



ЖК Holland park

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Январь 2020

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



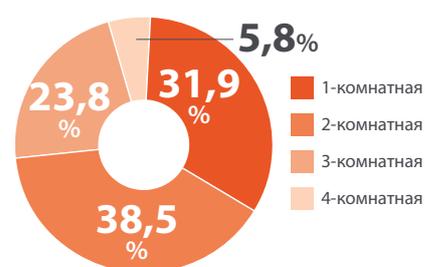
Общее количество квартир в продаже



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 января 2020 года составил 2483 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с декабрем 2019г. зафиксировано снижение объемов предложения на уровне 3,0%.

В декабре рынок пополнился двумя новыми проектами: Мята (бизнес-класс); Holland park (комфорткласс).

Также в январе рынок пополнился 6 новыми корпусами и новыми объемами в уже реализуемых проектах. Несмотря на пополнение, общий объем предложения в старых границах Москвы второй месяц показывает снижение, после роста, отмеченного в ноябре 2019 года, так по итогам января объемы снизились на 3,2% и составили 38,1 тыс. квартир и апартаментов. Такие колебания обусловлены изменением структуры предложения за счет вывода новых объемов и постепенного вымывания наиболее ликвидных предложений, а также снятия лотов с реализации в некоторых проектах.

Общая структура предложения в старых границах Москвы в январе изменилась незначительно, лидером по объему предложения являются проекты комфорткласса, их доля снова подросла, и достигла максимальных значений, превысив показатели ноября 2019 года. Структура предложения по классам жилья в январе 2020г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса снизилась на 0,7% и составила 44,0%. Доля комфорт-класса прибавила 0,8 п.п. (до 53,3%). Доля экономкласса при этом потеряла 0,1% и составила 2,7%.

В структуре предложения по количеству комнат в январе также не наблюдалось значительных изменений. Доля однокомнатных квартир и студий несколько снизилась и составила 31,9% (-0,8%), доля 2-комн. лотов снизилась на 0,1% и составила 38,5%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения подросла на 0,2% до 23,8%, доля квартир с 4 и более комнатами за месяц прибавила 0,7%, и составила 5,8%.

На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир выросла на 0,3% и составила по итогам месяца 65,2 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



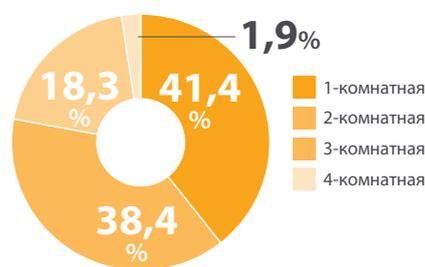
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в январе отмечен прирост объема предложения, как за счет выхода на реализацию новых корпусов в проект Саларьево парк и Первый Московский, так и за счет новых объемов в уже реализуемых корпусах (Новые Ватушкин, Алхимово, Остафьево и др.)

Суммарный объем предложения на первичном рынке вырос на 6,1% и составил 502,2 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам января также поднялось, на 8,5%, и составило 9,4 тыс. квартир. Количество корпусов, находящихся в реализации выросло, и достигло в январе 177 штук (+4,1%).

В январе 2020г. структура предложения несколько сместилась, доля комфорткласса третий месяц снижается, тогда как доля проектов бизнес-класса и экономкласса пропорционально растет. Тем не менее, максимальный объем предложения по-прежнему приходился на комфорт-класс – 82,8%, за прошедший месяц его доля снизилась на 2,6%. Доля экономкласса показала прирост в размере 0,7% до 9,8%. Доля бизнес-класса в январе подросла на 1,9% и составила 7,5%. Доля студий и 1-комн. квартир в январе выросла 2,3% и составила 41,4%. Доля 2-комн. лотов снизилась с 38,7% до 38,4%. Доля 3-комн.

квартир потеряла 1,7 п.п. (до 18,3%). Доля многокомнатных квартир в январе потеряла 0,3% и составила 1,9%.

По итогам января 2020г., за счет изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов снизилась на 2,2% и составила 53,4 кв. м.

Изменение объёма предложения за год, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам января средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 214,8 тыс. руб. По сравнению с декабрем 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 1,3%. По сравнению с показателями января 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 5,5%.

В экономклассе цены выросли (+1,1%) по сравнению показателями декабря и составили 147,0 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц прибавила 2,0%, и составила 176,6 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам января зафиксирован прирост средней стоимости на 1,1% до 251,8 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЗелАО (+6,9%), а наибольшее снижение - на САО (-1,8%).

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ (без элитной)	214,8	↑ 1,3%
ЭКОНОМ	147,0	↑ 1,1%
КОМФОРТ	176,6	↑ 2,0%
БИЗНЕС	251,8	↑ 1,1%

В январе в тройке самых дорогих по стоимости квадратного метра округов, все осталось без изменений, так на первом месте неизменно находится ЦАО (574,1 тыс. руб./ кв. м). Второе место занял ЗАО (283,9 тыс. руб./кв. м.), на третьем месте САО (255,3 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в январе 2020г. остались - ЗелАО (137,8 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (181,3 тыс. руб./ кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

По итогам января 2020 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 129,1 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. подросла на 1,0%, относительно января 2019г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 15,3%.

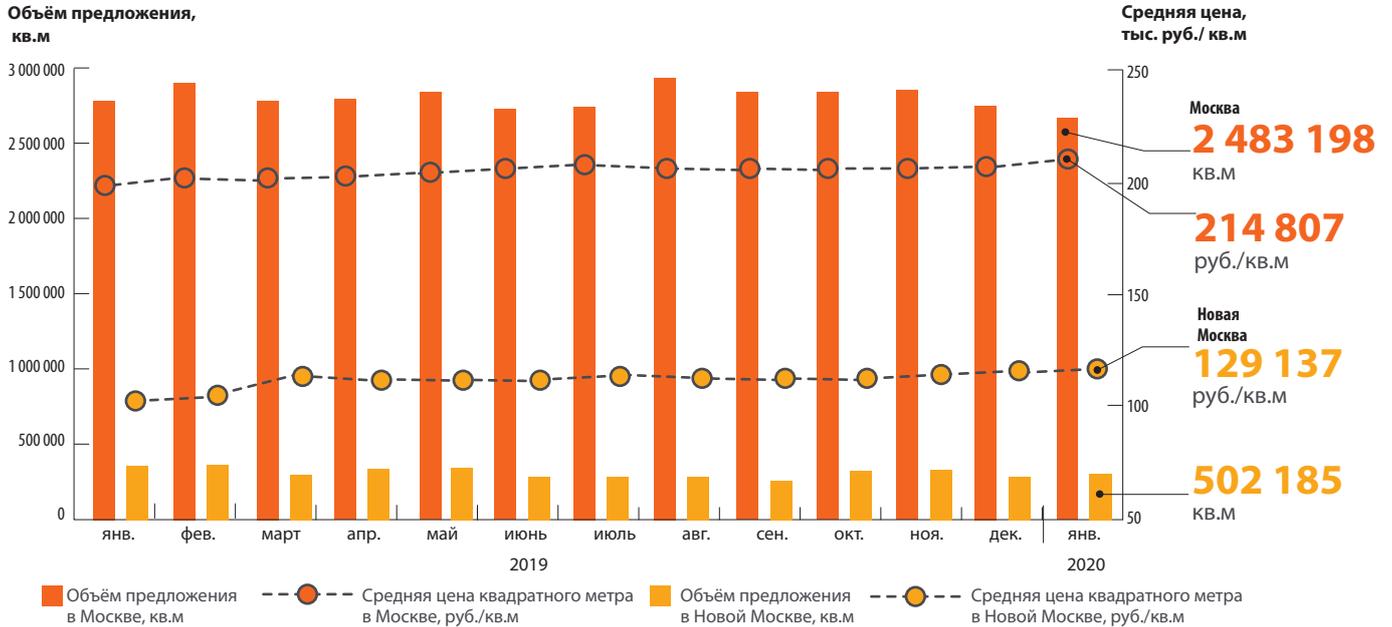
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц поднялась на 4,6% и составила 113,0 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 1,0% и достигла значений 130,9 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в январе снизилась на 1,0% и составила 130,0 тыс. р./кв. м.

В январе 2020г. средневзвешенная цена НАО составила 130,3 тыс. р./кв. м., прирост относительно декабря составил 0,9%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период выросла на 0,5% и составила 74,3 тыс. р./кв. м.

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	129,1	↑ 1,0%
ЭКОНОМ	113,0	↑ 4,6%
КОМФОРТ	130,9	↑ 1,0%
БИЗНЕС	130,0	↓ -1,0%

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

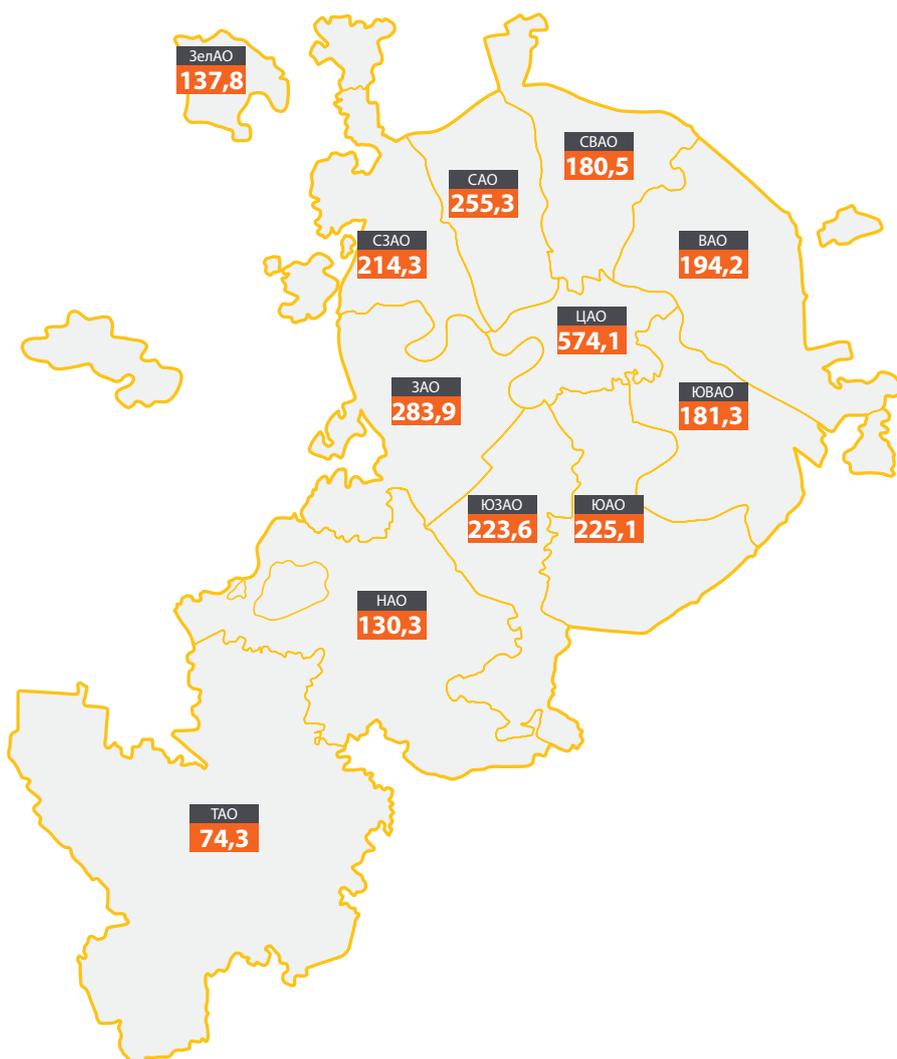


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	3,80
	комфорт	ЖК «Мякинино парк»	19,8	3,37
	бизнес	ЖК «Level Стрешнево»	23,3	4,61
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	34,0	2,74
	комфорт	ЖК «Алхимово»	22,5	2,92
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	23,1	4,38

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	премиум		ЖК «Prime Park», корп. R3
	бизнес	ЖК «Мята»	ЖК «Вереск», корп. 2
	комфорт	ЖК «Holland park», корп. 10	ЖК «Люблинский парк», корп. 25
	комфорт		ЖК «Сиреневый парк», корп. 7.2
	комфорт		ЖК «Balance», корп. 2
	эконом		ЖК «Некрасовка, квартал 13аб», корп. 18
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Саларьево парк», корп. 35, 36
	эконом		ЖК «Город-парк Первый Московский», фаза 10, корп. 6

ВЫВОДЫ

В январе на рынке новостроек Старой Москвы отмечалось затишье, рынок пополнился всего двумя новыми проектами и 6 корпусами, поэтому, на фоне вымывания ликвидных предложений и снятия с реализации лотов в некоторых проектах, отмечено снижение объема предложения на 3,2% по количеству экспонируемых лотов. В структуре предложения наблюдался рост доли проектов комфорткласса, в январе они заняли 53,3%, что на данный момент является максимальным значением (предыдущий максимум был отмечен в ноябре 2019 – 53,1%).

На территории Новой Москвы в январе объем предложения пополнился за счет выхода новых корпусов и дополнительных объемов в уже реализуемых корпусах, поэтому, общее количество квартир в реализации показало прирост на уровне 8,5%. В структуре предложения на рынке новостроек Новой Москвы третий месяц наблюдается снижение доли проектов комфорткласса, тем не менее, такие новостройки по-прежнему составляют основу предложения на присоединенных территориях, в январе их доля составила 82,8%.

Что касается ценовой ситуации, то, в январе на обеих территориях зафиксирован рост средних цен, так в старых границах Москвы цены прибавили 1,3% (214,8,0 тыс. руб. за кв. м), в Новой Москве цены выросли до 129,1 тыс. руб. за кв. м, прирост составил 1,0%.



«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.