



ЖК «Движение. Тушино»

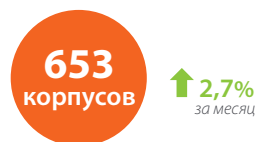
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Июль 2019

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



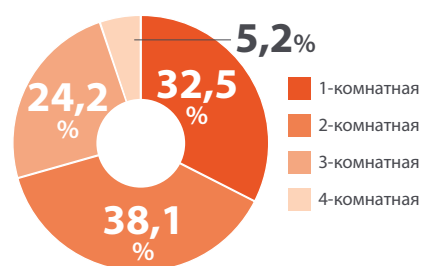
Общее количество квартир в продаже



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 июля 2019 года составил 2 481 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с июнем 2019г. зафиксирован прирост объемов предложения на уровне +0,6%.

В июле рынок пополнился тремя новыми проектами: ЖК Stellar City (бизнес-класс); ЖК West Garden (бизнес-класс); ЖК Большая семерка (комфорт класс).

Кроме того за исследуемый период начались продажи в 6 новых корпусах текущих проектов. Несмотря на пополнение за счет новых проектов и корпусов (порядка 1,3 тысячи квартир), общий объем предложения в старых границах Москвы изменился незначительно, по итогам июля отмечается прирост объемов предложения на 0,8%, так общее количество квартир в реализации составило 38,0 тыс. штук.

Общая структура предложения в старых границах Москвы в июле изменилась незначительно, проекты комфорт-класса по-прежнему составляют большую часть всего предложения, несмотря на то, что в июле их доля несколько снизилась. Структура предложения по классам жилья в июле 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса выросла на 3,1% и составила 47,2%. Доля комфорт-класса потеряла 3,1 п.п. (до 48,1%). Доля экономкласса при этом потеряла 0,1% и составила 4,7%.

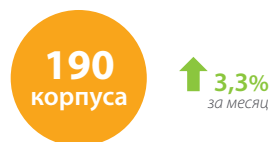
В структуре предложения по количеству комнат в июле наблюдались незначительные колебания. Доля однокомнатных квартир и студий не-

сколько выросла и составила 32,5% (+0,4%), доля 2-комн. лотов потеряла 2,1% и составила 38,1%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения выросла на 1,4% до 24,2%, доля квартир с 4 и более комнатами подросла на 0,3% до 5,2%.

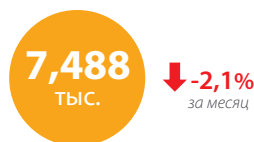
На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир снизилась на 0,2% и составила по итогам месяца 65,3 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

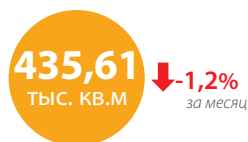
Общее количество новостроек



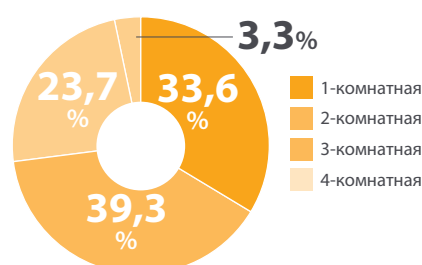
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)

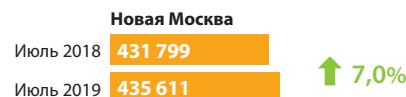


В Новой Москве в июле 2019г. продолжилось начавшееся в июне снижение объемов предложения. В отчетном периоде в ТиНАО новые проекты на продажу не выходили, предложение пополнилось 3 новыми корпусами. Суммарный объем предложения на первичном рынке снизился на 1,2% и составил 435,6 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам июля также снизилось (на 2,1% до 7,49 тыс. шт.). Количество корпусов, находящихся в реализации при этом приблизилось к майским показателям и составило в июле 190 штук (+3,3%).

В июле 2019г. структура предложения изменилась очень незначительно, предложение сместилось в сторону проектов комфорткласса, при этом доля бизнес-класса несколько увеличилась. Максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс: 82,6%, за месяц его доля выросла на 0,4 п. п. Доля экономкласса показала снижение в размере 0,5% до 11,0%. Доля бизнес-класса в июле не изменилась и составила 6,4%. За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения снизилась на 0,7 п. п. (до 33,6%). Доля 2-комн. лотов снизилась с 40,1% до 39,3%. Доля 3-комн. квартир выросла на 1,2 п. п. (до 23,7%). Доля многокомнатных квартир в июле выросла на 0,3% и составила 3,3%.

По итогам июля 2019г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов выросла (+0,9%) и составила 58,2 кв. м.

Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам июля средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 213,6 тыс. руб. По сравнению с июнем 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 1,0%. По сравнению с показателями июля 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 4,5%.

В экономклассе цены выросли (+0,2%) по сравнению показателями июня и составили 137,4 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц снизилась на 0,5%, и составила 172,2 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам июля зафиксирован небольшой прирост средней стоимости на 0,1% до 251,0 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на СЗАО (+6,5%), а наибольшее снижение - на ЗАО (-5,6%).

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ (без элитной)	213,6	↑ 1,0%
ЭКОНОМ	137,4	↑ 0,2%
КОМФОРТ	172,2	↓ -0,2%
БИЗНЕС	251,0	↑ 0,1%

Тройка наиболее дорогих округов по итогам июля не изменилась, так на первом месте неизменно находится ЦАО (580,4 тыс. руб./ кв. м). Второе место занимает ЗАО (255,1 тыс. руб./кв. м.), САО на третьем месте (251,7 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в июле 2019г. остались - ЗелАО (125,4 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (165,2 тыс. руб./ кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

По итогам июля 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 123,8 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. подросла на 1,6%, относительно июля 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 17,9%.

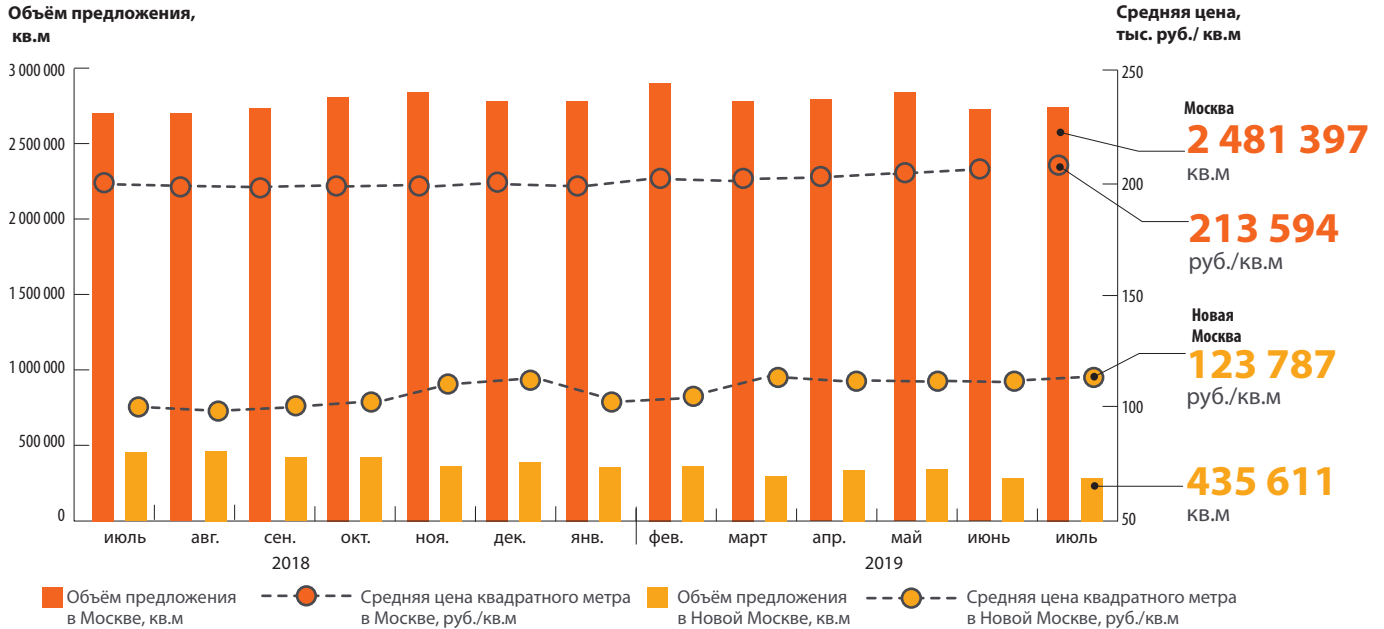
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц выросла на 1,0% и составила 103,3 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 1,7% и достигла значений 126,4 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в июле выросла на 0,8% и составила 124,0 тыс. р./кв. м.

В июле 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 125,9 тыс. р./кв. м., прирост относительно мая составил 1,7%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период потеряла 0,5% и составила 71,3 тыс. р./кв. м.

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

Категория	Цена, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ	123,8	↑ 1,6%
ЭКОНОМ	103,3	↑ 1,0%
КОМФОРТ	126,4	↑ 1,7%
БИЗНЕС	124,0	↑ 0,8%

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

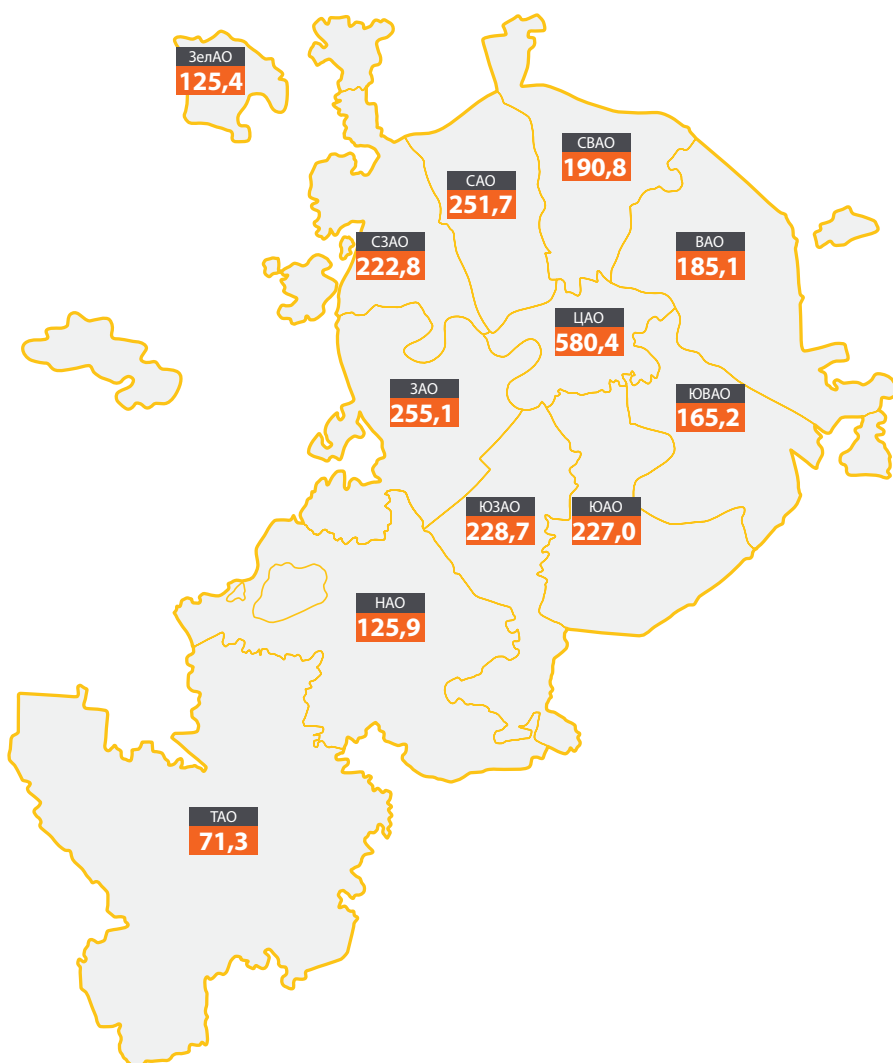


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	3,36
	комфорт	ЖК «Норд»	26,2	2,95
	бизнес	ЖК Stellar City	30,6	3,01
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	39,0	2,84
	комфорт	ЖК «Цветочные поляны»	22,5	2,65
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	28,8	4,21

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

В июле на рынке новостроек Старой Москвы активность девелоперов снова понизилась по сравнению с предыдущим месяцем, на рынок вышло 3 новых проекта и 6 новых корпусов, общий объем предложения при этом незначительно подрос по сравнению с показателями июня – на 0,8 % по количеству экспонируемых лотов. В июле предложение незначительно сместилось в сторону сегмента бизнес-класса, при этом, новостройки комфорт класса по-прежнему сохраняют лидирующие позиции, хотя их доля снизилась по сравнению с предыдущими месяцами.

На территории Новой Москвы в июле начались продажи в 3 новых корпусах, несмотря на это, на фоне стабильного спроса, общий объем предложения снизился до 435,6 тыс. кв. м. Структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы остается неизменной, постоянным лидером в данной локации являются новостройки комфорткласса, их доля в июле еще подросла и составила 82,6%.

Что касается ценовой ситуации, то, в июле на обеих территориях средние цены показали небольшой прирост, так в старых границах Москвы цены выросли на 1,0%, в Новой Москве цены прибавили 1,6%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	бизнес	ЖК «Stellar City», корп. 1	ЖК «RiverSky», корп. 2
	бизнес	ЖК «West Garden», корп. 1, 3, 4, 6	ЖК «Life-Кутузовский», корп. 8
	комфорт	ЖК «Большая семерка», корп. 7	ЖК «Кварталы 21/19», корп. 23
	комфорт		ЖК «Green park», блок 6
	комфорт		ЖК «Лучи», корп. 9
комфорт		ЖК «Fresh», корп. 3	
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Саларьево парк», корп. 28, 29, 30



«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.