

КРАТКИЙ ОБЗОР

СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

1 КВАРТАЛ 2020



СУПЕРМАРКЕТ
НЕДВИЖИМОСТИ



Ковров Сергей

Руководитель отдела аналитики и консалтинга

Начиная с 2018 года, мы видим тенденцию к снижению средней площади продаваемых квартир в Новой Москве. Так, в комфорт-классе она снизилась с 56,8 м² в январе 2019 года до 52,3 м² в 1 квартале 2020 года. Данный тренд объясняется, главным образом, 2 факторами: улучшением транспортной доступности (открытие новых станций метро и МЦД), а также постоянным повышением цен на жилье в данном регионе, из-за чего многие покупатели вынуждены отдавать предпочтение в пользу более бюджетных и малогабаритных вариантов.

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

На рынке представлено 30 проектов в 207 корпусах — примерно 9 тыс. квартир суммарной площадью 480 тыс. м² и стоимостью 65 млрд. руб. При этом основная доля предложения все также находится в НАО — 97,1%.

В 1 квартале 2020 года на рынок Новой Москвы вышло 11 корпусов, все в уже строящихся комплексах. По сравнению с концом 2019 года предложение выросло на 2,3%. Прирост отмечен как в Новомосковском (+1,1%), так и в Троицком округе, где суммарный объем лотов вырос в 1,5 раза за счёт выхода на рынок ЖК Ново-Никольское. Таким образом, концентрация нового строительства в ближайшем поясе Новой Москвы снизилась на 1%.

Средневзвешенная цена по всем проектам Новой Москвы составила 135 тыс. руб./м², что на 5,7% выше, чем в начале года. При этом значительное подорожание коснулось как бизнес класса (+6,4%), так и комфорта сегмента (+ 4,8%). Более ощутима разница в цене между НАО и ТАО — 137,2 и 75,5 тыс. руб./м². соответственно. Повышение цен в процентном соотношении составило 6,5% в ТАО и 5,5% в НАО.

Динамика объема предложения и средней цены м²



■ ТАО (Троицкий), руб./м² ■ НАО (Новомосковский), руб./м²



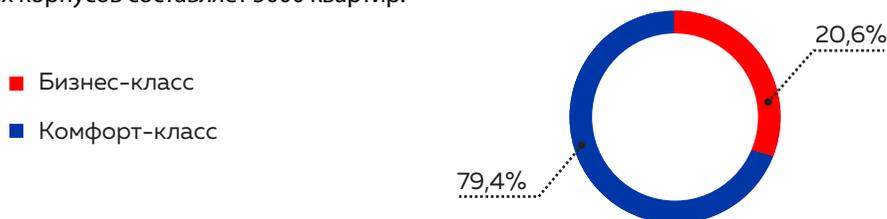
■ ТАО (Троицкий), корпусов ■ НАО (Новомосковский), корпусов

В целом повышение цен было обусловлено сдвигом готовности объектов в пользу более поздних стадий. Если в начале года 62% предложения относилось к стадии котлована, то к началу апреля оно уменьшилось примерно на треть. В зданиях на этапе монтажа этажей сосредоточилось 44% экспозиции (+18 п.п.), а в домах, находящихся на отделочных работах, — 13,4% (+4 п.п.). Доля предложения в готовых домах остаётся на том же низком уровне — 2,7%.

Наибольшее подорожание за квартал произошло на стадии строительства нижних этажей и этапе выполнения отделочных работ (11 и 13% соответственно), тогда как корпуса на стадии котлована выросли в цене только на 2%.

Распределение предложения по классам, 1 квартал 2020 года

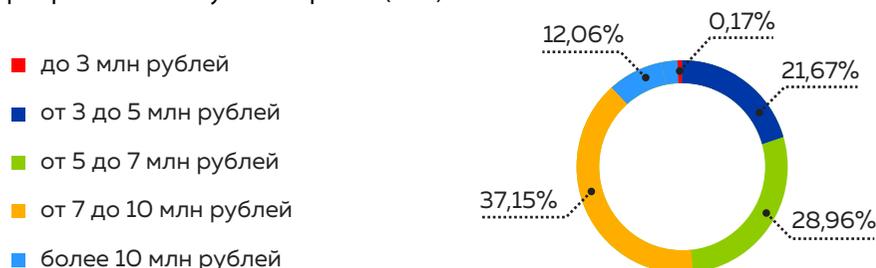
Новостройки комфорт-класса занимают 79,4% — это 7,2 тыс. лотов общей площадью 375 тыс. м². Доля бизнес сегмента сократилась на 6 п.п. и составила 20,6% — 105 тыс. м² (1861 лот). Незначительная ранее ценовая граница между ними стала более явной (однако так и не дотягивает до отметки 5000 руб./м²), ведь за 1 квартал в продажу не поступило ни одного нового корпуса бизнес-класса и предложение сократилось на 500 квартир, тогда как в комфорт сегменте продажи стартовали сразу в 11 корпусах, в результате чего предложение выросло практически на 700 лотов, суммарный же объем новых корпусов составляет 5000 квартир.



Распределение предложения по бюджету, 1 квартал 2020 года

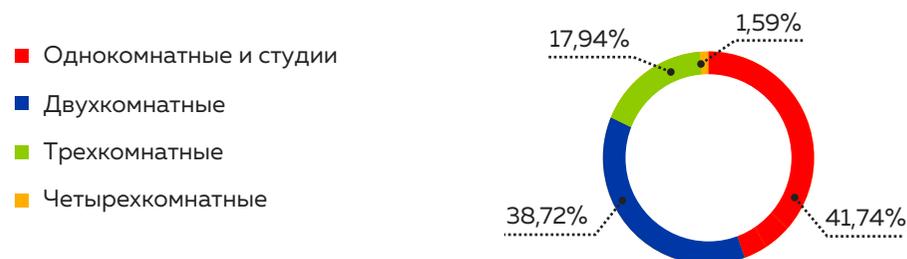
К концу марта 2020 г. средний бюджет предложения вырос по отношению к прошлому кварталу на 2,3%, составив 7,2 млн. руб. В наибольшей степени подорожали двухкомнатные и трехкомнатные квартиры (на 5%), а также студии (на 4%). Остальные типы прибавили в цене лишь около 1-2%.

На конец 1 квартала 2020 год осталось всего 15 квартир стоимостью до 3 млн. руб., их доля сократилась до 0,17% в общем объеме. Выросла доля бюджетного жилья от 3 до 5 млн. и дорогого от 10 млн. (+2 п.п. и +3,3 п.п. соответственно). Структура предложения по цене стала чуть более равномерной, хотя лоты стоимостью от 5 до 10 млн. продолжают формировать основную часть рынка (66%).



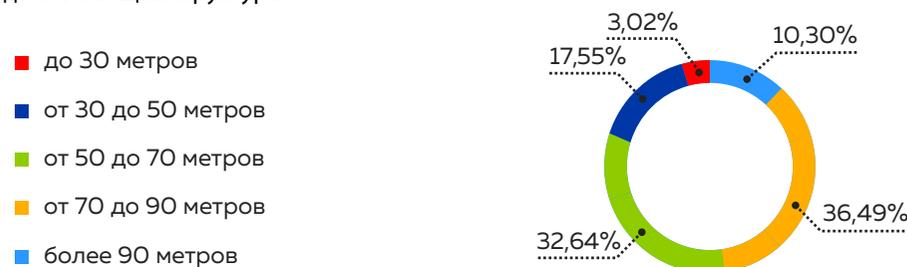
Распределение предложения по комнатности, 1 квартал 2020 года

В структуре предложения по типу комнатности по-прежнему преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры, хотя за квартал доля выросла только в отношении «однушек» и студий (+3,2 п.п.). Несмотря на популярность однокомнатных лотов у покупателей, активность застройщиков по их выведению их на рынок перекрыла покупательский спрос. Предложение по всем остальным вариантам уменьшилось, особенно по трёхкомнатным квартирам (минус 2,3%).



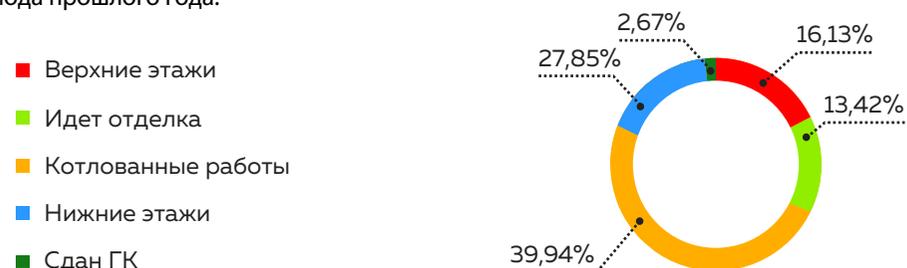
Распределение предложения по площади, 1 квартал 2020 года

Продолжилась тенденция по увеличению доли квартир площадью до 50 м², которые сейчас занимают практически половину рынка. Самые крупные лоты от 90 м² сократились до 3% в общей структуре.



Распределение предложения по стадии готовности, 1 квартал 2020 года

Также выросла доля квартир с готовой и частичной отделкой — до 53,5%. По сравнению с концом 2019 г., их доля выросла на 2,4% или на 5,1% относительно аналогичного периода прошлого года.



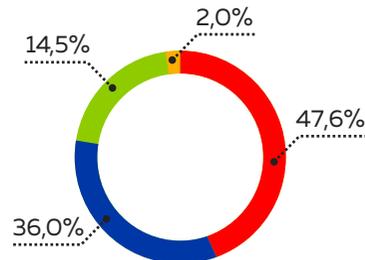
Спрос, 1 квартал 2020 года

По итогам 1 квартала 2020 года в Новой Москве число зарегистрированных сделок ДДУ составило около 5 тысяч квартир, что на 23% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Самым активным месяцем оказался февраль, в котором было заключено примерно 1,8 тыс. сделок. В этом мы можем увидеть отличие от московских проектов в пределах МКАД, где, несмотря на введение жестких карантинных мер, основные продажи пришлись на март. По-прежнему основу спроса (99,5%) составляют проекты, находящиеся в Новомосковском административном округе.

Структура спроса по комнатности, 1 квартал 2020 года

Самыми востребованными квартирами все также остаются однокомнатные (включая студии) и двухкомнатные: их доля составляет 47,6% и 36% соответственно. При этом по сравнению с аналогичным периодом прошлого года спрос на «однушки» упал на 1,8 п.п. и, в тоже время, вырос на «трешки» на 2,1%.

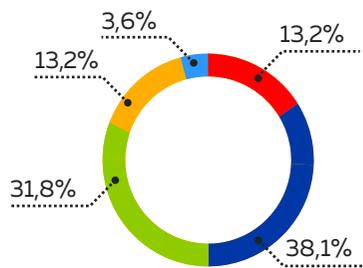
- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



Структура спроса по площади, 1 квартал 2020 года

Наиболее популярными остаются квартиры площадью от 30 до 70 квадратных метров (около 70%), однако, по сравнению с 1 кварталом 2019 года, доля квартир площадью от 30 до 50 квадратных метров упала на 5,4 п.п., составив 38,1%. Доля малогабаритных квартир площадью до 30 м² незначительно выросла и достигла отметки 13,2%.

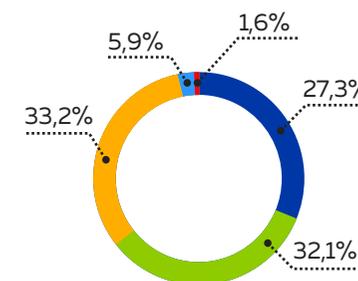
- до 30 метров
- от 30 до 50 метров
- от 50 до 70 метров
- от 70 до 90 метров
- более 90 метров



Распределение спроса по бюджету, 1 квартал 2020 года

Вместе с ростом цен на кв.м., вырос и средний чек покупки. Так, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года почти на треть сократилась доля квартир стоимостью от 3 до 5 млн. рублей (1,3 тыс. сделки). В то же время прирост квартир со стоимостью от 7 до 10 млн. рублей составил 26,1% (1,6 тыс. заключенных договоров). В некоторой степени увеличение среднего чека можно объяснить в т.ч. ростом количества проданных квартир с частичной и готовой отделкой — до 57,8%. По сравнению с концом прошлого года, их доля выросла на 0,6% или на 4,3% относительно 1 квартала 2019 года.

- до 3 млн рублей
- от 3 до 5 млн рублей
- от 5 до 7 млн рублей
- от 7 до 10 млн рублей
- более 10 млн рублей



Покупатели предпочитают заключать сделки либо на стадии выполнения отделочных работ (32,6%), либо на этапе котлована (31,6%). Еще 19,7% клиентов покупают квартиры на стадии строительства верхних этажей.

Структура спроса с использованием средств, 1 квартал 2020 года

На данный момент основным инструментом для покупки квартиры является ипотека. Доля покупки квартир с помощью привлечения составила 60,2%, что на 8,3 п.п. превышает показатель 1 квартала 2019 года.

- Ипотека, военная ипотека
- 100% оплата, рассрочка, трейд-ин

