



ЖК «Level Донской»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Ноябрь 2019

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

Общее количество новостроек



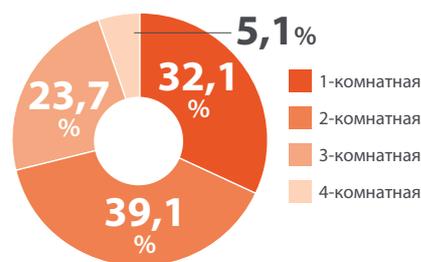
Общее количество квартир в продаже



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 ноября 2019 года составил 2580 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с октябрём 2019г. зафиксирован прирост объемов предложения на уровне 0,3%.

В ноябре рынок пополнился тремя новыми проектами: Nagatino I-Land (бизнес-класс); Level Донской (бизнес-класс); Тренд (премиум класс) Кроме того за исследуемый период начались продажи в 14 новых корпусах текущих проектов. Несмотря на выход новых проектов и пополнение объемов за счет новых корпусов, общий объем предложения в старых границах Москвы вырос очень незначительно, прирост составил всего 0,2%, всего по итогам ноября в реализации находилось 39,45 тыс. квартир и апартаментов. Такие колебания объясняются изменением структуры предложения за счет вывода новых объемов и постепенного вымывания наиболее ликвидных предложений.

Общая структура предложения в старых границах Москвы в ноябре изменилась незначительно, лидером по объему предложения являющиеся проекты комфорт-класса, в ноябре их доля снова подросла. Структура предложения по классам жилья в ноябре 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса снизилась на 1,9% и составила 43,7%. Доля комфорт-класса прибавила 2,4 п.п. (до 53,1%). Доля экономкласса при этом потеряла 0,5% и составила 3,3%.

В структуре предложения по количеству комнат в ноябре также не наблюдалось значительных изменений. Доля однокомнатных квар-

тир и студий несколько подросла и составила 32,1% (+0,6%), доля 2-комн. лотов снизилась на 0,9% и составила 39,2%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения подросла на 0,4% до 23,7%, доля квартир с 4 и более комнатами снизилась на 0,1%, и составила в ноябре 5,1%.

На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир подросла на 0,1% и составила по итогам месяца 65,4 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

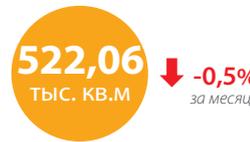
Общее количество новостроек



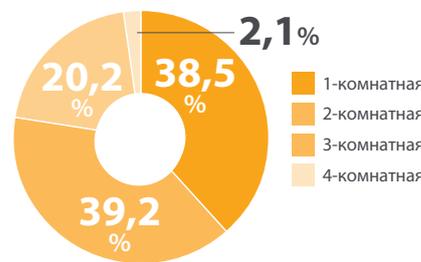
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в ноябре объем предложения незначительно снизился, несмотря на пополнение в виде трех новых корпусов в уже реализуемых проектах, на продажу вышли корпуса в проектах Саларьево-парк, Алхимово и Остафьево. Суммарный объем предложения на первичном рынке снизился на 0,5% и составил 522,1 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам ноября не изменилось, и составило, как и в октябре, 9,57 тыс. квартир. Количество корпусов, находящихся в реализации выросло, и составило в ноябре 180 штук (+2,9%).

В ноябре 2019г. структура предложения несколько сместилась в сторону проектов бизнес и экономкласса. Максимальный объем предложения по-прежнему приходился на комфорт-класс – 85,6%, но за прошедший месяц его доля снизилась на 1,8%. Доля экономкласса показала прирост в размере 1,0% до 8,6%. Доля бизнес-класса в ноябре выросла на 0,7% и составила 5,8%.

Доля студий и 1-комн. квартир в ноябре потеряла 0,9% и составила 38,5%. Доля 2-комн. лотов выросла с 38,6% до 39,2%. Доля 3-комн. квартир прибавила 0,5 п.п. (до 20,2%). Доля многокомнатных квартир в ноябре потеряла на 0,3% и составила 2,1%.

По итогам ноября 2019г., за счет изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов снизилась на 0,5% и составила 54,5 кв. м.

Изменение объёма предложения за год, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

По итогам ноября средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 210,8 тыс. руб. По сравнению с октябрём 2019 г. средневзвешенная цена опустилась на 0,1%. По сравнению с показателями ноября 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 3,9%.

В экономклассе цены выросли (+4,4%) по сравнению показателями октября и составили 143,7 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц потеряла 0,7%, и составила 173,2 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам ноября зафиксирован прирост средней стоимости на 1,2% до 248,6 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЗАО (+10,4%), а наибольшее снижение - на СВАО (-1,9%).

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



В ноябре восстановились позиции в тройке самых дорогих по стоимости квадратного метра округов, так на первом месте неизменно находится ЦАО (576,1 тыс. руб./ кв. м). Второе место занял ЗАО (274,3 тыс. руб./кв. м.), на третьем месте САО (248,9 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в ноябре 2019г. остались - ЗелАО (129,1 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (173,2 тыс. руб./ кв. м).

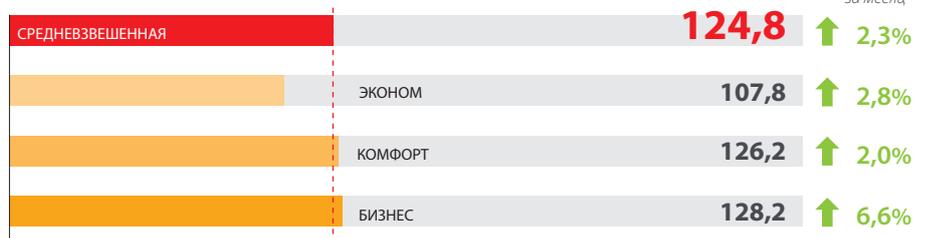
НОВАЯ МОСКВА

По итогам ноября 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТИНАО составила 124,8 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. подросла на 2,3%, относительно ноября 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 12,0%.

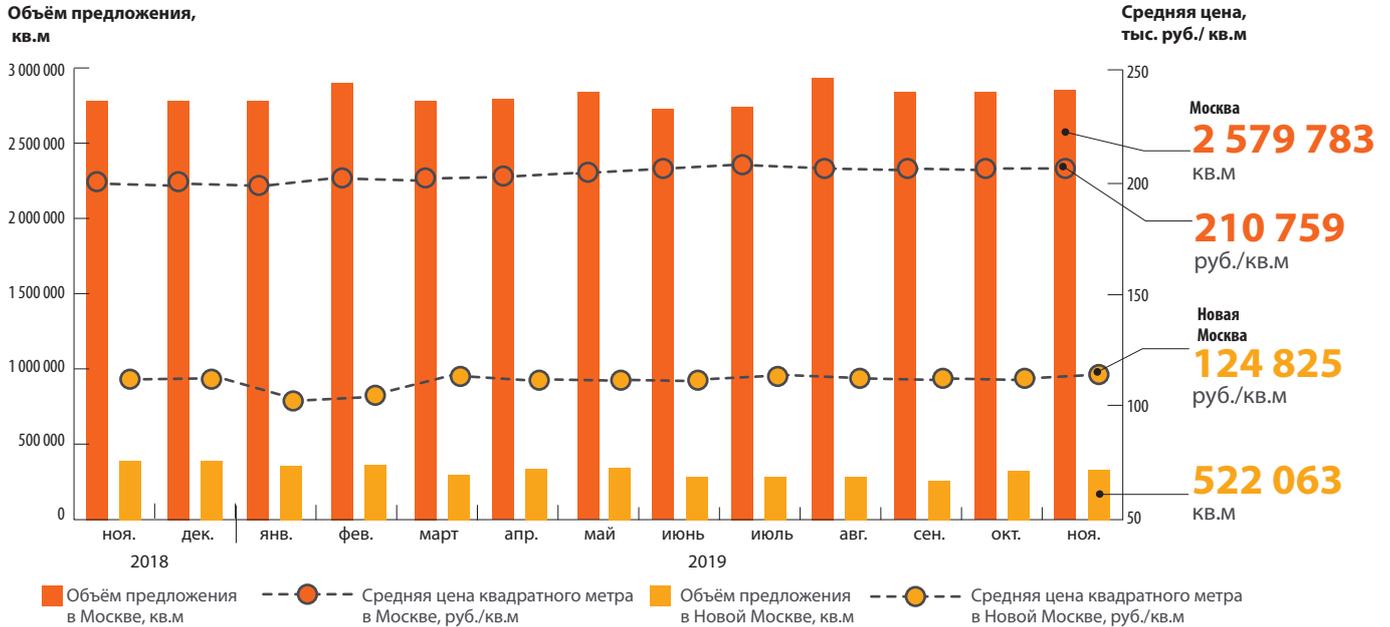
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц поднялась на 2,8% и составила 107,8 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 2,0% и достигла значений 126,2 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в ноябре подросла на 6,6% и составила 128,2 тыс. р./кв. м.

В ноябре 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 126,1 тыс. р./кв. м., прирост относительно октября составил 2,0%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период снизилась на 4,2% и составила 73,2 тыс. р./кв. м.

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



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

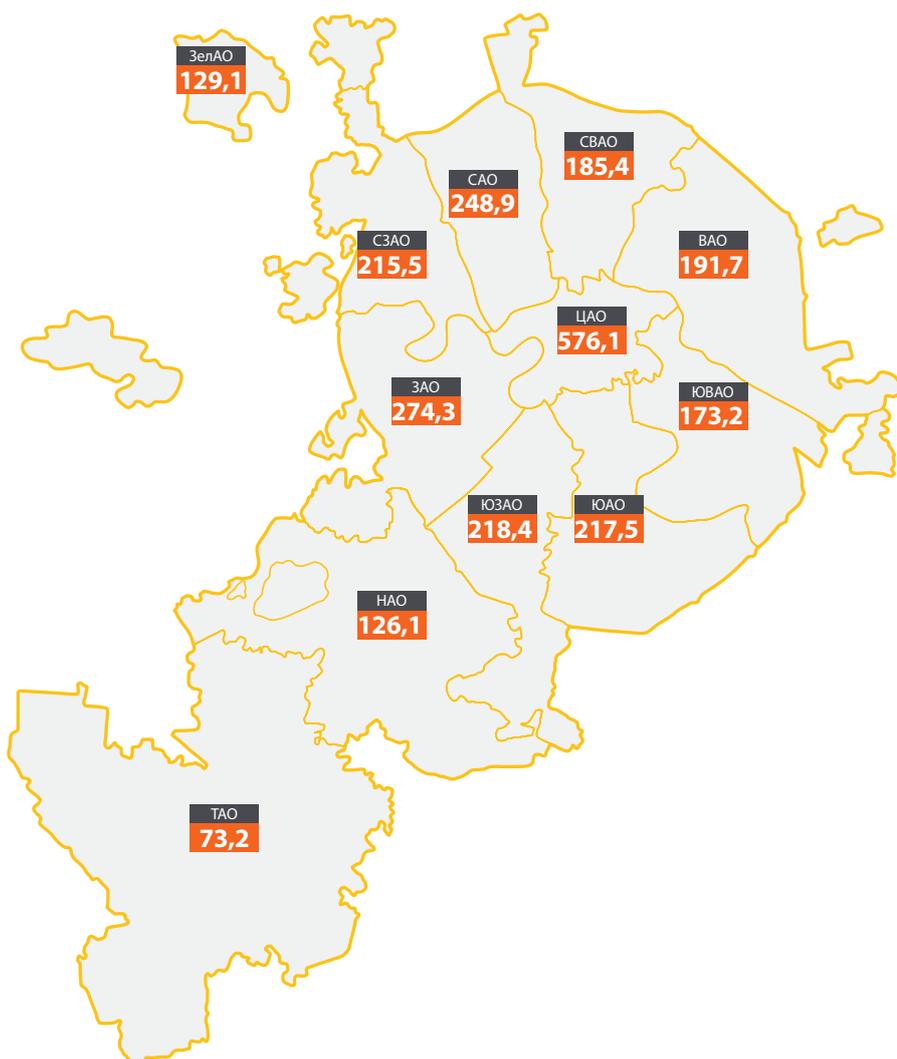


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	3,50
	комфорт	ЖК «Норд»	26,2	3,30
	бизнес	ЖК Stellar City	30,6	3,98
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	34,0	2,74
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	230	2,82
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	23,1	4,17

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

В ноябре на рынке новостроек Старой Москвы активность девелоперов оставалась на высоком уровне, рынок пополнился тремя новыми проектами и 14 корпусами, общий объем предложения при этом вырос лишь незначительно, на 0,2% по количеству экспонируемых лотов. В ноябре новостройки комфорткласса отвоевали потерянные месяцем ранее позиции, их доля подросла и превысила 53%, что на данный момент является самым высоким из зафиксированных значений.

На территории Новой Москвы в ноябре объем предложения пополнился тремя новыми корпусами, а также новыми объемами в уже реализуемых корпусах, благодаря этому общее количество квартир в реализации не изменилось по сравнению с октябрём, и составило 9,6 тыс. лотов.

Структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы остается неизменной, постоянным лидером в данной локации являются новостройки комфорткласса, в октябре их доля снизилась и составила 85,6%.

Что касается ценовой ситуации, то, в ноябре изменение ценовых показателей было разнонаправленным, так в старых границах Москвы средние цены снизились на 0,1%, в Новой Москве цены подросли на 2,3%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	премиум	ЖК «Тренд», корп. 2	
	бизнес	ЖК Nagatino I-Land, корп. 1А	ЖК River Park, ОДЦ, корп. 3
	бизнес	ЖК Level Донской, корп. 1, 2	ЖК «Резиденции композиторов», корп. 3.1
	комфорт		ЖК «Символ», корп. 12
	комфорт		ЖК Life - Варшавская, корп. К1
	комфорт		ЖК «Мой адрес в Северном», корп. 1
	комфорт		ЖК «Полярная 25», корп. 4
	комфорт		ЖК «Сиреневый парк», корп. 7.1 (А)
	комфорт		ЖК «Михайловский парк», корп. 5
	комфорт		ЖК «Люблинский парк», корп. 24
			ЖК «Кварталы 21/19», корп. 21, 22, 23, 24
НОВАЯ МОСКВА	комфорт		ЖК «Саларьево парк», корп. 34
	комфорт		ЖК «Алхимово», корп. 1
	эконом		ЖК «Остафьево», корп. 7



«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.