



ЖК «Балтийский»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Май 2019

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



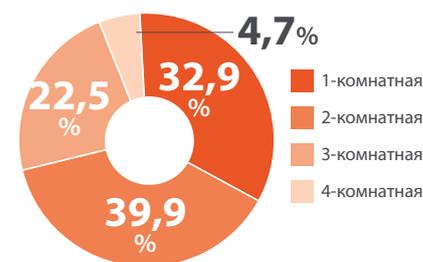
Общее количество квартир в продаже



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 мая 2019 года составил 2 571 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с апрелем 2019г. зафиксирован незначительный прирост объемов предложения на уровне +1,3%.

В мае рынок пополнился тремя новыми проектами: RiverSky (бизнес-класс); Клубный дом Vitality(бизнес-класс); Балтийский (комфорткласс). Кроме того за исследуемый период начались продажи в 6 новых корпусах текущих проектов. Общий объем нового предложения снижается по сравнению с показателями предыдущих периодов, так в мае в новых проектах и корпусах на рынок вышло порядка 500 квартир. Спрос со стороны покупателей пока остается на уровне достаточном для постепенного поглощения существующих объемов предложения, поэтому по итогам мая общее количество квартир в реализации подросло лишь незначительно и составило 39,8 тыс. штук.

Общая структура предложения в старых границах Москвы в мае изменилась незначительно, проекты комфорт-класса по-прежнему составляют большую часть всего предложения, однако в мае их доля опять снизилась на фоне смещения предложения в сторону проектов бизнес- класса. Структура предложения по классам жилья в мае 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса выросла на 1,6% и составила 45,5%. Доля комфорт-класса снизилась на 0,8 п.п. (до 49,6%). Доля экономкласса при этом потеряла на 0,7% и составила 4,9%. В структуре предложения по количеству комнат в мае наблюдались незначительные колебания. Доля однокомнатных квартир и студий не-

сколько снизилась и составила 32,9% (-0,4%), доля 2-комн. лотов прибавила 0,3% и составила 39,9%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения снизилась на 0,2% до 22,5%, доля квартир с 4 и более комнатами подросла на 0,2% до 4,7%.

На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир выросла на 0,6% и составила по итогам месяца 64,7 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

Общее количество новостроек



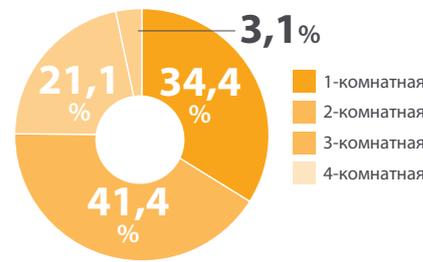
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в мае 2019г. отмечен рост объемов предложения. В отчетном периоде в ТиНАО новые проекты на продажу не выходили, предложение пополнилось 5 новыми корпусами. Суммарный объем предложения на первичном рынке вырос на 3,1% и составил 533,8 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам мая также выросло (на 3,5% до 9,3 тыс. шт.). Количество корпусов, находящихся в реализации увеличилось и составило в мае 191 штуку (+11,0%).

В мае 2019г. структура предложения претерпела изменения, предложение традиционно сместилось в сторону проектов комфорткласса, при этом доля бизнес-класса соответственно уменьшилась. Максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 81,8%, за месяц его доля выросла на 2,0 п. п. Доля экономкласса показала прирост в размере 0,2% до 10,1%. Доля бизнес-класса потеряла 2,2% и составила 8,1%. За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения прибавила 0,6 п. п. (с 33,9% до 34,4%). Доля 2-комн. лотов выросла с 41,3% до 41,4%. Доля 3-комн. квартир потеряла 0,5 п. п. (до 21,1%). Доля многокомнатных квартир в мае снизилась на 0,2% и составила 3,1%.

По итогам мая 2019г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов снизилась (-0,4%) и составила 57,3 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам мая средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 209,9 тыс. руб. По сравнению с апрелем 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 1,0%. По сравнению с показателями мая 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 1,6%.

В экономклассе цены выросли (+1,5%) по сравнению показателями апреля и составили 138,8 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц выросла на 0,7%, и составила 169,8 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам мая также зафиксирован небольшой прирост средней стоимости на 0,2% до 248,9 тыс. руб. В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на СВАО (+1,6%), а наибольшее снижение - на ВАО (-2,2%).

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



Тройка наиболее дорогих округов по итогам мая не изменилась, так на первом месте неизменно находится ЦАО (570,2 тыс. руб./ кв. м). Второе место занимает ЗАО (258,8 тыс. руб./кв. м.), СВАО на третьем месте (245,2 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в мае 2019г. остались - ЗелАО (125,7 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (163,7 тыс. руб./ кв. м).

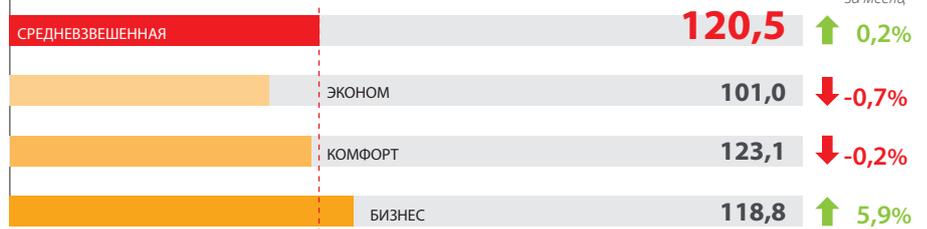
НОВАЯ МОСКВА

По итогам мая 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 120,5 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. подросла на 0,2%, относительно мая 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 16,0%.

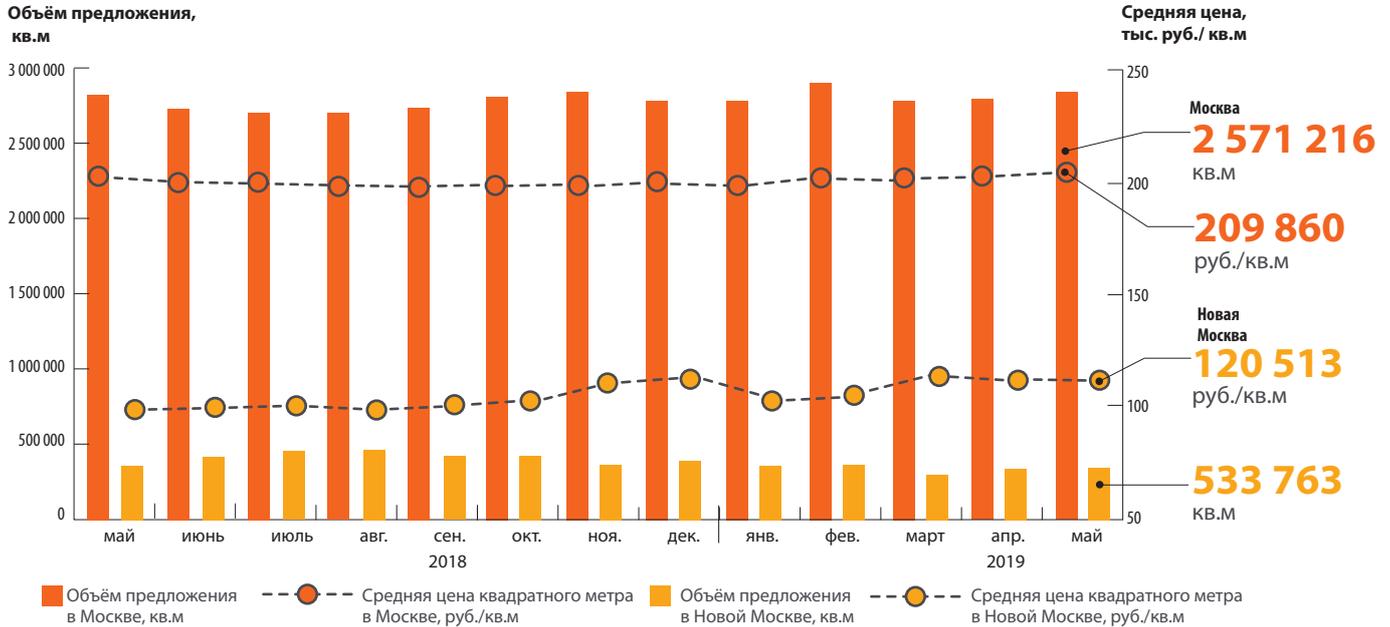
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц снизилась на 2,6% и составила 101,0 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена потеряла 0,4% и достигла значений 123,1 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в мае выросла на 5,9% и составила 118,8 тыс. р./кв. м.

В мае 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 122,2 тыс. р./кв. м., прирост относительно апреля составил 0,5%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период потеряла 5,7% и составила 72,1 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

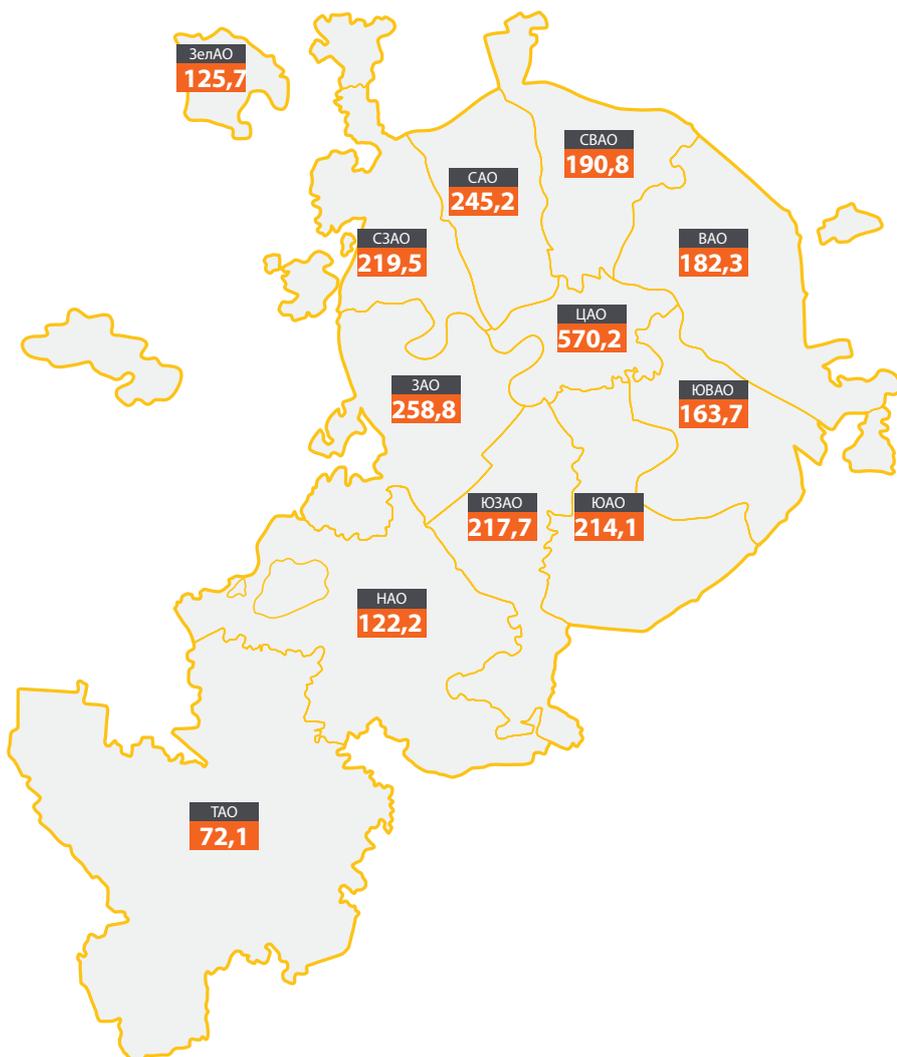


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	3,34
	комфорт	ЖК «Сказочный лес»	21,6	2,70
	бизнес	ЖК AppartVille	25,0	4,30
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	30,0	1,90
	комфорт	ЖК «Цветочные поляны»	24,6	2,43
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	20,5	3,67

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

В мае на рынке новостроек Старой Москвы уровень девелоперской активности продолжил снижаться, так на рынок вышло 3 новых проекта и 6 новых корпусов, общий объем предложения при этом незначительно подрос по сравнению с апрельскими показателями – на 0,7 % по количеству экспонируемых лотов. В мае предложение незначительно сместилось в сторону бизнес-класса, при этом, новостройки комфорт класса по-прежнему сохраняют лидирующие позиции, чуть менее половины всего предложения приходится именно на квартиры и апартаменты комфорт класса.

На территории Новой Москвы в мае начались продажи в 5 новых корпусах, за счет чего общий объем предложения вырос до 533,8 тыс. кв. м. Структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы остается неизменной, постоянным лидером в данной локации являются новостройки комфорт-класса, их доля в мае составила 81,8%.

Что касается ценовой ситуации, то, в мае на обеих территориях средние цены показали небольшой прирост, так в старых границах Москвы цены выросли на 1,0%, в Новой Москве цены прибавили 0,2%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «RiverSky»	ЖК «Символ», корп. 10, 14
	бизнес	ЖК «Клубный дом Vitality»	ЖК ILOVE, корп. 3
	бизнес		ЖК «Квартал на Никулинской», корп. 2
	комфорт	ЖК «Балтийский», корп. 1, 2, 3	ЖК «Кварталы 21/19», корп. 15
	комфорт		ЖК «Преображение», корп. 5
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Цветочные поляны», корп. 1
	комфорт		ЖК «Город-парк Перedelкино Ближнее», корп. 8, 9
	комфорт		ЖК «Скандинавия», корп. 17.1
	эконом		ЖК «Остафьево», корп. 6



«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.