



ЖК «Павлова, 40»

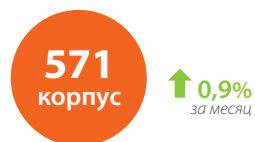
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Июнь 2018

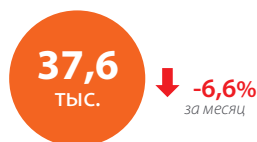
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



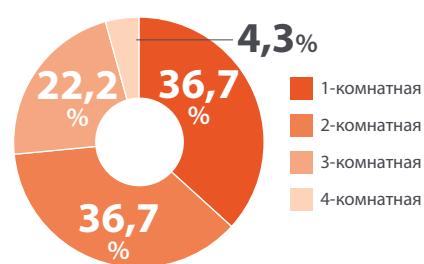
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Москва)



По данным отдела аналитики компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья в старых границах Москвы по итогам июня 2018 г. составил 2,5 млн кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с маем 2018 г. зафиксировано снижение на уровне 6,6%. За отчетный период рынок пополнился 3 новыми проектами: ЖК «Павлова 40», апарт-комплекс «HILL8» и апарт-отель YES Технопарк. Кроме того за исследуемый период начались продажи в 9 новых корпусах текущих проектов.

При этом в течение июня в ряде крупных проектов зафиксированы резкие изменения объемов предложения, которые нельзя объяснить естественным вымыванием, т.е. речь идет о снятии объемов с реализации. Старт продаж 3 новых проектов и 9 корпусов не смог компенсировать снятые с реализации и проданные объемы, поэтому по итогам июня зафиксировано заметное снижение общего объема предложения в старых границах Москвы и незначительное изменение его структуры.

Так, в июне 2018 г. структура предложения по классам жилья выглядела следующим образом. Доля предложения бизнес-класса не изменилась и составила в июне 48,0%. Доля комфорт-класса при этом выросла на 1,8 п. п. (до 43,8%). Доля экономкласса снизилась на 1,8% и составила 8,1%.

Структура предложения по количеству комнат в июне также изменилась незначительно. Доля однокомнатных квартир и студий выросла

с 34,8% до 36,7%. Доля двухкомнатных лотов снизилась с 37,7% до 36,7% а трехкомнатных – на 0,2% (до 22,2%). Доля квартир с 4 и более комнатами снизилась с 5,1% до 4,3%

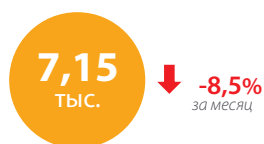
На фоне изменения в июне структуры предложения и роста доли проектов комфорт-класса, средняя площадь выставленных на продажу квартир несколько снизилась и составила по итогам месяца 65,9 кв. м (-1,8%).

НОВАЯ МОСКВА

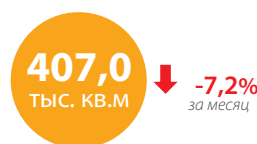
Общее количество новостроек



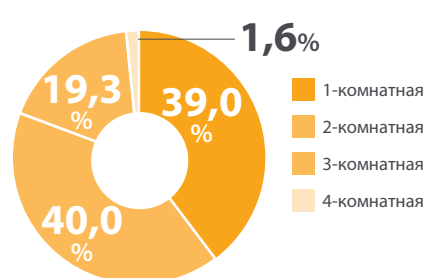
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в июне 2018 г. также отмечено существенное снижение объемов предложения. С начала года в ТиНАО не вышло ни одного нового проекта. Предложение пополнилось новыми корпусами в уже реализуемых объектах. Так, в июне открылись продажи в 3 новых корпусах. Таким образом, с учетом стабильно высокого спроса на новостройки Новой Москвы, суммарный объем предложения на первичном рынке снизился на 7,2% и составил 407,0 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции, по итогам мая также снизилось (на 8,5% до 7154 шт.). При этом количество корпусов, находящихся на реализации, снизилось на 4,7% (до 164 шт.). В июне 2018 г. традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс – 81,2%. За месяц его доля выросла на 3,4 п. п. Доля экономкласса, наоборот, снизилась с 18,0% до 14,3%. Доля бизнес-класса выросла на 0,4 п. п. до уровня 4,5%.

За исследуемый период доля студий и однокомнатных квартир в общей структуре предложения снизилась на 0,7 п. п. (с 39,7% до 39,0%). Доля двухкомнатных лотов снизилась с 41,0% до 40,0%. Доля трехкомнатных квартир прибавила 1,6 п. п. (до 19,3%). Доля многокомнатных квартир в июне не изменилась и составила 1,6%.

По итогам июня 2018 г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы в пользу комфорт- и бизнес-класса, средняя площадь выставленных лотов увеличилась (+1,4%) и составила 56,9 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м

Москва
Июнь 2017 **2 836 413**
Июнь 2018 **2 480 625**

↓ **-12,5%**

Новая Москва
Июнь 2017 **523 227**
Июнь 2018 **407 005**

↓ **-22,2%**

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 203,8 тыс. руб. (3 291 \$). По сравнению с маем 2018 г. средневзвешенная цена снизилась на 1,3%. По сравнению с показателями июня 2017 г. средневзвешенная цена выросла на 5,7%.

В экономклассе цены выросли наиболее заметно (+3,3%) по сравнению с показателями мая и составили 117,2 тыс. руб. за кв. м. В комфорт-классе цена за месяц прибавила 0,7% и составила 160,3 тыс. руб. В бизнес-классе по итогам июня зафиксировано снижение средней стоимости на 2,8% до 245,8 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЮВАО (+3,6%), а наибольшее снижение – на САО (-7,9%).

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

Изменение за месяц

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ (без элитной)	203,8	↓ -1,3%
ЭКОНОМ	117,2	↑ 3,3%
КОМФОРТ	160,3	↑ 0,7%
БИЗНЕС	245,8	↓ -2,8%

Тройка наиболее дорогих округов по итогам июня не изменилась, но два округа поменялись местами. Так, на первом месте неизменно находится ЦАО (546,1 тыс. руб./кв. м). На второе место поднялся ЗАО (241,0 тыс. руб./кв. м), а САО переместился на третье место (234,1 тыс. руб./кв. м). Наиболее доступными округами в июне 2018 г. остались – ЗелАО (100,7 тыс. руб./кв. м) и ЮВАО (149,7 тыс. руб./кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

По итогам июня 2018 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 105,3 тыс. руб. (или 1 701 \$). За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м выросла на 1,3%, относительно июня 2017 г. средневзвешенная цена кв. м выросла на 8,2%.

В сегменте экономкласса средневзвешенная цена снизилась на 3,4% (до 85,1 тыс. руб./кв. м). В сегменте комфорт-класса цена выросла на 1,4% и достигла значений 105,4 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена бизнес-класса в июне не изменилась и составила 134,1 тыс. руб./кв. м.

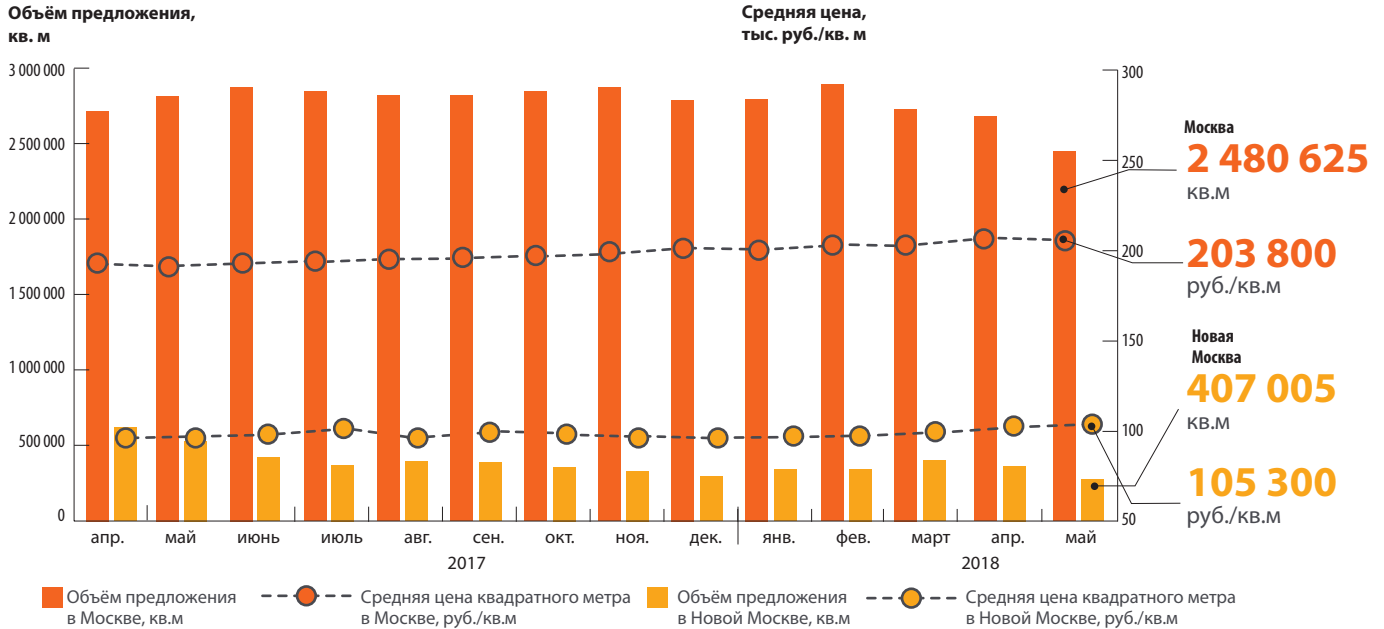
В июне 2018 г. средневзвешенная цена НАО составила 109,8 тыс. руб./кв. м, прирост относительно мая составил 1,8%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период осталась неизменной и составила, как и в мае, 67,1 тыс. руб./кв. м.

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

Изменение за месяц

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	105,3	↑ 1,3%
ЭКОНОМ	85,1	↓ -3,4%
КОМФОРТ	105,4	↑ 1,4%
БИЗНЕС	134,1	≈ 0,0%

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

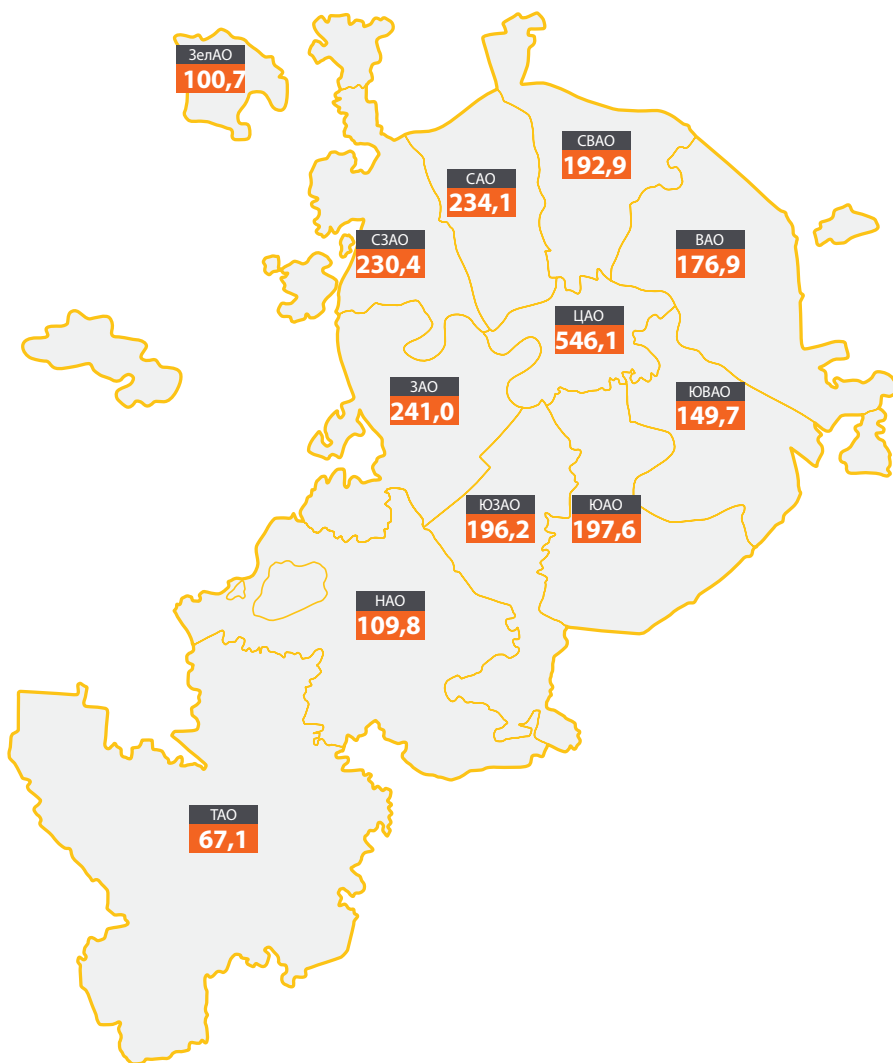


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	22,7	2,92
	комфорт	ЖК «Норд»	26,2	2,05
	бизнес	CO_Loфт	17,8	4,59
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское»	34,0	2,12
	комфорт	ЖК «Внуково 2017»	33,6	1,98
	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	премиум бизнес	ЖК Hill8	ЖК «Лобачевский корп. 5» ЖК «Ботанический сад-2», корп. 1 ЖК «Невский корп. 6»
	комфорт	ЖК «Павлова, 40» ЖК YES Технопарк	ЖК «Лесопарковый корп. 5» ЖК «Бунинские луга», корп. 2.4/1 и 2.4/2 ЖК «Мещерский лес», корп. 6.2 ЖК «Город», 2 очередь, корп. 7 и 8
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Белые ночи», корп. 2.3 ЖК «Новая звезда» корп. 6 ЖК «Переделкино Ближнее», фаза 8, корп. 1

ВЫВОДЫ

В целом, в июне 2018 г. на рынке новостроек «старой» Москвы девелоперская активность по отношению к маю 2018 г. несколько повысилась, по отношению к июню 2017 г. наблюдается снижение. На рынок было выведено 3 новых проекта, а также 9 корпусов в текущих. По итогам месяца, на фоне снятия с реализации части объемов в некоторых проектах и стабильного спроса, несмотря на выход новых проектов и корпусов, зафиксировано снижение суммарного объема предложения (-8,2%), которое продолжается уже третий месяц. Такая продолжительная коррекция привела к снижению объема предложения до уровня марта 2017 г. (2,542 млн. кв. м). В первом полугодии крупные девелоперы были сконцентрированы на получении разрешительной документации для максимального количества новых проектов, чтобы создать задел для дальнейшей реализации. Однако, с учетом анонса новых проектов, в ближайшей перспективе мы ожидаем увеличение объема предложения и выхода на реализацию новых ЖК.

В Новой Москве в июне девелоперы не проявляли заметной активности. На рынок вышли всего 3 корпуса в уже реализуемых проектах, поэтому за счет стабильного спроса общий объем предложения показал довольно значительное снижение (-7,2%). В июне 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.



«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.