

ЖК «ГТ Тверская»

## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Сентябрь 2017

### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

Общее количество новостроек



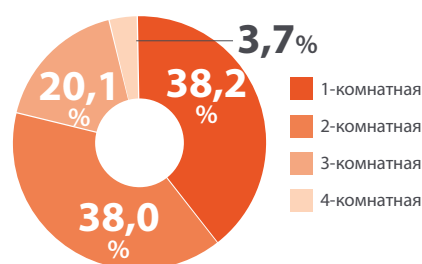
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объём предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам сентября 2017 года составил 2,85 млн кв.м (без учета элитных объектов). По сравнению с августом зафиксировано снижение на уровне 1,3%. За отчетный период рынок пополнился четырьмя новыми проектами: «Полярная 25», «Ясенева 14», городской квартал «Правда», «ГТ Тверская». Кроме того были начаты продажи в нескольких новых корпусах текущих проектов.

Однако выход нового объема предложения не перекрыл текущий уровень спроса, в результате впервые за исследуемый период зафиксировано снижение объемов предложения в пределах 1,3%. Количество квартир в продаже также снизилось – на 1,8% (до 44,4 тыс. лотов).

В сентябре доля предложения бизнес-класса выросла с 47,1% до 48%. Доля комфорт-класса в общей структуре предложения снизилась на 1,1 п.п. (до 42,3%). Также увеличилась и доля эконом класса (с 9,5% до 9,7%).

Результатом перераспределения объемов предложения в пользу бизнес-класса стало снижение доли однокомнатных квартир и студий в общей структуре предложения: с 38,8% до 38,2%.

Доля двухкомнатных лотов осталась на уровне августа – 38%. Также не изменилась доля многокомнатных лотов – 3,7% от общего количества. Доля трёхкомнатных лотов выросла с 19,5% до 20,1%.

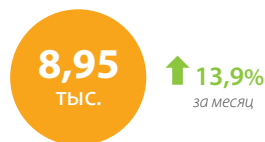
Средняя площадь лотов на рынке увеличилась на 0,5% и составила 64,2 кв. м.

#### НОВАЯ МОСКВА

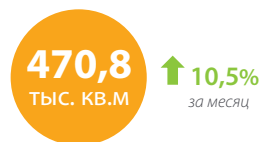
Общее количество новостроек



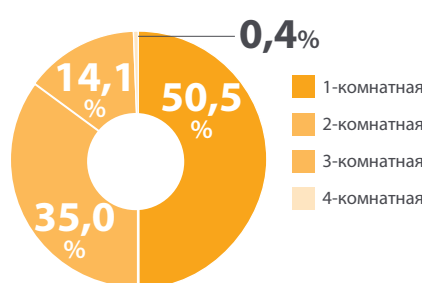
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в сентябре 2017г. был зафиксирован рост девелоперской активности. За прошедший месяц на рынок вышел один новый проект – «Южное Бунино» от ГК МИЦ. Кроме того за исследуемый период стартовали продажи в нескольких корпусах текущих проектов.

Однако ввиду относительно низкого общего объёма предложения на первичном рынке Новой Москвы выход нового проекта, а также новых корпусов привел к значительному росту суммарного объема предложения – на 10,5%. Таким образом, по состоянию на конец сентября 2017г. суммарный объем предложения составил 470,8 тыс. кв. м. Предложение квартир также выросло до 8,9 тыс. лотов (7,9 тыс. в августе).

В сентябре максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 72,5%. За месяц его доля снизилась на 0,3 п.п. Доля бизнес-класса также снизилась – с 7,7% до 6,8%. Доля экономкласса выросла с 19,4% до 20,7%.

Доля однокомнатных квартир и студий по итогам сентября выросла на 3,2 п.п. и составила 50,5%. Соответственно, доля других квартир в общей структуре предложения наоборот снизилась: доля двухкомнатных лотов с 37,2% до 35,0%, доля трехкомнатных с 15% до 14,1%, доля многокомнатных с 0,5% до 0,4%.

Средняя площадь экспонируемых лотов также снизилась за исследуемый период: в августе 2017 года показатель был 54,2 кв. м, а по итогам сентября уже 52,6% (снижение на 3,0%), что является следствием роста доли студий и однокомнатных квартир.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



↑ 21,4%



↑ 5,3%

# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 192,4 тыс. руб. По сравнению с августом показатель вырос на 0,3%, а по сравнению с сентябрем 2016 г. снизилась на 0,3%.

В экономклассе за рассматриваемый период средневзвешенная цена снизилась на 1,8% (до 110,9 тыс. р./кв. м), в комфорт-классе - до 153,4 тыс. р./кв. м. (-0,3%). В сегменте бизнес-класса средневзвешенная цена выросла на 0,3% (до 243,4 тыс. р./кв. м.). В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ВАО (+4,6%), а наибольшее падение - на ЗелАО (-4,0%).

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
<b>СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ</b>	<b>192,4</b>	<b>↑ 0,3%</b>
ЭКОНОМ	110,9	↓ -1,8%
КОМФОРТ	153,4	↓ -0,3%
БИЗНЕС	243,4	↑ 0,3%

Тройка наиболее дорогих округов по итогам сентября не изменилась. На первом месте неизменно находится ЦАО (541,2 тыс. руб./ кв. м), на втором - ЗАО (242,2 тыс. руб./ кв. м), на третьем - САО (224,7 тыс. руб./ кв. м). Наиболее доступными округами в сентябре 2017г. остались - ЗелАО (85,8 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (139,8 тыс. руб./ кв. м).

## НОВАЯ МОСКВА

По итогам сентября 2017 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТИНАО составила 98,4 тыс. руб, что на 1,8% ниже показателя прошлого месяца. Относительно сентября 2016 г. средневзвешенная цена кв. м. снизилась на 5,2%.

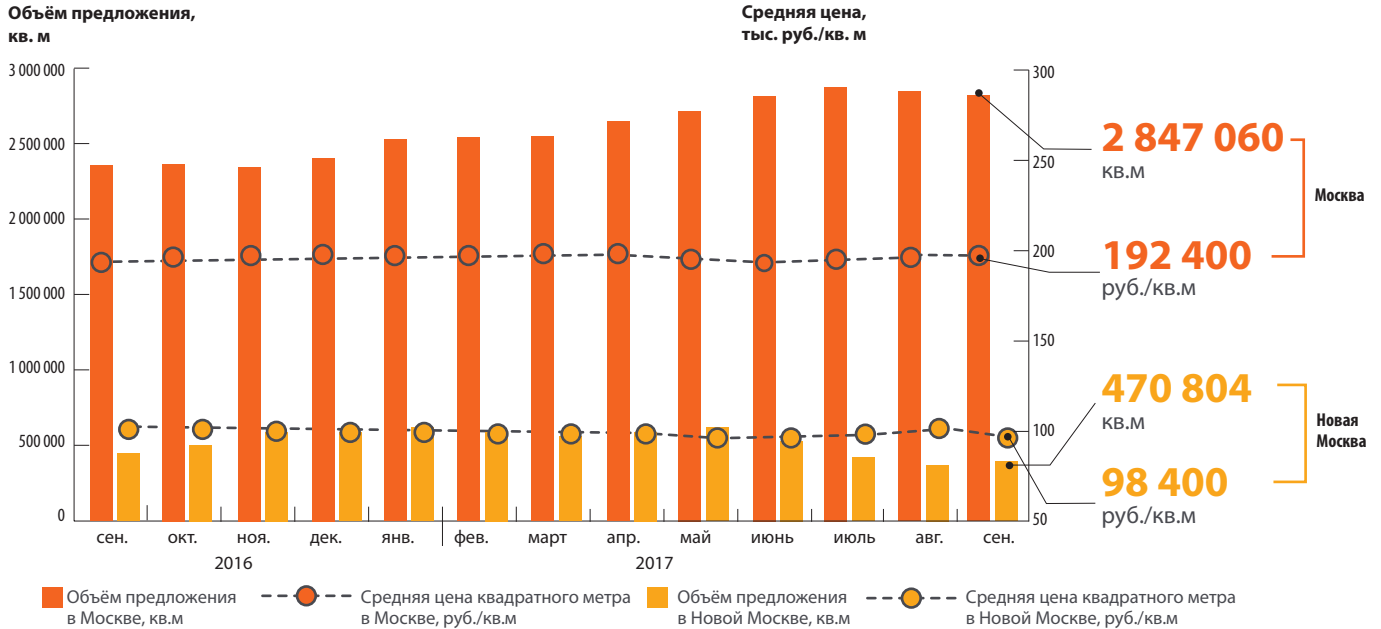
В экономклассе средневзвешенная цена снизилась на 0,7% (до 91,6 тыс. р./кв. м.), в комфорт-классе снизилась на 1,4% и достигла значений 97,6 тыс. р./кв. м., в бизнес-классе также было снижение - на 3,7%, до 127,8 тыс.р./кв.м.

В сентябре 2017г. средневзвешенная цена НАО составила 101,7 тыс. р./кв. м.что на 2,4% ниже показателей августа текущего года. Средневзвешенная цена ТАО не изменилась и составила 67,9 тыс. р./кв.

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
<b>СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ</b>	<b>98,4</b>	<b>↓ -1,8%</b>
ЭКОНОМ	91,6	↓ -0,7%
КОМФОРТ	97,6	↓ -1,4%
БИЗНЕС	127,8	↓ -3,7%

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

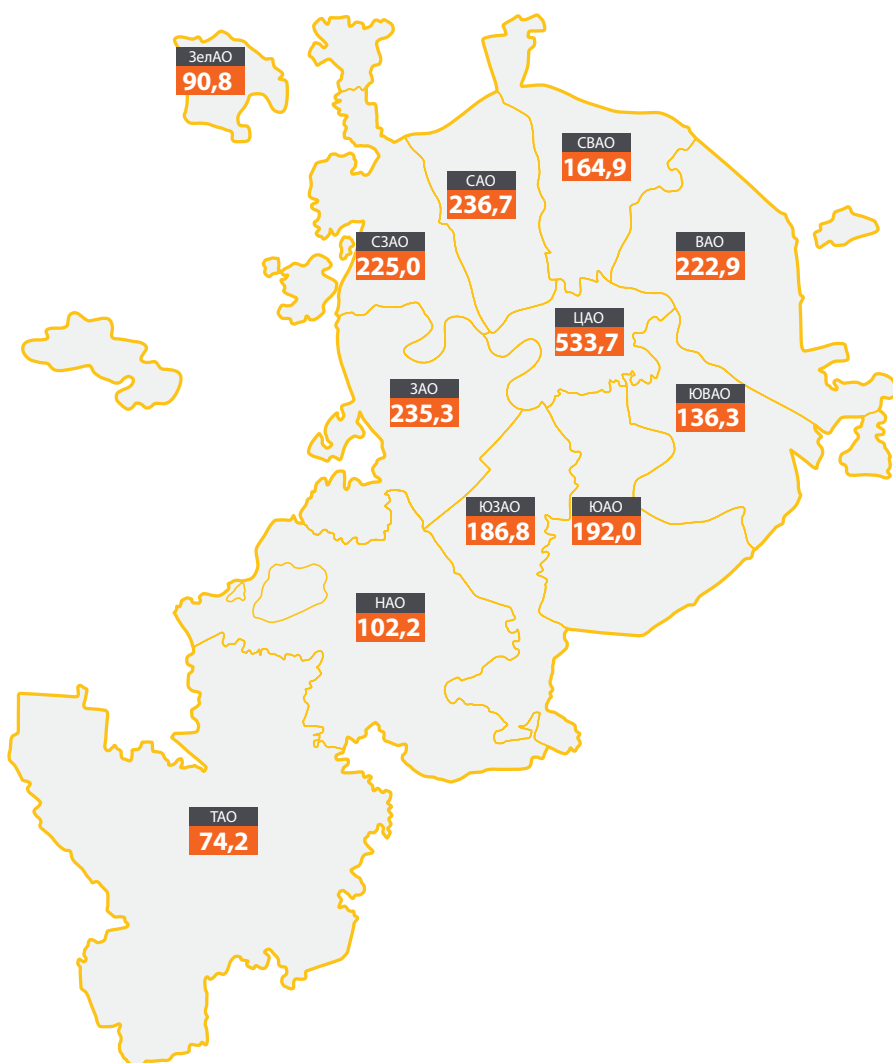


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,7	2,20
	комфорт	Nord	26,2	2,00
	бизнес	ЖК «Сердце Столицы»	24,6	3,80
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	34,8	2,00
	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 «Городской квартал Правда»	3-я очередь ЖК «Наследие»
	комфорт	ЖК «ГТ Тверская»	2 к. ЖК «Смольная, 44»
		ЖК «Полярная 25» ЖК «Ясенева 14»	к. 5 ЖК «Life-Ботанический сад» 1а и 1б ЖК «Летний Сад»
НОВАЯ МОСКВА	комфорт	ЖК «Южное Бунино»	к. 13/2 и 13.3 ЖК «Саларьево парк» 1 корпус ЖК «Москва А101»

## ВЫВОДЫ

Сентябрь 2017г. в «старых» границах Москвы можно охарактеризовать довольно низкой девелоперской активностью – несмотря на то, что вышло 4 новых проекта, количество новых корпусов в действующих проектах было довольно невелико. Поэтому на фоне стабильно высокого спроса на столичную недвижимость, уже два месяца фиксируется снижение объема предложения на первичном рынке «старой» Москвы. Однако следует учесть, что несмотря на первое сокращение объемов предложения в 2017г. велика вероятность возобновления роста данного показателя на фоне ожидаемой активизации девелоперов. При сохранении темпов прироста характерных для последних месяцев, планка в 3 млн кв. м будет преодолена в ближайшие несколько месяцев.

Также стоит обратить внимание и на достаточно активный рост объемов предложения бизнес-класса. Месячное изменение составило 0,9% п.п. Причиной является выход двух новых проектов в данном сегменте, а также менее активное вымывание предложения. Кроме того рост доли бизнес-класса привел к возобновлению (хоть и незначительному) роста цены на первичном рынке «старой» Москвы, которая также соответствует показателям конца июня 2017г.

В Новой Москве в сентябре 2017 г. был зафиксирован рост девелоперской активности, благодаря, в первую очередь, выходу нового ЖК «Южное Бунино», а также выходом на реализацию новых корпусов в реализуемых проектах. Стоит отметить, что новых проектов на рынке ТиНАО не выходило с мая 2017г. Все это привело к значительному снижению средневзвешенной цены на 1,8%. При этом отметим, что для Новой Москвы характерны достаточно значительные колебания показателей предложения и средневзвешенной цены по причине относительно малого объема рынка, на который оказывает гораздо большее влияние выход отдельно взятого проекта.



### «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.