



ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Январь 2019

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



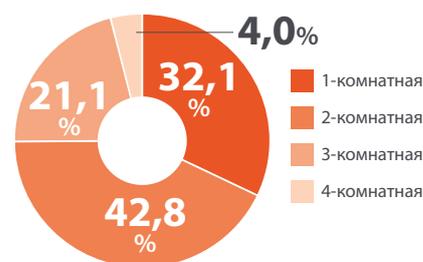
Общее количество квартир в продаже



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 января 2019 года составил 2 505 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с декабрем 2018г. зафиксирован прирост на уровне +0,6%.

В январе рынок пополнился только 1 новым проектом, на продажу вышел ЖК Дом на Барвихинский. Кроме того за исследуемый период начались продажи в 17 новых корпусах текущих проектов. Несмотря на пополнение, только в новых корпусах, на рынок вышло порядка 1,8 тыс. квартир, по итогам января зафиксировано снижение общего объема предложения на 1,9% до 36,9 тыс. квартир, что обусловлено стабильным спросом на московские новостройки со стороны покупателей.

Общая структура предложения в старых границах Москвы за прошедший месяц изменилась за счет смещения предложения в сторону проектов комфорт класса. Так, в январе 2019г. структура предложения по классам жилья выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса потеряла 1,3% и составила 46,2%. Доля комфорт-класса при этом выросла на 1,8 п.п. (до 49,7%). Доля эконом-класса потеряла 0,5% и составила 4,1%.

В структуре предложения по количеству комнат в январе наблюдались незначительные колебания. Доля однокомнатных квартир

и студий несколько снизилась и составила 32,1% (-0,3%), доля 2-комн. лотов прибавила 3,1%, в январе она составила 42,8%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения снизилась на 2,1% до 21,1%, доля квартир с 4 и более комнатами снизилась с 4,6% до 4,0%.

На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир выросла на 2,5% и составила по итогам месяца 67,9 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



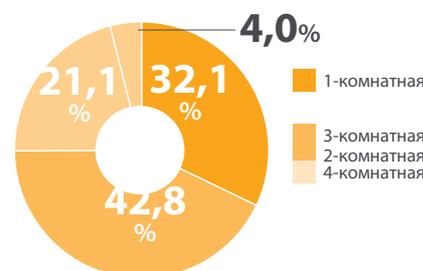
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в январе 2019г. отмечено снижение объемов предложения. В отчетном периоде ТИНАО новые проекты на продажу не выходили, были открыты продажи в 5 новых корпусах. Однако, несмотря на это, суммарный объем предложения на первичном рынке упал на 7,9% и составил 482,4 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам января также снизилось (на 11,1% до 8,28 тыс. шт.). Количество корпусов, находящихся в реализации также уменьшилось и составило в январе 161 штуку (-3,0%).

В январе 2019г. традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 83,8%, за месяц его доля снизилась на 0,6 п. п. Доля экономкласса показала прирост в размере 0,1% с 12,3% до 12,4%. Доля бизнес-класса прибавила 0,5% до уровня 3,8%. За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения потеряла 2,9 п. п. (с 35,0% до 32,1%). Доля 2-комн. лотов увеличилась с 41,9% до 42,8%. Доля 3-комн. квартир прибавила 1,6 п. п. (до 21,1%). Доля многокомнатных квартир в январе выросла на 0,5% и составила 4,0%.

По итогам января 2019г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы в пользу проектов комфорт класса, средняя площадь выставленных лотов выросла (+3,6%) и составила 58,2 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва

Январь 2018 **2 760 954**

Январь 2019 **2 505 085**

↓ -10,2%

Новая Москва

Январь 2018 **362 186**

Январь 2019 **482 410**

↑ 24,9%

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам января средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 203,5 тыс. руб. (3 050\$). По сравнению с декабрем 2018 г. средневзвешенная цена снизилась на 1,1%. По сравнению с показателями января 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 2,4%.

В экономклассе цены выросли (+0,7%) по сравнению показателями декабря и составили 128,4 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц потеряла 0,3%, и составила 161,5 тыс. руб., в бизнес классе по итогам января зафиксировано снижение средней стоимости на 1,8% до 240,4 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на СВАО (+2,6%), а наибольшее снижение – на ЮЗАО (-8,3%).

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

Изменение к декабрю

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ (без элитной)	203,5	↓ -1,1%
ЭКОНОМ	128,4	↑ 0,7%
КОМФОРТ	161,5	↓ -0,3%
БИЗНЕС	240,4	↓ -1,8%

Тройка наиболее дорогих округов по итогам января не изменилась, так на первом месте неизменно находится ЦАО (546,9 тыс. руб./ кв. м). Второе место занимает ЗАО (246,4 тыс. руб./кв. м.), СВАО на третьем месте (236,9 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в январе 2019г. остались – ЗелАО (115,5 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (157,9 тыс. руб./ кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

По итогам января 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 112,0 тыс. руб. (или 1 675\$). За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. снизилась на 2,4%, относительно января 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 14,0%.

В сегменте экономкласса средневзвешенная цена выросла на 0,3% (до 95,8 тыс. руб./кв. м.). В сегменте комфорт класса цена снизилась на 2,8% и достигла значений 113,7 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена бизнес класса в январе потеряла 0,5% и составила 122,3 тыс. р./кв. м.

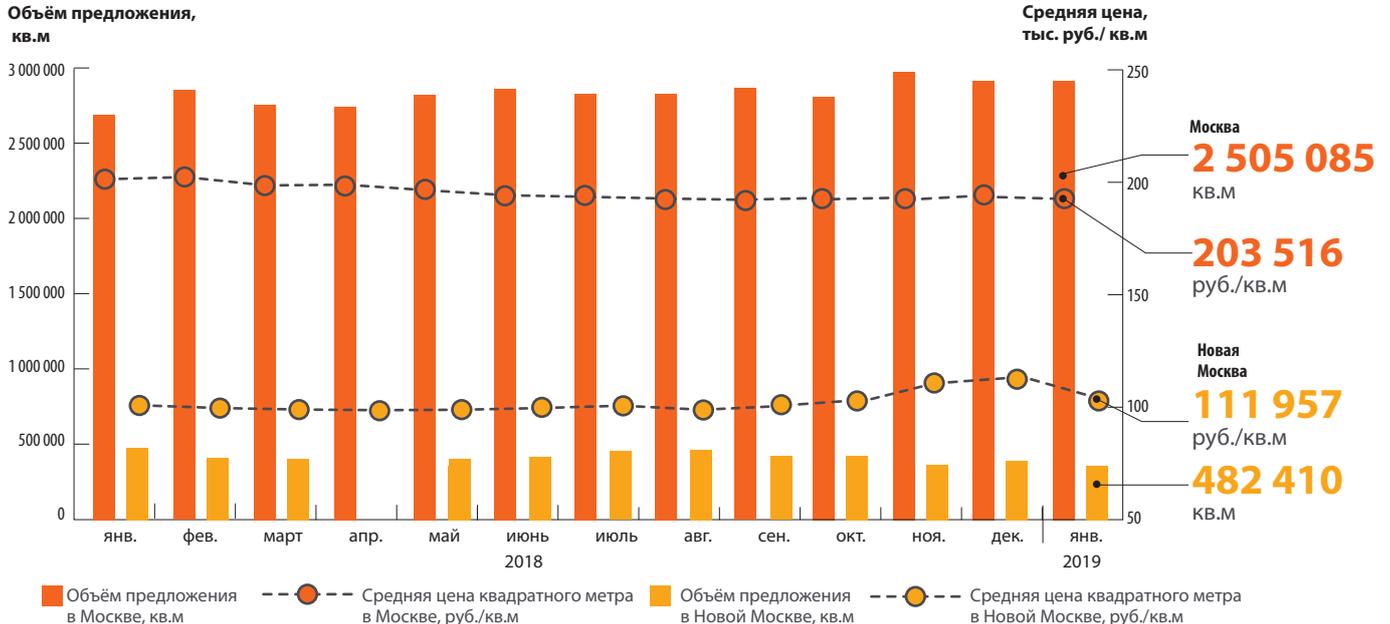
В январе 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 114,2 тыс. р./кв. м., снижение относительно декабря составило 2,7%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период прибавила 3,4% и составила 74,3тыс. р./кв. м.

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

Изменение к декабрю

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	112,0	↓ -2,4%
ЭКОНОМ	95,8	↑ 0,3%
КОМФОРТ	113,7	↓ -2,8%
БИЗНЕС	122,3	↓ -0,5%

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

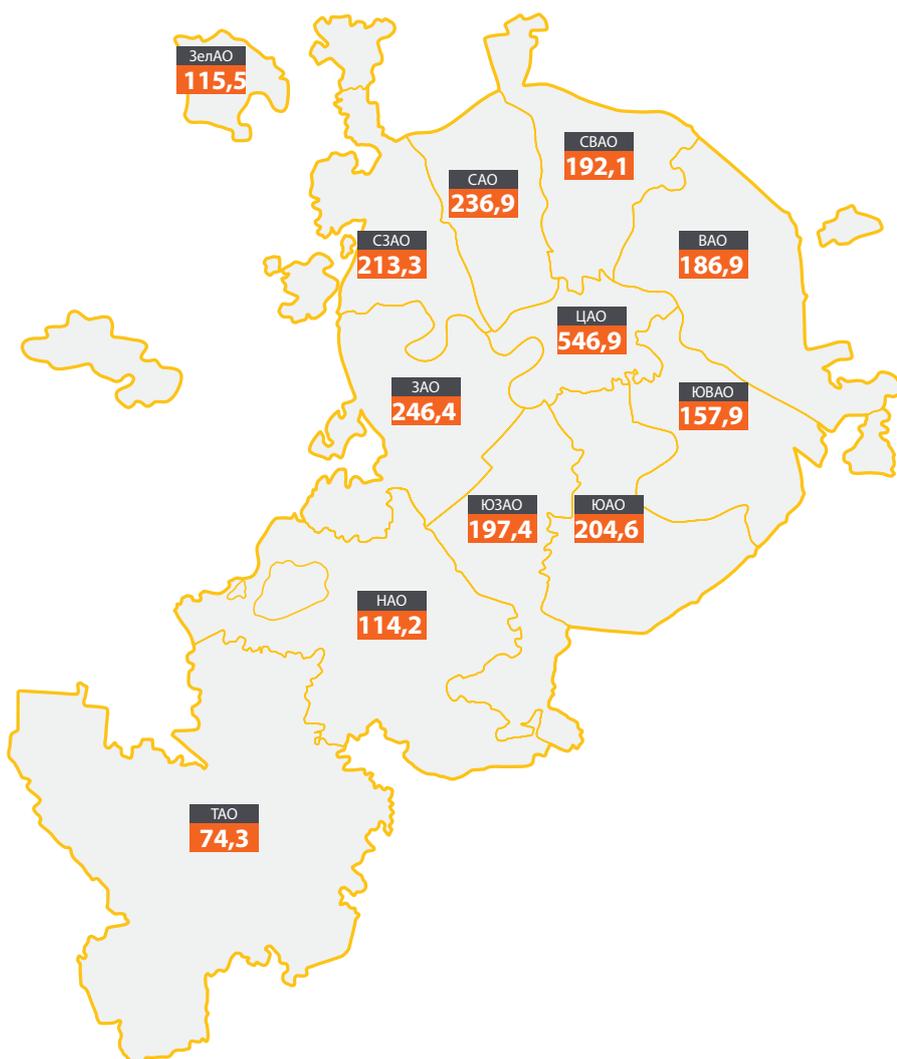


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	3,21
	комфорт	ЖК «Норд»	26,2	2,31
	бизнес	ЖК «Невский»	18,0	4,06
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	30,0	1,94
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	22,5	2,30
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	30,2	4,16

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «Дом на Барвихинской»	ЖК «Headliner», корп. 9, 10
	бизнес		ЖК «River Park» корп. 1, 2 (фаза 2)
	бизнес		ЖК «Серебряный фонтан», корп. 4
	бизнес		ЖК «Shirokaya», корп. 2
	комфорт		ЖК «Селигер Сити», корп. Д
	комфорт		ЖК «Life - Варшавская», корп. 6, 7
	комфорт		ЖК «Кварталы 21/19», корп. 15
	комфорт		ЖК «Лучи», корп. 8
	комфорт		ЖК «Дмитровский парк», блок 2
	комфорт		ЖК «Полярная» 25, корп. 5
	комфорт		ЖК «Римского-Корсакова» 11, корп. 7, 8
	комфорт		ЖК «Дискавери», корп. 2
	комфорт		ЖК «Парк Легенд», корп. 4
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Скандинавия», корп. 5.2; 5.3; 5.4; 5.5; 8.1

ВЫВОДЫ

На рынке новостроек Старой Москвы в январе сохранился высокий уровень девелоперской активности, тем не менее, темпы вывода на рынок новых проектов и корпусов продолжают замедляться. Так, за последний месяц были открыты продажи в 1 новом проекте, а также в 17 корпусах в текущих, предложение пополнили 1,8 тыс. квартир только в новых корпусах. Также новые объемы появлялись в течение месяца и в уже реализуемых корпусах, в некоторых проектах отмечалось снятие объемов с реализации. По итогам января было зафиксировано прирост общего объема предложения по площади, и одновременное снижение по количеству выставленных лотов.

В Новой Москве в январе, несмотря на пополнение предложения за счет новых корпусов и дополнительных объемов в реализуемых проектах, на фоне высокого спроса, отмечено снижение объемов предложения на уровне 7,9% по сравнению с показателями декабря 2018 г. Структура предложения при этом не претерпела заметных изменений, в январе 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 снижение, так в старых границах Москвы цены уменьшились на 1,1%, в Новой Москве снижение составило 2,4%.



«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.