

КРАТКИЙ ОБЗОР

СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

1 КВАРТАЛ 2021





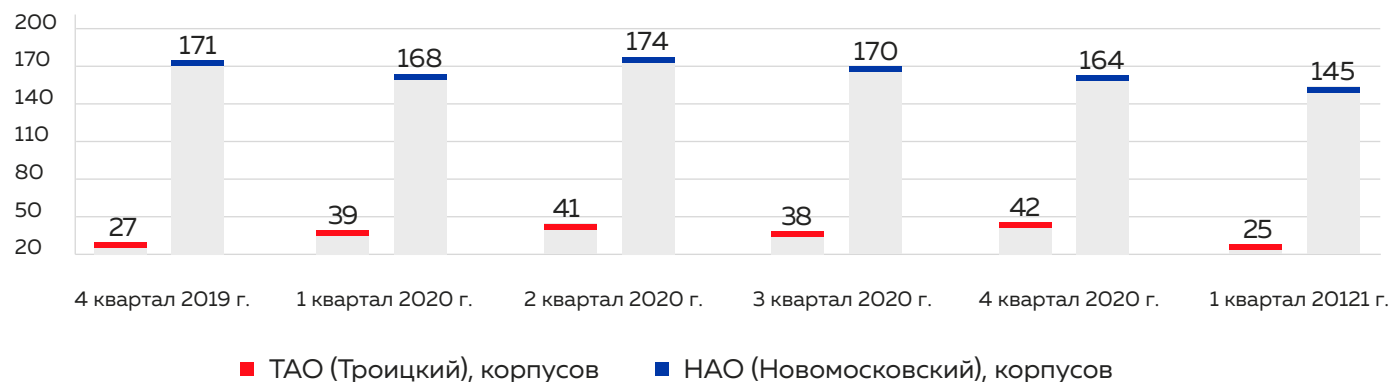
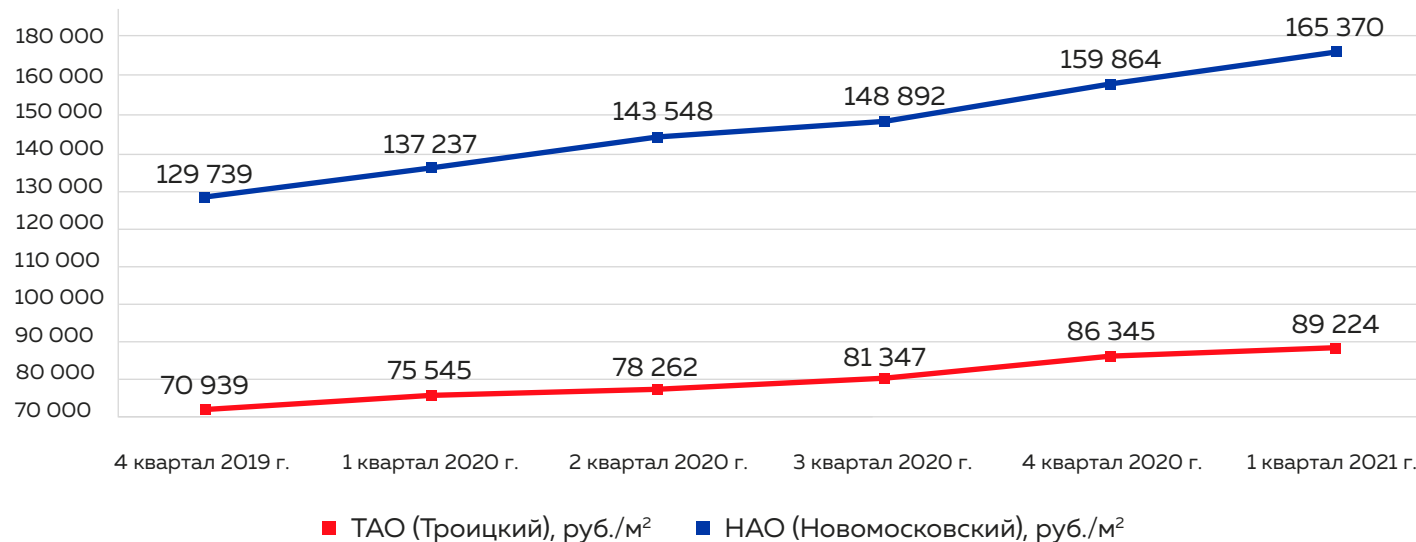
Ковров Сергей

Руководитель отдела
аналитики и консалтинга

Программа льготной ипотеки продолжает оказывать положительное влияние на спрос в Новой Москве. Даже при существенном увеличении бюджета покупки, интерес к новомосковским квартирам по-прежнему находится на высоком уровне. Более 50% покупателей отдавали предпочтение однокомнатным квартирам и студиям. С введением новых объемов застройщикам удалось увеличить долю продаваемых однокомнатных квартир, а вот доля квартир бюджетом менее 5 млн сокращается вне зависимости от выпуска на рынок новых предложений.

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

Динамика объема предложения и средней цены м²



По итогам 1 квартала 2021 года можно судить о продолжающемся росте цен на первичном рынке Новой Москвы. Увеличилась и доля сделок с привлечением ипотечного кредитования. Доля приобретаемых квартир в бюджете от 10 до 15 млн. выросла почти на 30%. При этом площадь приобретаемого жилья сократилась. Более 55% всех покупок пришлось на квартиры до 50 кв.м. Сократилась и доля двухкомнатных и трехкомнатных в пользу однокомнатных. С каждым кварталом наблюдается постепенное сближение цен в Новой Москве к предложениям в пределах МКАД.

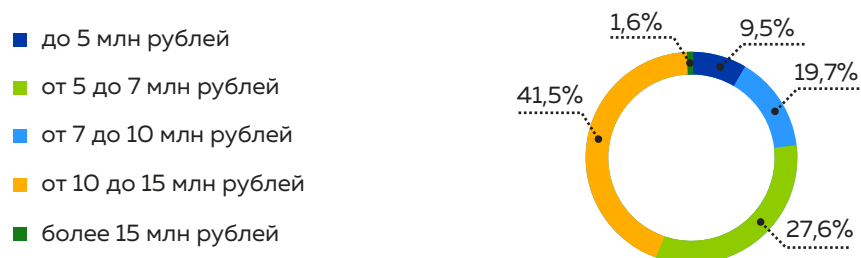
Структура спроса по комнатности, 1 квартал 2021 года

В 1-м квартале 2021 года самым популярным вариантом покупки оставались однокомнатные квартиры и студии, доля которых превысила 50%. После 3-го квартала 2020 года происходит постепенное снижение спроса на двухкомнатные квартиры, за этот период данный показатель снизился практически на 6% и в 1 квартале 2021 года составил 32,6%. Доля трехкомнатных квартир также уменьшилась, но незначительно, потеряв меньше процента и составила 16,1%. А вот на многокомнатные квартиры спрос по сравнению с предыдущим кварталом не изменился, ими по-прежнему интересовались чуть более 1% покупателей.



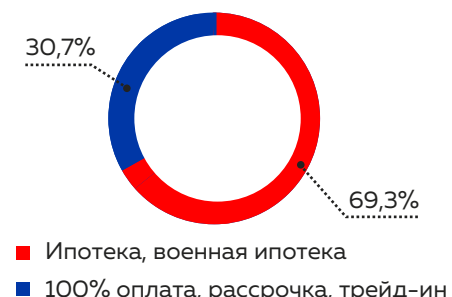
Распределение спроса по бюджету, 1 квартал 2021 года

Резко выросло количество сделок в Новой Москве в бюджете от 10 до 15 млн. руб., чья доля составила рекордные 41,5%. Доля покупателей, предпочитающих квартиры стоимостью более 15 млн. руб., также увеличилась на 1%. А вот спрос на квартиры менее 10 млн. значительно снизился. В диапазоне от 7 до 10 млн. падение составило 13%, от 5 до 7 млн. - 9,2%. Доля спроса на квартиры, стоимость которых менее 5 млн., составила всего 9,5% (а ведь еще год назад данный показатель был в 2,5 раза больше).



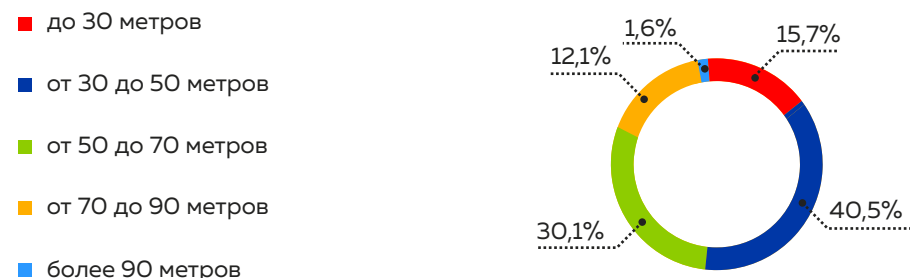
Структура спроса по типу сделки, 1 квартал 2021 года

К концу 1 квартала 2021 года возросла на 2% доля договоров, заключенных с привлечением заемных у банка средств. Данный способ неизменно остается самым востребованным. Почти 70% покупателей воспользовались ипотечными продуктами для приобретения жилья в 1 квартале этого года.



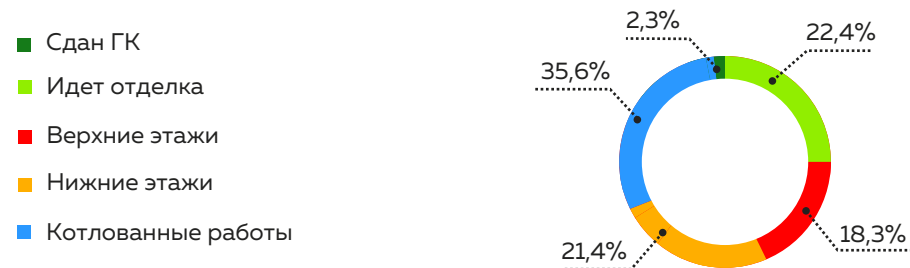
Структура спроса по площади, 1 квартал 2021 года

По итогам первого квартала выросла доля квартир площадью не более 50 кв.м. На квартиры площадью до 30 кв.м. рост составил 1,4%, на квартиры от 30 до 50 кв.м. показатели увеличились на 1,2%, составив максимальные в данном квартале 40,5%. Несмотря на небольшой спад, значительную долю спроса все так же занимают помещения площадью от 50 до 70 кв.м. – 30,1%. Рекордно низкие показатели относительно остаются в квартирах площадью более 90 кв.м. (1,6%).



Структура спроса по стадии готовности, 1 квартал 2021 года

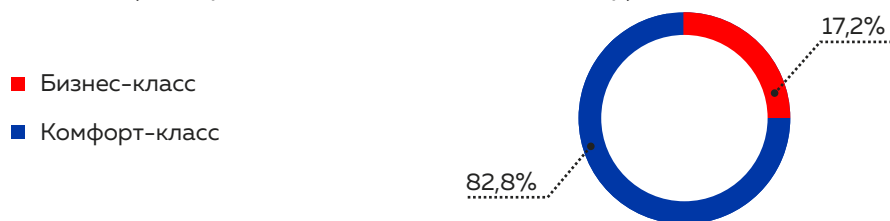
Относительно 4-го квартала 2020 года увеличился спрос на квартиры и апартаменты в корпусах на этапе возведения нижних этажей (+9%), что в итоге составило 21,4%. По всем остальным стадиям готовности спрос уменьшился от 1,2% до 4,9%. Наибольшее падение спроса показали проекты на стадии отделки. Несмотря на падение, доля квартир на стадии котлована все равно остается самой высокой, составляя 35,6%.



Доля предложений комфорт класса сохраняет свои лидирующие позиции и составляет более 80% жилищного рынка Новой Москвы. Заметно существенное вымывание предложения на стадии котлована. Объем предложений однокомнатных квартир и студий восстановился до показателей 2 го квартала 2020 года и ожидаемо превысил долю двухкомнатных квартир. Практически сравнялось количество предложений в бюджете от 7 до 10 млн. с квартирами стоимостью более 10 млн.

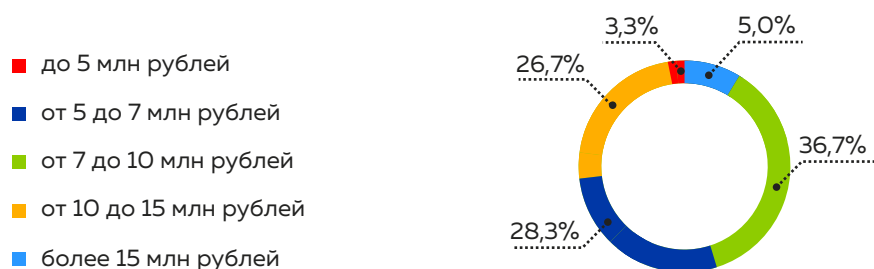
Распределение предложения по классам, 1 квартал 2021 года

В 4-м квартале 2020 года подавляющая доля жилья представлена комфорт-классом. Средняя стоимость кв.м. в данном сегменте составила 172 тыс. руб., что на 7% дороже, чем в предыдущем периоде. Доля квартир бизнес-класса превысила показатели 2-го квартала 2020 года, составив около 18%. Средняя стоимость м² в бизнес-сегменте по итогу 4 квартала 2020 года составила 185 тыс. руб.



Распределение предложения по бюджету, 1 квартал 2021 года

Наибольший выбор ждал покупателей в бюджете покупки от 7 до 10 млн. руб., несмотря на сокращение предложения на 5,9%. Предложение наиболее доступного жилья (до 5 млн. руб.) сократилось еще сильнее относительно показателей 4-го квартала 2020 года, и составив всего 5%.

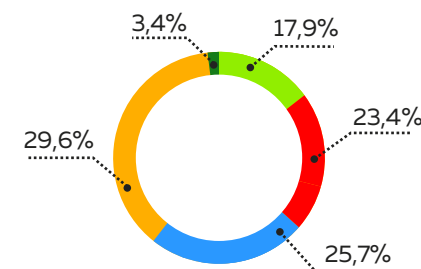


Распределение предложения по стадии готовности, 1 квартал 2021 года

Наибольшее влияние на изменение распределения по стадии готовности оказало сокращение на 15% доли лотов на стадии котлована, тем самым практически сравняв количество предложений на стадии котлована и при возведении нижних и верхних этажей.

Вдвое увеличилось количество предложений в сданных корпусах и составило 3,4%.

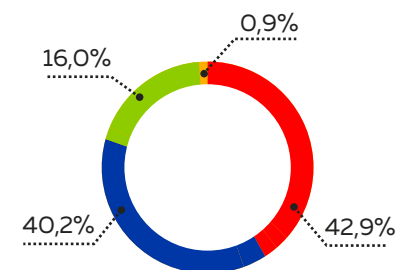
- Сдан ГК
- Идет отделка
- Верхние этажи
- Нижние этажи
- Котлованные работы



Распределение предложения по комнатности, 1 квартал 2021 года

В разделении объектов по количеству комнат значительных изменений не произошло. Основная часть предложений представлена однокомнатными и двухкомнатными квартирами, 42,9% и 40,2% соответственно. Количество трехкомнатных квартир для реализации уменьшилось на 2% по сравнению с 4 кварталом 2020 года. Доля многокомнатных квартир и апартаментов по-прежнему минимальна и составила менее 1%.

- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



Распределение предложения по площади, 1 квартал 2021 года

По итогам квартала, максимальная доля была зафиксирована на предложения площадью от 30 до 70 м². Она составила порядка 70%. Доля квартир площадью более 90 м² прервала тенденцию к снижению, отмечавшуюся в течение всего прошлого года, увеличившись на 0,6%.

- до 30 метров
- от 30 до 50 метров
- от 50 до 70 метров
- от 70 до 90 метров
- более 90 метров

