



ОБЗОР

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

4 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 4 квартала 2019 года

Рынок жилья:

- Всего в 2019 году на первичный рынок «старой» Москвы вышло 55 жилых проектов с потенциальным предложением 35 554 квартир и апартаментов согласно проектным декларациям. По сравнению с 2018 годом количество новых проектов снизилось на 17%, а по общему количеству лотов снижение на 30%: в 2018 году на рынок новостроек вышло 66 жилых комплексов с 50 925 лотами. С точки зрения рынка в 2019 году количество новых проектов не является чрезмерно сниженным. Для сравнения в 2017 году стартовала реализация 58 новых проектов, рассчитанных на 39 тыс. квартир.
- В целом, если сравнивать новостройки одного класса и со схожими характеристиками месторасположения, то разницы в стоимости между объектами с эскроу-счетами и без не отмечается. И в большинстве объектах с эскроу-счетами также отмечается динамика роста стоимости с момента старта продаж, что, в целом, не отличается от сложившейся многолетней практики реализации жилых комплексов.
- Пока в течение 2019 г/ на фоне ажиотажа в связи с новой схемой реализации, повышением НДС, общей инфляцией наблюдался планомерный рост стоимости квартир в новостройках в Москве в старых границах. В ближайшей перспективе рост цен в новостройках продолжится, но, скорей всего, к середине года застройщики начнут корректировать ценовую политику – эффект от перехода на новые правила уже начинает спадать, и снова будут в полную силу действовать рыночные факторы. В связи с этим пока можно прогнозировать умеренный рост цен на первичном жилом рынке в размере 4-5% на предстоящий год.

Предложение:

- Объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы за 4-й квартал в количестве корпусов (без учета элитных объектов) уменьшился на **2,5%**, в суммарной площади квартир, наблюдается еще большее уменьшение к предыдущему кварталу в размере **5,9%**;
- На вторичном рынке по итогам 4 квартала 2019 г. количество экспонируемых квартир осталось на прежнем уровне, незначительно увеличившись на **0,6%** по сравнению с концом 3-го квартала 2019 года, а в суммарной площади квартир объем предложения увеличился на **0,9%**.

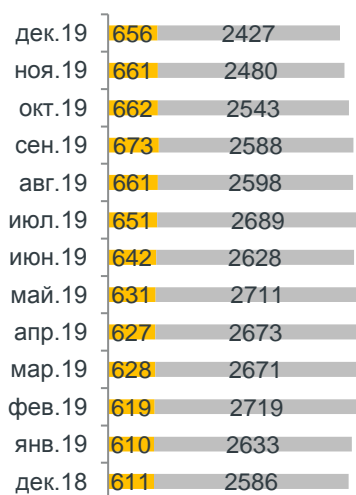
Уровень цен:

- Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась относительно предыдущего квартала на **2,7%** и по итогам 4 квартала 2019 года составила **214,4 тыс. руб./кв. м**;
- Средний уровень цены на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости на конец 4 квартала 2019 г. составил **298,8 тыс. руб.** Относительно 3 квартала 2019 г. средняя стоимость уменьшилась на **0,5%**. В целом за 2-ое полугодие показатель средней стоимости 1 кв. м демонстрировал отрицательную динамику (в итоге по отношению к середине 2019 года средняя стоимость уменьшилась на 1,7%).

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «СТАРОЙ» МОСКВЫ

В 4-м квартале 2019 года продолжилось уменьшение объема предложения на первичном рынке. Уменьшение объема предложения и выхода новых проектов началось после вступления в силу поправок в ФЗ-214. В количестве корпусов по итогам 4-го квартала уменьшение составляет 2,5%.

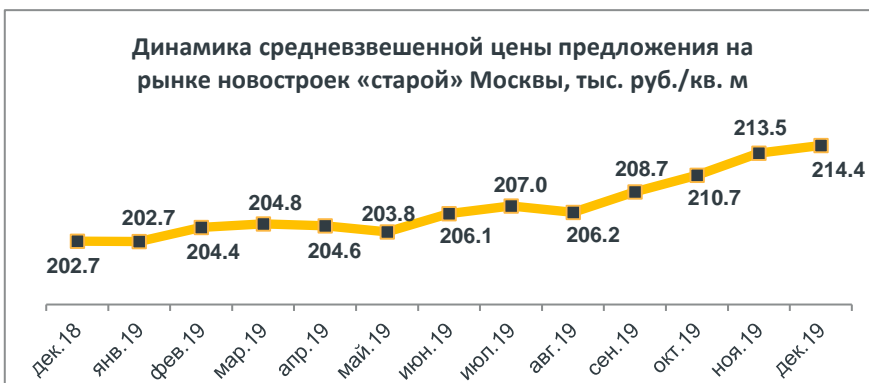
Динамика объема предложения на рынке новостроек «старой» Москвы



■ количество корпусов, шт.

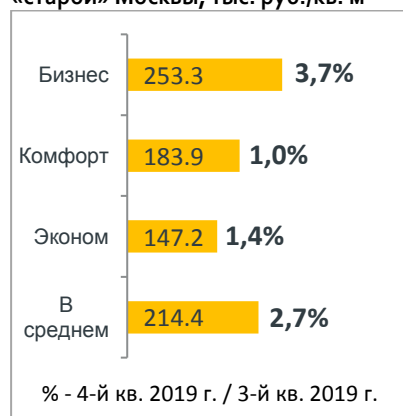
Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась на **2,7%** относительно предыдущего квартала и по итогам 4 квартала 2019 г. составила **214,4 тыс. руб./кв. м**. По сравнению с концом 2018 г. средняя цена квартир в новостройках больше на **5,7%**.

В распределении по классам по итогам 4 квартала 2019 г. по сравнению с 3-м кварталом 2019 года наблюдается



увеличение средней стоимости кв. м во всех классах. В новостройках эконом-класса наблюдается увеличение стоимости на 1,5%, в комфорт-классе – увеличение на 1%, а в сегменте бизнес-класса средняя цена увеличилась на 3,7% до 253,3 тыс. руб./кв. м.

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



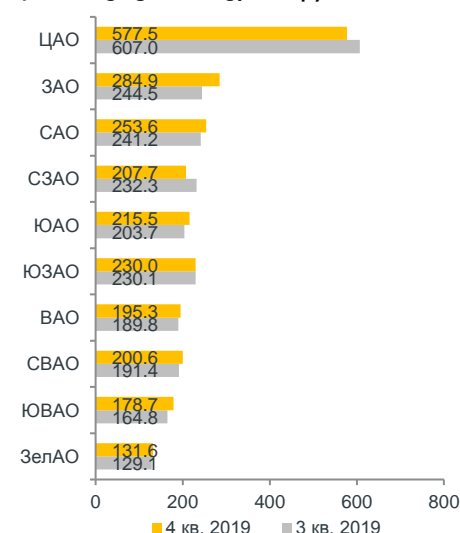
Изменение средневзвешенной цены предложения к 3 кварталу 2019 г. и к 4 кварталу 2018 г.

Класс	к 3 кв. 2019 г.	к 4 кв. 2018 г.
Эконом	1.4%	8.3%
Комфорт	1.0%	10.9%
Бизнес	3.7%	6.6%
В среднем	2.7%	5.7%

По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек «старой» Москвы (с учетом элитной недвижимости) в 4 квартале 2019 г. отмечено в ЗелАО (131,6 тыс. руб.) и ЮВАО (178,7 тыс. руб.), а наибольший показатель

закономерно в Центральном административном округе (577,5 тыс. руб.). На втором месте после ЦАО находится ЗАО – 284,9 тыс. руб./кв. м.

Ранжирование АО «старой» Москвы по средневзвешенной цене предложения на рынке новостроек, 4 кв. 2019 / 3 кв. 2019, тыс. руб.



Наибольшее увеличение стоимости за последние 3 месяца отмечено в ЗАО – на 16,5% и ЮВАО – на 8,4%. В то же время в 2 округах отмечено снижение данного показателя – в СЗАО (на 10,6%) и ЦАО (на 4,9%).

- Объем предложения в границах «старой» Москвы уменьшился по сравнению с 3 кварталом 2019 г. на 2,5% в количестве корпусов и на 6,2% в суммарной площади квартир.

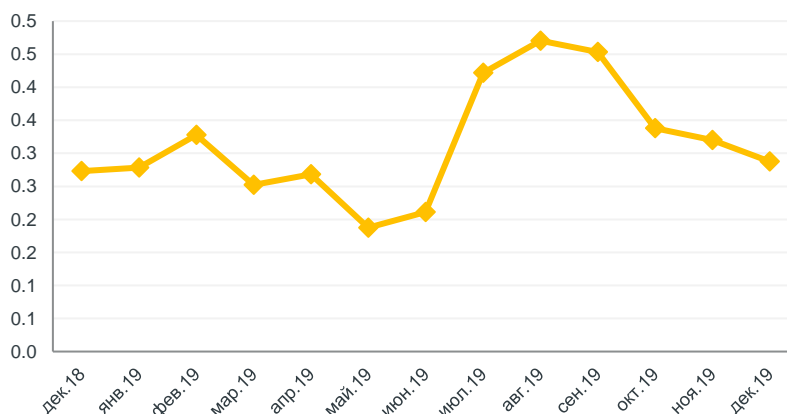
- Уровень средневзвешенной цены кв. м увеличился на 2,7% относительно 3 квартала 2019 года и составил 214,4 тыс. руб.

- Максимальное значение средневзвешенной цены за кв. м зафиксировано в ЦАО и ЗАО, минимальное – в ЗелАО и ЮВАО.

УРОВЕНЬ СПРОСА

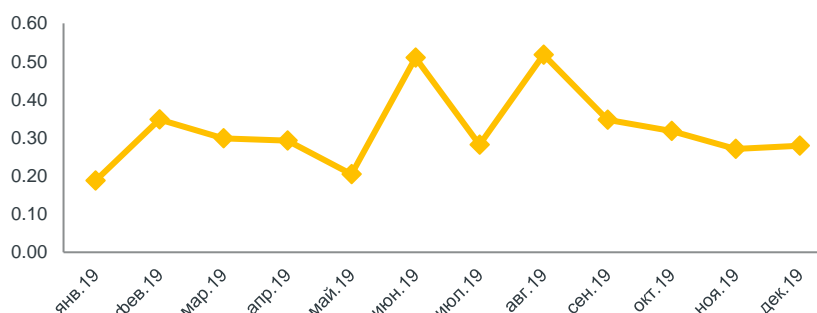
Потенциальный спрос на рынке новостроек Москвы и Московской области, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», в 4 квартале 2019 г. уменьшился на **5%** по сравнению с 3 кварталом 2019 г. (сравниваются общие объемы по кварталу). В четвертом квартале 2019 года закрепились тенденции 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.

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 3 кварталом 2019 г. В отчетном квартале объем продаж уменьшился на **11,8%** по отношению к 3 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 4 квартале 2019 г. наибольшим спросом со стороны покупателей пользовались следующие новостройки:

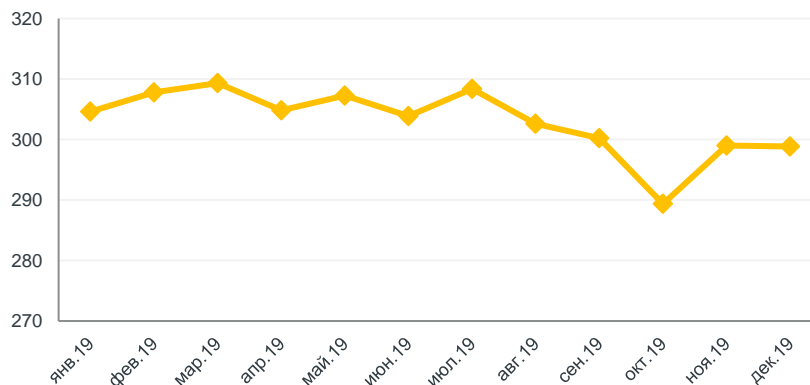
- Москва, ЖК «Тополя»;
- Москва, ЖК «Лобачевский»;
- Москва, ЖК «Крылатский»;
- Москва, ЖК «Некрасовка»;
- МО, г. Мытищи, «ЖК Афродита»

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК «СТАРОЙ» МОСКВЫ

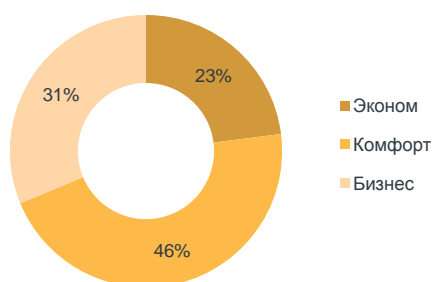
По состоянию на конец 4 кв. 2019 г. на вторичном рынке «старой» Москвы экспонировалось около 1,557 млн. кв. м. жилья, что на **0,9%** меньше по сравнению с концом 3 квартала 2019 года. По структуре предложения 23,0% от общего объема составляет эконом класс, 45,8% - комфорт и 31,3% - бизнес-класс.

По данным департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья», средняя цена на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости по итогам 2 квартала 2019 г. составила **298,8 тыс. руб./кв. м.** Относительно 3 квартала 2019 г. средняя цена уменьшилась на 1,7% (без учета дисконта). В целом за последние полгода средняя стоимость на вторичном рынке выросла по сравнению с концом 4 квартала 2018 года на 1,4%.

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



Структура предложения вторичного рынка на конец 4 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
