

КРАТКИЙ ОБЗОР

СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

2019 ГОД



СУПЕРМАРКЕТ
НЕДВИЖИМОСТИ



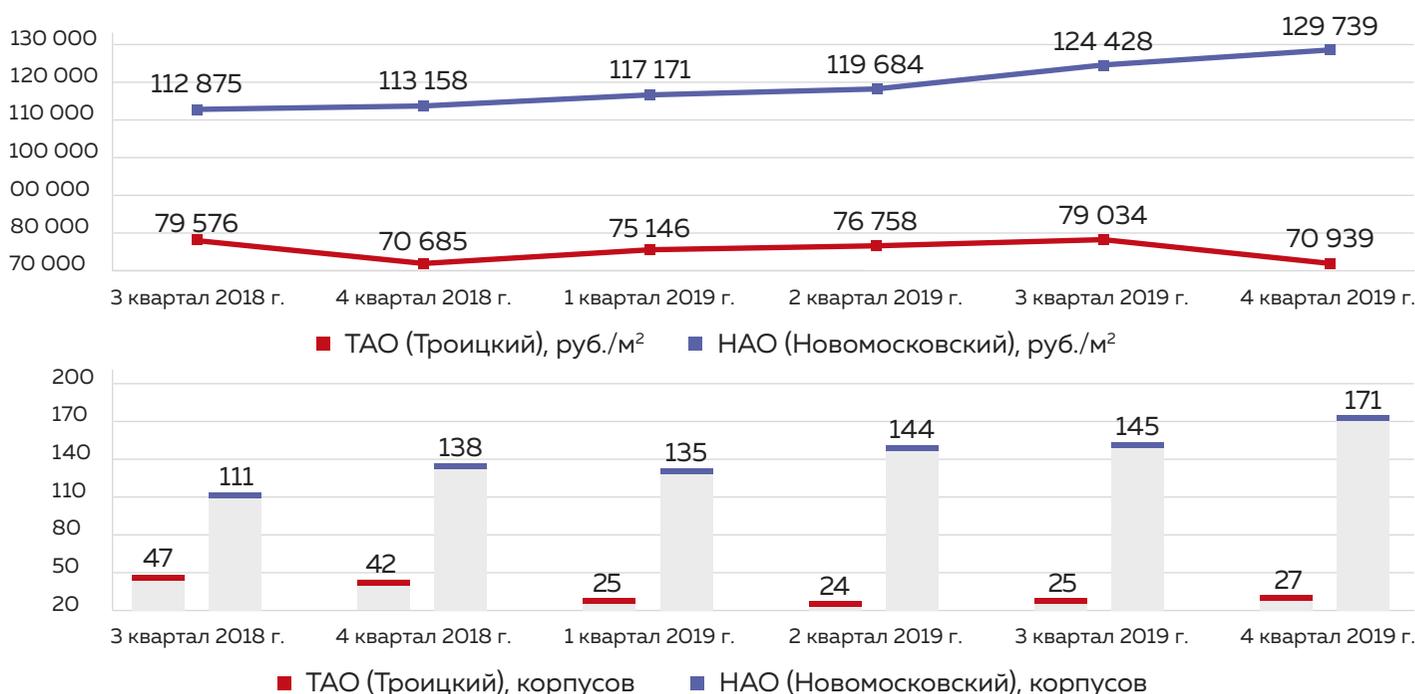
Ковров Сергей
Руководитель отдела
аналитики и консалтинга

Конец 2019 года ознаменовался минимальным количеством выхода на рынок новых жилых проектов в Новой Москве за последние 5 лет — в 2019 году вышло только два новых ЖК (меньше было только в кризисном 2014 году). Тем не менее, объем предложения всё ещё масштабен — в 33 проектах и 209 корпусах экспонируется 8,8 тыс. квартир суммарной площадью 483 тыс. м² и общей стоимостью 62 млрд. руб. При этом основная доля предложения находится в НАО — 98%, а в ТАО из новостроек представлен лишь ЖК Борисоглебское. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года предложение сократилось на 7,3% — главным образом за счёт реализации корпусов в ТАО (на 82%), однако в НАО, наоборот, — предложение только выросло (на 1,5%). Таким образом, мы можем наблюдать тенденцию по продолжающейся концентрации нового строительства в ближайшем поясе Новой Москвы, что было обусловлено, главным образом, открытием новых станций метро.

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

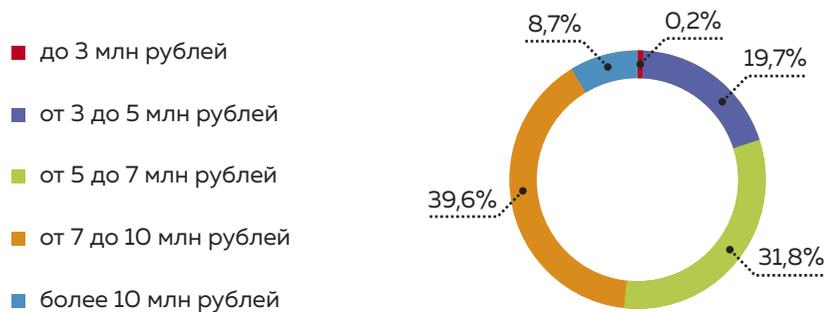
По итогам 2019 года средняя цена по всему Новомосковскому региону составила 128,5 тыс. руб./м². При этом в проектах бизнес и комфорт-класса цены, в целом, сопоставимы — разница между ними незначительна и составляет всего 2,6 тыс. руб. Куда более ощутима разница в цене между НАО и ТАО — почти в 2 раза в пользу первого (129,7 и 70,9 тыс. руб./м² соответственно). Несмотря на сдвиг фазы средней готовности объектов в сторону начальной стадии строительства, за год повышение цен составило почти 15% — сказались в т. ч. изменения в законодательстве по проектному финансированию и внедрению эскроу-счетов. Так, наибольшую долю стали занимать квартиры в корпусах, находящихся на начальных этапах строительства — 62% (+23 п.п.), в зданиях на этапе монтажа этажей сосредоточилось 26% экспозиции (-20 п. п.), а в домах, находящихся на отделочных работах — 9,7% (+3 п. п.). Доля предложения в готовых домах невелика и остаётся на том же уровне — 2%, однако наибольшее подорожание за год произошло как раз среди таких квартир, в то время как на лоты на первых стадиях средняя цена выросла только на 11%. При этом самыми бюджетными оказались квартиры в корпусах, уже введенных в эксплуатацию (117 тыс. руб. за м²), так как почти половину из них составляют доступные лоты в ЖК Борисоглебское. Самый высокий показатель зафиксирован в комплексах на этапе возведения верхних этажей — 136 тыс. руб./м².

Динамика объема предложения и средней цены м²



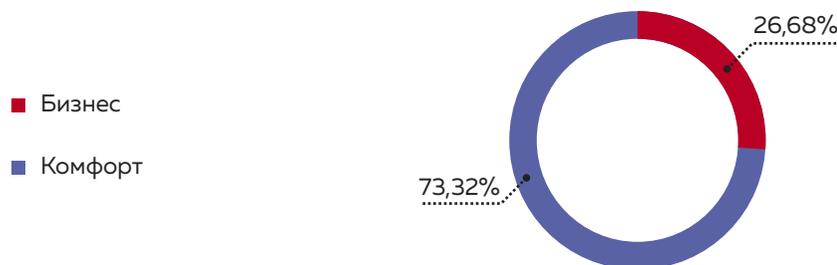
Структура предложения по бюджету покупки, 2019 год

К концу декабря 2019 г. средний бюджет предложения вырос по отношению к прошлому году на 8,6 % и составил 7 млн руб. Подорожали наиболее ликвидные предложения — студии и однокомнатные квартиры – более чем на 13%. Менее ликвидные квартиры с большей комнатностью остались на том же уровне. За 2019 год практически исчезла и без того малочисленная категория квартир стоимостью до 3 млн. руб. — их осталось всего 0,2% и представлены они только в ЖК Борисоглебское-2. Также сокращение справедливо и для категорий от 3 до 5 млн. и от 5 до 7 млн. (-5 п.п и -2 п.п. соответственно). В структуре наблюдается увеличение доли лотов от 7 млн. и больше, которые стали формировать половину рынка, а квартиры от 5 до 10 млн. занимают 71% предложения.



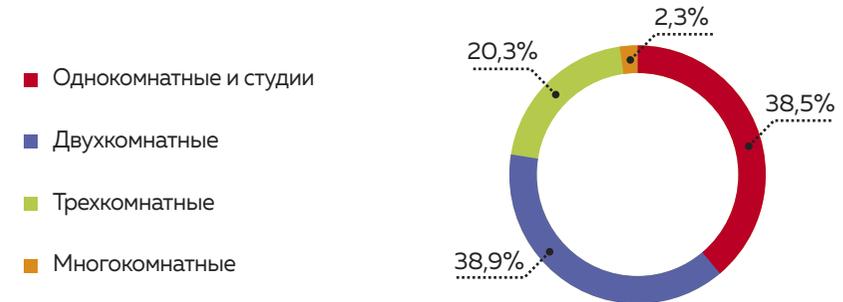
Распределение предложения по классам, 2019 год

Новостройки комфорт-класса занимают 73,32%, в реализации находится 348 тыс. м² и 6,4 тыс. лотов. Доля бизнес сегмента составляет около 26,7% — 135 тыс. м² и 2359 лотов. Однако граница между этими сегментами в Новой Москве довольно условна, а разница в цене незначительна. Впрочем, бизнес класс расширил своё присутствие в Новой Москве за счёт достройки новых корпусов в ЖК Дубровка.



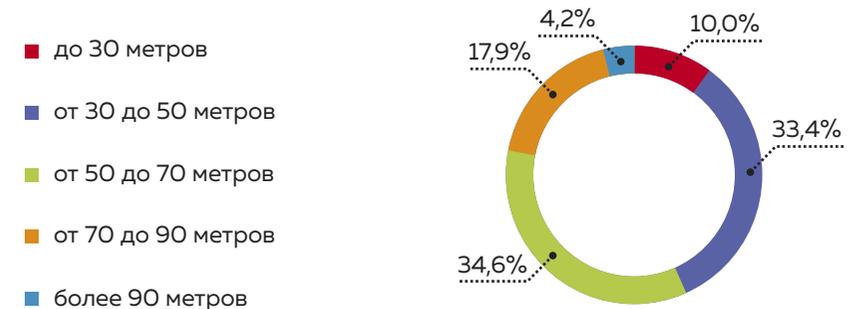
Структура предложения по комнатности, 2019 год

В структуре предложения по типу квартир по-прежнему преобладают одно- и двухкомнатные варианты, причем за год их суммарная доля стала ещё весомее. Однако их динамика разнонаправленна — возрастает доля однокомнатных квартир и студий (+6 п.п. и 38,5% предложения, а доля двухкомнатных наоборот, снижается (-3 п.п. и 38,9% предложения). Доля по другим квартирам стабильна.



Структура предложения по метражу квартир, 2019 год

Таким образом, застройщики при росте стоимости метра стремятся удовлетворить как можно больший спрос, что выражается в увеличении доли малоформатных квартир (до 30 м), которых сейчас 10% на рынке (+3,3 п.п.). Более крупные квартиры от 30 до 50 м² также увеличили своё присутствие на 2,3 п.п. — до 33,4 %.



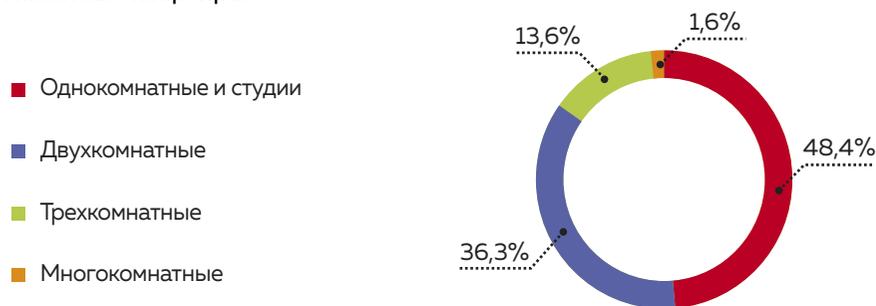
Спрос, 2019 год

По итогам всего 2019 года суммарная величина спроса за данный период составила 23,8 тыс. квартир общей площадью более 1,1 млн. м². По сравнению с прошлым годом спрос уменьшился на 16%.

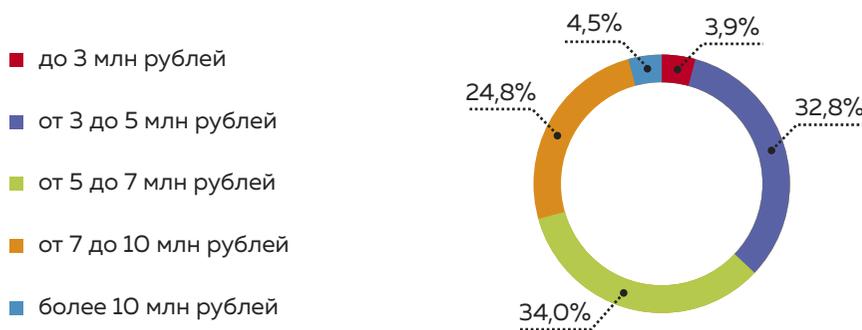
По итогам 4 квартала 2019 года объем спроса Новый Москвы составил 5,4 тыс. квартир общей площадью 279 тыс. руб. В ТиНАО было раскуплено 61,3% предложения. Основной спрос пришелся на проекты, находящиеся в Новомосковском округе (99,5%). В ТАО же основной проект, в котором были куплены квартиры, — это ЖК «Борисоглебское» и ЖК «Борисоглебское - 2».

Структура спроса по комнатности, 2019 год

Наибольшим спросом по-прежнему пользуются «однушки» (включая студии) и «двушки», доля которых равна 48,4% и 36,3% соответственно. По сравнению с прошлым годом доля однокомнатных квартир уменьшилась в общей структуре на 4 п.п., вместо них чуть большей популярностью стали пользоваться студии и трёхкомнатные квартиры.

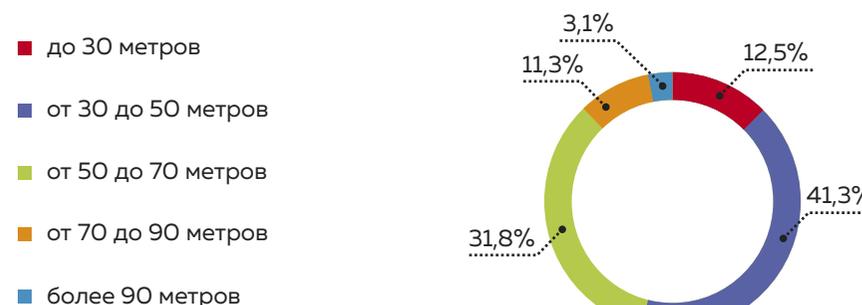


Структура спроса по бюджету покупки, 2019 год



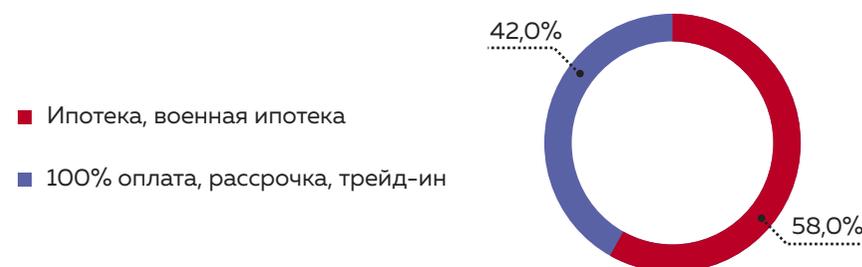
Структура спроса по метражу квартир, 2019 год

Наиболее популярными стали квартиры площадью от 30 до 70 м² (73,1%), цена которых варьируется от 5 до 10 млн. рублей (64,1%). По сравнению с 2018 годом сократилась доля покупок до 5 млн. руб. (на 13 п.п.), при этом лоты стоимостью от 7 до 10 млн. руб. стали предметом покупки почти в каждой четвертой сделке, что в 2 раза превышает показатель 2018 года.



Структура спроса по типу оплаты, 2019 год

Люди по-прежнему предпочитают покупать квартиры с помощью ипотеки. Так доля сделок с привлечением ипотечного кредитования составила 58%.



Динамика покупательской активности на рынке новостроек Новой Москвы схожа с динамикой количества сделок в пределах старых границ, однако в большей степени разбивается на два разных периода: от более активной первой половины года с 2300 сделками в месяц в среднем ко второй, где последовало сокращение до 1700 договоров в месяц. В отличие от старой Москвы, декабрь никак не выделился на фоне остального периода. Очевидно, предновогодние скидки не смогли оживить покупательский спрос.