

КРАТКИЙ ОБЗОР

СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

2 КВАРТАЛ 2021





Ковров Сергей

Руководитель отдела
аналитики и консалтинга

Несмотря на падение общего количества сделок по итогам 2020 года (порядка 23 тыс. договоров против 24 тыс., заключенных в 2019 году), введение льготных ставок по ипотеке значительно простимулировало спрос на покупку жилья в Новомосковском регионе.

Также идет постепенное смещение предложения в сторону Троицкого округа, доля которого увеличилась почти в 4 раза с начала года: с 3 до 12%.

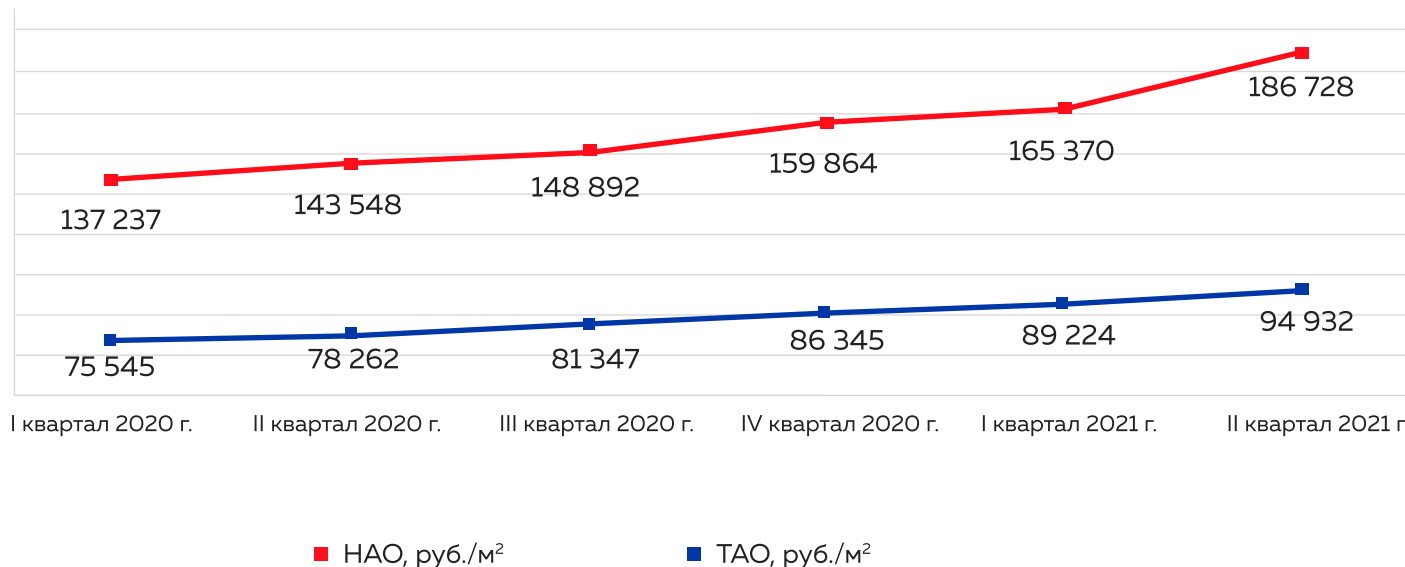
РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

Несмотря на продолжающиеся антиковидные ограничения, рынок показывает достаточную активность. Второй квартал характеризуется ростом предложения и сохранением спроса. Продолжается вымывание с рынка объектов стоимостью ниже 5 млн.руб. Максимальная доля предложения, как и спроса, концентрируется в диапазоне от 7 до 10 млн.руб. Наибольшей популярностью у новомосковских покупателей пользовались квартиры площадью от 30 до 50 м².

Спрос, 2 квартал 2021 года

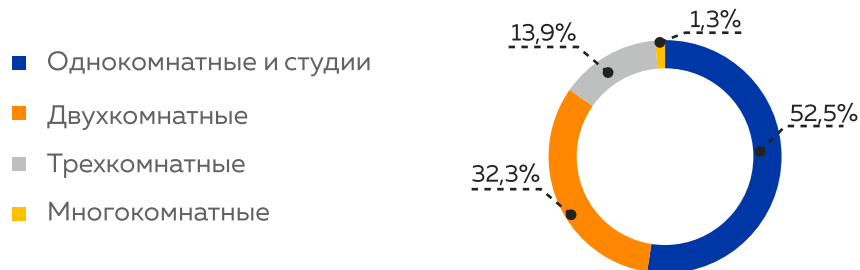
Наиболее доступного жилья стоимостью менее 5 млн. руб. на рынке практически не осталось, в следствие этого и доля спроса на такие объекты продолжает снижаться. В целом, по сравнению с предыдущим периодом, покупатели интересовались более дешевыми лотами. Покупательская активность по отношению к небольшим квартирам площадью менее 30 м² продолжает тенденцию роста, достигнув во втором квартале более, чем 17%.

Динамика средней цены м²



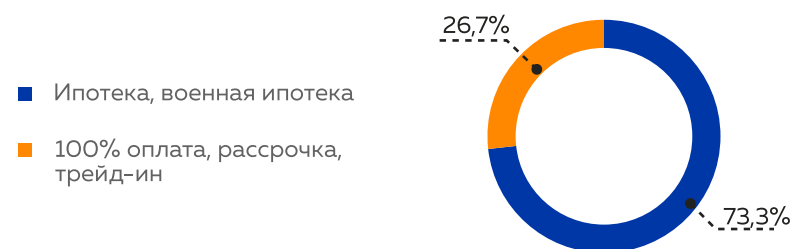
Структура спроса по комнатности, 2 квартал 2021 года

Продолжился рост спроса однокомнатных квартир и студий (+ 2,3% к предыдущему периоду). Сохраняется тенденция снижения покупок двухкомнатных лотов, а доля 3-комнатных квартир в сделках впервые с 3-го квартала прошлого года опустилась ниже 14%. Интерес к многокомнатным лотам по-прежнему находится на минимальном уровне.



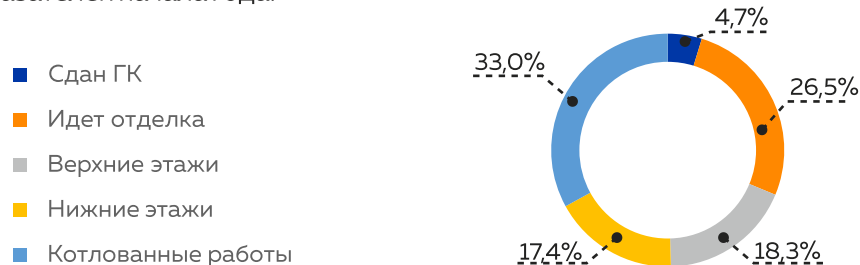
Структура спроса по типу сделки, 2 квартал 2021 года

Во втором квартале доля купленных в ипотеку квартир достигла рекордных значений, превысив все показатели прошлого года. Данный способ неизменно остается самым востребованным, а в связи с новостями о фактическом прекращении действия льготной ипотеки, вырос еще активнее.



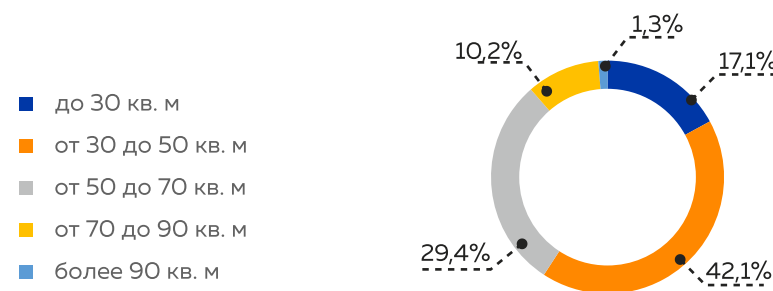
Структура спроса по стадии готовности, 2 квартал 2021 года

Во втором квартале росла доля спроса жилья, находящегося на высоких стадиях строительства. Спрос в сданных домах вырос практически в два раза. В более рискованные проекты, находящиеся на начальных стадиях строительства, покупатели вкладывались меньше, относительно показателей начала года.



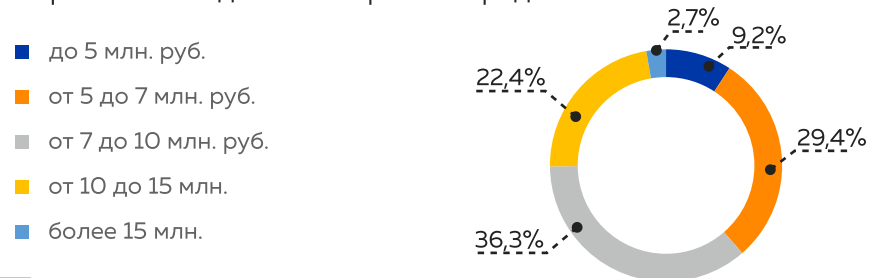
Структура спроса по площади, 2 квартал 2021 года

Среди покупателей наиболее распространен диапазон площадей от 30 до 50 кв.м. В рассматриваемый период спрос на такие квартиры вырос на 1,6%. Так же растет интерес на маленькие площади до 30 кв.м (+1,4% к предыдущему кварталу). Доля маленьких лотов в общем объеме сделок за квартал достигла максимальных значений, перешагнув отметку в 17%. Увеличение доли малогабаритных квартир происходит 4 квартала подряд. Спрос на квартиры площадью более 50 кв.м снизился. Максимальное падение доли в общем объеме сделок показали квартиры от 70 до 90 кв.м. - на -1,9%.



Структура спроса по бюджету, 2 квартал 2021 года

В структуре покупок сменился лидер, покупатели интересовались более дешевыми лотами. Сильно возросла активность по отношению к квартирам стоимостью от 5 до 10 млн. руб, доли которых выросли в среднем на 9%. При этом спрос на самые дешевые варианты продолжает снижаться.



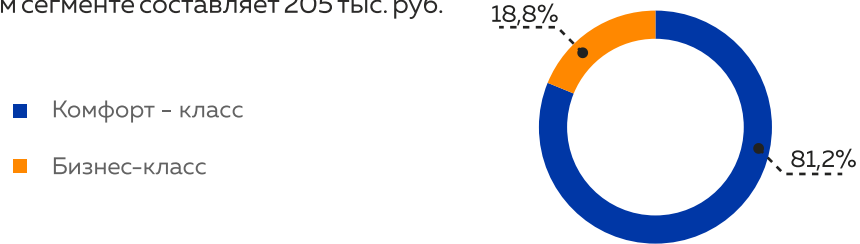
Предложение, 2 квартал 2021 года.

По цене ниже 7 млн руб. в Москве было произведено всего 7,5% сделок. Доля покупок, цена которых превышает 15 млн. руб., составляет порядка 43%. Наибольшей популярностью у покупателей пользуется жилье стоимостью от 10 до 15 млн.руб.

Распределение предложения по классу, 2 квартал 2021 года

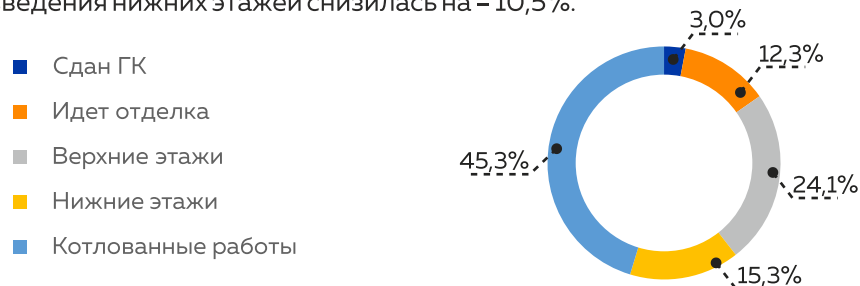
На +26,5% увеличилось предложение квартир комфорт-класса в сравнении с предыдущим кварталом. Цена такого жилья выросла на +2,5% и составила 187 тыс. руб./м². В классе «бизнес» значительно увеличилось предложение. Показатель составил +41%.

На рынок вышли новые корпуса ЖК «Скандинавия ЮГ». Средняя цена м² в этом сегменте составляет 205 тыс. руб.



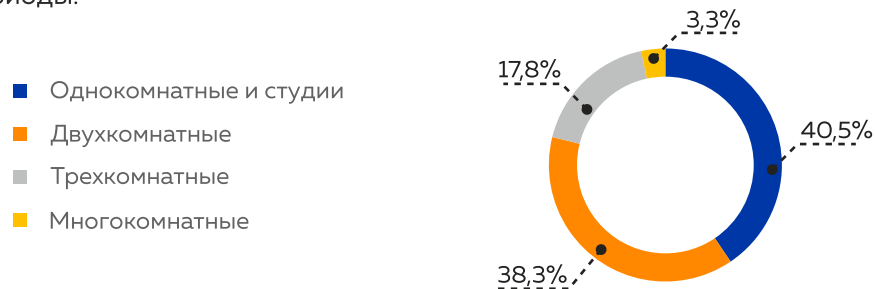
Распределение предложения по стадии готовности, 2 квартал 2021 года

Практически половину предложения составляют квартиры в ЖК на стадии котлована. В сравнении с предыдущим периодом их рост составил +15,7%. Варианты в домах на финальной стадии готовности подверглись небольшому вымыванию. Доля предложения в домах на стадии возведения нижних этажей снизилась на -10,5%.



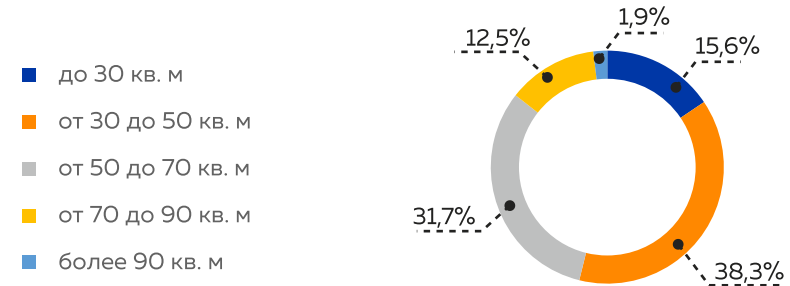
Распределение предложения по комнатности, 2 квартал 2021 года

Доля многокомнатных квартир достигла максимальных за последнее время 3,3%, увеличившись на +2,5%. Доли трехкомнатных лотов на рынке также стало больше на +2%. Доля 1- и 2-комнатных квартир в общем объеме предложения составляют около 40% каждая, как и в предыдущие периоды.



Распределение предложения по площади, 2 квартал 2021 года

Продолжается рост доли малогабаритных квартир до 30 кв.м. (+0,4% к предыдущему периоду). Популярными вариантами площадей среди застройщиков являются диапазон от 30 до 50 кв.м. (38,3% в общем объеме площадей) и от 50 до 70 кв.м. (31,7% в общем объеме площадей). В данном диапазоне есть положительная динамика +0,5% и +0,1% соответственно. Небольшое снижение доли наблюдается в диапазоне площадей от 70 до 90 кв.м. -0,9%, от 90 кв.м. -0,1%.



Распределение предложения по бюджету, 2 квартал 2021 года

Наиболее доступного жилья стоимостью менее 5 млн. руб. на рынке практически не осталось. Доли предложения квартир и апартаментов стоимостью до 10 млн. руб. во втором квартале сокращались. Доли квартир стоимостью от 10 до 15 млн. руб. продолжают тенденцию роста.

