



ОБЗОР

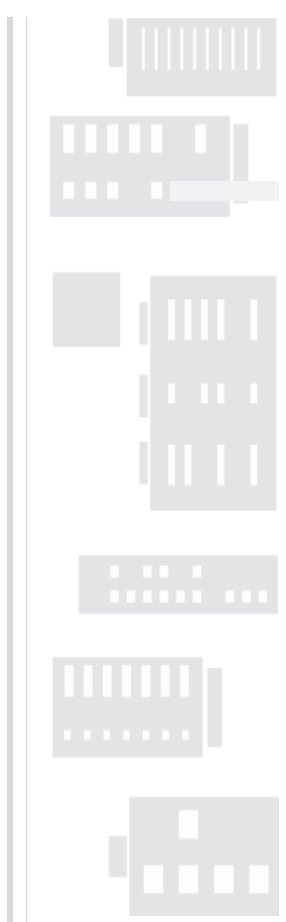
РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

3 квартал 2018 г.

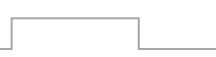
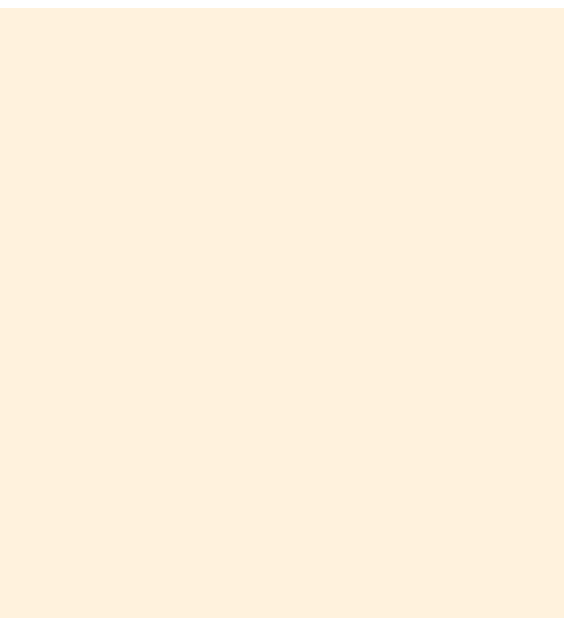
Департамент консалтинга и аналитики





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».....	9



Основные тенденции 3 квартала 2018 года

Рынок жилья:

- Повышенная активность девелоперов наблюдается с летнего периода и приурочена она по большей части к изменениям в законодательстве. За один только 3-й квартал на рынок «старой» Москвы вышло 28 новых жилых проектов (за аналогичный период 2017 года – в 2 раза меньше). Во-первых, застройщики получили разрешение на строительство новых объектов до 1 июля 2018 года, во-вторых, они должны начать строительство этих объектов и, соответственно, их продажу, так как Правительство города будут отслеживать задержки строительных работ и отзываться разрешения по не начатым в срок проектам
- Структура жилого рынка за последний год (по сравнению с осенью 2017 года) существенно изменилась. В частности, в октябре прошлого года доля квартир комфорт класса из расчета суммарной площади в общем объеме предложения составляла 45%, а бизнес-класса – 37%. А в октябре 2018 года ровно наоборот: на бизнес-класс приходится уже 49%, а на комфорт-класс – 36%. В абсолютных цифрах общий объем предложения в классе комфорт снизился с 1,46 млн кв. м до 1,05 млн кв. м, а в бизнес-классе увеличился с 1,22 млн кв. м до 1,42 млн кв. м.
- На протяжении двух лет, в 2016-2017 годах, стоимость на первичном рынке практически не изменялась, были только стандартные ежемесячные колебания. Сравнительно стабильный рост наметился только с осени 2017 года, и в 1-м полугодии средняя стоимость продолжила расти. Однако по итогам 3-го квартала отмечено снижение – на 2,6% по сравнению с концом 2-го квартала. Данное уменьшение вызвано, прежде всего, летним периодом (фактор сезонности).

Предложение:

- Объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы за 3-й квартал в количестве корпусов (без учета элитных объектов) остался на прежнем уровне, незначительно уменьшившись на **0,2%**, в суммарной площади квартир уменьшение к предыдущему кварталу составило **1,7%**;
- На вторичном рынке продолжился тренд на уменьшение объема предложения: на конец 3 квартала 2018 г. количество экспонируемых квартир уменьшилось на **5,0%** по сравнению с концом 2-го квартала 2018 года, а в суммарной площади квартир объем предложения снизился на **4,5%**.

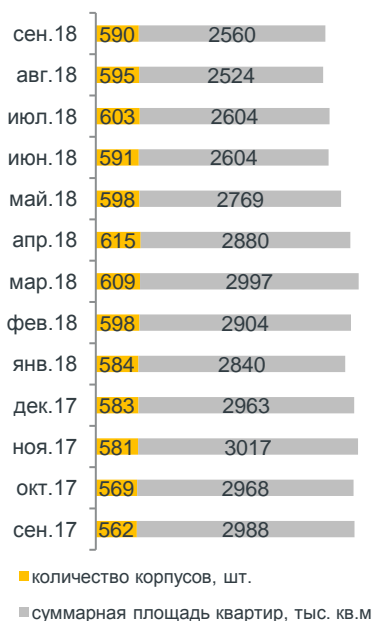
Уровень цен:

- Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) уменьшилась относительно предыдущего квартала на **2,6%** и по итогам 3 квартала 2018 года составила **218,4 тыс. руб./кв. м**;
- Средний уровень цены на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости на конец 3 квартала 2018 г. составил **278,9 тыс. руб.** Относительно 2 квартала 2018 г. средняя стоимость уменьшилась на **2,0%**: после двухлетнего снижения со второй половины 2017 г. стоимость на вторичном рынке находится на сравнительно стабильном уровне.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «СТАРОЙ» МОСКВЫ

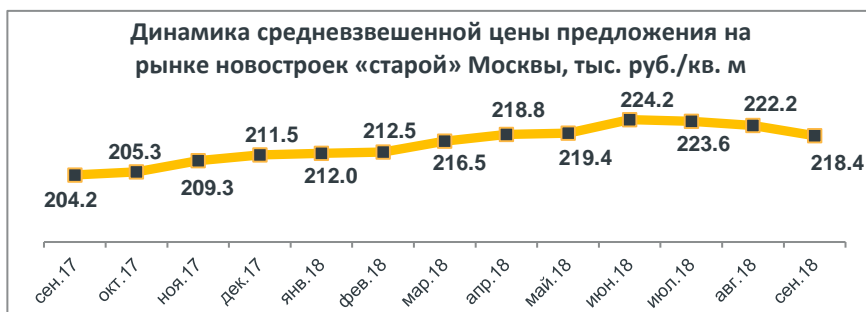
В 3 квартале 2018 года тренд уменьшения объема предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы, который наметился с середины этой весны, притормозил выход большого количества новых проектов.

Динамика объема предложения на рынке новостроек «старой» Москвы



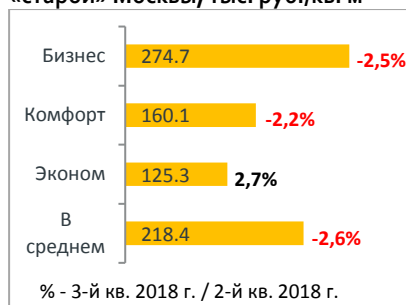
Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) уменьшилась на **2,6%** относительно предыдущего квартала и по итогам 3 квартала 2018 г. составила **218,4 тыс. руб./кв. м**. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. средняя цена больше на **6,9%**.

После последовательного повышения стоимости в течение трех кварталов, снижение за последний период характерно с учетом общего снижения деловой активности в летний период.



В распределении по классам по итогам 3 квартала 2018 г. по сравнению со 2-м кварталом 2018 года наблюдается уменьшение средней стоимости кв. м во всех классах, кроме эконом-класса, где за прошедшие 3 месяца цена увеличилась на 2,7%. В новостройках комфорт-класса наблюдается снижение стоимости на 2,2%, а в сегменте бизнес-класса средняя цена снизилась на 2,5% до 274,7 тыс. руб./кв. м.

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

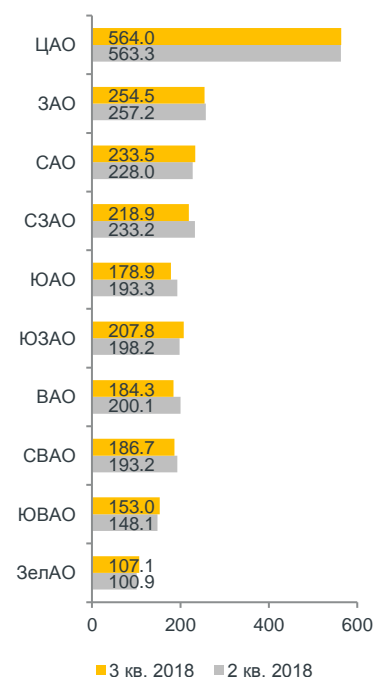


Изменение средневзвешенной цены предложения ко 2 кварталу 2018 г. и к 3 кварталу 2017 г.

Класс	ко 2 кв. 2018 г.	к 3 кв. 2017 г.
Эконом	2.7%	10.7%
Комфорт	-2.2%	-3.6%
Бизнес	-2.5%	1.4%
В среднем	-2.6%	7.0%

По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек «старой» Москвы (с учетом элитной недвижимости) в 3 квартале 2018 г. отмечено в ЗелАО (107,1 тыс. руб.) и ЮВАО (153,0 тыс. руб.), а наибольший показатель закономерно в Центральном административном округе (564,0 тыс. руб.). На втором месте после ЦАО находится ЗАО – 254,5 тыс. руб./кв. м.

Ранжирование АО «старой» Москвы по средневзвешенной цене предложения на рынке новостроек, 3 кв. 2018 / 2 кв. 2018, тыс. руб.



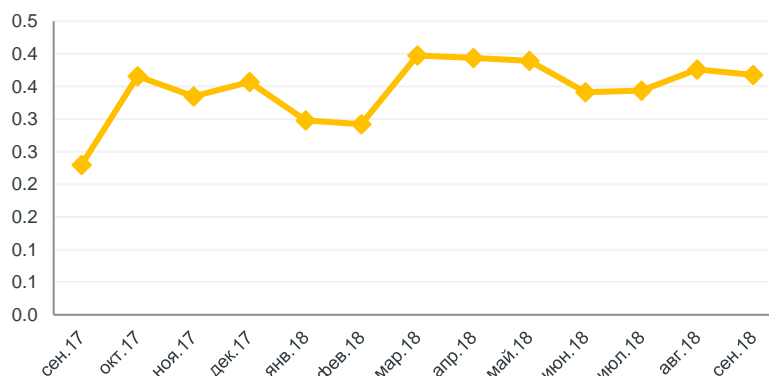
Наибольшее увеличение стоимости за последние 3 месяца отмечено в ЗелАО – на 6,2% и ЮЗАО – на 4,8%, что связано в основном с более продвинутой стадией реализации жилых проектов в обозначенных округах.

- Объем предложения в границах «старой» Москвы уменьшился по сравнению со 2 кварталом 2018 г. на 0,2% в количестве корпусов и на 1,7% в суммарной площади квартир.
- Уровень средневзвешенной цены кв. м уменьшился на 2,6% относительно 2 квартала 2018 года и составил 218,4 тыс. руб.
- Максимальное значение средневзвешенной цены за кв. м зафиксировано в ЦАО и ЗАО, минимальное – в ЗелАО и ЮВАО.

УРОВЕНЬ СПРОСА

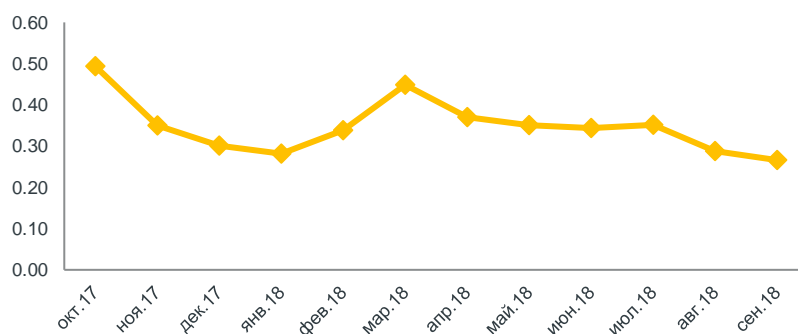
Потенциальный спрос на рынке новостроек Москвы и Московской области, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», в 3 квартале 2018 г. увеличился на **9%** по сравнению со 2 кварталом 2018 г. (сравниваются общие объемы по кварталу). Летний период характеризуется, как правило, снижением активности покупателей, в то же время наблюдался стабильный потенциальный интерес в связи с выходом большого количества новых проектов за последние 3 месяца.

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 со 2 кварталом 2018 г. В отчетном квартале объем продаж уменьшился на **8,7%** по отношению ко 2 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 3 квартале 2018 г. наибольшим спросом со стороны покупателей пользовались следующие новостройки:

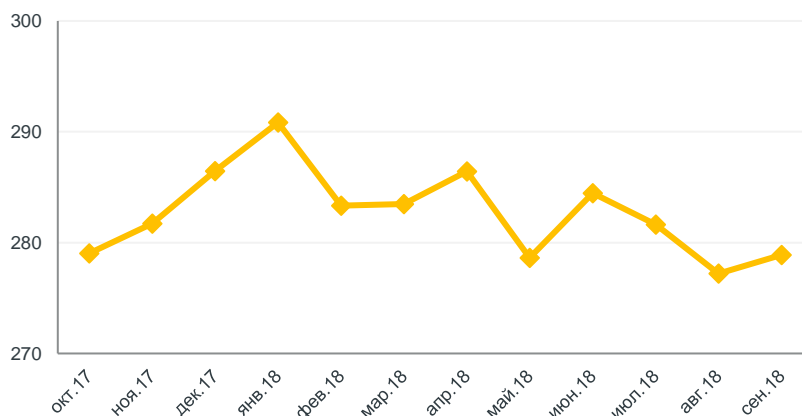
- Москва, ЖК «Лобачевский»;
- Москва, ЖК «Крылатский»;
- Москва, р-н Некрасовка;
- МО, г. Балашиха (р-н Железнодорожный) ЖК «Центр-2»;
- МО, г. Мытищи, «ЖК Афродита»;
- МО, г. Ивантеевка, ЖК «Дача Шатена» и ЖК «Берег Скалбы-2»

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК «СТАРОЙ» МОСКВЫ

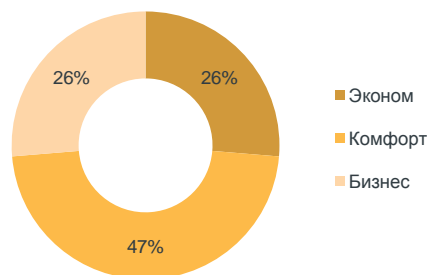
По состоянию на конец 3 кв. 2018 г. на вторичном рынке «старой» Москвы экспонировалось около 1,826 млн. кв. м. жилья, что на **4,5%** меньше по сравнению с концом 2 квартала 2018 года. По структуре предложения 26,3% от общего объема составляет эконом класс, 47,4% - комфорт и 26,3% - бизнес-класс.

По данным департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья», средняя цена на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости по итогам 3 квартала 2018 г. составила **278,9 тыс. руб./кв. м.** Относительно 2 квартала 2018 г. средняя цена уменьшилась на 2,0% (без учета дисконта). В целом за последний год средняя стоимость на вторичном рынке оставалась стабильной.

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, 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 «Московские водники»

Долгопрудный г.
Количество комнат: 1/3
Площадь: от 36,17 / 93,5 м²
Стоимость: от 3 486 469 руб.,
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении / введен в эксплуатацию



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 «Светлобово»

Пушкино г., мкр. Заветы Ильича
Количество комнат: 1/2/3
Площадь: от 35,92 / 45,73 / 69,1 м²
Стоимость: от 2 150 853 руб.,
Ввод дома в эксплуатацию: на заселении



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
