



ЖК «Волжский парк»

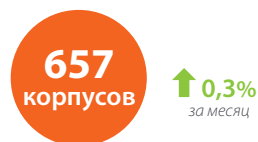
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Февраль 2020

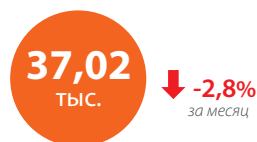
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

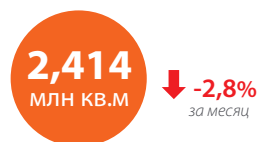
Общее количество новостроек



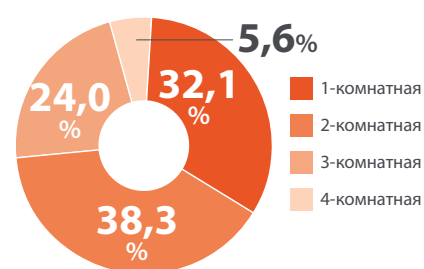
Общее количество квартир в продаже



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 февраля 2020 года составил 2 414,4 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с январем 2020г. зафиксировано снижение объемов предложения на уровне 2,8%.

В феврале рынок пополнился тремя новыми проектами: DIALOG (премиум класс); MONODOM FAMILY (бизнес-класс); Волжский парк (комфорт-класс). Также в феврале рынок пополнился 20 новыми корпусами и новыми объемами в уже реализуемых проектах. Несмотря на пополнение, общий объем предложения в старых границах Москвы третий месяц показывает снижение, после роста, отмеченного в ноябре 2019 года, так по итогам февраля объемы снизились на 2,8% и составили 37,0 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 феврале претерпела изменения, и хотя лидером по объему предложения по-прежнему являются проекты комфорт-класса, их доля снизилась, и достигла значений, на уровне октября 2019 года. Структура предложения по классам жилья в феврале 2020г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса выросла на 2,9% и составила 46,9%. Доля комфорт-класса потеряла 2,4 п.п. (до 50,9%). Доля экономкласса при этом потеряла 0,5% и составила 2,2%.

В структуре предложения по количеству комнат в феврале значительных изменений не наблюдалось. Доля однокомнатных квартир и студий несколько выросла и составила 32,1% (+0,2%), доля 2-комн. лотов снизилась на 0,2% и составила 38,3%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения подросла на 0,2% до 24,0%, доля квартир с 4 и более комнатами за месяц потеряла 0,2%, и составила 5,6%.

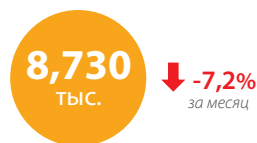
На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир выросла на 0,1% и составила по итогам месяца 65,2 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

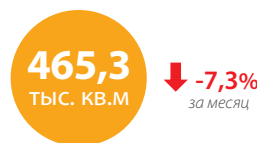
Общее количество новостроек



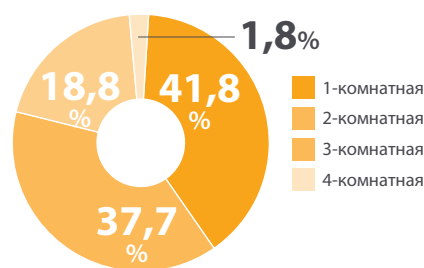
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



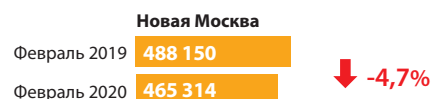
В Новой Москве в феврале также наблюдалось снижение объемов предложения, несмотря на пополнение за счет нового корпуса в ЖК Остафьево, новых объемов в проектах Бунинские луга и Рассказово. Суммарный объем предложения на первичном рынке потерял 7,3 % и составил 465,3 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам февраля также снизилось, на 7,2%, и составило 8,7 тыс. квартир. Количество корпусов, находящихся в реализации снизилось, и достигло в феврале 172 штуки (-2,8%).

В феврале 2020г. структура предложения несколько сместилась, доля комфорт-класса продолжила снижение и достигла полугодового минимума. Тем не менее, максимальный объем предложения по-прежнему приходился на комфорт-класс – 80,1%, за прошедший месяц его доля снизилась на 2,7%. Доля экономкласса показала прирост в размере 1,4% до 11,2%. Доля бизнес-класса в феврале подросла на 1,2% и составила 8,7%.

Доля студий и 1-комн. квартир в феврале выросла на 0,4% и составила 41,8%. Доля 2-комн. лотов снизилась с 38,4% до 37,7%. Доля 3-комн. квартир прибавила 0,4 п.п. (до 18,8%). Доля многокомнатных квартир в феврале потеряла 0,1% и составила 1,8%.

По итогам февраля 2020г., за счет изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов снизилась на 0,1% и составила 53,3 кв. м.

Изменение объёма предложения за год, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

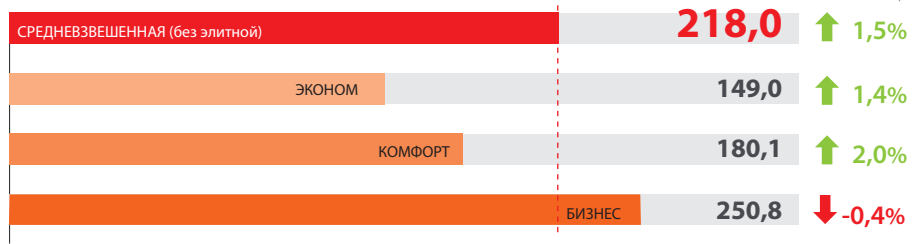
МОСКВА

По итогам февраля средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 218,0 тыс. руб. По сравнению с январем 2020 г. средневзвешенная цена выросла на 1,5%. По сравнению с показателями февраля 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 5,2%.

В экономклассе цены выросли (+1,4%) по сравнению показателями декабря и составили 149,0 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц прибавила 2,0%, и составила 180,2 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам февраля зафиксировано снижение средней стоимости на 0,4% до 250,8 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на СВАО (+8,7%), а наибольшее снижение - на ЮВАО (-0,8%).

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



В феврале в тройке самых дорогих по стоимости квадратного метра округов, все осталось без изменений, так на первом месте неизменно находится ЦАО (575,8 тыс. руб./ кв. м). Второе место занял ЗАО (296,6 тыс. руб./кв. м.), на третьем месте СВАО (255,4 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в феврале 2020г. остались - ЗелАО (139,0 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (180,0 тыс. руб./ кв. м).

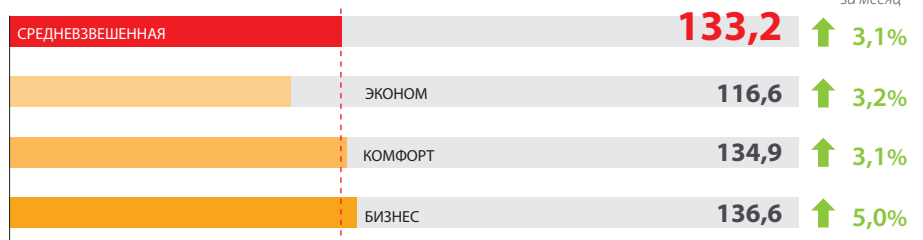
НОВАЯ МОСКВА

По итогам февраля 2020 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 133,2 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. подросла на 3,1%, относительно февраля 2019г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 12,8%.

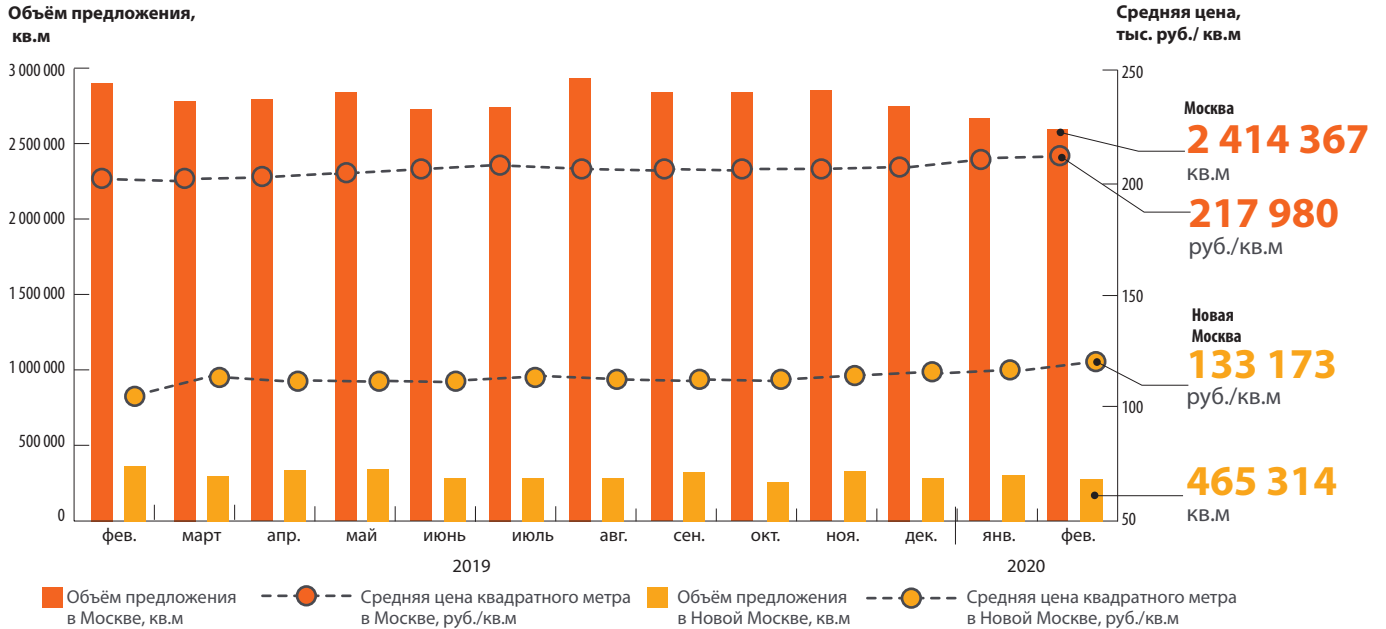
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц поднялась на 3,2% и составила 116,6 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 3,1% и достигла значений 134,9 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в феврале выросла на 5,0% и составила 136,6 тыс. р./кв. м.

В феврале 2020г. средневзвешенная цена НАО составила 134,7 тыс. р./кв. м., прирост относительно января составил 3,3%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период выросла на 2,2% и составила 75,9 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

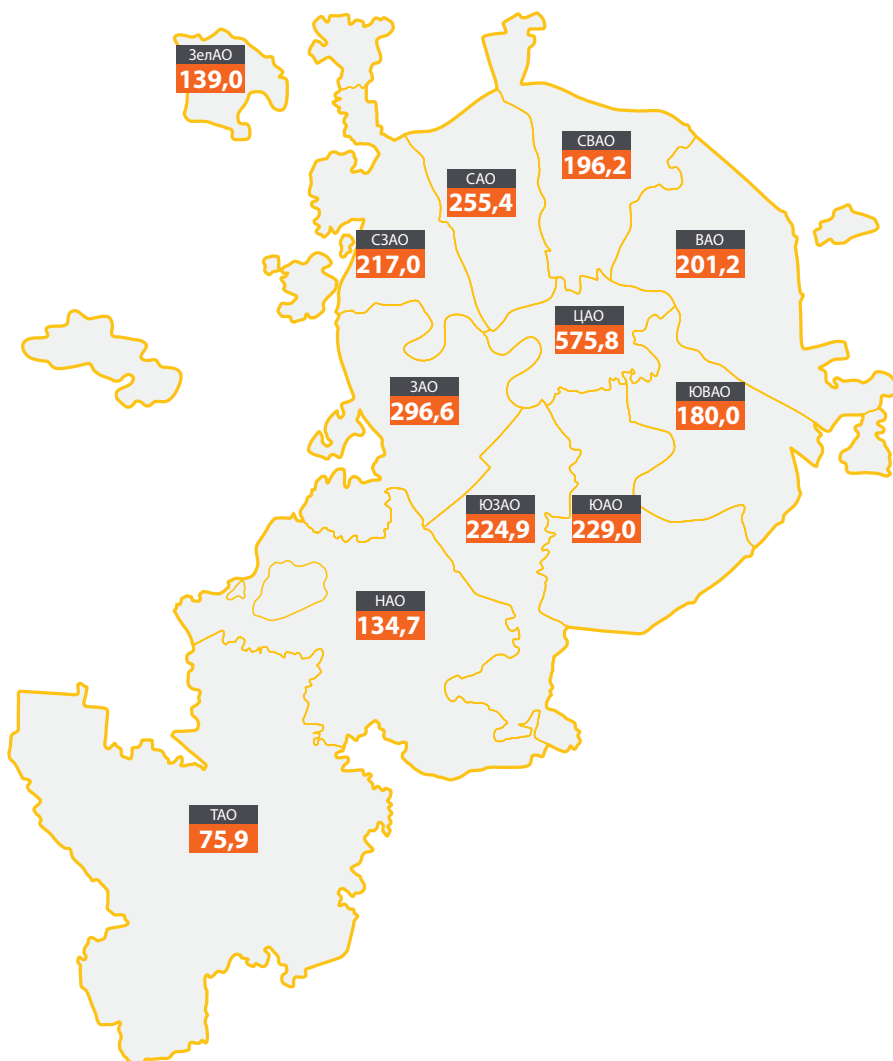


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	4,02
	комфорт	ЖК «Сказочный лес»	20,4	3,20
	бизнес	ЖК «Метрополия»	25,5	4,59
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	35,0	2,77
	комфорт	ЖК «Алхимово»	22,5	3,01
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	20,5	4,40

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	премиум	ЖК «DIALOG», корп. 1, 2	ЖК «Метрополия», корп. 1А, 2А ЖК «Level Стрешнево», корп. 1 ЖК «Квартал на набережной NOW», корп. 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.2 ЖК «ЗИЛАРТ», корп. 9 ЖК «Серебряный фонтан», корп. 3 ЖК «МИР Митино», корп. 14 ЖК «Мой адрес в Некрасовке-2», д. 5, корп. 2 ЖК «квартал Некрасовка», корп. 5, 6 ЖК «Ильменский 17», корп. 3, 4
	бизнес		
	бизнес		
	бизнес		
	бизнес		
	комфорт	ЖК «Волжский парк», корп. 1	
	комфорт		
	комфорт		
	комфорт		
	НОВАЯ МОСКВА	эконом	

ВЫВОДЫ

В феврале на рынке новостроек Старой Москвы наблюдалось усиление активности девелоперов, рынок пополнился тремя новыми проектами и 20 корпусами, несмотря на это, на фоне вымывания ликвидных предложений и снятия с реализации лотов в некоторых проектах, отмечено снижение объема предложения на 2,8% по количеству экспонируемых лотов. В структуре предложения наблюдалось снижение доли проектов комфорткласса, в феврале они заняли 50,9%, что является окатом до значений октября 2019 года.

На территории Новой Москвы в феврале объем предложения пополнился за счет выхода нового корпуса и дополнительных объемов в уже реализуемых корпусах, тем не менее, как и в старых границах, общий объем предложения показал снижение на уровне 7,2%. В структуре предложения на рынке новостроек Новой Москвы в феврале продолжилось снижение доли проектов комфорткласса, тем не менее, такие новостройки по-прежнему составляют основу предложения на присоединенных территориях, их доля составила 80,1%.

Что касается ценовой ситуации, то, в феврале на обеих территориях зафиксирован рост средних цен, так в старых границах Москвы цены прибавили 1,5% (218,0 тыс. руб. за кв. м), в Новой Москве цены выросли до 133,2 тыс. руб. за кв. м, прирост составил 3,1%.



«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.