

ЖК «Любовь и голуби»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Март 2018

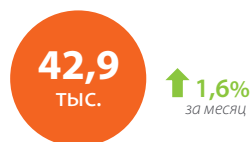
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

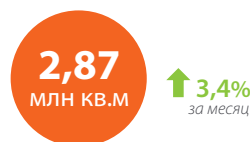
Общее количество новостроек



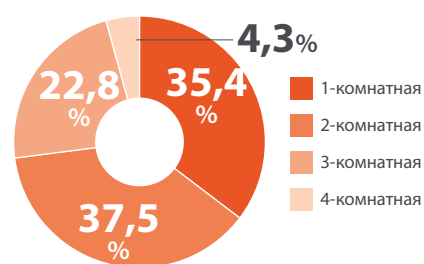
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья в старых границах Москвы по итогам марта 2018 г. составил 2,87 млн кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с февралем 2018 г. зафиксирован рост на уровне 3,4%. За отчетный период рынок пополнился 5 новыми проектами: ЖК «Level Павелецкая», ЖК «Fresh», Клубный дом «Story», ЖК «Любовь и голуби», ЖК «Ты и Я» (2 из 5-ти проектов относятся к бизнес-классу, 3 – к комфорт-классу).

Кроме того за исследуемый период начались продажи в нескольких новых корпусах текущих проектов.

Выход 5 новых проектов и 14 новых корпусов привел к росту объема предложения на 3,4%. Таким образом, текущие показатели объема рынка вплотную приблизились к пиковым значениям июля 2017 г., когда на первичном рынке экспонировалось лотов общей площадью 2,89 млн кв. м, разница с мартом 2018 г. составила – 0,8%.

В марте 2018 г. доля предложения бизнес-класса выросла с 52,9% до 54,1%. Доля комфорт-класса в общей структуре предложения снизилась на 0,2 п. п. (до 37,9%), а экономкласса – с 9,0% до 8,1%.

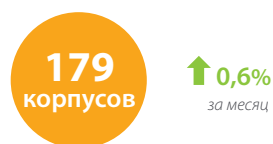
В марте произошла незначительная коррекция структуры предложения в пользу многокомнатных квартир. Доля 3-комнатных лотов в общей структуре предложения выросла с 21,4% до 22,8%, доля квартир с 4 и более комнатами выросла с 4,0 до 4,3%. Доля 1-комнатных

квартир и студий снизилась с 37,2% до 35,4%, доля 2-комнатных лотов не изменилась.

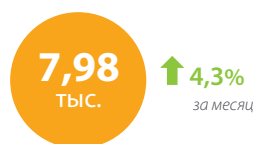
Также в марте на фоне перераспределения объема предложения в пользу проектов бизнес-класса и снижения доли однокомнатных квартир и студий средняя площадь выставленных на продажу лотов выросла на 1,6% и составила 66,9 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

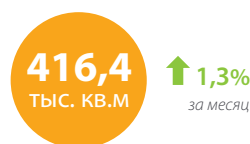
Общее количество новостроек



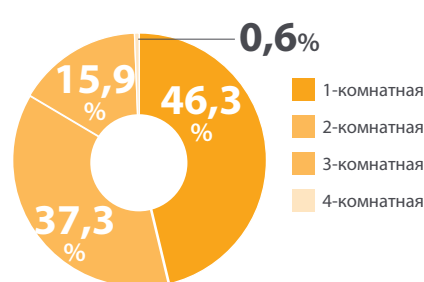
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в марте 2018 г. активность девелоперов осталась на прежнем уровне. Несмотря на то, что новых проектов в ТиНАО не вышло, в марте стартовали продажи новых очередей сразу в нескольких проектах. Таким образом, с учетом стабильно высокого спроса на новостройки Новой Москвы (в особенности на проекты НАО, строящиеся в относительной близости от МКАДа), суммарный объем предложения на первичном рынке вырос на 1,3% и составил 416,4 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции, по итогам марта также выросло (на 4,3% до 7 981 шт.). При этом количество корпусов, находящихся на реализации, выросло всего на 0,6% (до 179 шт.). В марте 2018 г. традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 71,1%. За месяц его доля выросла на 2,4 п. п. Доля экономкласса снизилась с 24,5% до 22,4%, а доля бизнес-класса – на 0,3 п. п. до уровня 6,5%.

За исследуемый период доля студий и 1-комнатных квартир в общей структуре предложения выросла на 0,4 п. п. (с 45,9% до 46,3%). Доля 2-комнатных лотов выросла с 36,3% до 37,3%. Доля 3-комнатных квартир снизилась на 1,2 п. п. (до 15,9%). Доля многокомнатных квартир снизилась на 0,1 п. п. и составила 0,6%.

По итогам марта 2018 г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы в пользу экономкласса, средняя площадь выставленных лотов сократилась на 1,8% и составила 52,7 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва
Март 2017 **2 542 183**
Март 2018 **2 870 091**

↑ 12,9%

Новая Москва
Март 2017 **554 971**
Март 2018 **416 400**

↓ -25,0%

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 202,2 тыс. р./кв. м (3 531 \$). По сравнению с февралем 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 1,9%, по сравнению с мартом 2017 г. – на 2,9%. В экономклассе цены незначительно снизились (-0,4%) по сравнению с февральскими данными и составили 112 тыс. р./кв. м. В комфорт-классе цена за месяц не изменилась и составила в марте 154,9 тыс. р./кв. м, в бизнес-классе стоимость кв. м выросла на 1,9% (до 248,8 тыс. р./кв. м). В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на САО (+2,9%), а наибольшее падение – на ЦАО (-13,6%).

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	202,2	↑ 1,9%
ЭКОНОМ	112,0	↓ -0,4%
КОМФОРТ	154,9	≈ 0,0%
БИЗНЕС	248,8	↑ 1,9%

Тройка наиболее дорогих округов по итогам марта не изменилась. На первом месте неизменно находится ЦАО (535,0 тыс. р./кв. м). На втором месте – САО (247,2 тыс. р./кв. м). ЗАО находится на третьем месте (232,6 тыс. р./кв. м). Наиболее доступными округами в марте 2018 г. остались – ЗелАО (86,8 тыс. р./кв. м) и ЮВАО (139,5 тыс. р./кв. м).

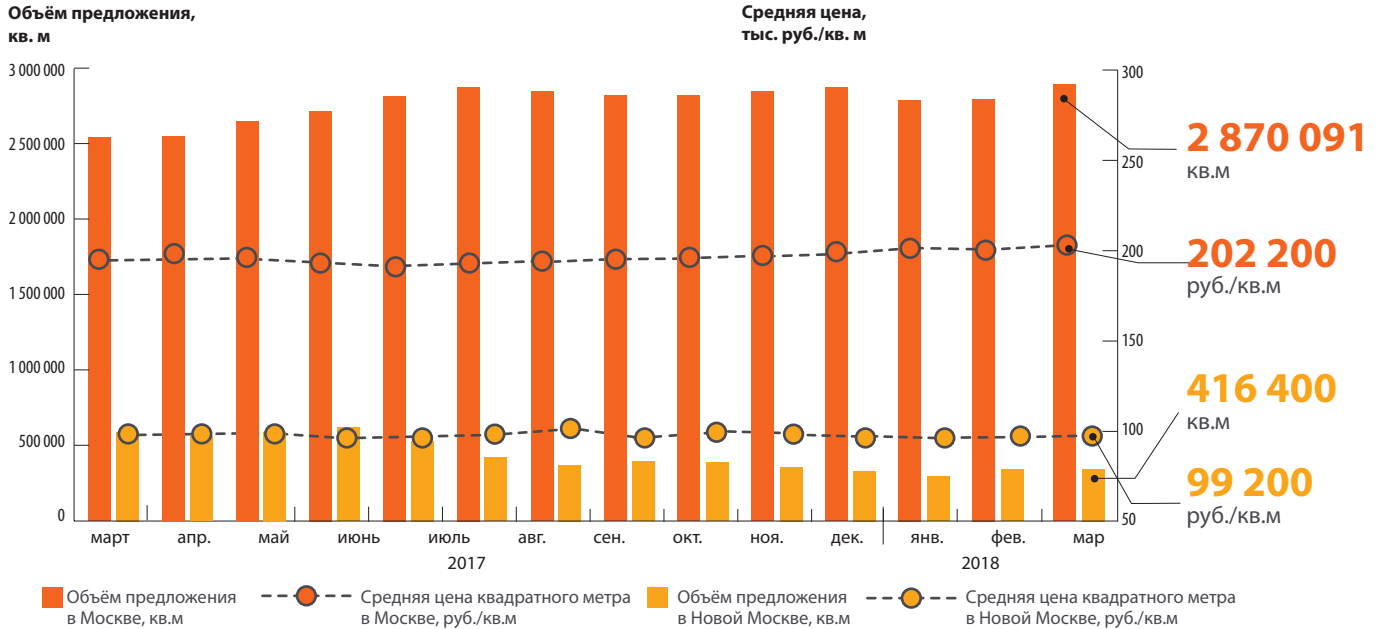
НОВАЯ МОСКВА

По итогам марта 2018 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТИНАО составила 99,2 тыс. руб. (или 1731,4 \$). За исследуемый период средневзвешенная цена кв. м выросла на 0,3%, относительно марта 2017 г. средневзвешенная цена кв. м выросла на 1,2%. В сегменте экономкласса средневзвешенная цена снизилась на 0,4% (до 85,3 тыс. р./кв. м). В сегменте комфорт-класса цена выросла на 2,0% и достигла значений 101,0 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена в бизнес-классе снизилась на 0,1% до 127,0 тыс. р./кв. м. В марте 2018 г. средневзвешенная цена НАО составила 104,1 тыс. р./кв. м. Относительно февраля средневзвешенная цена в данном округе выросла на 0,1%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период снизилась на 0,1% и составила 66,3 тыс. р./кв. м.

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	99,2	↑ 0,3%
ЭКОНОМ	85,3	↓ -0,4%
КОМФОРТ	101,0	↑ 2,0%
БИЗНЕС	127,0	↓ -0,1%

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

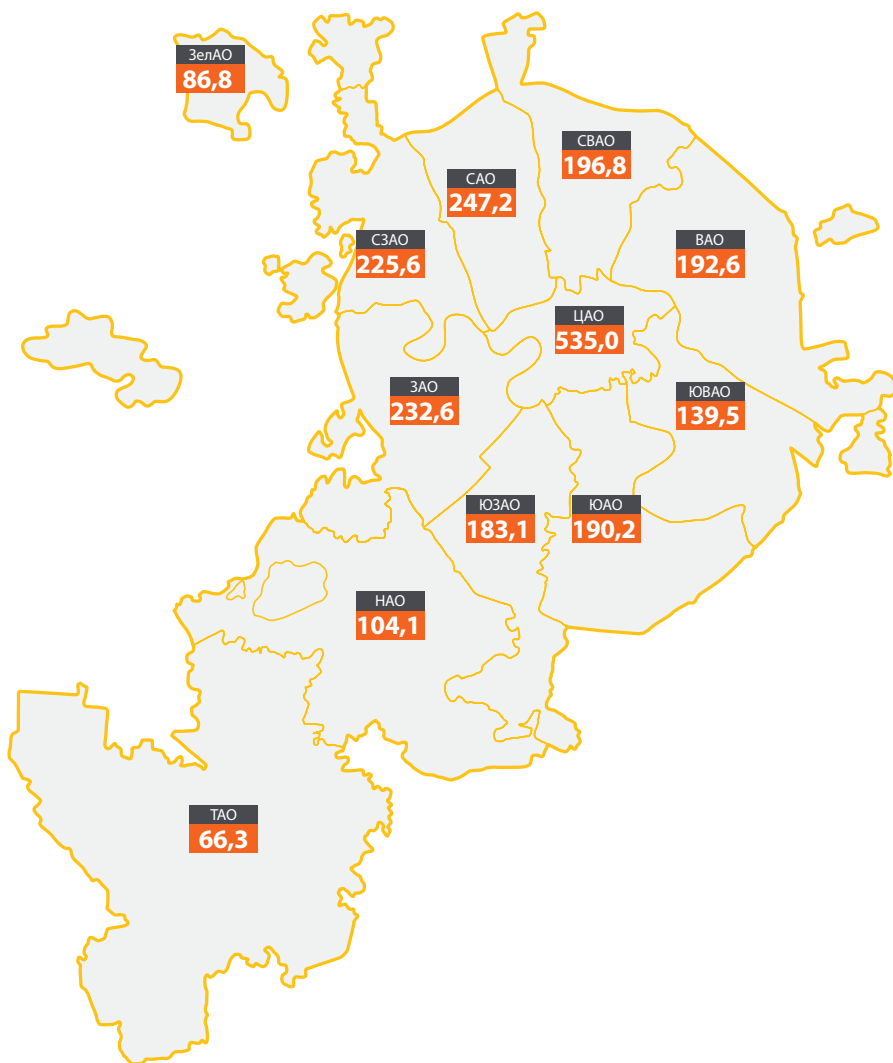


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	23,7	2,37
	комфорт	ЖК «Летний сад»	23,4	3,22
	бизнес	ЖК «Хорошевский»	25,2	4,94
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	31,3	1,98
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	21,9	1,96
	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	ЖК «Level Павелецкая»	корп. 3, 4, 5, 6, 7 ЖК «Резиденция архитекторов»
	комфорт	ЖК «Клубный дом Story»	корп. 3 ЖК «Ясеневая, 14»
		ЖК «Fresh»	корп. 6 ЖК «Римского-Корсакова 11»
		ЖК «Любовь и голуби»	корп. М4 и М5 ЖК «SREDA»
эконом	ЖК «Ты и Я»	д. 30, 32, 34 ЖК «Академика Павлова»	
		корп. 11.1 и 11.2 ЖК «Жемчужина Зеленограда»	
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		корп. 2.1 и 2.2 ЖК «Белые ночи»
			корп. 18.1 и 18.2 ЖК «Саларьево парк»
	эконом		корп. 177 ЖК «Борисоглебское» кв-л 7 корп. 1 Город-парк «Переделкино Ближнее»

ВЫВОДЫ

В целом, в марте 2018 г. на рынке новостроек «старой» Москвы девелоперская активность выросла как по отношению к февралю 2018 г., так и по отношению к марту 2017 г. На рынок было выведено 5 новых проектов, а также 14 корпусов в текущих. Даже на фоне стабильного спроса, выход новых проектов и корпусов привел к достаточно значительному увеличению суммарного объема предложения (+3,4%). В целом, несмотря на некоторую коррекцию предложения конца года, объем рынка «старой» Москвы стабилизировался и находится в диапазоне 2,7 – 2,9 млн кв. м уже на протяжении 11 месяцев.

Однако, с учетом анонса новых проектов, в ближайшие месяцы 2018 г. возможен дальнейший рост объема предложения и выхода новых ЖК. Дополнительными стимулами, которые подстегнут активность девелоперов, являются поправки в законодательство, дополнительно 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, мы ожидаем дальнейшего пополнения рынка новыми проектами и увеличения объема предложения.

В Новой Москве в марте уровень девелоперской активности по отношению к февралю 2018 г. вырос незначительно, что на фоне стабильного спроса привело к небольшому увеличению объема предложения (+1,3%). При этом стоит отметить, что для первичного рынка Новой Москвы традиционно характерны достаточно значительные колебания показателей предложения и средневзвешенной цены. Причиной тому – относительно малый объем рынка, на который оказывает гораздо большее влияние выход отдельно 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.