



ОБЗОР

# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

2 квартал 2019 г.

Департамент консалтинга и аналитики





## СОДЕРЖАНИЕ

|   |   |
|---|---|
| Основные тенденции.....   | 3 |
| Первичный рынок жилья «старой» Москвы.....                      | 4 |
| Уровень спроса .....  | 5 |
| Вторичной рынок «старой» Москвы .....                           | 6 |
| Приложение: Новостройки компании «Азбука Жилья» .....           | 7 |
| Услуги департамента консалтинга и аналитики «Азбука Жилья»..... | 9 |

## Основные тенденции 1 квартала 2019 года

### Рынок жилья:

- В первом квартале 2019 года динамика выхода новых проектов снизилась, однако застройщики продолжили реализацию текущих проектов, добавляя новые корпуса: по сравнению с началом года количество жилых комплексов в реализации на территории «старой» Москвы снизилось со 313 до 308, а количество корпусов в реализации, наоборот, увеличилось с 702 до 717 штук.
- За последние три года сегмент бизнес-класса на первичном рынке жилья «старой» Москвы рос опережающими темпами, и, на сегодняшний день, стал одним из самых «массовых» в городе – его общий объем предложения на март 2019 года составляет порядка 1,39 миллионов квадратных метров, почти половина от общего объема предложения в столице. За обозначенный период средняя стоимость 1 квадратного метра снизилась примерно на 12%. На данный момент средняя стоимость составляет 270,8 тысяч рублей, а на начало 2016 года он был выше 300 тысяч рублей.
- За последние полгода отмечается существенный рост объема потенциального спроса на вторичном рынке Москвы, рассчитываемый на основе количества обращений в компанию «Азбука Жилья». К примеру, по итогам 1-го квартала 2019 года данный показатель превышает аналогичный годичной давности на 32%.

### Предложение:

- Объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы за 2-й квартал в количестве корпусов (без учета элитных объектов) увеличился на **2,2%**, в суммарной площади квартир, наоборот, наблюдается уменьшение к предыдущему кварталу в размере **1,6%**;
- На вторичном рынке по итогам 2 квартала 2019 г. количество экспонируемых квартир уменьшилось на **7,4%** по сравнению с концом 1-го квартала 2019 года, а в суммарной площади квартир объем предложения уменьшился на **4,8%**.

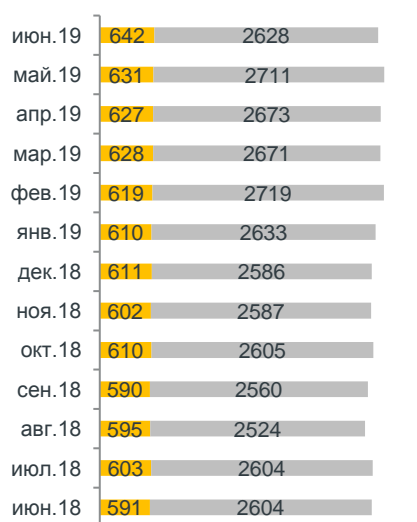
### Уровень цен:

- Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась относительно предыдущего квартала на **0,6%** и по итогам 2 квартала 2019 года составила **224,0 тыс. руб./кв. м**;
- Средний уровень цены на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости на конец 2 квартала 2019 г. составил **303,9 тыс. руб.** Относительно 1 квартала 2019 г. средняя стоимость уменьшилась на **1,8%**. В целом за 1-ое полугодие показатель средней стоимости 1 кв. м демонстрировал положительную динамику в течение 4 месяцев из 6-ти (в итоге по отношению к концу 2018 года средняя стоимость увеличилась на 3,1%).

# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «СТАРОЙ» МОСКВЫ

Во 2-м квартале 2019 года продолжился рост объема предложения на первичном рынке за счет роста количества новых проектов, а также активной реализации текущих объектов в реализации. В количестве корпусов по итогам 2-го квартала составляет 2,2%.

## Динамика объема предложения на рынке новостроек «старой» Москвы



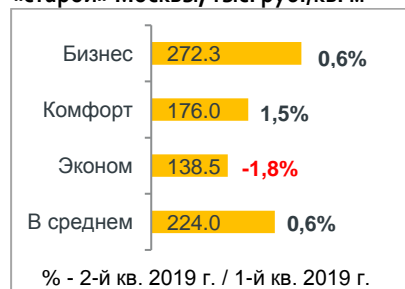
■ количество корпусов, шт.  
■ суммарная площадь квартир, тыс. кв. м

Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась на **0,6%** относительно предыдущего квартала и по итогам квартала 2019 г. составила **224,0 тыс. руб./кв. м**. По сравнению с началом 2019 г. средняя цена квартир в новостройках больше на **1,7%**.



В распределении по классам по итогам 2 квартала 2019 г. по сравнению с 1-м кварталом 2019 года наблюдается увеличение средней стоимости кв. м во всех классах, кроме эконом-класса, где за прошедшие 3 месяца цена снизилась на 1,8%. В новостройках комфорт-класса наблюдается увеличение стоимости на 1,5%, а в сегменте бизнес-класса средняя цена увеличилась только на 0,6% до 272,3 тыс. руб./кв. м.

## Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «старой» Москвы, тыс. руб./кв. м



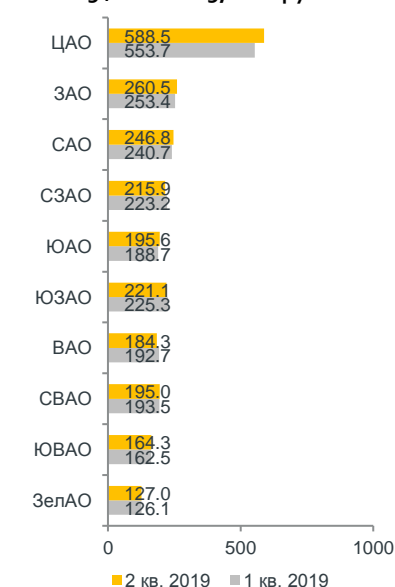
## Изменение средневзвешенной цены предложения к 1 кварталу 2019 г. и ко 2 кварталу 2018 г.

| Класс     | к 1 кв. 2018 г. | к 2 кв. 2018 г. |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Эконом    | -1.8%           | 13.5%           |
| Комфорт   | 1.5%            | 7.5%            |
| Бизнес    | 0.6%            | -3.4%           |
| В среднем | 0.6%            | -0.1%           |

По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек «старой» Москвы (с учетом элитной недвижимости) в 1 квартале 2019 г. отмечено в ЗелАО (127,0 тыс. руб.) и ЮВАО (164,3 тыс. руб.), а наибольший показатель

закономерно в Центральном административном округе (588,5 тыс. руб.). На втором месте после ЦАО находится ЗАО – 260,5 тыс. руб./кв. м.

## Ранкинг АО «старой» Москвы по средневзвешенной цене предложения на рынке новостроек, 2 кв. 2019 / 1 кв. 2019, тыс. руб.



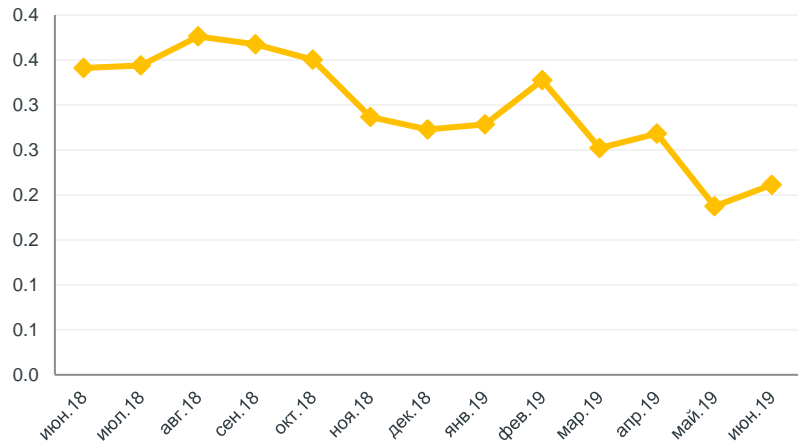
Наибольшее увеличение стоимости за последние 3 месяца отмечено в ЦАО – на 6,3% и ЮАО – на 3,7%. В то же время в 3 округах отмечено снижение данного показателя – наибольшее в ВАО (на 4,4%) и СЗАО (на 3,3%).

- Объем предложения в границах «старой» Москвы увеличился по сравнению с 1 кварталом 2019 г. на 2,2% в количестве корпусов и уменьшился на 1,6% в суммарной площади квартир.
- Уровень средневзвешенной цены кв. м увеличился на 0,6% относительно 1 квартала 2019 года и составил 224,0 тыс. руб.
- Максимальное значение средневзвешенной цены за кв. м зафиксировано в ЦАО и ЗАО, минимальное – в ЗелАО и ЮВАО.

## УРОВЕНЬ СПРОСА

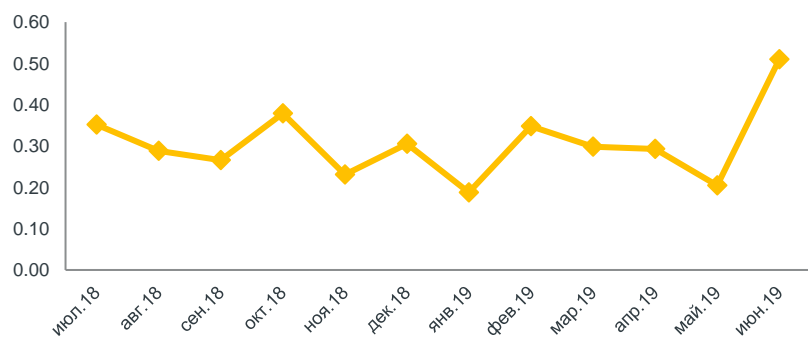
Потенциальный спрос на рынке новостроек Москвы и Московской области, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», во 2 квартале 2019 г. уменьшился на **23%** по сравнению с 1 кварталом 2019 г. (сравниваются общие объемы по кварталу). В первом полугодии 2019 года закрепилась тенденция снижения объема потенциального спроса, что связано, по большей части, с уже реализованной частью спроса в 2018 году, когда покупательская активность подогревалась ожиданием роста цен на первичном рынке и ростом ипотечных ставок.

Динамика индекса потенциального спроса на рынке новостроек Московского региона



С точки зрения темпов продаж в новостройках в целом по Москве и Московской области наблюдается отрицательная динамика по сравнению с 1 кварталом 2019 г. В отчетном квартале объем продаж уменьшился на **7,4%** по отношению к 1 кварталу 2019 г. (сравниваются общие объемы по кварталу) – на основе сделок, заключенных компанией «Азбука Жилья». Снижение объема продаж характерно для данного периода года.

Динамика продаж квартир в новостройках Москвы и Московской области



Среди проектов, реализуемых компанией «Азбука Жилья», в 2 квартале 2019 г. наибольшим спросом со стороны покупателей пользовались следующие новостройки:

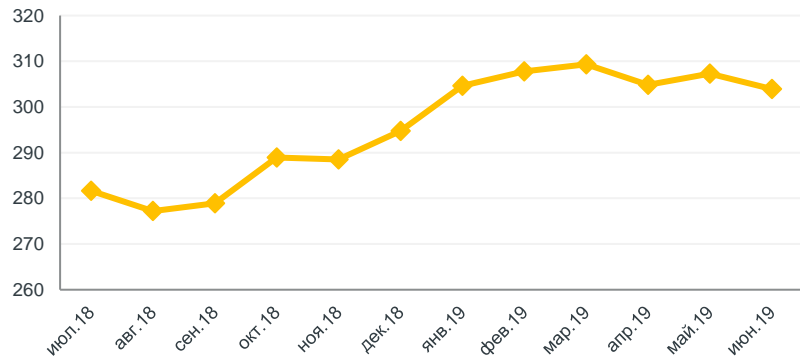
- Москва, р-н Некрасовка;
- Москва, ЖК «Тополя»;
- Москва, ЖК «Лобачевский»;
- Москва, ЖК «Крылатский»;
- МО, г. Балашиха (р-н Железнодорожный) ЖК «Центр-2»;
- МО, г. Мытищи, «ЖК Афродита»

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК «СТАРОЙ» МОСКВЫ

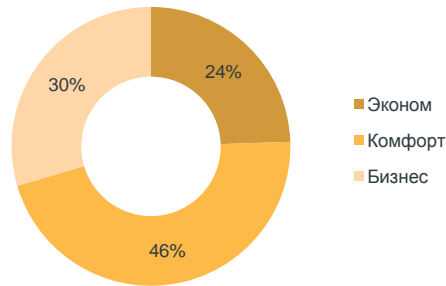
По состоянию на конец 2 кв. 2019 г. на вторичном рынке «старой» Москвы экспонировалось около 1,476 млн. кв. м. жилья, что на **4,8%** меньше по сравнению с концом 1 квартала 2019 года. По структуре предложения 24,5% от общего объема составляет эконом класс, 45,9% - комфорт и 29,6% - бизнес-класс.

По данным департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья», средняя цена на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости по итогам 2 квартала 2019 г. составила **303,9 тыс. руб./кв. м.** Относительно 1 квартала 2019 г. средняя цена уменьшилась на 1,8% (без учета дисконта). В целом за последние полгода средняя стоимость на вторичном рынке выросла по сравнению с концом 4 квартала 2018 года на 3,1%.

Динамика изменения средней цены на вторичном рынке «старой» Москвы, тыс. руб./кв.м



Структура предложения вторичного рынка на конец 2 квартала 2019 г., в % от общего объема



## ПРИЛОЖЕНИЕ

### Новостройки компании «Азбука Жилья»

#### «Старая» Москва



#### ЖК «Тополя»

ЮВАО, Марьино р-н,  
Количество комнат: 1 / 2 / 3 / 4  
Площадь: от 23,6/53,7/80,8/102,9 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 4 657 432 руб.  
Ввод дома в эксплуатацию: II квартал 2021 г.



#### ЖК «Лобачевский»

ЗАО, Раменки р-н,  
Количество комнат: 1 / 2 / 3  
Площадь: от 45,2/65,6/93,5 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 9 118 400 руб.  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



#### ЖК «Некрасовка»

ЮВАО, Некрасовка р-н,  
Количество комнат: 1 / 2 / 3  
Площадь: от 37,2/55,8/74,5 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 4 329 040 руб.  
Ввод дома в эксплуатацию: IV кв. 2019 г./на заселении



#### ЖК «Крылатский»

ЗАО, Крылатское р-н,  
Количество комнат: 1 / 2 / 3/4  
Площадь: от 48,7/68,6/93,3/129,6 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 8 442 720 руб.  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



#### ЖК «Загорье»

ЮАО, Загорье р-н,  
Количество комнат: 1 / 2 / 3  
Площадь: от 36,2 / 56,7 / 86,8 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 5 325 900 руб.  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении

## Московская область



### ЖК «Центр 2»

Балашиха г., Железнодорожный р-н  
Количество комнат: 1/2/3  
Площадь: от 36,3 / 57,9 / 82,9 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 2 967 030 руб.,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



### ЖК «Дача Шатена»

Ивантеевка г.  
Количество комнат: 1 / 3  
Площадь: от 46,1 / 82,1 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 3 768 000 руб.,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



### ЖК «Берег Скалбы 2»

Ивантеевка г.  
Количество комнат: 1/2/3  
Площадь: от 43,6 / 61,6 / 84,9 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 2 819 252 руб.,  
Ввод дома в эксплуатацию: II кв. 2018 г.



### Мкр. Павшинская пойма

Красногорск г., мкр. Павшинская Пойма  
Количество комнат: 1/2/3/4  
Площадь: от 49,9 / 58 / 78,3 / 130,4 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 5 811 700 руб.,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



### Мкр. Красная горка

Люберцы г., мкр. Красная горка  
Количество комнат: 2/3/4  
Площадь: от 86,5 / 76,8 / 101,9 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 6 833 500 руб.,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



### ЖК «Афродита»

Мытищи г., Пироговский г.п  
Количество комнат: 1/2/3  
Площадь: от 34,7 / 63,1 / 74 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 2 215 000 руб.,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении / IV кв. 2020 г.



### ЖК «Домодедово Парк»

Домодедово г.  
Количество комнат: 1 / 2  
Площадь: от 40 / 62,6 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 2 445 000 руб.  
Ввод дома в эксплуатацию: III кв. 2018 г.



## Услуги департамента консалтинга и аналитики

### АН «Азбука Жилья»

#### Услуги департамента консалтинга и аналитики «Азбука Жилья»

Департамент консалтинга и аналитики АН «Азбука Жилья» предоставляет **полный спектр консалтинговых услуг в области недвижимости**, от проведения маркетинговых исследований, анализа наилучшего использования участка, создания концепции объекта до сопровождения проекта на этапах проектирования, строительства, ввода в эксплуатацию и последующей реализации площадей объекта в Москве, Московской области и других регионах РФ и Ближнего Зарубежья.

Для реализации проектов в области консалтинга создается рабочая группа, включающая в себя консультантов, аналитиков, маркетологов, оценщиков, архитекторов. В работе, в качестве экспертов, также участвуют юристы, финансисты и брокеры. После завершения консалтингового проекта мы готовы предложить сопровождение проекта на стадиях «Предпроект» и «Проект», а также услуги брокерского и рекламного подразделений агентства недвижимости **по продвижению и успешной реализации** Вашего объекта недвижимости.

#### Услуги, оказываемые специалистами АН «Азбука Жилья»:

- Постоянный мониторинг первичного и вторичного рынков недвижимости (покупка / продажа, аренда)
- Анализ наилучшего использования участка
- Разработка концепции объекта
- Аудит существующей концепции
- Разработка архитектурной концепции
- Оценка инвестиционной привлекательности проекта
- Подготовка бизнес-плана и инвестиционного меморандума
- Тематические исследования по заказу клиентов
- Экспресс-оценка активов как физических, так и юридических лиц

---

**ЗАДАТЬ ВОПРОСЫ ИЛИ ЗАКАЗАТЬ ИССЛЕДОВАНИЕ ВЫ МОЖЕТЕ ПО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЕ [CONSULT@AZBUKA.RU](mailto:CONSULT@AZBUKA.RU) ИЛИ ПО ТЕЛЕФОНУ 8 (495) 775-72-81**

---