

# КРАТКИЙ ОБЗОР

## СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

3 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

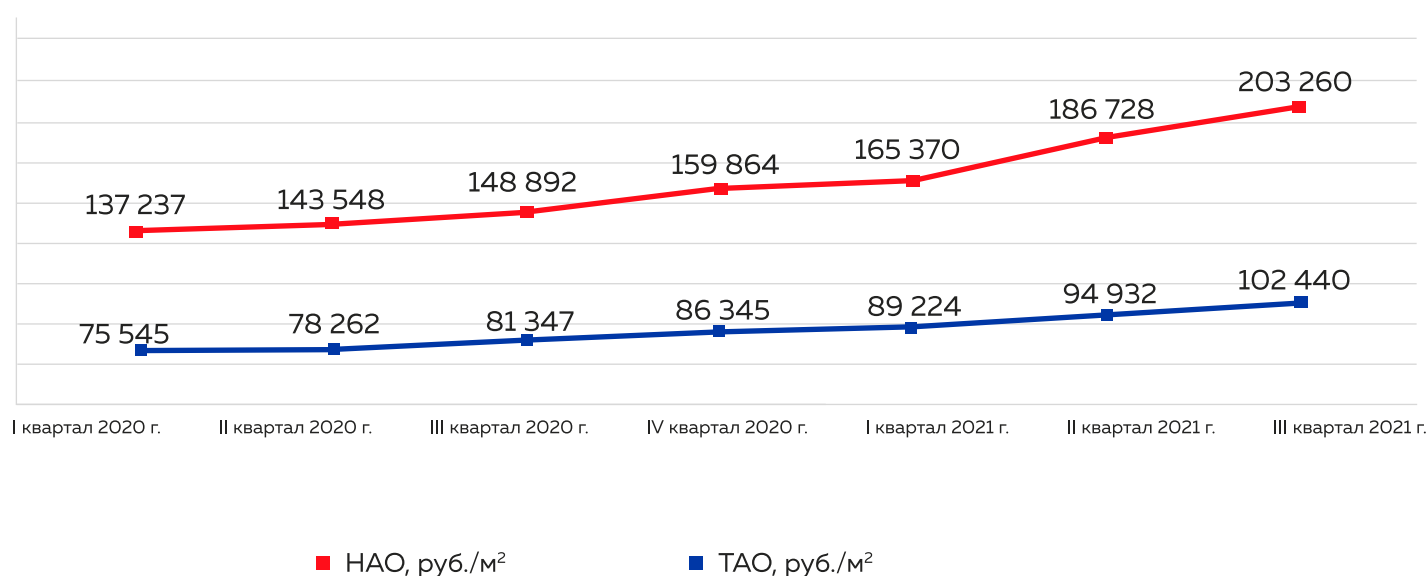
По сравнению с августом, в сентябре в 1,5 раза выросло количество сделок на рынке жилой недвижимости Новой Москвы. Был реализован отложенный спрос на фоне сезонности. Также была продлена программа льготной ипотеки до 1 июля 2022 года по ставке 7% и с максимальной суммой кредита 3 млн руб. Новые условия менее привлекательны для потребителя, поэтому доля ипотечных сделок снизилась сразу на 11%.

При этом основная доля спроса приходится на квартиры стоимостью до 7 млн руб. (36,4%). Одна из причин – высокая доля предложения в домах на начальной стадии строительства. «На котловане» цены на недвижимость традиционно ниже, чем на готовые дома, поэтому при растущих ценах интерес покупателей к ним закономерен.

## Спрос, 3 квартал 2021 года

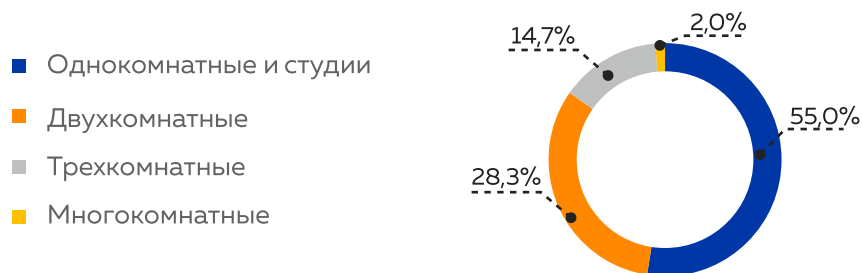
Из-за роста себестоимости строительства цены на новомосковские квартиры резко выросли. Именно поэтому в 3-м квартале 2021 года фактически не осталось доступного жилья стоимостью до 5 млн руб. На сегодняшний день всё ещё самым популярным лотом являются однокомнатные квартиры, доля которых увеличилась на 2,5% по сравнению с прошлым кварталом, составив 55% от общего количества сделок.

## Динамика средней цены м<sup>2</sup>



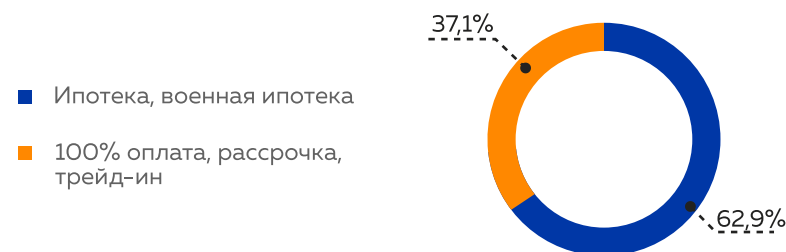
### Структура спроса по комнатности, 3 квартал 2021 года

Продолжается рост спроса на однокомнатные квартиры и студии. Также в 3-м квартале было зафиксировано максимальное падение интереса на двухкомнатные лоты за весь 2021 год. Спрос на данные квартиры составил менее 30%.



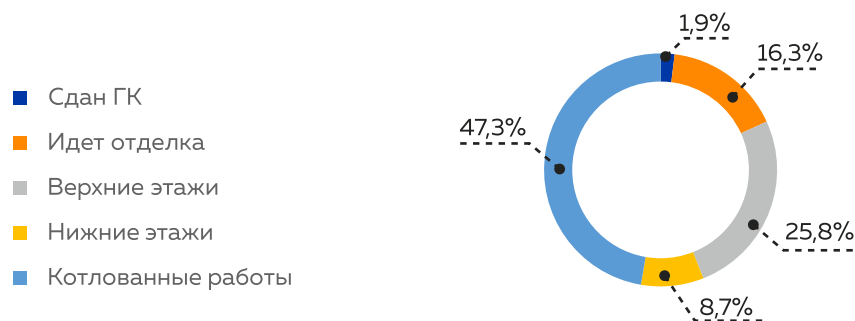
### Структура спроса по типу сделки, 3 квартал 2021 года

По итогам 3-го квартала доля купленных в ипотеку квартир резко упала (на 11 п.п.). Такое падение связано, в первую очередь, с ростом ипотечных ставок и снижением максимальной суммы кредита по программе льготной ипотеки.



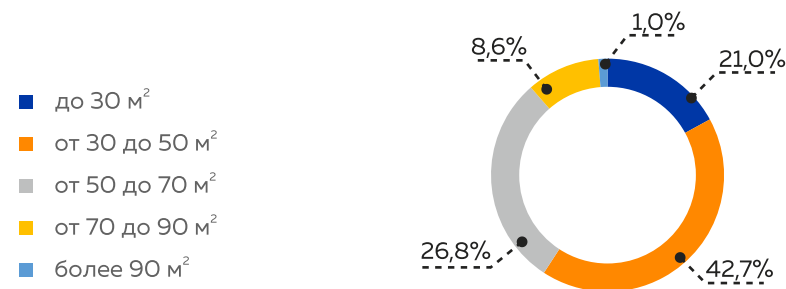
### Структура спроса по стадии готовности, 3 квартал 2021 года

В 3-м квартале 2021 года значительно выросла доля спроса жилья, находящегося на стадии котлованных работ. Доля таких объектов возросла на 14 п.п. и уже занимает порядка 47% от общего количества



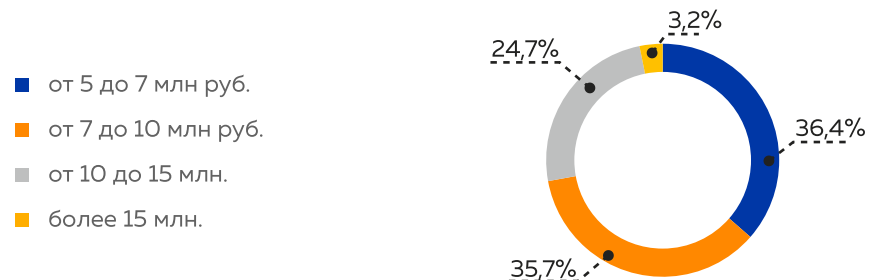
### Структура спроса по площади, 3 квартал 2021 года

Наиболее популярный среди покупателей диапазон площади от 30 до 50 м<sup>2</sup> стал востребованнее ещё на 0,5%. Спрос на малогабаритные квартиры до 30 м<sup>2</sup> достиг максимальных значений, перешагнув отметку в 20%. Интерес к квартирам площадью более 50 м<sup>2</sup> значительно снизился (минус 12,5 п.п.) по сравнению с 3-м кварталом 2020 года. Впрочем, объекты площадью от 50 до 70 м<sup>2</sup> остаются одними из самых популярных у покупателей. Спрос на крупногабаритные квартиры площадью более 70 м<sup>2</sup> продолжает падать: с начала 2021 г. он снизился на 4,1 п.п.



### Структура спроса по бюджету, 3 квартал 2021 года

На сегодняшний день самыми востребованными являются квартиры стоимостью до 7 млн руб. Вместе с лотами стоимостью от 7 до 10 млн руб., их доля составляет свыше 70% от общего количества сделок по Новой Москве.

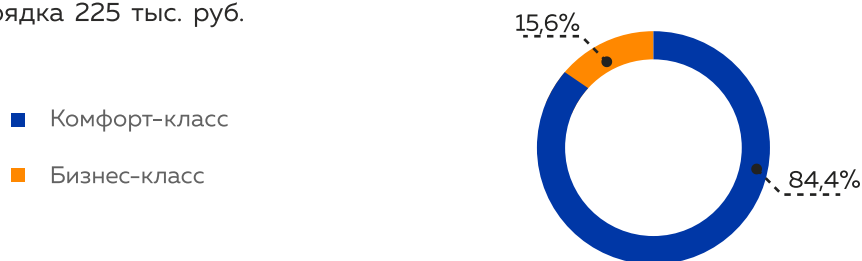


### Предложение, 3 квартал 2021 года.

Объём предложения снизился на 11%. Начиная со 2-го квартала 2021г., практически половину предложения составляют квартиры в жилых комплексах на стадии котлована. Доля предложений комфорт-класса сохраняет свои лидирующие позиции, составляя более 80%.

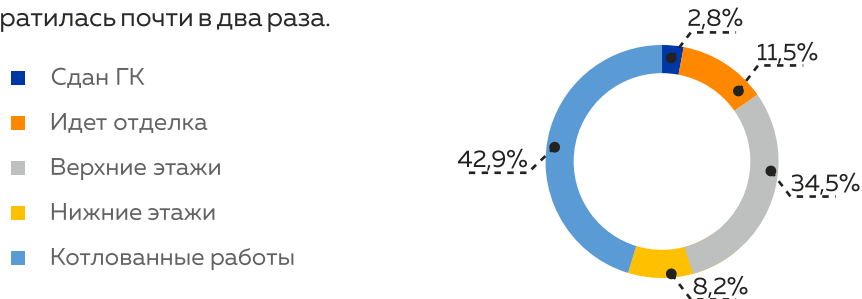
### Распределение предложения по классу, 3 квартал 2021 года

В 3-м квартале 2021 года доля квартир комфорт-класса выросла на 3,5%. Цена такого жилья за квартал **выросла на 8%, достигнув отметки в 200 тыс. руб/м<sup>2</sup>**. На сегодняшний день средняя стоимость квадратного метра в сегменте бизнес-класс по Новой Москве увеличилась на 10%, составив порядка 225 тыс. руб.



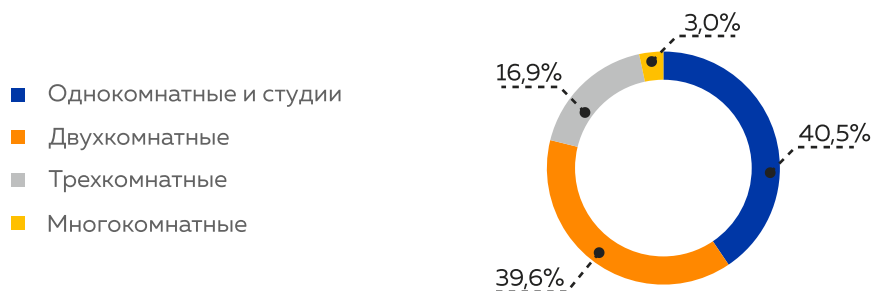
### Распределение предложения по стадии готовности, 3 квартал 2021 года

Наибольший выбор покупателям был представлен **на стадии котлованных работ**. Количество лотов на начальной стадии строительства составляет порядка 43% от общего числа предложений в Новой Москве. В то же время доля предложений жилья, находящихся на постройке нижних этажей, сократилась почти в два раза.



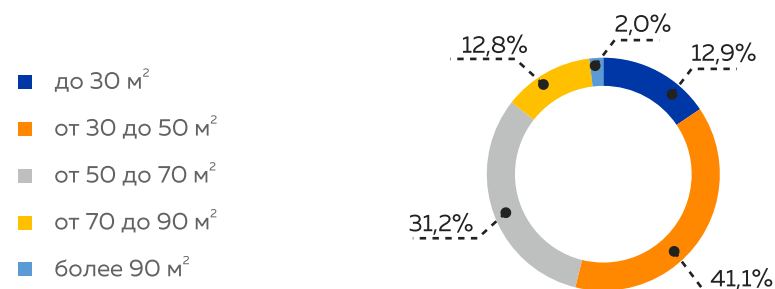
### Распределение предложения по комнатности, 3 квартал 2021 года

Структура предложения осталась на уровне 2-го квартала 2021 года. Застройщики практически **в равной пропорции предлагают 1-комнатные и 2-комнатные квартиры**.



### Распределение предложения по площади, 3 квартал 2021 года

Процент малогабаритных квартир незначительно снизился (во многом за счёт ажиотажного спроса на студии), в то время как доля квартир **площадью от 30 до 50 м<sup>2</sup>** выросла почти на 3%, достигнув своего пика в 41%.



### Распределение предложения по бюджету, 3 квартал 2021 года

Доступного жилья стоимостью менее 5 млн руб. на рынке Новой Москвы фактически не осталось. **Доля квартир стоимостью от 7 до 10 млн руб. выросла более чем на 5%**. Также постепенно растёт доля квартир стоимостью более 15 млн: по сравнению с прошлым годом прирост составил 4,8 п.п.

