



ЖК «Сказочный лес»

## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Март 2019

### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

#### МОСКВА

Общее количество новостроек



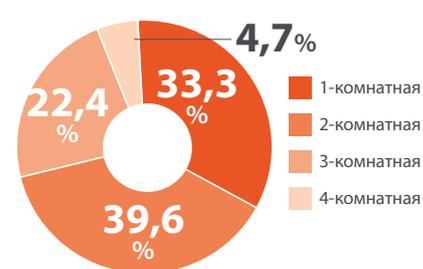
Общее количество квартир в продаже



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 марта 2019 года составил 2528 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с февралем 2019г. зафиксировано снижение объемов предложения на уровне -3,2%.

В марте рынок пополнился тремя новыми проектами: Событие; Театральный квартал; Сказочный лес. Кроме того за исследуемый период начались продажи в 13 новых корпусах текущих проектов. Несмотря на пополнение объемов предложения за счет выхода новых проектов и корпусов в уже реализуемых объектах, на фоне стабильного спроса со стороны покупателей произошло вымывание объемов, так по итогам марта зафиксировано снижение предложения на 1,7% до 39,5 тыс. квартир.

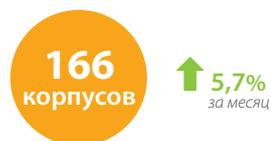
Общая структура предложения в старых границах Москвы в марте изменилась незначительно, тем не менее, мы наблюдаем непрерывный рост доли объектов комфорткласса, так, в марте более половины всех квартир относились к сегменту комфорт, проекты бизнес-класса продолжают терять свою долю рынка. Структура предложения по классам жилья в марте 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса потеряла 0,9% и составила 43,9%. Доля комфорт-класса при этом выросла на 1,8 п.п. (до 51,2%). Доля экономкласса снизилась на 0,9% и составила 4,9%.

В структуре предложения по количеству комнат в марте наблюдались незначительные колебания. Доля однокомнатных квартир и студий

несколько снизилась и составила 33,3% (-0,4%), доля 2-комн. лотов подросла на 1,3%, в марте она составила 39,6%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения снизилась на 0,5% до 22,4%, доля квартир с 4 и более комнатами потеряла 0,4% до 4,7%. На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир снизилась на 1,5% и составила по итогам месяца 64,1 кв. м.

#### НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



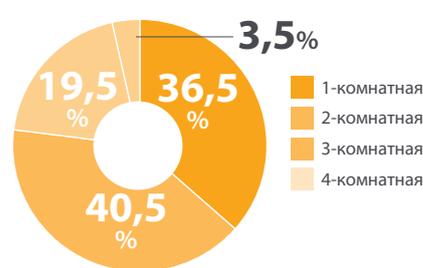
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



По данным департамента аналитики компании «МИЭЛЬ-Новостройки», в Новой Москве в марте 2019г. отмечено вымывание объемов предложения. В отчетном периоде ТИНАО на продажу вышел новый проект - Аквилон Парк, а также были открыты продажи в 7 новых корпусах. Тем не менее, суммарный объем предложения на первичном рынке снизился на 5,7% и составил 460,2 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам марта также снизилось (на 2,9% до 8,22 тыс. шт.). Количество корпусов, находящихся в реализации при этом выросло и составило в марте 166 штук (+5,7%).

В марте 2019г. традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 87,1%, за месяц его доля выросла на 1,5 п.п. Доля экономкласса показала снижение в размере 0,1% до 10,9%. Доля бизнес-класса потеряла 1,5% и опустилась до уровня 2,1%. За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения прибавила 3,5 п.п. (с 33,0% до 36,5%). Доля 2-комн. лотов снизилась с 41,0% до 40,5%. Доля 3-комн. квартир потеряла 2,7 п.п. (до 19,5%). Доля многокомнатных квартир в марте снизилась на 0,3% и составила 3,5%.

По итогам марта 2019г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов снизилась (-2,9%) и составила 56 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

**Москва**  
Март 2018 **2 870 091**  
Март 2019 **2 528 389**

↓ **-11,9%**

**Новая Москва**  
Март 2018 **416 400**  
Март 2019 **460 192**

↑ **12,4%**

# ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## МОСКВА

По итогам марта средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 206,4 тыс. руб. По сравнению с февралем 2019 г. средневзвешенная цена снизилась на 0,4%. По сравнению с показателями марта 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 2,1%.

В экономклассе цены выросли (+3,5%) по сравнению показателями февраля и составили 135,9 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц снизилась на 0,6%, и составила 167,9 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам марта также зафиксировано небольшое снижение средней стоимости на 0,2% до 246,5 тыс. руб. В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЮВАО (+3,5%), а наибольшее снижение – на САО (-3,4%).

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

Изменение за месяц



Тройка наиболее дорогих округов по итогам Марта осталась прежней, так на первом месте неизменно находится ЦАО (575,1 тыс. руб./кв. м). Второе место занимает ЗАО (252,9 тыс. руб./кв. м.), САО на третьем месте (238,8 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в марте 2019г. остались – ЗелАО (124,5 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (160,1 тыс. руб./ кв. м).

## НОВАЯ МОСКВА

По итогам марта 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 121,9 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. выросла на 3,3%, относительно марта 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 23%.

В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц не изменилась и составила, как и в феврале, 104,5 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 3,7% и достигла значений 123,8 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в марте выросла на 5,1% и составила 129,2 тыс. р./кв. м.

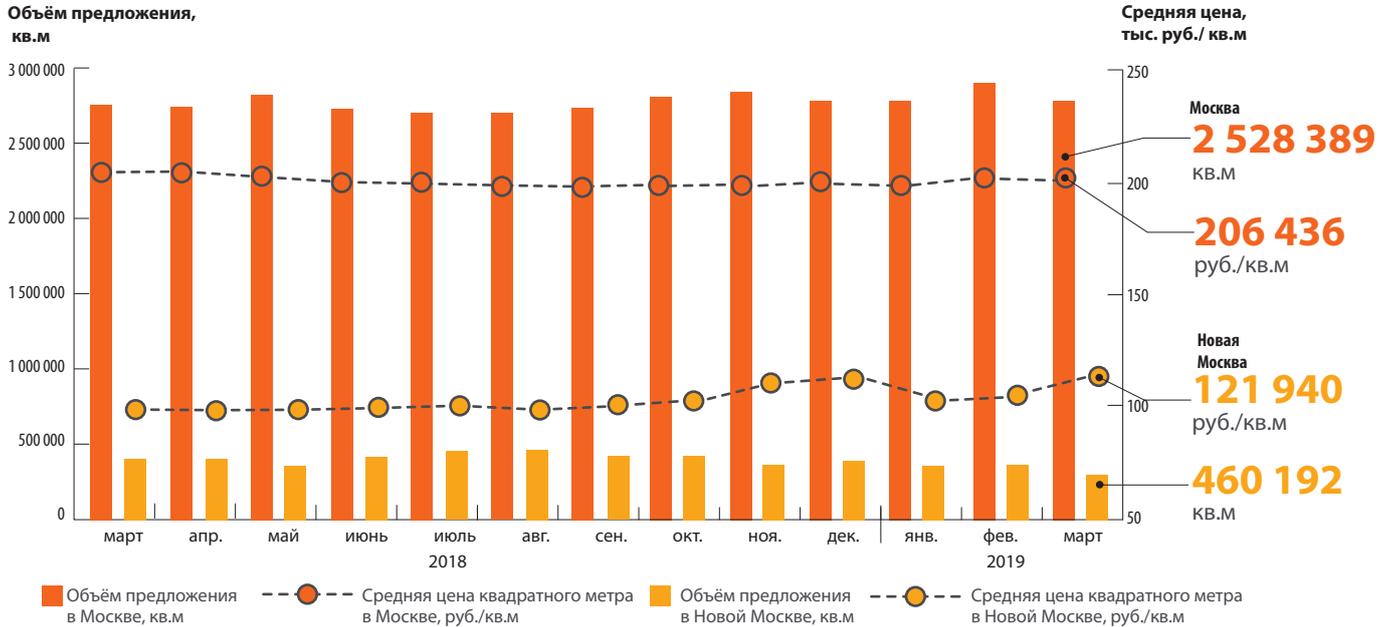
В марте 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 123,5 тыс. р./кв. м., прирост относительно февраля составил 3,4%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период прибавила 0,6% и составила 76,5 тыс. р./кв. м.

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

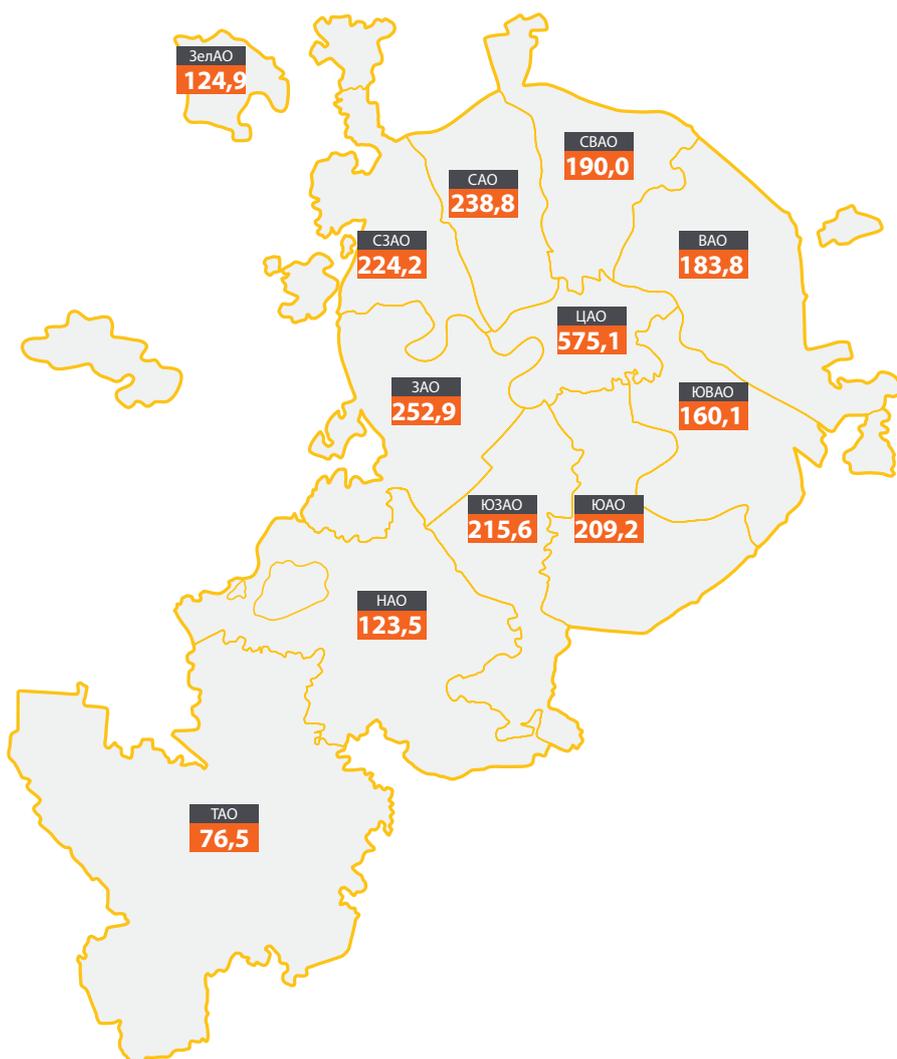


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

| Территория   | Сегмент | Название                   | Площадь, кв.м | Стоимость, млн. руб. |
|--------------|---------|----------------------------|---------------|----------------------|
| МОСКВА       | эконом  | ЖК «Жемчужина Зеленограда» | 20,3          | 3,56                 |
|              | комфорт | ЖК «Сказочный лес»         | 43,5          | 2,77                 |
|              | бизнес  | ЖК «Невский»               | 18,2          | 4,11                 |
| НОВАЯ МОСКВА | эконом  | ЖК «Борисоглебское-2»      | 35,0          | 2,71                 |
|              | комфорт | ЖК «Баркли Медовая Долина» | 22,0          | 2,33                 |
|              | бизнес  | ЖК «Скандинавия»           | 30,2          | 4,44                 |

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



## ВЫВОДЫ

Рынок новостроек Старой Москвы продолжает пополняться новыми проектами, так в марте на рынок вышли 3 новых проекта и 13 новых корпусов, общий объем предложения при этом сократился по сравнению с февральскими показателями на 1,7 % по количеству экспонируемых лотов и на 3,2% по площади. В марте сегмент комфорт класса закрепил лидерство на рынке новостроек в старых границах Москвы, впервые более половины всего предложения (51,2%) пришлось именно на квартиры и апартаменты комфорт класса.

На территории Новой Москвы в марте начались продажи в 7 новых корпусах, также на рынок вышел один новый проект, таким образом, предложение пополнилось 1,1 тыс. квартир только в новых объектах. Тем не менее, общий объем предложения заметно снизился за счет вымывания с рынка наиболее ликвидных лотов, так по количеству квартир снижение составило 2,9%, по площади – 5,7%. Структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы остается неизменной, постоянным лидером в данной локации являются новостройки комфорт-класса, их доля в марте составила 87,1%.

Что касается ценовой ситуации, то, в марте наблюдалась разнонаправленная динамика, так в старых границах Москвы цены снизились на 0,4%, в Новой Москве цены напротив подросли, прирост составил 3,3%. Лидером по росту цен в марте в старых границах Москвы были новостройки эконом-класса (+3,5%), в Новой Москве – новостройки бизнес класса (+5,1%).

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

| Территория   | Сегмент | Проект                               | Корпус                                  |
|--------------|---------|--------------------------------------|---|
| МОСКВА       | бизнес  | ЖК «Событие»                         | ЖК «River Park», корп. А                |
|              | бизнес  | ЖК «Театральный квартал», корп. 2, 3 | «Метрополия», корп. 2, 4                |
|              | комфорт | ЖК «Сказочный лес», корп. 4          | ЖК «SREDA», корп. А, Б (3 очередь)      |
|              | комфорт |                                      | ЖК «Мир Митино», корп. 15               |
|              | комфорт |                                      | ЖК «Level Амурская», корп. В            |
|              | комфорт |                                      | ЖК «Шереметьевский», корп. 5, 6         |
|              | комфорт |                                      | ЖК «Мякинино парк», корп. 2.1, 2.2      |
|              | комфорт |                                      | ЖК «Дискавери», корп. 5                 |
|              | комфорт |                                      | ЖК «Сиреневый парк», корп. 1.3          |
| НОВАЯ МОСКВА | комфорт | ЖК «Аквилон парк»                    | ЖК «Кленовые аллеи», корп. 9            |
|              | комфорт |                                      | ЖК «Бунинские луга», корп. 2.5.1, 2.5.2 |
|              | комфорт |                                      | ЖК «Саларьево парк», корп. 27, 38, 39   |
|              | эконом  |                                      | ЖК «Остафьево», корп. 4                 |



### «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.