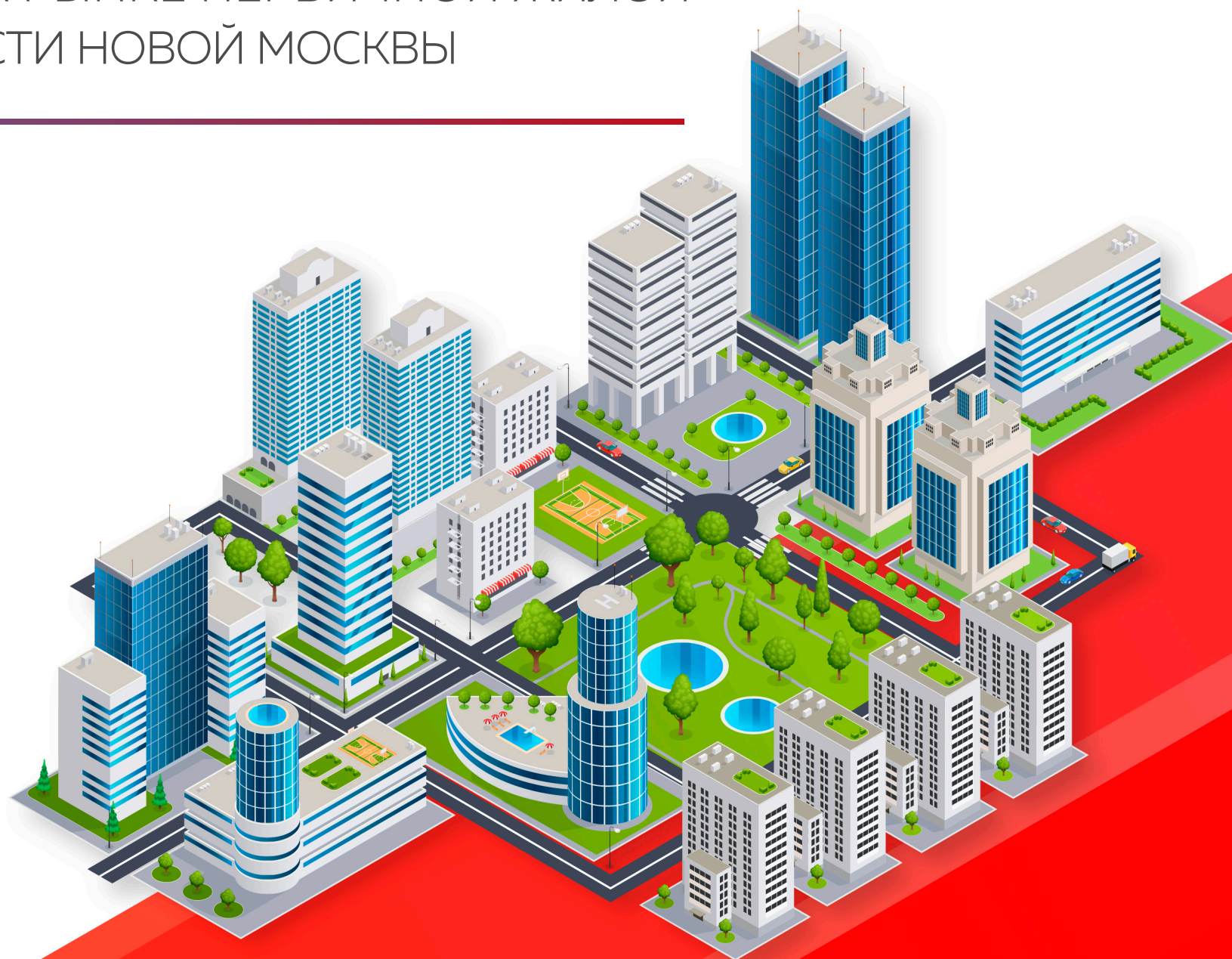


# КРАТКИЙ ОБЗОР

## СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

2019 ГОД





**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. м<sup>2</sup> 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 продолжению концентрации нового строительства в ближайшем поясе Новой Москвы, что было обусловлено, главным образом, открытием новых станций метро.

## РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

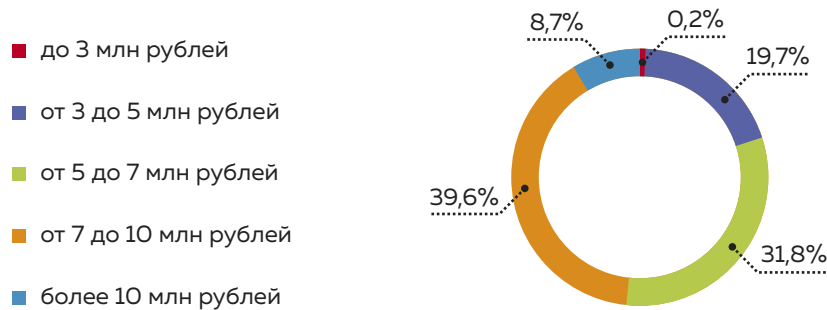
По итогам 2019 года средняя цена по всему Новомосковскому региону составила 128,5 тыс. руб./м<sup>2</sup>. При этом в проектах бизнес и комфорт-класса цены, в целом, сопоставимы — разница между ними незначительна и составляет всего 2,6 тыс. руб. Куда более ощутима разница в цене между НАО и ТАО — почти в 2 раза в пользу первого (129,7 и 70,9 тыс. руб./м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup>), 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./м<sup>2</sup>.

Динамика объема предложения и средней цены м<sup>2</sup>



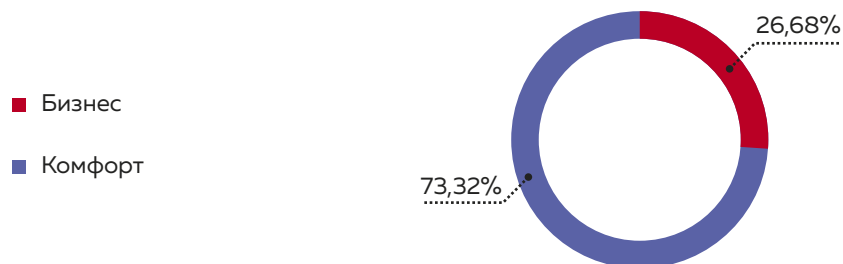
## Структура предложения по бюджету покупки, 2019 год

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.



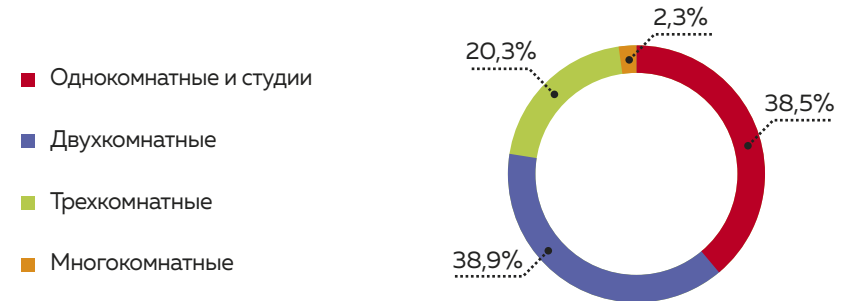
## Распределение предложения по классам, 2019 год

Новостройки комфорт-класса занимают 73,32%, в реализации находится 348 тыс. м<sup>2</sup> и 6,4 тыс. лотов. Доля бизнес сегмента составляет около 26,7% — 135 тыс. м<sup>2</sup> 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.



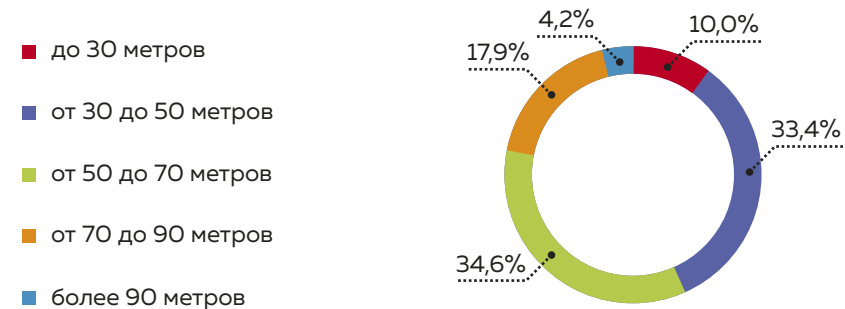
## Структура предложения по комнатности, 2019 год

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 м<sup>2</sup> также увеличили своё присутствие на 2,3 п.п. — до 33,4 %.



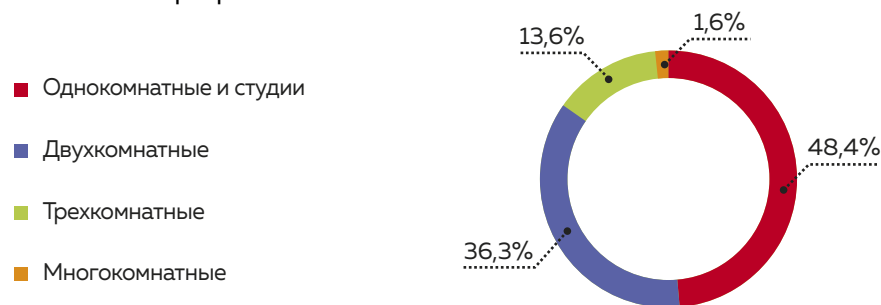
## Спрос, 2019 год

По итогам всего 2019 года суммарная величина спроса за данный период составила 23,8 тыс. квартир общей площадью более 1,1 млн. м<sup>2</sup>. По сравнению с прошлым годом спрос уменьшился на 16%.

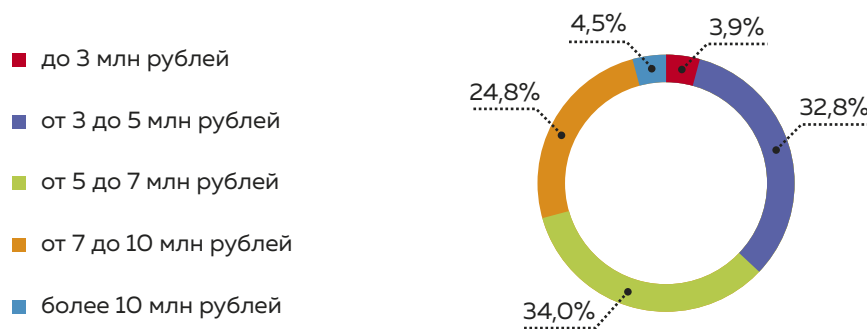
По итогам 4 квартала 2019 года объем спроса Новый Москвы составил 5,4 тыс. квартир общей площадью 279 тыс. руб. В ТиНАО было раскуплено 61,3% предложения. Основной спрос пришелся на проекты, находящиеся в Новомосковском округе (99,5%). В ТАО же основной проект, в котором были куплены квартиры, — это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

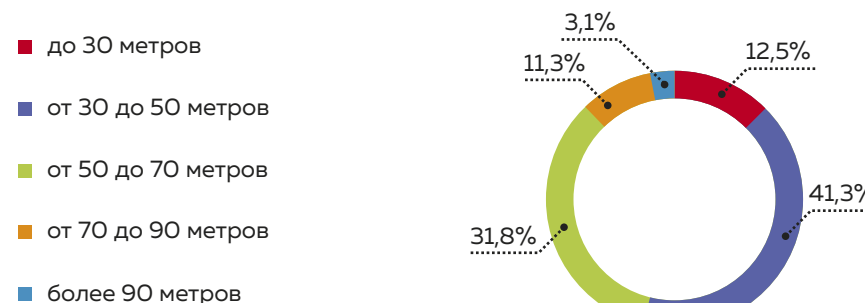


## Структура спроса по бюджету покупки, 2019 год



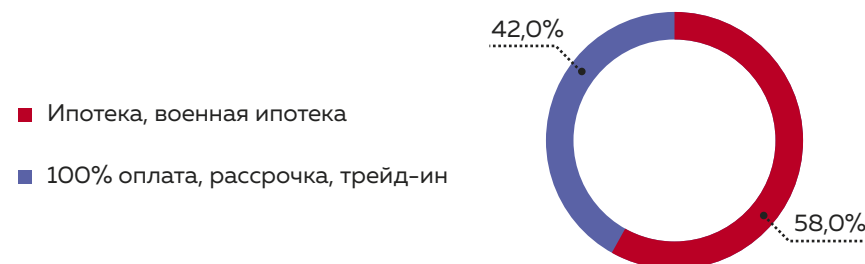
## Структура спроса по метражу квартир, 2019 год

Наиболее популярными стали квартиры площадью от 30 до 70 м<sup>2</sup> (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.