



ЖК «Фестиваль парк»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Июль 2017

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



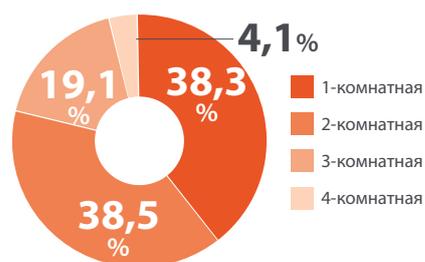
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам июля 2017 года составил 2,892 млн кв.м (без учета элитных объектов). По сравнению с июнем зафиксирован прирост на уровне 2%. За отчетный период рынок пополнился тремя проектами. Также стартовали продажи в новых корпусах некоторых реализуемых проектов.

Результатом описанных изменений стал рост до 45,3 тыс. (+1,4%) экспонируемых на рынке лотов.

В июле бизнес-класс вернул себе утраченные месяцем ранее позиции. Его доля выросла на 0,5 п.п., вернувшись к майским показателям (48,2%). Комфорт-класс по сравнению с июнем потерял 0,3 п.п., а экономкласс – 0,2 п.п., по итогам июля они занимали 43% и 8,8% рынка соответственно.

Значительный выход нового предложения бизнес-класса также способствовал росту доли крупных квартир. По итогам июля доля трехкомнатных квартир составила 19,1% (+0,5 п.п.), а четырехкомнатных – 4,1% (+0,6 п.п.). Однокомнатные квартиры и студии в совокупности

занимают 38,3% рынка (-0,9 п.п.), а двухкомнатные – 38,5% (-0,3 п.п.).

В июле также прекратилось снижение средневзвешенной площади экспонируемого лота. За месяц она выросла на 0,5% – до 63,8 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

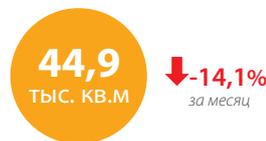
Общее количество новостроек



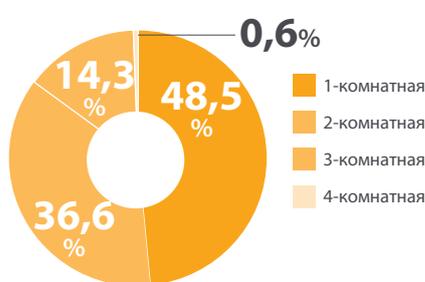
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве сохраняется низкая девелоперская активность. За прошедший месяц на рынок вышел только один корпус в ЖК «Москва А101». Одновременно из статистики были исключены проблемные ЖК «Спортивный квартал» и «Марьино Град». В результате совокупный объем предложения на присоединенной территории по итогам июля составил 449,4 тыс. кв. м, снизившись за месяц на 14,1%. На аналогичный процент сократилось общее число экспонируемых лотов, достигнув показателя в 8,4 тыс.

Попрежнему максимальная доля предложения принадлежит комфорт-классу (69,1%), который за месяц потерял 0,9 п.п. на экономкласс приходится 23,3% (+0,8 п.п.), на бизнес-класс – 7,6% (+1,1 п.п.).

Доля однокомнатных квартир и студий по итогам июля составила 48,5% (+0,2 п.п.), двухкомнатных – 36,6% (+0,6 п.п.). На трехкомнатные квартиры приходится 14,3% (-0,7 п.п.). Средняя площадь экспонируемого лота осталась на уровне прошлого месяца – 53,5 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва
Июль 2016 **1 968 090**
Июль 2017 **2 892 447**

↑ 31,9%

Новая Москва
Июль 2016 **515 970**
Июль 2017 **449 414**

↓ -14,8%

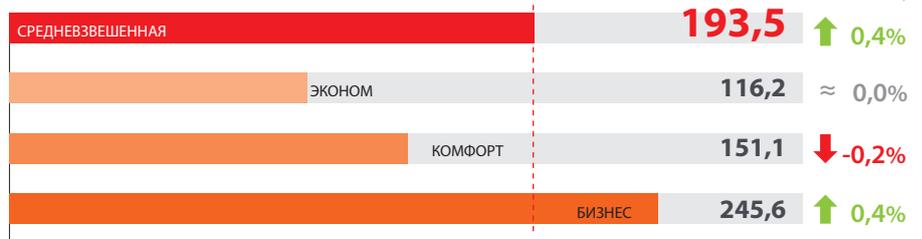
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 193,5 тыс. руб. (3 222\$), по сравнению с июнем она выросла на 0,4%. При этом в экономклассе за месяц рассматриваемый показатель не изменился, оставшись на уровне 116,2 тыс. руб./ кв. м. В комфорт-классе отмечено снижение на 0,2% - до 151,1 тыс. руб./ кв. м, а в сегменте бизнес зафиксировано повышение на 0,4% - до 245,6 тыс. руб./ кв. м.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ВАО (+5,1%), а наибольшее падение - на ЗелАО (-3,7%).

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



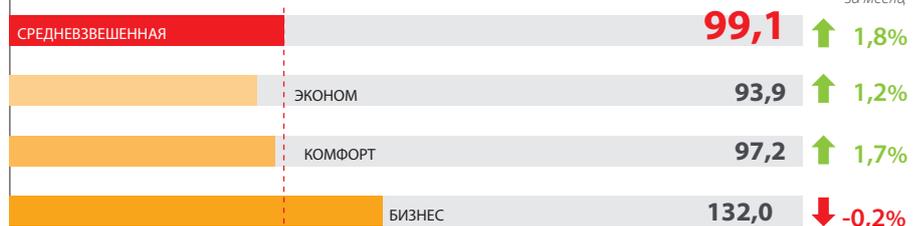
Тройка наиболее дорогих округов по итогам июля осталась неизменной. Ее все так же возглавляет ЦАО (515,2 тыс. руб./ кв. м), за ним следует ЗАО (240,2 тыс. руб./ кв. м) и СЗАО (226,2 тыс. руб./ кв. м). Теми же остались и наиболее доступные округа - ЗелАО (91,3 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (141,0 тыс. руб./ кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

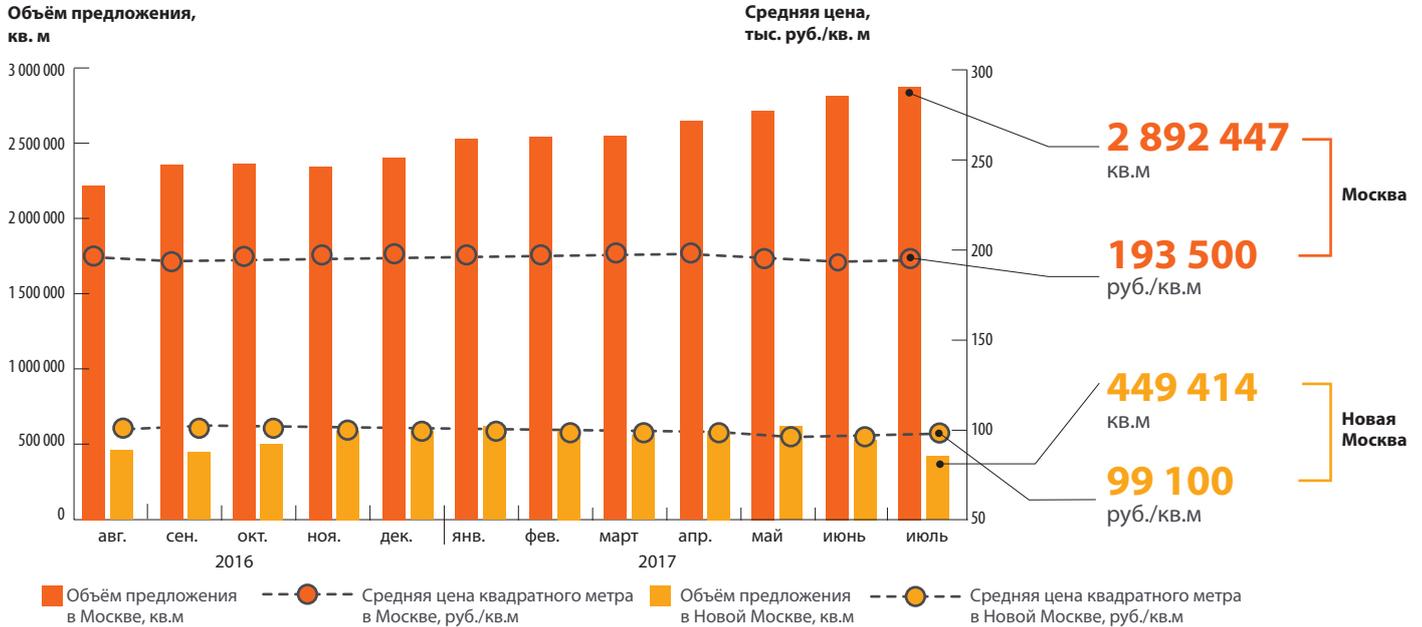
По итогам июля 2017 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 99,1 тыс. руб. За месяц она повысилась на 1,8%. Рост на 1,2% был зафиксирован в экономклассе (до уровня 93,9 тыс. руб./ кв. м), на 1,7% вырос показатель в комфорт-классе (до 97,2 тыс. руб./ кв. м). Только в новостройках бизнес-класса отмечено незначительное сокращение ценового уровня (до 132 тыс. руб./ кв. м).

На 1,9% выросла средневзвешенная цена квадратного метра в новостройках НАО, достигнув уровня 102,7 тыс. руб./ кв. м. В ТАО, напротив, зафиксировано снижение на 2,7% - до 63,8 тыс. руб./ 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

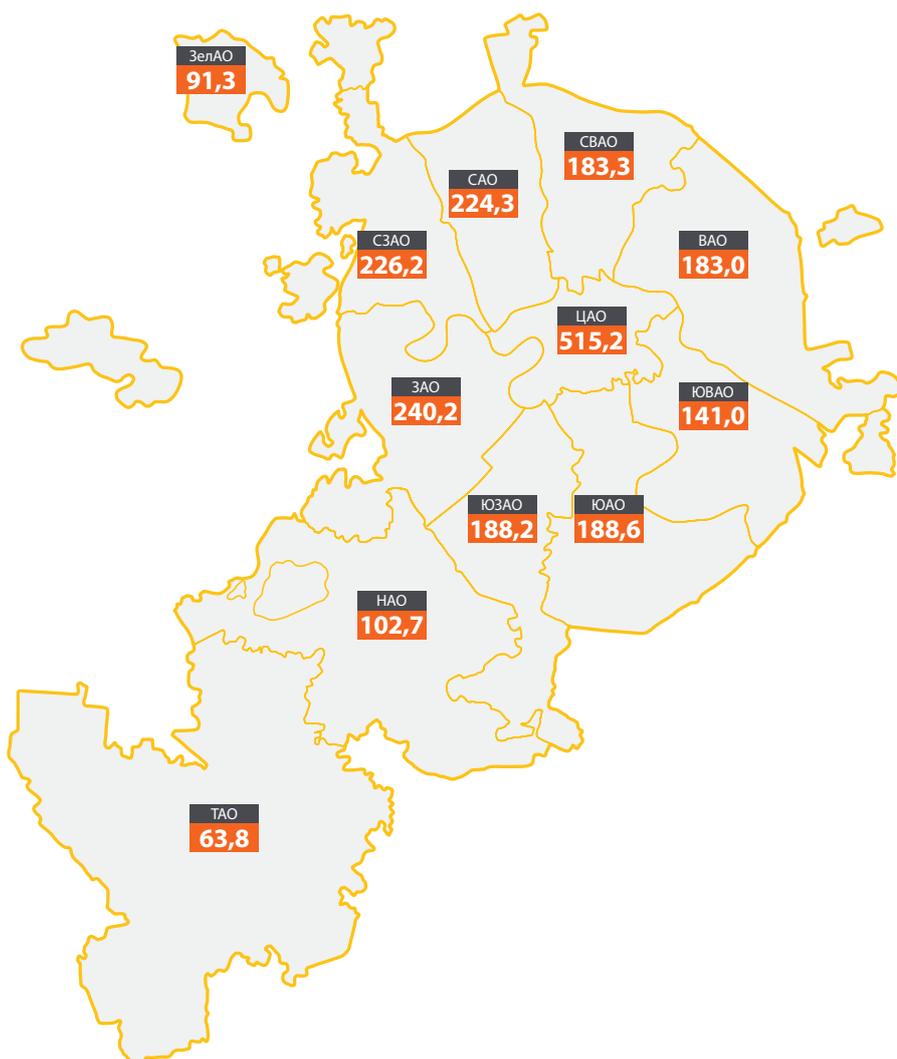


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,7	2,16
	комфорт	Nord	26,2	1,98
	бизнес	ЖК «Невский»	24,0	4,29
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	33,6	1,85
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	23,1	2,00
	бизнес	ЖК «Дубровка»	38,0	5,80

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

В целом, июль выдался для рынка новостроек спокойным, сезонный фактор привел к ощутимому снижению девелоперской активности. Так, в «старой» Москве в реализацию вышло всего 3 проекта (меньше было только в феврале, когда новых объектов не было совсем). Однако за счет старта продаж в новых корпусах объем предложения поставил новый рекорд, достигнув отметки в 2,892 млн кв. м. При сохранении подобных темпов прироста, планка в 3 млн кв. м будет преодолена еще до конца года.

Обращает на себя внимание рост доли дорогостоящего жилья в структуре предложения на рынке «старой» Москвы, а также повышение средневзвешенной площади экспонируемого лота, отмеченное впервые с начала года. Причиной изменений стал выход дополнительного объема дорогостоящего жилья, а также покупательский спрос, благодаря которому был вымыт значительный объем в массовом сегменте. Те же факторы привели к росту средневзвешенной цены квадратного метра на московском рынке.

В Новой Москве предложение в июле практически не пополнялось. Напротив, из реализации ушло 2 проблемных проекта. В совокупности со стабильной покупательской активностью это привело к продолжению сокращения объема предложения и росту среднего ценового уровня до 99,1 тыс. руб./ кв. м. Повышение цен было отмечено в наиболее успешных проектах, расположенных в относительной близости от уже функционирующих или планируемых к открытию в ближайшее время станций метро.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «Лидер на Пресне»	корп. А, Г ЖК «Царская Площадь»
	комфорт	ЖК «Вавилов Дом»	корп. 21 ЖК «Москва А101»
		ЖК «Фестиваль Парк»	корп. 1 ЖК «Столичные поляны» корп. 2135А ЖК «Зеленый бор»
эконом		корп. 7 ЖК «На Базовской» корп. 7 ЖК «Мой адрес на Дмитровском шоссе 169»	



«МИЭЛЬ-Новостройки»

109004, Москва,
ул. Николаямская, д. 40, стр. 1
телефон: (495) 777 33 33
e-mail: newstroy@miel.ru
www.new.miel.ru

Исследования

Татьяна Кузмина
Руководитель департамента
аналитики и консалтинга
«МИЭЛЬ-Новостройки»
tatiana.kuzmina@miel.ru
+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.