



ЖК «Манифест»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Апрель 2019

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



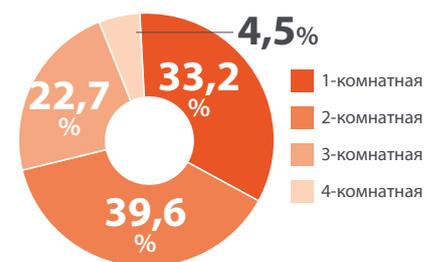
Общее количество квартир в продаже



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 апреля 2019 года составил 2539 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с мартом 2019г. зафиксирован незначительный прирост объемов предложения на уровне +0,4%.

В апреле рынок пополнился одним новым проектом, ЖК Манифест, который расположен в Можайском районе ЗАО. Кроме того за исследуемый период начались продажи в 5 новых корпусах текущих проектов, в ряде реализуемых корпусов на продажу были выведены новые объемы квартир. Несмотря на пополнение объемов предложения за счет выхода новых проектов и корпусов в уже реализуемых объектах, на фоне стабильного спроса со стороны покупателей продолжается вымывание объемов, так по итогам апреля общее количество квартир в реализации не изменилось и составило 39,5 тыс. штук.

Общая структура предложения в старых границах Москвы в апреле изменилась незначительно, проекты комфорт-класса по прежнему составляют более половины всего предложения, однако в апреле их доля несколько снизилась на фоне смещения предложения в сторону проектов экономкласса. Структура предложения по классам жилья в апреле 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса не изменилась и составила 43,9%. Доля комфорт-класса снизилась на 0,7 п.п. (до 50,5%). Доля экономкласса при этом подросла на 0,7% и составила 5,6%.

В структуре предложения по количеству комнат в апреле наблюдались незначительные колебания. Доля однокомнатных квартир и студий несколько снизилась и составила 33,2% (-0,1%), доля 2-комн. лотов осталась неизменной и составила 39,6%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения выросла на 0,3% до 22,7%, доля квартир с 4 и более комнатами потеряла 0,2% до 4,5%.

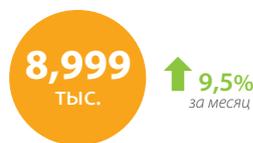
На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир выросла на 0,4% и составила по итогам месяца 64,3 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



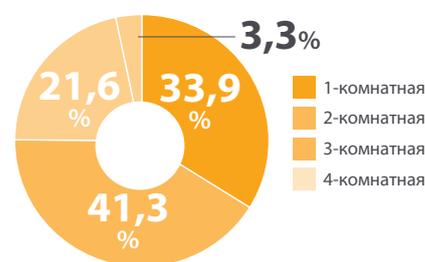
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



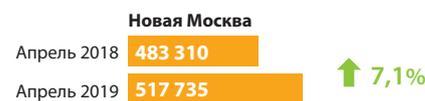
В Новой Москве в апреле 2019г. отмечен рост объемов предложения. В отчетном периоде в ТИНАО новые проекты на продажу не выходили, предложение пополнилось 11 новыми корпусами. Суммарный объем предложения на первичном рынке вырос на 12,5% и составил 517,7 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам апреля также выросло (на 9,5% до 9 тыс. шт.). Количество корпусов, находящихся в реализации увеличилось и составило в апреле 172 штуки (+3,6%).

В апреле 2019г. структура предложения претерпела заметные изменения, предложение сместилось в сторону проектов бизнес класса, при этом доли комфорт и экономкласса соответственно уменьшились. Тем не менее, максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 79,8%, за месяц его доля снизилась на 7,3 п.п. Доля экономкласса показала снижение в размере 1,0% до 9,9%. Доля бизнес-класса выросла 8,3% и достигла 10,3%.

За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения потеряла 2,6 п.п. (с 36,5% до 33,9%). Доля 2-комн. лотов выросла с 40,5% до 41,3%. Доля 3-комн. квартир прибавила 2,0 п.п. (до 21,6%). Доля многокомнатных квартир в апреле снизилась на 0,2% и составила 3,3%.

По итогам апреля 2019г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов выросла (+2,7%) и составила 57,5 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам апреля средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 207,7 тыс. руб. По сравнению с мартом 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 0,6%. По сравнению с показателями апреля 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 3,2%.

В экономклассе цены выросли (+0,5%) по сравнению показателями марта и составили 136,7 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц выросла на 0,4%, и составила 168,5 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам апреля также зафиксировано небольшой прирост средней стоимости на 0,8% до 248,5 тыс. руб. В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЮЗАО (+1,7%), а наибольшее снижение - на СВАО (-1,2%).

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



Тройка наиболее дорогих округов по итогам апреля осталась прежней, так на первом месте неизменно находится ЦАО (570,0 тыс. руб./кв. м). Второе место занимает ЗАО (255,9 тыс. руб./кв. м.), ЦАО на третьем месте (242,2 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в апреле 2019г. остались - ЗелАО (125,6 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (162,1 тыс. руб./ кв. м).

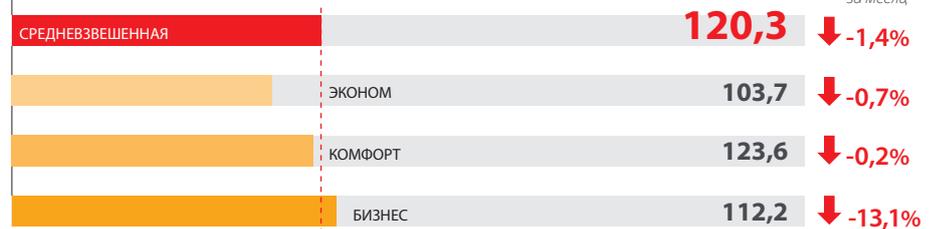
НОВАЯ МОСКВА

По итогам апреля 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 120,3 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. снизилась на 1,4%, относительно апреля 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 19,6%.

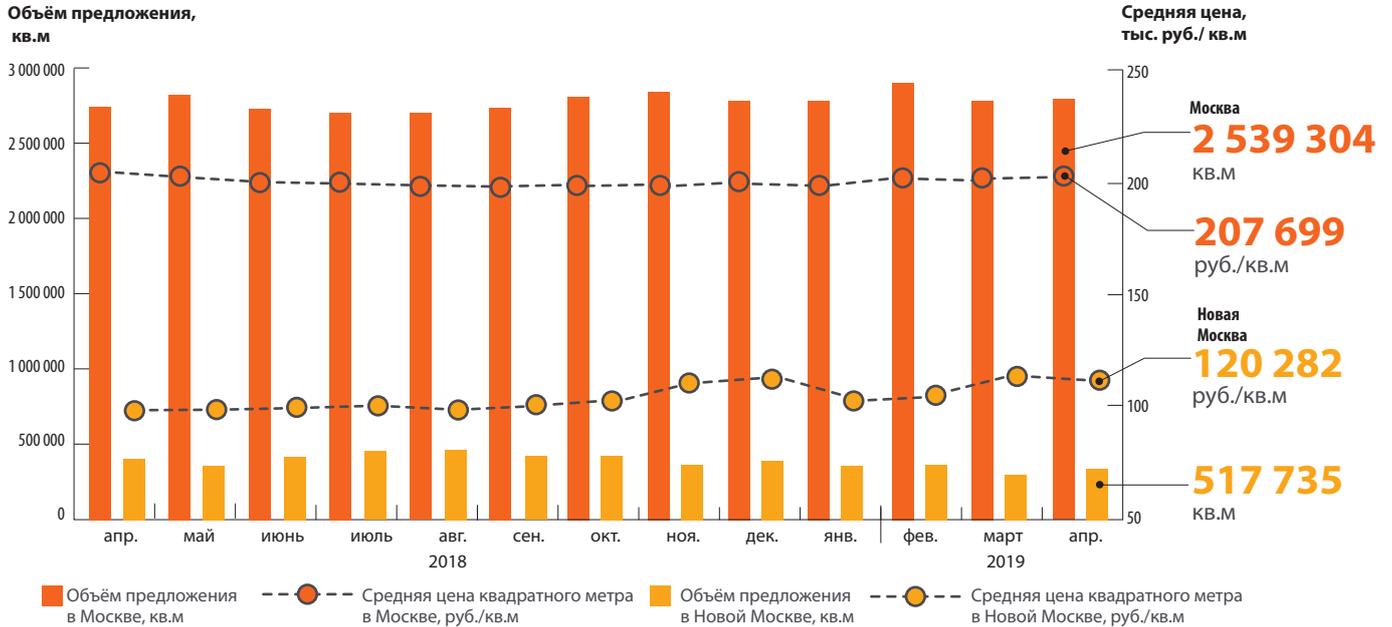
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц снизилась на 0,7% и составила 103,7 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена потеряла 0,2% и достигла значений 123,6 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в апреле снизилась на 13,1% и составила 112,2 тыс. р./кв. м.

В апреле 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 121,6 тыс. р./кв. м., снижение относительно марта составило 1,5%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период потеряла 0,1% и составила 76,5 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

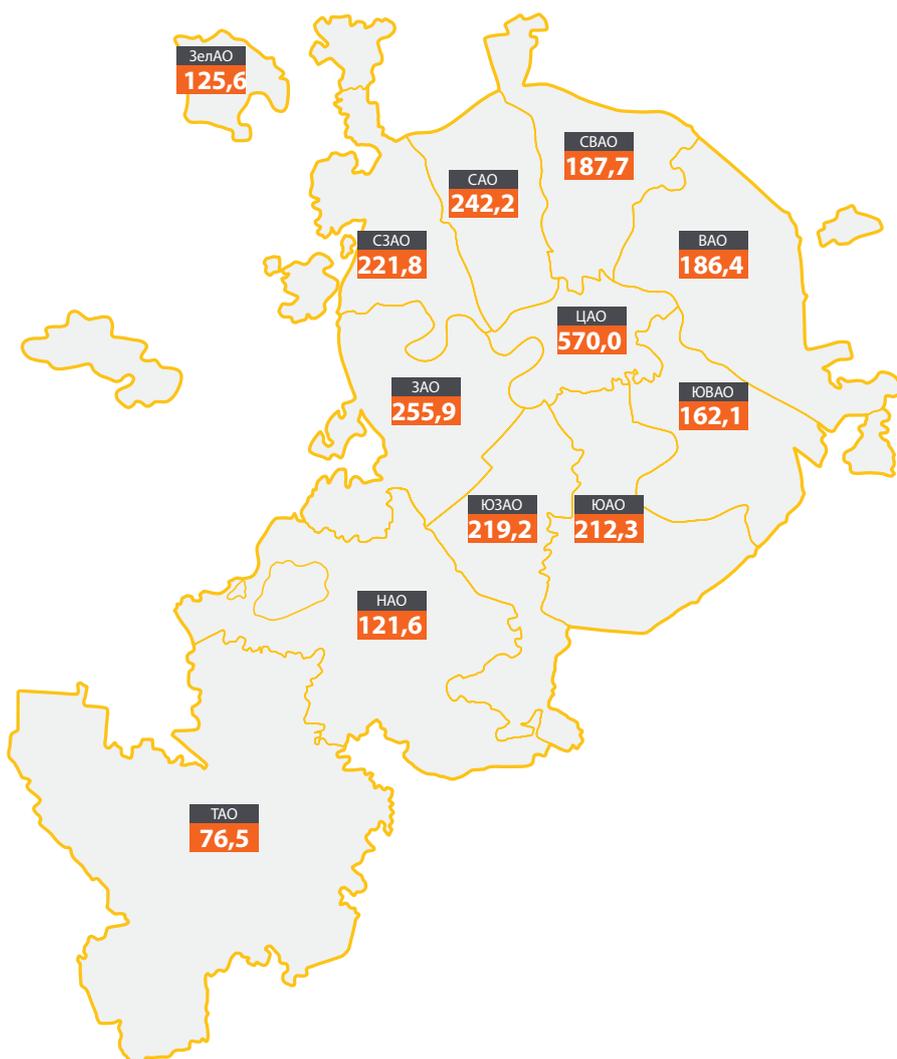


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	3,36
	комфорт	ЖК «Сказочный лес»	21,6	2,70
	бизнес	ЖК AppartVille	25,0	4,30
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	35,0	2,71
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	22,7	2,54
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	23,1	3,60

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

В апреле на рынке новостроек Старой Москвы уровень девелоперской активности несколько снизился, так на рынок вышел 1 новый проект и 5 новых корпусов, общий объем предложения при этом незначительно подрос по сравнению с мартовскими показателями - на 0,4 % по количеству экспонируемых лотов. В апреле предложение незначительно сместилось в сторону экономкласса, при этом, новостройки комфорт класса по-прежнему сохраняют лидирующие позиции, более половины всего предложения приходится именно на квартиры и апартаменты комфорт класса.

На территории Новой Москвы в апреле начались продажи в 11 новых корпусах, за счет такого пополнения общий объем предложения заметно вырос и превысил значения полмиллиона кв. м (517,7 тыс. кв. м). Структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы остается неизменной, постоянным лидером в данной локации являются новостройки комфорт-класса, их доля в апреле составила 79,8%, стоит отметить прирост доли предложений бизнес-класса, которые в апреле заняли более 10% рынка.

Что касается ценовой ситуации, то, в апреле наблюдалась разнонаправленная динамика, так в старых границах Москвы цены выросли на 0,6%, в Новой Москве цены напротив снизились, на 1,4%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «Манифест»	ЖК «ЗИЛПТ», корп. 16
	бизнес		ЖК RiverSky, корп. 3
	комфорт		ЖК «Сиреневый парк», корп. 7В
	комфорт		ЖК «Преображение», корп. 8, 9
НОВАЯ МОСКВА	бизнес		ЖК «Скандинавия», корп. 19.1, 19.2, 19.3, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4
	комфорт		ЖК «Скандинавия», корп. 5,1
	комфорт		ЖК «Румянцево парк», дом 2
	комфорт		ЖК «Рассказово», корп. 14
	эконом		ЖК «Город-парк Первый Московский», фаза 10, корп. 2



«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.