

ОБЗОР

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

3 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 3 квартала 2019 года

Рынок жилья:

- Подавляющее большинство новостроек на территории Москвы продолжает реализовываться по старым правилам, с привлечением денежных средств дольщиков. Многие застройщики смогли пройти порог Минстроя в 30% строительной готовности и 10% проданных квартир. Тем более, что срок прохождения порога был сдвинут с 1 июля на 1 октября 2019 года. Всего на территории «старой» Москвы с эскроу-счетами сейчас реализуется 12 жилых комплексов, поровну в комфорт- и бизнес-классе. А всего в реализации сейчас 316 жилых комплексов.
- За последний год наибольшая динамика стоимости квартир на первичном жилом рынке «старой» Москвы отмечена в массовом сегменте: по сравнению с сентябрем 2018 года средняя стоимость 1 кв. м в эконом-классе увеличилась на 13%, в комфорт-классе – 10%. Также, подросла средняя стоимость квартир в элитном сегменте – на 7%. А в бизнес-классе, наоборот, наблюдается отрицательная динамика – средняя стоимость квадратного метра уменьшилась на 3%.
- Можно говорить о росте интереса ко вторичному жилью: в связи с изменениями в законодательстве на первичном рынке увеличилась актуальность квартир на вторичном рынке. В то же время, сейчас темпы роста стоимости квартир на вторичном рынке (8% за последний год) превышает темпы роста лотов в новостройках (3% за последний год) превышает. Если в среднесрочной перспективе данная тенденция продолжится, то спрос на вторичном рынке может снизиться.

Предложение:

- Объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы за 3-й квартал в количестве корпусов (без учета элитных объектов) увеличился на **4,5%**, в суммарной площади квартир, наоборот, наблюдается уменьшение к предыдущему кварталу в размере **1,5%**;
- На вторичном рынке по итогам 3 квартала 2019 г. количество экспонируемых квартир увеличилось на **7,3%** по сравнению с концом 2-го квартала 2019 года, а в суммарной площади квартир объем предложения вырос на **4,5%**.

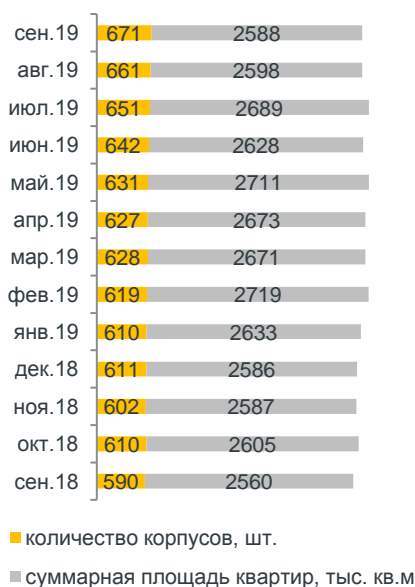
Уровень цен:

- Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась относительно предыдущего квартала на **1,3%** и по итогам 3 квартала 2019 года составила **208,7 тыс. руб./кв. м**;
- Средний уровень цены на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости на конец 3 квартала 2019 г. составил **300,2 тыс. руб.** Относительно 2 квартала 2019 г. средняя стоимость уменьшилась на **1,2%**. Можно констатировать, что с середины года тенденция роста стоимости квартир на вторичном рынке спала.

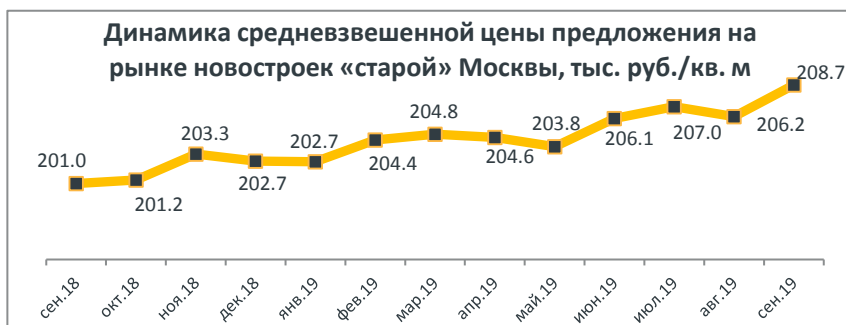
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «СТАРОЙ» МОСКВЫ

В 3-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 3-го квартала рост составляет 4,5%.

Динамика объема предложения на рынке новостроек «старой» Москвы

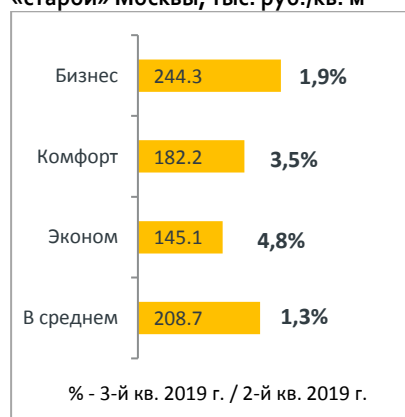


Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась на **1,3%** относительно предыдущего квартала и по итогам 3 квартала 2019 г. составила **208,7 тыс. руб./кв. м**. По сравнению с началом 2019 г. средняя цена квартир в новостройках больше на **2,9%**.



В распределении по классам по итогам 3 квартала 2019 г. по сравнению со 2-м кварталом 2019 года наблюдается увеличение средней стоимости кв. м во всех классах. В новостройках эконом-класса наблюдается увеличение стоимости на 4,8%, в комфорт-классе – на 3,5%, а в сегменте бизнес-класса средняя цена увеличилась только на 1,9%.

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



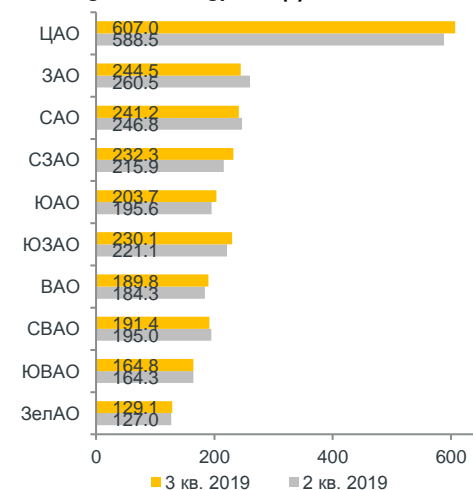
Изменение средневзвешенной цены предложения ко 2 кварталу 2019 г. и к 3 кварталу 2018 г.

Класс	к 2 кв. 2019 г.	к 3 кв. 2018 г.
Эконом	4,8%	15,8%
Комфорт	3,5%	13,8%
Бизнес	1,9%	1,0%
В среднем	1,3%	3,9%

По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек «старой» Москвы (с

учетом элитной недвижимости) в 3 квартале 2019 г. отмечено в ЗелАО (129,1 тыс. руб.) и ЮВАО (164,8 тыс. руб.), а наибольший показатель закономерно в Центральном административном округе (607,0 тыс. руб.). На втором месте после ЦАО находится ЗАО – 244,5 тыс. руб./кв. м.

Ранкинг АО «старой» Москвы по средневзвешенной цене предложения на рынке новостроек, 3 кв. 2019 / 2 кв. 2019, тыс. руб.



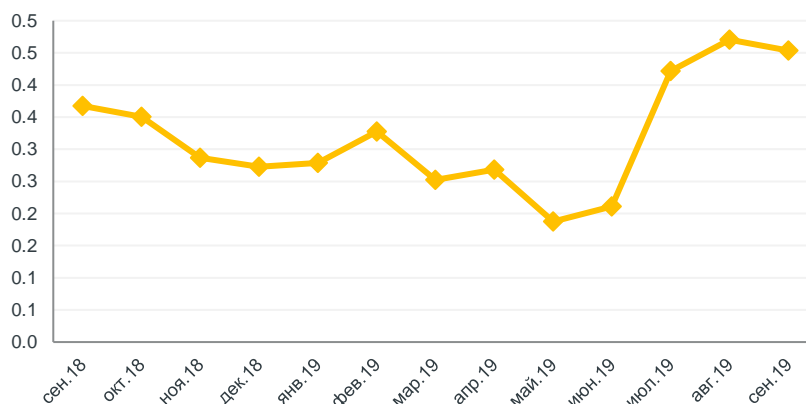
Наибольшее увеличение стоимости за последние 3 месяца отмечено в СЗАО – на 7,6% и ЮАО – на 4,2%. В то же время в 3 округах отмечено снижение данного показателя – наибольшее в ЗАО (на 6,1%) и САО (на 2,3%).

- Объем предложения в границах «старой» Москвы увеличился по сравнению со 2 кварталом 2019 г. на 4,5% в количестве корпусов и уменьшился на 1,5% в суммарной площади квартир.
- Уровень средневзвешенной цены кв. м увеличился на 1,3% относительно 2 квартала 2019 года и составил 208,7 тыс. руб.
- Максимальное значение средневзвешенной цены за кв. м зафиксировано в ЦАО и ЗАО, минимальное – в ЗелАО и ЮВАО.

УРОВЕНЬ СПРОСА

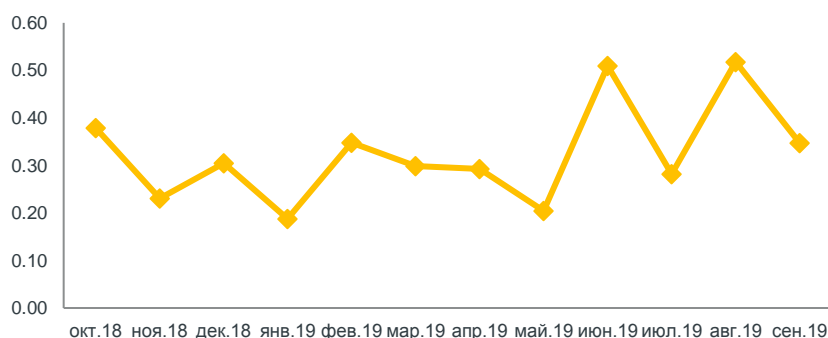
Потенциальный спрос на рынке новостроек Москвы и Московской области, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», в 3 квартале 2019 г. увеличился на **35%** по сравнению со 2 кварталом 2019 г. (сравниваются общие объемы по кварталу). По итогам 3-го квартала 2019 года объем потенциального спроса впервые за год продемонстрировал положительную динамику. Это связано, прежде всего, со вступлением в силу изменений в законодательстве на первичном жилом рынке.

Динамика индекса потенциального спроса на рынке новостроек Московского региона



С точки зрения темпов продаж в новостройках в целом по Москве и Московской области наблюдается положительная динамика по сравнению со 2 кварталом 2019 г. В отчетном квартале объем продаж увеличился на **21,3%** по отношению ко 2 кварталу 2019 г. (сравниваются общие объемы по кварталу) – на основе сделок, заключенных компанией «Азбука Жилья».

Динамика продаж квартир в новостройках Москвы и Московской области



Среди проектов, реализуемых компанией «Азбука Жилья», в 3 квартале 2019 г. наибольшим спросом со стороны покупателей пользовались следующие новостройки:

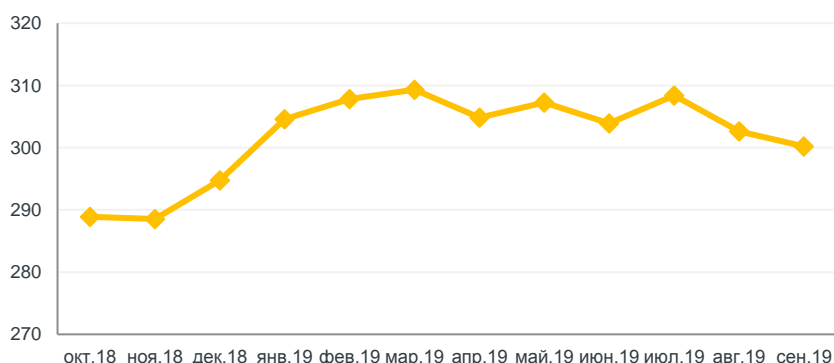
- Москва, р-н Некрасовка;
- Москва, ЖК «Тополя»;
- Москва, ЖК «Лобачевский»;
- Москва, ЖК «Крылатский»;
- МО, г. Балашиха (р-н Железнодорожный) ЖК «Центр-2»;
- МО, г. Мытищи, «ЖК Афродита»

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК «СТАРОЙ» МОСКВЫ

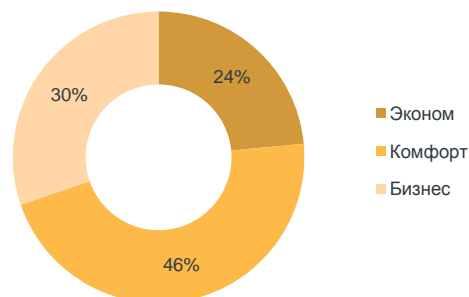
По состоянию на конец 3 кв. 2019 г. на вторичном рынке «старой» Москвы экспонировалось около 1,542 млн. кв. м. жилья, что на **4,5%** больше по сравнению с концом 2 квартала 2019 года. По структуре предложения 23,5% от общего объема составляет эконом класс, 46,2% - комфорт и 30,3% - бизнес-класс.

По данным департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья», средняя цена на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости по итогам 3 квартала 2019 г. составила **300,2 тыс. руб./кв. м.** Относительно 2 квартала 2019 г. средняя цена уменьшилась на **1,2%** (без учета дисконта). В целом за 9 месяцев 2019 года средняя стоимость на вторичном рынке выросла по сравнению с концом 4 квартала 2018 года на 1,8%.

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



Структура предложения вторичного рынка на конец 3 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 м²
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 м²
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 м²
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 м²
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 м²
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 м²
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 м²
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 м²
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 м²
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 м²
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 м²
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 м²
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 ИЛИ ПО ТЕЛЕФОНУ 8 (495) 775-72-81
