



ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Август 2019

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



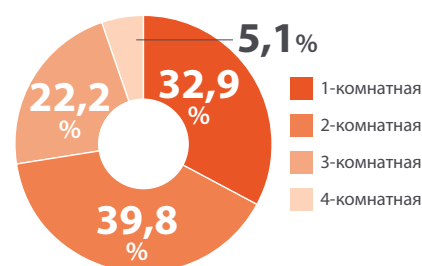
Общее количество квартир в продаже



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 августа 2019 года составил 2650 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с июлем 2019г. зафиксирован прирост объемов предложения на уровне +6,8%.

В июле рынок пополнился двумя новыми проектами: ЖК Тринити (комфорткласс) и ЖК Ильменский 17 (комфорткласс)

Кроме того за исследуемый период начались продажи в 20 новых корпусах текущих проектов. Благодаря пополнению предложения за счет новых проектов и корпусов в уже реализуемых комплексах, а также некоторому снижению спроса, общий объем предложения в старых границах Москвы вырос на 8,0% и составил по итогам августа 41,04 тыс. квартир и апартаментов.

Общая структура предложения в старых границах Москвы в августе изменилась незначительно, проекты комфорт-класса по-прежнему составляют большую часть всего предложения, в августе их доля снова подросла за счет новых проектов и корпусов. Структура предложения по классам жилья в августе 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса снизилась на 2,2% и составила 45,0%. Доля комфорт-класса прибавила 2,6 п.п. (до 50,7%). Доля экономкласса при этом потеряла 0,3% и составила 4,3%.

В структуре предложения по количеству комнат в августе наблюдались незначительные колебания. Доля однокомнатных квартир и студий несколько выросла и составила 32,9% (+0,4%), доля 2-комн. лотов прибавила 1,7% и составила 39,8%. Доля трехкомнатных квартир в общей

структуре предложения снизилась на 2,0% до 22,2%, доля квартир с 4 и более комнатами потеряла на 0,1% до 5,1%.

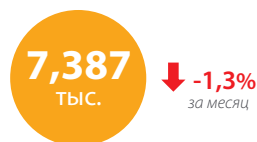
На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир снизилась на 1,1% и составила по итогам месяца 64,6 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

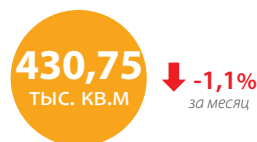
Общее количество новостроек



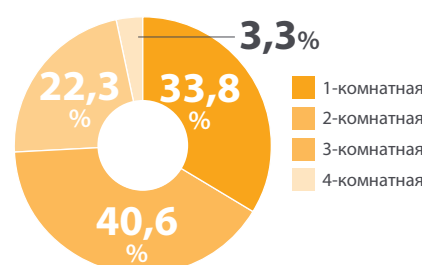
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в августе 2019г. продолжилось начавшееся в июне снижение объемов предложения. В отчетном периоде в ТиНАО новые проекты на продажу не выходили, предложение пополнилось 3 новыми корпусами. Суммарный объем предложения на первичном рынке снизился на 1,1% и составил 430,7 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам августа также снизилось (на 1,3% до 7,39 тыс. шт.). Количество корпусов, находящихся в реализации также двигалось в сторону уменьшения, и составило в августе 185 штук (-2,6%).

В августе 2019г. структура предложения изменилась очень незначительно, предложение сместилось в сторону проектов бизнес и экономкласса, при этом доля комфорткласса несколько снизилась. Максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 80,9%, за месяц его доля потеряла 1,7 п.п. Доля экономкласса показала прирост в размере 1,3% до 12,3%. Доля бизнес-класса в августе подросла на 0,4% и составила 6,9%.

За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения выросла на 0,2п.п. (до 33,8%). Доля 2-комн. лотов выросла с 39,3% до 40,6%. Доля 3-комн. квартир снизилась на 1,4 п.п. (до 22,3%). Доля многокомнатных квартир в августе выросла на 0,1%

и составила 3,4%.

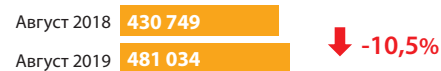
По итогам августа 2019г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов выросла (+0,2%) и составила 58,3 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва



Новая Москва



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам июля средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 213,6 тыс. руб. По сравнению с июнем 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 1,0%. По сравнению с показателями июля 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 4,5%.

В экономклассе цены выросли (+0,2%) по сравнению показателями июня и составили 137,4 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц снизилась на 0,5%, и составила 172,2 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам июля зафиксирован небольшой прирост средней стоимости на 0,1% до 251,0 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на СЗАО (+6,5%), а наибольшее снижение - на ЗАО (-5,6%).

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ (без элитной)	213,6	↑ 1,0%
ЭКОНОМ	137,4	↑ 0,2%
КОМФОРТ	172,2	↓ -0,2%
БИЗНЕС	251,0	↑ 0,1%

Тройка наиболее дорогих округов по итогам июля не изменилась, так на первом месте неизменно находится ЦАО (580,4 тыс. руб./ кв. м). Второе место занимает ЗАО (255,1 тыс. руб./кв. м.), САО на третьем месте (251,7 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в июле 2019г. остались - ЗелАО (125,4 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (165,2 тыс. руб./ кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

По итогам июля 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 123,8 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. выросла на 1,6%, относительно июля 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 17,9%.

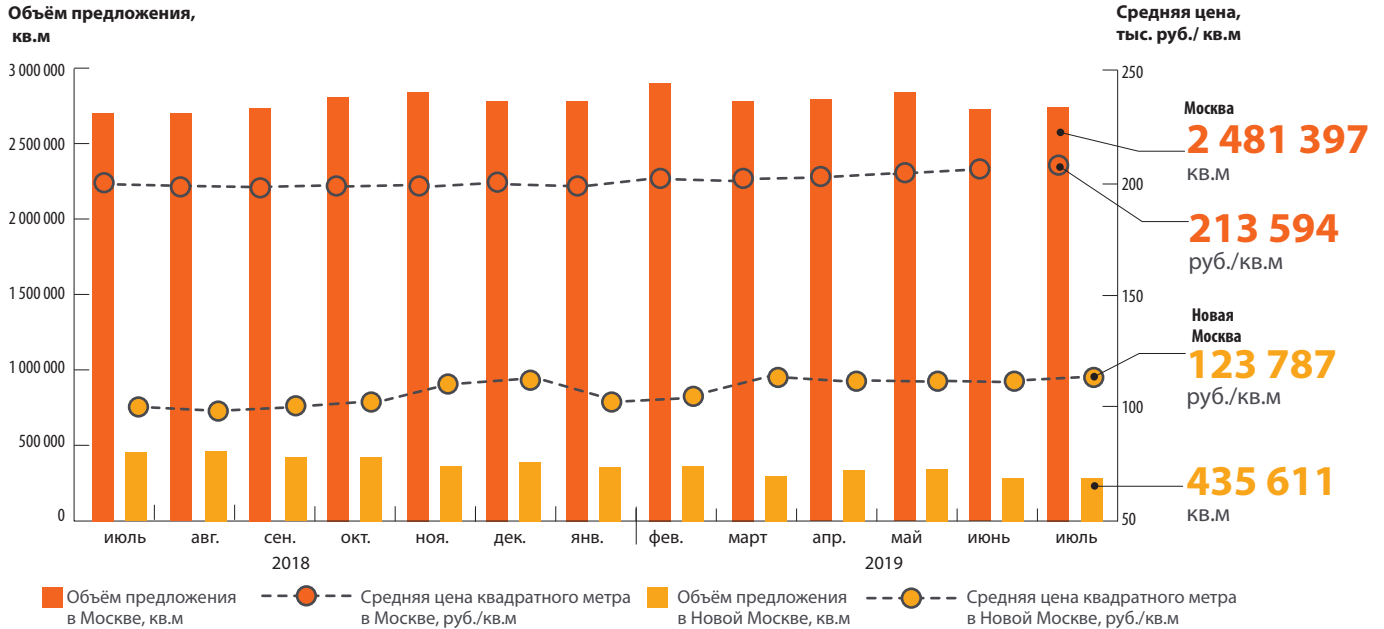
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц выросла на 1,0% и составила 103,3 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 1,7% и достигла значений 126,4 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в июле выросла на 0,8% и составила 124,0 тыс. р./кв. м.

В июле 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 125,9 тыс. р./кв. м., прирост относительно мая составил 1,7%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период потеряла 0,5% и составила 71,3 тыс. р./кв. м.

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	123,8	↑ 1,6%
ЭКОНОМ	103,3	↑ 1,0%
КОМФОРТ	126,4	↑ 1,7%
БИЗНЕС	124,0	↑ 0,8%

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

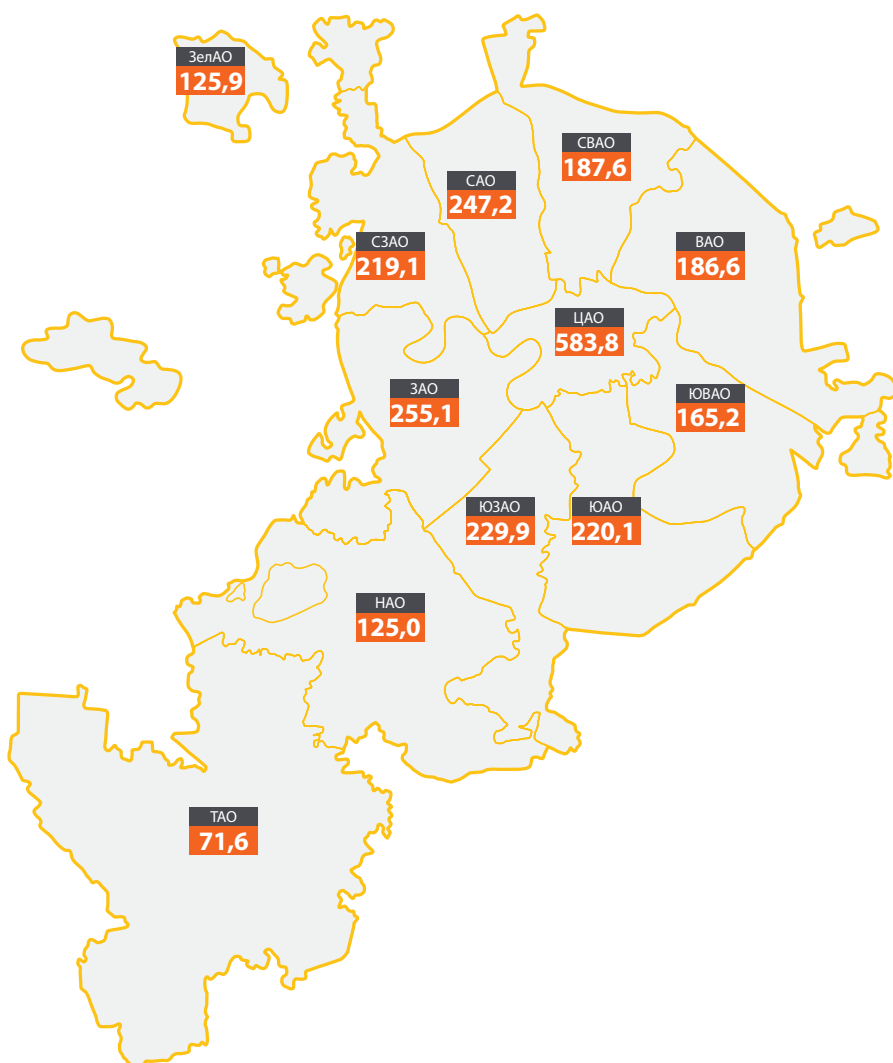


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	3,36
	комфорт	ЖК «Норд»	26,2	2,95
	бизнес	ЖК Stellar City	30,6	3,01
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	39,0	2,84
	комфорт	ЖК «Цветочные поляны»	22,5	2,65
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	28,8	4,21

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

В августе на рынке новостроек Старой Москвы снова наблюдалось повышение активности девелоперов, рынок пополнился двумя новыми проектами и 20 новыми корпусами, общий объем предложения при этом вырос на 8,0% по количеству экспонируемых лотов. За счет того, что новое предложение было сконцентрировано преимущественно в сегменте комфорткласса, его доля в августе снова превысила половину всего рыночного объема и составила 50,7%.

На территории Новой Москвы в августе начались продажи в 3 новых корпусах, несмотря на это, на фоне стабильного спроса, общий объем предложения снизился до 430,7 тыс. кв. м. Структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы остается неизменной, постоянным лидером в данной локации являются новостройки комфорткласса, хотя в августе их доля несколько снизилась и составила 80,9%.

Что касается ценовой ситуации, то, в августе на обеих территориях средние цены корректировались в сторону снижения, так в старых границах Москвы цены снизились на 1,6%, в Новой Москве цены потеряли 0,7%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «Stellar City», корп. 1	ЖК «RiverSky», корп. 2
	бизнес	ЖК «West Garden», корп. 1, 3, 4, 6	ЖК «Life-Кутузовский», корп. 8
	комфорт	ЖК «Большая семерка», корп. 7	ЖК «Кварталы 21/19», корп. 23
	комфорт		ЖК «Green park», блок 6
	комфорт		ЖК «Лучи», корп. 9
комфорт		ЖК «Fresh», корп. 3	
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Саларьево парк», корп. 28, 29, 30



«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.