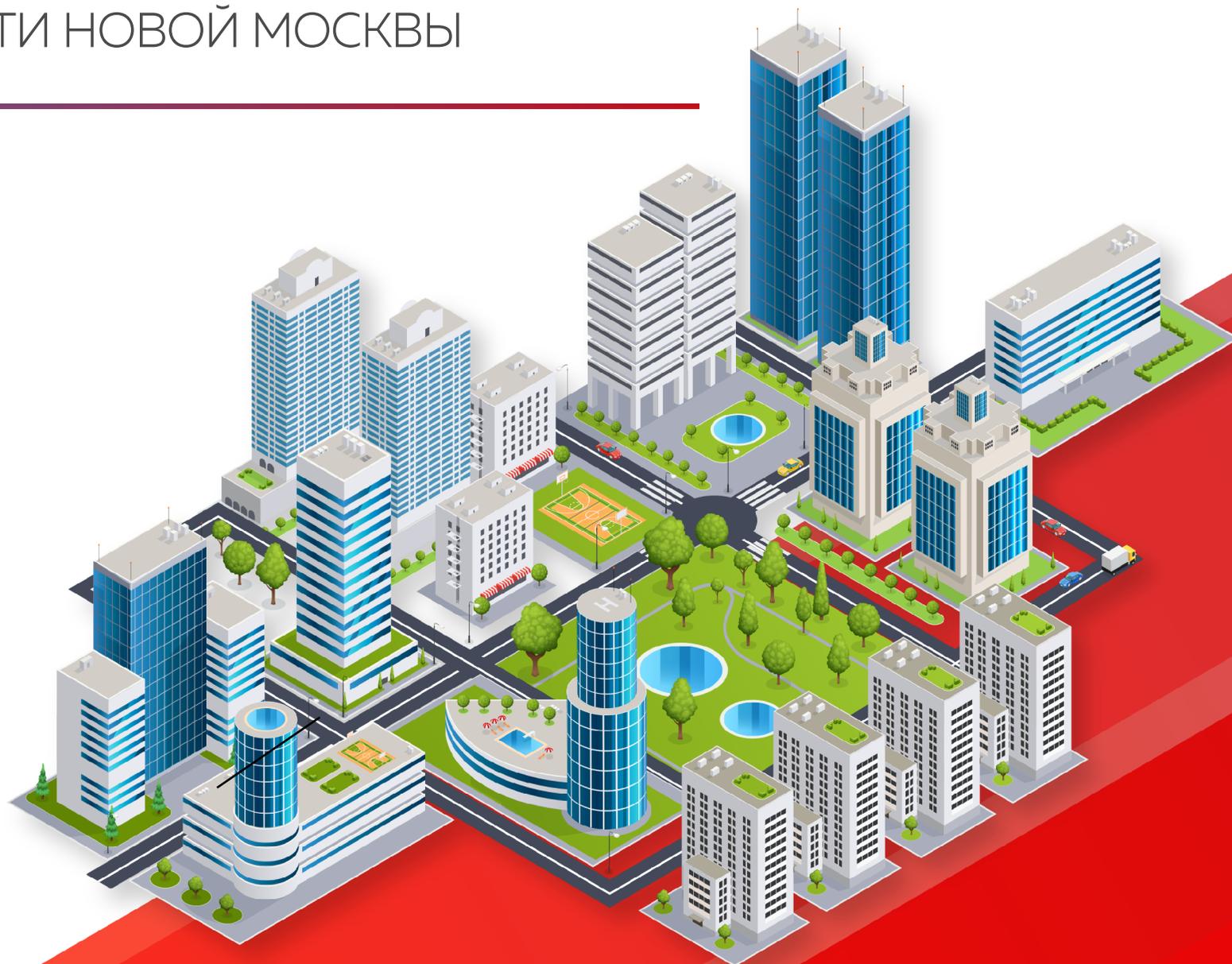


КРАТКИЙ ОБЗОР

СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

2 КВАРТАЛ 2020



СУПЕРМАРКЕТ
НЕДВИЖИМОСТИ



Ковров Сергей

Руководитель отдела
аналитики и консалтинга

Второй квартал 2020 г. был ознаменован чередой экономических потрясений, вызванной пандемией коронавируса, что отразилось и на строительной отрасли. В апреле, на фоне введения режима самоизоляции, количество сделок по покупке квартир в Новой Москве резко сократилось. Впрочем, по мере снятия карантинных ограничений, ситуация стала восстанавливаться. Правительственная программа по льготной ипотечной ставке также позитивно повлияла на покупателей. Как следствие, в июне на 52% увеличилось количество заключенных договоров относительно предыдущего месяца.

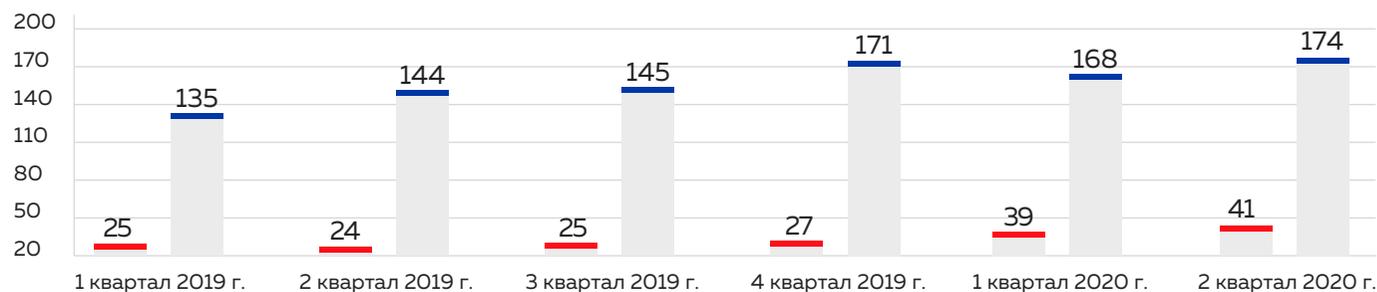
РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

Большая часть новостроек Новой Москвы сосредоточена в Новомосковском административном округе. Лишь небольшая доля (порядка 3%) предложения находится в Троицком округе. Во 2 квартале 2020 года на начальном этапе строительства по минимальным ценам в реализацию было выведено 14 новых корпусов комфорт класса.

Динамика объема предложения и средней цены м²



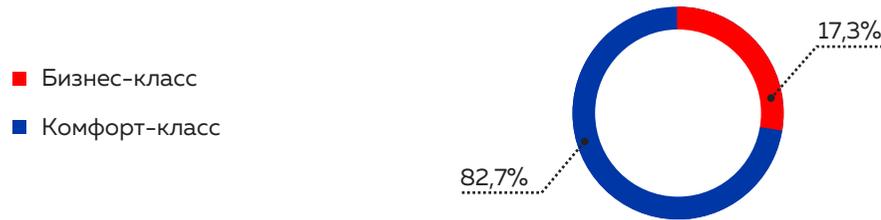
■ ТАО (Троицкий), руб./м² ■ НАО (Новомосковский), руб./м²



■ ТАО (Троицкий), корпусов ■ НАО (Новомосковский), корпусов

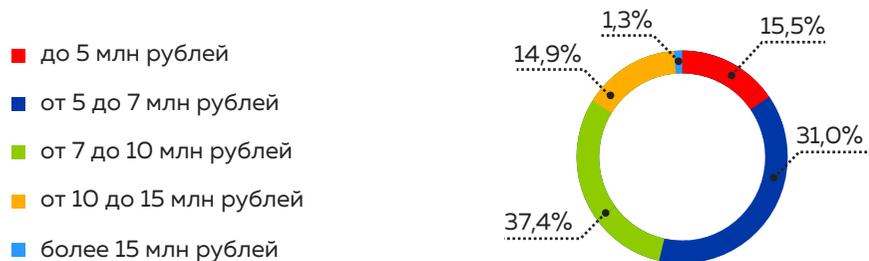
Распределение предложения по классам, 2 квартал 2020 года

В стандартном и комфорт-классах представлено 82,7% новостроек Новой Москвы со средней ценой кв.м. по сегменту 143,5 тыс. руб. Относительно предыдущего отчетного периода доля сегмента увеличилась на 3,3% за счет выхода 14 новых корпусов на начальном этапе строительства. Так, новостройки бизнес-класса составляют 17,3% рынка. Новые проекты во 2 квартале 2020 года в бизнес сегменте не выходили на рынок. Средняя цена кв. м в новостройках бизнес-класса составила 155,4 тыс. руб. Таким образом, разница в цене между сегментами в Новой Москве является не такой существенной, как в пределах МКАД.



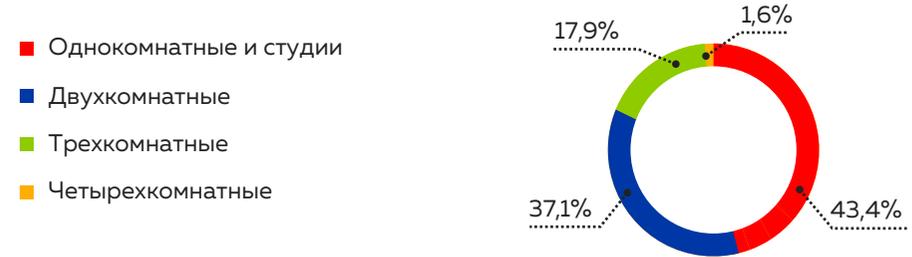
Распределение предложения по бюджету, 2 квартал 2020 года

Основной объем предложения на рынке первичного жилья Новой Москвы сосредоточен в ценовом диапазоне от 7 до 10 млн. руб. На этот сегмент рынка приходится свыше 37%. Каждое третье предложение выставлено по цене от 5 до 7 млн. руб. В бюджете до 5 млн. руб. находится 15,5% квартир и апартаментов. На долю предложений в бюджете от 15 млн. руб. приходится около 1%.



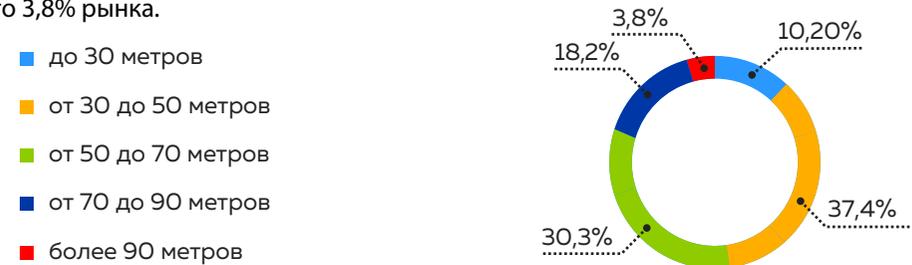
Распределение предложения по комнатности, 2 квартал 2020 года

Студии и однокомнатные квартиры все также являются лидерами рынка. В общей структуре предложения по итогам 2 квартала 2020 года они занимают долю 43,4%, что на 1,7% больше, чем в 1 квартале 2020 года. Двухкомнатные квартиры удерживают второе место, занимая при этом долю 37,1%. Предложение четырехкомнатных квартир минимально и составляет 1,6%.



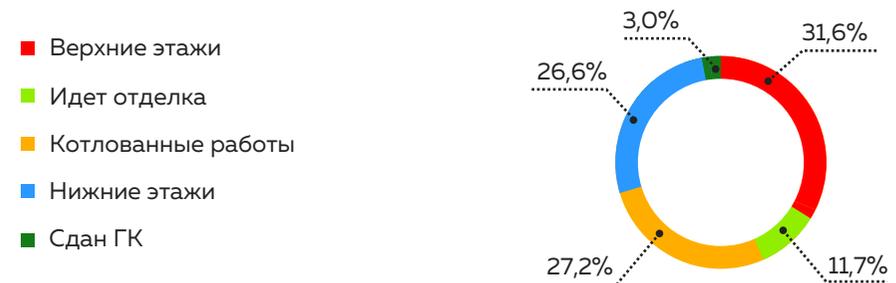
Распределение предложения по площади, 2 квартал 2020 года

Наиболее широкий выбор квартир и апартаментов площадью от 30 до 50 м². (37,4% предложений). На втором месте – квартиры и апартаменты от 50 до 70 м². Такие предложения составляют 30,3% рынка. Жилье площадью свыше 90 м². занимает всего 3,8% рынка.



Распределение предложения по стадии готовности, 2 квартал 2020 года

В сданных корпусах представлено лишь 3% предложений. Основной объем квартир и апартаментов в реализации сосредоточен в корпусах на этапе возведения каркаса — свыше 58% от общего числа предложений жилья Новой Москвы. На начальном этапе ведения котлованных работ продается 27,2% квартир и апартаментов.



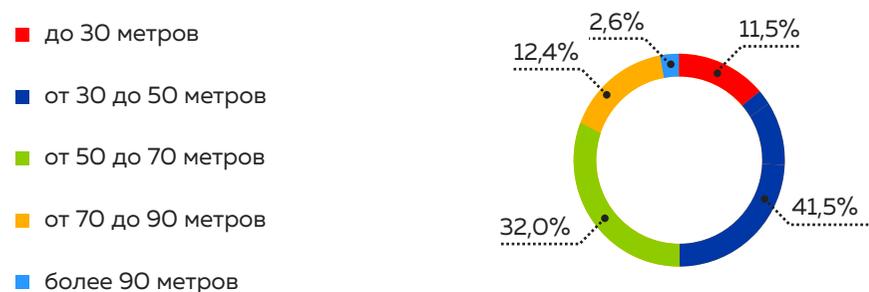
Структура спроса по комнатности, 2 квартал 2020 года

Свыше 85% покупок жилья приходится на однокомнатные и двухкомнатные квартиры. По сравнению с показателями первого квартала 2020 года спрос увеличился на однокомнатные квартиры +1,7%, на двухкомнатные квартиры +0,4%. Минимальным спросом у покупателей пользуются многокомнатные квартиры — всего 2,2%.



Структура спроса по площади, 2 квартал 2020 года

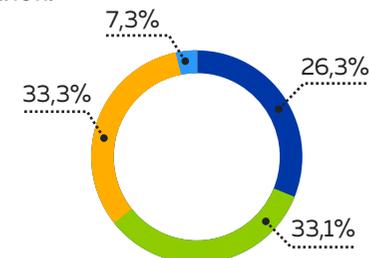
По-прежнему лидером покупательских предпочтений с занимаемой долей рынка 41,5% остаются квартиры и апартаменты площадью от 30 до 50 м². Относительно предыдущего периода зафиксирован рост спроса на такие метражи +3,4%. Большие квартиры и апартаменты площадью свыше 90 м² остаются аутсайдерами (всего 2,6% сделок). В сравнении с 1 кварталом 2020 года их доля в общей структуре спроса снизилась на 1%.



Распределение спроса по бюджету, 2 квартал 2020 года

Почти две трети покупок во 2 квартале 2020 года приходилось на квартиры и апартаменты в ценовом диапазоне от 5 до 10 млн. руб. По цене до 5 млн. руб. заключалась каждая четвертая сделка. На долю дорогого жилья Новой Москвы в бюджете от 15 млн. руб. приходится 7,3% сделок.

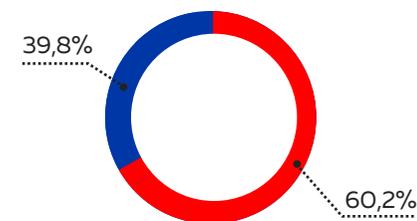
- до 5 млн рублей
- от 5 до 7 млн рублей
- от 7 до 10 млн рублей
- более 10 млн рублей



Структура спроса с использованием заемных средств, 2 квартал 2020 года

По-прежнему квартиры и апартаменты в Новой Москве в основном покупают в ипотеку. На долю ипотечных сделок приходится 60,2% сделок. Относительно прошлого периода рост составил 6,3%. Особенно заметно увеличилось число таких сделок в мае, когда были введены льготные ставки по ипотечным кредитам. Так, относительно апреля рост доли сделок с привлечением заемных средств составил 14,5%.

- Ипотека, военная ипотека
- 100% оплата, рассрочка, трейд-ин



Структура спроса по стадии готовности, 2 квартал 2020 года

В основном в Новой Москве во 2 квартале 2020 года покупали квартиры и апартаменты в домах на этапе возведения каркаса. На долю таких сделок в общей структуре спроса приходится свыше 60%. Каждый четвертый покупатель приобретает жилье на этапе отделки (21,6% сделок).

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

