



ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Февраль 2019

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



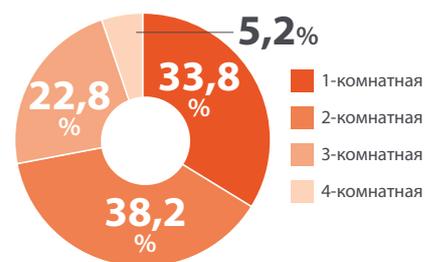
Общее количество квартир в продаже



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 февраля 2019 года составил 2 613 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с январем 2019г. зафиксирован прирост на уровне +4,3%.

В феврале рынок пополнился двумя новыми проектами: ЖК «КутузовGRAD»; ЖК «Тополя».

Кроме того за исследуемый период начались продажи в 16 новых корпусах текущих проектов. Несмотря на стабильный спрос со стороны покупателей, на фоне пополнения предложения новыми корпусами и проектами, а также выхода дополнительных объемов в уже реализуемых корпусах, по итогам февраля зафиксирован прирост общего объема предложения на 8,9% до 40,2 тыс. квартир.

Общая структура предложения в старых границах Москвы за прошедший месяц изменилась за счет смещения предложения в сторону проектов экономкласса, тем не менее, уже третий месяц комфорт-класс лидирует по объему предложения. Так, в феврале 2019г. структура предложения по классам жилья выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса потеряла 1,5% и составила 44,7%. Доля комфорт-класса при этом снизилась на 0,3 п.п. (до 49,4%). Доля экономкласса прибавила 1,7% и составила 5,8%. В структуре предложения по количеству комнат в феврале наблюдались незначительные колебания. Доля однокомнатных квартир

и студий несколько снизилась и составила 33,8% (+1,7%), доля 2-комн. лотов потеряла 4,6%, в феврале она составила 38,2%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения выросла на 1,7% до 22,8%, доля квартир с 4 и более комнатами выросла с 4,0% до 5,2%.

На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир снизилась на 4,2% и составила по итогам месяца 65,1 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



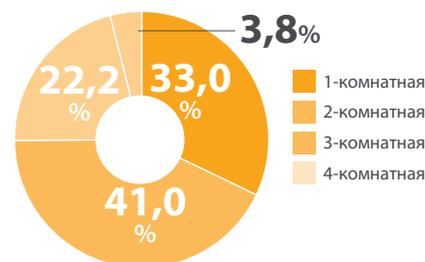
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в феврале 2019г. отмечено увеличение объемов предложения. В отчетном периоде ТИНаО новые проекты на продажу не выходили, были открыты продажи в 6 новых корпусах, суммарный объем предложения на первичном рынке вырос на 1,2% и составил 488,2 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам февраля также подросло (на 11,12,1% до 8,46 тыс. шт.). Количество корпусов, находящихся в реализации при этом снизилось и составило в феврале 157 штук (-2,5%).

В феврале 2019г. традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 85,6%, за месяц его доля выросла на 1,8 п.п. Доля экономкласса показала снижение в размере 1,5% с 12,4% до 10,9%. Доля бизнес-класса потеряла 0,3% и опустилась до уровня 3,5%.

За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения прибавила 0,9 п.п. (с 32,1% до 33,0%). Доля 2-комн. лотов снизилась с 42,8% до 41,0%. Доля 3-комн. квартир прибавила 1,1 п.п. (до 22,2%). Доля многокомнатных квартир в феврале снизилась на 0,1% и составила 3,8%.

По итогам февраля 2019г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов снизилась (-0,9%) и составила 57,7 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва	
Февраль 2018	2 870 091
Февраль 2019	2 612 726

↓ **-5,7%**

Новая Москва	
Февраль 2018	411 192
Февраль 2019	488 151

↑ **15,8%**

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам февраля средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 207,2 тыс. руб. По сравнению с январем 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 1,8%. По сравнению с показателями февраля 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 4,4%.

В экономклассе цены выросли (+2,3%) по сравнению показателями января и составили 131,3 тыс. руб. за кв. м, в комфорт-классе цена за месяц прибавила 4,6%, и составила 168,8 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам февраля зафиксирован прирост средней стоимости на 2,8% до 247,0 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЗелАО (+6,8%), а наибольшее снижение - на ЮВАО (-2,1%).

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

Изменение за месяц



Тройка наиболее дорогих округов по итогам февраля не изменилась, так на первом месте неизменно находится ЦАО (573,1 тыс. руб./кв. м). Второе место занимает ЗАО (253,7 тыс. руб./кв. м.), САО на третьем месте (247,4 тыс. руб./кв. м.). Наиболее доступными округами в феврале 2019г. остались - ЗелАО (123,3 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (154,7 тыс. руб./ кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

По итогам февраля 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТИНАО составила 118,0 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. выросла на 5,4%, относительно февраля 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 19,8%.

В сегменте экономкласса средневзвешенная цена выросла на 9,1% (до 104,5 тыс. руб./кв. м.). В сегменте комфорт-класса цена прибавила 5,1% и достигла значений 119,4 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена бизнес-класса в феврале выросла на 0,5% и составила 122,9 тыс. р./кв. м.

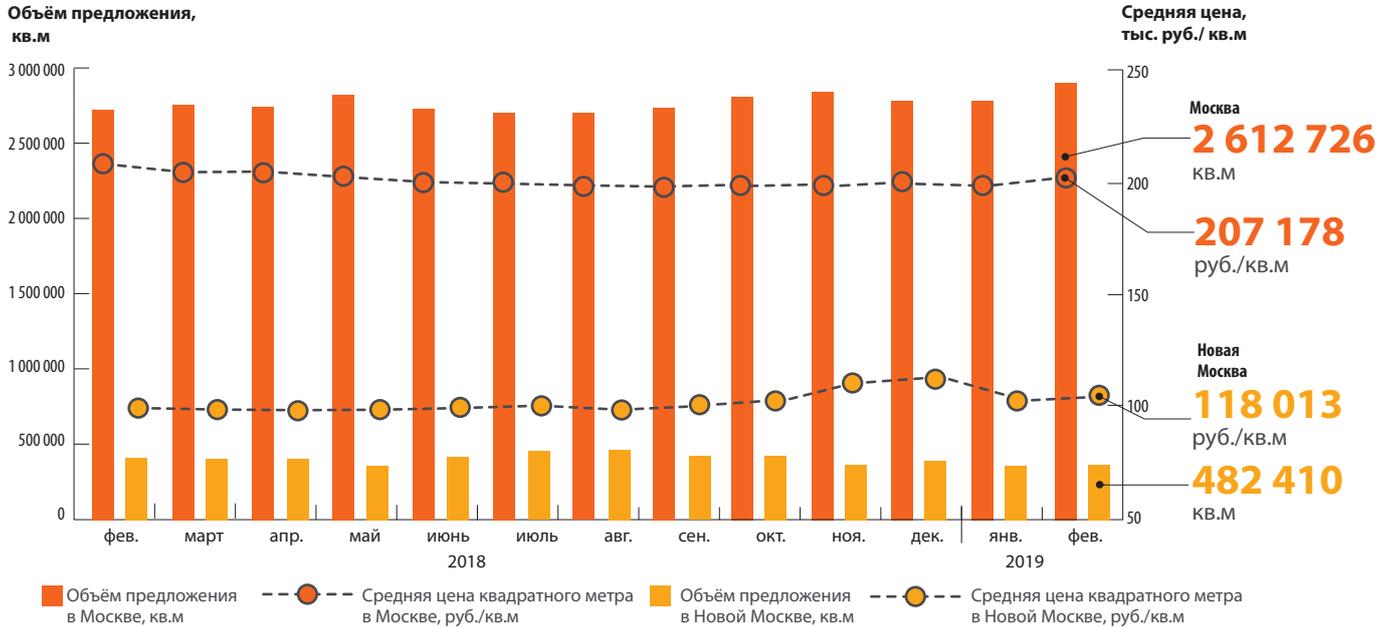
В феврале 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 119,4 тыс. р./кв. м., прирост относительно января составил 4,5%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период прибавила 2,4% и составила 76,1 тыс. р./кв. м.

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

Изменение за месяц



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

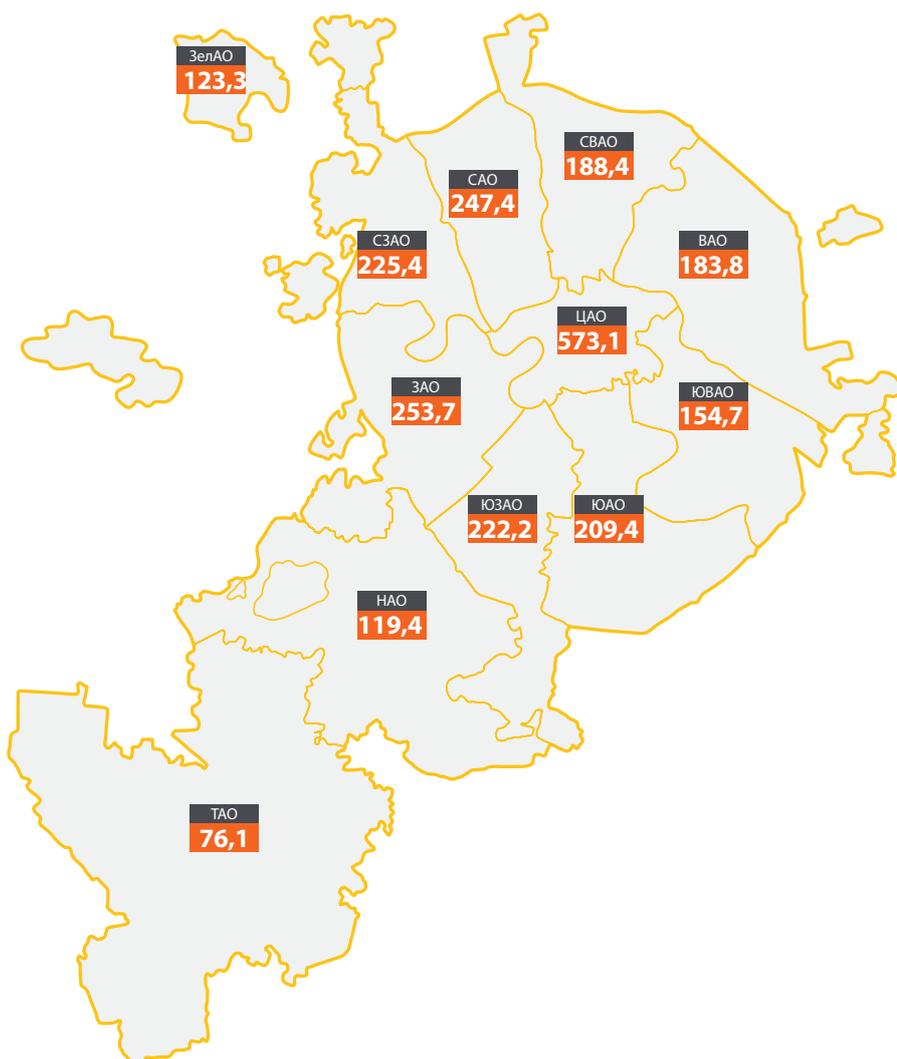


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	2,78
	комфорт	ЖК «Норд»	26,2	2,32
	бизнес	ЖК «Невский»	18,2	4,06
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	35,0	2,42
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	23,8	2,40
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	30,2	4,16

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

На рынке новостроек Старой Москвы в феврале уровень активности девелоперов сохранился на уровне предыдущего месяца, который несколько уступает показателям второй половины 2018 года. Так, за последний месяц были открыты продажи в 2 новых проектах, а также в 16 корпусах в текущих, предложение пополнили 2 тыс. квартир только в новых корпусах. Также новые объемы появлялись в течение месяца и в уже реализуемых корпусах, в некоторых проектах отмечалось снятие объемов с реализации. По итогам февраля было зафиксирован прирост общего объема предложения, и смещение предложения в сторону проектов экономкласса. Лидером по объемам предложения уже третий месяц является сегмент класса комфорт.

В Новой Москве в феврале, на реализацию вышли 6 новых корпусов, также отмечен вывод новых объемов в уже реализуемых корпусах, что привело к росту объемов предложения, несмотря на стабильный спрос на данную локацию со стороны покупателей. Структура предложения в целом осталась неизменной, лидером по объемам предложения традиционно является комфорт класс, в течение месяца отмечались незначительные колебания, вызванные вымыванием наиболее ликвидных объектов и пополнением предложения за счет выхода новых объемов квартир.

Что касается ценовой ситуации, то, на обеих территориях средний уровень цен показал прирост, так в старых границах Москвы цены прибавили на 1,8%, в Новой Москве увеличение составило 5,4%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «КутузовGRAD», корп. 1, 2	ЖК «Прайм Тайм», корп. А, В
	бизнес		ЖК «Life-Кутузовский», корп. 7
	комфорт	ЖК «Тополя», корп. 1, 2, 3	ЖК «Гринада», корп. 3
	комфорт		ЖК «Fresh», корп. 2
	комфорт		ЖК «Город на реке Тушино-2018», корп. 4
	комфорт		ЖК «Петровский парк», корп. А, Г
	комфорт		ЖК «Дискавери», корп. 1, 4
	комфорт		ЖК «Дискавери парк», корп. 2, 3
	эконом		ЖК «Орехово-Борисово», корп. 1
	эконом		ЖК «Семеновский парк», корп. 3
			ЖК «Жемчужина Зеленограда», корп. 6, 7
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Филатов Луг», корп. 3
	комфорт		ЖК «Кленовые аллеи», корп. 10
	комфорт		ЖК «Цветочные поляны», корп. 2
	эконом		ЖК «Остафьево», корп. 2
	эконом		ЖК «Город-парк Первый Московский», фаза 10, корп. 3
эконом		ЖК «Город-парк Перedelкино Ближнее», кв-л 8, корп. 5	



«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.