

# КРАТКИЙ ОБЗОР

## СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

2019 ГОД



СУПЕРМАРКЕТ  
НЕДВИЖИМОСТИ



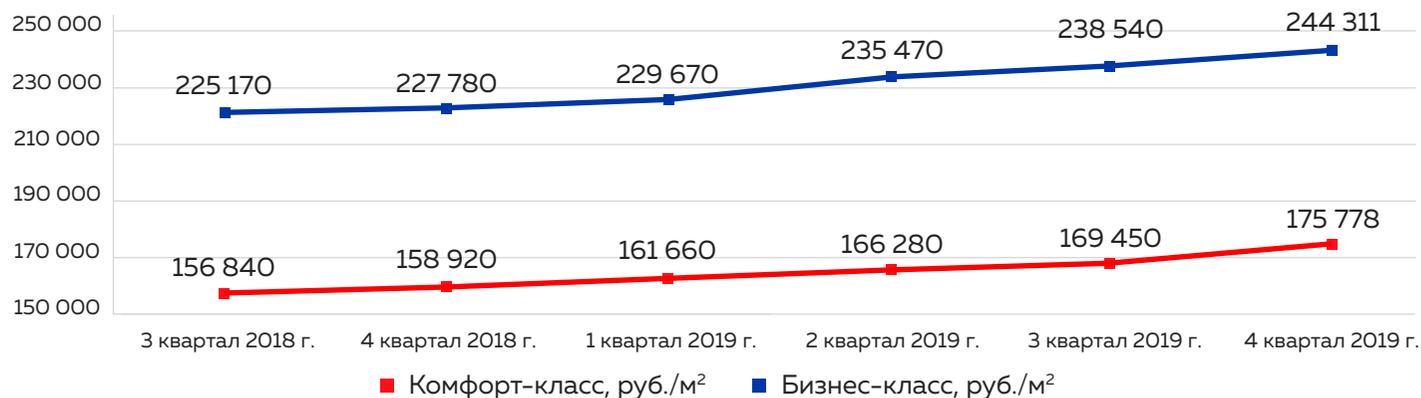
**Ковров Сергей**  
Руководитель отдела  
аналитики и консалтинга

По итогам 2019 года на первичном рынке недвижимости г. Москвы в пределах МКАД объем предложения составляет более 37,3 тыс. квартир и апартаментов комфорт и бизнес класса общей площадью 2,4 млн. м<sup>2</sup> и стоимостью 520 млрд. руб. Средневзвешенная цена квадратного метра для указанных сегментов составляет 214 тыс. руб. При этом апартаменты занимают только 19% площади, а квартиры — 81% (1,9 млн. кв м<sup>2</sup>).

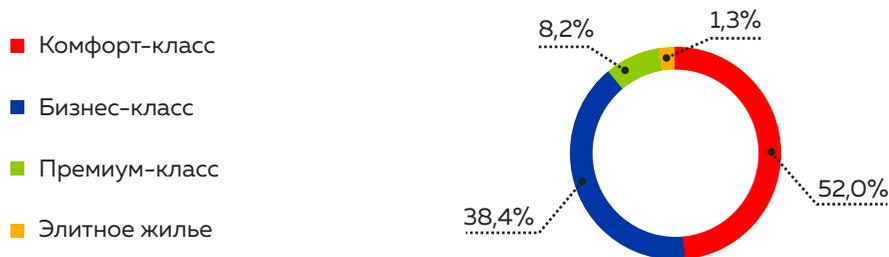
## РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Несмотря на то, что в 2019 году в Москве был поставлен исторический рекорд по объемам ввода жилья с 1960-х годов — почти 4,5 млн. м<sup>2</sup> жилой недвижимости, общей тенденцией 2019 года стало сокращение активности московских застройщиков и, соответственно, общего числа проектов и экспонируемых в них квартир. Уменьшилось не только количество новых проектов, но и количество квартир в продаже. По сравнению с 2018 годом суммарная площадь квартир и апартаментов в Москве в данном сегменте сократилась на 10%. Весь 2019 год усиливалась тенденция по увеличению доли предложения комфорт класса на рынке Москвы и отставания от него бизнес-сегмента. Если в 3 квартале 2018 года объем данных сегментов был практически на одном уровне, то к концу 2019 года комфорт опережал бизнес-класс почти на треть. Некоторое сближение (пусть и не такими темпами) наблюдалось и по средней цене за квадратный метр. С начала года на рынке новостроек Москвы наблюдалась положительная ценовая динамика — в сегменте комфорт и бизнес цена выросла примерно на 8%, достигнув показателя 214 тыс. руб. за м<sup>2</sup>, причем данное повышение наблюдается как среди квартир, так и апартаментов. При этом с января 2019 года жилье комфорт-класса в пределах МКАД подорожало в большей степени — на 9,7% (до 175,8 тыс. руб./м<sup>2</sup>), а в формате бизнес его средняя стоимость выросла только на 6,8% — до 244,3 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

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

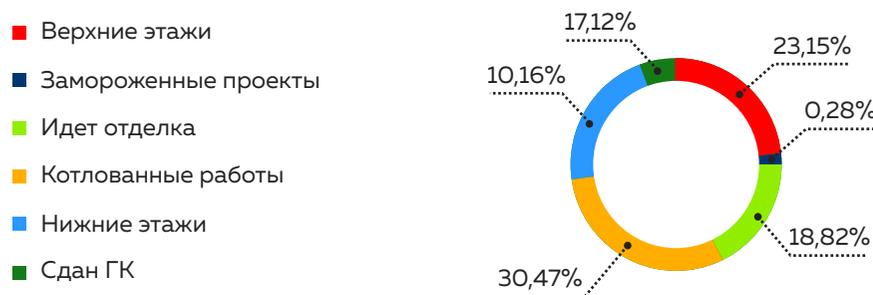


## Распределение предложения по классам



## Распределение предложения по стадии готовности

За 2019 год изменилось соотношение возводимого жилья по стадиям готовности — к концу года наметилось почти равномерное распределение предложения по трем стадиям строительства: доля квартир в корпусах на начальных этапах составила 30% (-9 п.п.), в зданиях на этапе монтажа этажей сосредоточилось 33% экспозиции (+7 п.п.), а в домах, находящихся на отделочных работах, — 19% (+2 п.п.). Доля предложения в готовых домах незначительно уменьшилась и составила 17,1%. Замороженных проектов также стало меньше — 2 вместо 8.



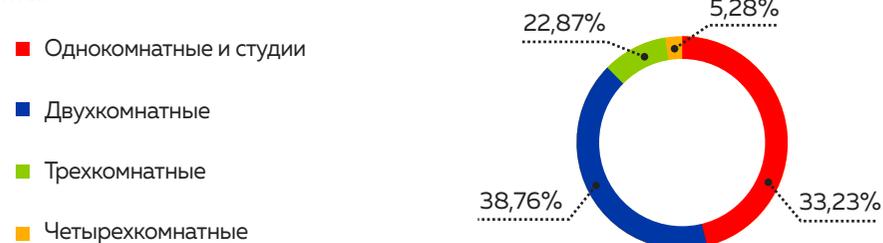
Снижение уровня предложения в 2019 году во многом обусловлено высокой базой 2017 и 2018 годов, а также переходом на проектное финансирование и эскроу-счета. Если в 2018-м было выдано 120 разрешений на строительство, то в 2019 году их количество сократилось до 70, а без учета объектов реновации — до 50. Тем не менее, по состоянию на декабрь 2019 года через эскроу продавалось менее 20% квартир.

Рынок во многом поддерживает и нераспроданное предложение прошлых лет. Так, на проекты, вышедшие на продажу до 2018 года приходится 30% текущего предложения, на 2018 год — 32%.

Кроме количественного показателя, в 2019 году предложение изменилось и качественно. Среди главных трендов можно отметить рост числа многоэтажных домов, увеличение проектов реконструкции в массовом сегменте, повышение доли новостроек с отделкой, которая к концу года составила 44% от общего объема квартир и апартаментов, а также незначительное уменьшение средней площади продаваемых квартир.

## Распределение предложения по комнатности за 2019 год

В структуре предложения по количеству комнат по-прежнему преобладают одно- и двухкомнатные квартиры. Доля однокомнатных квартир и студий уменьшилась на 1,14 п.п., и сейчас на них приходится 33,23% предложения. Доля двухкомнатных, трехкомнатных и многокомнатных квартир, напротив, увеличились, составив 38,76%, 22,87% и 5,28% лотов соответственно. Это можно объяснить тем, что на фоне подорожания покупатели приобретают, в первую очередь, наиболее доступные варианты.



## Средняя цена по округам за 2019 год, (тыс. руб./м²)

Динамика средневзвешенной цены отличалась в зависимости от округа. Максимальный рост пришелся на ЗАО (+18,8%), а наибольшее снижение — на СВАО (-3%). На конец 2019 года среди самых дорогих по стоимости квадратного метра округов на первом месте находится ЦАО с показателем 329,7 тыс. руб./м². Второе место занял САО (243,7 тыс. руб./м²), а на третьем расположился ЗАО (225,6 тыс. руб./м²). Наиболее доступными округами в декабре 2019 г. остались ЮВАО (178,1 тыс. руб./м²) и ЗелАО (130,7 тыс. руб./м²).

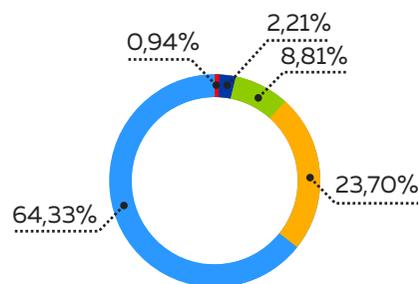


## Распределение предложений по бюджету

К концу декабря 2019 года средний бюджет предложения вырос по отношению к прошлому году на 3%, составив 13,9 млн. руб. Больше всего подорожали студии и однокомнатные квартиры — на 6%. В свою очередь, подешевели квартиры с большей комнатностью (трехкомнатные — на 2,5%, многокомнатные — на 3,8%).

Структура предложения по бюджету изменилась за год следующим образом: на 3 п.п. сократилась доля квартир до 3 млн. — такие предложения практически ушли с рынка. Также уменьшилась доля лотов от 3 до 5 и от 5 до 7 млн. — на 2,1 и 3,8 п.п. соответственно. При этом выросла доля квартир стоимостью от 7 до 10 млн, а больше всего — предложений дороже 10 млн. — до 64% от общего объема. Таким образом, в сегменте комфорт и бизнес подавляющее большинство предложений (88%) стартуют от 7 млн. руб., а более половины рынка представлено квартирами дороже 10 млн. руб.

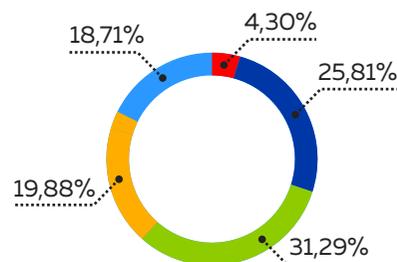
- до 3 млн рублей
- от 3 до 5 млн рублей
- от 5 до 7 млн рублей
- от 7 до 10 млн рублей
- более 10 млн рублей



## Распределение предложений по площади

Изменилась и площадь продаваемых квартир. В 2019 году потребителю было представлено больше лотов площадью от 50 до 70 м<sup>2</sup> (31% рынка), в то время как все остальные типы равномерно «просели».

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

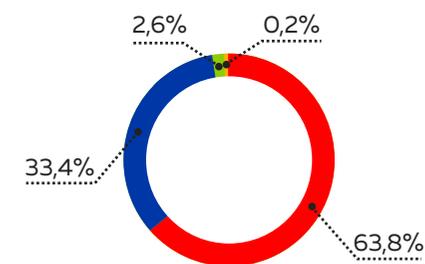


## Распределение спроса по классам, 2019 год

По итогам 2019 года спрос на новостройки Москвы в сегменте бизнес- и комфорт-класса увеличился на 3% относительно прошлого года, составив 52,8 тыс. сделок. Однако по итогам 4 квартала 2019 года наметился тренд сокращения динамики активности покупателей — в декабре спрос уменьшился на 14,7% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года.

В проектах комфорт-класса основу спроса составили однокомнатные квартиры (46,8% включая студии) и «двушки» (32,7%). Данный сегмент по-прежнему считается массовым, на него пришлось 64% совокупного спроса (34 тыс. сделок), но по сравнению с 2018 годом его доля сократилась на 4,2%. Бизнес-сегмент напротив, стал пользоваться большей популярностью — в данных объектах заключено 33,4% сделок (18 тыс.).

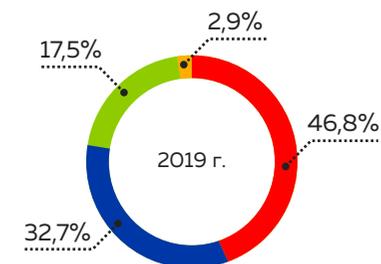
- Комфорт-класс
- Бизнес-класс
- Премиум-класс
- Элитное жильё



## Распределение спроса по комнатности, 2019 год

По сравнению с прошлым годом, «однушки» стали пользоваться ещё большей популярностью – их доля в структуре спроса выросла на 2%. Процентное соотношение по другим типам комнатности не претерпело значительных изменений.

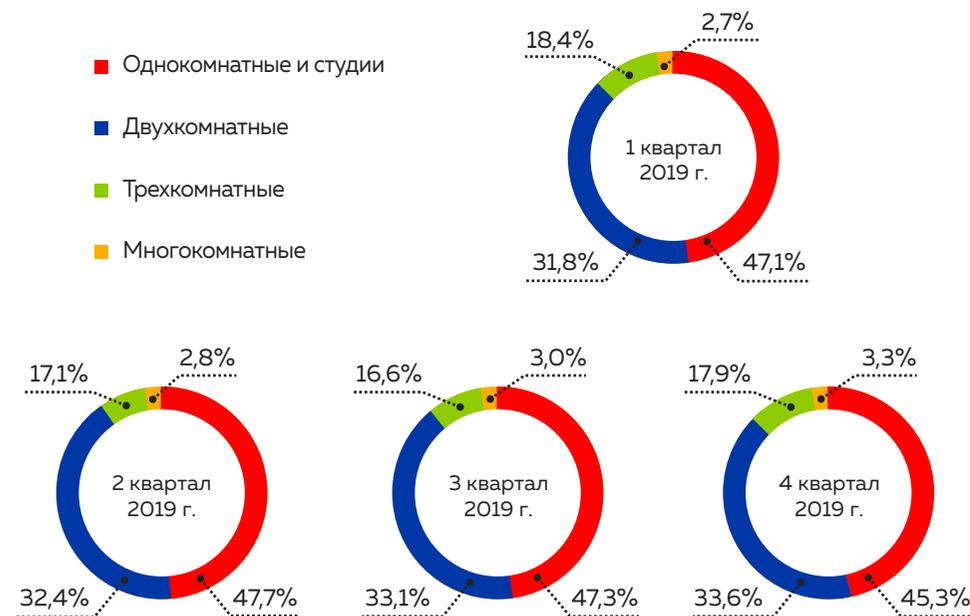
- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



В то время как динамика сделок в 2018 году шла по нарастающей и к концу года было заключено наибольшее количество сделок, в 2019 году картина несколько сложнее.

## Распределение спроса по комнатности, 2019 год (поквартально)

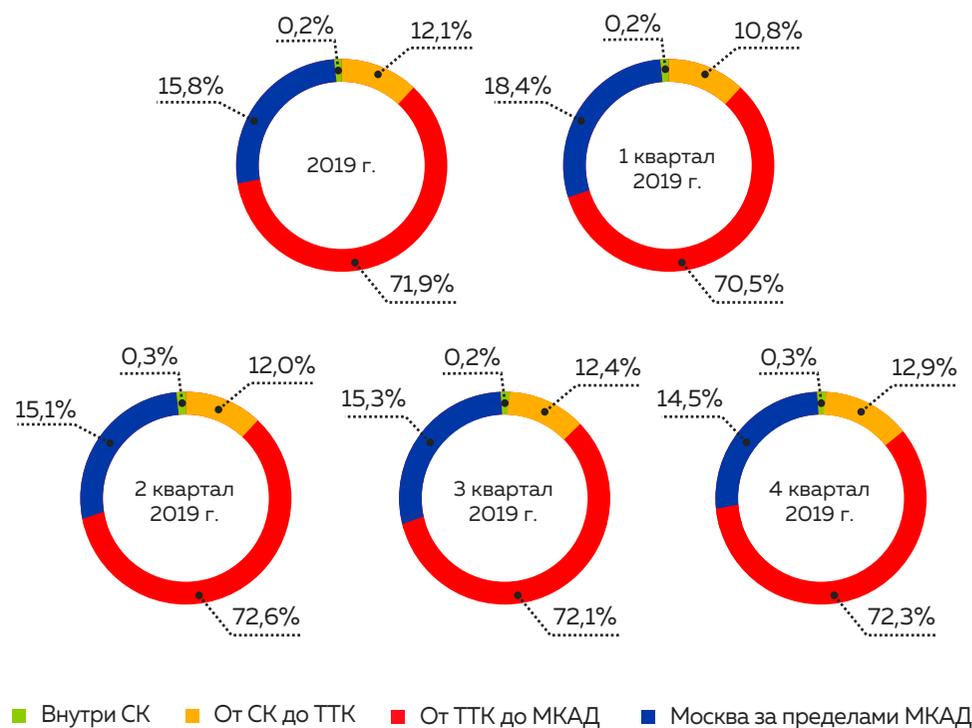
Начало года отметилось затишьем, однако уже начиная с февраля, несмотря на рост цен и повышение ипотечных ставок, рынок активизировался и наибольший пик продаж пришёлся на апрель. Далее последовала стагнация: по сравнению с 2018 годом число сделок стало сокращаться, а 4 квартал 2019 года составил 85% от аналогичного периода за прошлый год. Причиной активности покупателей в первом полугодии стали негативные ожидания от реформы долевого строительства.



Среди прочих особенностей периода 2019 года можно выделить июль, который по числу сделок неожиданно обогнал июнь на 32% (в предыдущие годы эти месяцы были приблизительно равны друг другу), а также осень, когда так и не произошло традиционного увеличения покупательской активности в связи с началом делового сезона на рынке недвижимости.

## Спрос по локации, 2019 года

Самыми популярными в 2019 году по сделкам в комфорт и бизнес классе оказались западный и юго-восточный округа — по 17% спроса пришлось именно на эти районы. Также востребованным оказался САО г. Москвы, доля которого составила 15,6%. Чуть меньшую долю занимают СВАО и ЮАО — 14 и 11% соответственно. Наименее популярным традиционно стал Зеленоградский автономный округ.



## Прогнозы на 2020 год

По итогам 2019 года мы можем выделить следующие тенденции и факторы, которые будут оказывать влияние на рынок в предстоящем году:

- Изменения в составе правительства, а также дополнительные расходы, направленные на расширение программы материнского капитала, должны оказать позитивное влияние на рынок жилья и увеличить число сделок с недвижимостью.
- Количество проектов, реализуемых по эскроу-счетам, продолжит увеличиваться, однако большая часть сделок все равно будет проходить по ДДУ.
- При дальнейшем внедрении новых схем проектного финансирования количество застройщиков продолжит сокращаться
- Последующее подорожание стоимости жилья и квадратного метра. В то же время, рост цен будет носить ограниченный характер ввиду продолжающейся стагнации доходов населения
- Увеличение доли готового жилья с отделкой
- Дальнейшая цифровизация отрасли (онлайн-приобретение квартиры, развитие электронного документооборота).
- Рост спроса на «ЭКО»-формат (технологии «зеленого строительства», использование натуральных природных материалов).