

ОБЗОР

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

1 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 1-й квартал в количестве корпусов (без учета элитных объектов) увеличился на **2,8%**, в суммарной площади квартир увеличение к предыдущему кварталу составило **3,3%**;
- На вторичном рынке впервые за долгое время наблюдается положительная квартальная динамика объема предложения: на конец 1 квартала 2019 г. количество экспонируемых квартир увеличилось на **20,2%** по сравнению с концом 4-го квартала 2018 года, а в суммарной площади квартир объем предложения увеличился на **18,3%**.

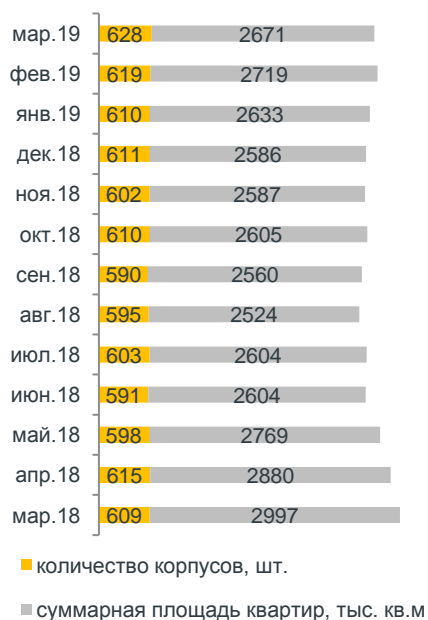
Уровень цен:

- Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась относительно предыдущего квартала на **1,0%** и по итогам 1 квартала 2019 года составила **222,6 тыс. руб./кв. м**;
- Средний уровень цены на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости на конец 1 квартала 2019 г. составил **309,3 тыс. руб.** Относительно 4 квартала 2018 г. средняя стоимость увеличилась на **4,9%**: рост стоимости квартир на вторичном рынке Москвы отмечается уже второй квартал к ряду.

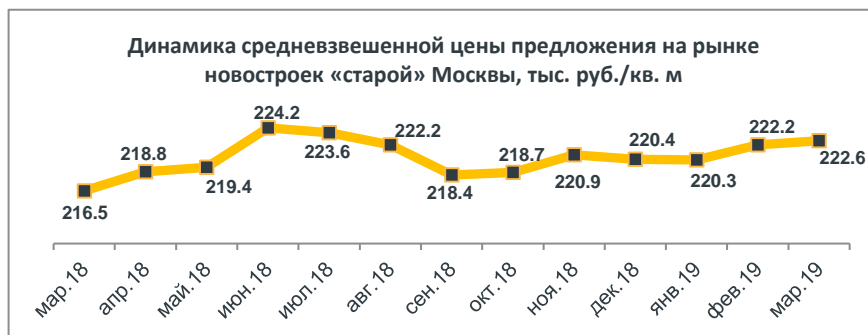
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «СТАРОЙ» МОСКВЫ

В 1-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 1-го квартала рост составляет 2,8%.

Динамика объема предложения на рынке новостроек «старой» Москвы

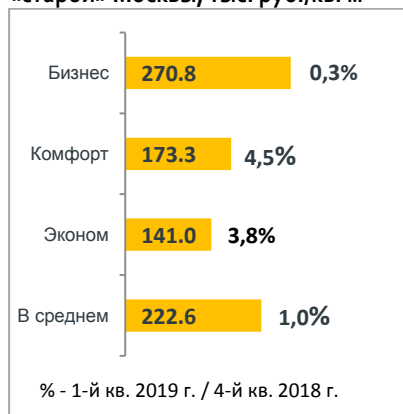


Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась на **1,0%** относительно предыдущего квартала и по итогам 1 квартала 2019 г. составила **222,6 тыс. руб./кв. м**. По сравнению с началом 2018 г. средняя цена квартир в новостройках больше на **2,8%**.



В распределении по классам по итогам 1 квартала 2019 г. по сравнению с 4-м кварталом 2018 года наблюдается увеличение средней стоимости кв. м во всех классах, кроме бизнес-класса, где за прошедшие 3 месяца цена осталась на прежнем уровне. В новостройках эконом-класса наблюдается увеличение стоимости на 3,8%, а в сегменте комфорт-класса средняя цена увеличилась на 4,5% до 173,3 тыс. руб./кв. м.

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

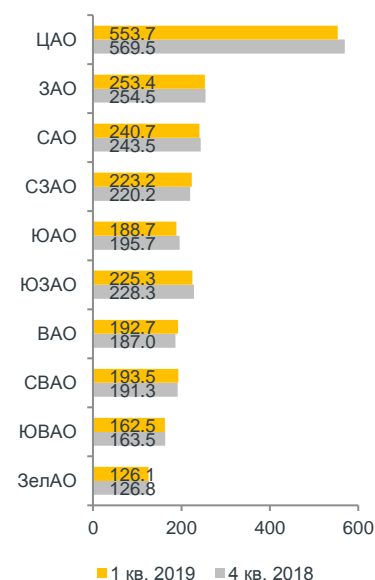


Изменение средневзвешенной цены предложения к 4 кварталу 2018 г. и к 1 кварталу 2019 г.

Класс	к 4 кв. 2018 г.	к 1 кв. 2019 г.
Эконом	3,8%	21,4%
Комфорт	4,5%	8,7%
Бизнес	0,3%	-1,9%
В среднем	1,0%	2,8%

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 (126,1 тыс. руб.) и ЮВАО (162,5 тыс. руб.), а наибольший показатель

закономерно в Центральном административном округе (553,7 тыс. руб.). На втором месте после ЦАО находится ЗАО – 253,4 тыс. руб./кв. м. **Ранжирование АО «старой» Москвы по средневзвешенной цене предложения на рынке новостроек, 1 кв. 2019 / 4 кв. 2018, тыс. руб.**



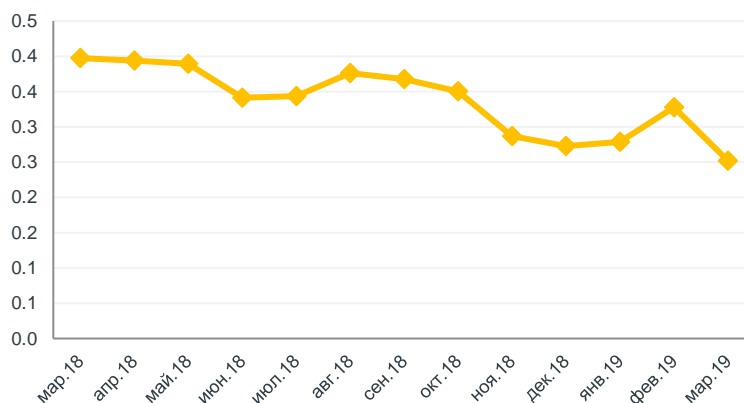
Наибольшее увеличение стоимости за последние 3 месяца отмечено в ВАО – на 3,1% и СЗАО – на 1,4%. В то же время в 7 округах отмечено снижение данного показателя – наибольшее в ЮАО (на 3,6%).

- Объем предложения в границах «старой» Москвы увеличился по сравнению с 4 кварталом 2018 г. на 2,8% в количестве корпусов и на 3,3% в суммарной площади квартир.
- Уровень средневзвешенной цены кв. м увеличился на 1,0% относительно 4 квартала 2018 года и составил 222,6 тыс. руб.
- Максимальное значение средневзвешенной цены за кв. м зафиксировано в ЦАО и ЗАО, минимальное – в ЗелАО и ЮВАО.

УРОВЕНЬ СПРОСА

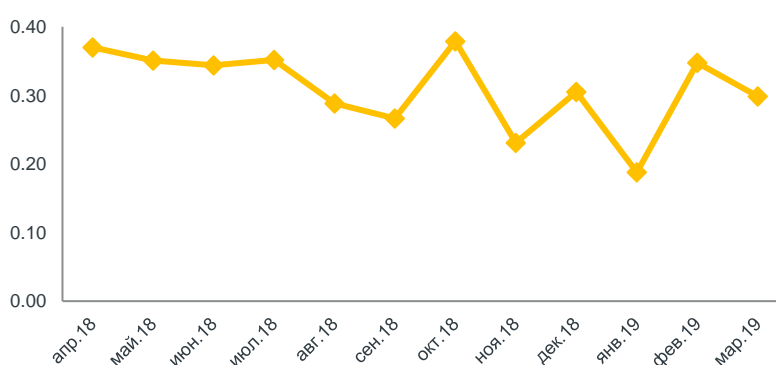
Потенциальный спрос на рынке новостроек Москвы и Московской области, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», в 1 квартале 2019 г. уменьшился на **14%** по сравнению с 4 кварталом 2018 г. (сравниваются общие объемы по кварталу). В начале года продолжилась тенденция снижения объема потенциального спроса, что может быть вызвано с ростом процентных ставок по ипотечным кредитам, а также в целом неопределенностью на рынке из-за изменений в законодательстве.

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 4 кварталом 2018 г. В отчетном квартале объем продаж уменьшился на **32,1%** по отношению к 4 кварталу 2018 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 4 квартале 2018 г. наибольшим спросом со стороны покупателей пользовались следующие новостройки:

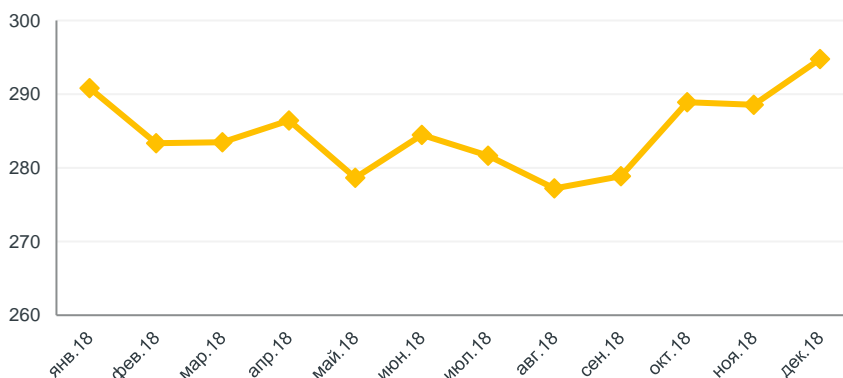
- Москва, ЖК «Тополя»;
- Москва, ЖК «Лобачевский»;
- Москва, ЖК «Крылатский»;
- Москва, р-н Некрасовка;
- МО, г. Балашиха (р-н Железнодорожный) ЖК «Центр-2»;
- МО, г. Мытищи, «ЖК Афродита»

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК «СТАРОЙ» МОСКВЫ

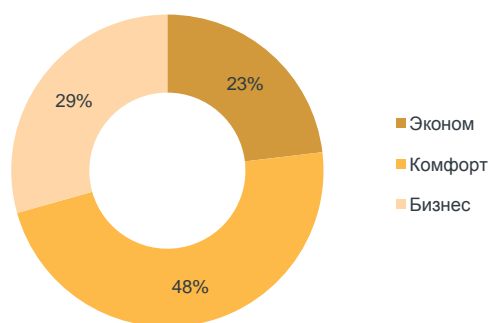
По состоянию на конец 1 кв. 2019 г. на вторичном рынке «старой» Москвы экспонировалось около 1,550 млн. кв. м. жилья, что на **18,3%** больше по сравнению с концом 4 квартала 2018 года. По структуре предложения 23,9% от общего объема составляет эконом класс, 47,7% - комфорт и 28,4% - бизнес-класс.

По данным департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья», средняя цена на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости по итогам 1 квартала 2019 г. составила **309,3 тыс. руб./кв. м.** Относительно 4 квартала 2018 г. средняя цена увеличилась на 4,9% (без учета дисконта). В целом за последние полгода средняя стоимость на вторичном рынке росла от месяца к месяцу и в результате данный показатель по сравнению с 1 кварталом 2018 года больше на 9,1%.

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



Структура предложения вторичного рынка на конец 1 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
