

КРАТКИЙ ОБЗОР

СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

4 КВАРТАЛ 2020





Ковров Сергей

Руководитель отдела
аналитики и консалтинга

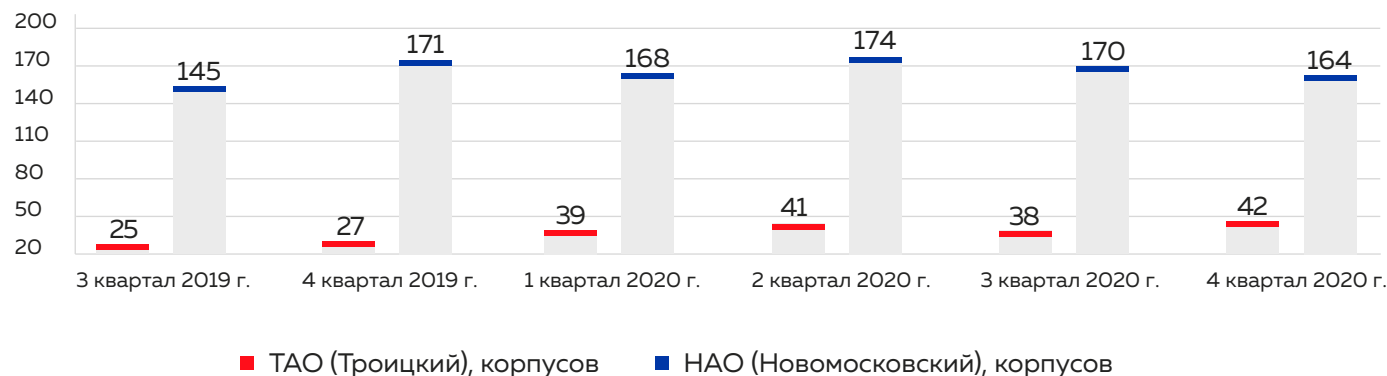
Несмотря на падение общего количества сделок по итогам 2020 года (порядка 23 тыс. договоров против 24 тыс., заключенных в 2019 году), введение льготных ставок по ипотеке значительно простимулировало спрос на покупку жилья в Новомосковском регионе.

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 итогу 4 квартала доля сделок с привлечением ипотечного кредитования составляет более 67%. Процент наиболее доступного жилья (до 5 млн. руб.) сократился в пользу лотов бюджетом от 7 до 10 млн. руб. Также отмечалось увеличение числа сделок на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, против однокомнатных квартир и малометражных студий.

Динамика объема предложения и средней цены м²



В 2020 году рост цен на квартиры и апартаменты в Новой Москве составил более 22%, что превышает показатели по районам столицы, расположенных в пределах МКАД (в среднем, 17–18%). Судя по последним событиям, это еще не предел. Так, в ноябре 2020 года, Сергей Собянин подписал постановление о новых правилах взимания платы за смену вида разрешенного использования (ВРИ) в Москве. Для Новой Москвы был установлен самый высокий коэффициент, который привел к подорожанию данной процедуры в 6–8 раз.

Все это в сочетании с подорожанием строительных материалов и рабочей силы дает предпосылки к дальнейшему повышению цен в новомосковских ЖК, а также их постепенному выравниванию в стоимости с новостройками, расположенных в районах у МКАД.

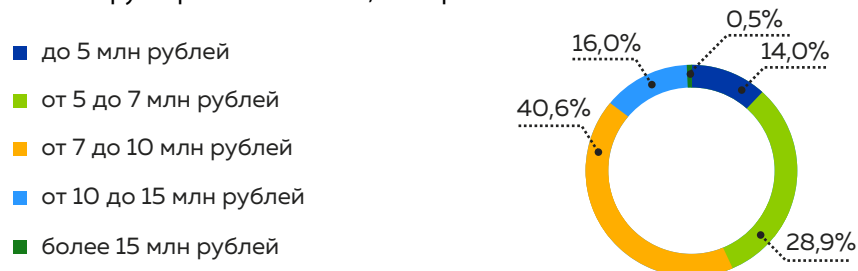
Структура спроса по комнатности, 4 квартал 2020 года

В 4-м квартале 2020 года самым популярным вариантом покупки оставались однокомнатные квартиры и студии, доля которых составила почти 50%. Спрос на двухкомнатные квартиры упал ниже показателей первых 2-х кварталов. У трехкомнатных квартир наблюдалась обратная ситуация, их востребованность достигла максимальных показателей за прошедший год, составив 16,3%. Многокомнатными квартирами интересовались чуть более 1% покупателей.



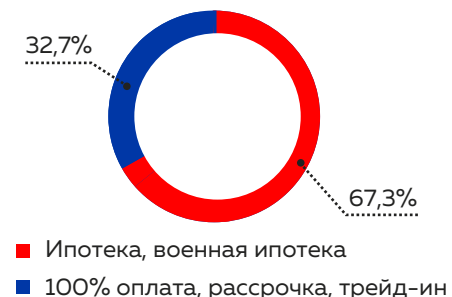
Распределение спроса по бюджету, 4 квартал 2020 года

Самыми частыми сделками в Новой Москве были покупки в диапазоне от 7 до 10 млн. руб. (40,6%). Порядка 30% людей покупали квартиры по цене от 5 до 7 млн. руб. Положительную динамику в течение всего года показывали сделки в бюджете от 10 до 15 млн. руб., чья доля в 4-м квартале составила 16%. На жилье в бюджете более 15 млн. руб. пришлось всего 0,5% спроса.



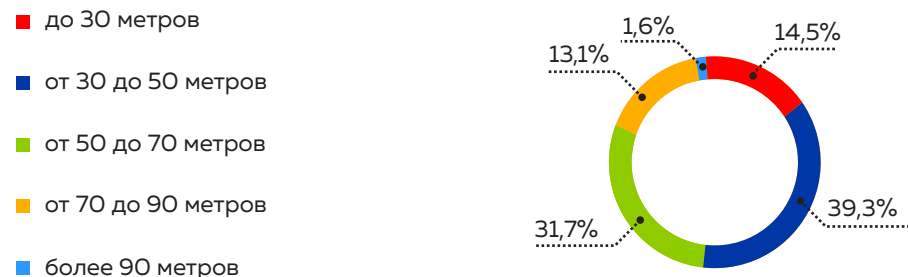
Структура спроса по типу сделки, 4 квартал 2020 года

К концу года доля договоров, заключенных с привлечением заемных у банка средств, незначительно снизилась, однако данный способ покупки по-прежнему занимает лидерские позиции (более 67%). В свою очередь, доля договоров, заключенных с использованием собственных средств, приблизилась к показателям 2-го квартала, составив 32,7%.



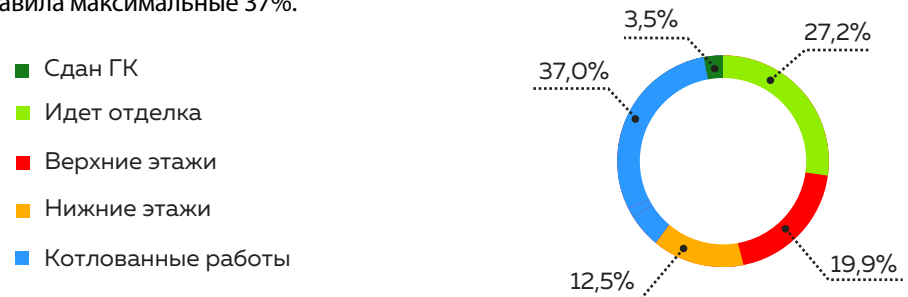
Структура спроса по площади, 4 квартал 2020 года

По итогам четвертого квартала выросла доля квартир площадью не более 50 м². На квартиры площадью до 30 м² рост составил 1,8%, на квартиры от 30 до 50 м² показатели увеличились на 0,7%, составив максимальные 39,3%. Несмотря на небольшой спад, значительную долю спроса все так же занимают помещения площадью от 50 до 70 кв.м – 31,7%. Рекордно низкие показатели относительно всего года экспонировались в квартирах площадью более 90 м² (1,6%).



Структура спроса по стадии готовности, 4 квартал 2020 года

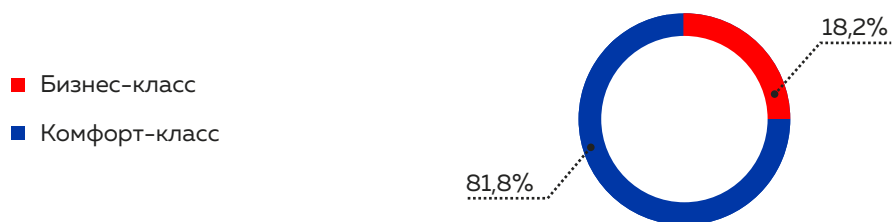
Относительно 3-го квартала 2020 года сократился спрос на квартиры и апартаменты в корпусах на этапе возведения верхних этажей (-11%), что в итоге составило 19,9%. По всем остальным стадиям готовности спрос увеличивался от 0,5% до 4,2%. Наибольший рост спроса показали проекты на стадии котлована, доля которых составила максимальные 37%.



В 4-м квартале 2020 года подавляющая доля жилья представлена комфорт-классом. Средняя стоимость кв.м. в данном сегменте составила 172 тыс. руб., что на 7% дороже, чем в предыдущем периоде. Доля квартир бизнес-класса превысила показатели 2-го квартала 2020 года, составив около 18%. Средняя стоимость кв. м в бизнес-сегменте по итогу 4 квартала 2020 года составила 185 тыс. руб.

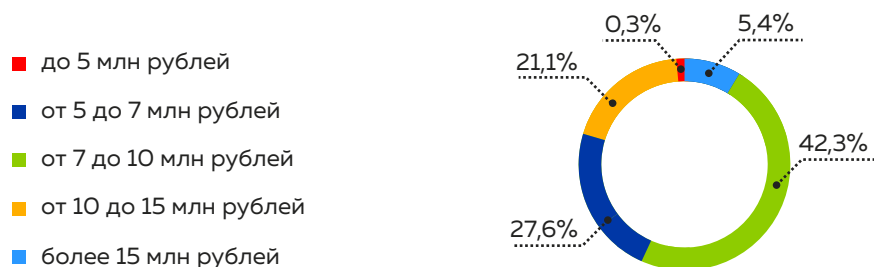
Распределение предложения по классам, 4 квартал 2020 года

В 4-м квартале 2020 года подавляющая доля жилья представлена комфорт-классом. Средняя стоимость кв.м. в данном сегменте составила 172 тыс. руб., что на 7% дороже, чем в предыдущем периоде. Доля квартир бизнес-класса превысила показатели 2-го квартала 2020 года, составив около 18%. Средняя стоимость м² в бизнес-сегменте по итогу 4 квартала 2020 года составила 185 тыс. руб.



Распределение предложения по бюджету, 4 квартал 2020 года

В конце года в общей структуре предложения восстановился лидер 2-го квартала. Наибольший выбор ждал покупателей в бюджете покупки от 7 до 10 млн. руб., увеличившись на 15,5%. Предложение наиболее доступного жилья (до 5 млн. руб.) сократилось еще больше относительно показателей предыдущего квартала, уменьшившись на 8,2%.

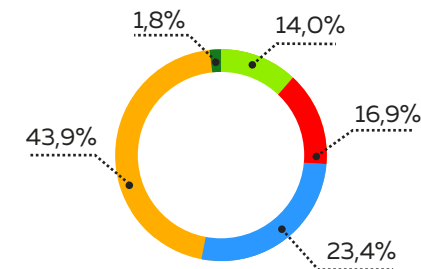


Распределение предложения по стадии готовности, 4 квартал 2020 года

Самый большой выбор ждал покупателей среди жилья, находящегося на этапе котлована. Уровень предложения таких объектов в конце года вырос на 4,5%, составив 43,9%. Максимальный прирост предложения (7,9%) был зафиксирован на этапе возведения нижних этажей.

На верхних этажах, напротив, был отмечен наибольший спад предложения (9,6%). Доля сданного жилья по-прежнему остается минимальной (1,8%).

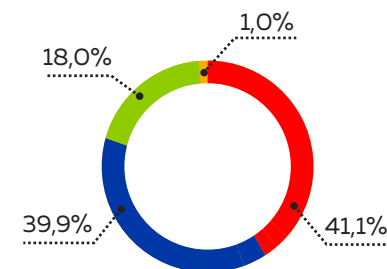
- Сдан ГК
- Идет отделка
- Верхние этажи
- Нижние этажи
- Котлованные работы



Распределение предложения по комнатности, 4 квартал 2020 года

В разрезе предложения объектов по количеству комнат значительных изменений не произошло. Относительно прошлого квартала диапазон изменения предложения не превысил 2% отметки. Максимальные доли занимают однокомнатные квартиры и студии (41,1%), а также двухкомнатные квартиры (39,9%). Доля многокомнатных квартир и апартаментов по-прежнему минимальна.

- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



Распределение предложения по площади, 4 квартал 2020 года

По итогу 4-го квартала максимальная доля была зафиксирована на предложения площадью от 30 до 70 кв.м, составив порядка 70%. Доля квартир площадью более 90 кв.м продолжила тенденцию снижения, отмечавшуюся в течение всего года.

- до 30 метров
- от 30 до 50 метров
- от 50 до 70 метров
- от 70 до 90 метров
- более 90 метров

