



«Метриум»: Итоги I полугодия на рынке новостроек бизнес-класса Москвы

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 19.07.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 19.07.2022

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги I полугодия на московском рынке новостроек бизнес-класса. Объем предложения увеличился на 9%. Средневзвешенная цена кв. метра достигла 429 855 рублей (+1,7% за квартал, +9,1% за полугодие, +16,2 за год).

Аналитики компании «**Метриум**» подвели итоги I полугодия на московском рынке новостроек бизнес-класса. Объем предложения увеличился на 9%. Средневзвешенная цена кв. метра достигла 429 855 рублей (+1,7% за квартал, +9,1% за полугодие, +16,2 за год).

По данным «Метриум», по итогам I полугодия 2022 года на рынке новостроек бизнес-класса в реализации находилось 93 жилых комплекса. Суммарный объем предложения на конец июня составил около 12 815 квартир общей площадью 868,3 тыс. кв. м. Количество экспонируемых лотов относительно декабря 2021 года увеличилось на 9%, а продаваемая площадь — на 7%.

Продажи стартовали в восьми проектах.

Рейтинг округов в структуре предложения новостроек бизнес-класса по количеству квартир претерпел изменения. Доля ЮАО, лидера по итогу 2021 года, за полугодие сократилась на 6,6 п.п. до 18,7%. По количеству лотов в продаже вперед вышли ЗАО (21,1%, +0,2 п.п.) и СЗАО (20,4%, +2 п.п.). Выросла доля ЮВАО (13,7%, +3,9 п.п.).

За полугодие несколько корпусов в продаже получили РВЭ, что повлияло на увеличение доли готовых предложений до 9,9% (+0,9 п.п.). Доля предложений на этапе отделки упала (14,5%, -3,7 п.п.). Вследствие старта продаж новых корпусов доля вариантов на начальном этапе строительства выросла (36,5%, +3,5 п.п.).

В разрезе комнатности существенных изменений за квартал не произошло, колебания долей находятся на уровне 0-1,2%. Наиболее широко на рынке новостроек бизнес-класса представлены двухкомнатные (36,5%), однокомнатные (27,9%) и трехкомнатные (22,9%) квартиры. Доля студий постепенно увеличивается (8,1%, +1,2 п.п.). Наименьшая доля стабильно приходится на многокомнатные предложения (4,6% рынка).

Наибольший объем предложения в бизнес-классе реализуется без отделки (65,4% рынка, +2,3 п.п. за полугодие). Квартиры с отделкой white box занимают 24,6% рынка (-0,5 п.п.). С чистовой отделкой предлагается 10% лотов (-1,8 п.п.).

По подсчетам аналитиков «Метриум», средневзвешенная цена кв. метра достигла 429 855 рублей (+1,7% за квартал, +9,1% за полугодие, +16,2 за год). Рост цен был зафиксирован во всех округах. В большей степени за полугодие выросла цена на новостройки в ЦАО (+15,6%). В меньшей степени изменилась цена кв. метра в ВАО (+4,7) и ЮАО (+7,4%).

Во II квартале 2022 года рост цен на новостройки бизнес-класса замедлился. Совокупный прирост за полугодие составил 9,1% (+7,2% за I квартал и еще +1,7% за II квартал). Это гораздо ниже, чем год назад, когда за первые два квартала цена кв. м выросла на 23%. В то же время, в последних двух кварталах 2021 года отмечалось совокупное удорожание на 6,6%, что ниже текущей динамики.

В конце июня 2022 года средний бюджет предложения на первичном рынке бизнес-класса составил 29,1 млн руб. (+7,1% за полгода). Рост произошел по всем типологиям, в меньшей степени изменение затронуло студии:

студии — 12,9 млн руб. (+1,7%);

однокомнатные — 20 млн руб. (+3,2%); двухкомнатные — 29 млн руб. (+8,4%); трёхкомнатные — 39,8 млн руб. (+8%); многокомнатные — 60,4 млн руб. (+16,8%).

Рейтинг самых доступных предложений в июне 2022 года:

- ЖК UNO.Головинские пруды (CAO / р-н Головинский): студия площадью 21 кв. м за 7,6 млн руб.
- ЖК Stellar City (ЗАО / р-н Можайский): студия площадью 30,8 кв. м за 8 млн руб.
- ЖК «Символ» (ЮВАО / р-н Лефортово): студия площадью 28,3 кв. м за 8,3 млн руб.

Основные тенденции

«Объем предложения на рынке новостроек бизнес-класса к концу I полугодия 2022 года вырос: количество предложений увеличилось на 9%, объем продаваемой площади — на 7%, — подводит итог **Наталья Сазонова, директор по развитию компании «Метриум»**. — При этом в I квартале года отмечался спад по обоим показателям. Во II квартале активность застройщиков выросла, на рынок выходили как новые проекты, так и открывались продажи в новых корпусах существующих комплексов.

Средневзвешенная цена в I квартале года преодолела рубеж в 400 тыс. рублей за кв. м и продолжила расти во II квартале. На конец июня стоимость кв. м составила 429,9 тыс. рублей (+1,7% за квартал, +9,1% за полугодие, +16,2 за год). В отношении среднего бюджета произошел рост 7,1% за шесть месяцев. Наиболее существенное удорожание отмечается на многокомнатные лоты — единственный тип квартир, который в среднем стал просторнее за рассматриваемый период.

Активность покупателей снижалась на протяжении всего полугодия: в I квартале произошло падение спроса на 19,8%, во II квартале спрос сократился еще в два раза. Относительно II полугодия 2021 года за первые шесть месяцев 2022 года было заключено на 33,9% меньше ДДУ — всего 7,4 тыс. штук. Доля ипотечных сделок начала непрерывно расти с марта 2022 года и к июню 2022 года достигла 62% (в конце 2021 года этот показатель составлял 52%)».