖК «Атлас-Дом. Лидер в Садовниках»	корп. М2, Б2 ЖК Sreda	
		Citimix	корп. 3 ЖК «Некрасовка», квартал 13АБ
			корп. 2 ЖК «Некрасовка», квартал 6
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		корп. 8В ЖК «Татьянин парк»
			корп. 18 ЖК «Внуково 2017»
	эконом		корп. 12.3 ЖК «Скандинавия»
			корп. 6/1 ЖК «Новые Ватулишки»

## ВЫВОДЫ

Основной итог развития рынка недвижимости в июне 2017 года – продолжение перераспределения объема предложения в пользу массового сегмента «старой» Москвы (с 49,6% в апреле до 52,3% по итогам июня) и последовавшее вслед за этим незначительная отрицательная коррекция средневзвешенной цены (-0,7%).

На фоне этого процесса средневзвешенная цена вышла за пределы диапазона 194 -196 тыс. р./кв. м, где она была предыдущие 10 месяцев. В пользу данного процесса также сыграло традиционное сезонное снижение покупательской активности на рынке. В результате средний ценовой уровень показал трехгодовой минимум. Единственным сегментом, показывающим положительную ценовую динамику, остается экономкласс. Рост средневзвешенной цены здесь наблюдается шестой месяц подряд, с начала года бюджетные новостройки прибавили 4,7%. Основной причиной восходящего ценового тренда является, с одной стороны, высокая востребованность сегмента у покупателей, а с другой - сравнительно менее интенсивное пополнение предложения (с начала года на рынок вышло всего 2 новых проекта экономкласса).

В Новой Москве по-прежнему наблюдается низкая девелоперская активность. Предложение пополняется практически только за счет выхода корпусов в уже реализуемых проектах, выводить в продажу новые жилые комплексы застройщики не торопятся. Одновременно на присоединенных территориях наблюдается стабильный спрос на первичное жилье, чему в немалой степени способствовало развитие транспортной и социальной инфраструктуры региона. В результате новое предложение не всегда оказывается способно возместить вымывающийся объем. Именно такая ситуация наблюдалась в июне, когда сокращение общей площади экспонируемых квартир составило сразу 13,8%. Средняя цена квадратного метра по итогам июня продемонстрировала незначительный рост на уровне 0,1-0,3% по всем классам жилья. Примечательно, что и в Новой Москве единственным стабильно растущим сегментом является экономкласс, где цена показывает положительную динамику пятый месяц подряд и с февраля прибавила сразу 8,1%



### «МИЭЛЬ-Новостройки»

109004, Москва,  
ул. Николаямская, д. 40, стр. 1  
телефон: (495) 777 33 33  
e-mail: newstroy@miel.ru  
www.new.miel.ru

### Исследования

Татьяна Кузмина  
Руководитель департамента  
аналитики и консалтинга  
«МИЭЛЬ-Новостройки»  
tatiana.kuzmina@miel.ru  
+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.