



ЖК «Кленовые Аллеи»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Октябрь 2017

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



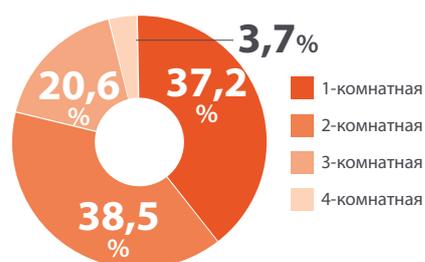
Общее количество квартир в продаже



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 октября 2017 года составил 2,85 млн кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с сентябрем изменения минимальны – рост всего 0,1%. За отчетный период рынок пополнился лишь одним новым проектом – ЖК «Life-Кутузовский». А также начались продажи в нескольких новых корпусах текущих проектов.

Таким образом, в октябре активность девелоперов по выводу новых проектов на рынок оказалась самой низкой, начиная с февраля 2017г.

Несмотря на незначительный рост объемов предложения, количество экспонированных лотов снизилось на 0,8%. Это является следствием перераспределения структуры предложения в пользу двухкомнатных (с 38,0 до 38,5%) и трехкомнатных лотов (с 20,1 до 20,6%). Доля многокомнатных лотов (от 4-х и более) осталась на уровне 3,7%. Соответственно, доля студий и однокомнатных квартир сократилась с 38,2% до 37,2%. В связи с этим в октябре 2017г. выросла и средняя площадь экспонированных лотов, на 0,9% (с 64,2 до 64,7 кв. м).

Доля предложения бизнес-класса немного сократилась – с 48,0% до 47,9%. Доля комфорт-класса в общей структуре предложения снизилась с 42,3% до 41,3%. Доля экономкласса выросла с 9,7% до 10,8%.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



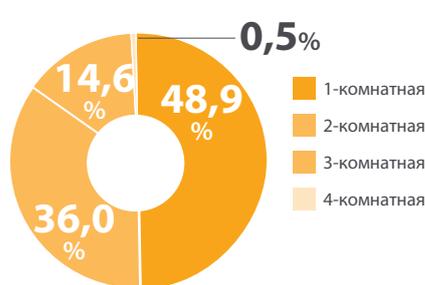
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в октябре 2017г. уровень девелоперской активности в целом остался на уровне сентября. За прошедший месяц на рынок вышел один новый проект – «Кленовые Аллеи» от ГК МИЦ. Кроме того за исследуемый период стартовали продажи в нескольких корпусах текущих проектов.

Однако ввиду 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 2,2% и составил 460,2 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам октября также снизилось (на 3,5%) до 8642 шт.

Максимальный объем предложения традиционно приходился на комфорт-класс: 69,6%. За месяц его доля снизилась на 2,9 п. п. Доля эконом-класса выросла с 20,7% до 21,8%; бизнес-класса – с 6,8 до 8,6%.

За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения сократилась на 1,6 п. п. (с 50,5% до 48,9%). Соответственно выросла доля других типов квартир. Так, доля 2-комн. лотов выросла на 1 п. п. (до 36%), а доля 3-комн. квартир на 0,5 п.п. (до 14,6%). Доля многокомнатных лотов также выросла – с 0,4 до 0,5%.

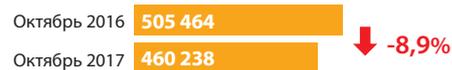
Ввиду снижения доли студий и 1-комн. квартир и апартаментов, по итогам октября 2017г. на первичном рынке Новой Москвы выросла средняя площадь реализуемых лотов (с 52,6 до 53,3 кв. м или на 1,3%).

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва



Новая Москва



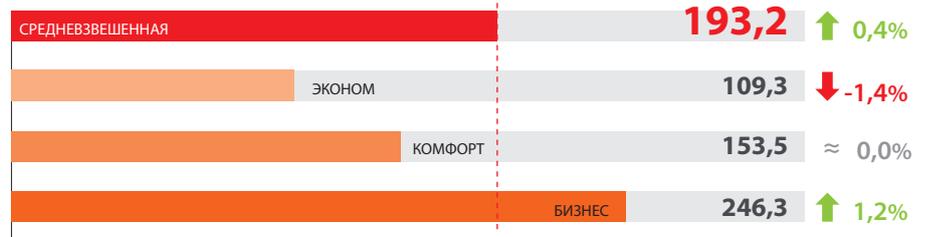
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 193,2 тыс. руб. (3 348,9\$). По сравнению с сентябрем средневзвешенная цена выросла на 0,4%, а по сравнению с октябрем 2016 г. снизилась на 1,2%.

В экономклассе за рассматриваемый период средневзвешенная цена снизилась на 1,4% (до 109,3 тыс. р./кв. м). В комфорт-классе показатель не изменился и составил 153,5 тыс. р./кв. м. В сегменте бизнес-класса средневзвешенная цена выросла на 1,2% (до 246,3 тыс. р./кв. м.). В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максималь-

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



ный рост пришелся на БАО (+7,4%), а наибольшее падение – на ЮЗАО (-3,1%).

Тройка наиболее дорогих округов по итогам октября не изменилась. На первом месте неизменно находится ЦАО (547,0 тыс. руб./ кв. м), на втором – ЗАО (245,3 тыс. руб./ кв. м), на третьем – САО (227,9 тыс. руб./ кв. м). Наиболее доступными округами в октябре 2017г. остались – ЗелАО (91,3 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (138,2 тыс. руб./ кв. м).

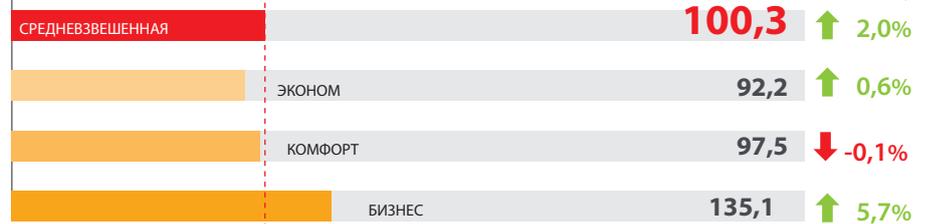
НОВАЯ МОСКВА

По итогам октября 2017 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 100,3 тыс. руб. (или 1 739,2\$), что на 2% выше, чем в сентябре. Относительно октября 2016 г. средневзвешенная цена снизилась на 1,8%.

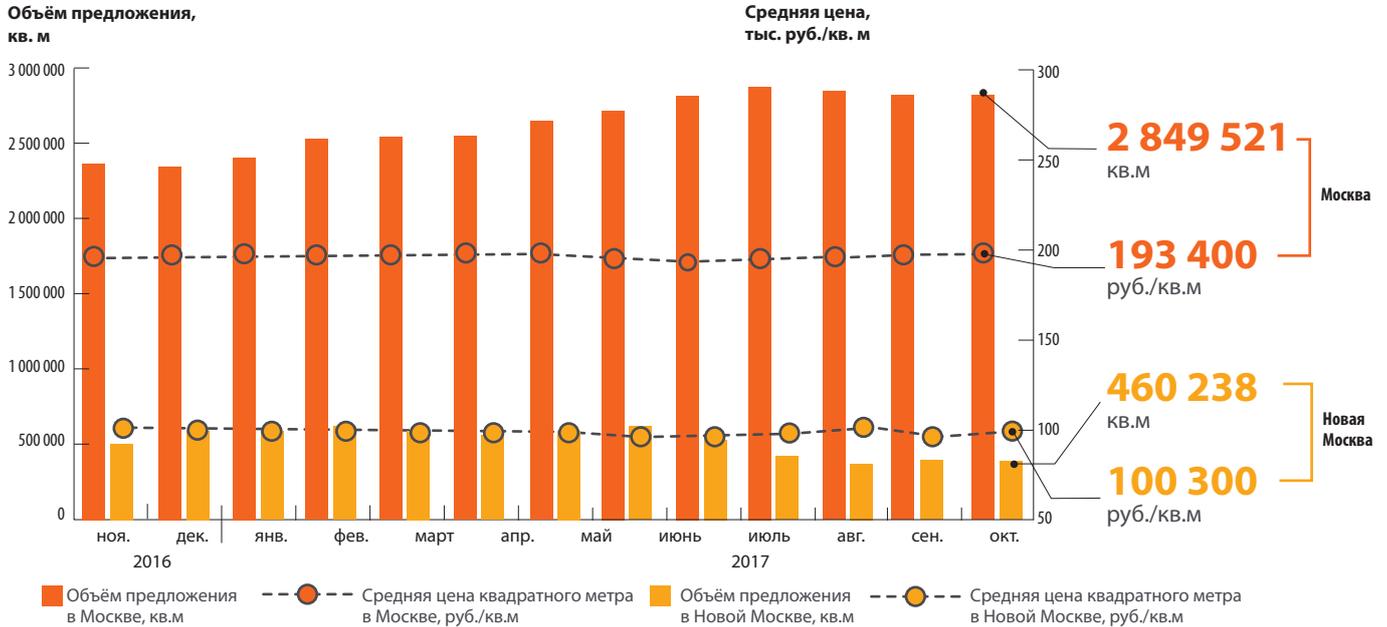
В сегменте экономкласса показатель вырос на 0,6% (до 92,2 тыс. р./кв. м). В сегменте комфорт-класса цена снизилась на 0,1% и достигла значений 97,5 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена бизнес-класса выросла на 5,7%, до 135,1 тыс. р./кв.м.

В октябре средневзвешенная цена НАО составила 104,4 тыс. р./кв. м. Относительно сентября средневзвешенная цена в данном округе выросла на 2,7%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период сократилась на 2,1% и составила 66,4 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

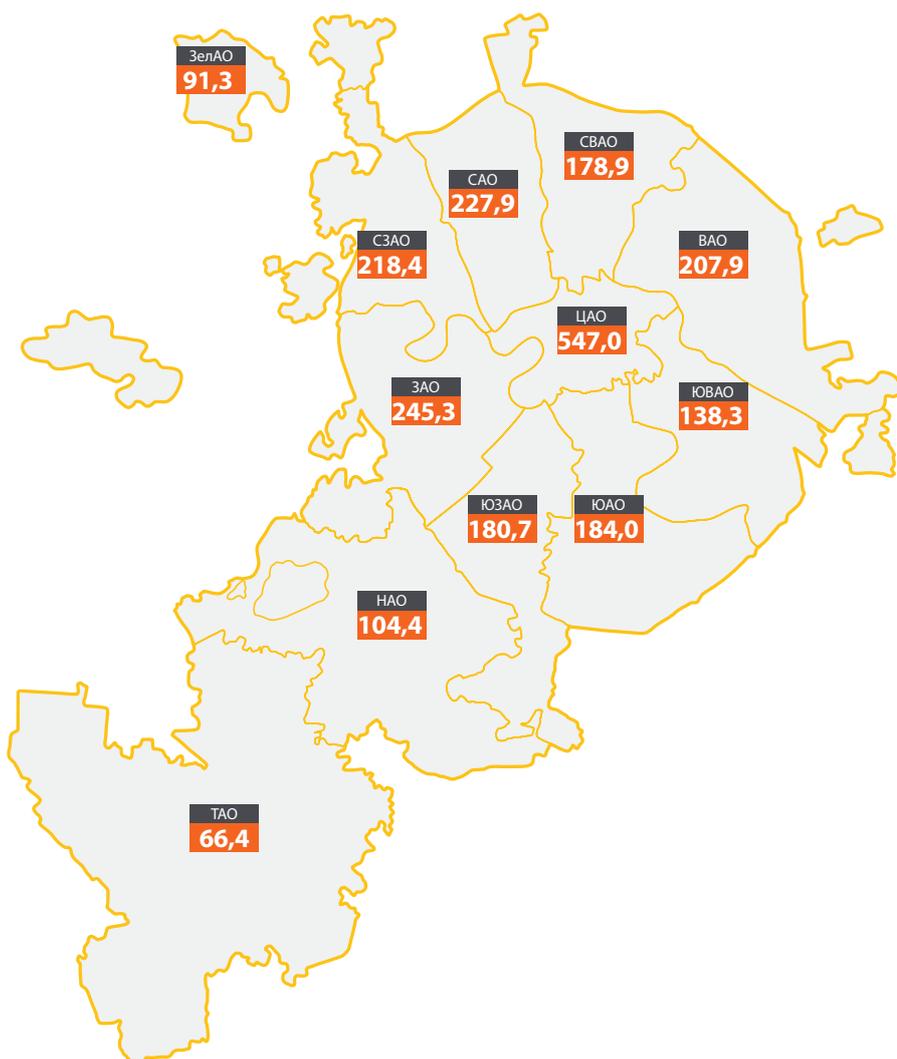


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,7	2,20
	комфорт	Nord	26,2	2,00
	бизнес	ЖК «Сердце Столицы»	24,6	3,80
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	33,6	2,10
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	20,0	1,80
	бизнес	ЖК «Внуково Спорт Вилладж»	38,0	5,80

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес комфорт	ЖК «Life-Кутузовский»	к.4,5,6,7 ЖК «Лефортово парк» к.2 ЖК «Влюблено» к.4 ЖК Green Park
	эконом		к.5 ЖК «Гринада» к.15 ЖК «на Базовской улице.» к.8 ЖК «Мой адрес на Дмитровском шоссе 169»
НОВАЯ МОСКВА	комфорт	ЖК «Кленовые Аллеи»	квартал 9 ЖК «Испанские кварталы» к.1.2/1 и 1.2/2 ЖК «Бунинские луга»
	эконом		к. 10.2 ЖК «Скандинавия» к. 4.3 ЖК «Новые Ватуткин»

ВЫВОДЫ

В целом, в октябре 2017г. продолжилась тенденция предыдущего месяца с относительно низкой девелоперской активностью. В «старой» Москве на рынок вышел лишь один новый проект, а также небольшое количество новых корпусов в уже реализуемых ЖК. Таким образом, после февраля октябрь 2017 г. стал наименее результативным месяцем года с точки зрения выхода новых проектов. Однако по сравнению с предыдущими двумя месяцами, объем предложения хоть и незначительно, но все же вырос (+0,1%). Таким образом, объем предложения первичного рынка все еще находится вблизи от исторического максимума и в целом соответствует концу июня 2017г.

Также стоит обратить внимание на существенное сокращение объемов предложения комфорт-класса несмотря на выход новых корпусов на реализацию. За месяц его доля сократилась на 1 п. п. до 41,3%. Основная причина данного падения – высокий уровень спроса, основной объем которого приходится как раз на предложение комфорт-класса.

В октябре 2017г. основным драйвером роста средневзвешенной цены стал бизнес-класс. Поскольку фактически его доля осталась на уровне сентября (-0,1 п. п.) он смог компенсировать перераспределение оставшегося объема предложения из комфорт-класса в эконом-класс, а также снижением средневзвешенной цены эконом класса на 1,4%.

В Новой Москве в октябре уровень девелоперской активности в целом сохранился на уровне прошлого месяца, в первую очередь благодаря выводу нового проекта на реализацию (ЖК «Кленовые Аллеи»), а также выходом на реализацию новых корпусов в текущих проектах. Стоит отметить, что до этого новых проектов на рынке ТиНАО не выходило с мая 2017г. Однако в отличие от сентября, за отчетный период уровень спроса перекрыл объем нового предложения, что и стало причиной снижения объема рынка на 2,2% от суммарного объема предложения в кв. м. и на 3,5% от суммарного количества экспонированных на рынке лотов. При этом стоит иметь ввиду, что для первичного рынка Новой Москвы традиционно характерны достаточно значительные колебания показателей предложения и средневзвешенной цены в связи с относительно небольшим объемом рынка, на который оказывает гораздо большее влияние выход отдельно взятого проекта, чем на рынках «старой» Москвы и МО.



«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.