

ЖК «Вереск»

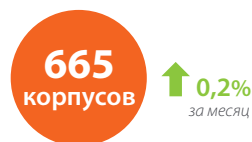
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

Декабрь 2019

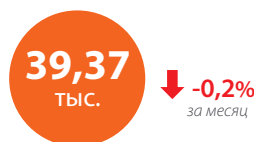
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

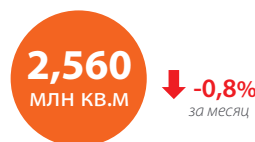
Общее количество новостроек



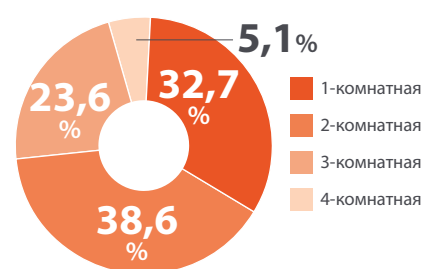
Общее количество квартир в продаже



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 декабря 2019 года составил 2560 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с ноябрем 2019г. Зафиксировано снижение объемов предложения на уровне 0,8%.

В декабре рынок пополнился тремя новыми проектами: Shome (бизнес-класс); Вереск (бизнес-класс); MainStreet (бизнес-класс); В стремлении к свету (комфорт-класс); Счастье на Ломоносовском (премиум класс). Кроме того за исследуемый период начались продажи в 12 новых корпусах текущих проектов. Несмотря на выход новых проектов и пополнение объемов за счет новых корпусов, общий объем предложения в старых границах Москвы показал снижение в размере 0,2%, всего по итогам декабря в реализации находилось 39,37 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 декабре изменилась незначительно, лидером по объему предложения являются проекты комфорт-класса, несмотря на то, что их доля несколько снизилась. Структура предложения по классам жилья в декабре 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса выросла на 1,0% и составила 44,7%. Доля комфорт-класса потеряла 0,6 п.п. (до 52,5%). Доля экономкласса при этом потеряла 0,5% и составила 2,8%.

В структуре предложения по количеству комнат в декабре также не наблюдалось значительных изменений. Доля однокомнатных квартир и студий несколько подросла и составила 32,7% (+0,6%), доля 2-комн. лотов снизилась на 0,6% и составила 38,6%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения снизилась на 0,1% до 23,6%, доля квартир с 4 и более комнатами за месяц не изменилась, и составила 5,1%.

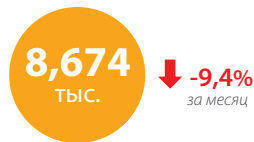
На фоне произошедших изменений в структуре предложения, средняя площадь выставленных на продажу квартир снизилась на 0,6% и составила по итогам месяца 65,0 кв. м.

НОВАЯ МОСКВА

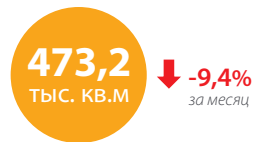
Общее количество новостроек



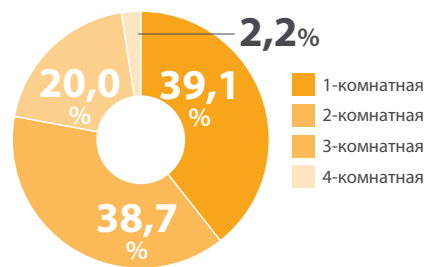
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение предложения по типам квартир (Новая Москва)



В Новой Москве в декабре объем предложения заметно снизился, новые проекты на рынок не выходили, предложение пополнялась только за счет новых объемов в уже реализуемых корпусах. Суммарный объем предложения на первичном рынке снизился на 9,4% и составил 473,2 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции по итогам декабря также потеряло 9,4%, и составило 8,67 тыс. квартир. Количество корпусов, находящихся в реализации уменьшилось, и составило в декабре 170 штук (-5,6%).

В декабре 2019г. структура предложения несколько сместилась в сторону доступного сегмента. Максимальный объем предложения по-прежнему приходился на комфорт-класс – 85,4%, но за прошедший месяц его доля снизилась на 0,2%. Доля экономкласса показала прирост в размере 0,5% до 9,1%. Доля бизнес-класса в декабре снизилась на 0,3% и составила 5,5%. Доля студий и 1-комн. квартир в декабре выросла 0,6% и составила 39,1%. Доля 2-комн. лотов снизилась с 39,2% до 38,7%. Доля 3-комн. квартир потеряла 0,1 п. п. (до 20,0%). Доля многокомнатных квартир в декабре прибавила 0,1% и составила 2,2%.

По итогам декабря 2019г., за счет изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы, средняя площадь выставленных лотов незначительно подросла и составила 54,6 кв. м.

Изменение объёма предложения за год, кв.м

Москва

Декабрь 2018 **2 490 438**
Декабрь 2019 **2 559 728**

↑ 4,7%

Новая Москва

Декабрь 2018 **523 813**
Декабрь 2019 **473 194**

↓ -17,9%

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

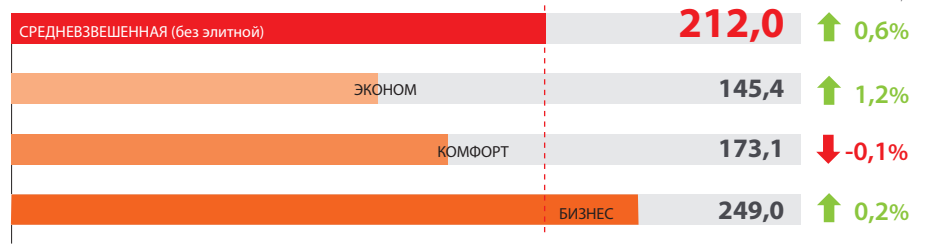
МОСКВА

По итогам декабря средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 212,0 тыс. руб. По сравнению с ноябрем 2019 г. средневзвешенная цена выросла на 0,6%. По сравнению с показателями декабря 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 3,0%.

В экономклассе цены выросли (+1,2%) по сравнению показателями ноября и составили 145,4 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе цена за месяц потеряла 0,1%, и составила 173,1 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам декабря зафиксирован прирост средней стоимости на 0,2% до 249,0 тыс. руб.

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЮВАО (+3,3%), а наибольшее снижение - на БАО (-1,4%).

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



В декабре в тройке самых дорогих по стоимости квадратного метра округов, все осталось без изменений, так на первом месте неизменно находится ЦАО (572,6 тыс. руб./ кв. м). Второе место занял ЗАО (278,7 тыс. руб./кв. м.), на третьем месте САО (246,8 тыс. р./кв. м.). Наиболее доступными округами в декабре 2019г. остались - ЗелАО (128,9 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (178,9тыс. руб./ кв. м).

НОВАЯ МОСКВА

По итогам декабря 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 127,8 тыс. руб. За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м. подросла на 2,4%, относительно декабря 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 11,5%.

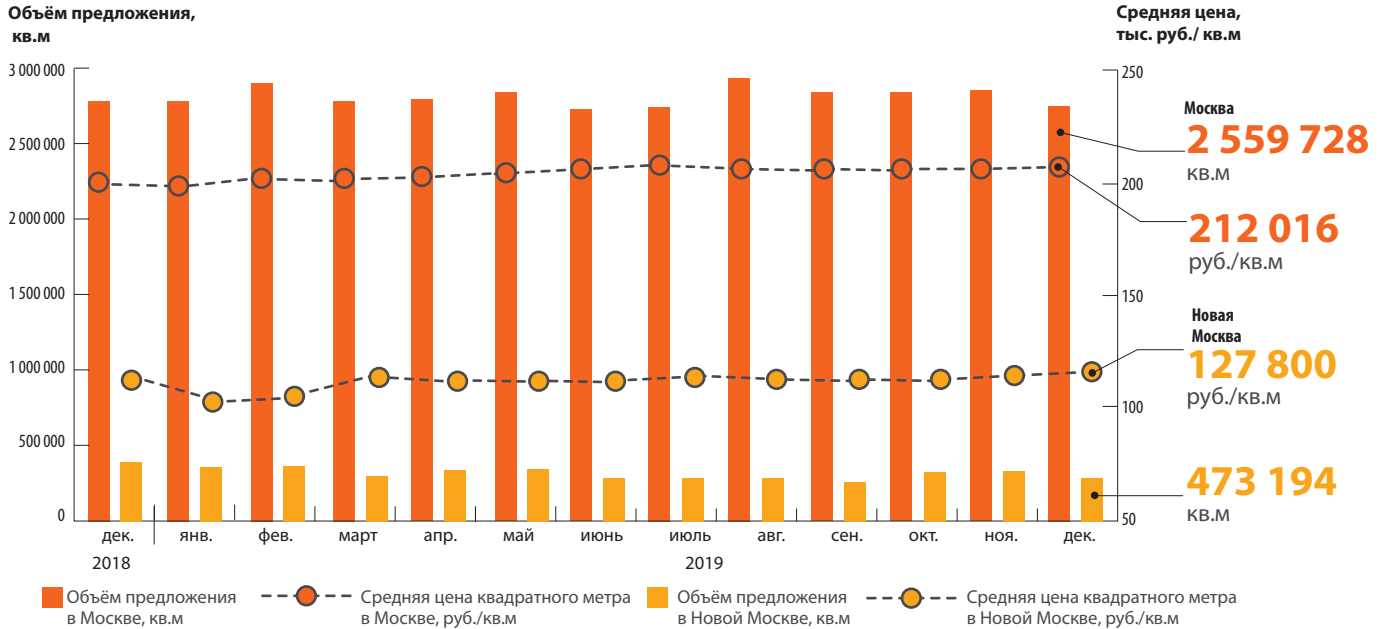
В сегменте экономкласса средневзвешенная цена за месяц поднялась на 0,3% и составила 108,0 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 2,6% и достигла значений 129,6 тыс. р./ кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в декабре подросла на 2,5% и составила 131,4 тыс. р./кв. м.

В декабре 2019г. средневзвешенная цена НАО составила 129,1 тыс. р./кв. м., прирост относительно ноября составил 2,4%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период выросла на 1,0% и составила 73,9 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

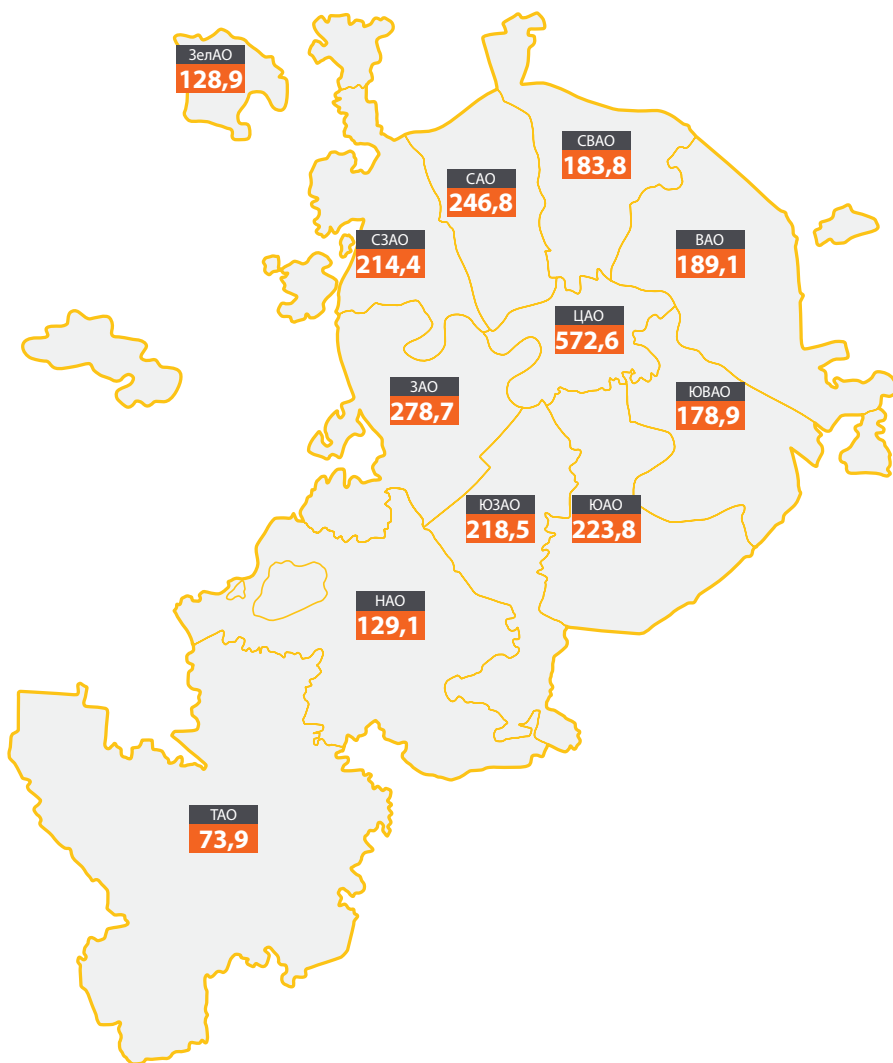


Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Зеленограда»	20,3	3,80
	комфорт	ЖК «Норд»	26,2	3,50
	бизнес	ЖК «Level Стрешнево»	23,3	4,16
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Борисоглебское-2»	34,0	2,74
	комфорт	ЖК «Баркли Медовая Долина»	22,0	3,07
	бизнес	ЖК «Скандинавия»	38,0	5,13

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН В МОСКВЕ

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



ВЫВОДЫ

В декабре на рынке новостроек Старой Москвы активность девелоперов оставалась на высоком уровне, рынок пополнился пятью новыми проектами и 12 корпусами. Несмотря на такое пополнение, только в новых корпусах и проектах на рынок вышло порядка 2,4 тыс. квартир и апартаментов, общий объем предложения снизился на 0,2% по количеству экспонируемых лотов, что произошло за счет вымывания наиболее ликвидных предложений и снятия с реализации части объемов в некоторых проектах.

На территории Новой Москвы в декабре объем предложения пополнялся за счет новых объемов в уже реализуемых корпусах, поэтому за счет вымывания ликвидного предложения, общее количество квартир в реализации значительно снизилось, на 9,4%.

Структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы остается неизменной, постоянным лидером в данной локации являются новостройки комфорткласса, в декабре их доля составила 85,4%.

Что касается ценовой ситуации, то, в декабре на обеих территориях зафиксирован рост средних цен, так в старых границах Москвы цены прибавили 0,6% (212,0 тыс. руб. за кв. м), в Новой Москве цены выросли более значительно до 127,8 тыс. руб. за кв. м, прирост составил 2,4%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Территория	Сегмент	Проект	Корпус
МОСКВА	премиум	ЖК «Счастье на Ломоносовском»	
	бизнес	ЖК «Shome»	ЖК «RiverSky», корп. 6
	бизнес	ЖК «Вереск»	ЖК «Level Стрешнево», корп. Запад, Юг
	бизнес	ЖК «MainStreet»	ЖК «КутузовGRAD II», корп. 3, 5
	бизнес		ЖК «Nagatino I-Land», корп. 2, 3, 4
	бизнес		ЖК «Крылья», корп. 3
	бизнес		ЖК «Зиларт», корп. 14
комфорт	ЖК «В стремлении к свету»	ЖК «Вестердам», корп. 4, 5	



«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.