



ЖК «Квартал на Никулинской»

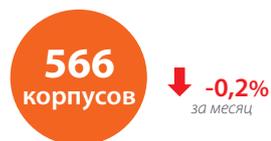
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Май 2018

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



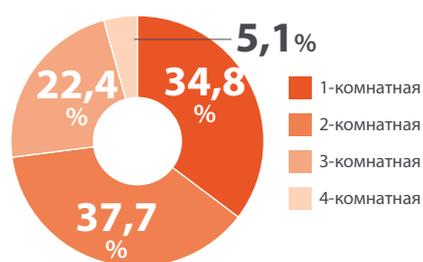
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным отдела аналитики компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья в старых границах Москвы по итогам мая 2018 г. составил 2,7 млн кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с апрелем 2018 г. зафиксировано снижение на уровне 0,2%. За отчетный период рынок пополнился 1 новым проектом ЖК «Квартал на Никулинской».

Кроме того за исследуемый период начались продажи в нескольких новых корпусах текущих проектов. Выход 1 нового проекта и 7 новых корпусов не привел к росту объема предложения, а только нивелировал снятие с реализации части объемов в нескольких проектах, а также естественное вымывание с рынка ряда предложений. По итогу месяца зафиксировано незначительное снижение общего объема предложения в старых границах Москвы и изменение его структуры. Так, в мае 2018 г. структура предложения по классам жилья выглядела следующим образом. Доля предложения бизнес-класса выросла с 46,3% до 48,1%, комфорт-класса – снизилась на 1,8 п. п. (до 42,0%), экономкласса – не изменилась и составила, как и в апреле, 9,9%. В мае произошла незначительная коррекция структуры предложения по количеству комнат. Отмечено снижение доли трехкомнатных лотов в общей структуре предложения с 23,0% до 22,4%, а также доли однокомнатных квартир и студий – с 35,5% до 34,8%. Доля квартир с 4 и более комнатами выросла с 4,2% до 5,1%, а доля 2-комнатных лотов – с 37,3% до 37,7%.

Несмотря на изменение в апреле структуры предложения и роста доли проектов бизнес-класса, средняя площадь выставленных на продажу лотов практически не изменилась и составила по итогам месяца 67,1 кв. м (+0,4%).

НОВАЯ МОСКВА

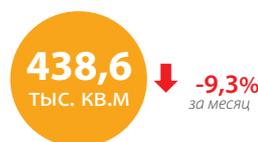
Общее количество новостроек



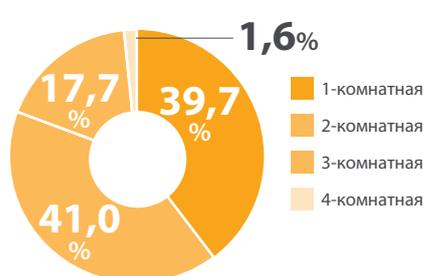
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в мае 2018 г. ситуация изменилась незначительно. Несмотря на то, что новых проектов в ТиНАО не выходило, в мае стартовали продажи новых корпусов и объемов 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 снизился на 9,3% и составил 438,5 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции, по итогам мая также снизилось (на 14,3% до 7 817 шт.). При этом количество корпусов, находящихся на реализации, снизилось всего на 1,1% (до 172 шт.). В мае 2018 г. традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 77,9%. За месяц его доля выросла на 7,3 п. п. Доля экономкласса, наоборот, снизилась с 27,0% до 18,0%. Доля бизнес-класса выросла на 1,6 п.п. до уровня 4,1%. За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения снизилась на 5,2 п. п. (с 44,9% до 39,7%). Доля 2-комн. лотов выросла с 38,1% до 41,0%. Доля 3-комн. квартир выросла на 1,9 п. п. (до 17,7%). Доля многокомнатных квартир выросла на 0,4 п.п. и составила 1,6%.

По итогам мая 2018г., ввиду изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы в пользу комфорт-класса, средняя площадь выставленных лотов увеличилась (5,9%) и составила 56,1 кв. м.

Изменение объема предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва	
Май 2017	2 717 069
Май 2018	2 703 523

↓ -0,5%

Новая Москва	
Май 2017	606 707
Май 2018	438 552

↓ -27,7%

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 206,5 тыс. руб. (3 314 \$). По сравнению с апрелем 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 2,1%, а по сравнению с показателями мая 2017 г. – на 6,4%. В экономклассе цены незначительно выросли (+1,0%) по сравнению с апрельскими данными и составили 113,4 тыс. руб. за кв. м. В комфорт-классе цена за месяц прибавила 1,0%, и составила в апреле 159,2 тыс. руб., в бизнес-классе стоимость кв. м изменилась более значительно (+2,3%) до 253,0 тыс. руб. В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на СЗАО (+10,7%), а наибольшее снижение – на СВАО (-2,9%). Тройка наиболее дорогих округов по итогам мая не изменилась,

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ (без элитной)	206,5	↑ 2,6%
ЭКОНОМ	113,4	↑ 1,0%
КОМФОРТ	159,2	↑ 1,0%
БИЗНЕС	253,0	↑ 2,3%

на первом месте неизменно находится ЦАО (540,5 тыс. руб./кв. м), на втором месте – САО (254,1 тыс. руб./кв. м). ЗАО расположился на третьем месте (241,8 тыс. руб./кв. м). Наиболее доступными округами в мае 2018 г. остались - ЗелАО (98,7 тыс. руб./кв. м) и ЮВАО (144,6 тыс. руб./кв. м).

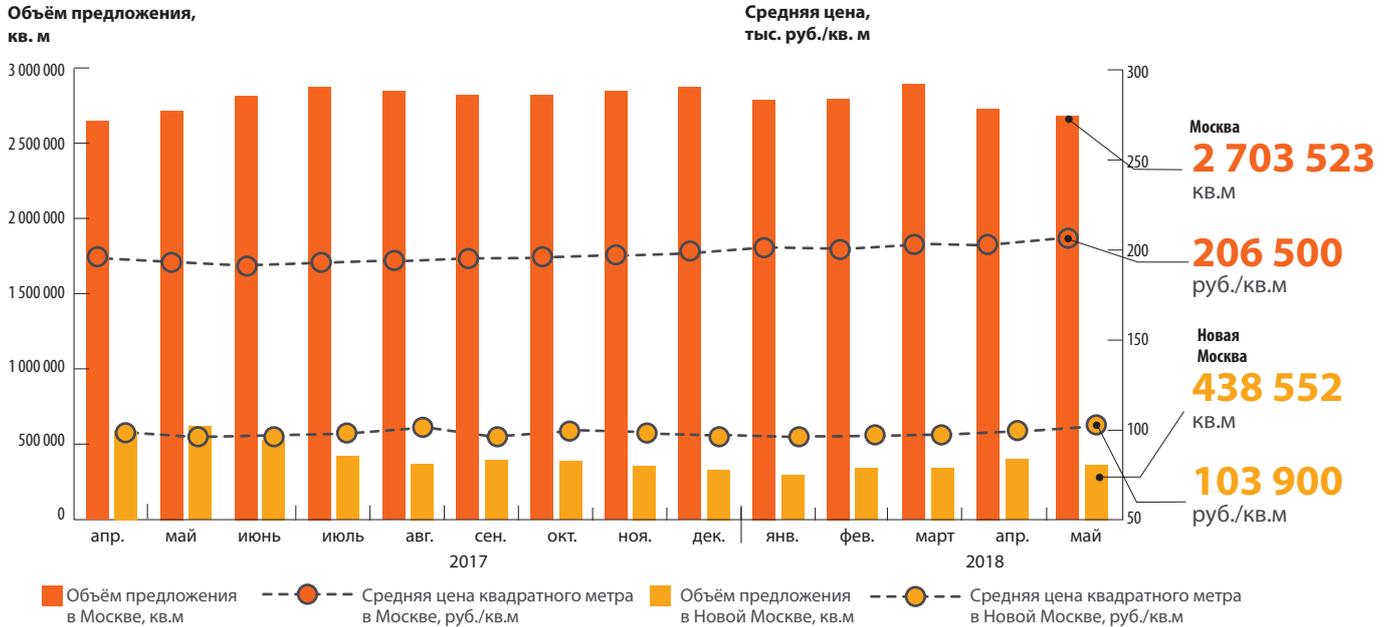
НОВАЯ МОСКВА

По итогам мая 2018 г. средняя цена кв. м на первичном рынке жилья ТИНАО составила 103,9 тыс. руб. (или 1 667,9 \$). За исследуемый период средневзвешенная цена кв. м. выросла на 7,3%, относительно мая 2017 г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 2,5%. В сегменте экономкласса средневзвешенная цена выросла на 1,3% (до 88,2 тыс. руб./кв. м). В сегменте комфорт-класса цена выросла на 0,4% и достигла значений 103,9 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена бизнес-класса выросла на 5,6% и составила в мае 134,1 тыс. руб./кв. м. В мае 2018 г. средневзвешенная цена НАО составила 107,9 тыс. руб./кв. м. Относительно апреля средневзвешенная цена в данном округе выросла на 3,5%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период также несколько подросла и составила 67,1 тыс. руб./кв. м.

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	103,9	↑ 3,4%
ЭКОНОМ	88,2	↑ 1,3%
КОМФОРТ	103,9	↑ 0,4%
БИЗНЕС	134,1	↑ 5,6%

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

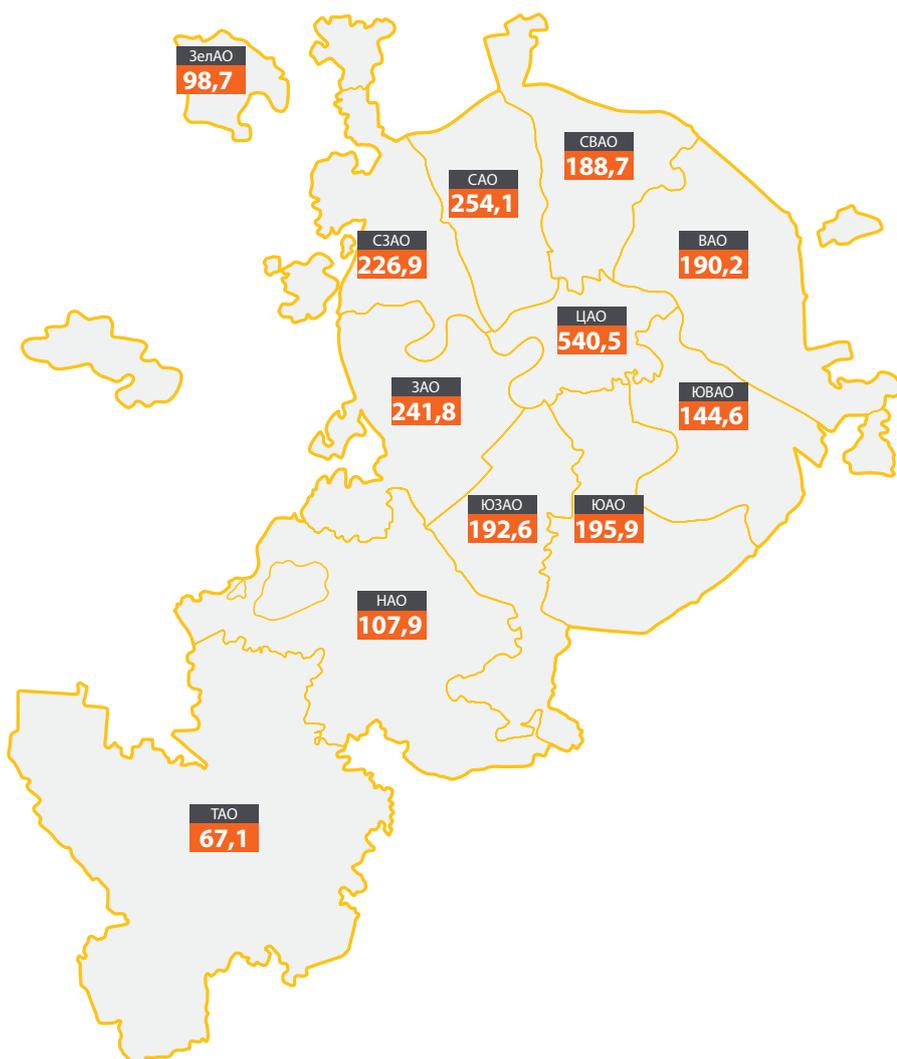


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	22,7	2,85
	комфорт	ЖК «Норд»	26,2	2,05
	бизнес	ЖК «Невский»	29,5	4,16
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	34,0	2,12
	комфорт	ЖК «Внуково 2017»	33,6	1,98
	бизнес	ЖК «Внуково Спорт Вилладж»	38,0	5,80

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

В целом, в мае 2018 г. на рынке новостроек «старой» Москвы девелоперская активность по отношению к апрелю 2018 г. несколько повысилась, а по отношению к апрелю 2017 г. наблюдается снижение активности. На рынок был выведен 1 новый проект, а также 7 корпусов в текущих. По итогам месяца, на фоне снятия с реализации части объемов в некоторых проектах и стабильного спроса, несмотря на выход новых проектов и корпусов, зафиксировано незначительное снижение суммарного объема предложения (-0,6%). 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 12 месяцев.

Однако, с учетом анонса новых проектов, в ближайшие месяцы 2018 г. возможен дальнейший рост объема предложения и выход новых ЖК. Дополнительными стимулами, которые подстегивают активность девелоперов, являются поправки в законодательство, а также активно обсуждаемая возможность ускоренного перехода на проектное финансирование. В этой связи многие застройщики стараются получить разрешительную документацию и запустить новые проекты до вступления в силу новых правил. Таким образом, мы ожидаем дальнейшего пополнения рынка новыми проектами и увеличение объема предложения.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	Квартал «на Никулинской», корп. 3	ЖК «Union park», корп. 7 ЖК «Wellton Park», корп. 16 ЖК «Life-Кутузовский», корп. 9 ЖК «Небо», корп. 3 ЖК «ЗИЛАРТ», корп. 17 ЖК «Поколение», корп. 4
	комфорт эконом		ЖК «Мой адрес на Дмитровском, 169», корп. 3
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Филатов Луг», корп. 4
	эконом		ЖК «Южное Бурино», корп. 2 и 3 ЖК «Город-парк Первый Московский», корп. 29 ЖК «Новое Бутово», корп. 16

В Новой Москве в мае уровень девелоперской активности по отношению к апрелю 2018 г. вырос незначительно. На рынок вышли 5 корпусов в уже реализуемых проектах, тем не менее, за счет стабильного спроса общий объем предложения показал довольно значительное снижение (-14,3%). В мае мы наблюдали традиционные для рынка новостроек Новой Москвы колебания объема предложения и изменения его структуры, вызванные вымыванием наиболее ликвидных лотов и пополнением предложения за счет выхода новых корпусов.



«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.