

КРАТКИЙ ОБЗОР

СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

3 КВАРТАЛ 2020





Ковров Сергей

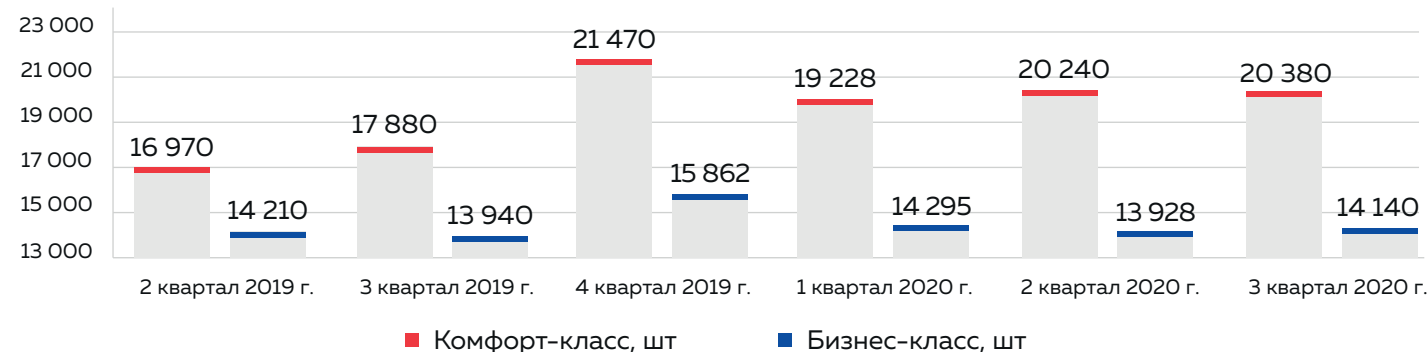
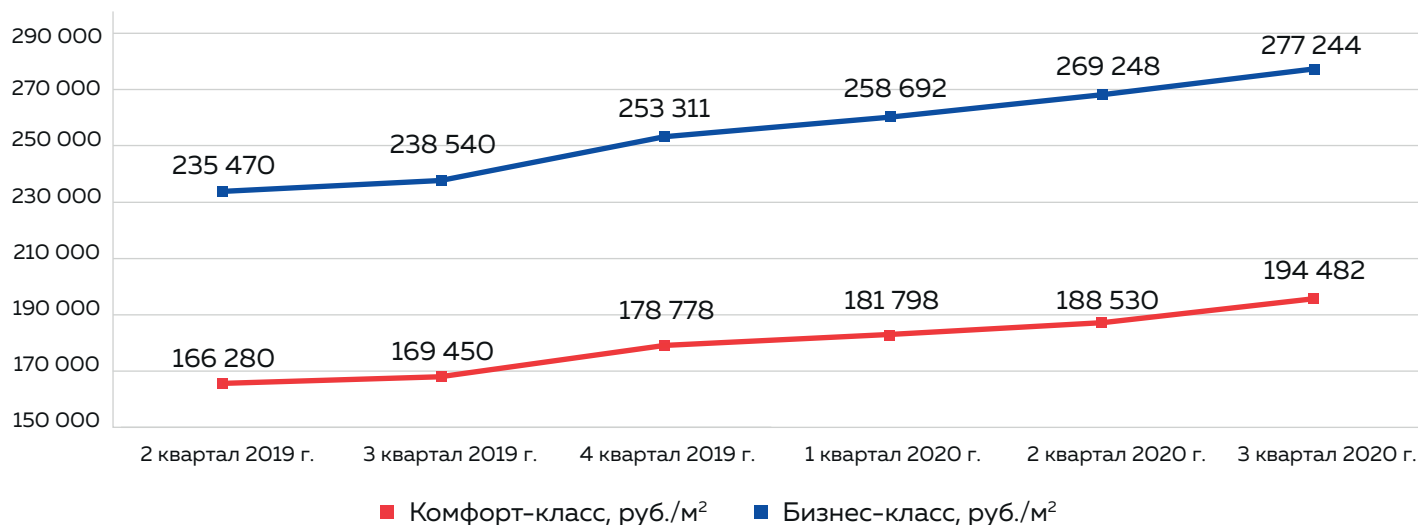
Руководитель отдела
аналитики и консалтинга

Третий квартал 2020 года продемонстрировал значительное оживление и восстановление строительной отрасли в Москве. Активно выводились в реализацию новые проекты и корпуса в рамках реализуемых ЖК. Отмечался высокий спрос на жилье, чему сильно способствовали низкие ипотечные ставки (6,5% и ниже). Ипотека сделала более доступным изначально дорогое жилье, благодаря чему спрос переместился в более близкие к центру районы и более премиальные сегменты.

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

По итогам 3 квартала 2020 г. на первичном рынке недвижимости г. Москвы в пределах МКАД объем предложения составляет почти 35 тыс. квартир и апартаментов комфорт и бизнес-класса. Средневзвешенная цена квадратного метра для указанных сегментов составляет 238 тыс. руб. При этом апартаменты занимают не более 20% от общей доли предложения.

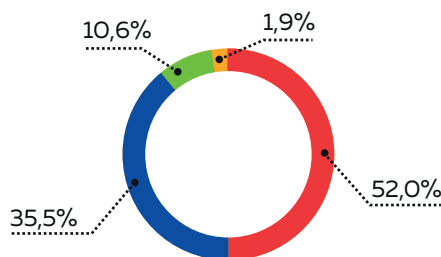
Динамика объема предложения и средней цены м²



Распределение предложения по классам, 3 квартал 2020 года

Доля жилья комфорт-класса относительно прошлого квартала сократилась в пользу увеличения более премиальных сегментов. Так, до 35,5% выросла доля новостроек бизнес-класса. Элитное жилье составляет менее 2% от общего объема предложения.

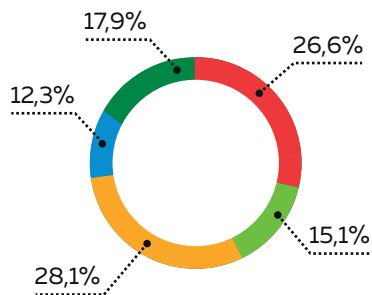
- Комфорт-класс
- Бизнес-класс
- Премиум-класс
- Элитное жилье



Распределение предложения по стадии готовности, 3 квартал 2020 года

За счет выхода новых проектов и корпусов в рамках уже реализуемых ЖК, на начальном этапе строительства увеличилась и доля такого предложения в общей структуре (+4,2% относительно показателя прошлого месяца). Общая доля предложения на этапе возведения каркаса уменьшилась на 3,3%, по итогу составив 35,4%.

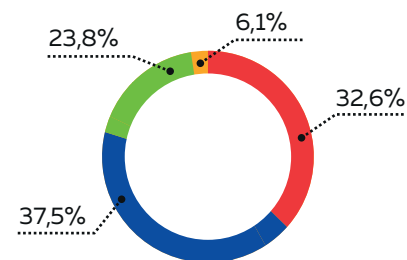
- Верхние этажи
- Идет отделка
- Котлованные работы
- Нижние этажи
- Сдан ГК



Распределение предложения по комнатности, 3 квартал 2020 года

Относительно прошлого квартала структура предложения по комнатности не подвергалась существенным корректировкам. Предложение однокомнатных квартир и студий уменьшилось на 0,5%. Доля «двушек» сократилась на 0,3%. Предложение на трехкомнатные и многокомнатные квартиры и апартаменты, напротив, увеличилось на сопоставимые величины.

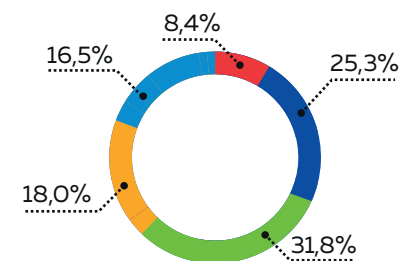
- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



Распределение предложения по площади, 3 квартал 2020 года

Предложение квартир и апартаментов площадью до 30 кв.м. с начала года продолжает расти. По итогам 3 квартала 2020 года на такой метраж приходится 8,4% (в 1 квартале 2020 года их было всего 5,2%, во 2 квартале — уже 6,7%). Доля квартир и апартаментов больших метражей от 70 м² относительно второго квартала уменьшилась на 2,6%.

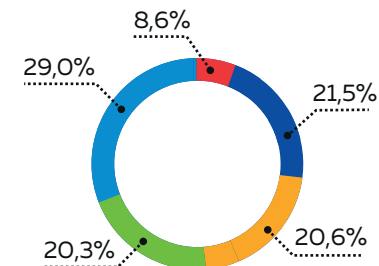
- до 30 метров
- от 30 до 50 метров
- от 50 до 70 метров
- от 70 до 90 метров
- более 90 метров



Распределение предложения по бюджету, 3 квартал 2020 года

По сравнению с прошлым кварталом, предложение квартир и апартаментов в ценовом диапазоне более 15 млн. руб. уменьшилось на 11,4%. На 5,9% сократилось предложение в ценовом диапазоне от 10 до 15 млн. руб. В свою очередь, за счет выхода новых проектов на начальном этапе строительства на 13,1% выросло количество предложений в диапазоне от 5 до 7 млн. руб. На 4,9% увеличилась доля наиболее бюджетных вариантов с ценником до 5 млн. руб.

- до 5 млн рублей
- от 5 до 7 млн рублей
- от 7 до 10 млн рублей
- от 10 до 15 млн рублей
- более 15 млн рублей

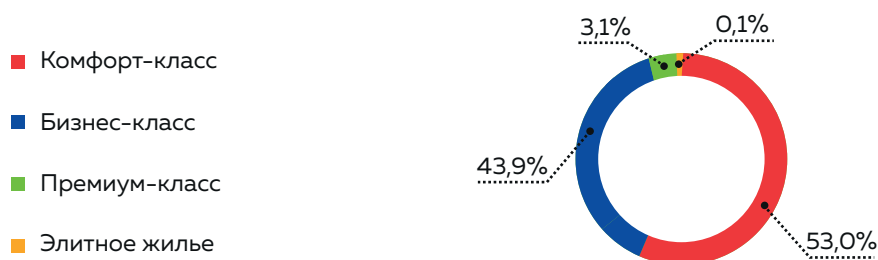


Спрос

В 3 квартале 2020 года новостройки премиум и бизнес класса были особенно востребованы. Стало покупать больше двухкомнатных квартир, вырос спрос на многокомнатное жилье с большой площадью. У покупателей были востребованы сданные новостройки и проекты на высокой стадии строительной готовности.

Структура спроса по классам, 3 квартал 2020 года

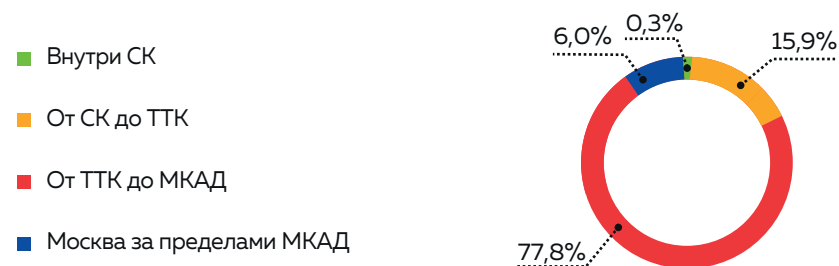
По итогам 3 квартала 2020 года свыше половины квартир и апартаментов в Москве было куплено в новостройках комфорт-класса. Сопоставляя результаты с прошлым кварталом, доля комфорт-класса снизилась на 4,5% за счет роста спроса на жилье бизнес и премиум классов. По состоянию на конец сентября, комфорт-класс занимает 53%, бизнес-класс — 43,9% и премиум-класс — 3,1%. В общей структуре спроса доля элитного жилья по-прежнему минимальна и составляет 0,1%.



Структура спроса по локации, 3 квартал 2020 года

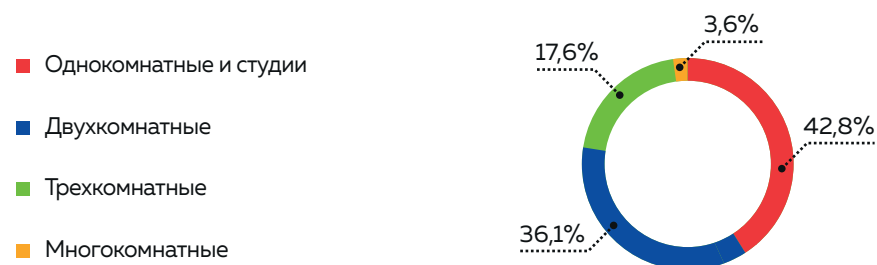
В последние годы спрос на жилье за МКАД в среднем варьировался в районе 14%–16%, в 2020 году — 11%–12%. В 3 квартале 2020 года спрос на квартиры и апартаменты в удаленных новостройках был и вовсе минимальным — 6%.

Подобное снижение стало возможным за счет увеличения на сопоставимую величину доли более дорогого жилья, расположенного в зоне от ТТК до МКАД. Именно в этой зоне сосредоточился основной покупательский спрос (77,8%).



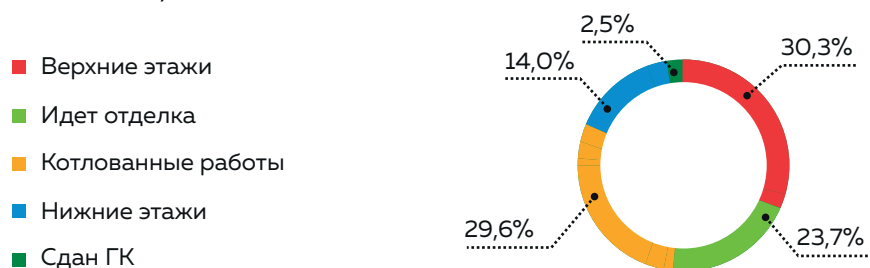
Структура спроса по комнатности, 3 квартал 2020 года

С 2018 года доля двухкомнатных квартир в общей структуре спроса по заключенным договорам в 3 квартале 2020 года достигла своего максимума, составив 36,1%. Доля однокомнатных квартир и студий за квартал снизилась на 3,3%. По итогу однокомнатные квартиры и студии занимают 42,8% в общей структуре спроса. За последний квартал на 0,2% увеличился интерес к многокомнатным квартирам — до 3,6%.



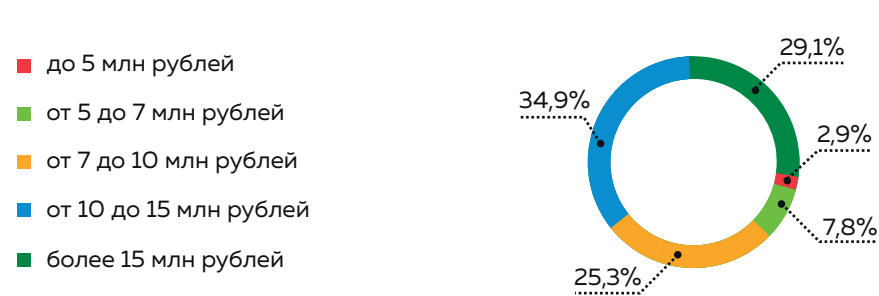
Структура спроса по стадии готовности, 3 квартал 2020 года

В 3 квартале 2020 года увеличился спрос на жилье на этапе котлована (+3%), на квартиры и апартаменты в сданных домах (+0,6%) и на высоком этапе строительства, когда уже идет отделка (+0,3%). Рост спроса на начальном этапе строительства демонстрирует восстановление доверия покупателей к строительной отрасли. В итоге доля спроса на начальном этапе строительства составляет 29,6% и 23,7% на новостройки, где выполняется отделка помещений. На этапе возведения каркаса спрос сократился на 3,9%.



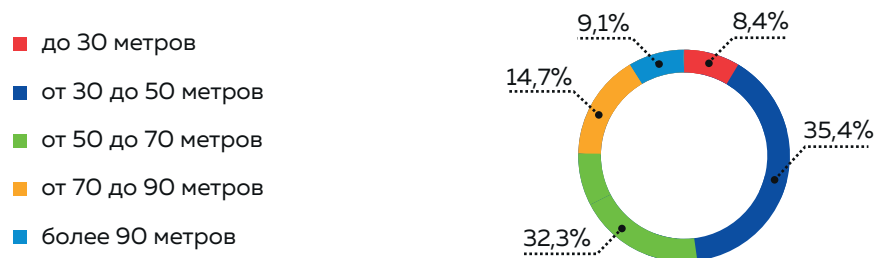
Структура спроса по цене, 3 квартал 2020 года

Относительно прошлого квартала увеличился спрос на более дорогое жилье. Спрос на жилье в ценовом диапазоне от 15 млн руб. увеличился на 5,8%, составив 29,1%. Интерес к жилью в ценовом сегменте от 10 до 15 млн. руб. также вырос на 1,5% — до 34,9% в общей структуре спроса. В свою очередь, спрос на квартиры и апартаменты по цене от 5 до 10 млн. руб. сократился на 7,3%.



Структура спроса по площади, 3 квартал 2020 года

В общей структуре спроса увеличились доли самых востребованных квартир и апартаментов площадью от 30 до 50 м² и от 50 до 70 м². В результате на метраж от 30 до 50 м² приходится 35,4% спроса, а на жилье от 50 до 70 м² — 32,3%.



Структура спроса по типу сделки, 3 квартал 2020 года

В 3 квартале 2020 года более 60% договоров на рынке первичного жилья Москвы были заключены с привлечением ипотечного кредитования. Еще в начале года на такие сделки приходилось менее половины приобретенных квартир. С введением льготной ставки кредитования (6,5%) доля покупок с привлечением заемных средств выросла сразу на 7% за последний квартал. За полную стоимость или с использованием рассрочки, услуги трейд-ин было приобретено 40% жилья.

