

КРАТКИЙ ОБЗОР

СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

3 КВАРТАЛ 2020



СУПЕРМАРКЕТ
НЕДВИЖИМОСТИ



Ковров Сергей

Руководитель отдела
аналитики и консалтинга

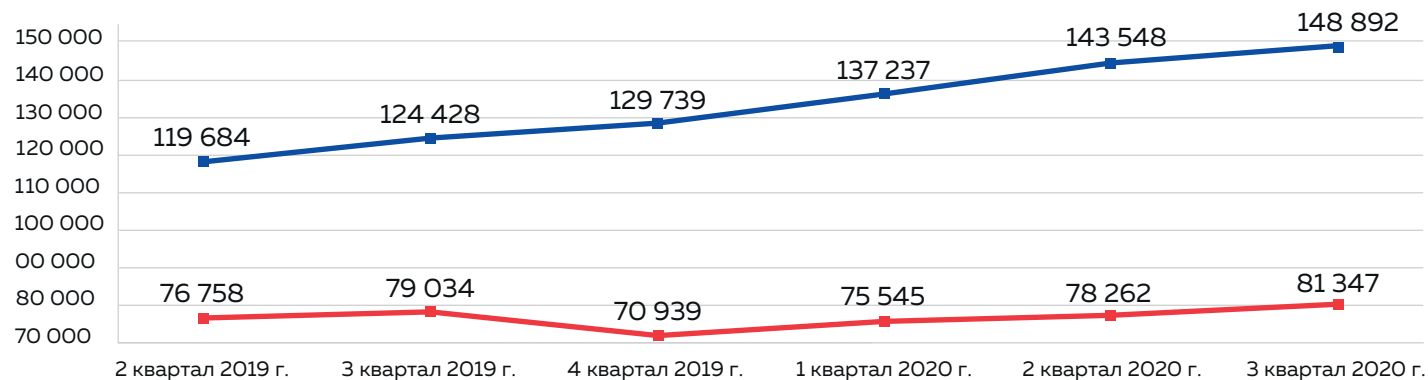
По итогам 3 квартала 2020 года можно судить о восстановлении рынка первичного жилья Новой Москвы. Введение льготных ставок по ипотеке (6,5% и менее) дополнительно простимулировало спрос на покупку жилья в данном регионе. По итогу квартала доля сделок с привлечением ипотечного кредитования составляет более 70%.

Доля наиболее бюджетного жилья (до 5 млн. руб.) сократилась в пользу увеличения квартир в ценовой категории от 7 до 10 млн. руб. Также можно отметить рост числа сделок на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. В третьем квартале было выведено много нового предложения на начальном этапе строительства. Данные новостройки пользовались высоким спросом, о чем свидетельствует рост доли заключенных договоров на этапе котлована. Данный факт демонстрирует рост лояльности покупателей к строительной отрасли в целом, что также свидетельствует о восстановлении рынка недвижимости.

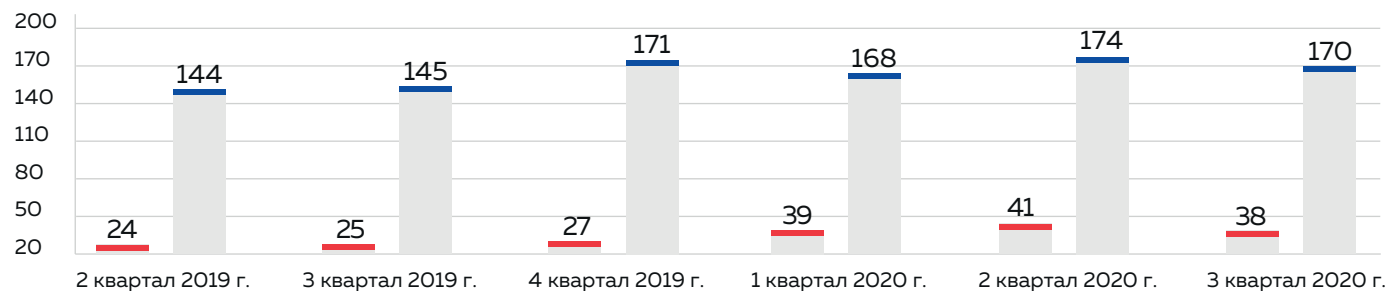
РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ

Большая часть новостроек Новой Москвы по-прежнему сосредоточена в Новомосковском административном округе. Тем не менее, благодаря выходу новых лотов в проекте «Эдельвейс», доля Троицкого округа выросла более чем в 3 раза: с 3 до 11%. Данный фактор косвенно подтверждает наши прогнозы о том, что в ближайшие годы мы ожидаем дальнейшее освоение новомосковских участков, расположенных ближе к Троицку и Малому Московскому кольцу.

Динамика объема предложения и средней цены м²



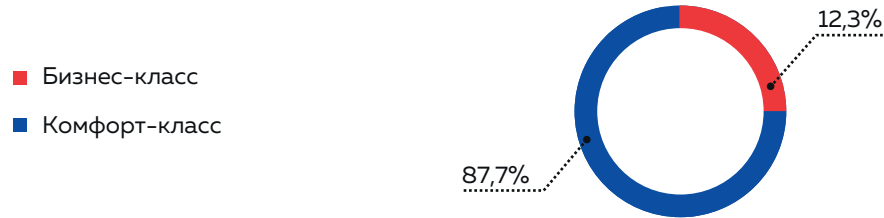
■ ТАО (Троицкий), руб./м² ■ НАО (Новомосковский), руб./м²



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

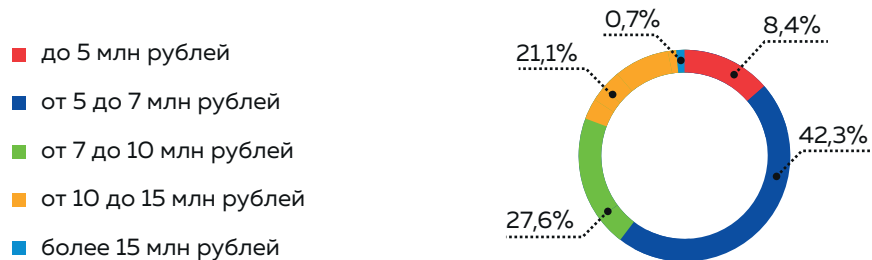
Распределение предложения по классам, 3 квартал 2020 года

В 3 квартале 2020 года за счет выхода новых проектов увеличилась доля жилья комфорт-класса почти на 5% и составила 87,7%. Средняя стоимость м² в этом сегменте составила 150,9 тыс. руб., что на 5,7 тыс. руб. дороже, чем в предыдущем периоде. Средняя стоимость м² в бизнес сегменте за счет оставшегося предложения преимущественно в готовых корпусах по итогу 3 квартала 2020 года составила 187 тыс. руб.



Распределение предложения по бюджету, 3 квартал 2020 года

В третьем квартале 2020 года в общей структуре предложения сменился лидер. Если в предыдущем квартале максимальная доля была сосредоточена в бюджете от 7 до 10 млн. руб., то сейчас максимальное предложение приходится на ценовой диапазон от 5 до 7 млн. руб. (42,3%). Таким образом, рост в данном сегменте составил +11,3%. Предложение наиболее доступного жилья (до 5 млн. руб.) в третьем квартале сократилось почти в 2 раза: с 15,5% до 8,4%.

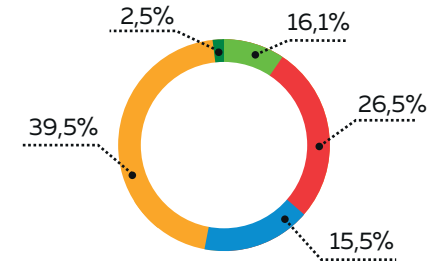


Распределение предложения по стадии готовности, 3 квартал 2020 года

Доля предложения на начальном этапе строительства относительно 2 квартала 2020 года увеличилась на 12,3%, составив 39,5% и тем самым став лидером в общей структуре предложения. Еще в прошлом квартале основное предложение приходилось на этап возведения верхних этажей.

В третьем квартале наблюдается сокращение предложения на этапе возведения каркаса на 16,2%. Доля сданного жилья по-прежнему остается минимальной (2,5%).

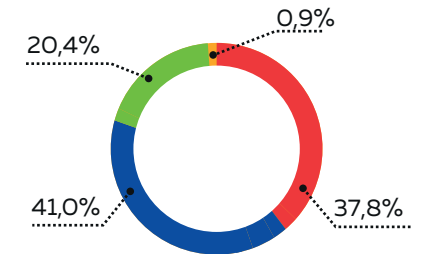
- Сдан ГК
- Идет отделка
- Верхние этажи
- Нижние этажи
- Котлованные работы



Распределение предложения по комнатности, 3 квартал 2020 года

В общей структуре предложения однокомнатные квартиры и студии сократились на 5,6%. По итогу 3 квартала 2020 года они занимают долю 37,8%. Предложение двухкомнатных и трехкомнатных квартир относительно предыдущего периода увеличилось на 3,8% и 2,5% соответственно. Доля многокомнатных квартир и апартаментов по-прежнему минимальна и составляет менее 1% предложения.

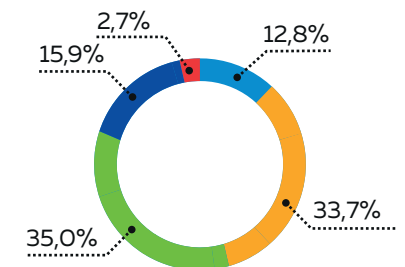
- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Четырехкомнатные



Распределение предложения по площади, 3 квартал 2020 года

Доля предложения квартир и апартаментов площадью от 30 до 50 м² максимальна, составляя 33,7%. Относительно предыдущего периода, в 3 квартале 2020 года доля данного сегмента уменьшилась на 3,7%. Максимальное увеличение предложения квартир и апартаментов произошло в диапазоне от 50 до 70 м², составив 4,6%. По итогу третьего квартала на такой метраж приходится 35% в общей структуре предложения. Минимальный для покупателя выбор квартир и апартаментов представлен большими площадями (от 90 м²) – всего 2,7%.

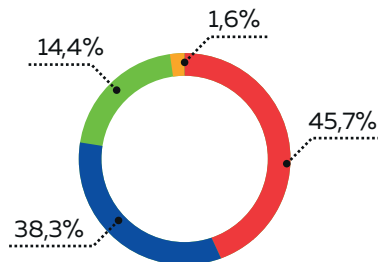
- до 30 метров
- от 30 до 50 метров
- от 50 до 70 метров
- от 70 до 90 метров
- более 90 метров



Структура спроса по комнатности, 3 квартал 2020 года

Относительно 2 квартала 2020 года наблюдается снижение на 3,7% доли однокомнатных квартир и студий. Двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, напротив, в 3 квартале 2020 года пользовались высоким спросом. По сравнению с прошлым кварталом, доля «двушек» увеличилась на 1,9%, «трешек» — на 2,3%. В результате на двухкомнатные квартиры пришлось 38,3% спроса, на трехкомнатные — 14,4%. Спрос на многокомнатные квартиры по-прежнему минимален: порядка 1,6%.

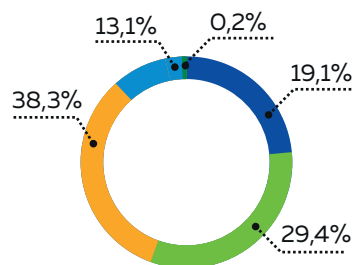
- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



Распределение спроса по бюджету, 3 квартал 2020 года

На долю сделок в бюджете от 7 до 10 млн. руб. в 3 квартале 2020 года приходилось 38,3% договоров, что на 5% больше, чем в предыдущем квартале. Более четверти сделок было заключено в ценовом диапазоне от 5 до 7 млн. руб. (29,4%). В сравнении с показателем предыдущего периода снижение доли составило 3,8%. На жилье с ценником до 5 млн. руб. приходится 19,1% спроса.

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

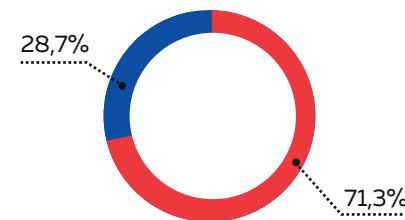


Структура спроса с использованием заемных средств, 3 квартал 2020 года

Доля договоров, заключенных с привлечением заемных у банка средств, продолжает расти. Введение льготной ставки по ипотеке существенно простимулировало спрос на жилье в Новой Москве в 3 квартале 2020 года. Относительно прошлого периода доля договоров, заключенных с привлечением ипотеки, выросла на 4,8%, составив 71,3%.

Относительно первого квартала 2020 года число таких сделок увеличилось на 11,1%.

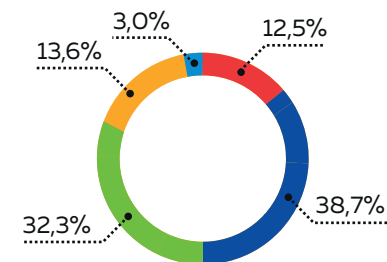
- Ипотека, военная ипотека
- 100% оплата, рассрочка, трейд-ин



Структура спроса по площади, 3 квартал 2020 года

Наибольшим спросом у покупателей пользовались метражи от 30 до 50 м² (38,7% сделок) и от 50 до 70 м² (32,3%). В 3 квартале 2020 года в пользу увеличения доли квартир и апартаментов небольших площадей (до 30 м²), на 2,8% сократился спрос на метражи от 30 до 50 м². Таким образом, спрос на квартиры площадью до 30 м² составил 12,5%. На 1,2% увеличилась доля спроса на метражи от 70 до 90 м², и по итогам 3 квартала 2020 года составила 13,6%.

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



Структура спроса по стадии готовности, 3 квартал 2020 года

За счет выхода в продажу новых проектов и новых корпусов по минимальным ценам, в рамках реализуемых проектов на этапе котлована вырос спрос на 6,3%. В результате доля приобретенного жилья на начальном этапе строительства составила 32,8%. Относительно 2 квартала 2020 года сократился спрос на квартиры и апартаменты в корпусах на этапе возведения нижних этажей (-8,5%), что в итоге составило 12%.

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

