

КРАТКИЙ ОБЗОР

СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

3 КВАРТАЛ 2019 ГОДА



СУПЕРМАРКЕТ
НЕДВИЖИМОСТИ



Ковров Сергей
Руководитель отдела
аналитики и консалтинга

ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ

С начала 3 квартала 2019 года девелоперы запустили продажу квартир по новым схемам проектного финансирования — с привлечением эскроу-счетов. Несмотря на это, свыше 75% новостроек по-прежнему реализуются через договоры долевого участия (ДДУ). В первую очередь, речь идет о жилых комплексах, которые готовы более чем на 30%, а количество заключенных по ним ДДУ — не менее 10%. В то же время для проектов комплексного развития территории было достаточно 15%-ной готовности, а для системообразующих компаний (таких, как ПИК и ЛСР) — и вовсе 6%.

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

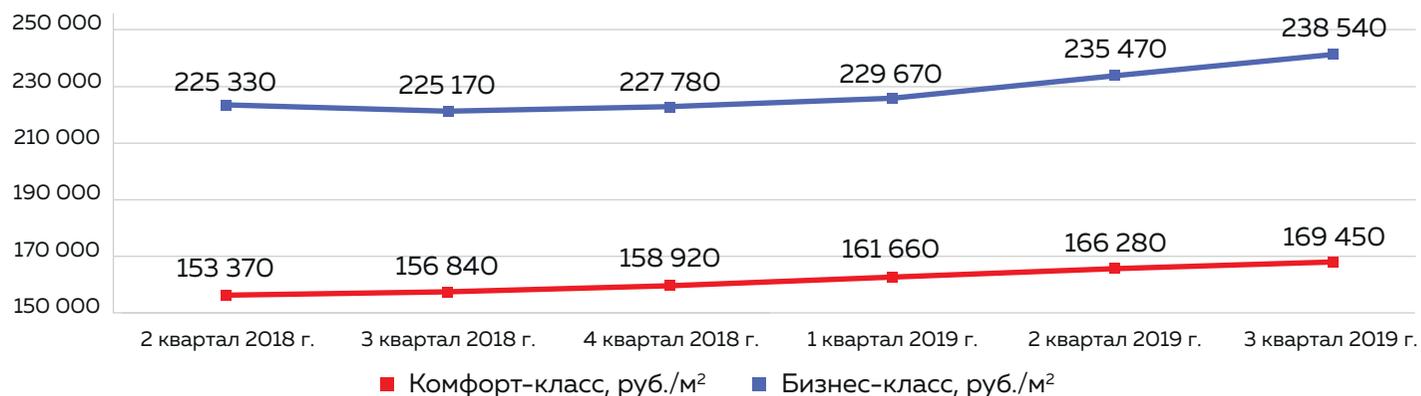
Средневзвешенная цена за 1 м² в классе комфорт в пределах Москвы составляет 169 450 руб./м², что на 1,87% больше второго квартала 2019 года, и почти на 8% выше показателя за аналогичный период 2018 года.

По сравнению с предыдущим кварталом, средневзвешенная ставка в бизнес-классе выросла на 1,3% и составила 238 540 руб./м², что на 5,6% больше третьего квартала 2018 года.

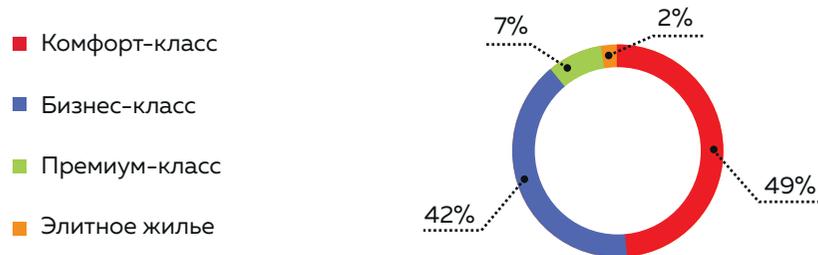
Объем предложения на первичном рынке в комфорт-классе также вырос, составив 17 880 квартир. Это на 5,1% больше предыдущего квартала и на 16,5% выше аналогичного периода 2018 года.

В бизнес-классе, напротив, наблюдается тенденция к спаду объема предложения. Так, предложение сократилось на 1,9% и на 6,3% по сравнению со вторым кварталом 2019 года и с третьим кварталом 2018 года соответственно.

Динамика объема предложения и средней цены м²



Распределение предложения по классам



Спрос по комнатности за 3 квартал 2019 года

По итогам 3 квартала динамика спроса существенно не изменилась. В то же время число зарегистрированных ДДУ по сравнению с аналогичным периодом 2018 года упало на 18%, составив 16 233 сделки по данным Росреестра.

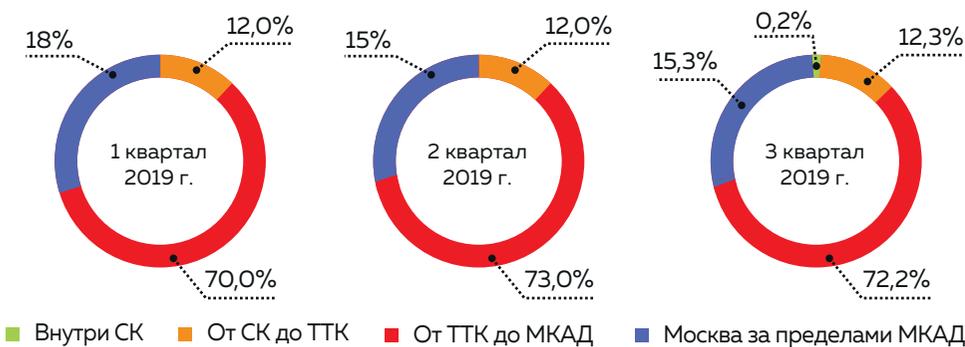
Недавно появившиеся эскроу-счета пока что имеют небольшую долю на рынке – менее 15% от общего объема.

В 3 квартале по количеству сделок снова лидируют «однушки» и студии. Это обусловлено, в первую очередь, их ценой, функциональностью и удобством планировок.

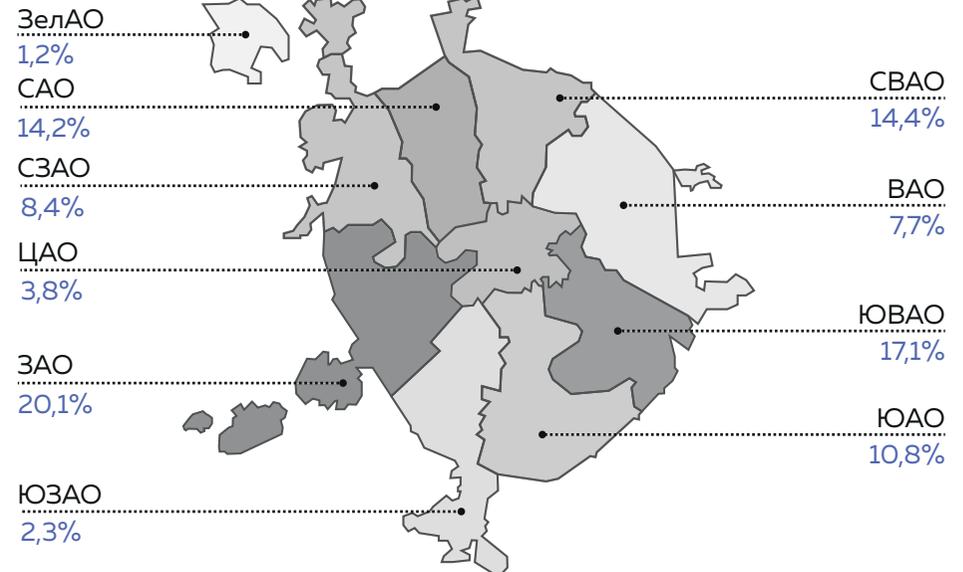
Более 70% спроса пришлось на ЖК, расположенные на территории от ТТК до МКАД.



Спрос по локации за 3 квартал 2019 года



Спрос по округам за 3 квартал 2019 года



Прогнозы

25 октября 2019 года Центробанк России понизил ключевую ставку до 6,5% годовых. Прогноз годовой инфляции по итогам 2019 года также был снижен с 4–4,5 до 3,2–3,7%. При этом рост российской экономики по-прежнему остается незначительным — около 1%, а реальных располагаемых доходов населения еще меньше — всего 0,2%.

Также в октябре Сбербанк запустил программу по предоставлению сниженных ипотечных ставок на покупку квартир, строительство которых финансируется банком с использованием эскроу-счетов. Минимальный размер ставки по ипотеке составляет «символический» 1% годовых (для семей с детьми по программе господдержки).

Исходя из вышеназванных факторов, мы можем сделать вывод о том, что будет продолжена тенденция к увеличению доступности жилья для рядовых граждан за счет дальнейшего понижения процентных ставок. В то же время данный рост будет иметь ограниченный характер ввиду повышения цены квадратного метра и стагнирующих доходов населения.