

# КРАТКИЙ ОБЗОР

## СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

1 КВАРТАЛ 2020





### Ковров Сергей

Руководитель отдела аналитики и консалтинга

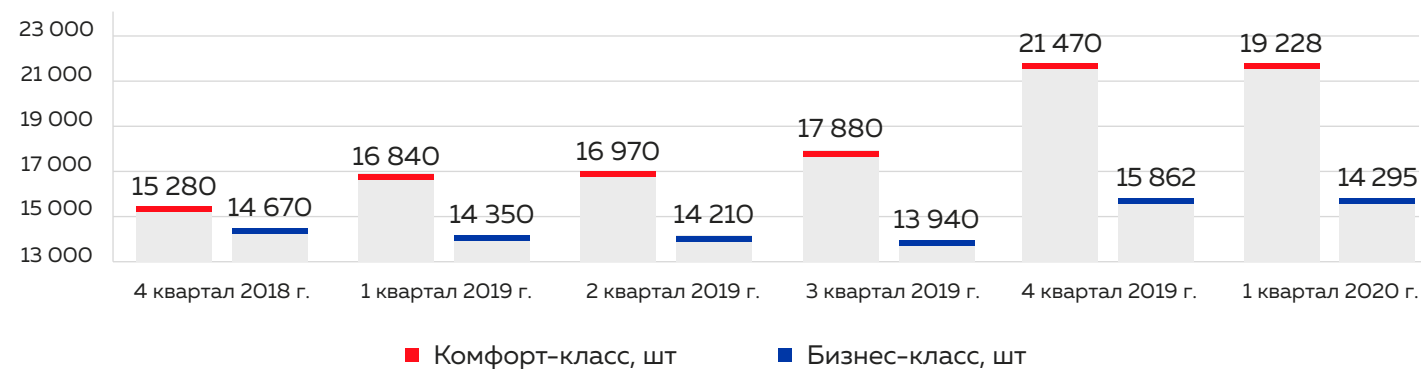
*В условиях соблюдения жесткого карантина неизбежно снижение деловой активности, потому что внимание потенциальных покупателей сконцентрировано на собственном здоровье и решении насущных бытовых вопросов. Кроме того, возможна переориентация спроса в пользу проектов на высокой стадии строительной готовности, а также вторичного жилья: в сложной экономической обстановке покупатели предпочитают минимизировать риски. Подобное поведение наблюдалось во время кризиса 2008–2009 г.г., когда спрос на новостройки существенно снизился.*

*Если смотреть на результаты за март 2020 года, то был виден стабильный уровень спроса, который превзошел февральские показатели, несмотря на «смазанную концовку» из-за введения жестких карантинных мер.*

# РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

По итогам 1 квартала 2020 года на первичном рынке недвижимости Москвы в пределах МКАД объем предложения составляет около 33,5 тыс. квартир и апартаментов комфорт и бизнес-класса общей площадью 2,2 млн. м<sup>2</sup> и стоимостью 470 млрд. рублей. Средневзвешенная цена квадратного метра для указанных сегментов составляет 219 тыс. руб. При этом апартаменты занимают 19% от общей доли предложения, квартиры — 81% (1,7 млн. м<sup>2</sup>).

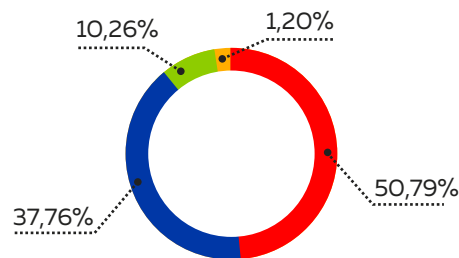
Динамика объема предложения и средней цены м<sup>2</sup>



## Распределение предложения по классам, 1 квартал 2020 года

Общей тенденцией 1 квартала 2020 г. стало сокращение предложения по сравнению с концом 2019 года, что привело к дополнительному росту средних цен. Так, комфорт-сегмент подорожал на 1,7% при том, что его предложение сократилось на 10,5%. В бизнес-классе цена выросла на 2,1%, однако предложение сократилось в аналогичном масштабе на 9,9%.

- Комфорт-класс
- Бизнес-класс
- Премиум-класс
- Элитное жильё



Данный фактор во многом обусловлен низкой строительной активностью застройщиков. Всего было выведено на рынок 11 проектов. Вкупе с уже строящимися комплексами продажи стартовали в 55 корпусах, что на 8 шт. меньше, чем в 4 квартале 2019 года, однако больше, чем за аналогичный период прошлого года. Так, общее число проектов в продаже сократилось с 271 до 265, как и число квартир в продаже. По отношению к концу 2019 г. суммарная площадь квартир и апартаментов в Москве в данных сегментах сократилась на 10,2%.

В 1 квартале продолжилась тенденция по увеличению доли предложения комфорт-класса на рынке Москвы и отставания от него бизнес-сегмента. По средней цене двух сегментов разрыв остаётся стабильным — жильё бизнес-класса выходит дороже на 40-42%.

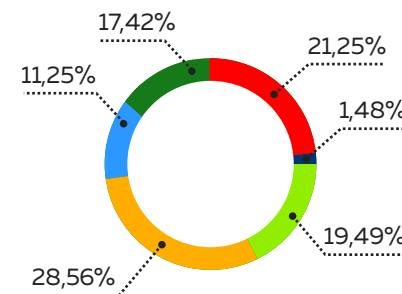
С начала года на рынке новостроек старой Москвы наблюдалась положительная ценовая динамика – в сегменте комфорт и бизнес цена выросла на 2,1%, достигнув показателя 219 тыс. руб. за кв.м. При этом подорожали только квартиры — на 3,2%, апартаменты же потеряли в цене на 1,8%. Бизнес жильё в границах МКАД подорожало в большей степени — до 259 тыс. руб., а в комфорт-классе средняя стоимость выросла только на 1,7% - до 182 тыс. руб.

## Распределение предложения по стадии готовности, 1 квартал 2020 года

Квартиры и апартаменты представлены в 265 проектах, которые находятся на разной степени строительной готовности – в 125 из них есть сданные корпуса, в 53 строительство ведётся на стадии котлована, а отделочные работы проводятся в 75 проектах. При этом 3 объекта заморожено. Так, на начало апреля 2020 г. объём предложения в уже сданных корпусах составляет 5839 квартир (17% от общего объема), средняя цена кв.м. здесь составляет 209 тыс. руб.

Для бизнес-сегмента данная величина составляет 253,6 тыс. руб. — 19% квартир, в комфорт классе — 16% квартир по 169 тыс. руб. Наибольшие изменения произошли на стадиях выполнения отделочных работ и возведения нижних этажей, которые подорожали на 4% и 7% соответственно, тогда как на этапе котлована жильё подешевело на 0,3%.

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



За 1 квартал 2020 года средний облик возводимого жилья в разрезе его готовности изменился незначительно — доля квартир в корпусах на начальном этапе составила 28,5% (-1,5 п.п.), в зданиях на этапе монтажа этажей сосредоточилось 32% экспозиции (-1 п.п.), а в ЖК, находящихся на отделочных работах, — 19,5% (+0,5 п.п.). Доля предложения в готовых домах незначительно уменьшилась и составила 17,4%. Замороженных проектов стало на 1 больше — 3шт.

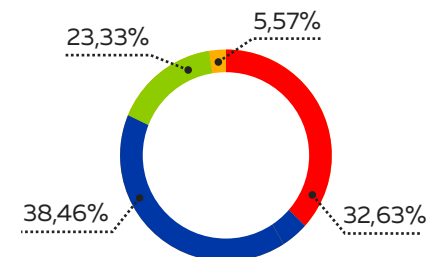
Разница между средней ценой на начальном этапе строительства и на стадии отделки увеличилась и составила 23 тыс. руб. против 14 тыс. руб. кварталом ранее, что было обусловлено подорожанием лотов на стадии выполнения отделки на 10 тыс. руб.

Продолжилась и тенденция по увеличению доли в общем предложении жилья с готовой отделкой, за квартал его доля выросла на 0,5 п.п.

## Распределение предложения по комнатности, 1 квартал 2020 года

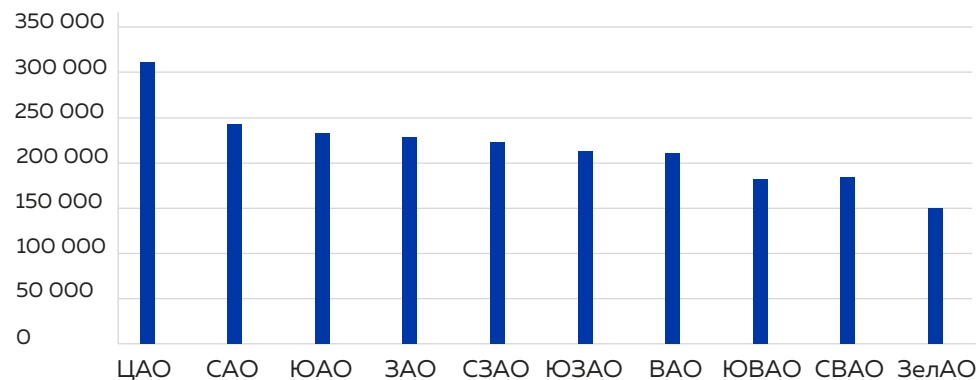
В структуре предложения по типу комнатности по-прежнему преобладают одно- и двухкомнатные квартиры. Доля однокомнатных квартир и студий уменьшилась на 0,5 п.п., и сейчас на них приходится 32,7% предложения. Доля двухкомнатных также незначительно сократилась до 38,6%, сказалось вымывание наиболее ликвидных лотов. Доля многокомнатных квартир выросла на этом фоне на 1 п.п.

- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Четырехкомнатные



## Распределение предложения по округам, 1 квартал 2020 года

В зависимости от округа динамика средней цены была разнонаправленной, но в большинстве округов она выросла. Максимальный рост пришелся на ЮАО (+11%) и Зеленоград (+6%), а наибольшее снижение — на ЦАО (-2,5%), также она снизилась в СВАО. На конец 1 квартала 2020 г. среди самых дорогих по стоимости квадратного метра округов — на первом месте находится ЦАО с показателем — 314 тыс. руб./м<sup>2</sup>. Второе место занял САО (241 тыс. руб./м<sup>2</sup>), на третьем расположился ЮАО (237 тыс. руб./м<sup>2</sup>). Наиболее доступными округами в декабре 2019 г. остались Зеленоград (150 тыс. руб./м<sup>2</sup>) и СВАО (184 тыс. руб./м<sup>2</sup>).

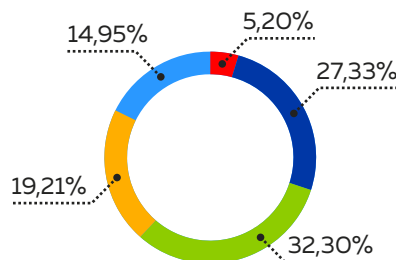


К концу марта 2020 г. средний бюджет предложения вырос по отношению к прошлому кварталу на 1,1%, составив 14,1 млн. руб.

## Распределение предложения по площади, 1 квартал 2020 года

Изменилась и площадь продаваемых квартир. На 1,5 п.п. выросло предложение малогабаритных квартир — до 6,2%, тогда как все остальные форматы равномерно «просели».

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

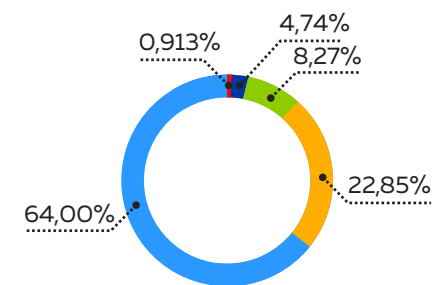


## Распределение предложения по бюджету, 1 квартал 2020 года

Структура предложения по бюджету изменилась за квартал следующим образом: на 3 п.п. сократилась доля квартир от 7 до 10 млн., на 1,5 п.п. сократилась доля от 5 до 7 млн. Выросла доля квартир доступных квартир от 3 до 5 млн. (на 2,3 п.п.), а также наиболее дорогих лотов стоимостью от 10 млн. (на 2,6 п.п.). И без того исчезающих предложений до 3 млн. стало ещё меньше: их доля сократилась до 0,13%.

Таким образом, в сегменте комфорт и бизнес подавляющее большинство предложений (87%) стартует от 7 млн. руб. При этом почти две трети рынка представлено квартирами стоимостью более 10 млн. руб.

- до 3 млн рублей
- от 3 до 5 млн рублей
- от 5 до 7 млн рублей
- от 7 до 10 млн рублей
- более 10 млн рублей



## Выводы

Вложения в недвижимость — это по-прежнему действенный способ сохранить накопленные сбережения, которому фактически нет альтернатив в условиях текущей экономической ситуации. Данный вид инвестирования становится еще более привлекательным на фоне введенного налога на доход с банковских вкладов — проекты застройки в Москве могут принести дольщикам доход от роста цены со старта строительства до ввода здания в эксплуатацию порядка 10–20% годовых, что гораздо выше текущих процентных ставок у банков. Еще одним фактором стимулирования спроса остается ожидаемое повышение ключевой ставки, вследствие чего займы подорожают как для населения (ипотека), так и для застройщиков (проектное финансирование).

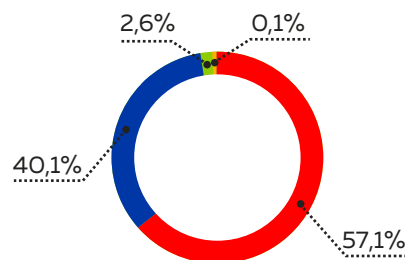
С другой стороны, обвал рубля и резкое снижение реальных доходов населения, эпидемия и связанные с этим меры по изоляции жителей никак не вдохновляют на совершение крупных покупок. А повышение ставок по ипотеке может и вовсе сделать приобретение жилья недоступным для многих россиян. Насколько сильное влияние данные факторы окажут на рынок — предсказать сложно, так как первые выводы можно будет сделать не раньше середины мая.

### Спрос, 1 квартал 2020 года

По итогам 1 квартала 2020 г. число зарегистрированных ДДУ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года уменьшилось на 2,2%, составив 12,9 тыс. сделок. Самым активным месяцем оказался март, в котором было куплено около 5 тыс. лотов. Основу спроса снова составили объекты комфорт и бизнес класса (57,1% и 40,1% соответственно), из которых порядка 76% расположено в пределах от ТТК до МКАД.

### Структура спроса по классам, 1 квартал 2020 года

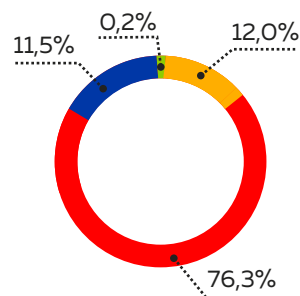
- Комфорт-класс
- Бизнес-класс
- Премиум-класс
- Элитное жилье



### Структура спроса по локации, 1 квартал 2020 года

Самым востребованным округом г. Москвы оказался ЗАО, доля которого составила 19,5%, вторым — САО (16,2%). Третьим по популярности стал ЮВАО (15,6%), потерявший первое место по отношению к 1 кварталу 2019 года. Менее востребованными округами в пределах МКАД оказались СЗАО, ЮАО и СВАО (13,2%, 11,7% и 10,1% соответственно).

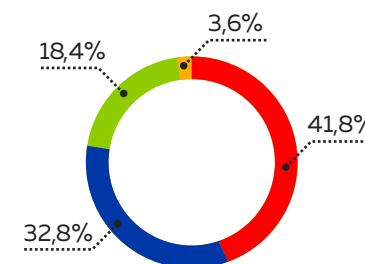
- Внутри СК
- От СК до ТТК
- От ТТК до МКАД
- Москва за пределами МКАД



### Структура спроса по комнатности, 1 квартал 2020 года

По сравнению с 1 кварталом 2019 г. однокомнатные квартиры (включая студии) стали пользоваться меньшей популярностью, несмотря на сохранение лидерства в структуре спроса по комнатности. Их доля уменьшилась на 3,5 п.п., составив 41,8%. В то же время доля двухкомнатных квартир увеличилась на 2,2 п.п. — до 32,8%. Процентное соотношение по другим типам не претерпело значительных изменений.

- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



### Структура спроса по стадии готовности, 1 квартал 2020 года

Также в 1 квартале 2020 года больше всего сделок было зарегистрировано на стадии строительства верхних этажей, составив 28,8%, что в целом соответствует нашему прогнозу о том, что при сложной экономической ситуации покупатели предпочитают минимизировать риски, склоняясь в пользу проектов на высокой стадии строительной готовности.

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

