



ЖК «Вавилова, 4»

## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Июль 2016

### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

Общее количество новостроек



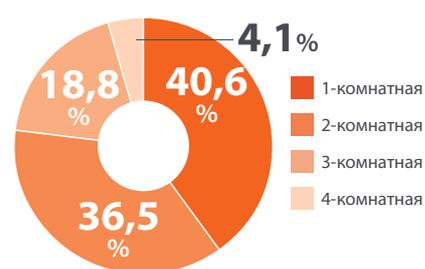
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», общее количество новостроек в июле снизилось на 2% и составило 338 корпусов в 142 проектах. Текущий объем предложения составляет 1,96 млн кв.м, что на 53,9% превышает показатель июля 2015 г. В структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры с разницей в 4,1 процентных пункта.

В июле наметилась тенденция по увеличению девелоперской активности, проявляющейся в выходе новых проектов, причем принадлежащих различным классам. Предложение квартир существенно увеличилось – на 2015 квартир. Рынок пополнился двумя проектами бизнес-класса и одним крупным проектом на западе Москвы в сегменте комфорт.

#### НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



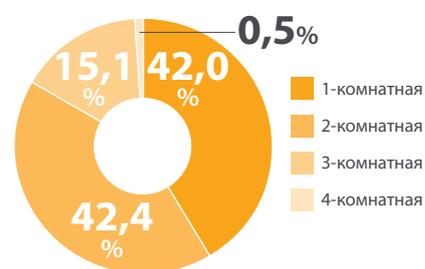
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



Общее количество новостроек увеличилось на 3,5% и составило 266 корпусов. В июле на рынок Новой Москвы не вышло ни одного нового проекта, но в ЖК «Зеленая Москва» в продажу вышла третья очередь. В скором времени объем предложения значительно увеличится за счет выхода в реализацию проектов в локации Саларьево. За прошедший месяц количество квартир в реализации выросло на 3,6% и составило 8,75 тыс. шт. По сравнению с июлем 2015 года объем предложения меньше на 9,5% в расчете по корпусам.

В структуре объема предложения сохраняется приоритет за однокомнатными и двухкомнатными квартирами с сохранением минимального отрыва в 0,4 процентных пункта.

Изменение объема предложения за 12 месяцев, кв.м



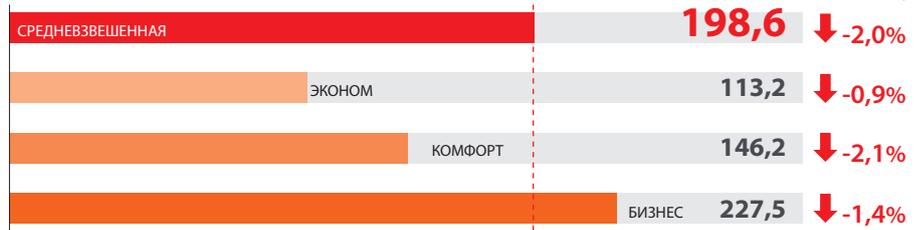
# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

Средневзвешенная цена предложения составила 198,6 тыс. руб./кв. м (-2% в течение месяца), что соответствует 3135 \$/ кв. м (-3,17%). Отрицательная динамика средней цены наблюдается по всем сегментам новостроек. За минувший месяц цена квадратного метра снизилась в экономклассе на 0,9%, в комфорт-классе – на 2,1% и в бизнес-классе – на 1,4%. Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 573,5 тыс. руб./кв. м (прирост к прошлому месяцу менее 0,5%), на втором месте ЗАО – 245,8 тыс. руб./кв. м (+1%). Последние места в данном рейтинге традиционно занимают ЮВАО и ЗелАО с показателями стоимости в 143,6 и 81 тыс. руб./кв.м соответственно.

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

Изменение за месяц

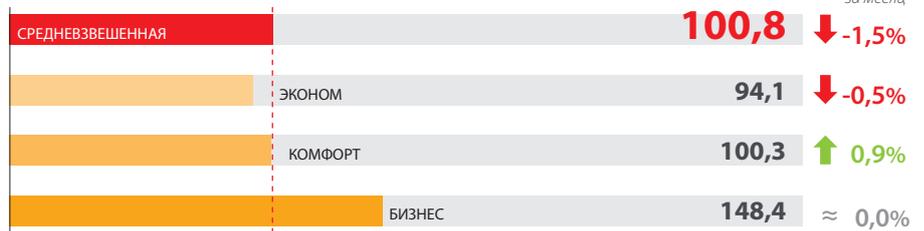


## НОВАЯ МОСКВА

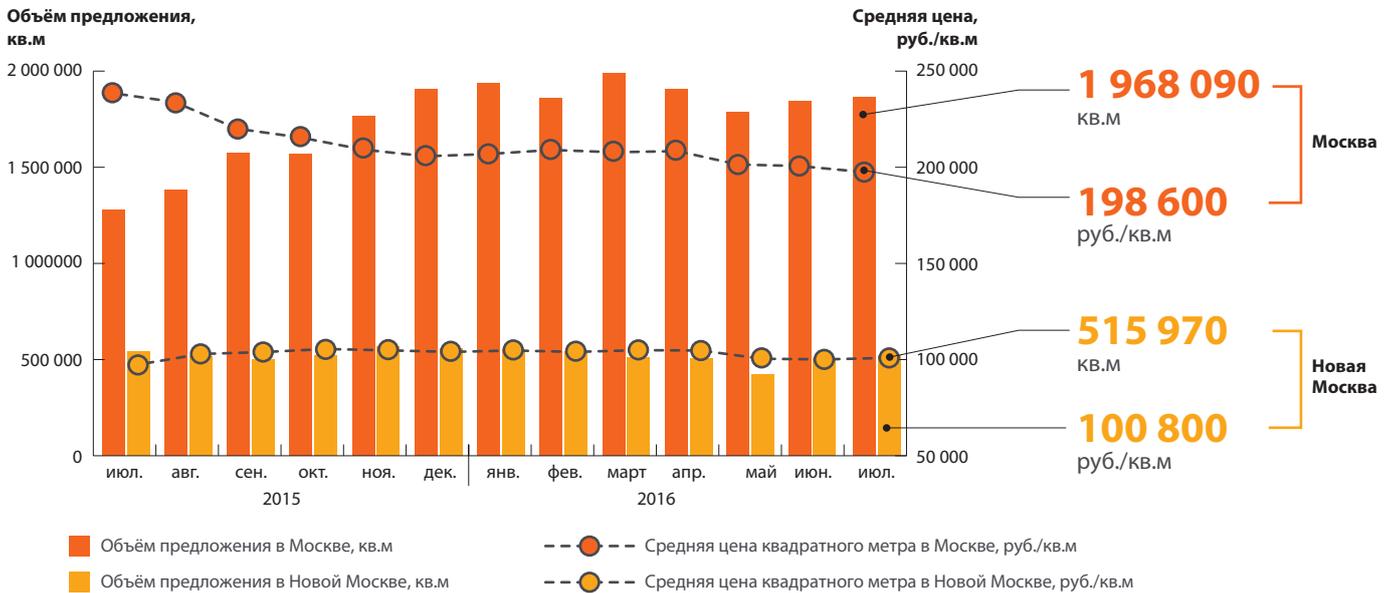
В июле 2016 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы снова скорректировалась вниз, на 2,1%, и составила 100,8 тыс. руб. /кв. м (1 549 \$/ кв. м). В июле стоимость квадратного метра в Новомосковском АО составила 113,2 тыс. руб./кв. м, что на 45,3% больше, чем в соседнем Троицком АО, где она составляет 77,9 тыс. руб./кв.м.

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

Изменение за месяц



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

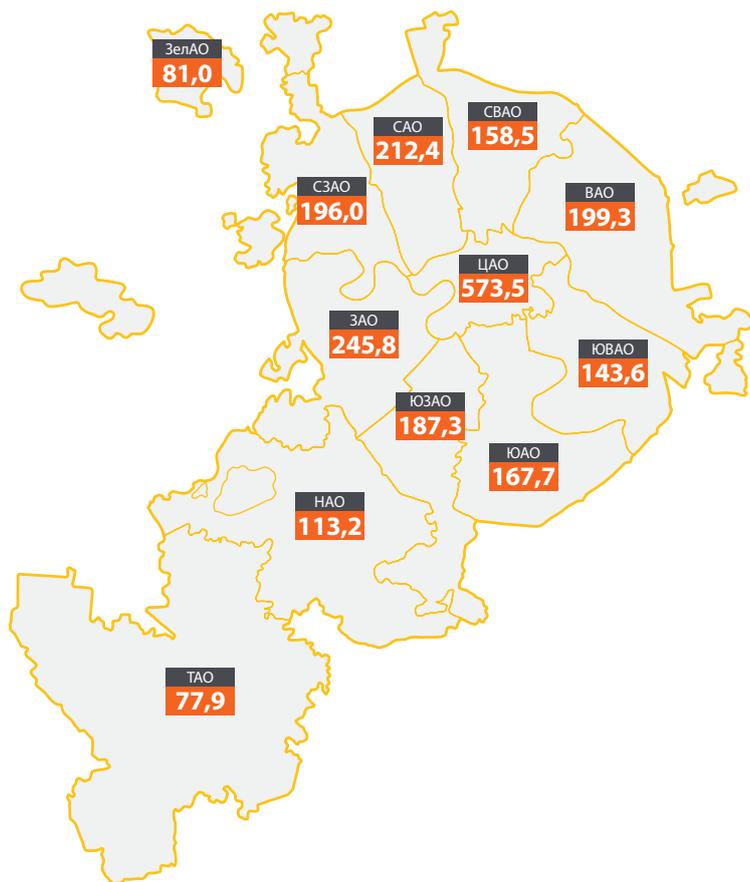


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	19,8	1,71
	комфорт	ЖК «Домашний»	30,9	3,30
	бизнес	ЖК «Символ»	27,0	4,70
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	33,6	1,90
	комфорт	ЖК «Спортивный квартал»	28,3	2,26
	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 «Вавилова, 4» ЖК «Гришина 16»	1 корпус в ЖК «Символ»
	комфорт	ЖК «Пикассо»	
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		1 корпус в ЖК «Зеленая Москва-3»

## ВЫВОДЫ

Поскольку на первичном рынке в реализации находится большое количество объектов, а сильная конкуренция не позволяет существенно повышать цены даже в процессе активного строительства, то в ближайшее время не стоит ожидать каких-либо значительных изменений среднерыночных цен. По нашим оценкам, в период оживления деловой активности рост может составить 3-5% от текущих значений в проектах, находящихся в активной стадии монтажа, тогда как для новых комплексов на самом старте вполне допустимо предположить обновление исторических минимумов стоимости. Также в июле зафиксированы структурные изменения на рынке апартментных комплексов – совокупное предложение в этом сегменте возросло благодаря выводу новых объемов в недавно запущенных комплексах, например, ONLY FILL.

Ожидается, что в Новой Москве в ближайшее время предложение начнет пополняться именно новыми проектами, причем их расположение и типология могут привести к качественной переориентации спроса с Калужского направления на Киевское.

## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

**В 2019 году начнется строительство легкого метро в Подмоскovie**  
Строительство легкого метро в Подмоскovie могут начать в 2019 году, такая информация содержится в материалах к роуд-шоу первого пускового комплекса линии «Подольск-Домодедово-Раменское». Данный этап планируется завершить в 2022 году, тогда же начнется эксплуатация линии. Губернатор Московской области Андрей Воробьев сообщил, что до конца года будет объявлен конкурс на проектирование.

**В Москве остается 314 долгостроев**  
Департамент градостроительной политики Москвы сообщил, что в 2016 году из перечня московских долгостроев исключены 32 объекта. Но на данный момент в работе оперативной группы остается 314 из ранее выявленных 669.

**В Некрасовке построят пилотный дом новой панельной серии**  
Власти Москвы утвердили проект дома новой панельной серии, который планируется построить в Некрасовке. Новая панельная серия Д8-1/17Н1 разработана ОАО «МНИИТЭП». В данной серии панели наружных стен отделаны цементно-песчаной плиткой «под кирпич» разных оттенков. Цоколь и первый этаж дома облицованы керамогранитом.

**Территорию 2 заводов около станции ТПК «Хорошевская» планируется застроить**  
Заммэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин сообщил, что территорию двух заводов около станции «Хорошевская» третьего пересадочного контура планируется застроить жильем и офисно-деловой недвижимостью. Власти Москвы планировали завершить строительство транспортно-пересадочного узла (ТПУ) «Хорошевская» на севере Москвы в 2019 году.



### «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 «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.