



ОБЗОР

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

4 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 4 квартала 2018 года

Рынок жилья:

- Ключевым событием на рынке новостроек в 2018 году стало введение в середине года изменений в законодательство о реализации строящихся жилых комплексов. Это вызвало существенное увеличение количества новых проектов – застройщики пытались вывести новые проекты до определенного срока, чтобы их реализация проходила по старой схеме, своего рода, задел на переходный период.
- Средняя стоимость 1 квадратного метра на первичном жилом рынке Москвы по итогам декабря 2018 года составила 220,4 тысячи рублей. По сравнению с январем 2018 года данный показатель увеличился на 4%. Рост средней цены в сегменте новостроек наблюдается впервые с конца 2014 года, что свидетельствует о восстановлении жилого рынка, так как до этого в течение двух лет стоимость практически оставалась на одном уровне, даже с учетом сезонных колебаний.
- В 2018 году впервые наметился рост стоимости жилья на вторичном рынке жилья города Москвы с момента корректировки стоимости в 2015 году. Тогда после перевода рынка на рублевый расчет стоимость квартир начала планомерно снижаться, что и наблюдалось в течение последующих 2,5 лет. Однако, похоже, что в уходящем году был достигнут равновесный уровень цен с точки зрения среднего уровня стоимости. Также на рынок повлияли уменьшение ставок по ипотеке (до недавнего времени) и изменения в законе о долевом строительстве.

Предложение:

- Объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы за 4-й квартал в количестве корпусов (без учета элитных объектов) увеличился на **3,6%**, в суммарной площади квартир увеличение к предыдущему кварталу составило **1,0%**;
- На вторичном рынке продолжился тренд на уменьшение объема предложения: на конец 4 квартала 2018 г. количество экспонируемых квартир уменьшилось на **30,7%** по сравнению с концом 3-го квартала 2018 года, а в суммарной площади квартир объем предложения снизился на **28,2%**.

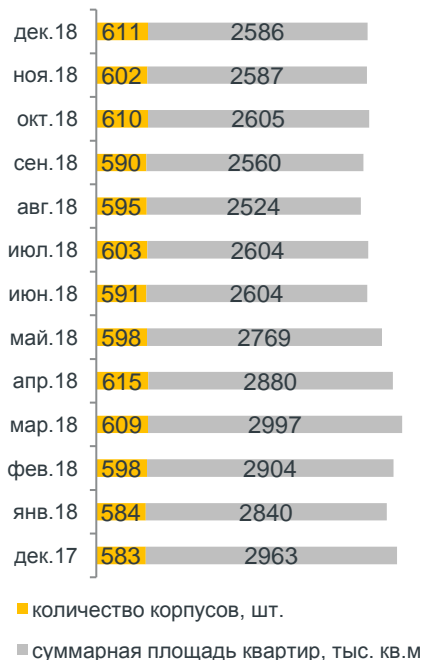
Уровень цен:

- Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась относительно предыдущего квартала на **0,9%** и по итогам 4 квартала 2018 года составила **220,4 тыс. руб./кв. м**;
- Средний уровень цены на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости на конец 4 квартала 2018 г. составил **294,8 тыс. руб.** Относительно 3 квартала 2018 г. средняя стоимость увеличилась на **5,7%**: это наибольшая квартальная динамика с 3 квартала 2017 года.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «СТАРОЙ» МОСКВЫ

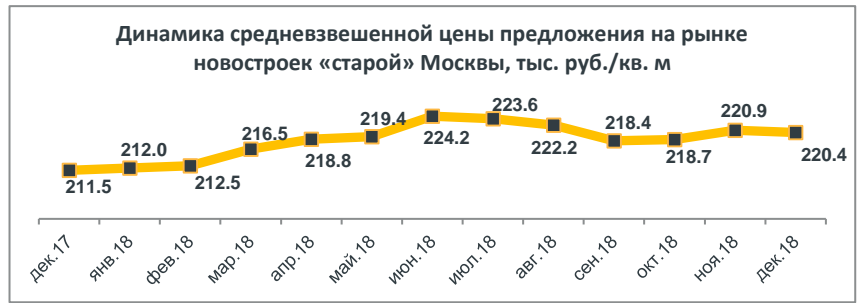
К концу 2018 года объем предложения на первичном рынке вновь начал расти после отрицательной динамики во 2-м и 3-м квартале. В количестве корпусов по итогам 4-го квартала рост составляет 3,6%.

Динамика объема предложения на рынке новостроек «старой» Москвы



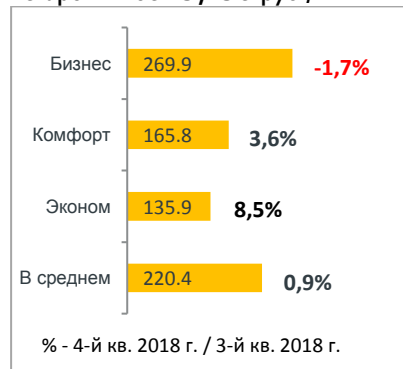
Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась на **0,9%** относительно предыдущего квартала и по итогам 4 квартала 2018 г. составила **220,4 тыс. руб./кв. м**. По сравнению с концом 2017 г. средняя цена квартир в новостройках больше на **4,2%**.

К концу 2018 г. стоимость снова начала расти после небольшого летнего снижения.



В распределении по классам по итогам 4 квартала 2018 г. по сравнению с 3-м кварталом 2018 года наблюдается увеличение средней стоимости кв. м во всех классах, кроме бизнес-класса, где за прошедшие 3 месяца цена уменьшилась на 1,7%. В новостройках комфорт-класса наблюдается увеличение стоимости на 3,6%, а в сегменте эконом-класса средняя цена увеличилась на 8,5% до 135,9 тыс. руб./кв. м.

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

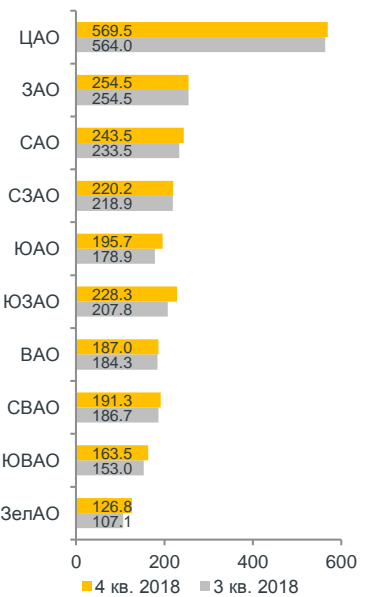


Изменение средневзвешенной цены предложения к 3 кварталу 2018 г. и к 4 кварталу 2017 г.

Класс	к 3 кв. 2018 г.	к 4 кв. 2017 г.
Эконом	8,5%	19,3%
Комфорт	3,6%	-0,2%
Бизнес	-1,7%	-4,0%
В среднем	0,9%	4,2%

По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек «старой» Москвы (с учетом элитной недвижимости) в 4 квартале 2018 г. отмечено в ЗелАО (126,8 тыс. руб.) и ЮВАО (163,5 тыс. руб.), а наибольший показатель закономерно в Центральном административном округе (569,5 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, 4 кв. 2018 / 3 кв. 2018, тыс. руб.



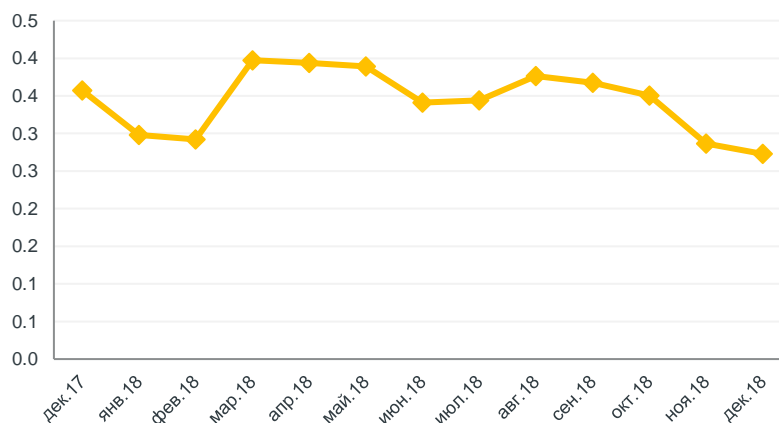
Наибольшее увеличение стоимости за последние 3 месяца отмечено в ЗелАО – на 18,4% и ЮЗАО – на 9,9%, что связано в основном с более продвинутой стадией реализации жилых проектов в обозначенных округах.

- Объем предложения в границах «старой» Москвы увеличился по сравнению с 3 кварталом 2018 г. на 3,6% в количестве корпусов и на 1,0% в суммарной площади квартир.
- Уровень средневзвешенной цены кв. м увеличился на 0,9% относительно 3 квартала 2018 года и составил 220,4 тыс. руб.
- Максимальное значение средневзвешенной цены за кв. м зафиксировано в ЦАО и ЗАО, минимальное – в ЗелАО и ЮВАО.

УРОВЕНЬ СПРОСА

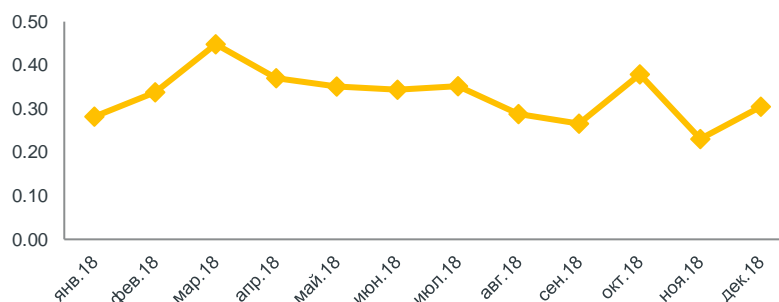
Потенциальный спрос на рынке новостроек Москвы и Московской области, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», в 4 квартале 2018 г. уменьшился на **9%** по сравнению с 3 кварталом 2018 г. (сравниваются общие объемы по кварталу). К концу года наблюдалось небольшое снижение активности покупателей, что может быть вызвано небольшим увеличением 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 3 кварталом 2018 г. В отчетном квартале объем продаж уменьшился на **11,8%** по отношению к 3 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:

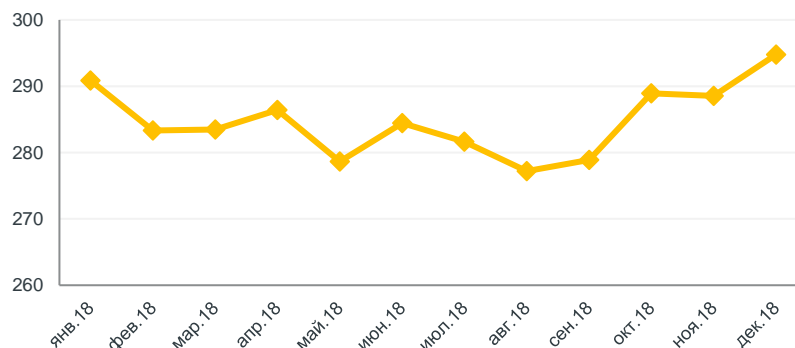
- Москва, ЖК «Лобачевский»;
- Москва, ЖК «Крылатский»;
- Москва, р-н Некрасовка;
- МО, г. Балашиха (р-н Железнодорожный) ЖК «Центр-2»;
- МО, г. Мытищи, «ЖК Афродита»;
- МО, г. Ивантеевка, ЖК «Дача Шатена» и ЖК «Берег Скалбы-2»

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК «СТАРОЙ» МОСКВЫ

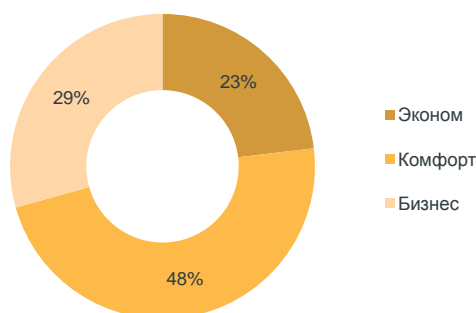
По состоянию на конец 4 кв. 2018 г. на вторичном рынке «старой» Москвы экспонировалось около 1,310 млн. кв. м. жилья, что на **28,2%** меньше по сравнению с концом 3 квартала 2018 года. По структуре предложения 23,1% от общего объема составляет эконом класс, 47,5% - комфорт и 29,4% - бизнес-класс.

По данным департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья», средняя цена на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости по итогам 4 квартала 2018 г. составила **294,8 тыс. руб./кв. м.** Относительно 3 квартала 2018 г. средняя цена увеличилась на 5,7% (без учета дисконта). В целом за последний год средняя стоимость на вторичном рынке продемонстрировала положительный тренд – увеличение на 2,9% по сравнению с концом 2017 года.

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



Структура предложения вторичного рынка на конец 4 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 «Светлолюбово»

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
