



ЖК «Filicity»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Январь 2018

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



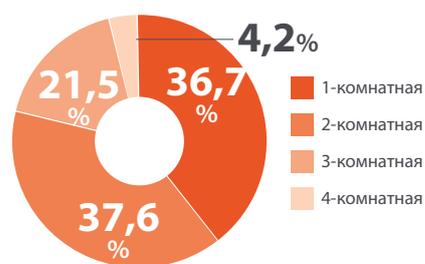
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам января 2018 г. составил 2,761 млн кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с декабрем 2017 г. зафиксировано снижение на уровне 2,9%. За отчетный период рынок пополнился тремя новыми проектами бизнес-класса: ЖК «Filicity», ЖК «Freedom», ЖК «Prime Park». Кроме того, за исследуемый период начались продажи в нескольких новых корпусах в текущих проектах. В результате впервые за 8 месяцев объем предложения «старой» Москвы снизился ниже показателя 2,8 млн кв. м.

В январе 2018 г. доля предложения бизнес-класса выросла с 49,2% до 51,2%. Доля комфорт-класса в общей структуре предложения снизилась на 1,6 п. п. (до 40,4%). Доля экономкласса снизилась с 8,8% до 8,4%.

В январе 2018 г. произошло значительное перераспределение структуры предложения в пользу 3-комнатных квартир и апартаментов. Их доля в общей структуре предложения выросла с 20,8% до 21,5%. Доля 1-комнатных лотов и студий, а также многокомнатных квартир осталась практически на уровне декабря (36,7% и 4,2% соответственно). Сильнее всего сократилось предложение 2-комнатных лотов (с 38,5% до 37,6%). Основная причина значительного роста 3-комнатных лотов - выход в январе сразу трех новых проектов бизнес-класса. На фоне их старта продаж зафиксирована рекордная за последние три года доля 3-комнатных лотов в общей структуре предложения.

Также в январе 2018 г. на фоне значительного перераспределения объема предложения в пользу бизнес-класса, средняя площадь выставленных на продажу лотов выросла на 0,3% и составила 65,4 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



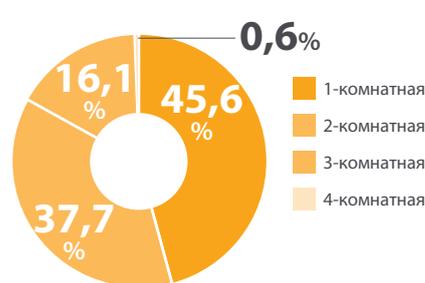
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в январе 2018 г. уровень девелоперской активности оставался на достаточно низком уровне: новых проектов на рынок не выходило, стартовали продажи лишь в 3 корпусах текущих проектов. Учитывая стабильно высокий спрос на новостройки Новой Москвы (в особенности на проекты НАО, строящиеся в относительной близости от МКАДа), суммарный объем предложения на первичном рынке снизился на 11,7% и составил 362,2 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции, по итогам января также снизилось (на 4,8% до 6 668 шт.). При этом количество корпусов, находящихся на реализации, уменьшилось всего на 2,3% (до 172 шт.), что является следствием высокой скорости вымывания текущего объема предложения.

В январе 2018 г. максимальный объем предложения традиционно приходился на комфорт-класс (73,9%). За месяц его доля снизилась на 0,4 п. п. Доля экономкласса сократилась с 18,6% до 18,1%. Доля бизнес-класса заметно выросла (на 0,9 п. п. до 8,0%), что стало следствием низкого спроса на новостройки данного сегмента на рынке Новой Москвы. В декабре-январе абсолютное большинство сделок на первичном рынке Новой Москвы пришлось на массовый сегмент. На фоне низкой девелоперской активности вымывание предложения эконом и комфорт-класса привело к снижению их доли.

За исследуемый период доля студий и 1-комнатных квартир в общей структуре предложения сократилась на 0,2 п. п. (с 45,8% до 45,6%),

а 2-комнатных - выросла с 37,3% до 37,7%. Доля трехкомнатных квартир сократилась на 0,2 п. п. (до 16,1%). Доля многокомнатных квартир не изменилась и составила 0,6%.

По итогам января 2018 г., несмотря на изменения в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов не изменилась и составила 54,3 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 198,7 тыс. руб. (3 516,0 \$). По сравнению с декабрем 2017 г. средневзвешенная цена выросла на 1,3%, а по сравнению с январем 2017 г. – на 1,4%.

В экономклассе за рассматриваемый период средневзвешенная цена выросла на 0,7% (до 112,3 тыс. р./кв. м). В комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 1,8% до 156,7 тыс. р./кв. м. В сегменте бизнес-класса средневзвешенная цена снизилась на 0,6% (до 245,9 тыс. р./кв. м). В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на СВАО (+4,2%), а наибольшее падение – на ЮЗАО (-1,8%).

Тройка наиболее дорогих округов по итогам декабря претерпела

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	198,7	↑ 1,3%
СТАНДАРТ	112,3	↑ 0,7%
КОМФОРТ	156,7	↑ 1,8%
БИЗНЕС	245,9	↓ -0,6%

изменения. Если на первом месте неизменно находится ЦАО (541,5 тыс. р./кв. м), то на второе место вышел САО (240,1 тыс. р./кв. м). Соответственно ЗАО опустился со 2-го места на третье (230,2 тыс. р./кв. м). Наиболее доступными округами в январе 2018 г. остались – ЗелАО (87,9 тыс. р./кв. м) и ЮВАО (140,0 тыс. р./кв. м). Причем ЮВАО впервые за 7 месяцев преодолел отметку в 140 тыс. р./кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

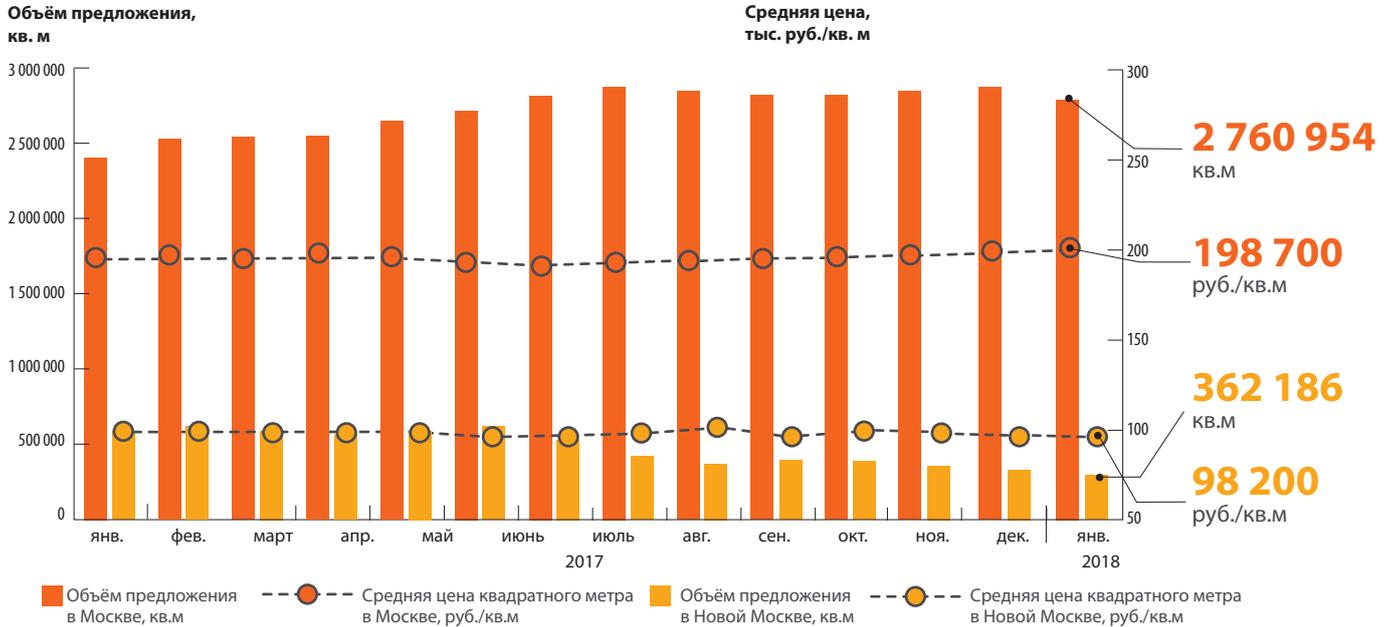
По итогам января 2018 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТИИАО составила 98,2 тыс. руб. (или 1 738,3 \$). За исследуемый период средневзвешенная цена кв. м снизилась на 0,1%. Относительно января 2017 г. средневзвешенная цена кв. м снизилась на 1,5%.

В сегменте экономкласса средневзвешенная цена снизилась на 1,3% (до 88,1 тыс. р./кв. м). В сегменте комфорт-класса цена снизилась на 0,3% и достигла значений 97,5 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена бизнес-класса снизилась на 0,1% до 127,7 тыс. р./кв. м. В январе 2018 г. средневзвешенная цена НАО составила 103,2 тыс. р./кв. м. Относительно декабря средневзвешенная цена в данном округе выросла на 0,7%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период выросла на 0,1% и составила 66,9 тыс. р./кв. м.

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	98,2	↓ -0,1%
СТАНДАРТ	88,1	↓ -1,3%
КОМФОРТ	97,5	↓ -0,3%
БИЗНЕС	127,7	↓ -0,1%

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

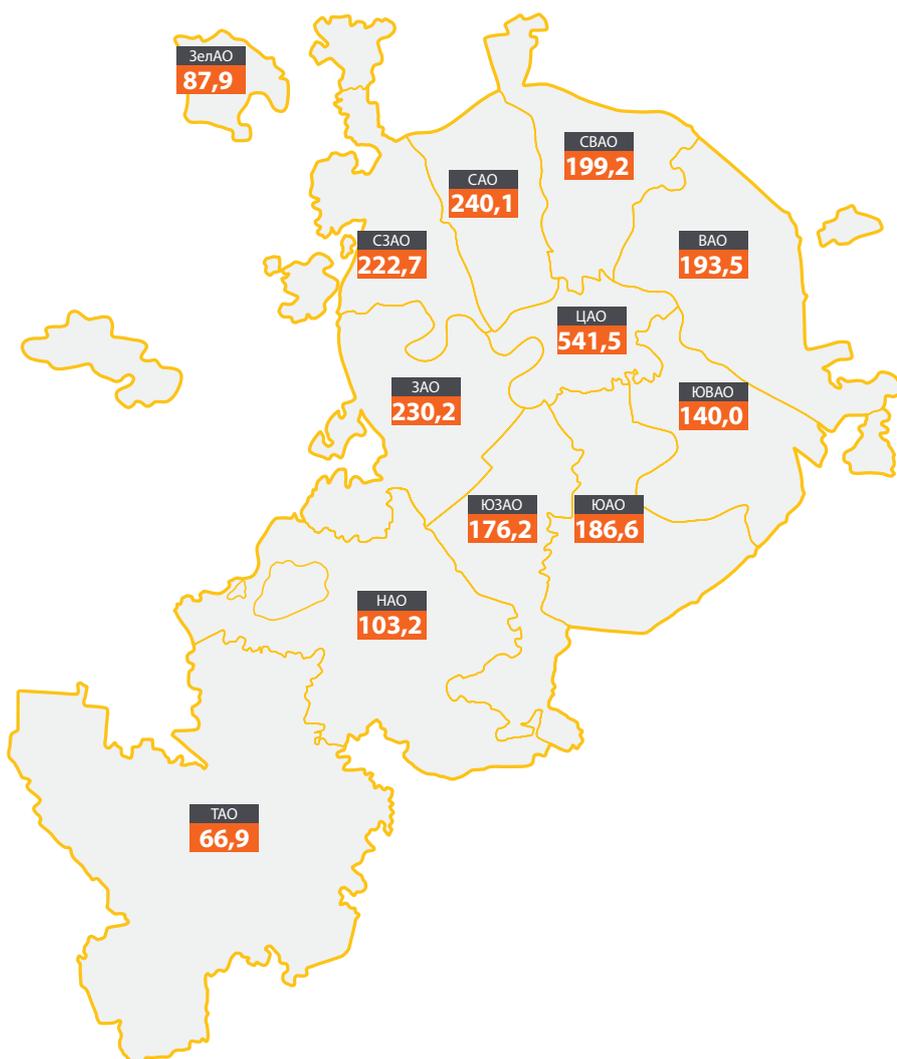


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,9	2,20
	комфорт	Nord	26,2	2,10
	бизнес	ЖК «Невский»	25,2	3,80
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	34,8	2,10
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	20,0	1,80
	бизнес	ЖК «Внуково Спорт Вилладж»	38,0	5,80

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	Prime Park ЖК Freedom ЖК Filicity	к.4,6 ЖК «Life-Ботанический сад 2»
	комфорт		Блок 5 ЖК «Green Park»
	эконом		к. 6а, 6б, 7 ЖК «Неквасовка, квартал 13»
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		корпус 6 ЖК «Скандинавия» к. 5,8 ЖК «Рассказово»

ВЫВОДЫ

В целом, в январе 2018 г. на рынке новостроек «старой» Москвы девелоперская активность несколько повысилась. На рынок было выведено 3 новых проекта, а также 6 корпусов в текущих. Данная девелоперская активность превышает аналогичные показатели декабря 2017 г. и находится примерно на уровне января 2017 г. Напомним, что тогда на рынок вывели сразу 4 новых проекта, однако всего 4 новых корпуса в текущих проектах. В тоже время данное пополнение предложения не перекрыло текущий уровень спроса, что и привело к снижению объема рынка «старой» Москвы сразу на 2,9%. Также в конце года было зафиксировано незначительное снижение объема предложения на рынке на уровне 1,3%. В целом подобные месячные снижения характерны для второй половины 2017 г. во время которого имело место быть разнонаправленное изменение объемов предложения.

Однако с учетом анонса новых проектов в ближайшие месяцы 2018 г. возможно возобновление роста объема предложения и выхода новых ЖК. Дополнительным стимулом, который подстегнет девелоперскую активность, являются поправки в законодательство, повышающие требования к застройщикам при реализации новых проектов. В этой связи многие строительные компании постараются запустить новые проекты до вступления поправок в силу (то есть до конца II квартала 2018 г.). Таким образом, специалисты компании «Миэль-Новостройки» прогнозируют пик выхода новых проектов в марте-апреле, поскольку на протяжении нескольких лет именно эти месяцы традиционно лидировали по количеству новых проектов.

В Новой Москве в январе уровень девелоперской активности в целом остался на достаточно низком уровне. Так, на реализацию были выведены лишь три корпуса в составе текущих проектов. Эта ситуация привела к существенному снижению объемов предложения на фоне стабильно высокого спроса на новостройки Новой Москвы. Однако стоит отметить, что для первичного рынка Новой Москвы характерны достаточно значительные колебания показателей предложения и средневзвешенной цены. Причиной тому – относительно малый объем рынка, на который оказывает гораздо большее влияние выход отдельного взятого проекта, чем на рынках «старой» Москвы и МО.



«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.