



ОБЗОР

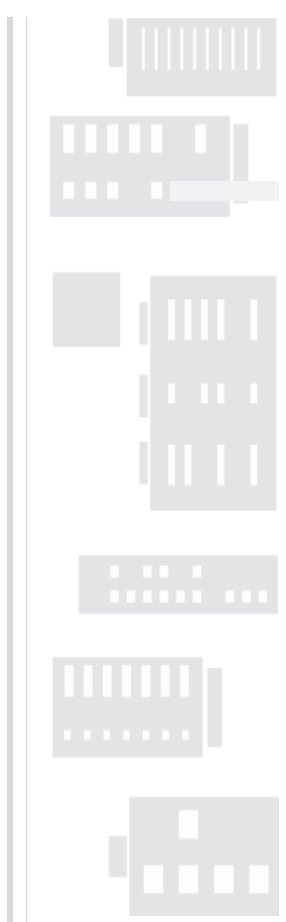
# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

2 квартал 2018 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».....	10

## Основные тенденции 2 квартала 2018 года

### Рынок жилья:

- В целом с начала 2018 года объем предложения на первичном рынке жилья города Москвы стабилизировался после максимальных значений второго полугодия 2017 года. Начиная с января 2018 года, поступательный рост объема предложения в границах «старой» Москвы сменился на незначительные ежемесячные колебания. В результате по сравнению с январем 2018 года предложение увеличилось только на 1,4% в пересчете на квадратные метры, а в пересчете на количество квартир даже уменьшилось на 1,2%.
- За последние два года на рынке первичной жилой недвижимости Москвы существенно изменился показатель среднего бюджета покупки квартиры. В разрезе по классам получается, что в массовом сегменте общая средняя стоимость увеличилась на 8%, а бизнес-классе и элитном классе, наоборот, сократилась на 30% и 49% соответственно. Величина порога «входа» на Московский рынок жилья в пределах «старых» границ увеличилась практически во всех классах (эконом – на 10%, комфорт – на 28%, бизнес – на 7%).
- В конце 2017 года рост количества квартир в продаже на первичном жилом рынке Москвы замедлился, уменьшаясь в течение первого полугодия от месяца к месяцу. За первую половину 2017 года на рынок вышло порядка 40 новых жилых комплексов. За первое полугодие 2018 года – в два раза меньше.

### Предложение:

- Объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы за 2-й квартал уменьшился на **3,0%** в количестве корпусов (без учета элитных объектов), в суммарной площади квартир уменьшение к предыдущему кварталу составило **13,1%**;
- На вторичном рынке продолжился тренд на уменьшение объема предложения: на конец 1 квартала 2018 г. количество экспонируемых квартир уменьшилось на **20,3%** по сравнению с концом 1-го квартала 2018 года, а в суммарной площади квартир объем предложения снизился на **18,8%**

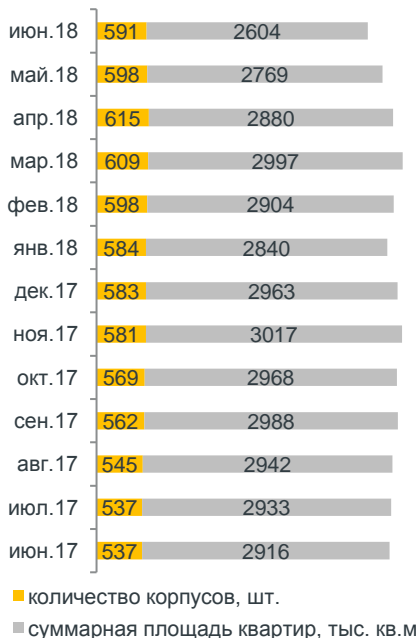
### Уровень цен:

- Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась относительно предыдущего квартала на **3,6%** и по итогам 2 квартала 2018 года составила **224,2 тыс. руб./кв. м**;
- Средний уровень цены на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости на конец 2 квартала 2018 г. составила **284,5 тыс. руб.** Относительно 4-го квартала 2017 г. средняя стоимость осталась на прежнем уровне, незначительно увеличившись на **0,3%**: после снижения в январе стоимость на вторичном рынке находится на стабильном уровне.

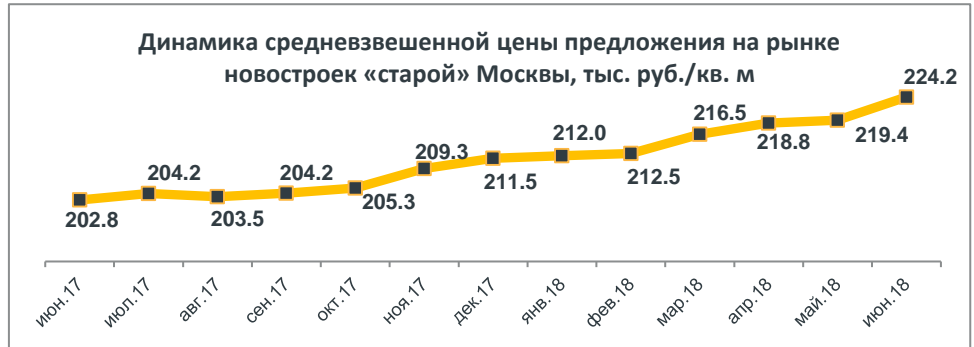
# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «СТАРОЙ» МОСКВЫ

Во 2 квартале 2018 года объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы впервые за 3 года уменьшился на **3,0%** в количестве корпусов, в суммарной площади квартир уменьшение составило **13,1%**.

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

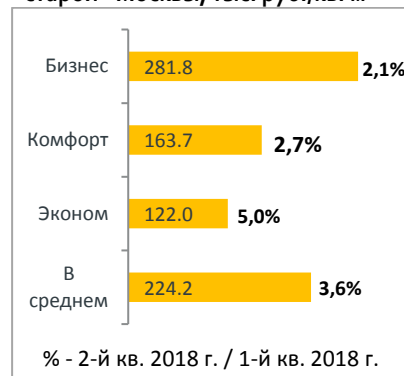


Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась на **3,6%** относительно предыдущего квартала и по итогам квартала 2018 г. составила **224,2 тыс. руб./кв. м**. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. средняя цена больше на **10,6%**. Во 2 квартале 2018 года продолжился тренд увеличения средней стоимости квартир в сегменте новостроек. Наибольший рост был зафиксирован июне – средняя стоимость кв. м увеличилась на **2,2%**.



В распределении по классам по итогам 2 квартала 2018 г. по сравнению с 1-м кварталом 2018 года наблюдается увеличение стоимости во всех классах. В сегменте эконом-класса за прошедшие 3 месяца цена увеличилась больше всего – на 5,0%. Новостройки комфорт-класса, продемонстрировали рост на 2,7%, в бизнес-классе средняя цена увеличилась на 2,1% до 281,8 тыс. руб./кв. м.

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

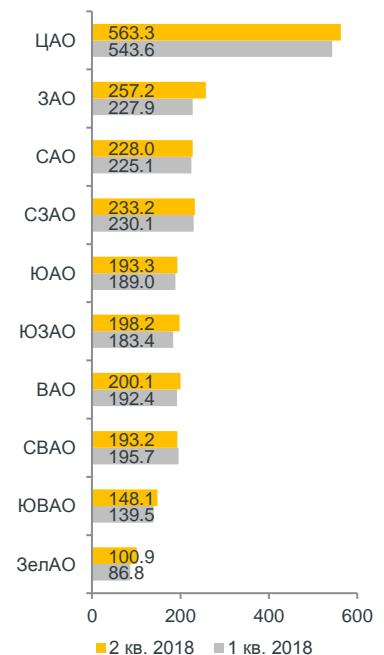


## Изменение средневзвешенной цены предложения к 1 кварталу 2018 г. и ко 2 кварталу 2018 г.

Класс	к 4 кв. 2017 г.	к 1 кв. 2017 г.
Эконом	5,0%	3,6%
Комфорт	2,7%	-0,7%
Бизнес	2,1%	6,1%
<b>В среднем</b>	<b>3,6%</b>	<b>10,6%</b>

По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек «старой» Москвы в 4 квартале 2017 г. отмечено в ЗелАО (86,8 тыс. руб.) и ЮВАО (139,5 тыс. руб.), а наибольший показатель закономерно в Центральном административном округе (543,6 тыс. руб.). На втором месте после ЦАО находится ЗАО – 227,9 тыс. руб./кв. м

## Ранжирование АО «старой» Москвы по средневзвешенной цене предложения на рынке новостроек, 2 кв. 2018 / 1 кв. 2018, тыс. руб.



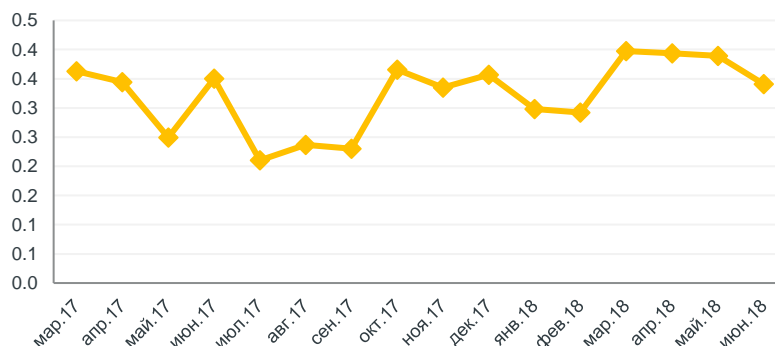
Наибольшее увеличение стоимости за последние 3 месяца отмечено в ЗелАО – на 16,3% и ЗАО – на 12,9%, что связано в основном с более продвинутой стадией реализации (ЗелАО) и выходом новых проектов бизнес-класса (ЗАО).

- Объем предложения в границах «старой» Москвы уменьшился по сравнению с 1 кварталом 2018 г. на 3,0% в количестве корпусов и на 13,1% в суммарной площади квартир.
- Уровень средневзвешенной цены кв. м увеличился на 3,6% относительно 1 квартала 2018 года и составил 224,2 тыс. руб.
- Максимальное значение средневзвешенной цены за кв. м зафиксировано в ЦАО и ЗАО, минимальное – в ЗелАО и ЮВАО.

## УРОВЕНЬ СПРОСА

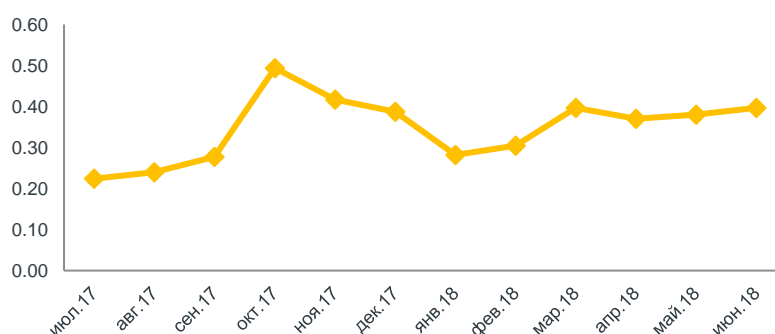
Потенциальный спрос на рынке новостроек Москвы и Московской области, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», во 2 квартале 2018 г. увеличился на **12%** по сравнению с 1 кварталом 2018 г. (сравниваются общие объемы по кварталу). Весенний период и начало лета характеризуются, как правило, стабильно высокой динамикой спроса.

Динамика индекса потенциального спроса на рынке новостроек Московского региона



С точки зрения темпов продаж в новостройках в целом по Москве и Московской области также наблюдается положительная динамика по сравнению с 1 кварталом 2018 г. В отчетном квартале объем продаж увеличился на **14,7%** по отношению к 1 кварталу 2018 г. (сравниваются общие объемы по кварталу) – на основе сделок, заключенных компанией «Азбука Жилья». Объемы продаж оставались стабильными на протяжении всех трех последних месяцев.

Динамика продаж квартир в новостройках Москвы и Московской области



Среди проектов, реализуемых компанией «Азбука Жилья», во 2 квартале 2018 г. наибольшим спросом со стороны покупателей пользовались следующие новостройки:

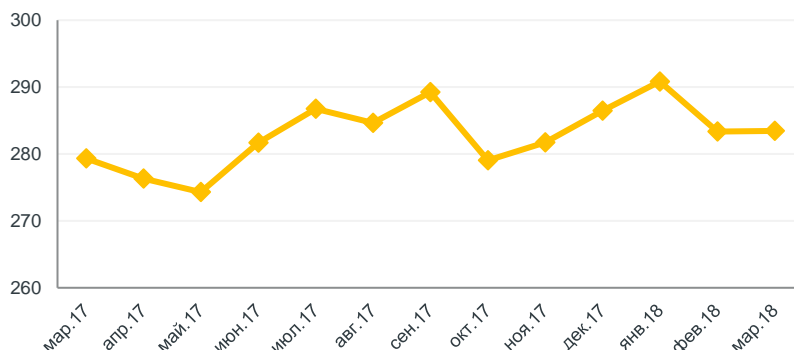
- Москва, ЖК «Лобачевский»;
- Москва, ЖК «Крылатский»
- г. Москва, р-н Некрасовка;
- МО, г. Балашиха, р-н Железнодорожный, ЖК «Центр-2»;
- МО, г. Мытищи, «ЖК Афродита»;
- МО, г. Ивантеевка, ЖК «Дача Шатена» и ЖК «Берег Скалбы-2»

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК «СТАРОЙ» МОСКВЫ

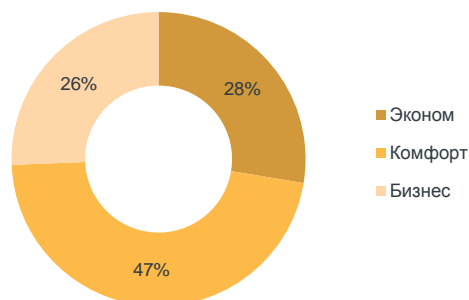
По состоянию на конец 2 кв. 2018 г. на вторичном рынке «старой» Москвы экспонировалось около 1,912 млн. кв. м. жилья, что на **18,8%** меньше по сравнению с концом 1 квартала 2018 года. По структуре предложения 27,6% от общего объема составляет эконом класс, 46,8% - комфорт и 25,6% - бизнес-класс.

По данным департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья», средняя цена на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости по итогам 2 квартала 2018 г. составила **284,5 тыс. руб./кв. м.** Относительно 1 квартала 2018 г. средняя цена уменьшилась на 1,0% (без учета дисконта). После январского снижения средняя стоимость оставалась стабильной в последующие месяцы.

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



Структура предложения вторичного рынка на конец 2 квартала 2018 г., в % от общего объема



## ПРИЛОЖЕНИЕ

### Новостройки компании «Азбука Жилья»

#### «Старая» Москва



#### ЖК «Лобачевский»

ЗАО, Некрасовка р-н,  
Количество комнат: 1/2/3  
Площадь: от 45,2/65,7/93,5 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 9 000 000 руб.  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



#### ЖК «Некрасовка»

ЮВАО, Некрасовка р-н,  
Количество комнат: 1/2/3  
Площадь: от 31,8/49,9/75,6 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 4 000 000 руб.  
Ввод дома в эксплуатацию: IV кв. 2018 г./на заселении



#### ЖК «Крылатский»

ЗАО, Крылатское р-н,  
Количество комнат: 1/2/3/4  
Площадь: от 43,9/65,5/89,1/123,75 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 6 793 200 руб.  
Ввод дома в эксплуатацию: III-IV кв. 2017 г.



#### ЖК «Загорье»

ЮАО, Загорье р-н,  
Количество комнат: 1/2/3  
Площадь: от 30,8/56,7/86,8 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 4 974 900 руб.  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении

#### Московская область



#### ЖК «Московские водники»

Долгопрудный г.,  
Количество комнат: 1/2/3/4  
Площадь: от 33,16/51,93/71,18/89,97 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 3 088 984 руб,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении/ II кв. 2016 г.



#### ЖК «Центр 2»

Железнодорожный г.,  
Количество комнат: 1/2/3/4  
Площадь: от 38,8/58/76,3/103,3 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 3 187 200 руб,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении





### ЖК «Дача Шатена»

Ивантеевка г.,  
Количество комнат: 1/2/3  
Площадь: от 35,3/59,8/83,5 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 2 718 100 руб,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



### ЖК «Берег Скалбы 2»

Ивантеевка г.,  
Количество комнат: 1/2/3  
Площадь: от 41,2/62,4/85,3 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 2 121 800 руб.,  
Ввод дома в эксплуатацию: II кв. 2018 г.



### ЖК «Берег Скалбы»

Ивантеевка г.,  
Количество комнат: 1  
Площадь: от 43,6 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 2 990 000 руб,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



### Мкр. Павшинская пойма

Красногорск г.,  
Количество комнат: 1/2/3/4/5/6  
Площадь: от 39,3 / 58 / 78,1 / 130,4 / 220,5 / 401 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 5 668 000 руб,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



### Мкр. Катюшки-2

Лобня г.,  
Количество комнат: 1/2/3  
Площадь: от 37,4 / 51,7 / 73,6 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 2 917 200 руб,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



### Мкр. Красная горка

Люберцы г.,  
Количество комнат: 1/2/3/4  
Площадь: от 37,4 / 56,6 / 75,8 / 100,9 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 3 721 000 руб,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



### ЖК «Афродита»

Мытищи г.,  
Количество комнат: 1/2/3  
Площадь: от 30,5 / 62,7 / 82 м<sup>2</sup>  
Стоимость: от 2 311 000 руб,  
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении / IV кв. 2016 г.





### ЖК «Светлолюбово»

Пушкино г.,

**Количество комнат:** 1/2/3

**Площадь:** от 36,17 / 48,32 / 63,1 м<sup>2</sup>

**Стоимость:** от 2 314 880 руб,

**Ввод дома в эксплуатацию:** на заселении/I кв. 2017 г.



### ЖК «Домодедово Парк»

Домодедово г.,

**Количество комнат:** 1 / 2

**Площадь:** от 36,15 / 60,47 м<sup>2</sup>

**Стоимость:** от 2 369 632 руб.

**Ввод дома в эксплуатацию:** II кв. 2016 г. / IV кв. 2016 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**

---