



ЖК «Движение, Тушино»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Июнь 2019

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



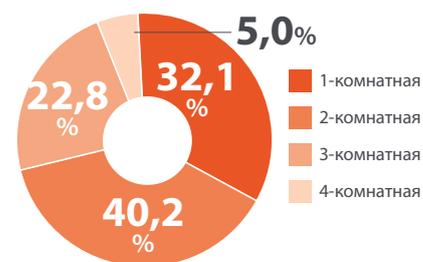
Общее количество квартир в продаже



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 июня 2019 года составил 2 467 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с маем 2019 г. зафиксировано снижение объемов предложения на уровне 4,0%. В июне рынок пополнился шестью новыми проектами: ЖК «Призма» (бизнес-класс); ЖК «Река» (бизнес-класс); ЖК «Композиция №24» (бизнес-класс); Клубный дом «Исток» (бизнес-класс); ЖК «Вестердам» (комфорт класс); ЖК «Движение. Тушино» (комфорт класс). Кроме того за исследуемый период начались продажи в 8 новых корпусах текущих проектов. Несмотря на значительное количество новых проектов и корпусов, новые предложения вышедшие в июне (порядка 1000 квартир), не оказали существенного влияния на общий объем предложения в старых границах Москвы. На фоне стабильного спроса со стороны покупателей, а также снятия с продажи некоторыми застройщиками части реализуемых объемов, по итогам июня отмечается снижение объемов предложения на 5,1%, так общее количество квартир в реализации составило 37,7 тыс. штук.

Общая структура предложения в старых границах Москвы в июне изменилась незначительно, проекты комфорт-класса по-прежнему составляют большую часть всего предложения, в июне их доля снова превысила 50%. Структура предложения по классам жилья в июне 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса снизилась на 1,4% и составила 44,1%. Доля комфорт-класса выросла на 1,5 п.п. (до 51,2%). Доля экономкласса при этом потеряла 0,1% и составила 4,7%.

В структуре предложения по количеству комнат в июне наблюдались незначительные колебания. Доля однокомнатных квартир и студий несколько снизилась и составила 32,1% (-0,8%), доля 2-комн. лотов прибавила 0,2% и составила 40,2%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения выросла на 0,3% до 22,8%, доля квартир с 4 и более комнатами подросла на 0,2% до 5,0%.

На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир выросла на 1,2% и составила по итогам месяца 65,4 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



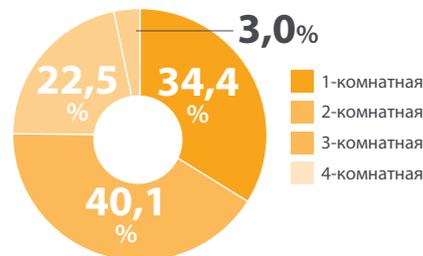
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



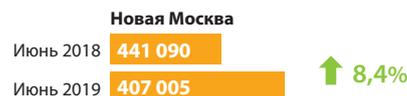
В Новой Москве в июне 2019г. отмечен рост объемов предложения. В отчетном периоде в ТиНАО новые проекты на продажу не выходили, предложение пополнилось 3 новыми корпусами. Суммарный объем предложения на первичном рынке упал на 17,4% и составил 441,1 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам июня также снизилось (на 17,9% до 7,6 тыс. шт.). Количество корпусов, находящихся в реализации снизилось и составило в июне 184 штуки (-3,7%).

В июне 2019г. структура предложения претерпела изменения, предложение сместилось в сторону проектов комфорт и экономкласса, при этом доля бизнес-класса соответственно уменьшилась. Максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 82,2%, за месяц его доля выросла на 0,4 п. п. Доля экономкласса показала прирост в размере 1,4% до 11,4%. Доля бизнес-класса потеряла 1,7% и составила 6,4%.

За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения снизилась на 0,1 п. п. (до 34,4%). Доля 2-комн. лотов снизилась с 41,4% до 40,1%. Доля 3-комн. квартир выросла на 1,4 п. п. (до 22,5%). Доля многокомнатных квартир в июне снизилась на 0,1% и составила 3,0%.

По итогам июня 2019г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов выросла (-0,6%) и составила 57,7 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

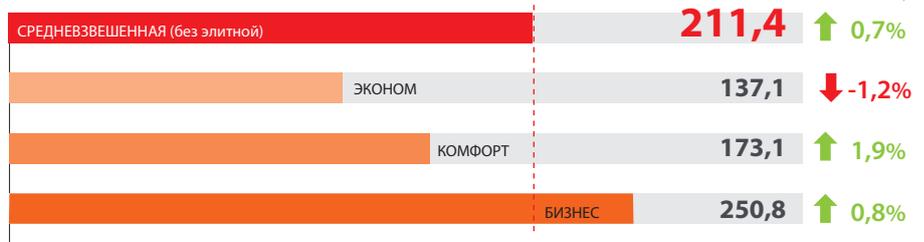


ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам июня средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 211,4 тыс. руб. По сравнению с маем 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 0,7%. По сравнению с показателями июня 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 3,7%. В экономклассе цены снизились (-1,2%) по сравнению с показателями мая и составили 137,1 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц выросла на 1,9%, и составила 173,1 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам июня также зафиксирован небольшой прирост средней стоимости на 0,8% до 250,8 тыс. руб. В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЗАО (+4,4%), а наибольшее снижение - на СЗАО (-4,7%).

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

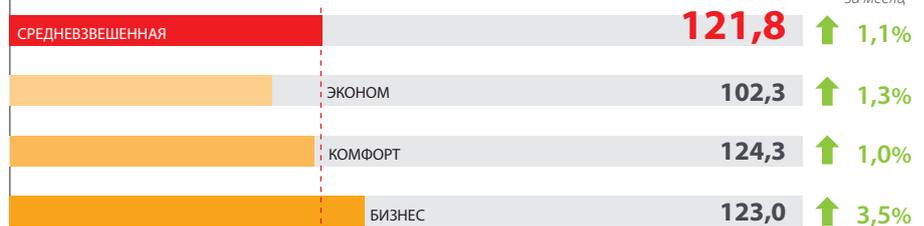


Тройка наиболее дорогих округов по итогам июня не изменилась, так на первом месте неизменно находится ЦАО (577,2 тыс. руб./ кв. м). Второе место занимает ЗАО (270,2 тыс. руб./кв. м.), САО на третьем месте (246,9 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в июне 2019г. остались - ЗелАО (125,5 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (164,9 тыс. руб./ кв. м).

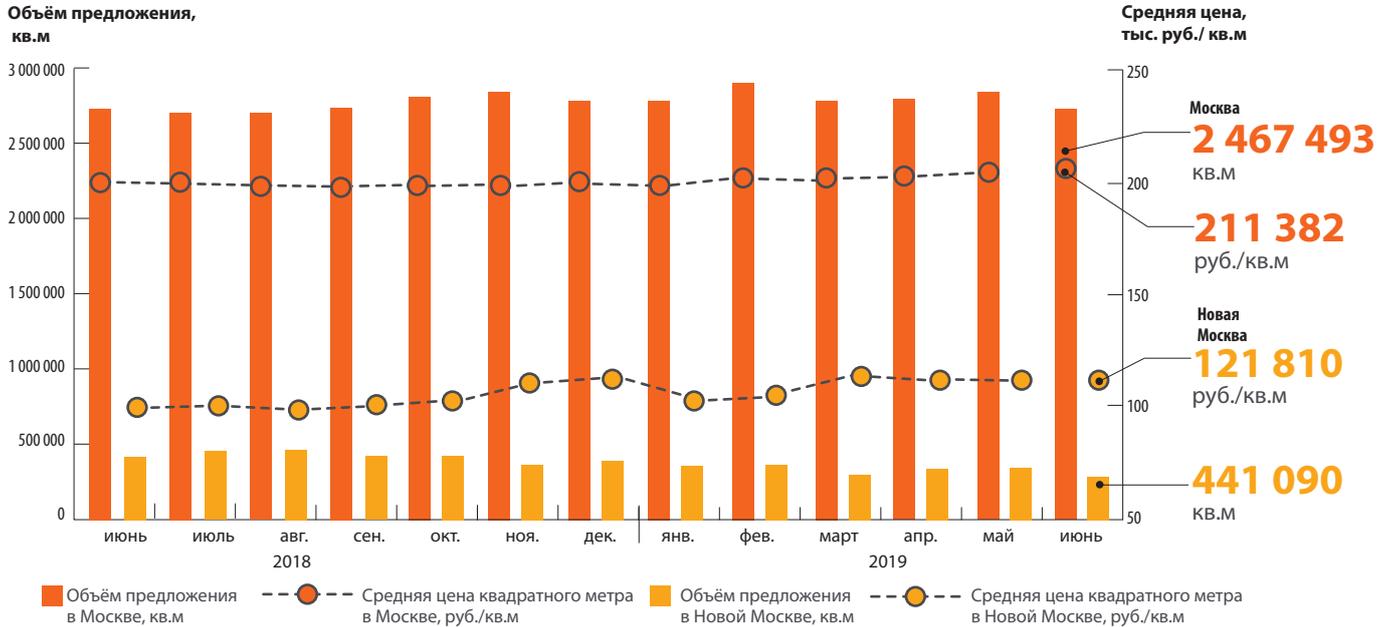
НОВАЯ МОСКВА

По итогам июня 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 121,8 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. подросла на 1,1%, относительно июня 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 15,7%. В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц выросла на 1,3% и составила 102,3 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена потеряла 1,0% и достигла значений 124,3 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в июне выросла на 3,5% и составила 123,0 тыс. р./кв. м. В июне 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 123,8 тыс. р./кв. м., прирост относительно мая составил 1,3%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период потеряла 0,7% и составила 71,6 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

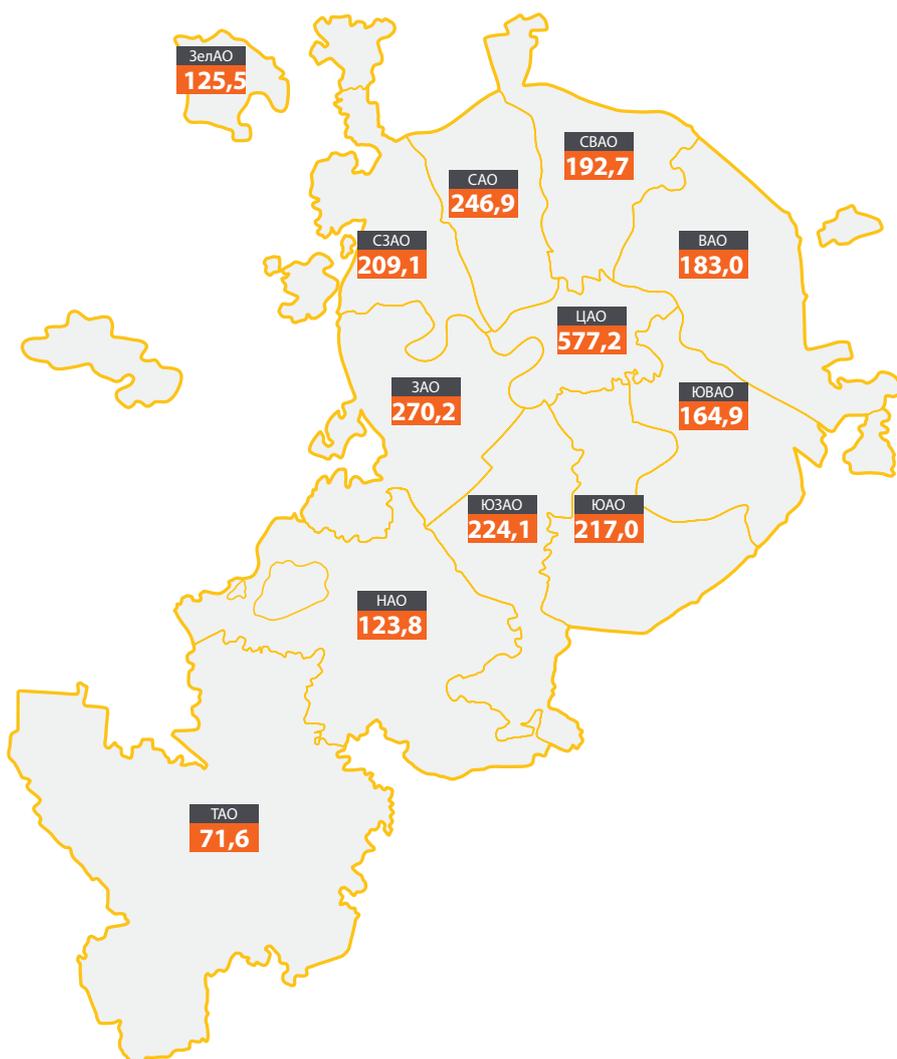


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	3,36
	комфорт	ЖК «Сказочный лес»	24,4	2,93
	бизнес	ЖК AppartVille	25,0	4,30
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	34,0	2,70
	комфорт	ЖК «Цветочные поляны»	22,0	2,52
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	28,8	4,21

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

В июне на рынке новостроек Старой Москвы уровень девелоперской активности несколько повысился по сравнению с предыдущими месяцами, на рынок вышло 6 новых проектов и 8 новых корпусов, общий объем предложения при этом существенно снизился по сравнению с майскими показателями — на 5,1 % по количеству экспонируемых лотов. В июне предложение незначительно сместилось в сторону доступных сегментов, при этом, новостройки комфорт класса по-прежнему сохраняют лидирующие позиции, более половины всего предложения представлено квартирами и апартаментами комфорткласса.

На территории Новой Москвы в июне начались продажи в 3 новых корпусах, несмотря на это, на фоне стабильного спроса, общий объем предложения снизился до 441,1 тыс. кв. м. Структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы остается неизменной, постоянным лидером в данной локации являются новостройки комфорткласса, их доля в июне составила 82,2%.

Что касается ценовой ситуации, то, в июне на обеих территориях средние цены показали небольшой прирост, так в старых границах Москвы цены выросли на 0,7%, в Новой Москве цены прибавили 1,1%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «Призма»	ЖК «Рихард», корп. 2
	бизнес	ЖК «Река»	ЖК «Символ», корп. 11
	бизнес	ЖК «Композиция №24»	ЖК «Резиденции композиторов», корп. 3.3
	бизнес	Клубный дом «Исток»	ЖК «Life-Кутузовский», корп. 5
	бизнес		ЖК «RiverSky», корп. 4
	комфорт	ЖК «Вестердам»	ЖК «Сказочный лес», корп. 2
	комфорт	ЖК «Движение. Тушино»	ЖК «Кварталы 21/19», корп. 20
	эконом		ЖК «Некрасовка», квартал 13аб, корп.15-16
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Саларьево парк», корп. 40
	комфорт		ЖК «Скандинавия», корп. 16.1, 16.1
	эконом		ЖК «Город-парк Первый Московский», корп. 8



«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.