



ЖК «Новоданиловская, 8»

## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Март 2020

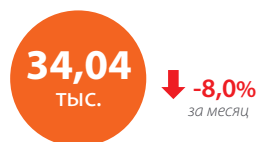
### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

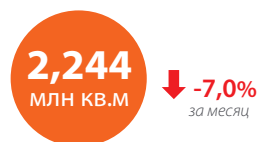
Общее количество новостроек



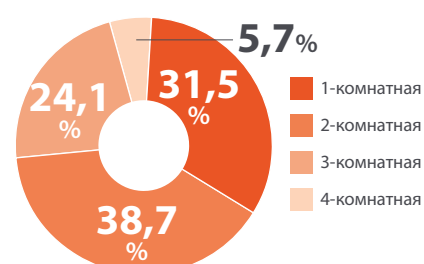
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным департамента аналитики компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья в «старых» границах Москвы по итогам марта 2020 года составил 2 244,3 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с февралем 2020г. зафиксировано снижение объемов предложения на уровне 7,0%.

В марте рынок пополнился тремя новыми проектами: ЖК «Павелецкая сити» (бизнес-класс); ЖК «Новоданиловская, 8» (бизнес-класс); ЖК «Волоколамское, 24» (комфорт класс)

Также в марте рынок пополнился 6 новыми корпусами и новыми объемами в уже реализуемых проектах. Несмотря на пополнение, общий объем предложения в старых границах Москвы снова снизился, так по итогам марта наблюдалась отрицательная динамика -8,0% общее количество лотов в продаже составило 34,0 тыс. квартир и апартаментов. Такие колебания обусловлены изменением структуры предложения за счет вывода новых объемов и постепенного вымывания наиболее ликвидных предложений, а также снятия лотов с реализации в некоторых проектах.

Общая структура предложения в старых границах Москвы в марте претерпела изменения, доля проектов комфорткласса снова подросла за счет выхода новых объемов предложения в крупных проектах комплексной застройки. Структура предложения по классам жилья в марте 2020г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса снизилась на 1,2% и составила 45,8%. Доля комфорт-класса прибавила 1,2% (до 52,1%). Доля экономкласса при этом за прошедший месяц не изменилась и составила 2,2%.

В структуре предложения по количеству комнат в марте значительных изменений не наблюдалось. Доля однокомнатных квартир и студий несколько снизилась и составила 31,5% (-0,6%), доля 2-комн. лотов выросла на 0,4% и составила 38,7%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения подросла на 0,1% до 24,1%, доля квартир с 4 и более комнатами за месяц прибавила 0,1%, и составила 5,7%.

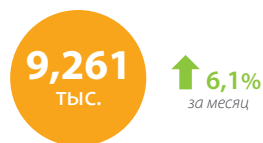
На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир выросла на 1,1% и составила по итогам месяца 65,9 кв. м.

#### НОВАЯ МОСКВА

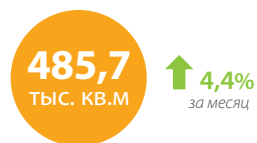
Общее количество новостроек



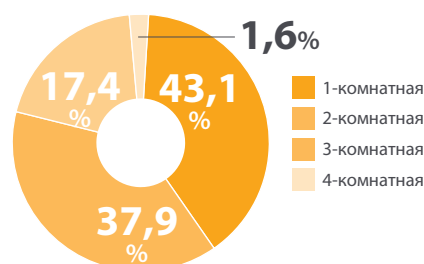
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



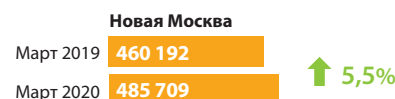
В Новой Москве в марте отмечен пророст объемов предложения, за счет выхода новых корпусов в ЖК Позитив, Кленовые аллеи, Саларьево парк и Южное Бунино. Суммарный объем предложения на первичном рынке прибавил 4,4% и составил 485,7 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам марта также выросло, на 6,1%, и составило 9,3 тыс. квартир. Количество корпусов, находящихся в реализации снизилось, и достигло в марте 165 штук (-4,1%).

В марте 2020г. структура предложения несколько сместилась, доля комфорткласса снизилась еще сильнее и достигла уровней лета 2018 года. Тем не менее, максимальный объем предложения по-прежнему приходился на комфорт-класс - 77,2%, за прошедший месяц его доля снизилась на 2,9%. Доля экономкласса показала пророст в размере 0,3% до 11,5%. Доля бизнес-класса в марте подросла на 2,6% и составила 11,3%.

Доля студий и 1-комн. квартир в марте выросла на 1,4% и составила 43,1%. Доля 2-комн. лотов выросла с 37,7% до 37,9%. Доля 3-комн. квартир потеряла 1,4% (до 17,4%). Доля многокомнатных квартир в марте потеряла 0,2% и составила 1,6%.

По итогам марта 2020г., за счет изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов снизилась на 1,6% и составила 52,4 кв. м.

Изменение объёма предложения за год, кв.м



# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

По итогам марта средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 220,6 тыс. руб. По сравнению с февралем 2020 г. средневзвешенная цена выросла на 1,2%. По сравнению с показателями марта 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 6,9%.

В экономклассе цены снизились (-0,8%) по сравнению показателями февраля и составили 147,8 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц практически не изменилась, и составила 180,1 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам марта зафиксирован прирост средней стоимости на 2,3% до 256,6 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЮАО (+4,7%), а наибольшее снижение - на СВАО (-3,3%).

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
<b>СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ (без элитной)</b>	<b>220,6</b>	<b>↑ 1,2%</b>
ЭКОНОМ	147,8	↓ -0,8%
КОМФОРТ	180,1	≈ 0,0%
БИЗНЕС	256,6	↑ 2,3%

В марте в тройке самых дорогих по стоимости квадратного метра округов, все осталось без изменений, так на первом месте неизменно находится ЦАО (579,8 тыс. руб./ кв. м). Второе место занял ЗАО (303,3 тыс. руб./кв. м.), средняя цена которого перевалила психологический порог в 300 тыс. руб., на третьем месте САО (258,8 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в марте 2020г. остались - ЗелАО (140,7 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (182,4 тыс. руб./ кв. м).

## НОВАЯ МОСКВА

По итогам марта 2020 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 137,0 тыс. руб. За прошедший месяц рост цен был отмечен во всех сегментах рынка новостроек Новой Москвы, средневзвешенная цена кв. м. подросла на 2,9%, относительно марта 2019г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 12,3%.

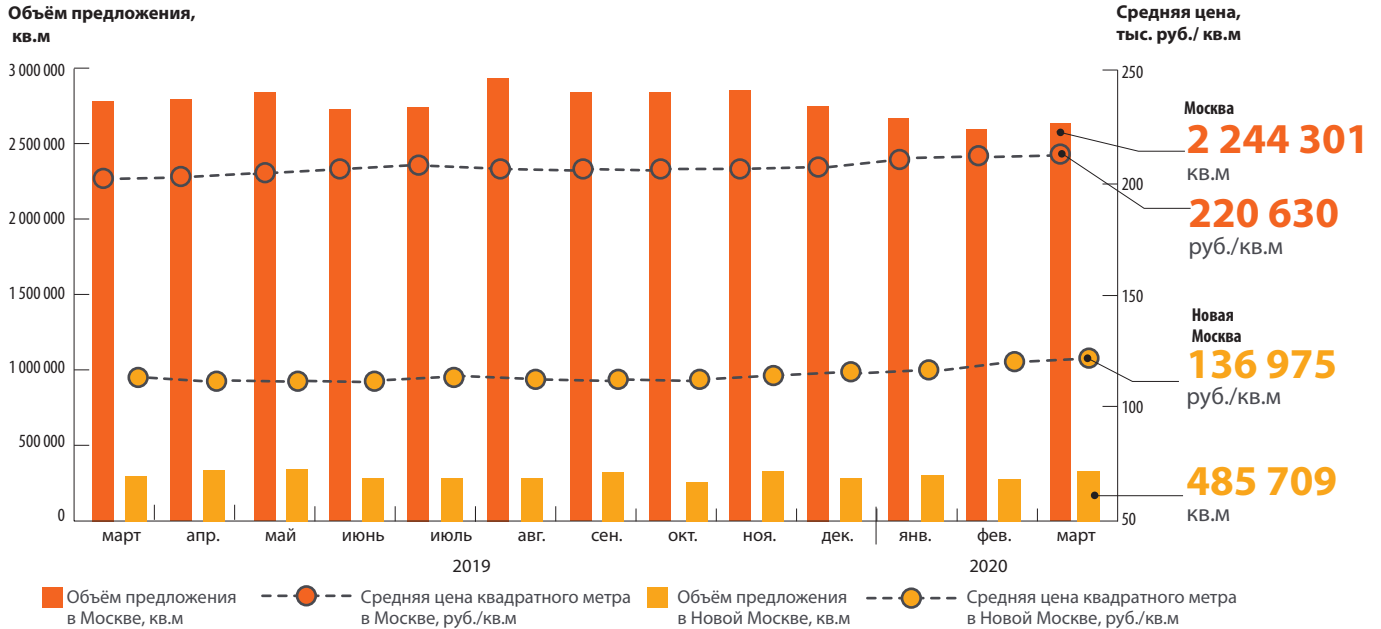
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц поднялась на 2,9% и составила 119,4 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 2,6% и достигла значений 138,5 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в марте выросла на 4,3% и составила 142,4 тыс. р./кв. м.

В марте 2020г. средневзвешенная цена НАО составила 138,2 тыс. р./кв. м., прирост относительно февраля составил 2,7%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период снизилась на 0,7% и составила 75,4 тыс. р./кв. м.

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
<b>СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ</b>	<b>137,0</b>	<b>↑ 2,9%</b>
ЭКОНОМ	119,4	↑ 2,9%
КОМФОРТ	138,5	↑ 2,6%
БИЗНЕС	142,4	↑ 4,3%

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

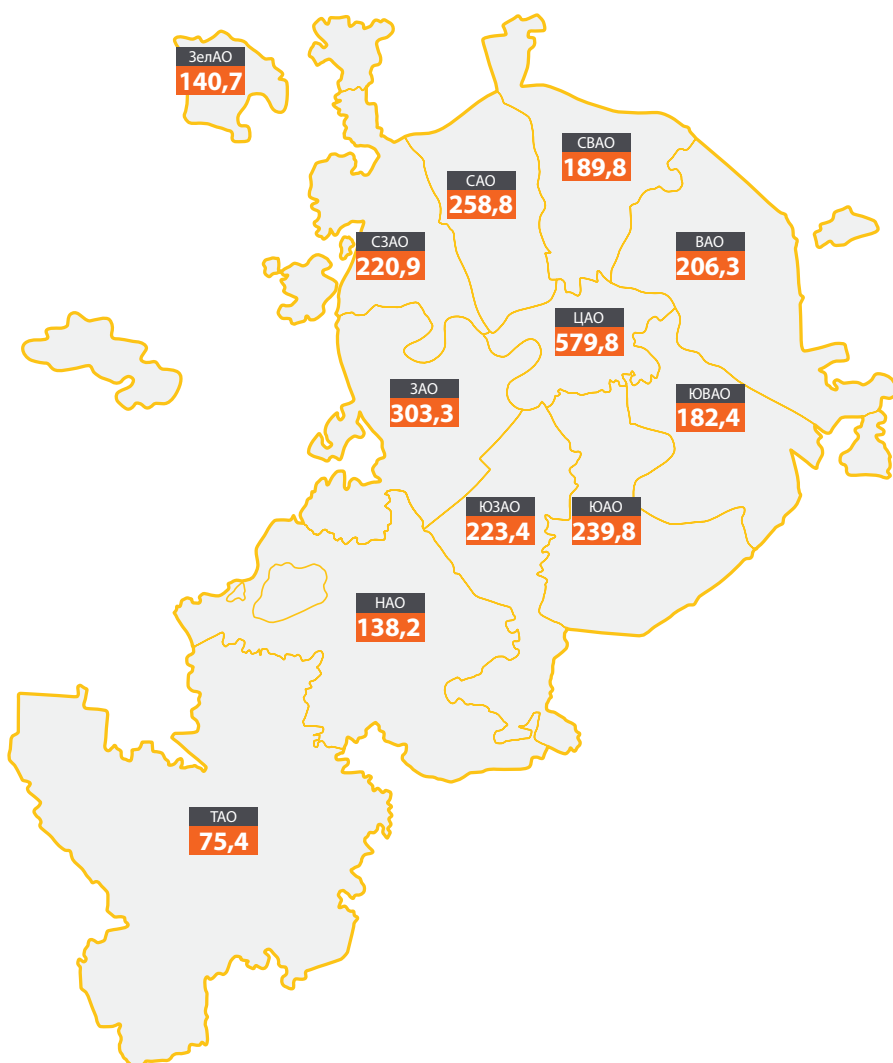


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	4,07
	комфорт	ЖК «Мой адрес в Некрасовке-2»	30,9	3,36
	бизнес	ЖК Stellar City	30,6	4,74
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	35,0	2,66
	комфорт	ЖК «Южное Бурино»	19,7	3,24
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	20,5	4,40

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

Средняя цена квадратного метра по округам, тыс. руб./кв.м



## ВЫВОДЫ

В марте на рынке новостроек Старой Москвы активность девелоперов снизилась, рынок пополнился тремя новыми проектами и 6 корпусами, несмотря на это, на фоне вымывания ликвидных предложений и снятия с реализации лотов в некоторых проектах, отмечено снижение объема предложения на 8,0% по количеству экспонируемых лотов. В структуре предложения наблюдался рост доли проектов комфорткласса, в марте они заняли 52,1%, и вернулись к средним значениям предыдущих месяцев.

На территории Новой Москвы в марте объем предложения пополнился за счет выхода новых корпусов и дополнительных объемов в уже реализуемых корпусах, за счет этого, общий объем показал прирост на уровне 6,1%. В структуре предложения на рынке новостроек Новой Москвы в марте продолжилось снижение доли проектов комфорткласса, тем не менее, такие новостройки по-прежнему составляют основу предложения на присоединенных территориях, их доля составила 77,2%.

Что касается ценовой ситуации, то, в марте на обеих территориях зафиксирован рост средних цен, так в старых границах Москвы цены прибавили 1,2% (220,6 тыс. руб. за кв. м), в Новой Москве цены выросли до 137,0 тыс. руб. за кв. м, прирост составил 2,9%.

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «Павелецкая сити», корп. 1, 2, 3, 4	ЖК «RiverSky», корп. 1
	бизнес	ЖК «Новоданиловская, 8»	ЖК «Огни», 2 очередь, корп. 1, 2
	комфорт	ЖК «Волоколамское, 24», корп. 1, 2	ЖК «Life - Варшавская», корп. 2
	комфорт		ЖК «Мой адрес в Некрасовке-2», корп. 1 (2 оч.)
	комфорт		ЖК «Ильменский 17», корп. 5
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Кленовые Аллеи», корп. 11, 12
	комфорт		ЖК «Остафьево», д. 8
	комфорт		ЖК «Саларьево парк», корп. 43
	комфорт		ЖК «Южное Бунино», корп. 12, 16
	комфорт		ЖК «Позитив», корп. 7



### «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.