



ЖК «Настоящее»

## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Май 2020

### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

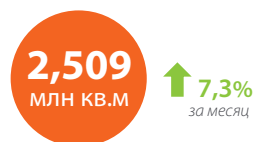
Общее количество новостроек



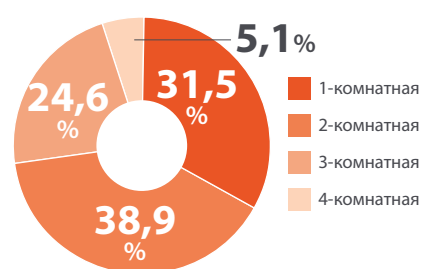
Общее количество квартир в продаже



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 мая 2020 года составил 2 509 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с апрелем 2020г. зафиксирован прирост объемов предложения на уровне 7,9%.

В мае рынок пополнился двумя новыми проектами – ЖК Настоящее и ЖК Светлый мир Станция Л, а также в продажу вышел новый корпус в ЖК Событие компании Донстрой. На фоне выхода новых объемов и продолжающейся стагнации спроса, по итогам мая зафиксирована положительная динамика объема предложения +7,3%, общее количество лотов в продаже составило 38,4 тыс. квартир и апартаментов. Общая структура предложения в старых границах Москвы за прошедший месяц сместилась в сторону новостроек комфорткласса, за счет того, что в мае вышел большой объем нового предложения именно в этом сегменте. Структура предложения по классам жилья в мае 2020г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса снизилась на 3,4% и составила 42,5%. Доля комфорт-класса прибавила 3,7% (до 56,2%). Доля экономкласса при этом за прошедший месяц снизилась на 0,3% и составила 1,3%.

В структуре предложения по количеству комнат в мае значительных изменений не наблюдалось. Доля однокомнатных квартир и студий несколько снизилась и составила 31,5% (-0,2%), доля 2-комн. лотов потеряла 0,1% и составила 38,9%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения выросла на 0,8% до 24,6%, доля квартир с 4 и более комнатами за месяц потеряла 0,5%, и составила 5,1%.

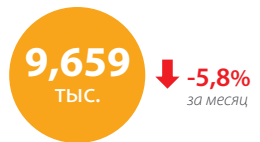
На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир снизилась на 0,6% и составила по итогам месяца 65,4 кв. м.

#### НОВАЯ МОСКВА

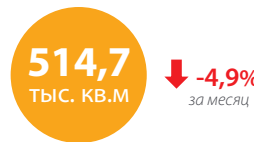
Общее количество новостроек



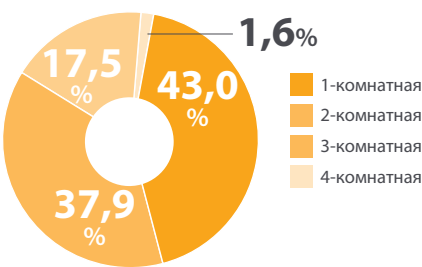
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)

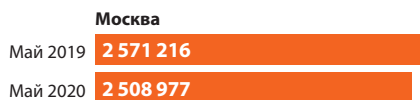


В Новой Москве в мае предложение пополнилось новым проектом ЖК homecity (в мае открыли официальные продажи), а также новым корпусом в ЖК «Первый Московский», тем не менее, за счет снятия с реализации большого объема квартир, общий объем предложения продемонстрировал снижение. Суммарный объем предложения на первичном рынке потерял 4,9% и составил 514,7 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам мая также снизилось, на 5,8%, и составило 9,6 тыс. квартир. Количество корпусов, находящихся в реализации снизилось, и достигло в мае 155 штук (-4,3%).

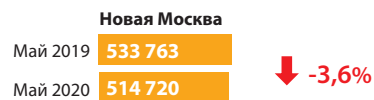
В мае 2020г. структура предложения несколько сместилась, доля комфорткласса продолжила снижение, тем не менее, максимальный объем предложения по-прежнему приходился на комфорт-класс – 68,0%, за прошедший месяц его доля снизилась на 1,6%. Доля экономкласса напротив показала прирост в размере 0,3% и составила 9,6%. Доля бизнес-класса в мае подросла на 1,3% до уровня 22,5%. Доля студий и 1-комн. квартир в мае снизилась на 2,2% и составила 43,0%. Доля 2-комн. лотов выросла с 36,6% до 37,9%. Доля 3-комн. квартир прибавила 1,8% (до 17,5%). Доля многокомнатных квартир в мае потеряла 0,9% и составила 1,6%.

По итогам мая 2020г., за счет изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов подросла на 0,9% и составила 53,3 кв. м.

Изменение объёма предложения за год, кв.м



↓ -2,4%



↓ -3,6%

# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

По итогам мая средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 216,9 тыс. руб. По сравнению с апрелем 2020 г. средневзвешенная цена снизилась на 2,8%. По сравнению с показателями мая 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 3,4%.

В экономклассе цены снизились (-0,7%) по сравнению показателями апреля и составили 146,1 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц снизилась на 4,7%, и составила 174,1 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам мая зафиксирован прирост средней стоимости на 0,4% до 260,2 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на САО (+1,3%), а наибольшее снижение - на ЮВАО (-11,3%).

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

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ (без элитной)	216,9	↑ -2,8%
ЭКОНОМ	146,1	↓ -0,7%
КОМФОРТ	174,1	↑ -4,7%
БИЗНЕС	260,2	↑ 0,4%

Изменение за месяц

В мае в тройке самых дорогих по стоимости квадратного метра округов, все осталось без изменений, так на первом месте неизменно находится ЦАО (569,1 тыс. руб./ кв. м). Второе место занял ЗАО (295,4 тыс. руб./кв. м.), на третьем месте САО (263,3 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в мае 2020г. остались - ЗелАО (146,2 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (160,0 тыс. руб./ кв. м).

## НОВАЯ МОСКВА

По итогам мая 2020 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 140,3 тыс. руб. За прошедший месяц рост цен был отмечен во всех сегментах рынка новостроек Новой Москвы, средневзвешенная цена кв. м. подросла на 1,1%, относительно мая 2019г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 16,4%.

В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц поднялась на 1,2% и составила 123,9 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 0,6% и достигла значений 141,1 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в мае прибавила 2,3% и составила 144,3 тыс. р./кв. м.

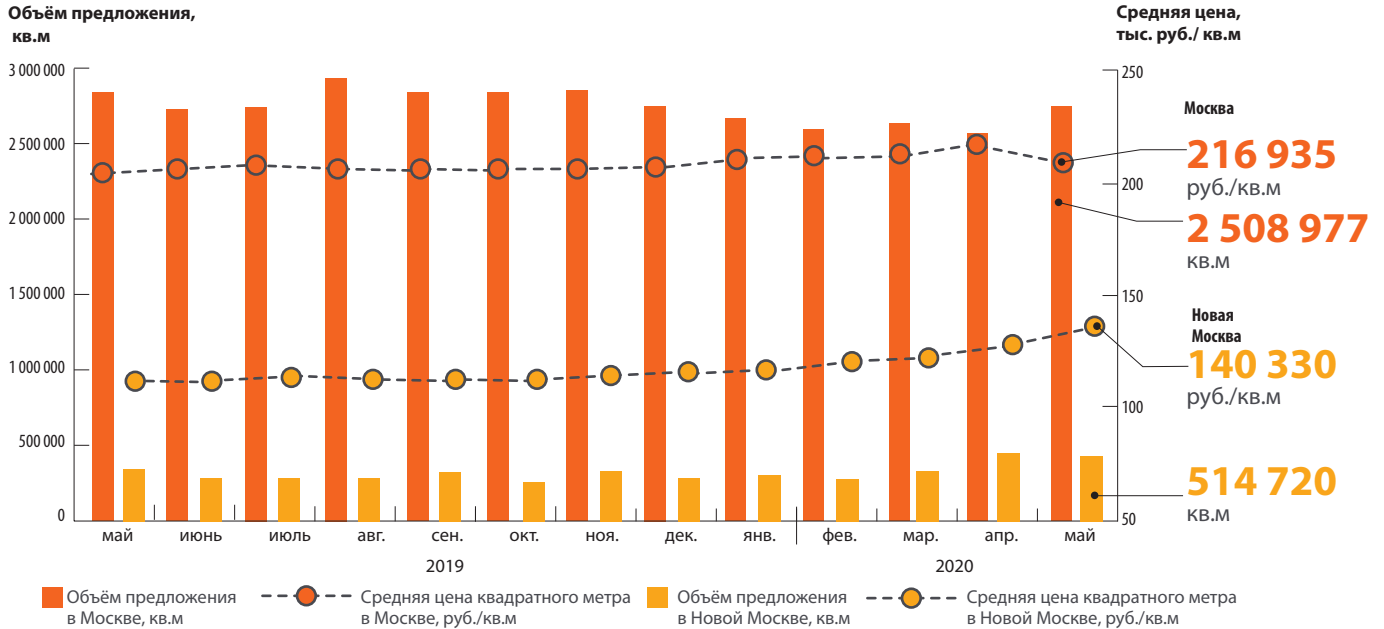
В мае 2020г. средневзвешенная цена НАО составила 141,0 тыс. р./кв. м., прирост относительно апреля составил 1,1%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период выросла на 2,9% и составила 83,2 тыс. р./кв. м.

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

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	140,3	↑ 1,1%
ЭКОНОМ	123,9	↑ 1,2%
КОМФОРТ	141,1	↑ 0,6%
БИЗНЕС	144,3	↑ 2,3%

Изменение за месяц

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

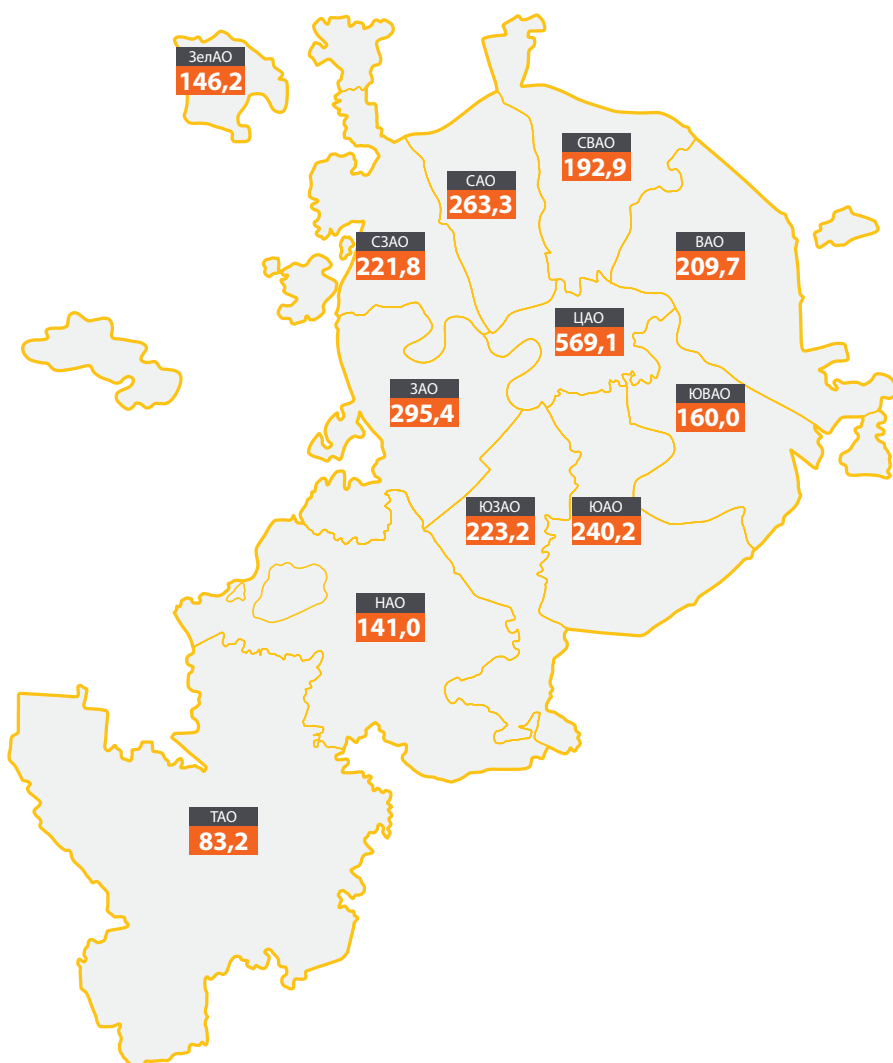


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	4,10
	комфорт	ЖК «Мой адрес в Некрасовке-2»	30,9	3,37
	бизнес	ЖК Stellar City	30,6	4,74
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	35,0	3,14
	комфорт	ЖК «Южное Бурино»	19,0	3,26
	бизнес	ЖК Russian Design District	33,1	4,45

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «Светлый мир Станция Л», корп. 3, 11 ЖК «Настоящее», корп. 1, 2, 3, 4	ЖК «Событие», корп. 2
	комфорт		
	комфорт		
НОВАЯ МОСКВА	бизнес эконом	ЖК «Номесити», корп. 5	ЖК «Город-парк Первый Московский», корп. 7

## ВЫВОДЫ

В мае рынок новостроек Старой Москвы пополнился двумя новым проектом и одним корпусом, что на фоне снижения активности покупателей привело к росту объема предложения на 7,9% по количеству лот. Основной прирост обеспечен ЖК «Светлый путь Станция Л», в рамках которого на рынок выведено более 3,5 тыс. квартир, общий объем предложения, таким образом, приблизился к средним значениям последних лет.

На территории Новой Москвы в мае объем предложения пополнился за счет выхода нового проекта и корпуса в уже реализуемом проекте, тем не менее, на фоне снятия с реализации части предложения, общий объем показал снижение на уровне 5,8%.

Что касается ценовой ситуации, то, в мае динамика была разнонаправленной. Так, в старых границах Москвы, за счет выхода большого объема бюджетного предложения – в ЖК «Светлый путь Станция Л» цены на уровне показателей Новой Москвы, средний уровень цен снизился на 2,8%. При том, что в уже реализуемых проектах цены за месяц практически не изменились.

В Новой Москве во всех сегментах наблюдался рост цен, так в итоге средний показатель вырос до 140,3 тыс. руб. за кв. м, прирост составил 1,1%.

Для активизации спроса застройщики предлагают покупателям скидки, также популярной опцией стало субсидирование ипотеки, при котором на определенный срок снижается ставка кредита.



### «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.