

ЖК «Ленинградка, 58»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Июль 2018

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



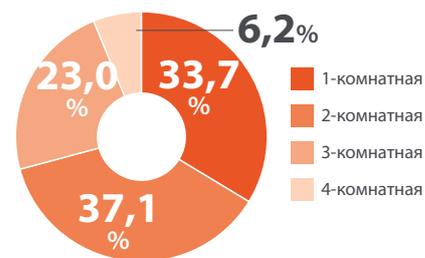
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным департамента аналитики компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья в старых границах Москвы по итогам июля 2018 года составил 2,4 млн кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с июнем 2018 года зафиксировано снижение на уровне 3,1%. За отчетный период рынок пополнился 6 новыми проектами: ЖК «Измайловский 11», ЖК Discovery Park, ЖК Discovery, ЖК D1, ЖК «Ленинградка 58», Городские резиденции Spire. Кроме того, за исследуемый период начались продажи в 2 новых корпусах текущих проектов.

Старт продаж 6 новых проектов и 2 корпусов не смог компенсировать проданные объемы, поэтому по итогам июля зафиксировано снижение общего объема предложения в старых границах Москвы и незначительное изменение его структуры.

Так, в июле 2018 года структура предложения по классам жилья выглядела следующим образом: доля предложения бизнес-класса прибавила 0,5% и составила 48,6%; доля комфорт-класса снизилась на 0,3 п. п. (до 43,5%); доля экономкласса снизилась на 0,2% (8,0%).

Структура предложения по количеству комнат в июле также изменилась незначительно. Доля однокомнатных квартир и студий снизилась с 36,7% до 33,7%. Доля двухкомнатных лотов выросла с 36,7% до 37,1, а доля трехкомнатных квартир – на 0,7% до 23,0%. Доля квартир с 4 и более комнатами увеличилась с 4,3% до 6,2%.

На фоне изменения структуры предложения и роста доли проектов бизнес-класса, средняя площадь выставленных на продажу квартир несколько выросла и составила по итогам месяца 67,6 кв. м (+2,6%).

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



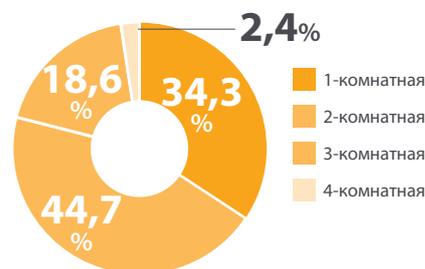
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в июле 2018 года, напротив, отмечен прирост объема предложения. С начала года в ТиНАО не вышло ни одного нового проекта. Предложение пополнилось новыми корпусами в уже реализуемых объектах. Так, в июле открылись продажи в 9 новых корпусах. Таким образом, несмотря на стабильно высокий спрос на новостройки Новой Москвы, суммарный объем предложения на первичном рынке увеличился на 6,1% и составил 431,8 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции, по итогам июля также выросло (на 4,9% до 7 504 шт.). При этом количество корпусов, находящихся на реализации, снизилось всего на 2,4% (до 160 шт.)

В июле 2018 года традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс – 76,7%. За месяц его доля снизилась на 4,5 п. п. Доля экономкласса также снизилась с 14,3% до 13,5%. Доля бизнес-класса выросла на 5,3 п. п. до уровня 9,8%.

За исследуемый период доля студий и однокомнатных квартир в общей структуре предложения снизилась на 4,7 п. п. (с 39,0% до 34,3%). Доля двухкомнатных лотов увеличилась с 40,0% до 44,7%. Доля трехкомнатных квартир снизилась на 0,8 п. п. (до 18,6%). Доля многокомнатных квартир в июле прибавила 0,8% и составила 2,4%.

По итогам июля 2018 года на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы в пользу бизнес-класса средняя площадь выставленных лотов увеличилась (+1,1%) и составила 57,5 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва
Июль 2017 2 892 447
Июль 2018 2 404 679

↓ -16,8%

Новая Москва
Июль 2017 449 414
Июль 2018 431 779

↓ -3,9%

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

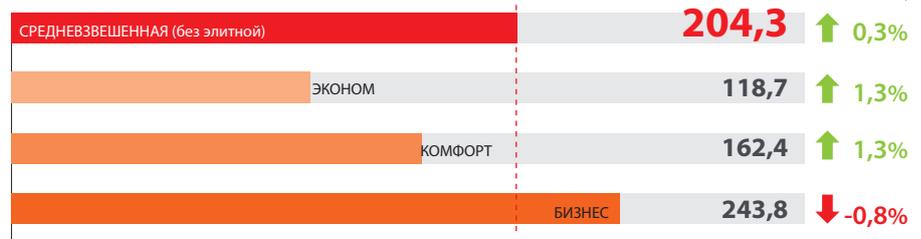
МОСКВА

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «Старой» Москвы составила 204,3 тыс. руб. (3 241 \$). По сравнению с июнем 2018 года средневзвешенная цена увеличилась на 0,3%. По сравнению с показателями июля 2017 года средневзвешенная цена выросла на 5,6%.

В экономклассе цены выросли (+1,3%) по сравнению с показателями июня и составили 118,7 тыс. руб. за кв. м, в комфорт-классе цена за месяц прибавила 1,3% и составила 162,4 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам июля зафиксировано снижение средней стоимости на 0,8% до 243,8 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ВАО (+10,9%), а наибольшее снижение – на САО (-2,1%).

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



Тройка наиболее дорогих округов по итогам июля не изменилась. Так, на первом месте неизменно находится ЦАО (549,5 тыс. р./кв. м). Второе место занимает ЗАО (241,1 тыс. р./кв. м), САО – на третьем месте (229,6 тыс. р./кв. м). Наиболее доступными округами в июле 2018 года остались – ЗелАО (101,0 тыс. р./кв. м) и ЮВАО (149,0 тыс. р./кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

По итогам июля 2018 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 105,0 тыс. руб. (или 1 675 \$). За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м снизилась на 0,3%. Относительно июля 2017 года средневзвешенная цена кв. м выросла на 6,0%.

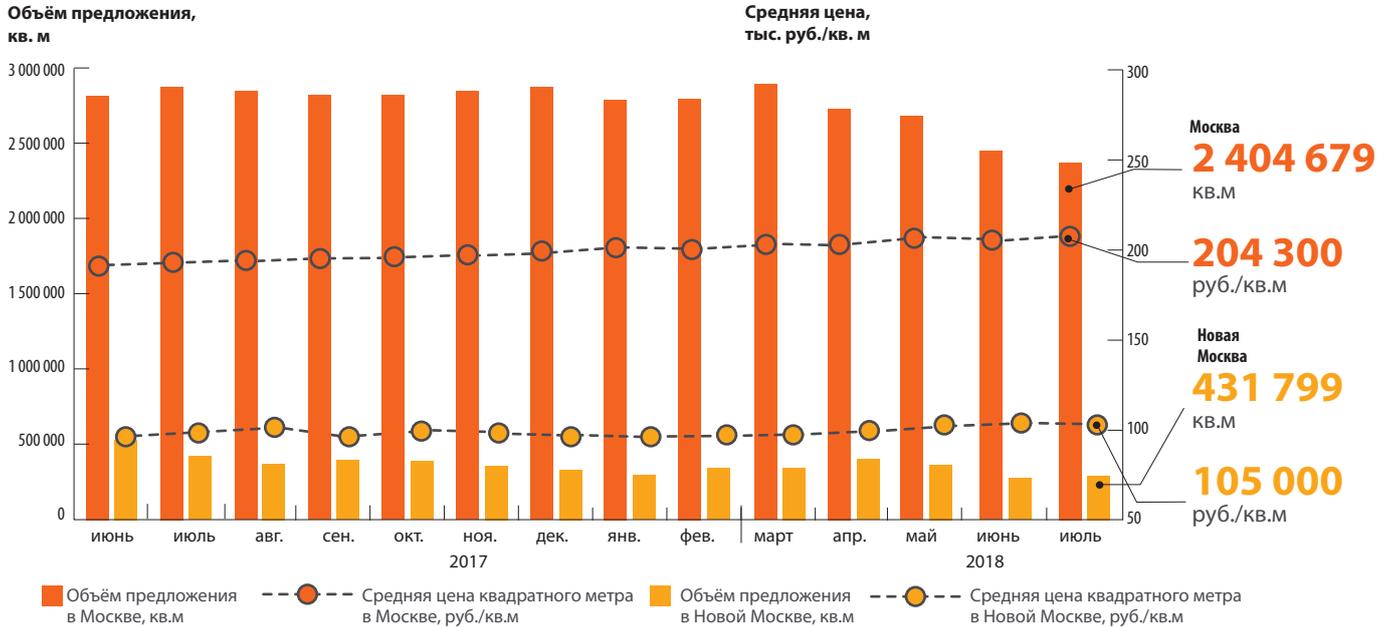
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена выросла на 4,7% (до 89,2 тыс. р./кв. м). В сегменте комфорт-класса цена выросла на 0,5% и достигла значений 105,8 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена бизнес-класса в июле снизилась на 13,4% и составила 116,2 тыс. р./кв. м.

В июле 2018 года средневзвешенная цена НАО составила 108,2 тыс. р./кв. м, снижение относительно июня составило 1,5%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период прибавила 5% и составила 70,5 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

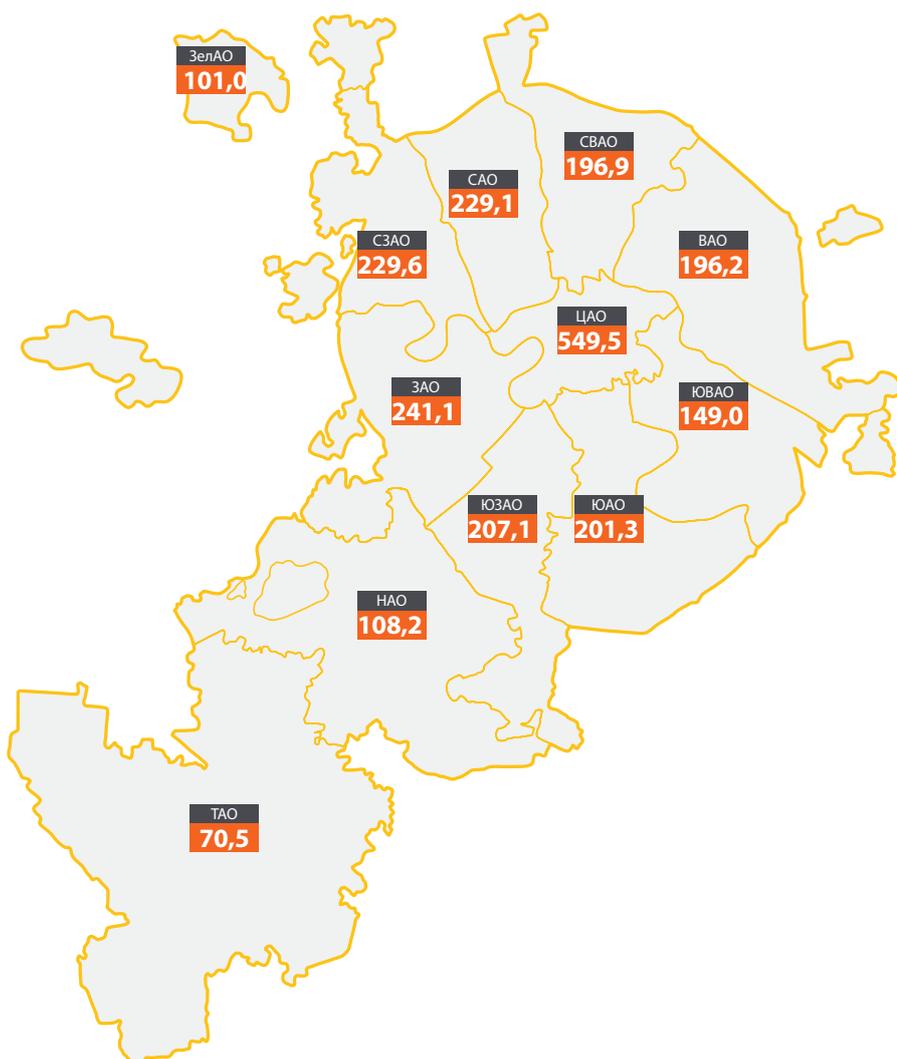


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	22,7	2,92
	комфорт	ЖК «Норд»	26,2	2,01
	бизнес	ЖК «Невский»	18,0	3,33
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Солнцево-парк»	20,3	2,05
	комфорт	ЖК «Ирландский кварал»	37,0	2,06
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	30,2	3,69

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	элит	ЖК «Городские резиденции Spire»	
	бизнес	ЖК «Д1»	
	комфорт	ЖК «Ленинградка 58»	ЖК «Преображение», корп. 3 и 4
		ЖК «Измайловский 11»	
		ЖК «Дискавери парк» ЖК «Дискавери»	
НОВАЯ МОСКВА	бизнес		ЖК «Скандинавия», корп. 18.1 и 18.2
	комфорт		ЖК «Скандинавия», корп. 4.1 и 4.2
			ЖК «Кленовые Аллеи», корп. 5 и 6
	эконом		ЖК «Солнцево-Парк», корп. 40
			ЖК «Борисоглебское-2», корп. 30 ЖК «Город-парк Переделкино Ближнее», кв-л 8, корп. 3

ВЫВОДЫ

В целом, в июле 2018 года на рынке новостроек «Старой» Москвы девелоперская активность несколько повысилась как по отношению к июню 2018 года, так и по отношению к прошлогодним показателям. На рынок было выведено 6 новых проектов, состоящих из 9 корпусов, а также 2 корпуса в текущих. В итоге предложение пополнилось 1 320 квартирами. По итогам месяца на фоне стабильного спроса, несмотря на выход новых проектов и корпусов, зафиксировано снижение суммарного объема предложения (-3,1%), которое продолжается уже четвертый месяц. Так продолжительная коррекция привела к снижению объема предложения до уровня декабря 2016 года (2,401 млн. кв. м). Однако с учетом анонса новых проектов в ближайшей перспективе мы ожидаем увеличение объема предложения и выхода на реализацию новых ЖК.

В Новой Москве в июле отмечалось увеличение активности девелоперов. На рынок вышли 9 корпусов в уже реализуемых проектах, которые пополнили предложение во всех сегментах. Поэтому, несмотря на высокий спрос, общий объем предложения показал довольно значительный прирост (+6,1%). В июле 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.

Что касается ценовой ситуации, то, несмотря на ожидания повышения цен после вступления в силу поправок, заметных изменений в июле не произошло. Так, в старых границах Москвы средняя цена выросла на 0,3%. На территории Новой Москвы цена снизилась на 0,3%.



«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.