

# » Новостройки Москвы

**Цены, Предложение и Спрос.  
Динамика 2019 года, новые тенденции 2020-го.  
Куда и когда выгодно вложиться?**



**Роман Родионцев**

директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet

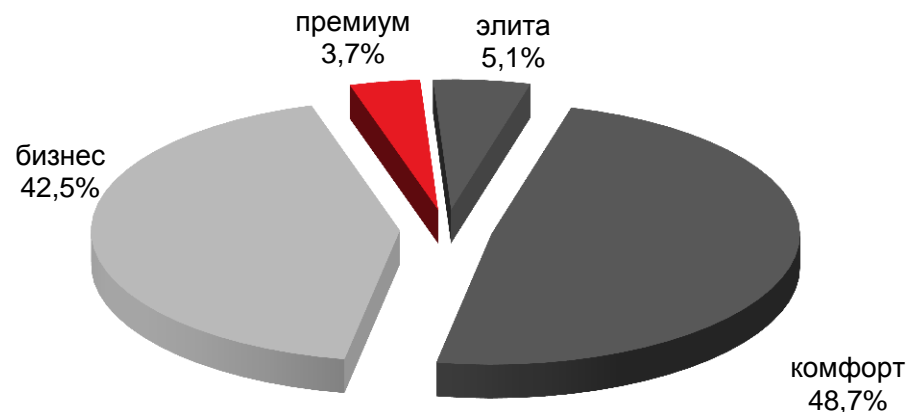
Динамика объема предложения первичного рынка жилой недвижимости,  
тыс. кв. м



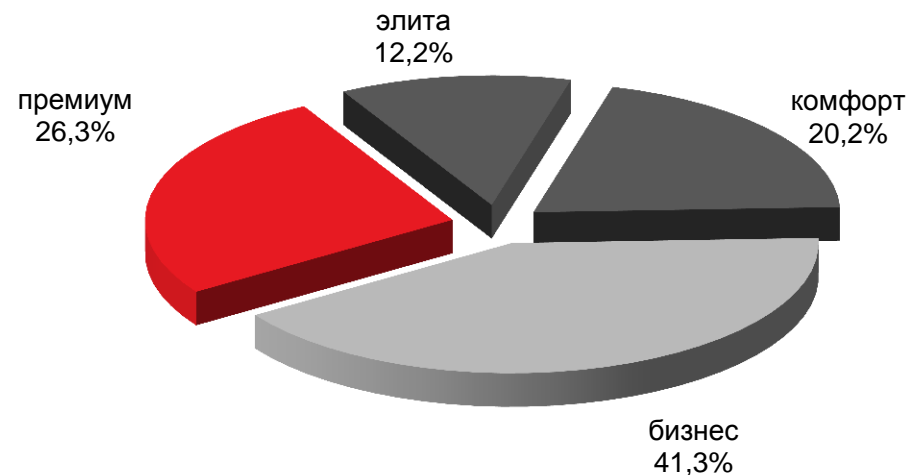
- Объем предложения в III квартале 2020 года составил 38,7 тыс. лотов в 884 корпусах суммарной площадью 2,7 млн. кв. м.
- По сравнению с предыдущим кварталом, объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости Москвы снизился на 209 тыс. кв. м (7%).
- Объем нового предложения в III квартале составил 140,3 тыс. кв. м, что на 37% меньше показателя II квартала.

## » МОСКВА. ПРЕДЛОЖЕНИЕ. Квартиры и Апартаменты

Структура предложения квартир по классу,  
суммарная площадь объектов

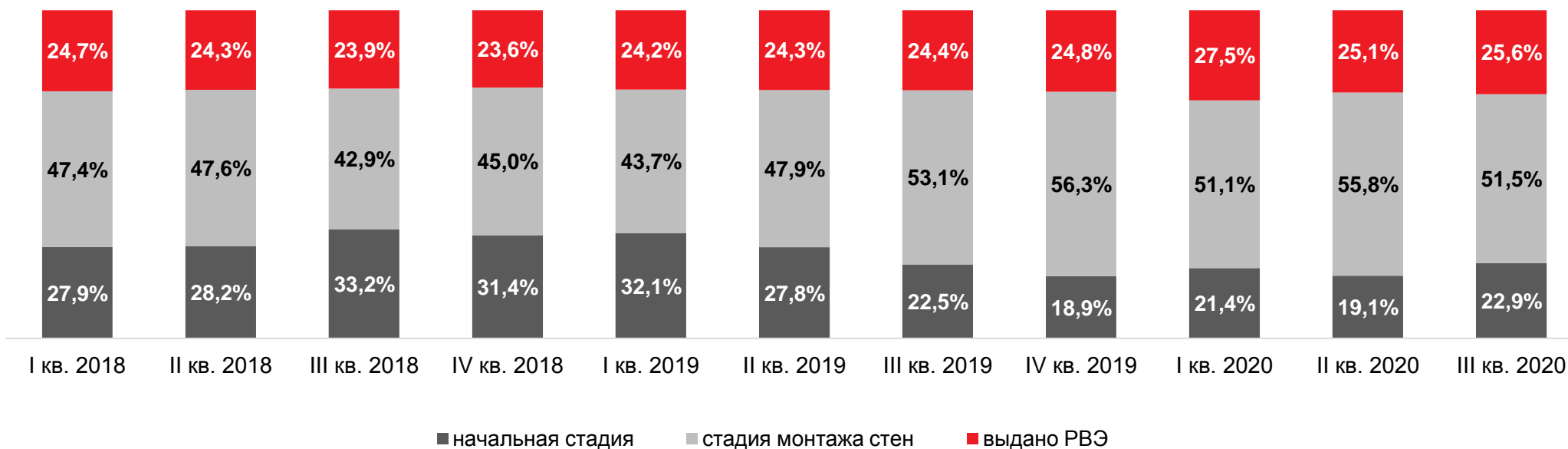


Структура предложения апартаментов по классу,  
суммарная площадь объектов



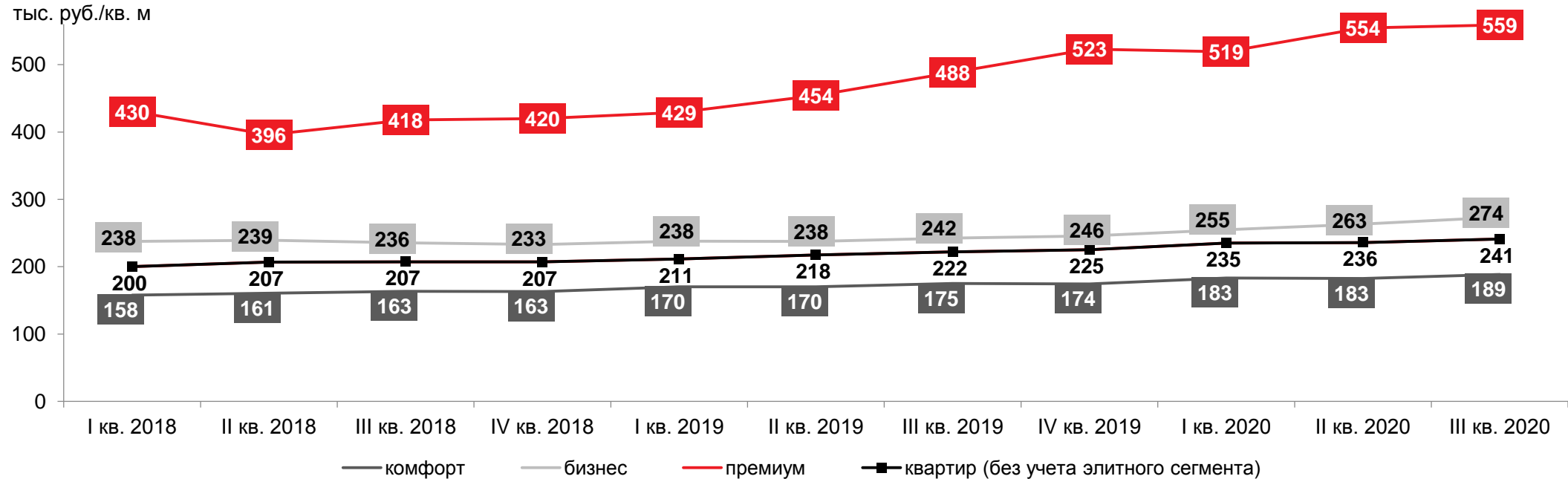
- Структура рынка по классам в квартирах и апартаментах остается стабильной.
- Доля апартаментов на рынке новостроек Москвы составляет 28% (750 тыс. кв. м), по сравнению с III кварталом 2019 года, общий объем предложения апартаментов вырос на 6%. По сравнению с предыдущим кварталом, объем предложения апартаментов в квадратных метрах увеличился на 3%.
- Объем предложения квартир снизился на 10,5% относительно предыдущего квартала, что говорит о сохранении высокого уровня спроса, как в новых, так и в уже ранее представленных проектах..

Динамика доли предложения по стадии строительной готовности



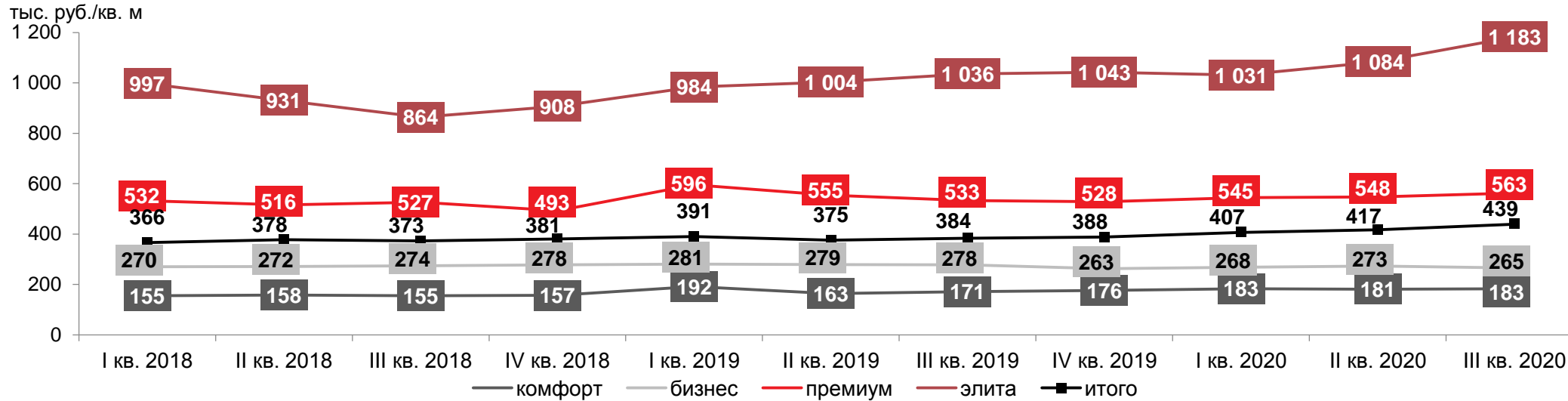
- В III квартале 2020 года сократилась доля предложения на активной стадии строительства – 51,5% от общего объёма предложения, что на фоне снижения темпа выхода новых проектов свидетельствует о частичном смещении спроса на проекты с более высокой степенью готовности.

Динамика средневзвешенной цены предложения квартир первичного рынка жилой недвижимости, тыс. руб./кв. м



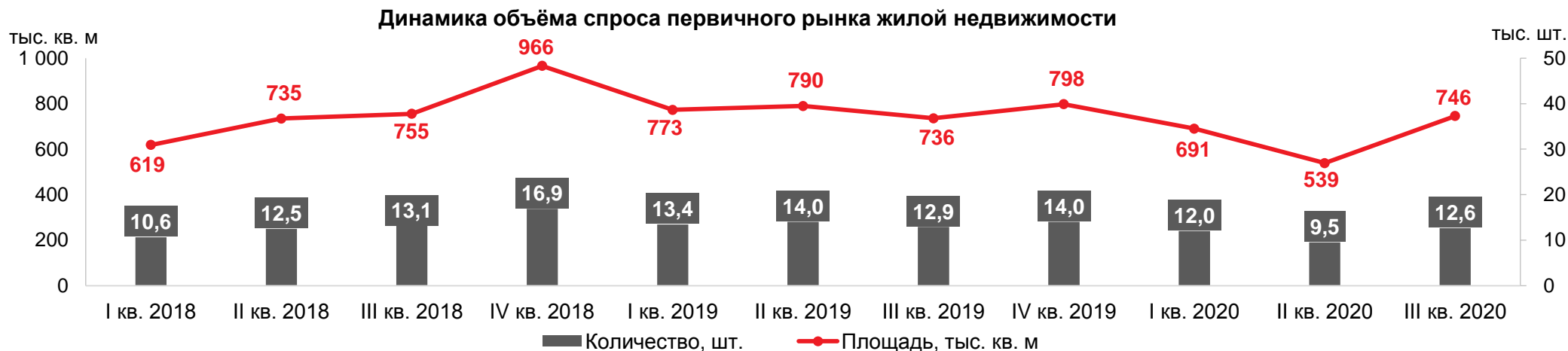
- В формате квартир цена за год выросла на 9%, а за квартал – на 2%.
- По сравнению с предыдущим кварталом, цена в комфорт-классе выросла на 3%, а в бизнес-классе выросла на 4%.

Динамика средневзвешенной цены предложения апартаментов на первичном рынке недвижимости



- Средневзвешенная цена на апартаменты составила 439 руб./кв. м. За год рост цены составил 14%, за квартал рост составил 5%.
- За квартал наибольшую динамику показал элитный сегмент (9%). Рост стоимости в премиум-классе – 3%, в комфорт-классе за квартал цена практически не изменилась.
- После стабилизации цен во II квартале, с учетом сохранившихся макроэкономических тенденций, в III квартале в квартирах и в апартаментах сохранилась положительная ценовая динамика, которая поддерживалась, в том числе, благодаря повышенному спросу.

## » МОСКВА. СПРОС\* Квартиры и Апартаменты



*\*очищенный спрос – без учета юр. лиц и оптовых сделок*

### По Москве зарегистрировано **12,6 тыс. ДДУ (746 тыс. кв. м)** за III квартал 2020 года

- В III квартале 2020 года был зафиксирован всплеск спроса, который обогнал показатели прошлого года, частично за счет сделок, заключенных в конце II квартала.
- По сравнению с предыдущим кварталом, объем реализованного жилья в Москве увеличился на 38%, а относительно аналогичных показателей прошлого года вырос на 1,4%.
- Увеличению динамики спроса способствовало, с одной стороны, введение сниженных ставок по ипотеке в рамках государственной поддержки в 2020 году, с другой стороны резкие колебания курса валют и невыгодные условия банковских депозитов.

- С 1 июля 2019 года застройщики начали привлекать средства дольщиков с использованием эскроу-счетов, а основная волна спроса, связанная с ожиданием повышения цен, была реализована в первом полугодии 2019 года.
- Несмотря на выход новых проектов и корпусов в уже строящихся проектах, к концу 2019 года наблюдалось сокращение объёма предложения за счет активной реализации крупных и наиболее успешных комплексов.
- На протяжении 2019 года отмечалась положительная ценовая динамика – средневзвешенная цена предложения на рынке первичного жилья Москвы составила 248 тыс. руб. за кв. м (без учета элитного сегмента), за год этот показатель увеличился на 7,1%.
- Объём спроса оставался на высоком уровне в 2019 году благодаря, в том числе, снижению ипотечных ставок, начавшемуся во второй половине года. Ипотека осталась основным инструментом, поддерживающим высокий уровень спроса. IV квартал был рекордным по уровню ставок.



## » Итоги III квартала 2020 года

- В III квартале на рынке жилья наблюдался всплеск спроса, что обуславливается следующими факторами:
  - Отложенный спрос, сформировавшийся во II квартале
  - Продолжение существенной просадки рубля и роста курса валют
  - Эффект от изменения по условиям вкладов и налогового законодательства
  - Доступная ипотека, ожидания окончания доступных ставок
  - Технический аспект смещения объёма регистрируемых сделок на III квартал
  
- Благодаря увеличению объёмов спроса, на рынке сохранилась спрогнозированная ранее положительная динамика цен. Средневзвешенная цена предложения в старых границах Москвы составила 266 тыс. руб./ кв. м (без учета элитного сегмента). В границах «старой» Москвы средневзвешенная цена предложения выросла за год на 9,5%, по сравнению с предыдущим кварталом цена в Москве увеличилась на 3,5%.
  
- После всплеска выхода в реализацию новых проектов и корпусов в прошлом квартале, в III квартале 2020 года в продажу поступило 140,3 тыс. кв. м (51 корпус), что на 84 тыс. кв. м или 37% меньше, чем в предыдущем квартале. Умеренный выход нового объёма предложения способствует поддержанию роста цен на фоне общего снижения объёма экспозиции.
  
- Ипотека остается основным драйвером спроса. В III квартале 2020 года доля сделок с ипотекой составила 58,5%, что на 2% выше, чем в прошлом квартале. В абсолютных значениях объём ипотечных сделок составил почти 7,5 тыс. штук, против 5,4 тыс. штук в прошлом квартале. Субсидированная ипотека продолжает стимулировать спрос на рынке первичной недвижимости.

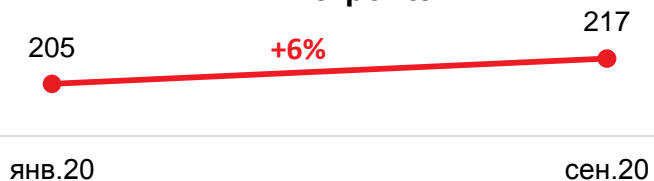
- Он-лайн сделки и услуги прочно заняли свое место на рынке, но пока есть возможность живое общение остается приоритетным.
- До конца года продолжится планомерный рост цен, поддерживаемый высоким уровнем спроса.
- Возможно постепенное возвращение практики предоставления скидок для поддержания клиентской активности, но в части проектов с «перегретой» ценой – сформировался новый формат «рынка продавца», где за клиента приходится бороться.
- Размещение рублевых накоплений в недвижимость сохранит актуальность по меньшей мере до конца года.
- На рынке складывается благоприятная ситуация для выхода новых проектов, что обязательно отразится на активности девелоперов по выводу новых площадок в реализацию. Темп выхода новых проектов вероятнее всего будет умеренным, чтобы сохранить текущий уровень цен.
- Решение вопроса о правовом статусе апартаментов, в случае принятия соответствующих законодательных актов, повысит спрос на апартаменты, чья доля на рынке продолжает увеличиваться.
- Сохранение востребованности проектов бизнес-класса говорит о том, что в условия текущего кризиса в ближайшее время сохранится высокая покупательская способность.



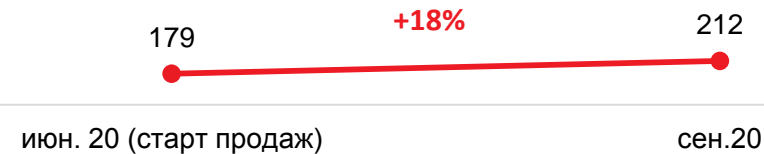
## Куда выгодно вложить



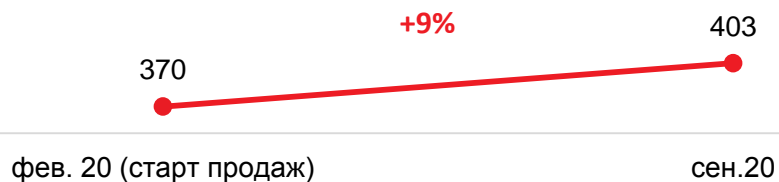
### ЖК «Метрополия»



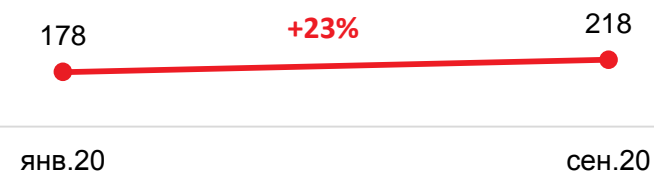
### ЖК CITY BAY



### ЖК «Диалог»



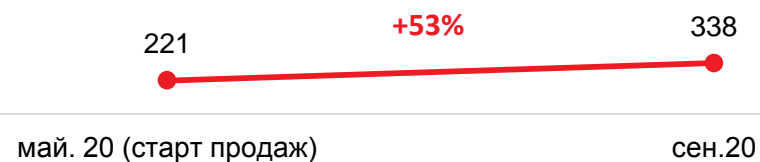
### ЖК FoRest



### ЖК «Селигер Сити»



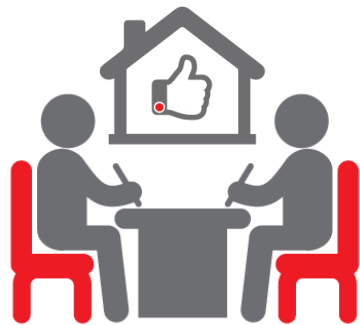
### ЖК «Настоящее»



### ЖК «Фестиваль Парк»



➤ В 2020 году несмотря на кризис и временную остановку строительства, рост цен продолжился – высоко востребованные инвестиционно-привлекательные проекты являются надежным инструментом сбережения и приумножения капитала даже в период кризисных явлений.



» Локация

» Застройщик /  
Девелопер



» Ассортиментная линейка

» КУДА ВЫГОДНО  
ВЛОЖИТЬ?



» Срок реализации проекта



**БОЛЬШЕ АНАЛИТИКИ**  
на нашем сайте



**ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ**  
на наши аккаунты



**СКАЧИВАЙТЕ**  
наше приложение



**СПАСИБО  
ЗА ВНИМАНИЕ!**