



ЖК «Грани»

## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Ноябрь 2017

### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

Общее количество новостроек



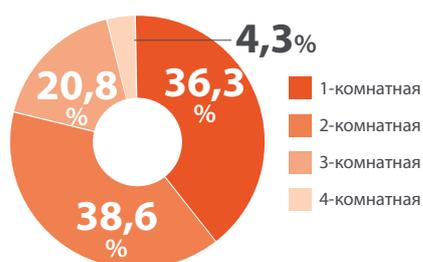
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам ноября 2017 года составил 2,88 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с сентябрем зафиксирован рост на уровне 1%. За отчетный период рынок пополнился пятью новыми проектами: «Мой адрес на Тишинском»; «Мой адрес в Бескудниково-2»; «Серебряный парк»; «Дом 128»; «Грани».

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

Таким образом, в ноябре 2017г. активизировалась активность девелоперов, что привело к достаточно существенному для последних месяцев росту объема предложения. Однако говорить об устойчивом тренде на ближайшие месяцы пока нельзя, учитывая, как из-

менившую активность девелоперов последних месяцев, так и ожидающийся максимальный годовой уровень спроса в конце ноября – в декабре 2017г.

#### НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



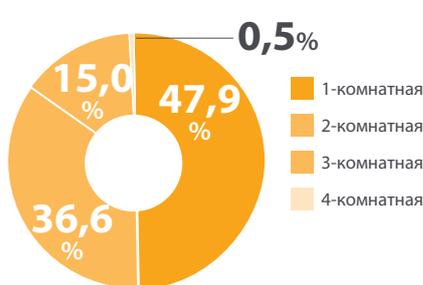
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в ноябре 2017г. уровень девелоперской активности значительно снизился по сравнению с предыдущим месяцем. За прошедший месяц на рынок не вышел ни один новый проект. За исследуемый период вышло лишь 3 новых корпуса в уже реализуемых проектах – в ЖК «Саларьево парк» и «Позитив». На фоне этого, 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 снизился на 7,6% и составил 425,1 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам октября также снизилось (на 8,2% до 7935 шт.).

В ноябре 2017г. традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 73,1%. За месяц его доля увеличилась на 3,5 п. п. Доля эконом класса наоборот снизилась с 21,8% до 19,8%. Доля бизнес-класса снизилась с 8,6% до 7,1%.

За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения сократилась на 1,0 п. п. (с 48,9% до 47,9%). Соответственно выросла доля других типов квартир. Так доля 2-комн. лотов выросла по итогам ноября на 0,6 п. п. (до 36,6%). Доля 3-комн. квартир составила 15% (рост на 0,4 п. п.). Доля многокомнатных лотов осталась неизменной на уровне 0,5%.

Ввиду снижения доля студий и 1-комн. квартир и апартаментов, по итогам ноября 2017г. на первичном рынке Новой Москвы выросла средняя площадь реализуемых лотов (с 53,3 до 53,6 кв. м или на 0,6%)

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 193,9 тыс. руб. (3 292,5\$). По сравнению с октябрём средневзвешенная цена выросла на 0,4%. По сравнению с октябрём 2016 г. средневзвешенная цена снизилась на 1%.

В экономклассе за рассматриваемый период средневзвешенная цена снизилась на 0,3% (до 109 тыс. р./кв. м). В комфорт-классе средневзвешенная цена не изменилась и составила 153,4 тыс. р./кв. м. В сегменте бизнес-класса средневзвешенная цена выросла на 0,1% (до 246,5 тыс. р./кв. м.). В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на СВАО (+4,2%), а наибольшее падение - на ВАО (-6,5%).

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

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	193,9	↑ 0,4%
ЭКОНОМ	109,0	↓ -0,3%
КОМФОРТ	153,4	≈ 0,0%
БИЗНЕС	246,5	↑ 0,1%

Тройка наиболее дорогих округов по итогам ноября изменилась. На первом месте неизменно находится ЦАО (547,3 тыс. руб./ кв. м), на втором - ЗАО (237,5 тыс. руб./ кв. м), на третьем - САО (234,4 тыс. руб./ кв. м). Наиболее доступными округами в ноябре 2017г. остались - ЗелАО (88,2 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (137,3 тыс. руб./ кв. м).

## НОВАЯ МОСКВА

По итогам ноября 2017 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТИНАО составила 99,2 тыс. руб. (или 1 684,7\$). За исследуемый период средневзвешенная цена кв. м. снизилась на 1,1%. Относительно ноября 2016 г. средневзвешенная цена кв. м. снизилась на 1,9%.

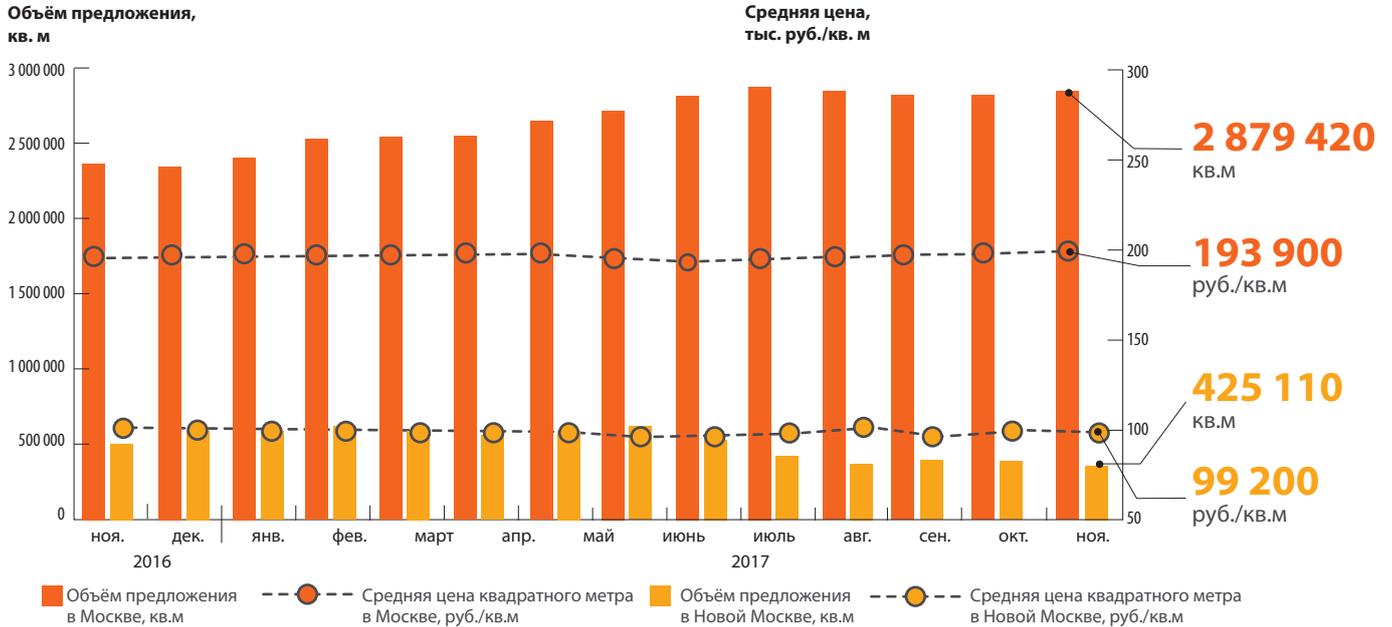
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена снизилась на 1,2% (до 91,1 тыс. р./кв. м). В сегменте комфорт-класса цена выросла на 1,2% и достигла значений 98,6 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена бизнес-класса снизилась на 5,2% до 128,1 тыс. р./кв.м.

В ноябре 2017г. средневзвешенная цена НАО составила 103,3 тыс. р./кв. м. Относительно октября средневзвешенная цена в данном округе снизилась на 1%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период выросла на 0,9% и составила 67,0 тыс. р./кв. м.

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

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	99,2	↓ -1,1%
ЭКОНОМ	91,1	↓ -1,2%
КОМФОРТ	98,6	↑ 1,2%
БИЗНЕС	128,1	↓ -5,2%

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

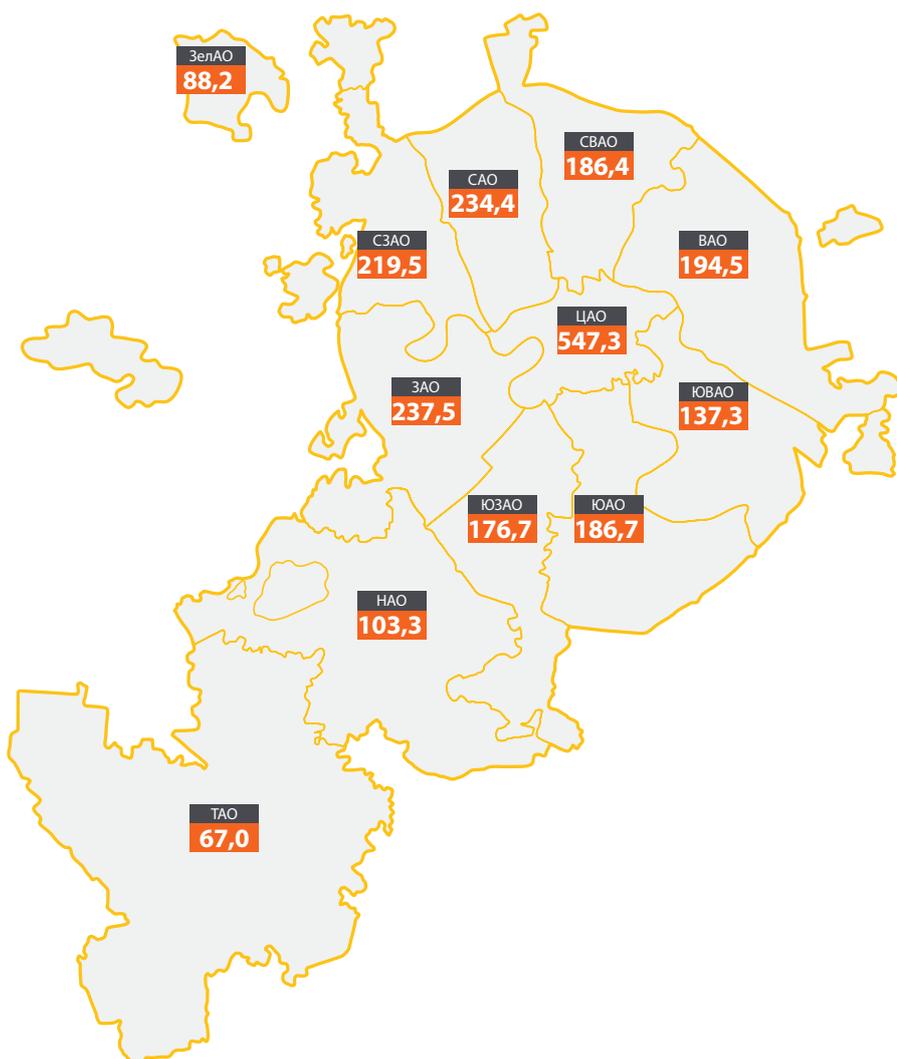


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,7	2,20
	комфорт	Nord	26,2	2,00
	бизнес	ЖК «Невский»	24,0	3,60
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	33,6	2,10
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	21,9	2,00
	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 «Мой адрес на Тишинском»	
		ЖК «Серебряный парк»	
	комфорт	ЖК «Мой адрес в Бескудниково-2»	
		Дом 128 ЖК «Грани»	
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		к. 2 ЖК «Позитив» к. 14.1 и 14.2 ЖК «Саларьево парк»

## ВЫВОДЫ

В целом, в ноябре 2017г. на рынке новостроек «старой» Москвы динамика изменения объемов предложения вернулась на траекторию роста, что привело к увеличению объемов предложения на 1,1%. Таким образом, всего 0,5% разделяет текущее предложение первичного рынка «старой» Москвы от максимального значения, зафиксированного в июле 2017г. Однако говорить об устойчивом тренде на ближайшие месяцы пока нельзя, учитывая, как изменчивую активность девелоперов последних месяцев, так и ожидающийся максимальный годовой уровень спроса в конце ноября – в декабре 2017г. Однако говорить об устойчивом тренде на ближайшие месяцы пока нельзя, учитывая как изменчивую активность девелоперов последних месяцев, так и ожидающийся максимальный годовой уровень спроса в конце ноября – в декабре 2017г.

В ноябре 2017г. основным драйвером роста средневзвешенной цены, как и месяцем ранее, стал бизнес-класс. Поскольку фактически его доля выросла на 0,2% относительно октября, он смог компенсировать коррекцию цен в эконом-классе, и стабилизацию цен комфорт-класса.

В Новой Москве в ноябре уровень девелоперской активности в целом снизился относительно прошлого месяца. Так на реализацию был выведен лишь несколько новых корпусов. Эта ситуация привела к существенному снижению объемов предложения на фоне стабильно высокого спроса на новостройки Новой Москвы. Однако 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.