

# КРАТКИЙ ОБЗОР

## СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

2 КВАРТАЛ 2020





### Ковров Сергей

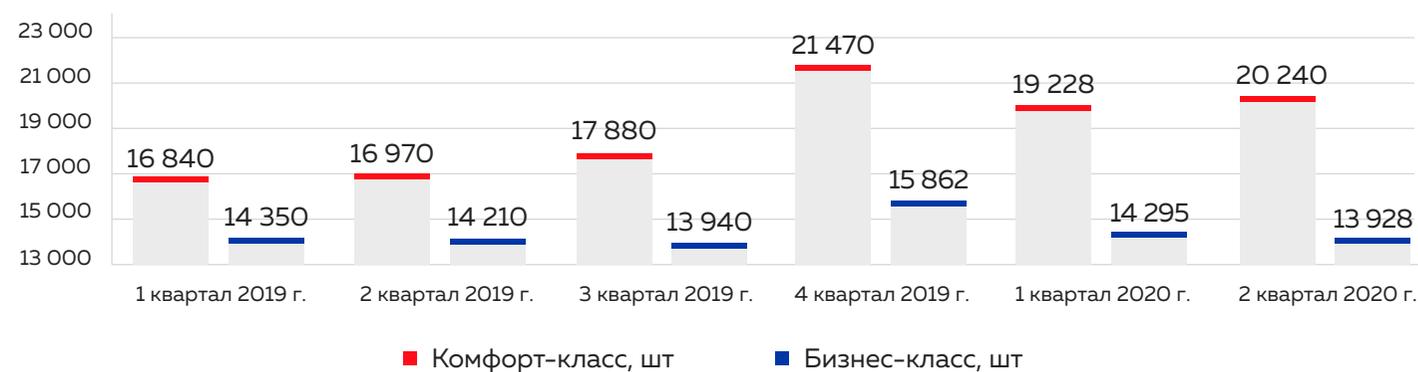
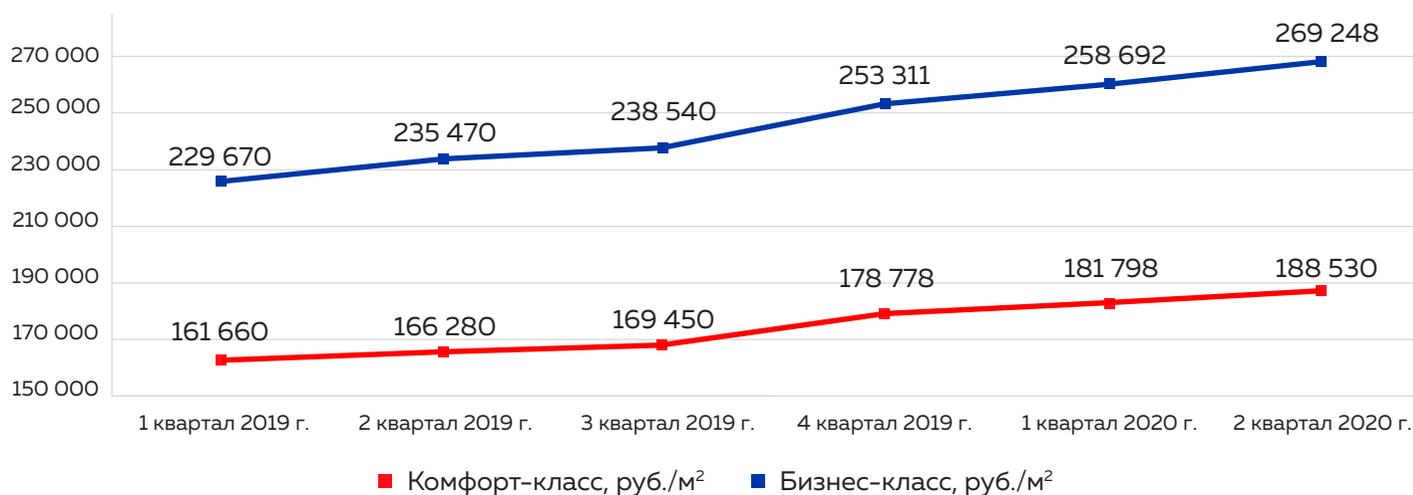
Руководитель отдела  
аналитики и консалтинга

Экономическая ситуация в стране не могла не отразиться на состоянии рынка недвижимости Москвы. Во втором квартале 2020 года на фоне пандемии, ослаблении рубля спрос на новостройки значительно просел. В апреле вместо традиционного роста продаж был зафиксирован сильный спад. Во второй половине мая, по мере смягчения карантинных ограничений, появились признаки оживления рынка. В июне 2020 года рынок столичного жилья продолжил уверенное восстановление. Так, в июне было заключено в 1,5 раза больше сделок, чем в мае этого года.

# РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Весь мир оказался в небывалых условиях. С введением режима самоизоляции моментально остановилось строительство ЖК, встали продажи. Сделки стали заключаться онлайн, с дополнительными скидками. Впрочем, снижение ключевой ставки ЦБ и льготная госпрограмма на ипотечные кредиты должным образом отразились на спросе. В мае отмечался небывалый рост (14-15%) доли ипотечных сделок на квартиры в Москве и Новой Москве. Наметившиеся ещё в мае признаки восстановления рынка сохранились в июне и непременно перейдут на третий квартал.

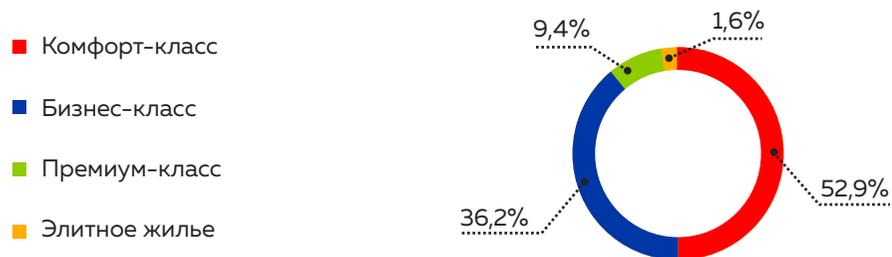
## Динамика объема предложения и средней цены м<sup>2</sup>



По итогам 2 квартала 2020 г. на первичном рынке недвижимости г. Москвы в пределах МКАД объем предложения составляет около 34 тыс. квартир и апартаментов комфорт и бизнес-класса. Средневзвешенная цена квадратного метра для указанных сегментов составляет 228 тыс. руб. При этом апартаменты занимают не более 20% от общей доли предложения.

### Распределение предложения по классам, 2 квартал 2020 года

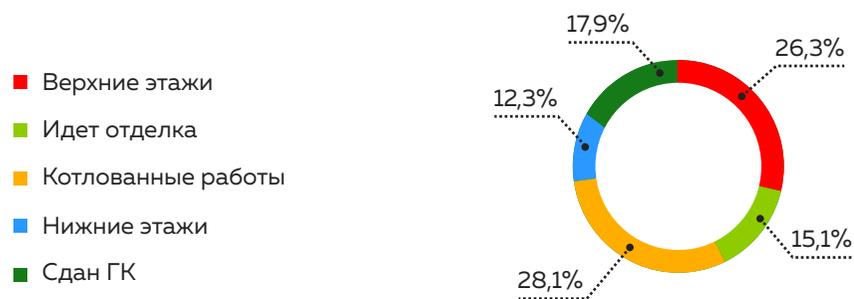
Основная доля жилья представлена в сегменте комфорт-класса (53%). На новостройки бизнес-класса приходится 36,2% новостроек Москвы. Премиум сегмент по итогам 2 квартала 2020 года не превысил 9,4%. Элитное жилье занимает наименьшую долю рынка, а именно 1,6% новостроек.



Выход новых корпусов и проектов на рынок также снизился. Относительно прошлого квартала в продажу вышло на 24% меньше корпусов (42 шт.).

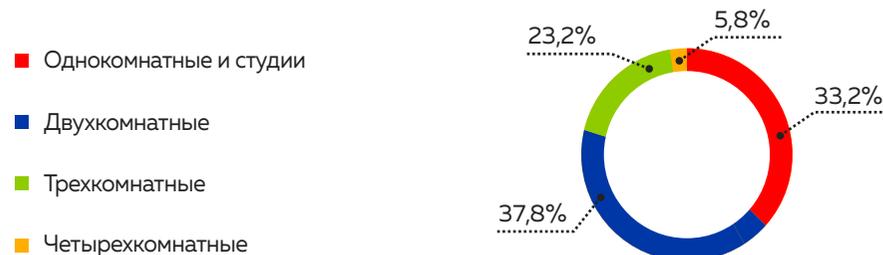
### Распределение предложения по стадии готовности, 2 квартал 2020 года

Более 60% предложения в новостройках Москвы сосредоточено в сданных домах и на высокой стадии строительства. На начальном этапе строительства доля рынка составляет 28%.



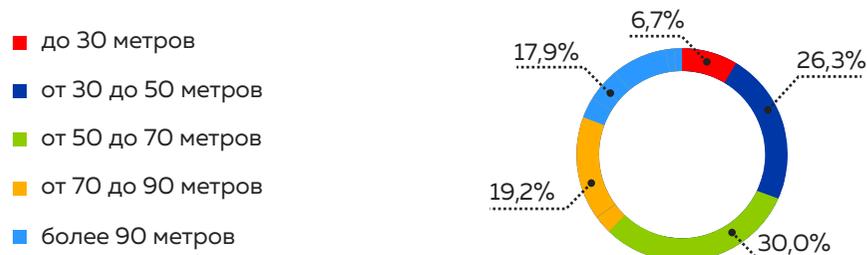
### Распределение предложения по комнатности, 2 квартал 2020 года

Основное предложение по-прежнему составляют однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Доля предложения однокомнатных квартир относительно первого квартала 2020 года выросла на 0,5% и на конец отчетного периода, составил 33,2%. Доля двухкомнатных квартир, напротив, сократилась до 37,8% (-0,6 п.п.).



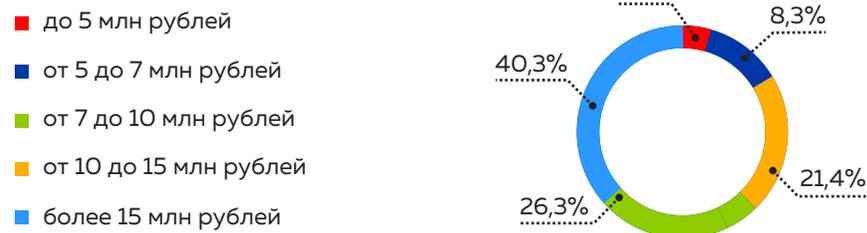
### Распределение предложения по площади, 2 квартал 2020 года

По итогам 2 квартала 2020 года доля предложения маленьких квартир площадью до 30 кв.м. увеличилась на 1,5%. При этом их доля на рынке остается минимальной и составляет 7%. Больше половины предложения на рынке первичного жилья Москвы представлено квартирами площадью от 30 до 70 м².



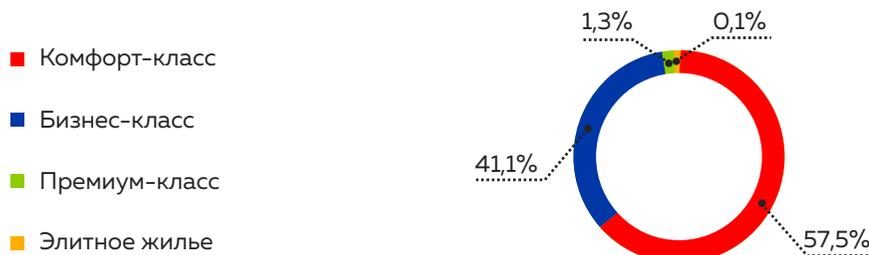
### Распределение предложения по бюджету, 2 квартал 2020 года

Покупателю с бюджетом покупки более 15 млн. руб. представлен наиболее широкий выбор квартир и апартаментов, а именно 40,3% столичного жилья. Наиболее ограничено предложение по цене до 5 млн. руб. — всего 3,7% рынка приходится на данный сегмент. В среднем ценовом диапазоне (от 5 до 10 млн. руб.) находится почти треть предложений.



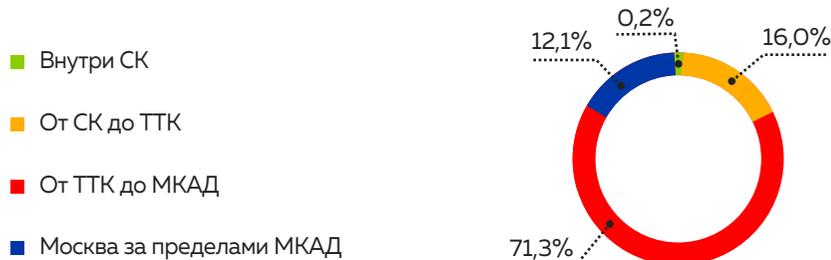
### Структура спроса по классам, 2 квартал 2020 года

Во 2 квартале 2020 года по-прежнему наиболее востребованным остается жилье стандарт и комфорт-класса. Относительно 1 квартала прирост в этом сегменте составил 0,4%, в результате чего доля составила 57,5%. Спрос на жилье премиум-класса снизился в 2 раза, так что по итогу занимаемая доля рынка составила аналогичный показатель 1,3%. Бизнес-класс занимает 41,1% по количеству заключенных договоров, что на 1% больше предыдущего периода.



### Структура спроса по локации, 2 квартал 2020 года

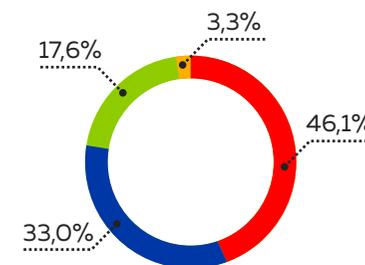
По итогам 2 квартала 2020 года наибольшим спросом пользуются новостройки, расположенные в зоне от ТТК до МКАД (71,5%). Наиболее востребованы квартиры и апартаменты в ЗАО, САО, ЮВАО. Эти округа, как и в 1 квартале 2020 года остаются лидерами рынка. Впервые с 2019 года в общем распределении спроса по округам 16% продаж сосредоточилось в ЮАО. С начала прошлого года спрос в этом округе колебался в диапазоне 10-11%.



### Структура спроса по комнатности, 2 квартал 2020 года

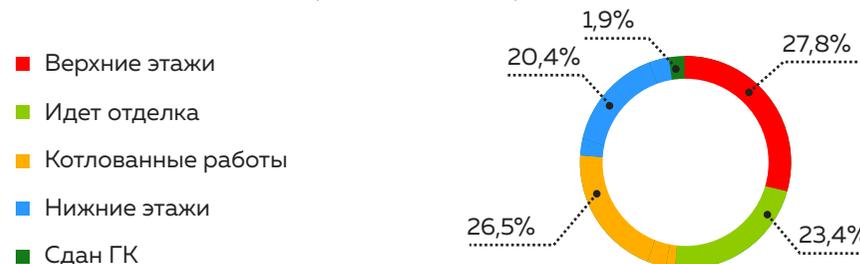
В общей структуре спроса увеличилась доля однокомнатных квартир и студий на 4,3% относительно 1 квартала 2020 года, составив 46,1%. Доля двухкомнатных квартир по-прежнему занимает уверенное второе место — 33%. В свою очередь, доля трехкомнатных и многокомнатных квартир сократилась, составив 17,6% и 3,3% соответственно.

- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



### Структура спроса по стадии готовности, 2 квартал 2020 года

Лидирующие позиции в структуре спроса занимают новостройки на высоком этапе строительства (возведение верхних этажей). На долю таких сделок приходится 27,8%. Жилье на этапе котлована по-прежнему востребовано у покупателей. Однако в мае на фоне нестабильной мировой ситуации число покупок жилья на начальном этапе снизилось на 15,3%, что составляет максимальное снижение в этом году. В июне же ситуация восстановилась.



### Структура спроса по площади, 2 квартал 2020 года

Наибольшим спросом во втором квартале 2020 года у покупателей пользовалось жилье площадью от 30 до 50 м<sup>2</sup>, а именно 38,7% рынка. Квартиры и апартаменты площадью от 50 до 70 м<sup>2</sup> оказались на втором месте (31,4%). Спрос на большие площади (от 90 м<sup>2</sup>) не превышает 8%.

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

