КРАТКИЙ ОБЗОР

СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

'4 КВАРТАЛ 2020

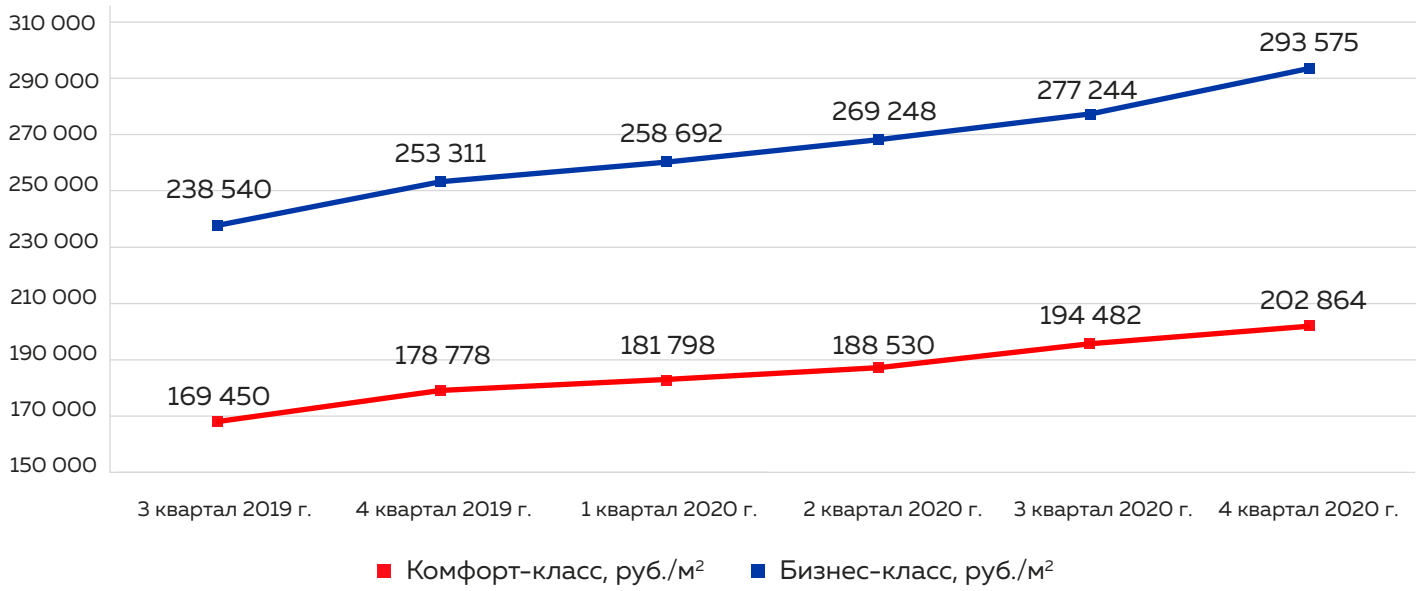
NDV.RU НЕДВИЖИМОСТЬ СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Ковров Сергей
Руководитель отдела аналитики и консалтинга

По итогам 2020 года на московском рынке первичной недвижимости произошли существенные перемены. После беспрецедентного спада спроса и остановки строительства домов, вызванных пандемией, государством были приняты меры по поддержке застройщиков. Отдельно стоит выделить государственную программу льготной ипотеки, которая привела к самым низким ипотечным ставкам за всю историю рынка (6,5% и ниже).
Данная поддержка позволила большинству столичных девелоперов не только компенсировать убытки, но и значительно увеличить свои продажи. Так, в 2020 году в Москве было заключено порядка 64 тыс. сделок против 54 тыс. договоров годом ранее. Также, в зависимости от сегмента рынка, рост цен составил от 15 до 20% с начала 2020 года.

Динамика объема предложения и средней цены м²



Данный обзор подготовлен исключительно в информационных целях. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.

Спрос

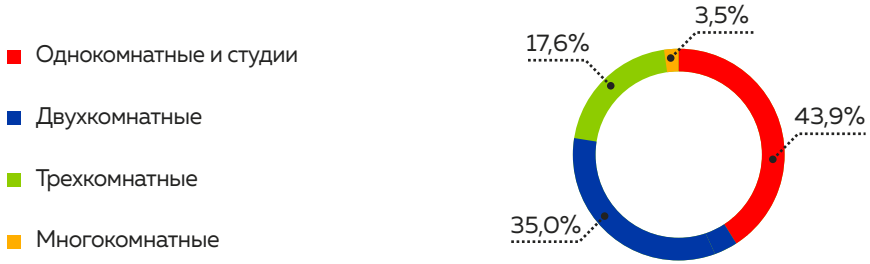
По итогам 2020 года спрос переместился на более дорогое жилье, расположенное в пределах МКАД. Новостройки комфорт и бизнес-класса были особенно востребованы. Стали больше покупаться двухкомнатные квартиры и апартаменты, вырос спрос и на многокомнатное жилье больших метражей. У покупателей были востребованы сданные новостройки и проекты на высокой стадии готовности. Впрочем, жилье на этапе котлована также пользовалось популярностью.

Структура спроса по классам, 4 квартал 2020 года

В конце года московские новостройки комфорт-класса стали еще популярнее среди покупателей. На их долю пришлось более 58% сделок, что является наибольшим значением за весь год. При этом в проектах бизнес-класса наблюдалась обратная картина, показывающая самые низкие показатели спроса. Доля элитного жилья не изменилась, оставшись на минимальном уровне — 0,1%.

Структура спроса по комнатности, 4 квартал 2020 года

Структура спроса по комнатности за последние месяцы года осталась на уровне прошлого квартала. Однокомнатные квартиры и студии все также остаются в приоритете у покупателей (43,9%). Доля трехкомнатных квартир неизменна третий квартал подряд.



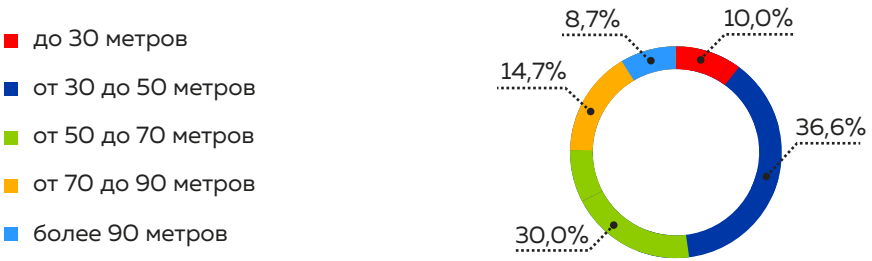
Структура спроса по локации, 4 квартал 2020 года

Начала восстанавливаться доля спроса среди новостроек, расположенных за МКАД. По сравнению с прошлым кварталом спрос в этой зоне вырос на 1,2%. В целом, в общей структуре доля спроса по сравнению с прошлым периодом уменьшилась только в локациях от ТТК до МКАД. Низкие показатели спроса внутри СК остались на уровне 3-го квартала.

Данный обзор подготовлен исключительно в информационных целях. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.

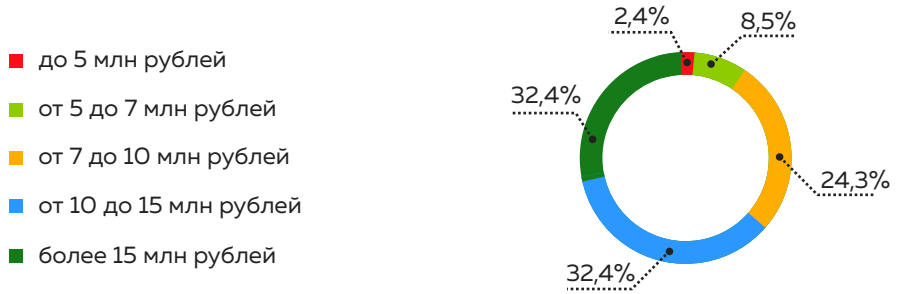
Структура спроса по площади, 4 квартал 2020 года

В общей структуре спроса увеличились доли самых востребованных квартир и апартаментов площадью от 30 до 50 м² и от 50 до 70 м². В результате на метраж от 30 до 50 м² приходится 36,6% спроса, а на жилье от 50 до 70 м² — 30,0%.



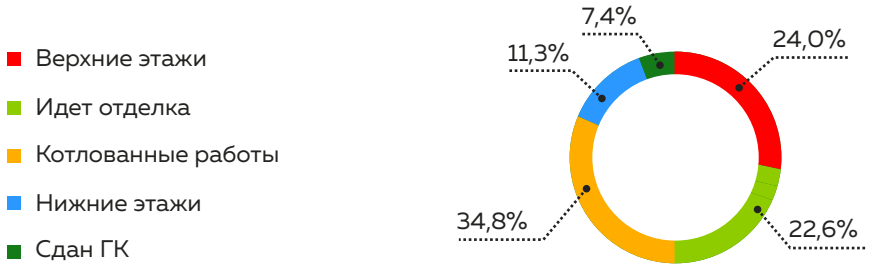
Структура спроса по цене, 4 квартал 2020 года

Доли сделок в бюджете «от 10 до 15 млн. руб.» и «более 15 млн. руб.» сравнялась на отметке 32,4%. Интерес покупателей к жилью в ценовом сегменте от 5 до 10 млн. руб. снизился на 3%.



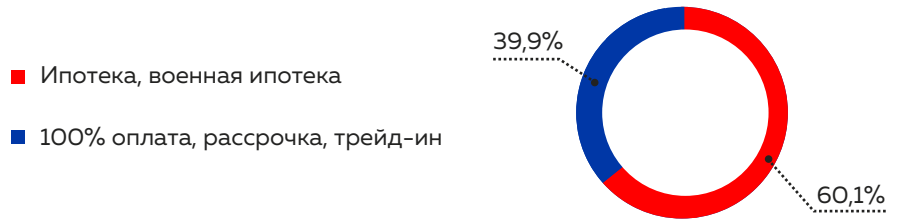
Структура спроса по стадии готовности, 4 квартал 2020 года

В конце года, за счет сдачи новых домов более, чем в два раза увеличился спрос на квартиры в готовых проектах. Востребованность среди покупателей выросла также и в новостройках на начальном этапе строительства, доля которых стала максимальной (34,8%). На этапе возведения каркаса спрос сократился.



Структура спроса по типу сделки, 4 квартал 2020 года

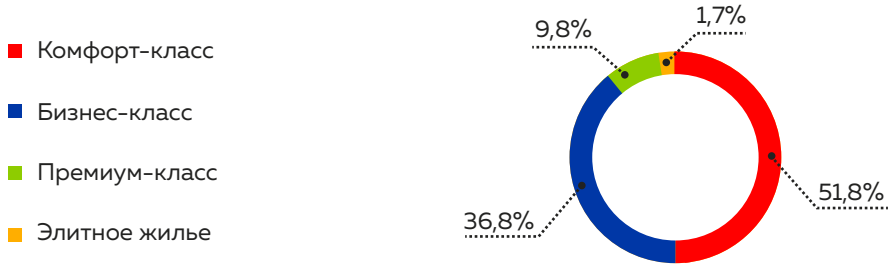
В 4-м квартале 2020 года более 60% сделок на рынке первичного жилья Москвы были заключены с привлечением ипотечного кредитования. За полную стоимость или с использованием рассрочки, услуги трейд-ин было приобретено менее 40% квартир.



Данный обзор подготовлен исключительно в информационных целях. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.

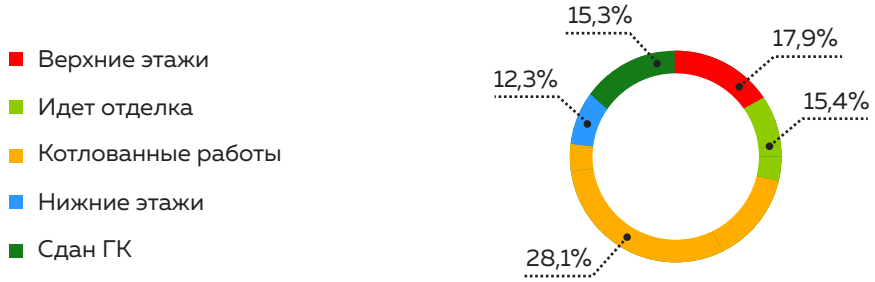
Распределение предложения по классам, 4 квартал 2020 года

Доля жилья бизнес-класса относительно прошлого квартала увеличилась за счет сокращения остальных сегментов. По итогу 4-го квартала 2020 года реализуется 51,8% новостроек класса комфорт и 9,8% проектов премиум класса. Предложение элитного жилья сократилось еще сильнее: до1,7%.



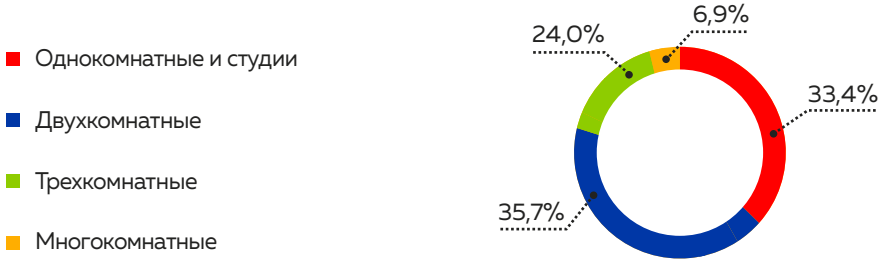
Распределение предложения по стадии готовности, 4 квартал 2020 года

В конце года продолжилась тенденция роста предложения проектов, находящихся на начальном этапе строительства. Общая доля предложения на этапе возведения каркаса уменьшилась на 7,7% и по итогу 4 квартала составила ококло 30%. Предложение в сданных домах снизилось на 2,8%.



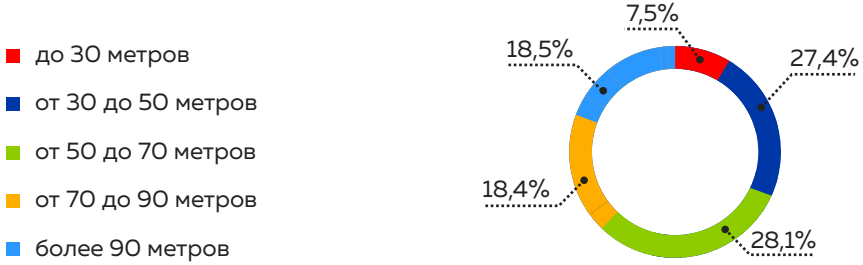
Распределение предложения по комнатности, 4 квартал 2020 года

Относительно прошлого квартала структура предложения по комнатности не подвергалась существенным корректировкам. Предложение однушек и студий уменьшилось на 0,8%, а двухкомнатных квартир — на 1,8%. Предложение многокомнатных квартир и апартаментов осталось на минимальном уровне.



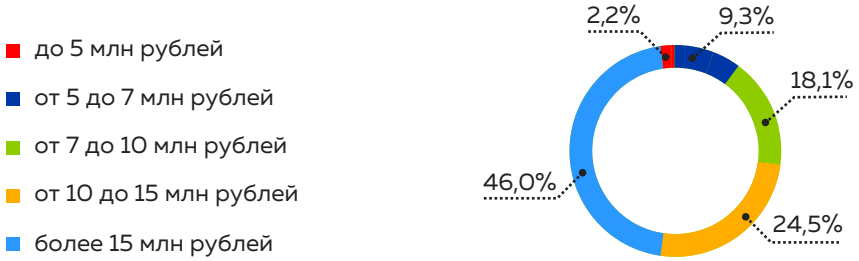
Распределение предложения по площади, 4 квартал 2020 года

В 4-м квартале наибольший выбор для покупателей был представлен на квартиры и апартаменты площадью от 30 до 70 м². Доля предложений площадью более 90 м² увеличилась, достигнув максимальной отметки за год — 18,5%.



Распределение предложения по бюджету, 4 квартал 2020 года

По сравнению с 3-м кварталом 2020г. предложение наиболее доступного жилья (до 5 млн. руб.) в конце года снизилось до 2,2%. Количество проектов в бюджете от 5 до 7 млн. руб. также сократилось на 12,2%. Предложение квартир в бюджете более 15 млн. руб. выросло на 17%, составив в общей структуре рекордные 46%.



Данный обзор подготовлен исключительно в информационных целях. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.