

Russian Design District

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Апрель 2020

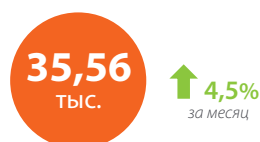
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

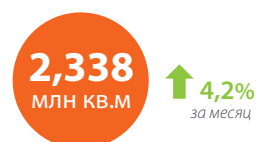
Общее количество новостроек



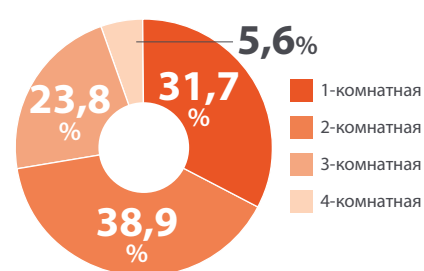
Общее количество квартир в продаже



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 апреля 2020 года составил 2 337,8 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с мартом 2020г. зафиксирован прирост объемов предложения на уровне 4,2%.

В апреле на рынок вышел один новый проект – это жилой комплекс бизнес-класса TopHILLS компании Инград, а также 8 новых корпусов в уже реализуемых проектах, тем не менее, общий объем нового предложения в апреле был весьма скромным – чуть более 1000 лотов. На фоне выхода новых объемов и одновременного падения спроса, по итогам апреля зафиксирована положительная динамика объема предложения +4,5%, общее количество лотов в продаже составило 35,5 тыс. квартир и апартаментов.

Общая структура предложения в старых границах Москвы за прошедший месяц практически не изменилась, в апреле отмечались лишь незначительные колебания. Структура предложения по классам жилья в апреле 2020г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса выросла на 0,1% и составила 45,9%. Доля комфорт-класса прибавила 0,5% (до 52,5%). Доля экономкласса при этом за прошедший месяц снизилась на 0,6% и составила 1,6%.

В структуре предложения по количеству комнат в апреле значительных изменений также не наблюдалось. Доля однокомнатных квартир и студий несколько выросла и составила 31,7% (+0,2%), доля 2-комн. лотов выросла на 0,2% и составила 38,9%. Доля трехкомнатных

квартир в общей структуре предложения снизилась на 0,3% до 23,8%, доля квартир с 4 и более комнатами за месяц потеряла 0,1%, и составила 5,6%.

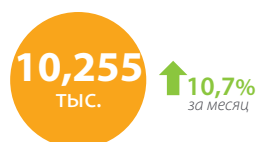
На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир снизилась на 0,3% и составила по итогам месяца 65,7 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

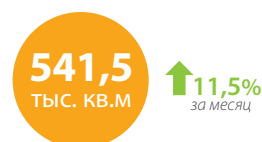
Общее количество новостроек



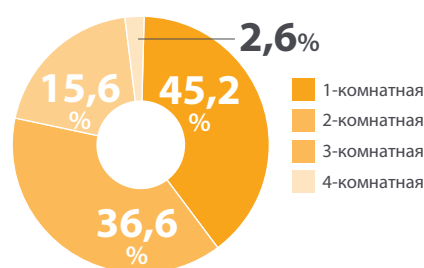
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в апреле отмечен пророст объемов предложения, за счет выхода на реализацию нового проекта – жилого комплекса бизнес-класса Russian Design District, а также новых объемов в уже реализуемых корпусах. Суммарный объем предложения на первичном рынке прибавил 11,5% и составил 541,5 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам апреля также выросло, на 10,7%, и составило 10,7 тыс. квартир. Количество корпусов, находящихся в реализации снизились, и достигло в апреле 162 штук (-1,8%).

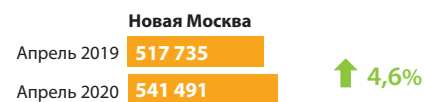
В апреле 2020г. структура предложения несколько сместилась, доля комфорткласса снизилась еще сильнее и достигла минимального значения с февраля 2018 года. Тем не менее, максимальный объем предложения по-прежнему приходился на комфорт-класс – 69,5%, за прошедший месяц его доля снизилась на 7,7%. Доля экономкласса также показала снижение в размере 2,2% и составила 9,3%. Доля бизнес-класса в апреле подросла на 9,9% до уровня 21,2%.

Доля студий и 1-комн. квартир в апреле выросла на 2,0% и составила 45,2%. Доля 2-комн. лотов снизилась с 37,9% до 36,6%. Доля

3-комн. квартир потеряла 1,8% (до 15,6%). Доля многокомнатных квартир в апреле прибавила 1,0% и составила 2,6%.

По итогам апреля 2020г., за счет изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов подросла на 0,7% и составила 52,8 кв. м.

Изменение объема предложения за год, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

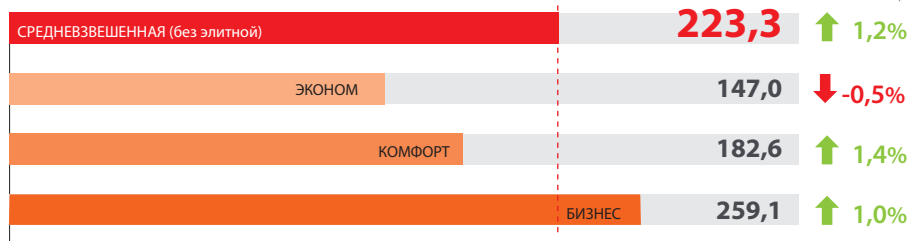
МОСКВА

По итогам апреля средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 223,3 тыс. руб. По сравнению с мартом 2020 г. средневзвешенная цена выросла на 1,2%. По сравнению с показателями апреля 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 7,5%.

В экономклассе цены снизились (-0,5%) по сравнению показателями марта и составили 147,0 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц выросла на 1,4%, и составила 182,6 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам апреля зафиксирован прирост средней стоимости на 1,0% до 259,1 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЗелАО (+2,8%), а наибольшее снижение - на ЮВАО (-1,0%).

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



В апреле в тройке самых дорогих по стоимости квадратного метра округов, все осталось без изменений, так на первом месте неизменно находится ЦАО (576,7 тыс. руб./ кв. м). Второе место занял ЗАО (303,3 тыс. руб./кв. м.), на третьем месте САО (259,8 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в апреле 2020г. остались - ЗелАО (144,6 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (180,5 тыс. руб./ кв. м).

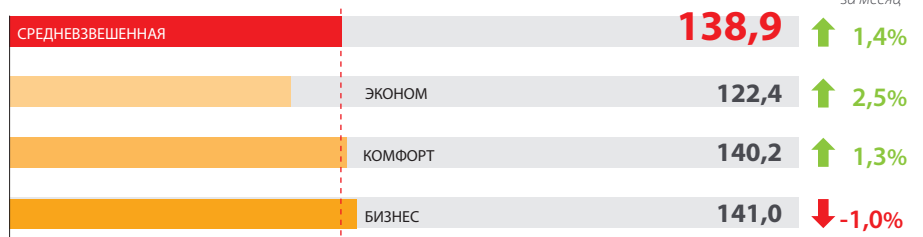
НОВАЯ МОСКВА

По итогам апреля 2020 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 138,9 тыс. руб. За прошедший месяц рост цен был отмечен во всех сегментах рынка новостроек Новой Москвы, кроме бизнес-класса, средневзвешенная цена кв. м. подросла на 1,4%, относительно апреля 2019г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 15,4%.

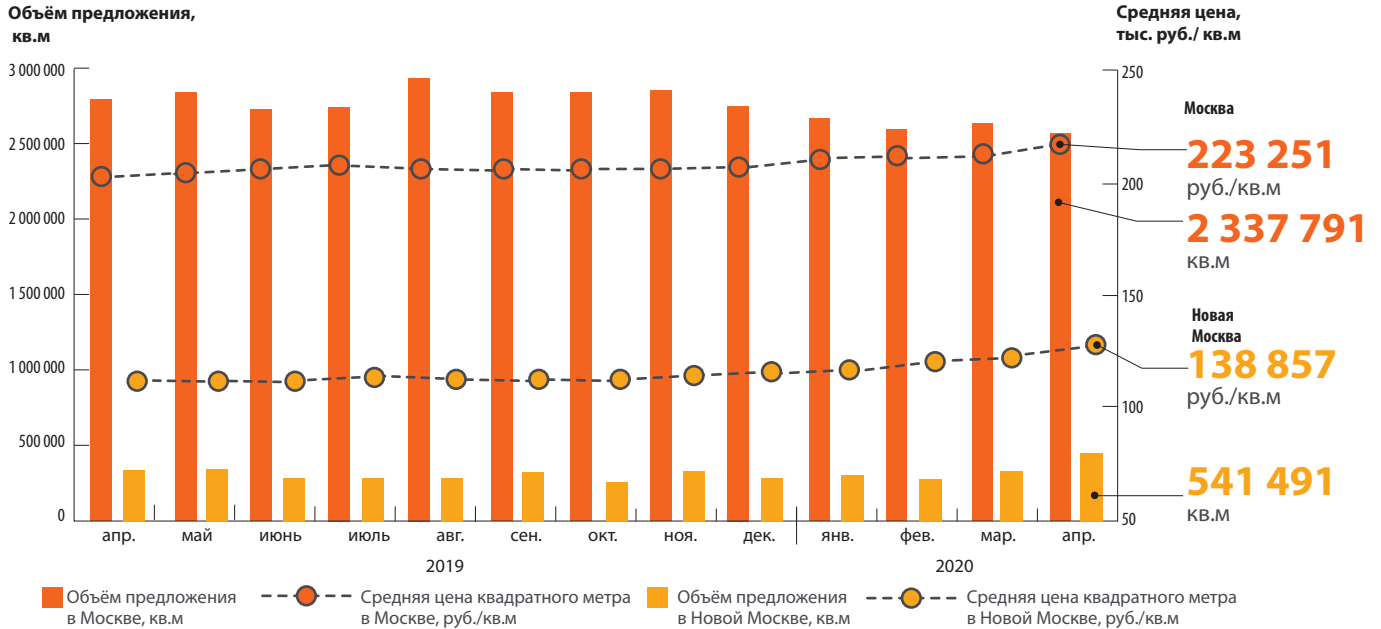
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц поднялась на 2,5% и составила 122,4 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 1,3% и достигла значений 140,2 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в апреле снизилась на 1,0% и составила 141,0 тыс. р./кв. м.

В апреле 2020г. средневзвешенная цена НАО составила 139,6 тыс. р./кв. м., прирост относительно марта составил 1,0%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период выросла на 7,3% и составила 80,9 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

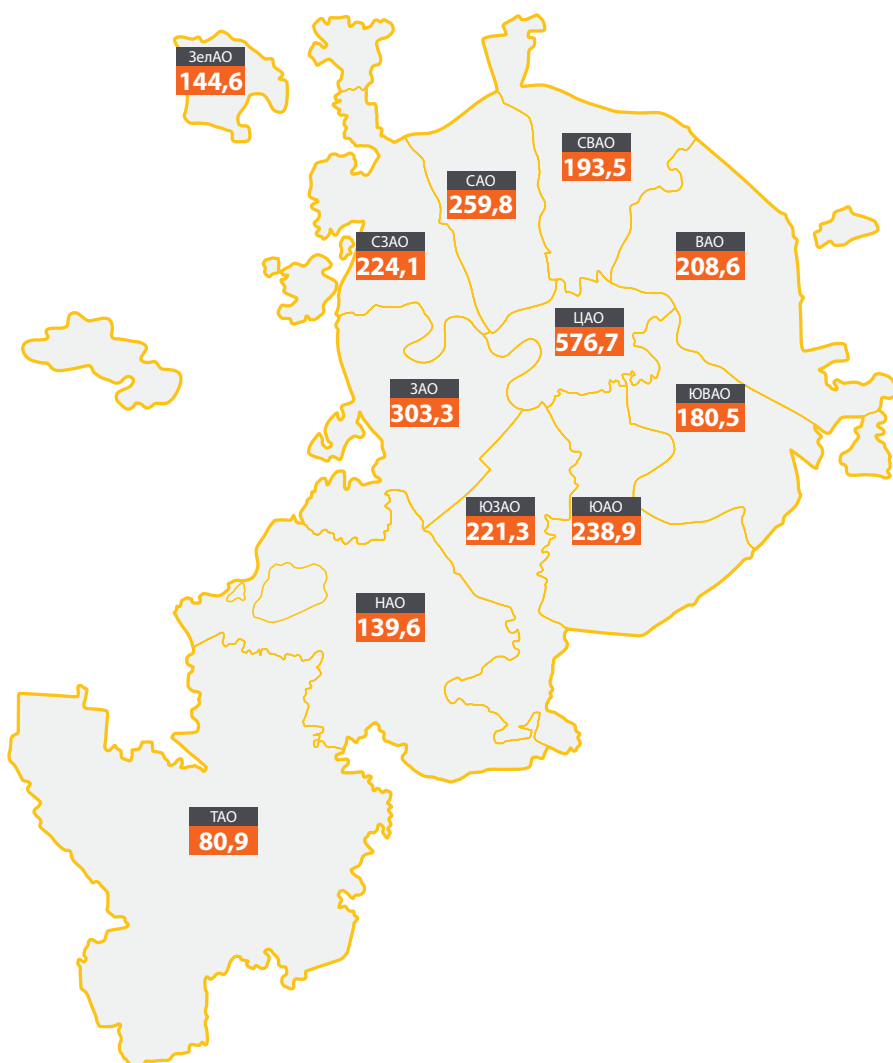


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	4,10
	комфорт	ЖК «Мой адрес в Некрасовке-2»	30,9	3,36
	бизнес	ЖК Stellar City	30,6	4,74
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	35,0	2,66
	комфорт	ЖК «Южное Бурино»	19,0	3,26
	бизнес	ЖК Russian Design District	25,6	3,58

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

В марте рынок новостроек Старой Москвы пополнился одним новым проектом и 8 корпусами, что на фоне остановки активности покупателей привело к росту объема предложения на 4,5% по количеству лотов. Тем не менее, общий объем предложения по-прежнему находится в районе минимальных за последние 2 года значений.

На территории Новой Москвы в апреле объем предложения пополнился за счет выхода нового проекта и дополнительных объемов в уже реализуемых корпусах, за счет этого, общий объем показал прирост на уровне 10,7%. Таких объемов предложения мы не наблюдали с октября 2018 года, когда на рынке было представлено 10,5 тыс. лотов.

Что касается ценовой ситуации, то, в апреле на обеих территориях зафиксирован рост средних цен, так в старых границах Москвы цены прибавили 1,2% (223,36 тыс. руб. за кв. м), в Новой Москве цены выросли до 138,9 тыс. руб. за кв. м, прирост составил 1,4%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «ТорHILLS», корп. 2, 3	ЖК Nagatino I-Land, корп. А1
	бизнес		ЖК Headliner, корп. 6, 7
	бизнес		ЖК ILOVE, корп. 5
	бизнес		ЖК «КутузовGRAD II», корп. 6
	комфорт		ЖК «Мой адрес в Некрасовке-2», корп. 3, 4, 5 (2 оч)
НОВАЯ МОСКВА	бизнес эконом	ЖК Russian Design District, корп. 2, 3, 4	ЖК «Борисоглебское - 2», корп. 26



«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.