



ЖК «Лучи»

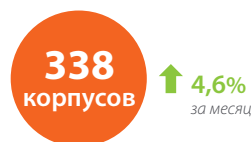
## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Февраль 2016

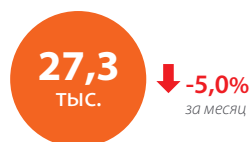
### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

Общее количество новостроек



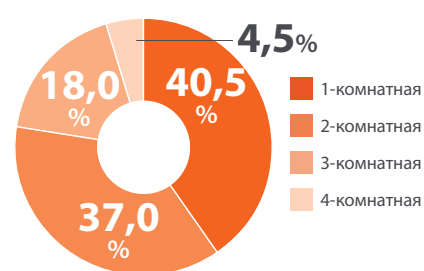
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)

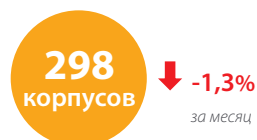


По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки» общее количество новостроек выросло на 4,6% и составило 338 корпуса в 124 проектах. Текущий объём предложения составляет 1,86 млн кв.м, что на 38,7% превышает показатель февраля 2015 г. В структуре объёма предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с разницей в 3,5%.

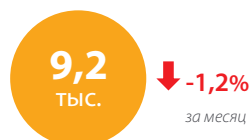
В основном предложение пополнилось квартирами в проектах массового сегмента. Кроме новых корпусов в реализацию поступило два проекта – ЖК «Царская площадь», строящийся в районе Беговой в нескольких сотнях метрах от ТТК, и ЖК «ЛУЧИ», который будет располагаться в районе Солнцево на месте НПО «Взлет».

#### НОВАЯ МОСКВА

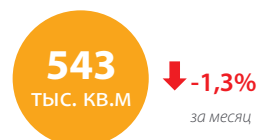
Общее количество новостроек



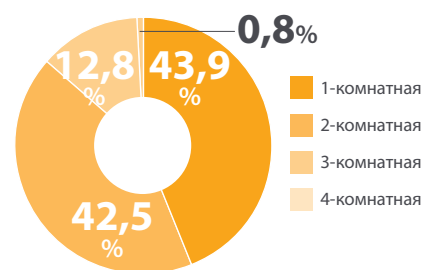
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



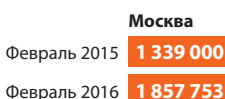
Общее количество новостроек снизилось на 1,3% и составило 298 корпусов.

В первичном рынке новостроек Новой Москвы продолжается отрицательная динамика объёма предложения, которая началась с ноября 2015 года. Количество реализуемых квартир снизилось на 1,2% и составило 9,2 тыс., это 543,5 тыс. кв.м. А по сравнению с февралем 2015 г. объём предложения вырос на 2,9%.

В структуре объёма предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с незначительной разницей в 1,4%.

В феврале девелоперы не выводили на рынок новые проекты, предложение пополнилось только новой очередью в ЖК «Испанские кварталы» компании А101 Девелопмент.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



↑ **38,7%**



↑ **2,9%**

# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

Средневзвешенная цена предложения составила 209,0 тыс. руб./кв.м (+1,0% в течение месяца), что соответствует 2 702 \$/кв.м (+1,8%).

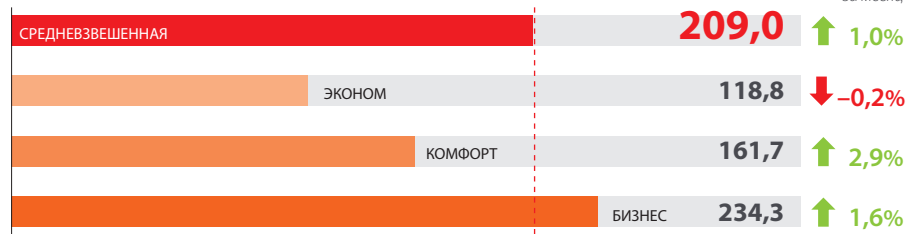
Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 516,3 тыс. руб./кв.м, на втором месте ЗАО – 251,2 тыс. руб./кв.м. Последние места в данном рейтинге занимают ЮВАО и ЗелАО. Стоит отметить, что в округах, где в феврале пополнился объем предложения массового сегмента, цены снизились наиболее существенно – ЮВАО и ЗАО (-3% в течение месяца).

## НОВАЯ МОСКВА

В феврале 2015 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы незначительно уменьшилась на 0,6% и составила 104,0 тыс. руб./кв.м (1 345 \$/кв.м).

В Новомосковском АО стоимость квадратного метра уменьшилась на 2% за счёт выхода новых корпусов на низкой стадии строительства, и составила 111,9 тыс. руб./кв.м, что в 1,5 раза больше, чем в соседнем Троицком АО.

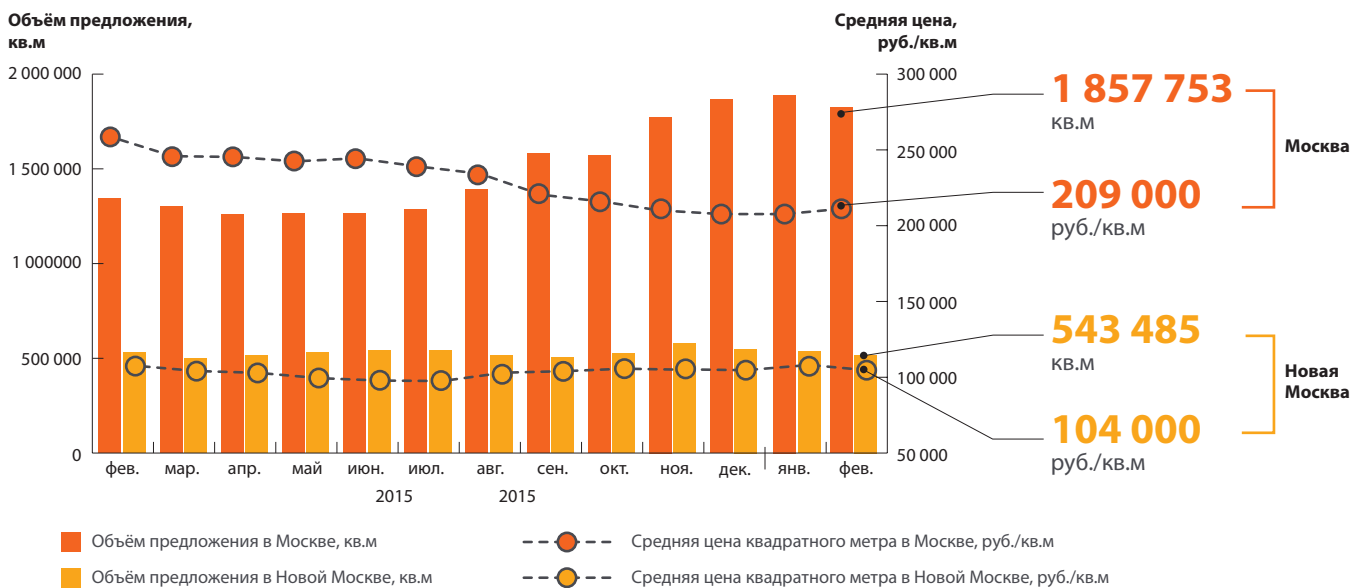
Цена предложения (Москва), тыс. руб./кв.м



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



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

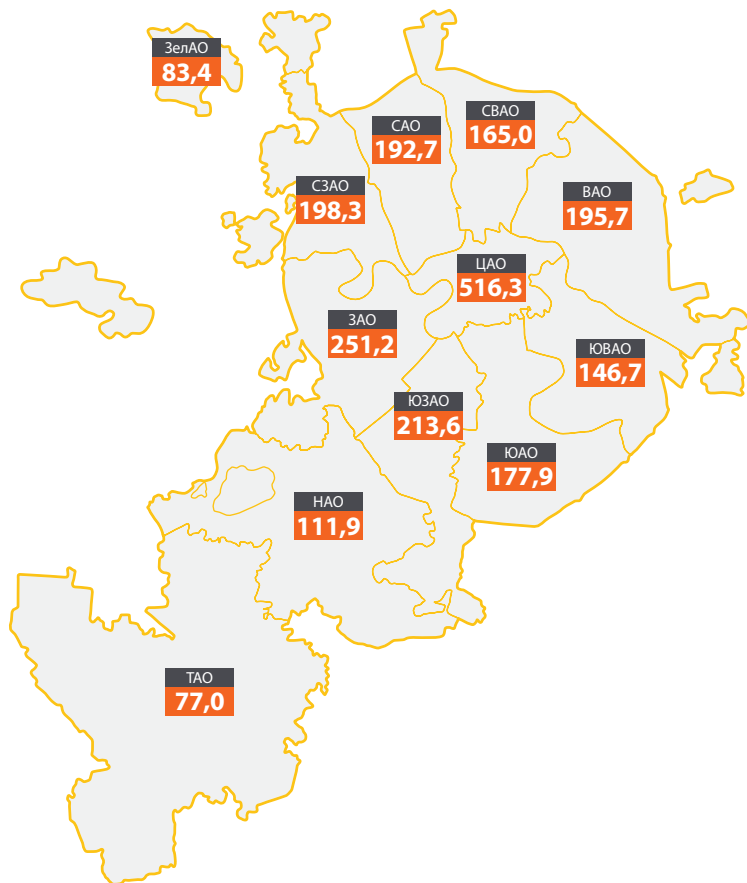


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	19,8	1,70
	комфорт	ЖК «Домашний»	30,9	3,30
	бизнес	ЖК «Символ»	27,0	4,60
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	33,6	1,90
	комфорт	ЖК «Баркли. Медовая Долина»	25,2	2,27
	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	эконом		2 корпуса в ЖК «Некрасовка»
	комфорт	ЖК «Лучи»	1 корпус в ЖК «SREDA» 1 корпус в ЖК «Савеловский сити» 4 корпуса в ЖК «Эталон-Сити. Башни Токио»
	бизнес	ЖК «Царская площадь»	1 корпус в ЖК «ЗИЛАРТ»
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		6 корпус в ЖК «Испанские кварталы»

## ВЫВОДЫ

Таким образом, в «старых» границах Москвы выросло количество новых объектов, но при этом существенно сократился объем предложения, что связано с выводом некоторого объема квартир из реализации, например, в ЖК «Хорошёвский» корп. 14.

В феврале 2015 года на рынок новостроек в основном вышли квартиры в проектах массового сегмента (79%). Уровень цен колеблется в рамках 1%, что вызвано двумя факторами: структурными изменениями (выход новых проектов, вымывание квартир) и ростом стадии строительства объектов.

## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

### Новые ценовые рекорды Москвы

Значимым событием последних месяцев стало «пробитие» ценового дна на первичном рынке в «старых» границах Москвы – цена на 1 кв.м снизилась до 89 тыс. рублей. Например, в ЖК «Домашний» от ГК «ПСН» трехкомнатные квартиры продаются по начальной стоимости 89 тыс. руб./кв.м, а в ЖК «Город», и в ЖК «Влюблено» стоимость на некоторые трехкомнатные квартиры достигала всего 100 тыс. руб./кв.м. Это является абсолютными ценовыми рекордами для Москвы.

### В 2015 году в Новой Москве было создано 20 тыс. рабочих мест

Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин заявил, что за прошедший год в Новой Москве было построено более 3 млн кв.м. недвижимости, что позволило создать 20 тыс. новых рабочих мест. Также было заявлено, что в текущем году ввод недвижимости будет даже выше уровня прошлого года – предполагается ввод 3,7 млн кв.м. недвижимости.

### Деятельность риелторов хотят урегулировать специальным законом

ФАС России готова принять участие в подготовке закона, регулирующего деятельность риелторов, и об этом сообщила в письме Росфинмониторингу. Также в письме говорится, что и Счетная палата выступает за данный закон.

### Машино-места в жилых домах получат новый статус

Правительство России решило приравнять парковочные места для автомобилей в подземных гаражах внутри многоквартирных домов к полноценным объектам недвижимости. Поэтому к концу 2016 года парковочное место внутри многоквартирного дома можно будет поставить на кадастровый учет, а владелец объекта сможет получить свидетельство о праве собственности.



### «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

Георгий Новиков  
Руководитель отдела  
аналитики и консалтинга  
«МИЭЛЬ-Новостройки»  
georgy.novikov@miel.ru  
+7 495 777 3333

Содержащаяся в настоящем отчете информация и данные носят исключительно информационный характер. Компания ИРК «МИЭЛЬ-Новостройки» не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной отчете.