



ЖК «Алхимово»

## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Октябрь 2019

### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

Общее количество новостроек



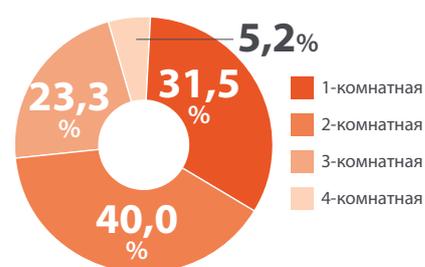
Общее количество квартир в продаже



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 октября 2019 года составил 2571 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с сентябрем 2019г. зафиксировано снижение объемов предложения на уровне 0,1%.

В октябре рынок пополнился тремя новыми проектами: Просторная 7 (комфорткласс); Мой адрес в Северном (комфорткласс); L'Club (бизнес-класс).

Кроме того за исследуемый период начались продажи в 8 новых корпусах текущих проектов. Несмотря на выход новых проектов и пополнение объемов за счет новых корпусов, общий объем предложения в старых границах Москвы снизился на 0,3% и составил по итогам октября 39,46 тыс. квартир и апартаментов. Такое снижение обусловлено в основном вымыванием наиболее ликвидных предложений.

Общая структура предложения в старых границах Москвы в октябре изменилась незначительно, лидером по объему предложения являются проекты комфорткласса, хотя в октябре их доля несколько снизилась. Структура предложения по классам жилья в октябре 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса поднялась на 0,9% и составила 45,5%. Доля комфорт-класса опустилась на 0,7 п.п. (до 50,7%). Доля экономкласса при этом потеряла 0,2% и составила 3,8%.

В структуре предложения по количеству комнат в октябре также не наблюдалось значительных изменений. Доля однокомнатных квартир

и студий несколько снизилась и составила 31,5% (-0,1%), доля 2-комн. лотов подросла на 0,4% и составила 40,0%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения опустилась на 0,3% до 23,3%, доля квартир с 4 и более комнатами не изменилась, и составила, как и в сентябре, 5,2%.

На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир подросла на 0,1% и составила по итогам месяца 65,3 кв.

#### НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



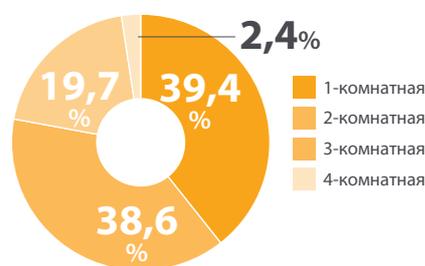
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве впервые за последние полгода отмечен прирост объемов предложения, что обусловлено не только пополнением предложения за счет новых корпусов, но и выходом на реализацию нового проекта — ЖК Алхимово. В отчетном периоде начата реализация нового микрорайона в ЖК Новые Ватулино. А также новых корпусов в комплексах Бунинские луга, Румянцево парк, Саларьево парк.

Суммарный объем предложения на первичном рынке вырос на 24,7% и составил 524,5 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам октября также поднялось (на 32,7% до 9,57 тыс. шт.). Количество корпусов, находящихся в реализации дивагалося в сторону уменьшения, и составило в октябре 175 штук (-3,3%).

В октябре 2019г. структура предложения еще заметнее сместилась в сторону проектов комфорткласса. Максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 87,3%, за месяц его доля прибавила 5,4 п. п. Доля экономкласса показала снижение в размере 3,7% до 7,6%. Доля бизнес-класса в октябре снизилась на 1,7% и составила 5,1%.

Доля студий и 1-комн. квартир в октябре заметно выросла и составила 39,4% (+5,6%). Доля 2-комн. лотов снизилась с 41,4% до 38,6%. Доля 3-комн. квартир потеряла 2,0 п. п. (до 19,7%). Доля многокомнатных квартир в октябре потеряла на 0,8% и составила 2,4%.

По итогам октября 2019г., за счет изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов снизилась на 6% и составила 54,8 кв. м.

Изменение объёма предложения за год, кв.м



# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

По итогам октября средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 210,9 тыс. руб. По сравнению с сентябрем 2019 г. средневзвешенная цена подросла на 0,1%. По сравнению с показателями октября 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 3,7%.

В экономклассе цены снизились (-1,0%) по сравнению показателями сентября и составили 137,7 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц не изменилась, и составила 174,5 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам октября зафиксировано снижение средней стоимости на 0,3% до 245,7 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на САО (+1,4%), а наибольшее снижение - на ЗАО (-5,3%).

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



В октябре изменились позиции в тройке самых дорогих по стоимости квадратного метра округов, так на первом месте неизменно находится ЦАО (563,5 тыс. руб./ кв. м). Второе место занял САО (250,1 тыс. руб./кв. м.), ЗАО переместился на третье место (248,5 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в октябре 2019г. остались - ЗелАО (128,5 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (168,0 тыс. руб./ кв. м).

## НОВАЯ МОСКВА

По итогам октября 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 122,1 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. потеряла 0,6%, относительно октября 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 14,2%.

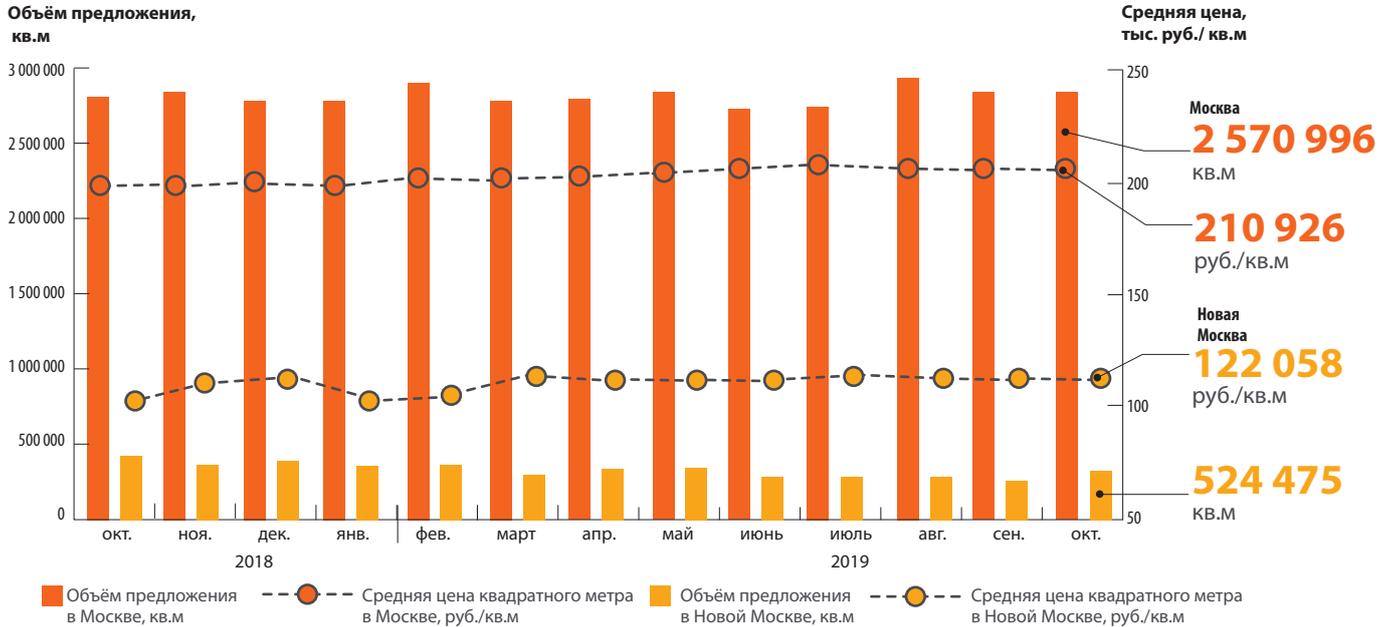
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц поднялась на 4,6% и составила 104,9 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена опустилась на 2,0% и достигла значений 123,8 тыс. р./кв.м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в октябре подросла на 0,6% и составила 120,2 тыс. р./кв. м.

В октябре 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 123,6 тыс. р./кв. м., снижение относительно сентября составило 1,6%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период подросла на 4,4% и составила 76,4 тыс. р./кв. м.

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



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

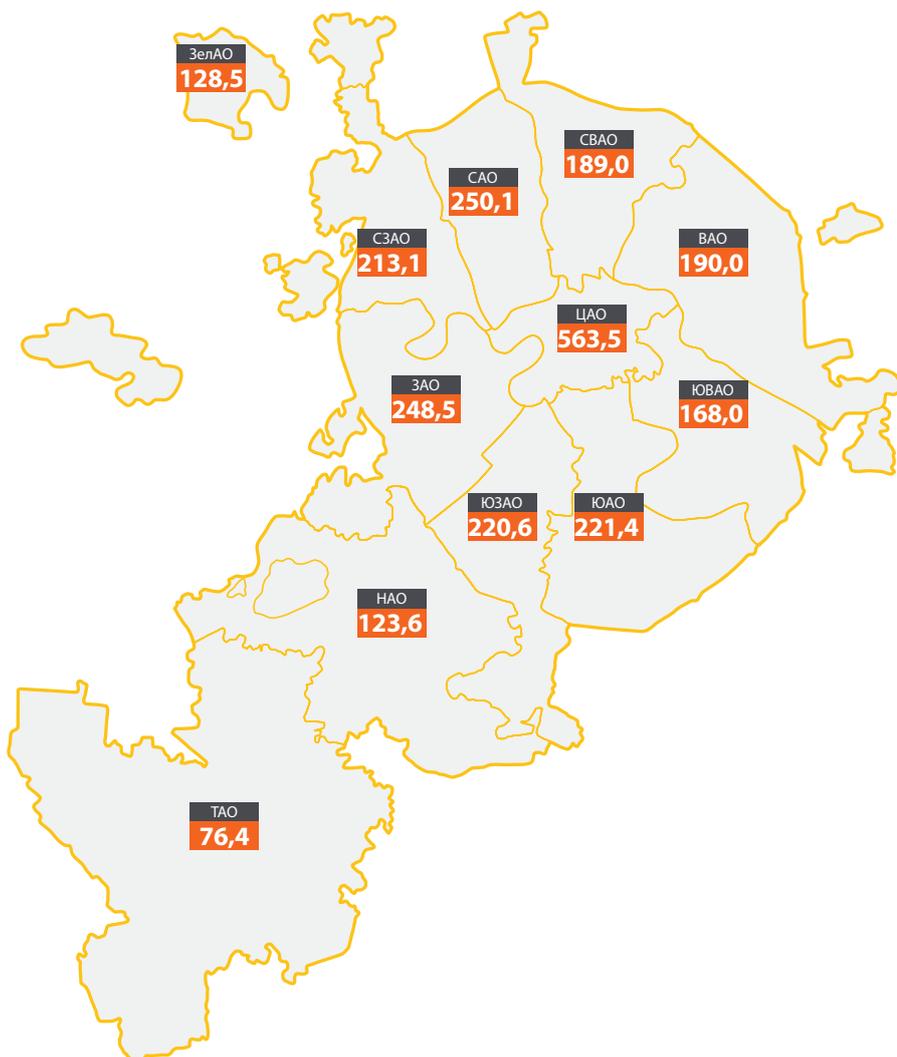


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	3,36
	комфорт	ЖК «Сказочный лес»	26,2	3,28
	бизнес	ЖК Stellar City	30,6	3,50
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	34,0	2,70
	комфорт	ЖК «Новые Ватутинки»	23,9	2,39
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	23,1	4,17

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



## ВЫВОДЫ

В октябре на рынке новостроек Старой Москвы активность девелоперов оставалась на высоком уровне, рынок пополнился тремя новыми проектами и 8 корпусами, общий объем предложения при этом незначительно снизился на 0,3% по количеству экспонируемых лотов. За счет выхода значительного нового объема в сегменте бизнес-класса, его доля в октябре подросла и составила 45,5%, тем самым потеснив новостройки комфорткласса, чья доля снизилась на 0,7%.

На территории Новой Москвы в октябре произошло значительное пополнение предложения, на рынок вышел новый проект ЖК Алхимово, также начались продажи в 7 новых корпусах, за счет этого, впервые за полгода на рынке зафиксирован прирост объемов предложения, так по итогам октября в реализации находилось 524,5 тыс. кв. м. жилья. Структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы остается неизменной, постоянным лидером в данной локации являются новостройки комфорткласса, в октябре их доля подросла еще сильнее и составила 87,3%.

Что касается ценовой ситуации, то, в октябре на обеих территориях средние цены изменялись незначительно, но движение было разнонаправленным, так в старых границах Москвы цены подросли на 0,1%, в Новой Москве цены потеряли 0,6%.

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК L'Club	ЖК Stellar City, корп. 2
	бизнес		ЖК RiverSky, корп. 8
	бизнес		ЖК «Метрополия», корп. 5
	бизнес	ЖК West Garden, корп. 2	
	комфорт	ЖК «Мой адрес в Северном»	ЖК «Лефортово парк», корп. 15
	комфорт	ЖК «Просторная, 7»	ЖК «Люблинский парк», корп. 23
комфорт		ЖК «Преображение», корп. 10, 11	
НОВАЯ МОСКВА	комфорт	ЖК «Алхимово»	ЖК «Бунинские луга», корп. 2.1
	комфорт		ЖК «Новые Ватулишки», корп. 14/1, 14/2, 14/3
	комфорт		ЖК «Саларьево парк», корп. 31, 35
	комфорт		ЖК «Румянцево парк», корп. 3



### «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.