



«Метриум»: Итоги I полугодия на рынке новостроек Новой Москвы

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 11.07.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 11.07.2022

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги I полугодия на первичном рынке Новой Москвы. Объем предложения увеличился на 7,9%. Средневзвешенная цена составила 223 195 руб. за кв. м (+1,8% за квартал; +6,5% за 6 месяцев, +16,5% за год).

Аналитики компании «**Метриум**» подвели итоги I полугодия на первичном рынке Новой Москвы. Объем предложения увеличился на 7,9%. Средневзвешенная цена составила 223 195 руб. за кв. м (+1,8% за квартал; +6,5% за 6 месяцев, +16,5% за год).

По данным «Метриум», по итогам I полугодия 2022 года на первичном рынке новостроек Новой Москвы было представлено 32 жилых комплекса, с совокупным объемом предложения 12 114 квартир общей площадью 614,2 тыс. кв. м. С начала года на рынок вышел всего один новый проект ЖК «МелисСад» от компании МИЦ. Кроме того, возобновились продажи квартир в ЖК «Филатов луг». Таким образом, с начала года предложение увеличилось на 7,9% по количеству квартир и на 8,8% по общей площади экспозиции.

За первые шесть месяцев рынок пополнился новыми корпусами в следующих комплексах:

- homecity, корп. 1;
- «Бунинские луга», корп. 3.4.1, 3.7.1, 3.7.2;
- «Новое Внуково», корп. 11, 12, 15, 16;
- «Остафьево», корп. 12.1, 12.2, 12.3;
- «Первый Московский», кв-л 7 корп. 2, кв-л 11 корп. 4;
- «Переделкино Ближнее», кв-л 16, корп. 2, 3;
- «Прокшино», корп. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 5.2;
- «Середневский лес», корп. 3.1;
- «Скандинавия», корп. 35.1., 36.2;
- «Цветочные поляны» (новая очередь) корп. 1, 2, 3, 6;

Структура предложения по округам не претерпела существенных изменений. По-прежнему основной объем сосредоточен в Новомосковском административном округе – 92,9%. Доля Троицкого округа (ТАО) составила 7,1%.

Наибольшая доля квартир экспонировалась в многоэтажных новостройках – 84% (-2,9 п.п. за полугодие). В среднеэтажных домах продавалось 14,2% лотов. За счет выхода нового проекта «МелисСад» (9 этажей), а также нового предложения в уже реализуемых комплексах средней высотности, доля этого сегмента с начала года увеличилась на +3,2 п.п. Оставшаяся часть – предложение в малоэтажных корпусах (1,8%, -0,3 п.п.).

Наибольший объем квартир сосредоточен в домах на начальном этапе строительства – 46,9% (+4 п.п.). В первом полугодии 2022 года стартовали продажи в 29 новых корпусах в локации. Доля лотов в домах на стадии СМР заняла 21,4% и на этапе отделочных работ – 17,9% рынка. Их доля сократилась на 8,4 п.п. и 2,3 п.п. соответственно. В сданных корпусах экспонировалось 13,8% квартир (+6,7 п.п.). Если в IV квартале 2021 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили 4 новостройки, то по итогам в I кв. 2022 года – 25 корпусов, во II кв. 2022 года – 16 домов. Кроме того, за отчетный период возобновлены продажи в готовых домах ЖК «Филатов луг».

Во II квартале 2022 года основной объем предложения на рынке новостроек Новой Москвы смещен в сторону студий и однокомнатных квартир – их совокупная доля составила 49%. В равных долях остаются однокомнатные (33,4%) и двухкомнатные лоты (33,0%), скорректировавшись за полгода на -2,1 п.п. и -1,7 п.п. соответственно. Сопоставимые доли заняли студии (15,6%), сохранившие позиции на рынке, и трехкомнатные лоты – 16,3%, прибавившие +3,6 п.п. Наименьшая доля относится к многокомнатным лотам – 1,7% (+0,2 п.п.).

Несмотря на тот факт, что количество квартир с отделкой выросло до 6,3 тыс. лотов (в конце IV квартала 2021 года в локации предлагалось 5,9 тыс. лотов с отделкой). В относительных значениях доля квартир с полной отделкой сократилась до 51,8% (-0,8 п.п.). Квартиры без ремонта заняли 41% (+0,5 п.п.). Оставшаяся часть (7,2%) – предложение с предчистовой отделкой white box.

По подсчетам аналитиков «Метриум», средневзвешенная цена на первичном рынке жилья Новой Москвы по итогам I полугодия 2022 года составила 223 195 руб. за кв. м (+1,8% за квартал; +6,5% за 6 месяцев, +16,5% за год). В динамике рост среднего уровня цены в НАО замедлился: в I квартале +5,1%, во II квартале +2,3% – до 234 005 руб. В ТАО темпы роста выше: +4,5% во II квартале до 124 245 руб. (в первом квартале рост составил +3,3%).

К концу июня 2022 года средний бюджет предложения на территории Новой Москвы увеличился до 11,3 млн руб. (+1,7% за квартал, +8% за полугодие, +19,1% за год). Положительная динамика наблюдается по всем типологиям:

студии – 7,23 млн руб. (+10,2% за полугодие; +20,4% за год); однокомнатные – 9,4 млн руб. (+5,7% за полугодие; +16,6% за год); двухкомнатные – 12,35 млн руб. (+5,7% за полугодие; +15,0% за год); трехкомнатные – 15,75 млн руб. (+3,2% за полугодие; +11% за год); многокомнатные – 23,86 млн руб. (без изменений за полугодие; +10,4% за год).

В июне 2022 года средняя площадь экспонируемой квартиры на первичном рынке Новой Москвы составила 50,7 кв. м (+0,8 кв. м с декабря 2021). За полугодие средний показатель снизился по всем типологиям в пределах 1-3%. Более заметная коррекция произошла в многокомнатных лотах на 8,2% (-11,3 кв. м за 6 месяцев).

Рейтинг самых доступных предложений в Новой Москве во II квартале 2022 года:

– ЖК «Цветочные поляны» (НАО / пос. Филimonковское): студия площадью 20,9 кв. м за 4,6 млн руб.;

– ЖК «Середневский лес» (НАО / пос. Филimonковское): студия площадью 19,7 кв. м за 5,0 млн руб.;

– ЖК «Эко Бунино» (НАО / пос. Сосенское): студия площадью 18,4 кв. м за 5,2 млн руб.;

Основные тенденции

«В I квартале возобновились продажи в ЖК «Филатов луг», во II квартале – на рынок вышел новый проект ЖК «МелисСад», – отмечает **Наталья Сазонова, директор по развитию компании «Метриум»**. – Таким образом, на рынке новостроек Новой Москвы насчитывалось 32 жилых комплекса. Кроме того, за анализируемый период девелоперы активно выводили в локации новые корпуса (29 домов) в уже реализуемых проектах, что в целом привело к положительной динамике предложения. По итогам I полугодия 2022 года объем предложения увеличился на 7,9% по количеству экспонируемых квартир и на 8,8% по площади.

К концу июня 2022 года увеличилась доля трехкомнатных квартир на 3,6 п.п. и снизилась доля одно- и двухкомнатных лотов на 2,1 п.п. и 1,7 п.п. соответственно. Таким образом, средняя площадь экспонируемой квартиры на первичном рынке новостроек Новой Москвы немного прибавила (+0,4 кв. м) и составила 50,7 кв. м.

По итогам июня 2022 года средняя цена предложения на первичном рынке Новой Москвы замедлила рост. За I квартал ценовой показатель прибавил 4,7%, за II квартал – 1,8% и составил 223 195 руб./кв. м. Ожидаемо, бюджет покупки увеличился до 11,3 млн руб. (+6,2% в I кв. 2022, +1,7% во II кв. 2022).

За первое полугодие 2022 было зарегистрировано около 10,0 тыс. ДДУ,. В сравнении с аналогичным показателем прошлого года коррекция составила -28,5%. Причем если в I квартале количество сделок было на уровне прошлого года – 6,5 тыс. ДДУ, то по итогам II квартала снижение составило -52,6%. Доля ипотечных сделок во II квартале 2022 года достигла 78%.

В конце февраля Банк России существенно повысил ключевую ставку до 20%, в апреле она снизилась до 17%, в мае – до 11%. В июне она вернулась к февральскому значению и зафиксирована на уровне 9,5%.

В таких условиях ипотека на новостройки сместилась в сторону льготных государственных программ или условий, субсидируемых застройщиками. Если в марте льготная ипотека выдавалась под 12% годовых, то в июне покупку квартиры с помощью заемных средств можно оформить под 7%, при этом лимит кредита составлял 12 млн руб. Ожидаемо, решение правительства о возвращении ставки по госпрограмме на уровень начала года приведет к активизации отложенного спроса в краткосрочной перспективе».

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/145167/>