smi2go.ru

«Метриум»: Итоги I полугодия на рынке новостроек массового сегмента Москвы

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 12.07.2022

Дата мероприятия / события: 12.07.2022

г. Москва

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги I полугодия на московском рынке новостроек массового сегмента. Объем предложения увеличился на 20,9%. Средневзвешенная цена кв. метра составила 281 605 руб. (-1,1% за квартал, +7% за полгода, +14,7% за год).

Аналитики компании **«Метриум»** подвели итоги I полугодия на московском рынке новостроек массового сегмента. Объем предложения увеличился на 20,9%. Средневзвешенная цена кв. метра составила 281 605 руб. (-1,1% за квартал, +7% за полгода, +14,7% за год).

По данным «Метриум», по итогам II квартала 2022 года на рынке новостроек массового сегмента в реализации находилось 89 жилых комплексов. Суммарный объем предложения на конец квартала составил 18 400 квартир общей площадью 861,6 тыс. кв. м. Количество экспонируемых лотов относительно I квартала увеличилось на 20,9%, а продаваемая площадь — на 16,3%. Во II квартале 2022 года на рынок вышли пять новых проектов.

Продажи в новых корпусах открылись в следующих проектах:

– Лучи (корп. 15);

– Кронштадтский 14 (корп. 1.2, 1.3);

– Level Южнопортовая (корп. 1, 7);

– Руставели 14 (2.1, 2.2, 2.4);

– Матвеевский парк (1.2, 1.3, 1.5);

– Зеленая Вертикаль (корп. 5);

– Второй Нагатинский (корп. 5, 6, 7, 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5);

– Бусиновский парк (21.3, 21.4);

– Люблинский парк (корп. 13.1, 13.2, 13.3, 13.4);

– Лосиноостровский парк (корп. 2.1, 2.2);

– Кольская 8 (корп. 2.4);

– MySpace на Окской (корп. 3);

– ALIA (корп.11);

– Михаловский (корп. 3);

– 1-й Ленинградский (корп. 4);

– Южные сады (корп. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4).

Из-за выхода в реализацию новых проектов и новых корпусов в существующих комплексах за прошедший квартал существенно выросло количество предложений в продаже – на 20,9%. На конец июня совокупное предложение достигло 18,4 тыс. лотов (в конце марта предложение составляло 15,2 тыс. лотов).

На изменение структуры предложения в разрезе округов значительное влияние оказал выход новой очереди в проекте «Южные сады»: в проекте появилось более 1,2 тыс. новых лотов в продаже. В результате, ЮЗАО, где располагается комплекс, поднялся в рейтинге округов с последнего места на две позиции и занял шестую строку (8,1%, +5,4 п.п.).

Распределение предложения по стадии строительной готовности изменилось: почти равные доли рынка занимают лоты на начальном этапе (41,9%, +16,5 п.п.) и на этапе монтажа (42,4%, -18,5 п.п.). Доля вариантов на этапе отделки составила 12,3% (+1,7 п.п.). Наименьшая доля приходится на готовые квартиры – 3,5% рынка (+0,4 п.п.).

Наиболее широко на рынке массовых новостроек представлены однокомнатные (35,1%, -1,9 п.п.) и двухкомнатные (29,1%, -1,6 п.п.) квартиры. Доля студий за квартал выросла на 3,7 п.п. и составила 22,9%. Доли трехкомнатных (12,1%) и многокомнатных (0,8%) квартир за квартал не претерпели заметных изменений.

На рынке массовых новостроек сократился объем предложения с чистовой отделкой: доля таких квартир за квартал снизилась на 8,5 п.п., при этом наибольшее сокращение доли таких предложений пришлось на май. По итогу июня предложения с отделкой составили 63,5% рынка. Отрицательная динамика наблюдается за счет того, что часть лотов с отделкой ушли из продажи. Также небольшой объем лотов на этапе строительства, в стоимость которых ранее была включена отделка, застройщики начали реализовывать без отделки. Без отделки реализуется 17,8% предложений (+6,4 п.п.), с whitebox — 18,7% (+2,1 п.п.).

По подсчетам аналитиков «Метриум», средневзвешенная цена кв. метра в июне составила 281 605 руб. (-1,1% за квартал, +7% за полгода, +14,7% за год). По округам наблюдается разнонаправленная динамика. В ЮЗАО за счет проекта «Южные сады» средневзвешенная цена выросла на 11%, но все еще остается самой низкой в разрезе округов (большой объем нового предложения, который вышел по цене ниже средней, оказал влияние на общий показатель). Снижение средней цены произошло в ЗАО (-2,4%), САО (-2,4%), СВАО (-

Снижение средневзвешенной цены кв. метра наблюдается второй месяц подряд. В мае цена снизилась на 1,4%, в июне – еще на 0,2%. На снижение средних цен по сегменту повлияло сокращение доли квартир с отделкой, а также выход на рынок большого числа предложений по стартовым ценам (как новых проектов, так и корпусов на начальном этапе строительства). При этом по отдельным жилым комплексам преимущественно происходило плавное удорожание.

За квартал средняя площадь предложений упала на 3,9% (с 48,7 до 46,8 кв. м). Стоит учитывать выход в продажу проекта «Аминьевское 5», где представлены только студии минимальных площадей (от 11 до 22,8 кв. м), а также нового корпуса проекта «MySpace на Окской», где предложения варьируются в диапазоне от 15,1 до 18,9 кв. м. Квартальные изменения среднего бюджета по типологиям следующие:

студии — 8,1 млн руб. (-4,6%); однокомнатные — 11,3 млн руб. (-3,7%); двухкомнатные — 15,9 млн руб. (-2,3%); трёхкомнатные — 20,5 млн руб. (-5,2%); многокомнатные — 30,5 млн руб. (+6,1%).

Рейтинг самых доступных предложений в июне 2022 года выглядит следующим образом:

– ЖК «Аминьевское 5» (ЗАО / р-н Очаково-Матвеевское): студия площадью 11 кв. м за 4,3 млн руб.

– ЖК «MySpace на Окской» (ЮВАО / р-н Кузьминки): студия площадью 15,7 кв. м за 5,1 млн руб.

– ЖК «Никольские луга» (ЮЗАО / р-н Южное Бутово): студия площадью 19,7 кв. м за 5,5 млн руб.

Основные тенденции

«Во II квартале 2022 года на рынке массовых новостроек выросло количество экспонируемых квартир, – подводит итог **Наталья Сазонова, директор по развитию компании «Метриум».** – На конец июня число предложений составило 18,4 тыс. лотов (+20,9% по сравнению с мартом), продаваемая площадь – 861,6 тыс. кв. м (+16,3%). Рынок пополнился пятью новыми проектами, а также во многих комплексах произошли старты продаж новых корпусов.

Последние два месяца на рынке отмечается некоторое снижение средней цены предложения. По итогам квартала средневзвешенная цена кв. м составила 281,6 тыс. рублей (-1,1% за квартал). На снижение оказали влияние как увеличение доли предложений на начальном этапе строительства, так и снижение доли предложений с отделкой. Стоит также учитывать изменение экспозиции: рынок пополнили корпуса новой очереди ЖК «Южные сады», которые территориально тяготеют к проектам Новой Москвы и вышли по цене, ниже средней по сегменту.

Предложения массового сегмента в среднем стали компактнее: площадь квартир в продаже за квартал сократилась на 3,9%. Средний бюджет предложения снизился по всем типологиям, кроме многокомнатных лотов.

Общее количество заключенных ДДУ в массовом сегменте по итогам II квартала 2022 года составило 7,9 тыс. штук. Это на 27% меньше, чем в I квартале. Резкий спад активности произошел в периоде март-апрель, когда количество сделок за месяц упало на 40%. В последний месяц квартала активность покупателей начала расти (+19% по сравнению с маем 2022 года). По сравнению со вторым кварталом 2021 года число сделок сократилось на 17%. Доля ипотечных сделок увеличивалась каждый месяц, и в июне достигла 87% – это максимальный показатель за всю историю наблюдений».

Постоянная ссылка на материал: http://smi2go.ru/publications/145216/