

ЖК «Филатов луг»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Декабрь 2017

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



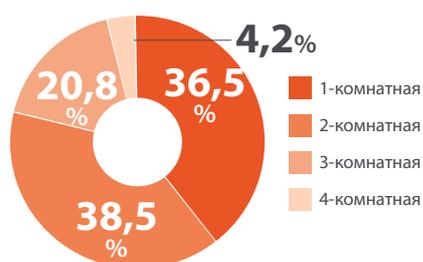
Общее количество квартир в продаже



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 декабря 2017 года составил 2,842 млн. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с ноябрем зафиксировано снижение на уровне 1,3%. За отчетный период рынок пополнился одним новым проектом (ЖК «Лесопарковый») от компании Ingrad. Кроме того за исследуемый период начались продажи в нескольких новых корпусах текущих проектов.

Таким образом, в декабре 2017 года существенно снизилась девелоперская активность, что привело к некоторой коррекции объемов предложения. Особенно заметно снижение активности застройщиков по сравнению с декабрем 2016 года, когда стартовало 7 новых проектов. В ноябре 2017 года Доля предложения бизнес-класса выросла с 48,1% до 49,2%. Доля комфорт-класса в общей структуре предложения снизилась на 0,2 п.п. (до 42,0%), а доля экономкласса – с 9,7 до 8,8%.

В декабре 2017 года произошло незначительное перераспределение структуры предложения в пользу студий, 1-комнатных квартир и апартаментов. Их доля в общей структуре предложения выросла с 36,3% до 36,5%. Доля 3-комнатных лотов осталась на уровне 20,8%.

Соответственно доля 2-комнатных лотов снизилась на 0,1 п.п. (до 38,5%). Доля многокомнатных лотов (4 и более) также снизилась в общей структуре предложения на 0,1 п.п. (до 4,2%). В декабре 2017 года несмотря на перераспределение объема предложения в пользу бизнес-класса, средняя площадь выставленных на продажу лотов не изменилась и составила 65,2 кв. метров.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



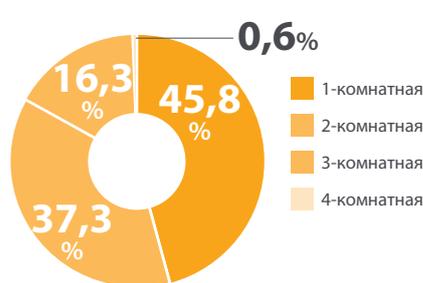
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в декабре 2017 года уровень девелоперской активности значительно снизился по сравнению с предыдущим месяцем. За прошедший месяц на рынок вышел всего один новый проект. При этом за исследуемый период новые очереди в рамках текущих проектов на реализацию не выводились. На фоне этого, 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 3,5% и составил 410,3 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции, по итогам декабря также снизилось (на 4,8% до 7 557 шт.).

В декабре 2017 года традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 74,3%. За месяц его доля увеличилась на 1,3 п.п. Доля экономкласса наоборот снизилась с 19,8% до 18,6%. Доля бизнес-класса осталась неизменной на уровне 7,1%.

За исследуемый период доля студий и 1-комнатных квартир в общей структуре предложения сократилась на 2,1 п.п. (с 47,9% до 45,8%). Соответственно выросла доля других типов квартир. Так доля 2-комнатных лотов выросла по итогам декабря на 0,7 п.п. (до 37,3%). Доля 3-комнатных квартир составила 16,3% (рост на 1,3 п.п.). Доля многокомнатных лотов выросла на 0,1 п.п. и составила 0,6%.

Ввиду снижения доли студий, 1-комнатных квартир и апартаментов по итогам декабря 2017 года на первичном рынке Новой Москвы выросла средняя площадь реализуемых лотов (с 53,6 до 54,3 кв. м. или на 1,3%).

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

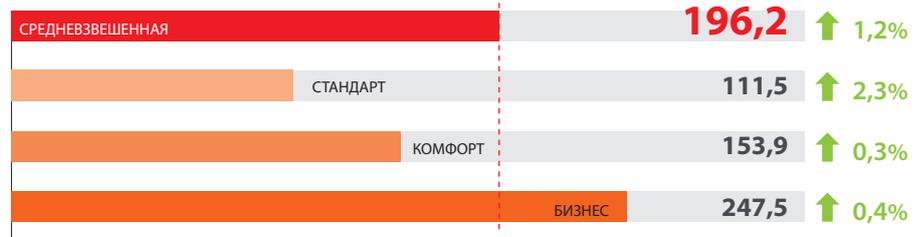
МОСКВА

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 196,2 тыс. руб. за кв. м (3 349,3\$). По сравнению с ноябрем 2017 года средневзвешенная цена выросла на 1,2%, а по сравнению с декабрем 2016 года – увеличилась на 0,1%.

За рассматриваемый период средневзвешенная цена выросла: в экономклассе – на 2,3% (до 111,5 тыс. руб. за кв. м), в комфорт-классе – на 0,3% (до 153,9 тыс. руб. за кв. м), а в бизнес-классе – на 0,4% (до 247,5 тыс. руб. за кв. м). В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на СВАО (+2,6%), а наибольшее падение – на ЗАО (-1,4%).

Тройка наиболее дорогих округов по итогам декабря не изменилась.

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



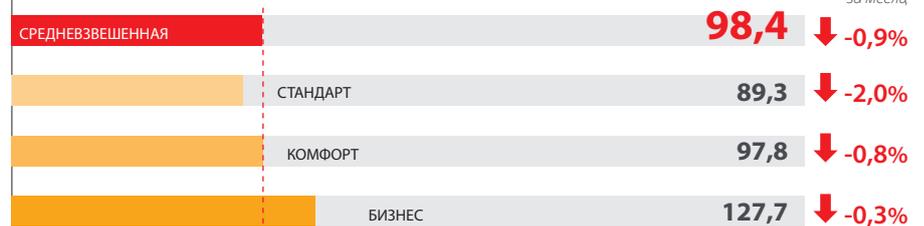
на первом месте неизменно находится ЦАО (541,8 тыс. руб. за кв. м), на втором – ЗАО (234,2 тыс. руб. за кв. м), на третьем – СВАО (233,2 тыс. руб. за кв. м). Наиболее доступными округами в декабре 2017 года. остались – ЗелАО (88,1 тыс. руб. за кв. м) и ЮВАО (138,4 тыс. руб. за кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

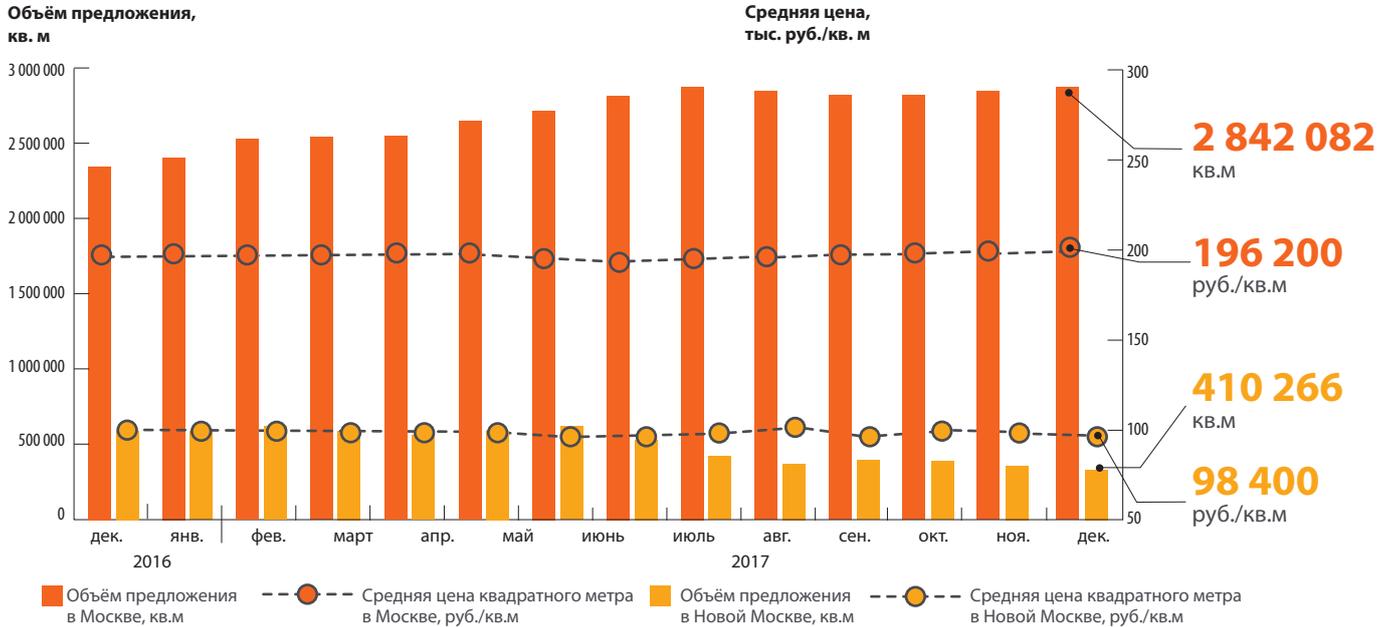
По итогам декабря 2017 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 98,4 тыс. руб. за кв. м (или 1 679,2\$). За исследуемый период средневзвешенная цена кв. м. снизилась на 0,9%. Относительно декабря 2016 года средневзвешенная цена кв. м. снизилась на 2,7%.

В сегменте экономкласса средневзвешенная цена снизилась на 2,0% (до 89,3 тыс. руб. за кв. м). В сегменте комфорт-класса цена снизилась на 0,8% и достигла значений 97,8 тыс. руб. за кв. м. Средневзвешенная цена бизнес-класса снизилась на 0,3% до 127,7 тыс. руб. за кв. м. В декабре 2017 года средневзвешенная цена НАО составила 102,6 тыс. руб. за кв. м. Относительно ноября средневзвешенная цена в данном округе снизилась на 0,7%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период снизилась на 0,3% и составила 66,8 тыс. руб. за 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

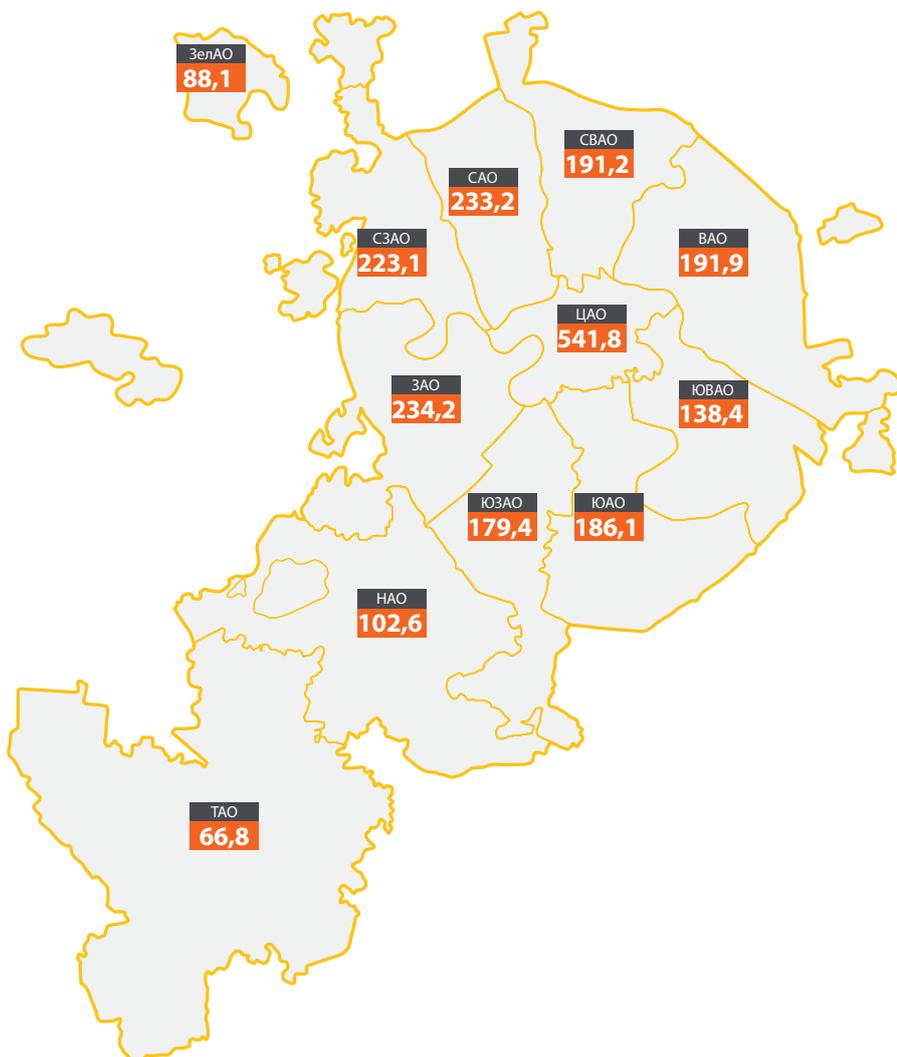


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,7	2,20
	комфорт	Nord	26,2	2,10
	бизнес	ЖК «Невский»	24,0	3,60
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	33,6	2,10
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	20,0	1,70
	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	комфорт	ЖК «Лесопарковый»	к. 5 ЖК «Римского-Корсакова, 11»
	эконом		к.2 2-я очередь ЖК «Домашний» к.5.1 ЖК «Мещерский лес»
НОВАЯ МОСКВА	комфорт	ЖК «Филатов Луг»	

ВЫВОДЫ

В целом, в декабре 2017 года на рынке новостроек Старой Москвы наблюдалась существенное снижение динамики вывода на рынок новых проектов как по отношению к ноябрю, так и по отношению к декабрю 2016 года. Так, в ноябре стартовали продажи в 5 проектах, а в декабре прошлого года – в 7. В это же время в декабре вышел лишь 1 новый проект. Ввиду этого в конце года зафиксировано незначительное снижение объема приложения на рынке на уровне 1,3%. Однако подобное месячное снижение в целом характерно для второй половины 2017 года во время которого имело место разнонаправленное изменение объемов предложения в пределах 1-1,5%. При этом суммарный объем уже на протяжении 7 месяцев лежит в диапазоне 2,830-2,880 млн. кв. м. Таким образом, с учетом анонса новых проектов, в ближайшие месяцы 2018 года возможно возобновление роста объема предложения и выхода новых ЖК. Дополнительным стимулом, который подстегнет девелоперскую активность являются поправки в законодательство, которые дополнительно повысят требования к застройщикам при реализации новых проектов. В этой связи многие строительные компании постараются запустить новые проекты до вступления поправок в силу (то есть до конца II квартала 2018 года). Таким образом, специалисты компании «Миэль-Новостройки» прогнозируют пик выхода новых проектов в первой половине 2018 года на период март-апрель, поскольку на протяжении нескольких лет именно эти месяцы традиционно лидируют по количеству новых проектов.

В Новой Москве в ноябре уровень девелоперской активности в целом снизился относительно прошлого месяца. Так, на реализацию был выведен лишь один новый проект в составе 2-х корпусов. Эта ситуация привела к существенному снижению объемов предложения на фоне стабильно высокого спроса на новостройки Новой Москвы. Однако стоит отметить, что для первичного рынка Новой Москвы традиционно характерны достаточно значительные колебания показателей предложения и средневзвешенной цены. Причиной тому – относительно малый объем 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.