



ЖК ОНЫХ

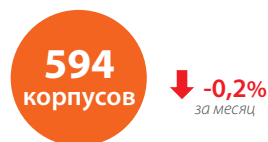
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Декабрь 2018

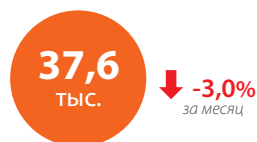
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

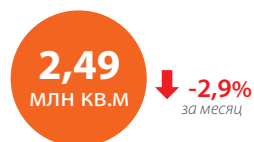
Общее количество новостроек



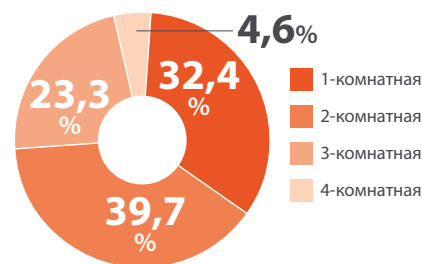
Общее количество квартир в продаже



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 декабря 2018 года составил 2 290 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с ноябрем 2018г. зафиксировано снижение на уровне 3%.

В декабре рынок пополнился только 1 новым проектом, на продажу вышел ЖК ОНЫХ. Кроме того за исследуемый период начались продажи в 19 новых корпусах текущих проектов. Несмотря на довольно значительное пополнение, на рынок вышло порядка 2,3 тыс. квартир, по итогам декабря зафиксировано снижение общего объема предложения, что обусловлено стабильным спросом на московские новостройки со стороны покупателей. Общая структура предложения в старых границах Москвы за прошедший месяц изменилась незначительно.

Так, в декабре 2018г. структура предложения по классам жилья выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса потеряла 0,4% и составила 47,5%. Доля комфорт-класса при этом выросла на 0,2 п.п. (до 47,9%). Доля эконом-класса прибавила 0,2% и составила 4,7%.

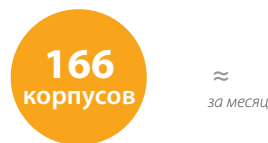
В структуре предложения по количеству комнат в декабре также наблюдались лишь незначительные колебания. Доля однокомнатных квартир и студий несколько снизилась и составила 32,4% (-0,5%), доля 2-комн. лотов прибавила 0,1%, в декабре она составила 39,7%. Доля

трехкомнатных квартир в общей структуре предложения подросла на 0,2% до 23,3%, доля квартир с 4 и более комнатами выросла с 4,5% до 4,6%.

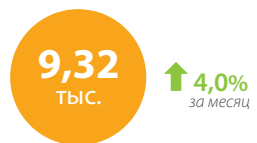
На фоне произошедших изменений в структуре предложения, а также за счет выхода значительного объема нового предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир несколько выросла и составила по итогам месяца 66,2 кв. м (+0,1%).

НОВАЯ МОСКВА

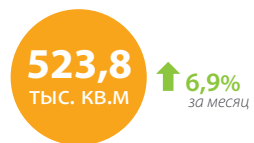
Общее количество новостроек



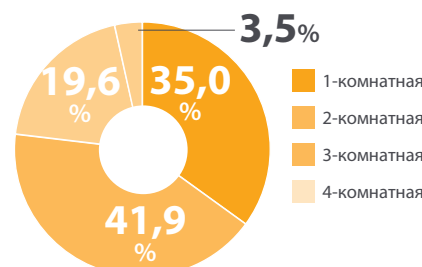
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



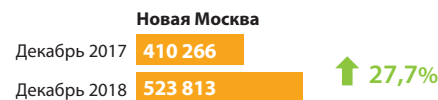
В Новой Москве в декабре 2018г. отмечен прирост объемов предложения. В отчетном периоде ТИНО новые проекты на продажу не выходили, были открыты продажи в 3 новых корпусах. Однако, за счет выхода на реализацию новых объемов в уже реализуемых корпусах, суммарный объем предложения на первичном рынке вырос на 6,9% и составил 523,8 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам декабря также выросло (на 4,0% до 9,32 тыс. шт.). При этом количество корпусов, находящихся на реализации не изменилось и составило, как и в ноябре, 166 штук.

В декабре 2018г. традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 84,4%, за месяц его доля выросла на 0,5 п. п. Доля экономкласса показала снижение в размере 0,5% с 12,9% до 12,3%. Доля бизнес-класса осталась неизменной, на уровне 3,3%.

За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения потеряла 1,9 п. п. (с 36,9% до 35,0%). Доля 2-комн. лотов уменьшилась с 42,4% до 41,9%. Доля 3-комн. квартир прибавила 1,4 п. п. (до 19,6%). Доля многокомнатных квартир в декабре выросла на 0,9% и составила 3,5%.

По итогам декабря 2018г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы в пользу проектов комфорт класса, средняя площадь выставленных лотов выросла (+2,8%) и составила 56,2 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

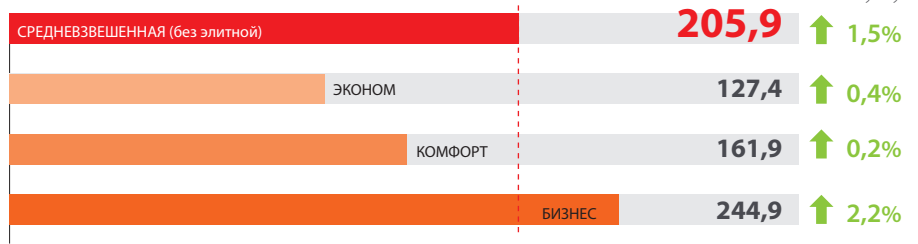
МОСКВА

По итогам декабря средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 205,9 тыс. руб. (3 057\$). По сравнению с ноябрем 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 1,5%. По сравнению с показателями декабря 2017 г. средневзвешенная цена выросла на 4,9%.

В экономклассе цены выросли (+0,4%) по сравнению показателями ноября и составили 127,4 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц прибавила 0,2%, и составила 161,9 тыс. руб., в бизнес классе по итогам декабря зафиксирован прирост средней стоимости на 2,2% до 244,9 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЮЗАО (+9,0%), а наибольшее снижение – на СВАО (-2,4%).

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



Тройка наиболее дорогих округов по итогам декабря не изменилась, так на первом месте неизменно находится ЦАО (559,6 тыс. руб./ кв. м). Второе место занимает ЗАО (252,2 тыс. руб./кв. м.), САО на третьем месте (241,3 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в декабре 2018г. остались – ЗелАО (116,9 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (157,5 тыс. руб./ кв. м).

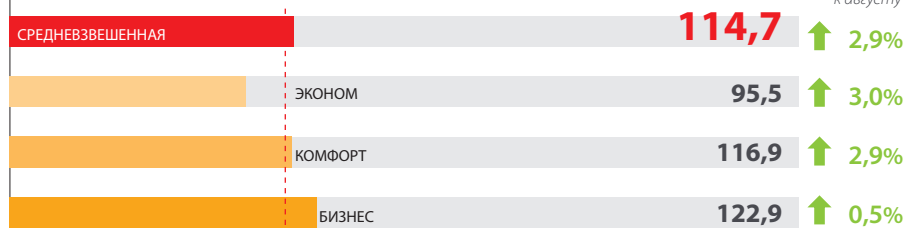
НОВАЯ МОСКВА

По итогам декабря 2018 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 114,7 тыс. руб. (или 1679\$). За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. выросла на 2,9%, относительно декабря 2017г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 16,6%.

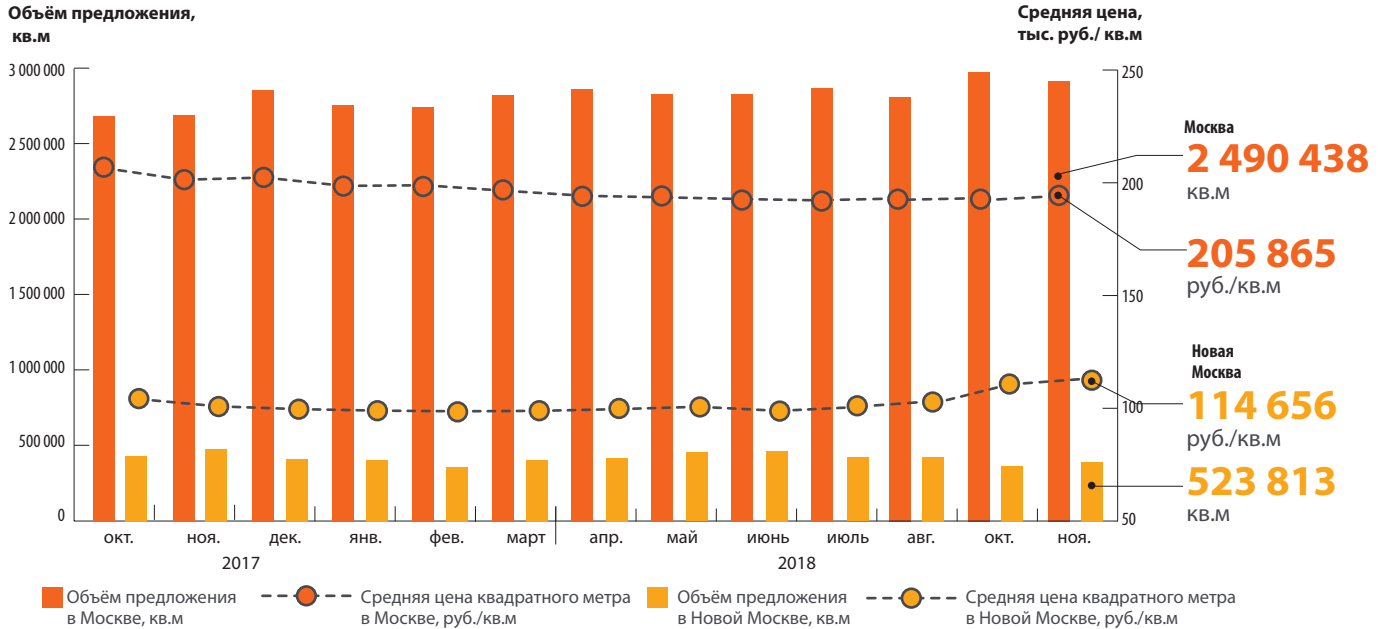
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена выросла на 3,0% (до 95,5 тыс. руб./кв. м.). В сегменте комфорт-класса цена выросла на 2,9% и достигла значений 116,9 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена бизнес-класса в декабре прибавила 0,5% и составила 122,9 тыс. р./кв. м.

В декабре 2018г. средневзвешенная цена ЦАО составила 117,4 тыс. р./кв. м., прирост относительно ноября составил 2,9%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период прибавила 0,5% и составила 71,9 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

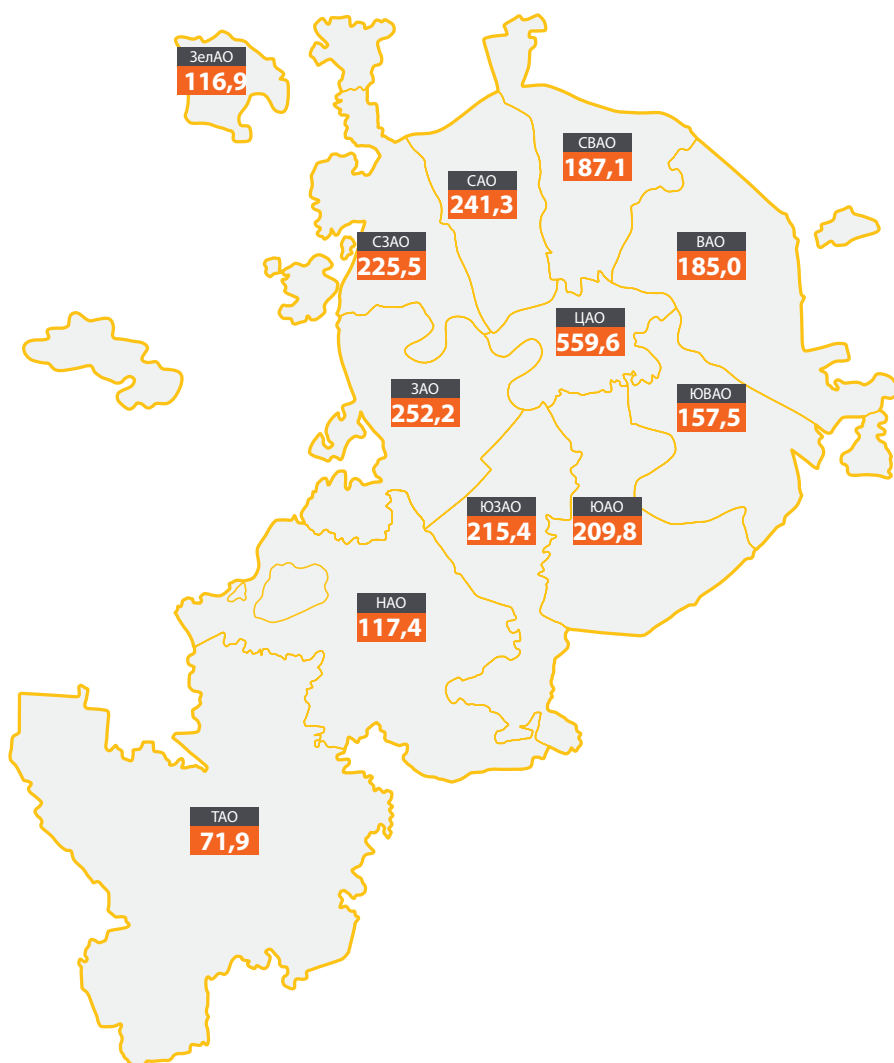


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	2,81
	комфорт	ЖК «Норд»	26,2	2,80
	бизнес	ЖК «Невский»	18,0	3,94
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	30,0	1,94
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	22,7	2,29
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	29,0	4,10

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «ОНЫХ»	
	комфорт		ЖК «Кварталы 21/19», корп. 16, 17, 18, 19
	комфорт		ЖК «Лучи», корп. 7
	комфорт		ЖК «Шереметьевский», корп. 3, 4
	комфорт		ЖК «Сиреневый парк», корп. 1.1
	комфорт		ЖК «SREDA», корп. Б1
	комфорт		ЖК «Нормандия», корп. 1, 2, 4
	эконом		ЖК «Мещерский лес», корп. 6.1
эконом		ЖК «Некрасовка», мкр. 13аб, корп. 1, 2, 5, 9, 13, 14	
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Саларьево парк», корп. 24, 25
	эконом		ЖК «Остафьево», корп. 5

ВЫВОДЫ

На рынке новостроек Старой Москвы в декабре сохранился довольно высокий уровень девелоперской активности, тем не менее, темпы вывода на рынок новых проектов и корпусов несколько замедлились. Так, за последний месяц были открыты продажи в 1 новом проекте, а также в 19 корпусах в текущих, предложение пополнили 2,3 тыс. новых квартир. Также новые объемы появлялись в течение месяца и в уже реализуемых корпусах, в некоторых проектах отмечалось снятие объемов с реализации. По итогам декабря было зафиксировано снижение общего объема предложения по сравнению с показателями ноября.

В Новой Москве в декабре отмечался рост объемов предложения в сегменте комфорт-класса, на рынок вышли 3 корпуса в уже реализуемых проектах, предложение также пополнилось новыми объемами в уже реализуемых корпусах. Поэтому, несмотря на высокий спрос, по итогам месяца отмечен прирост объемов предложения на уровне 6,9% по сравнению с показателями ноября. Структуры предложения при этом не претерпела заметных изменений, в декабре отмечались традиционные для рынка новостроек Новой Москвы колебания, вызванные вымыванием наиболее ликвидных объектов и пополнением предложения за счет выхода новых объемов квартир.

Что касается ценовой ситуации, то, на обеих территориях средний уровень цен показал прирост, так в старых границах прирост составил 1,5%, в Новой Москве – 2,9%. В старых границах Москвы драйвером выступили новостройки бизнес-класса, на них пришелся основной рост цен (+2,2%), в Новой Москве максимальный рост (+2,9%) показали новостройки класса комфорт.

За весь 2018 год на рынок новостроек в старых границах Москвы вышли на продажу 59 новых проектов (82 корп.), а также 92 корпуса в уже реализуемых проектах. Несмотря на такое количество новых объектов, на фоне рекордного спроса, по итогам года мы наблюдаем снижение объемов предложения на уровне 12,4% по сравнению с показателями декабря 2017 года. Рынок новостроек Новой Москвы за 2018 год пополнился 73 корпусами, вышедшие на реализацию объемы полностью компенсировали ушедшие за счет высокого спроса с рынка квартиры, по итогам года отмечается прирост объема предложения на уровне 27,7% по сравнению с показателями декабря 2017 года.

Таким образом, рынок новостроек в 2018 году отличался высокой активностью как со стороны девелоперов, так и со стороны покупателей, девелоперская активность поддерживалась перспективами ужесточения законодательства, покупательская активность – привлекательными ипотечными ставками, и ожиданием ухудшения ситуации и возможным ростом цен. Поэтому, 2018 год оказался рекордным как по новым проектам, так и по объемам реализации жилья.



«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.