

Новостройки Москвы: рынок, тенденции, итоги

Чегодаева Елена

Руководитель департамента аналитики АН «Бон Тон»



Первичный рынок в границах старой Москвы

Количественные показатели нового предложения в 2017-2018 гг.

Новое предложение	2017 г., шт.	2018 г., шт.	Прирост, %
Новые проекты	63	72	14,3 %
Эконом-класс	1	1	0 %
Комфорт-класс	26	32	23,1 %
Бизнес-класс	27	25	-7,4 %
Премиум-класс	9	11	22,2 %
Новые корпуса в проектах	39	50	28,2 %
Кол-во корпусов	160	200	25 %
Общая продаваемая площадь, заявленная в ПД, тыс. м ²	3206	3756,8	17,2 %

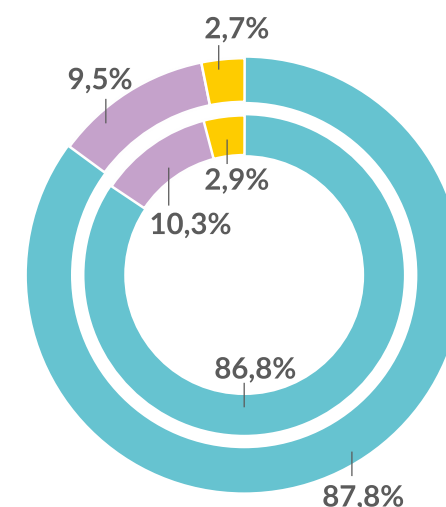
Структура нового предложения по типам жилья на первичном рынке старой Москвы

Новые проекты

Типология проектов	Кол-во проектов, шт.	Кол-во лотов, шт.	Продаваемая площадь по ПД, тыс. м ²
Квартиры	50	26 971	1 591,5
Апартаменты	20	5 724	310,6
Смешанные	2	538	36,4
Итого	72	33 233	1 938,5

Новые объемы в уже реализуемых проектах

Типология проектов	Кол-во проектов, шт.	Кол-во лотов, шт.	Продаваемая площадь по ПД, тыс. м ²
Квартиры	43	29 426	1 707,3
Апартаменты	4	957	47,7
Смешанные	3	1 377	63,3
Итого	50	31 760	1 818,3
Всего нового предложения		64 993	3 756,8



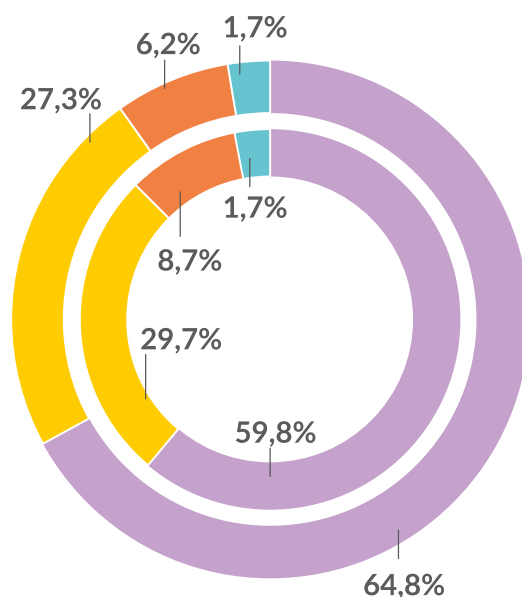
- - квартиры
- - апартаменты
- - смешанные

Внутренний круг -
распределение в лотах, шт.

Внешний круг -
распределение в м²

Структура нового предложения по классам на первичном рынке старой Москвы

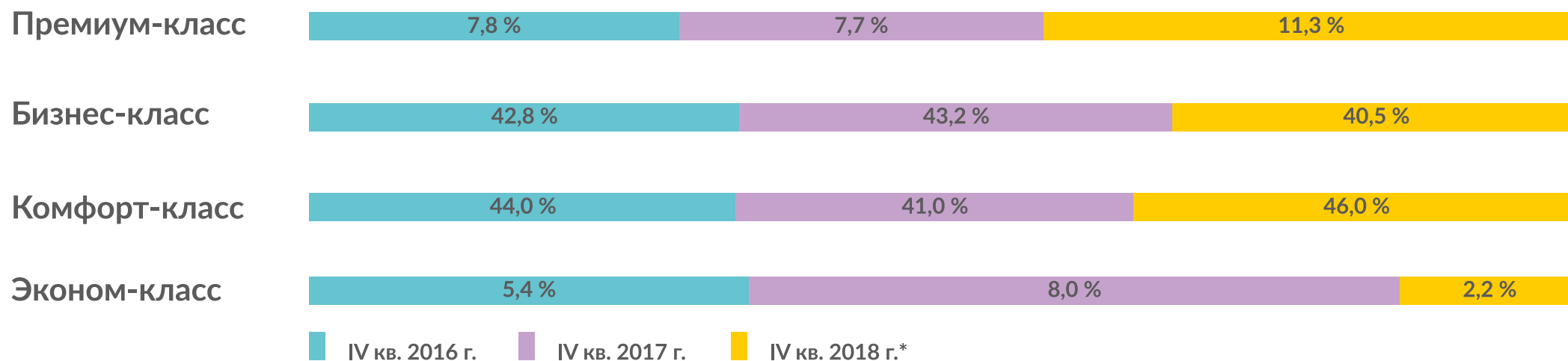
Класс	Кол-во лотов, шт.	Продаваемая площадь по ПД, тыс. м ²	Доля, шт.	Доля, м ²
Эконом	1 120	65,4	1,7 %	1,7 %
Комфорт	42 083	2 246,5	64,8 %	59,8 %
Бизнес	17 761	1 117,1	27,3 %	29,7 %
Премиум	4 029	327,8	6,2 %	8,7 %
Итого	64 993	3 756,8	100 %	100 %



- - эконом-класс
- - комфорт-класс
- - бизнес-класс
- - премиум-класс

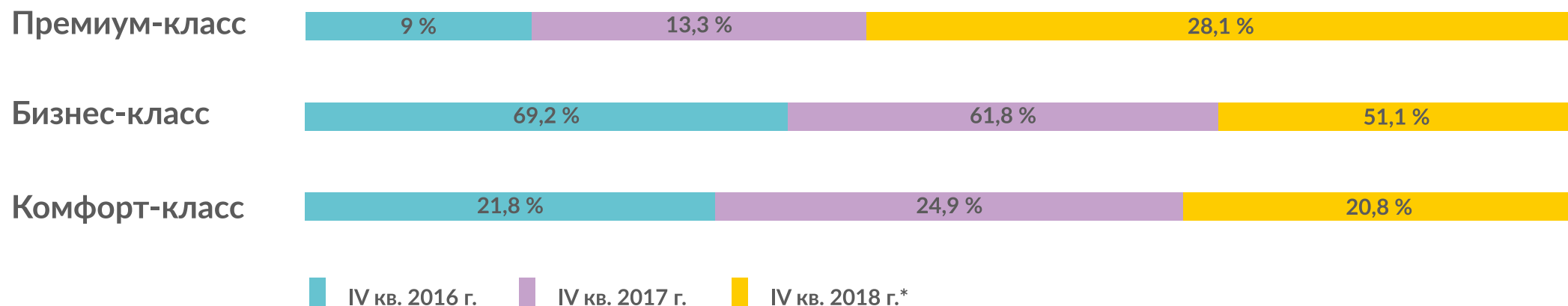
Внутренний круг - распределение в лотах, шт.
Внешний круг - распределение в м²

Структура экспозиции по классам на первичном рынке жилой недвижимости старой Москвы, м², % (2016-2018 гг.)



Динамика объема предложения, тыс м ²	IV кв. 2016 г.	IV кв. 2017 г.	IV кв. 2018 г.*	Прирост, % (2017/2016)	Прирост, % (2018/2017)
Премиум-класс	168	205,8	263,4	23 %	28 %
Комфорт-класс	949,8	1 089,48	1 075,86	15 %	-1,3 %
Бизнес-класс	924	1 150	947,5	24 %	-18 %
Эконом-класс	117,451	213,864	51,724	82 %	-75,8 %
Итого	2 159,2	2 659,1	2 338,5	23 %	-12,1 %

Структура экспозиции по классам на первичном рынке апартаментов старой Москвы, м², % (2016-2018 гг.)



■ IV кв. 2016 г. ■ IV кв. 2017 г. ■ IV кв. 2018 г.*

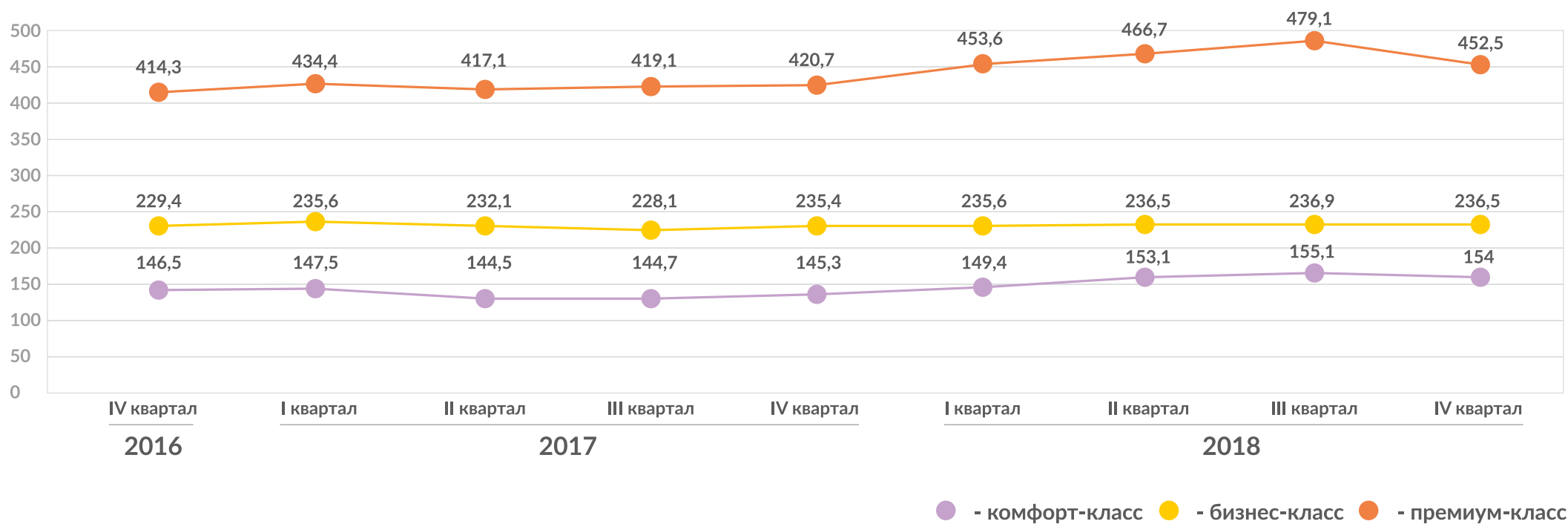
Динамика объема предложения, тыс м ²	IV кв. 2016 г.	IV кв. 2017 г.	IV кв. 2018 г.*	Прирост, % (2017/2016)	Прирост, % (2018/2017)
Премиум-класс	39,9	69,5	166,3	73,9 %	139,5 %
Комфорт-класс	96,9	130,5	122,8	34,7 %	-5,9 %
Бизнес-класс	307,9	323,5	302,5	5,1 %	-6,5 %
Итого	444,7	523,5	591,7	17,7 %	13 %

Динамика средней цены кв.м на первичном рынке жилой недвижимости старой Москвы по классам, тыс. руб. (2016 по 2018 гг.)



Класс	IV кв. 2016 г.	IV кв. 2017 г.	IV кв. 2018 г.*	Прирост, % (2017/2016)	Прирост, % (2018/2017)
Эконом-класс	119,9	111,3	120,6	-7,2 %	8,4 %
Комфорт-класс	146,8	150,2	155,2	2,3 %	3,3 %
Бизнес-класс	234,5	228,6	228,2	-2,5 %	-0,2 %
Премиум-класс	422,2	440,4	447,1	4,3 %	1,5 %

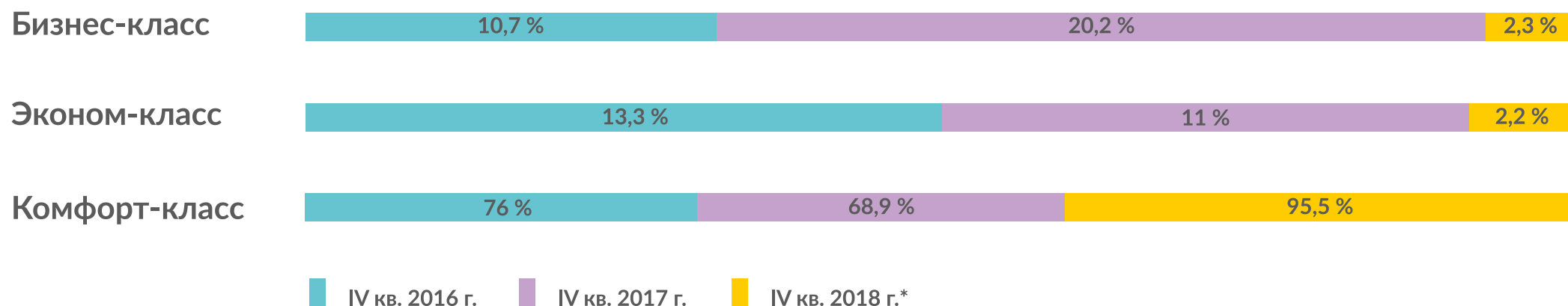
Динамика средней цены кв.м на первичном рынке апартаментов старой Москвы по классам, тыс. руб. (2016-2018 гг.)



Класс	IV кв. 2016 г.	IV кв. 2017 г.	IV кв. 2018 г.*	Прирост, % (2017/2016)	Прирост, % (2018/2017)
Комфорт-класс	146,5	145,3	154	-0,8 %	6 %
Бизнес-класс	229,4	235,4	236,5	2,6 %	0,5 %
Премиум-класс	414,3	420,7	452,5	1,5 %	7,6 %

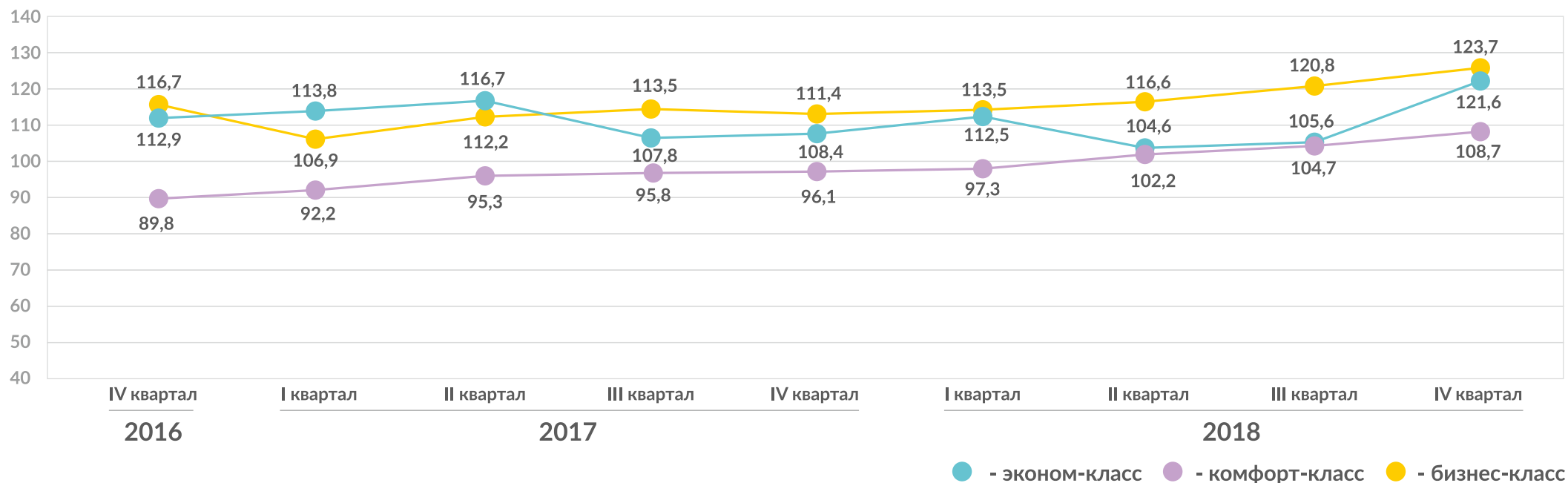
Первичный рынок Новой Москвы

Структура экспозиции по классам на первичном рынке Новой Москвы, тыс. м², % (2016-2018 гг.)



Динамика объема предложения, м ²	IV кв. 2016 г.	IV кв. 2017 г.	IV кв. 2018 г.*	Прирост, % (2017/2016)	Прирост, % (2018/2017)
Комфорт-класс	492,7	346,1	505,5	-29,7 %	46 %
Эконом-класс	85,9	55,2	11,5	-35,8 %	-79,1 %
Бизнес-класс	69,5	101,3	12,4	45,8 %	-87,7 %
Итого	648	502,6	529,4	-22,4 %	5,3 %

Динамика средней цены кв.м на первичном рынке Новой Москвы по классам, тыс. руб. (2016-2018 гг.)



Динамика средней цены, м ²	IV кв. 2016 г.	IV кв. 2017 г.	IV кв. 2018 г.*	Прирост, % (2017/2016)	Прирост, % (2018/2017)
Комфорт-класс	89,8	96,1	108	7 %	12,4 %
Эконом-класс	112,9	108,4	121,6	-4 %	12,2 %
Бизнес-класс	116,7	111,4	123,7	-4,5 %	11 %
Средняя цена м ² , тыс. руб	106,5	105,3	108,7	-1,1 %	3,2 %

Спрос на первичном рынке в границах старой Москвы

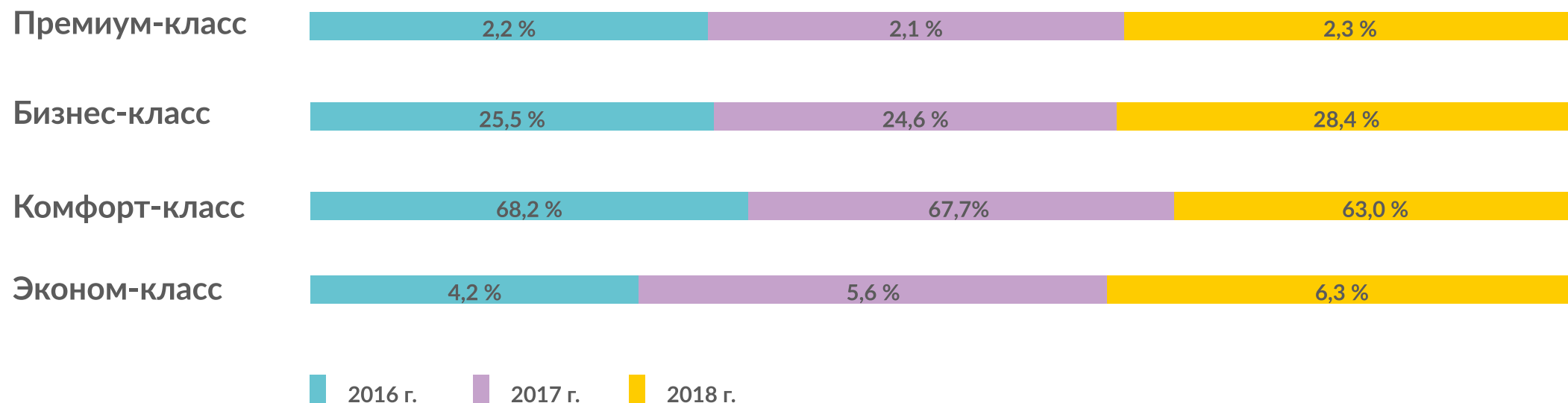
Показатели спроса по классам и типам жилья на первичном рынке старой Москвы

(по данным реализации за 11 мес., 2016-2018 гг.)

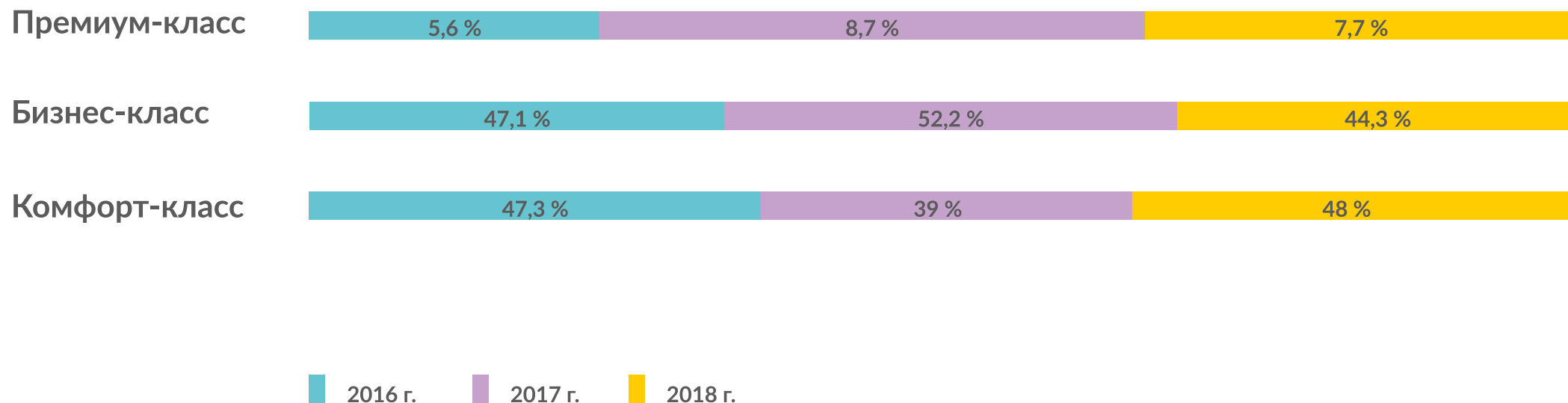
Тип жилья	2016 г., шт.	2017 г., шт.	2018 г., шт.	Прирост, % (2017/2016)	Прирост, % (2018/2017)
Апартаменты	2 757	3 532	4 585	28,1 %	29,8 %
Комфорт-класс	1 305	1 379	2 203	5,7 %	59,8 %
Бизнес-класс	1 298	1 845	2 029	42,1 %	10 %
Премиум-класс	154	308	353	100 %	14,6 %
Квартиры	21 751	28 840	42 392	32,6 %	47 %
Эконом-класс	903	1 613	2 666	78,6 %	65,3 %
Комфорт-класс	14 835	19 513	26 722	31,5 %	36,9 %
Бизнес-класс	5 539	7 096	12 023	28,1 %	69,4 %
Премиум-класс	474	618	981	30,4 %	58,7 %
Общий итог	24 2508	32 372	46 977	32,1 %	45,1 %

Структура спроса на первичном рынке жилой недвижимости старой Москвы

по классам, шт., % (по данным реализации за 11 мес. 2016-2018 гг.)



Структура спроса на первичном рынке апартаментов старой Москвы по классам, ШТ., % (по данным реализации за 11 мес. 2016-2018 гг.)



Средняя площадь реализуемых лотов по классам и типам жилья на первичном рынке старой Москвы (по данным реализации за 11 мес., 2016-2018 гг.)

Тип жилья	2016 г., м ²	2017 г., м ²	2018 г., м ²	Прирост, % (2017/2016)	Прирост, % (2018/2017)
Апартаменты	47,7	52,2	48,6	9,5 %	-6,8 %
Комфорт-класс	41,6	41,4	36,8	-0,7 %	-11,1 %
Бизнес-класс	51,5	55,5	57,3	7,7 %	3,3 %
Премиум-класс	70,4	80,6	72,3	14,5 %	-10,3 %
Квартиры	60,1	58,6	58,5	-2,4 %	-0,2 %
Эконом-класс	54,3	54,3	52,9	0,1 %	-2,5 %
Комфорт-класс	55,1	53,8	54,1	-2,3 %	0,5 %
Бизнес-класс	72,3	69,7	67	-3,7 %	-3,9 %
Премиум-класс	89,3	90,1	87,3	0,9 %	-3,1 %
Общий итог	58,7	57,9	57,5	-1,3 %	-0,7 %

Основные тенденции первичного рынка Москвы на 2019 г.

Активный выход новых проектов до июля 2019 г. продолжится

Слабая волатильность средней цены м² по всем классам и типам жилья

Усилится влияние фактора реновации при реализации проектов, особенно в массовом сегменте

Ипотека будет продолжать оставаться основным драйвером первичного рынка

Спрос будет оставаться стабильным на массовый сегмент с наиболее приемлемым ценником



Благодарю за внимание

+7 (495) 727 1000

bonton.ru