



ЖК Aquatoria

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Ноябрь 2018

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



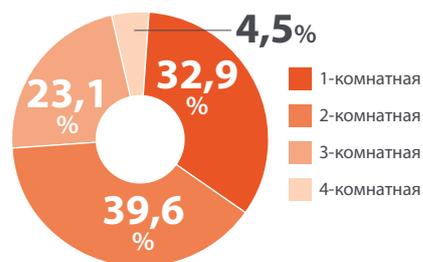
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным департамента аналитики компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья в «старых» границах Москвы по итогам ноября 2018 года составил 2 564 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с октябрём 2018г. зафиксирован прирост на уровне 5,9%. В ноябре рынок пополнился 7 новыми проектами: SINATRA; Дмитриевский парк; Дмитриевский; Красная стрела; МИТТЕ; Aquatoria; Play. Кроме того за исследуемый период начались продажи в 11 новых корпусах текущих проектов.

За счет такого значительного пополнения, а на рынок вышло порядка 2,5 тыс. квартир, по итогам ноября зафиксирован прирост общего объема предложения, несмотря на стабильный спрос на московские новостройки со стороны покупателей. Общая структура предложения в старых границах Москвы также претерпела незначительные изменения.

Так, в ноябре 2018г. структура предложения по классам жилья выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса потеряла 1,7% и составила 47,7%. Доля комфорт-класса при этом выросла на 4,3 п.п. (до 47,7%). Доля эконом-класса снизилась на 2,6% и составила 4,4%.

В структуре предложения по количеству комнат в ноябре также не наблюдалось значительных изменений. Доля однокомнатных квартир и студий несколько выросла и составила 32,9% (+0,2%), доля 2-комн. лотов не изменилась, в ноябре она составила 39,6%. Доля трехкомнат-

ных квартир в общей структуре предложения снизилась на 0,5% до 23,1%, доля квартир с 4 и более комнатами выросла с 4,3% до 4,5%.

На фоне произошедших изменений в структуре предложения, а также за счет выхода значительного объема нового предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир снизилась и составила по итогам месяца 66,2 кв. м (-0,7%).

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



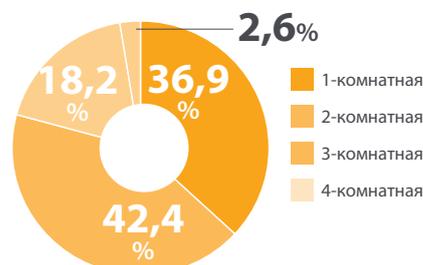
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в ноябре 2018г. отмечено значительное снижение объемов предложения. В отчетном периоде ТиНАО новые проекты на продажу не выходили, были открыты продажи в 11 новых корпусах. Однако, поскольку общий объем нового предложения не превысил 350 квартир, такое пополнение не оказало влияния на рынок, поэтому на фоне стабильно высокого спроса, суммарный объем предложения на первичном рынке снизился на 15,7% и составил 489,9 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам ноября также снизилось (на 15,1% до 8,96 тыс. шт.). При этом количество корпусов, находящихся на реализации выросло на 3,1% (до 166 шт.)

В ноябре 2018г. традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 83,8%, за месяц его доля выросла на 1,8 п. п. Доля экономкласса также показала снижение в размере 1,6% с 14,4% до 12,9%. Доля бизнес-класса потеряла 0,3% п.п. и опустилась до уровня 3,3%.

За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения выросла на 2,4 п. п. (с 34,5% до 36,9%). Доля 2-комн. лотов уменьшилась с 43,7% до 42,4. Доля 3-комн. квартир прибавила 0,4 п. п. (до 18,2%). Доля многокомнатных квартир в ноябре снизилась на 1,4% и составила 2,6%.

По итогам ноября 2018г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы в пользу проектов комфорт и экономкласса, средняя площадь выставленных лотов снизилась (-0,8%) и составила 54,7 кв. м.

Изменение объема предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам ноября средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 202,9 тыс. руб. (3 058\$). По сравнению с октябрём 2018 г. средневзвешенная цена снизилась на 0,2%. По сравнению с показателями ноября 2017 г. средневзвешенная цена выросла на 4,6%.

В экономклассе цены выросли (+1,7%) по сравнению показателями октября и составили 126,9 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц прибавила 0,4%, и составила 161,5 тыс. руб., в бизнес классе по итогам ноября зафиксировано снижение средней стоимости на -0,5% до 239,6 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЗелАО (+7,0%), а наибольшее снижение - на СЗАО (-3,0%).

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

Изменение к августу

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ (без элитной)	202,9	↓ -0,2%
ЭКОНОМ	126,9	↑ 1,7%
КОМФОРТ	161,5	↑ 0,4%
БИЗНЕС	239,6	↓ -0,5%

Тройка наиболее дорогих округов по итогам ноября не изменилась, так на первом месте неизменно находится ЦАО (546,9 тыс. руб./ кв. м). Второе место занимает ЗАО (245,6 тыс. руб./кв. м.), САО на третьем месте (234,5 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в ноябре 2018г. остались - ЗелАО (115,5 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (157,1 тыс. руб./ кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

По итогам ноября 2018 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 111,4 тыс. руб. (или 1 679\$). За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. выросла на 4,3%, относительно октября 2017г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 12,3%.

В сегменте экономкласса средневзвешенная цена выросла на 2,7% (до 92,8 тыс. руб./кв. м.). В сегменте комфорт-класса цена выросла на 4,2% и достигла значений 113,6 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена бизнес-класса в ноябре прибавила 4,2% и составила 122,3 тыс. р./кв. м.

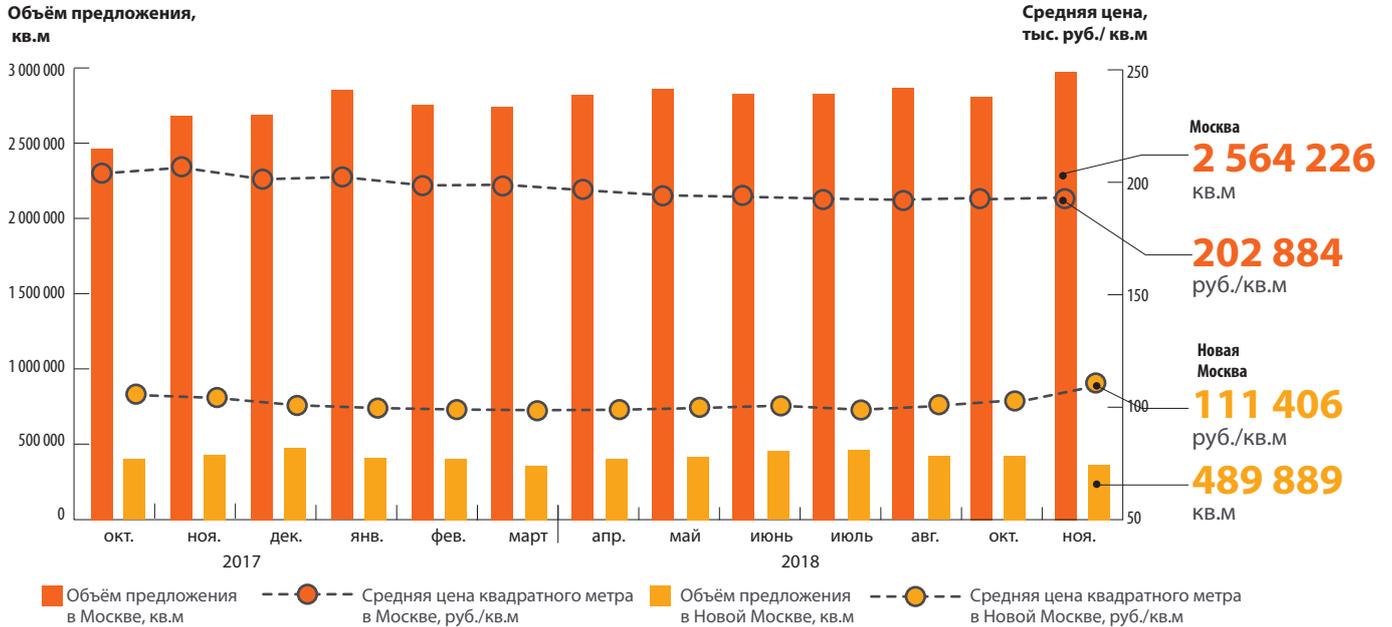
В ноябре 2018г. средневзвешенная цена НАО составила 114,2 тыс. р./кв. м., прирост относительно октября составил 4,2%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период потеряла 2,9% и составила 71,5 тыс. р./кв. м.

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

Изменение к августу

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	111,4	↑ 4,3%
ЭКОНОМ	92,8	↑ 2,7%
КОМФОРТ	113,6	↑ 4,2%
БИЗНЕС	122,3	↑ 4,2%

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

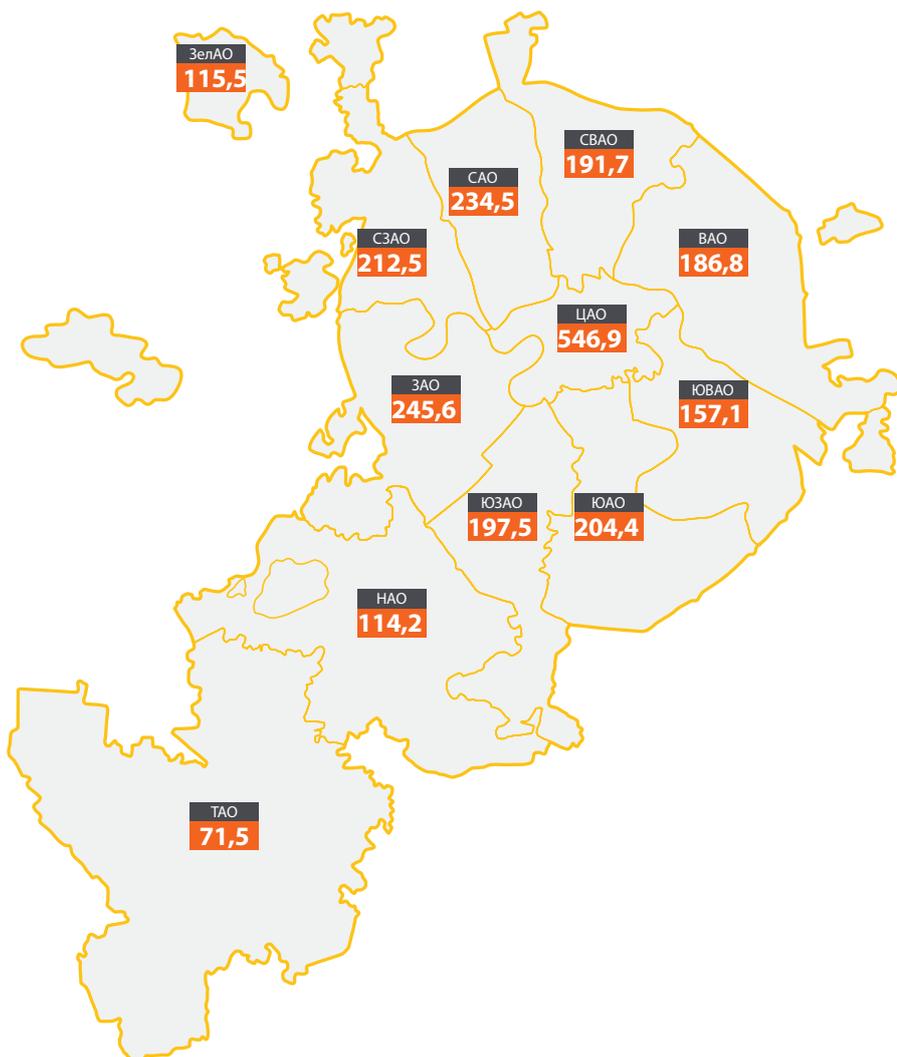


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	2,78
	комфорт	ЖК «Норд»	26,2	2,50
	бизнес	ЖК «Невский»	18,0	3,81
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	30,0	1,94
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	23,8	2,37
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	29,0	4,04

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	премиум	ЖК SINATRA	
	премиум	ЖК Play	
	бизнес	ЖК MITTE	ЖК «Небо», корп. 1
	бизнес	ЖК Aquatoria	ЖК «Огни», корп. 2
	бизнес	ЖК «Красная стрела»	ЖК «Невский», корп. 6
	бизнес		ЖК «Западный Порт»
	бизнес		Кварталы на Набережной», блок 2
	бизнес		ЖК Freedom, корп. 2 и 3
	комфорт	ЖК «Дмитровский парк»	ЖК «Люблинский парк», блок 2
	комфорт	ЖК «Дмитровский»	ЖК «Столичные поляны», корп. 4
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Талисман на Дмитровском», корп. 2 и 3
	комфорт		ЖК Fresh, корп. 4
	комфорт		ЖК «Новые Ватушки», корп. 1/1, 1/2, 1/3, 1/4
	эконом		ЖК «Южное Бурино», корп. 8 и 9 ЖК «Кленовые Аллеи», корп. 7 и 8 ЖК «Борисоглебское - 2», корп. 46, 47, 48

ВЫВОДЫ

На рынке новостроек Старой Москвы в ноябре продолжился рост девелоперской активности. За последний месяц были открыты продажи в 7 новых проектах (11 корпусов), а также в 11 корпусах в текущих, предложение дополнили 2,5 тыс. новых квартир. Также новые объемы появлялись в течение месяца и в уже реализуемых корпусах. Несмотря на стабильный спрос на новостройки, новые объемы превысили показатели реализованных объектов, поэтому по итогам ноября был зафиксирован прирост общего объема предложения по сравнению с показателями октября. Учитывая динамику вывода новых проектов, а также сведения о планах застройщиков, до конца года рынок ожидает дальнейшее пополнение объема предложения и выход на реализацию новых ЖК.

В Новой Москве в ноябре отмечался рост объемов предложения в сегменте комфорт-класса, на рынок вышли 11 корпусов в уже реализуемых проектах. Тем не менее, на фоне высокого спроса по итогам месяца отмечено снижение объемов предложения на уровне 15,7% по сравнению с показателями октября. Структуры предложения при этом не претерпела заметных изменений, в ноябре отмечались традиционные для рынка новостроек Новой Москвы колебания, вызванные вымыванием наиболее ликвидных объектов и пополнением предложения за счет выхода новых корпусов.

Что касается ценовой ситуации, то, в старых границах Москвы выход значительных объемов предложения в новых проектах на начальной стадии строительства полностью нивелировал прирост цен в реализуемых проектах, по итогам месяца средняя цена снизилась на 0,2%. А на территории Новой Москвы, на фоне повышения цен в нескольких крупных проектах, по итогам ноября цены выросли на 4,3%.



«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.