



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 МОСКВЫ

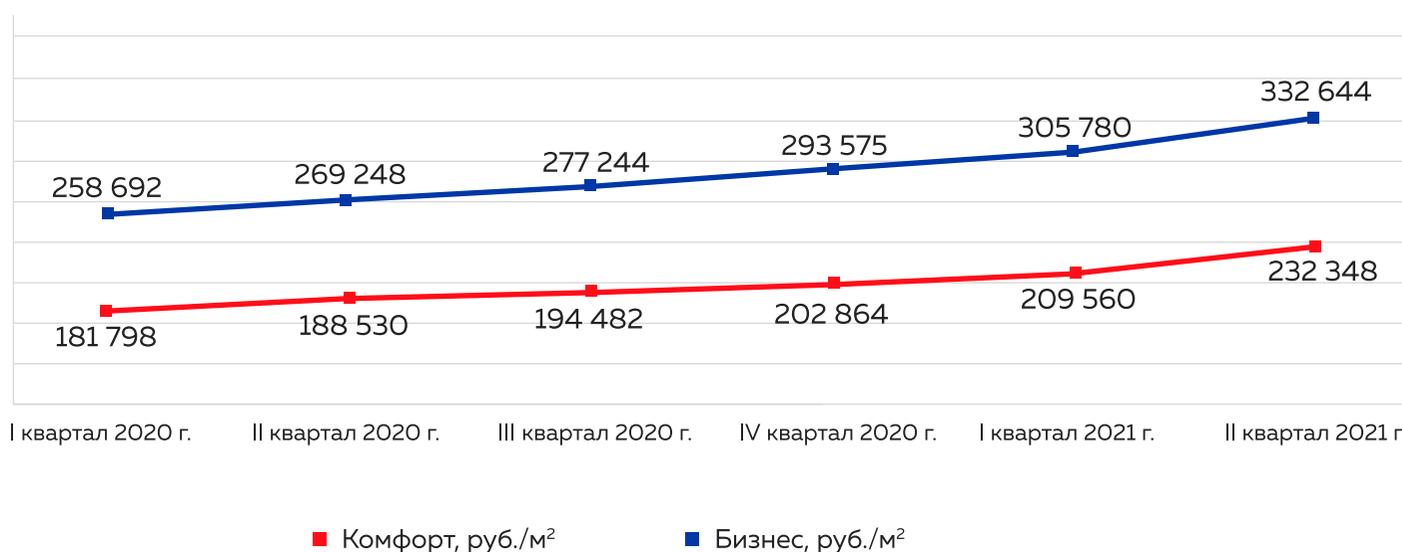
II квартал 2021 года стал последним временным периодом, в котором действовала «полноценная» программа льготной ипотеки на рынке первичной недвижимости. Несмотря на то, что ЦБ дважды за квартал повышал ключевую ставку, ставки по ипотеке в целом остаются достаточно низкими. Кроме того, всё больше застройщиков предлагают совместные с банками программы субсидирования ипотеки.

Несмотря на рост цен, спрос оставался достаточно высоким, на рынок выходили новые проекты. Можно отметить увеличение количества сделок на недвижимость бизнес и премиум-сегментов. С другой стороны, риски, связанные со сложной эпидемиологической обстановкой, ускоряющаяся инфляция, ухудшение условий государственной программы субсидирования ипотеки в перспективе могут стать сдерживающими факторами для дальнейшего развития рынка.

Спрос, 2 квартал 2021 года

Во II квартале 2021 г. начала расти доля покупателей квартир бизнес-класса. Спрос на объекты, расположенные от Садового Кольца до ТТК, вырос до рекордных значений. Увеличилась доля покупок однокомнатных квартир и малогабаритных студий. Спрос со стадии котлованных работ постепенно перешел на стадию возведения каркаса, доля которой в предложении также начала расти.

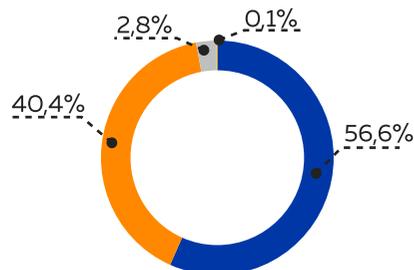
Динамика средней цены м²



Структура спроса по классам, 2 квартал 2021 года

Средний уровень сделок в классе «комфорт» остался приблизительно на том же уровне, что и 1 квартале 2021 года. Заметный рост показали квартиры высокого класса. На +23,5% увеличились продажи в премиум-сегменте, на +28% в бизнес-классе. Количество продаж элитного жилья выросло более, чем в 1,5 раза.

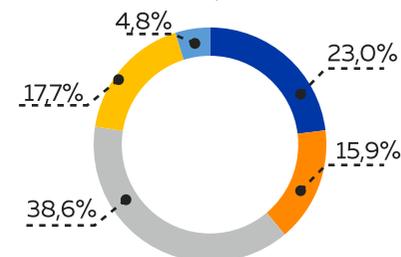
- Комфорт-класс
- Бизнес-класс
- Премиум-класс
- Элитное жилье



Структура спроса по стадии готовности, 2 квартал 2021 года

Наблюдается увеличение числа сделок в сданных корпусах и стадии строительства нижних этажей (+35% и +39% соответственно в сравнении с 1 кв 2021г.). Также вырос спрос на +12,5% на квартиры в стадии строительства верхних этажей. Отмечено падение спроса на дома, в которых начаты котлованные работы. Доля в продажах уменьшилась на -6%. Доля спроса на квартиры в стадии отделочных работ так же снижается, показатель опустился еще на -2,2%.

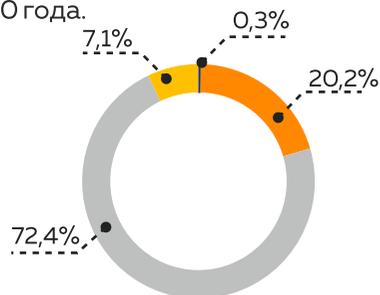
- Верхние этажи
- Идёт отделка
- Котлованные работы
- Нижние этажи
- Сдан ГК



Структура спроса по локации, 2 квартал 2021 года

Доля спроса на объекты внутри СК четвертый квартал подряд остается на уровне 0,3%. Наиболее популярной для покупателей по-прежнему остается локация от ТТК до МКАД, даже несмотря на снижение доли на 4%. Спрос на объекты, расположенные от СК до ТТК вырос до предельных 20%, опередив показатели 4-го квартала 2020 года.

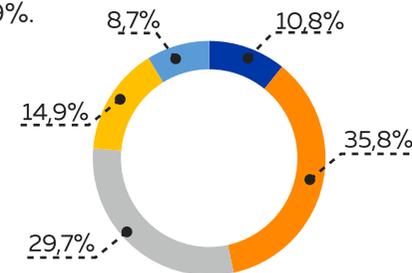
- Внутри СК
- От СК до ТТК
- От ТТК до МКАД
- Москва за пределами МКАД



Структура спроса по площади, 2 квартал 2021 года

Серьезных изменений в структуре покупательских предпочтений относительно площади жилья во 2-м квартале не произошло. Максимальные изменения доходили лишь до +1,3%, они были отмечены в градации до 30 кв.м. Почти на +1% выросли покупки больших квартир и апартаментов площадью от 70 до 90 кв.м. Во всех остальных градациях наблюдалось снижение от -0,7 до -0,9%.

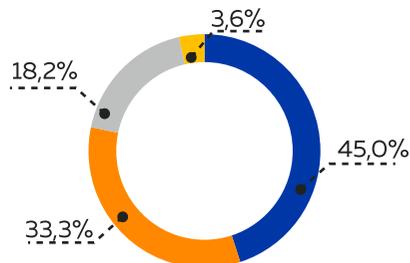
- до 30 кв. м
- от 30 до 50 кв. м
- от 50 до 70 кв. м
- от 70 до 90 кв. м
- более 90 кв. м



Структура спроса по комнатности, 2 квартал 2021 года

Во втором квартале 2021 года доля покупок однокомнатных квартир и студий вновь начала расти, приблизившись к показателям аналогичного периода прошлого года. Продолжается, начавшаяся в прошлом квартале, тенденция роста спроса на 3-комнатные лоты. Интерес к многокомнатным лотам остается на минимальных значениях, снизившись еще на 0,3%.

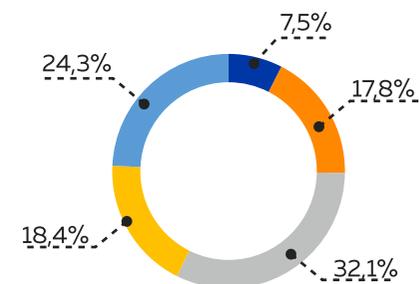
- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



Распределение спроса по цене, 2 квартал 2021 года

По цене ниже 7 млн руб. в Москве было произведено всего 7,5% сделок. Доля покупок, цена которых превышает 15 млн. руб., составляет порядка 43%. Наибольшей популярностью у покупателей пользуется жилье стоимостью от 10 до 15 млн.руб.

- до 7 млн.
- от 7 до 10 млн.
- от 10 до 15 млн.
- от 15 до 20 млн.
- более 20 млн.



Распределение спроса по типу сделки, 2 квартал 2021 года

В связи с новостями о фактическом прекращении действия льготной ипотеки в Московском регионе доля ипотечных сделок достигла рекордных 65%.

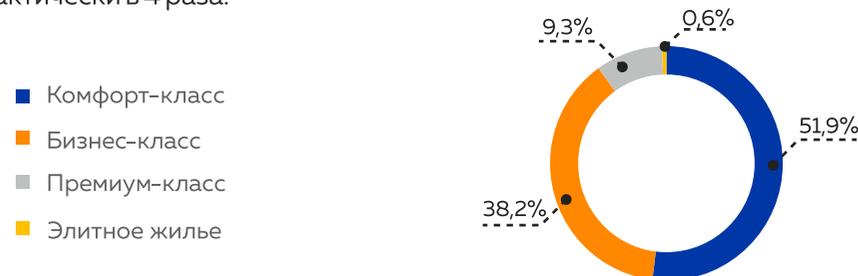


Предложение. Распределение предложения по классам, 2 квартал 2021 года

Среди сравниваемых в прошлом квартале показателей жилья комфорт и бизнес-классов выделился явный лидер. Доля жилья комфорт класса стала равна среднему значению четырех кварталов прошлого года.

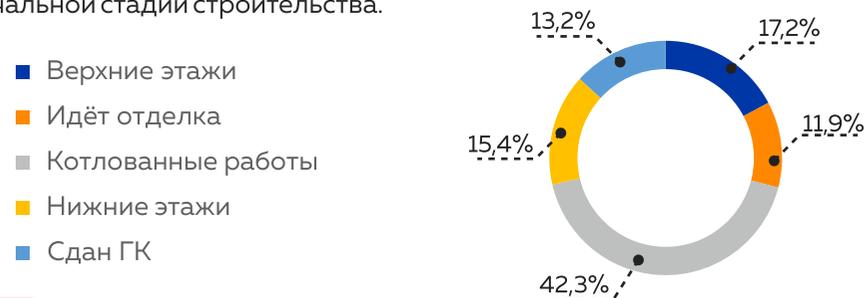
При этом количество лотов во всех сегментах продолжает находиться на довольно низком уровне (-30-35% в сравнении прошлым годом).

Предложение лотов класса элит за квартал сократилось в два раза, за год – практически в 4 раза.



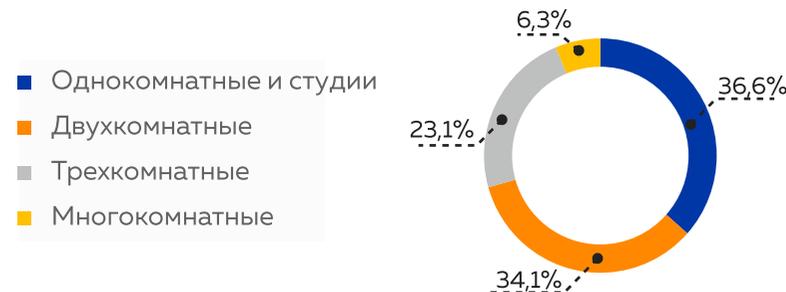
Распределение предложения по стадии готовности, 2 квартал 2021 года

Закончилось затянувшееся снижение предложения жилья, находящегося на этапе возведения каркаса, доля лотов увеличилась на 6,6%. По всем остальным стадиям строительной готовности доля предложения продолжает снижаться. Наибольший выбор жилья был представлен среди лотов на начальной стадии строительства.



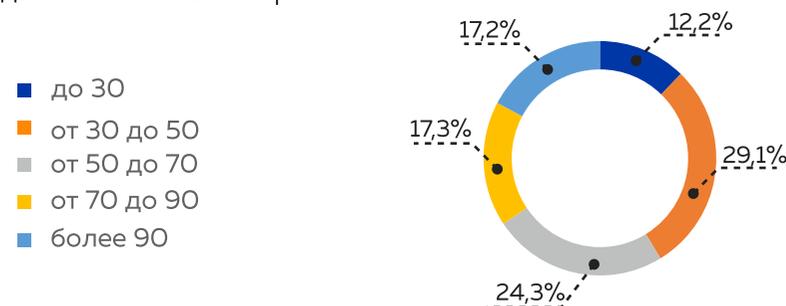
Распределение предложения по комнатности, 2 квартал 2021 года

Во втором квартале лидерство с 2-комнатных лотов переместилось на сторону 1-комнатных квартир, предложение которых увеличилось на +3.2%. По всем остальным классам наблюдалось снижение доли от -0.2% до -1.8%.



Распределение предложения по площади

В конце первого полугодия практически в два раза возросла доля квартир площадью до 30 кв.м. Минимальный рост доли предложений был отмечен также на помещения площадью от 30 до 50 кв.м. Доля предложений жилья площадью более 50 кв.м сократилась.



Распределение предложения по бюджету

Большая часть предложения (38,2%) сосредоточена в бюджете от 20 млн.руб. Минимальный объем приходится на низкобюджетные квартиры (всего 6,7%).

