

# КРАТКИЙ ОБЗОР

## СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

1 КВАРТАЛ 2021





### Ковров Сергей

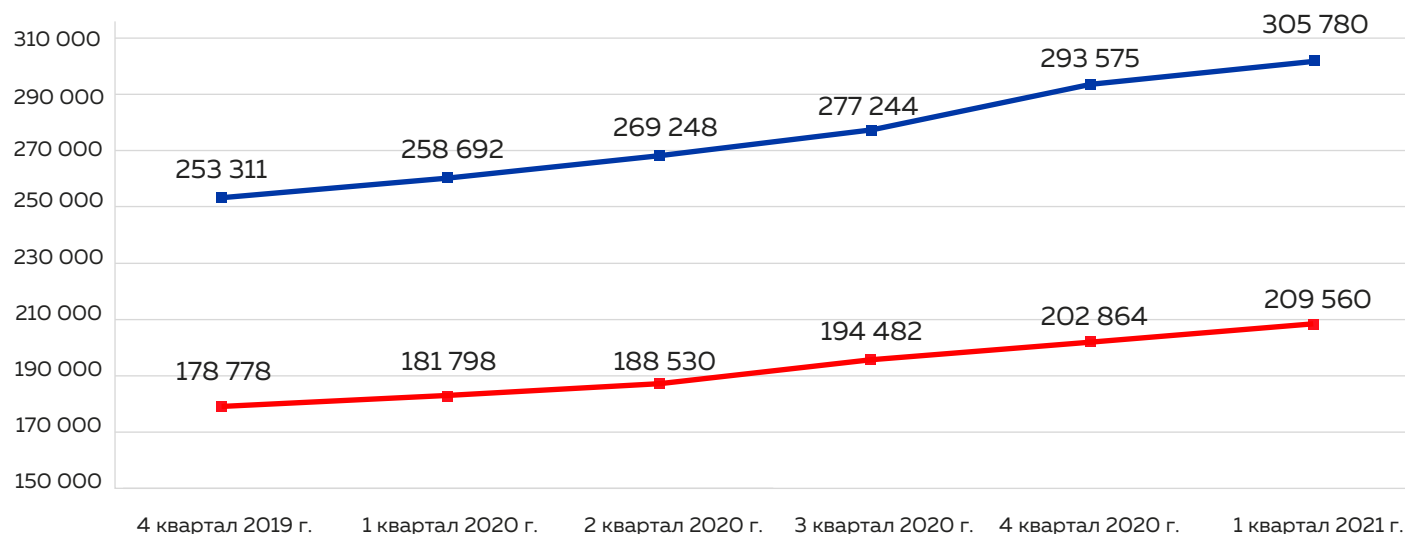
Руководитель отдела  
аналитики и консалтинга

*Спрос на московском рынке первичной недвижимости хоть и снизился относительно показателей конца прошлого года, но по-прежнему находится на высоком уровне. Дешевого предложения стоимостью менее 6 млн. руб. на рынке Москвы практически не осталось.*

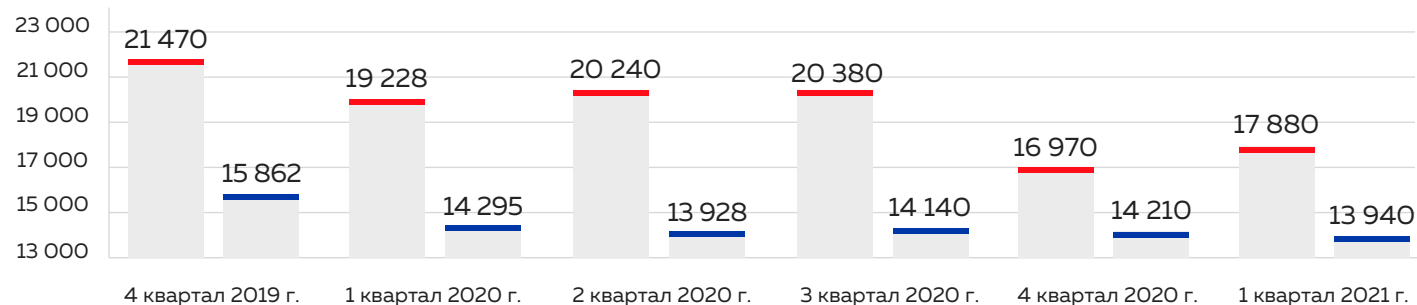
*Что касается динамики по ценам, то она будет зависеть от решения по дальнейшей судьбе программы льготной ипотеки в середине года, а также политики Центробанка по ключевой ставке.*

# РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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



■ Комфорт-класс, руб./м<sup>2</sup> ■ Бизнес-класс, руб./м<sup>2</sup>



■ Комфорт-класс, шт ■ Бизнес-класс, шт

## Спрос

Квартиры комфорт-класса по-прежнему пользуются большой популярностью среди покупателей, т.к. предложений на рынке становится все меньше. Активно покупалось жилье на котловане. Начал расти спрос на многокомнатные лоты. Еще сильнее выросла доля квартир, купленных с привлечением ипотечных средств.

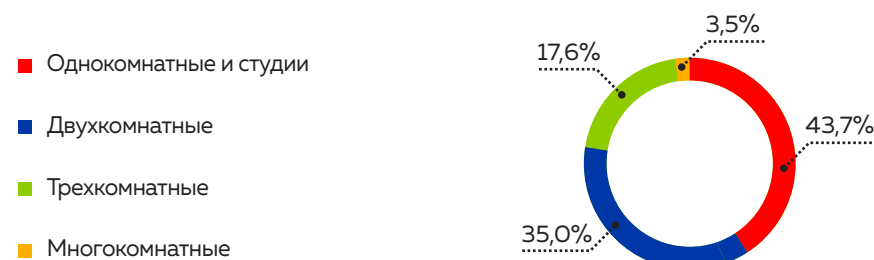
## Структура спроса по классам, 1 квартал 2021 года

В начале 2021 г. столичные новостройки комфорт-класса продолжают бить рекорды покупательской активности. В 1-м квартале на их долю пришлось более 61% сделок, что больше, чем за любой аналогичный период прошлого года. Востребованность бизнес-класса снизилась на 3,1%, составив 35,5%. Доли жилья элит и премиум-классов не изменились, они остаются на минимальном уровне.



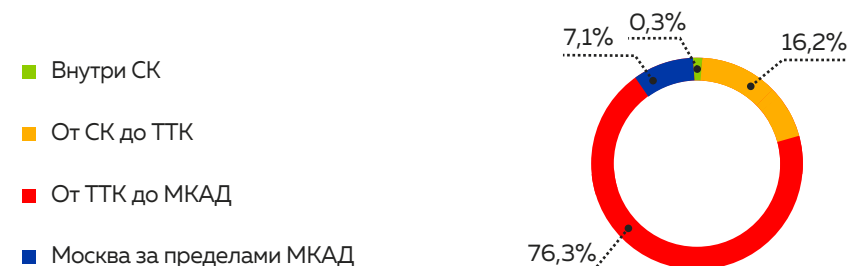
## Структура спроса по комнатности, 1 квартал 2021 года

Структура спроса по комнатности в первые месяцы года по сравнению с прошлым кварталом во многом осталась идентичной. При этом необходимо отметить, что впервые за долгое время увеличился спрос на 3-комнатные квартиры (на 0,2%). Однокомнатные квартиры и студии все также остаются в приоритете у покупателей (43,7%).



## Структура спроса по локации, 1 квартал 2021 года

Спрос на объекты, расположенные внутри СК, третий квартал подряд остается на уровне 0,3%. Возросшая в прошлом квартале активность на объекты от СК до ТТК, в начале 2021 г. снизилась и тем самым приблизилась к отметке первых двух кварталов 2020 года. В целом, в общей структуре спроса доля увеличилась только в градации от ТТК до МКАД.



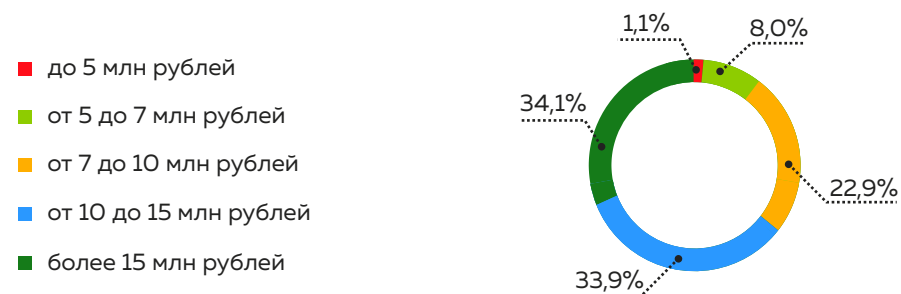
### Структура спроса по площади, 1 квартал 2021 года

Наиболее популярными среди покупателей по-прежнему остаются квартиры площадью от 30 до 70 м<sup>2</sup>, доля которых превысила 67%. Доля квартир площадью до 30 м<sup>2</sup> незначительно (на 0,6%) снизилась, сравнявшись с показателями квартир площадью более 90 м<sup>2</sup>.



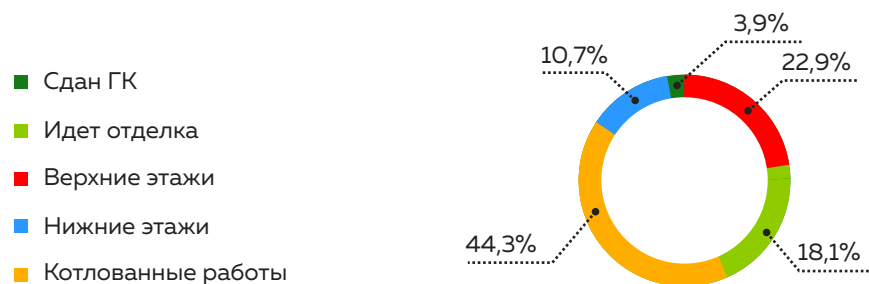
### Структура спроса по цене, 1 квартал 2021 года

Жилье в Москве продолжает дорожать. Доля квартир стоимостью больше 10 млн. руб. выросла в среднем на 1,6%. В общей структуре спроса сменился лидер — максимальный процент экспонируется в градации цен выше 15 млн. руб. При этом доли во всех остальных нижестоящих диапазонах снизились.



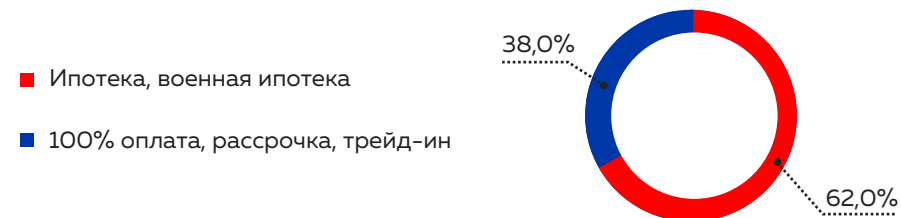
### Структура спроса по стадии готовности, 1 квартал 2021 года

В исследуемом периоде спрос вырос только на проекты, находящиеся на стадии котлованных работ. Их доля увеличилась почти на треть, составив 44%. По всем остальным этапам строительной готовности продажи сократились от 0,6% до 4,5%. Доля сданных домов в общей структуре спроса составила менее 4%.



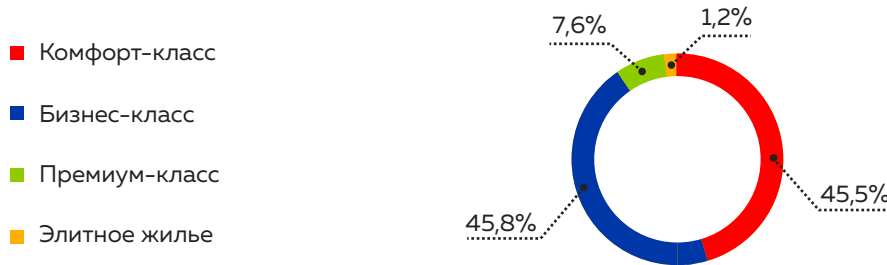
### Структура спроса по типу сделки, 1 квартал 2021 года

В 1-м квартале 2021 года более 60% сделок на рынке первичного жилья Москвы были заключены с привлечением ипотечного кредитования. За полную стоимость или с использованием рассрочки, услуги трейд-ин было приобретено порядка 40% жилья.



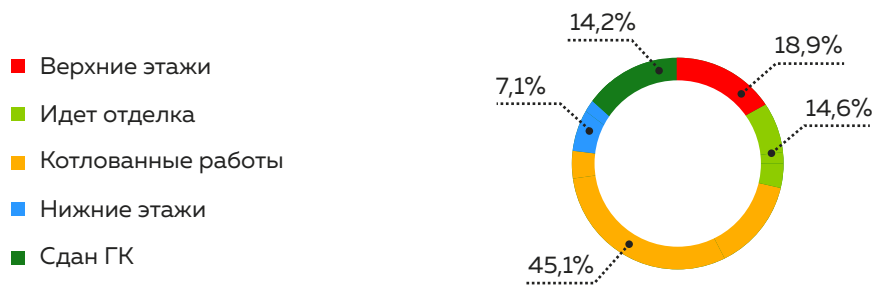
## Распределение предложения по классам, 1 квартал 2021 года

Второй квартал подряд увеличивается количество лотов бизнес-класса. В первом квартале предложение выросло уже на 9%, в то время как выбор жилья комфорт-класса в начале года снизился на 6,3%. Вследствие этого доли жилья комфорт и бизнес-классов фактически сравнялись.



## Распределение предложения по стадии готовности, 1 квартал 2021 года

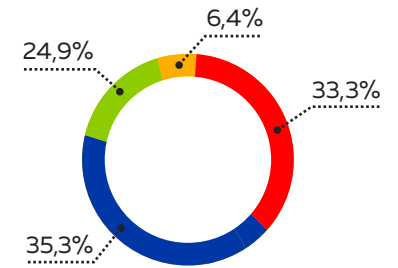
Как и в структуре спроса, в структуре предложения в 1-м квартале наибольший вес занимают объекты, находящиеся на начальном этапе строительства (45,1%). Доли сданных домов и корпусов на этапе отделки продолжают находиться практически на одинаковом уровне. Общая доля предложения на этапе возведения каркаса снизилась на 1,8%.



## Распределение предложения по комнатности, 1 квартал 2021 года

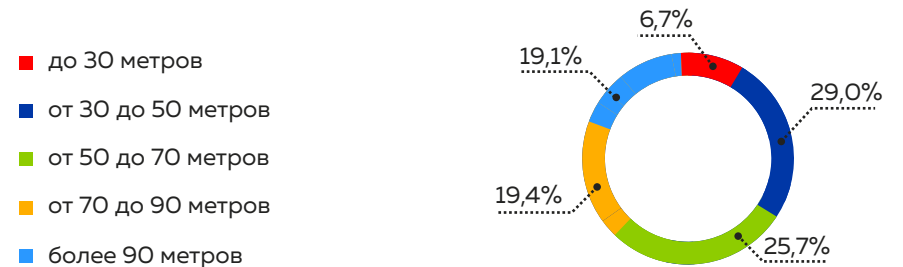
Относительно прошлого квартала структура предложения по комнатности не подвергалась существенным корректировкам. Предложение 3-комнатных квартир увеличилось на 0,9%. Предложение 2-комнатных квартир продолжает снижаться, составив в рассматриваемом квартале 35,3%.

- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



## Распределение предложения по площади, 1 квартал 2021 года

В 1-м квартале наибольший выбор для покупателей был представлен на квартиры и апартаменты площадью от 30 до 70 м<sup>2</sup>. Доля предложений площадью более 70 м<sup>2</sup> увеличилась в среднем на 0,8%. Выбор среди маленьких площадей менее 30 м<sup>2</sup> снизился, сравнявшись с показателем 2-го квартала.



## Распределение предложения по бюджету, 1 квартал 2021 года

Предложения жилья стоимостью ниже 5 млн. руб. на рынке Москвы практически нет, остались только единичные предложения. Количество лотов стоимостью от 5 до 10 млн. руб. также снизилось на 3,7%. В противовес этому доля квартир стоимостью выше 15 млн. руб. выросла на 9,2%, достигнув рекордных 55%.

- до 5 млн рублей
- от 5 до 7 млн рублей
- от 7 до 10 млн рублей
- от 10 до 15 млн рублей
- более 15 млн рублей

