



ЖК «Квартал на набережной NOW»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Сентябрь 2019

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



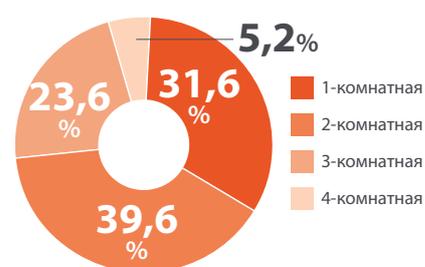
Общее количество квартир в продаже



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 сентября 2019 года составил 2574 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с августом 2019г. зафиксировано снижение объемов предложения на уровне -3,8%.

В сентябре рынок пополнился двумя новыми проектами: Жилой район АЦА (комфорт-класс); Квартал на набережной NOW (бизнес-класс). Кроме того за исследуемый период начались продажи в 11 новых корпусах текущих проектов. Несмотря на выход новых проектов и пополнение объемов за счет новых корпусов, общий объем предложения в старых границах Москвы снизился на 3,8% и составил по итогам сентября 39,46 тыс. квартир и апартаментов. Такое снижение обусловлено как вымыванием наиболее ликвидных предложений, так и снятием с реализации объемов в некоторых проектах.

Общая структура предложения в старых границах Москвы в сентябре изменилась незначительно, проекты комфорт-класса по-прежнему составляют большую часть всего предложения, в сентябре их доля снова подросла. Структура предложения по классам жилья в сентябре 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса снизилась на 0,4% и составила 44,6%. Доля комфорт-класса прибавила 0,8 п.п. (до 51,4%). Доля экономкласса при этом потеряла 0,4% и составила 4,0%.

В структуре предложения по количеству комнат в сентябре наблюдались незначительные колебания. Доля однокомнатных квартир и студий

несколько снизилась и составила 31,6% (-1,3%), доля 2-комн. лотов потеряла 0,2% и составила 39,6%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения выросла на 1,4% до 23,6%, доля квартир с 4 и более комнатами выросла на 0,1% до 5,2%.

На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир подросла на 1,0% и составила по итогам месяца 65,2 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



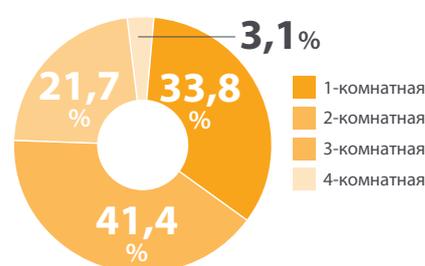
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве с начала лета отмечается снижение объемов предложения, в сентябре 2019 года эта тенденция продолжилась. В отчетном периоде в ТиНАО новые проекты на продажу не выходили, предложение пополнилось 2 новыми корпусами в ЖК Новые Ватутинки и Саларьево парк. Суммарный объем предложения на первичном рынке снизился на 2,4% и составил 420,6 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам сентября также снизилось (на 2,4% до 7,21 тыс. шт.). Количество корпусов, находящихся в реализации также двигалось в сторону уменьшения, и составило в сентябре 181 шт. (-2,2%).

В сентябре 2019г. структура предложения изменилась очень незначительно, предложение сместилось в сторону проектов комфорт-класса. Максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 81,9%, за месяц его доля прибавила 1,0 п.п. Доля экономкласса показала снижение в размере 0,9% до 11,3%. Доля бизнес-класса в сентябре снизилась на 0,1% и составила 6,8%.

За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения осталась неизменной и составила 33,8%. Доля 2-комн. лотов выросла с 40,6% до 41,4%. Доля 3-комн. квартир снизилась на 0,6 п.п. (до 21,7%). Доля многокомнатных квартир в сентябре потеряла на 0,2% и составила 3,1%.

По итогам сентября 2019г., несмотря на изменения в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов не изменилась и составила 58,3 кв. м.

Изменение объёма предложения за 13 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам сентября средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 210,7 тыс. руб. По сравнению с августом 2019 г. средневзвешенная цена подросла на 0,3%. По сравнению с показателями октября 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 3,6%.

В экономклассе цены снизились (-0,4%) по сравнению показателями августа и составили 139,1 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц прибавила 0,4%, и составила 174,5 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам сентября зафиксирован прирост средней стоимости на 0,3% до 246,5 тыс. руб.

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

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

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ (без элитной)	210,7	↑ 0,3%
ЭКОНОМ	139,1	↓ -0,4%
КОМФОРТ	174,5	↑ 0,4%
БИЗНЕС	246,5	↑ 0,3%

Тройка наиболее дорогих округов по итогам сентября не изменилась, так на первом месте неизменно находится ЦАО (562,6 тыс. руб./ кв. м). Второе место занимает ЗАО (262,3 тыс. руб./кв. м.), ЦАО на третьем месте (246,6 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в сентябре 2019г. остались - ЗелАО (129,1 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (167,6 тыс. руб./ кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

По итогам сентября 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 122,8 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. потеряла 0,1%, относительно октября 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 14,9%.

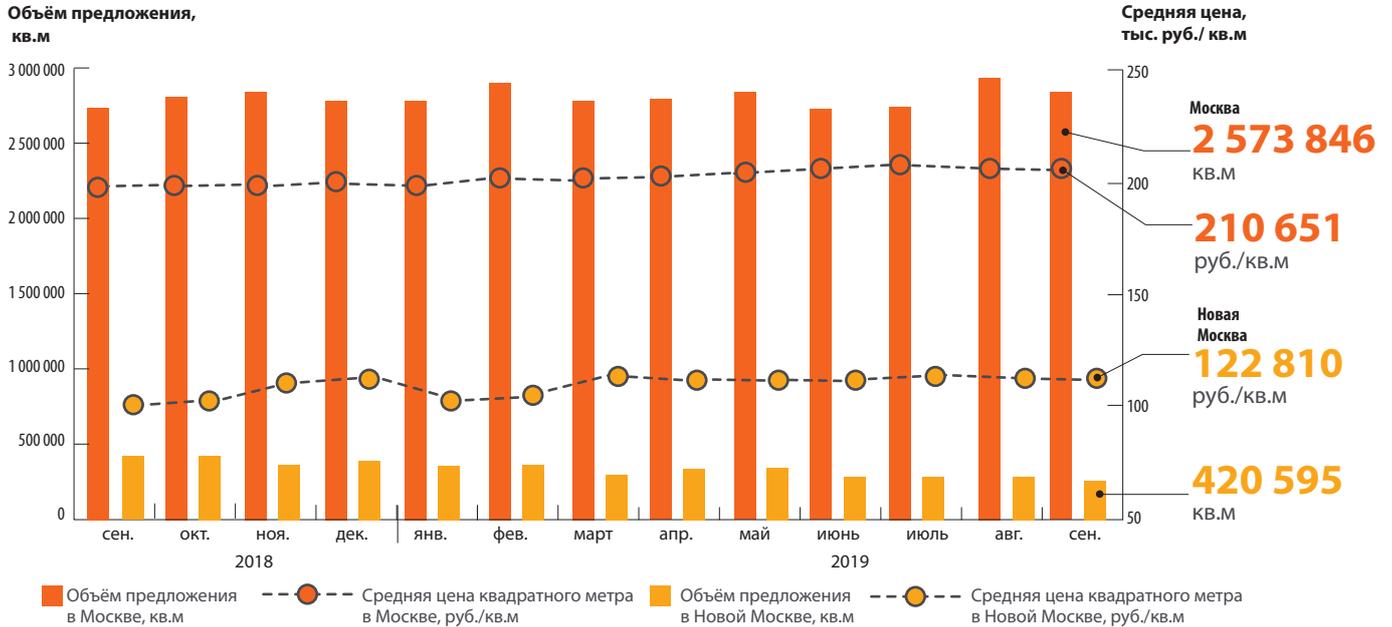
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц снизилась на 2,7% и составила 100,3 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 0,5% и достигла значений 126,3 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в сентябре снизилась на 4,3% и составила 119,5 тыс. р./кв. м.

В сентябре 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 125,6 тыс. р./кв. м., прирост относительно августа составил 0,5%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период подросла на 2,1% и составила 73,1 тыс. р./кв. м.

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

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	122,8	↓ -0,1%
ЭКОНОМ	100,3	↓ -2,7%
КОМФОРТ	126,4	↑ 0,5%
БИЗНЕС	119,5	↓ -4,3%

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

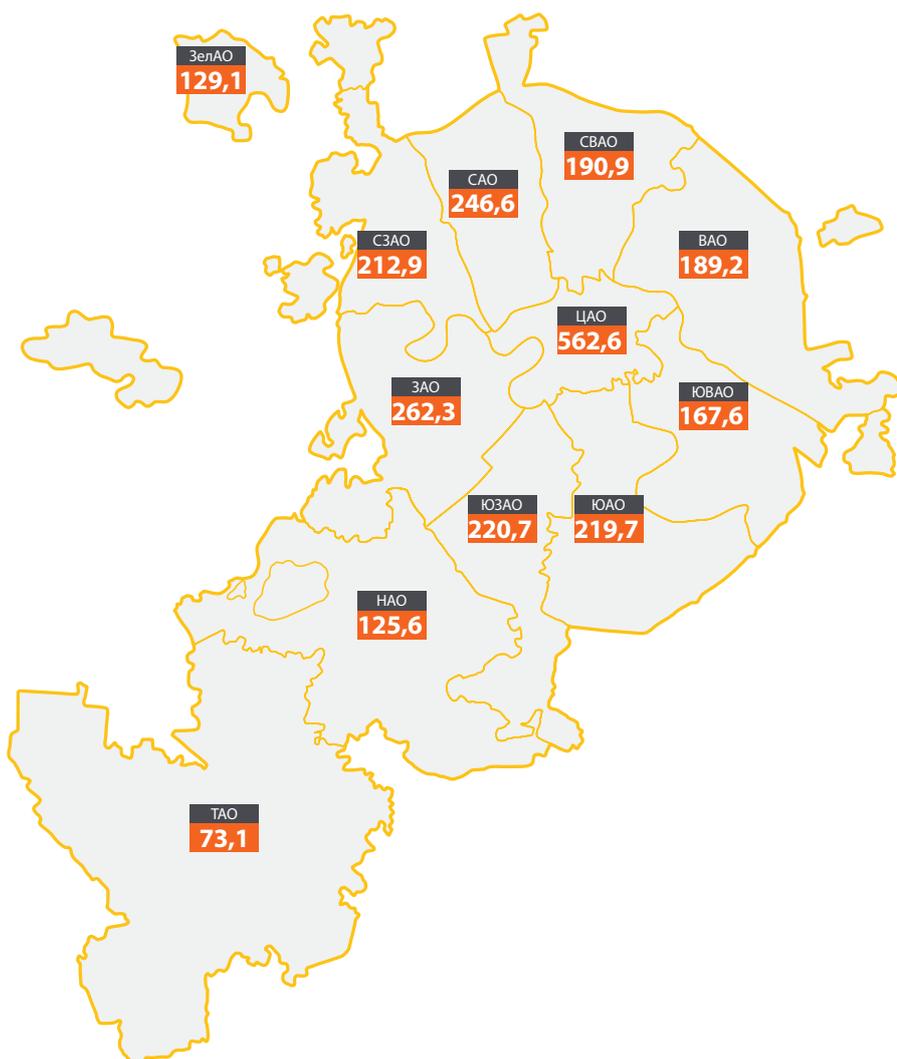


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

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	4,09
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	34,0	2,70
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	22,7	2,66
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	28,8	3,89

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

В сентябре на рынке новостроек Старой Москвы активность девелоперов оставалась на высоком уровне, рынок пополнился двумя крупными проектами и 11 новыми корпусами, тем не менее, общий объем предложения при этом снизился на 3,8% по количеству экспонируемых лотов. За счет того, что новое предложение было сконцентрировано преимущественно в сегменте комфорткласса, его доля в сентябре снова подросла и составила 51,4%.

На территории Новой Москвы в сентябре начались продажи в 2 новых корпусах, несмотря на это, на рынке продолжается начавшееся в июне снижение объемов предложения, так по итогам сентября в реализации находилось 420,6 тыс. кв. м. жилья. Структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы остается неизменной, постоянным лидером в данной локации являются новостройки комфорткласса, в сентябре их доля снова подросла и составила 81,9%.

Что касается ценовой ситуации, то, в сентябре на обеих территориях средние цены изменялись незначительно, но движение было разнонаправленным, так в старых границах Москвы цены подросли на 0,3%, в Новой Москве цены потеряли 0,1%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «Квартал на набережной NOW»	ЖК «Квартал на набережной NOW», корп. 4.1, 4.3, 4.4
	бизнес		Жилой район «АЛИА», корп. 1.1, 1.2
	бизнес		ЖК «Ленинградка, 58», корп. 1
	комфорт		ЖК «ФoРест», корп. 3
	комфорт		ЖК «Сказочный лес», корп. 1, корп. 3
	комфорт		ЖК «Life - Варшавская», корп. К2, К3
	комфорт		ЖК «Люблинский парк», корп. 22
НОВАЯ МОСКВА	комфорт	ЖК «Новые Ватулино», корп. 2.3»	корп. 2.3
	комфорт		ЖК «Саларьево парк», корп. 41



«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.