

Предложение

По данным департамента аналитики компании «БОН ТОН», по итогам марта 2020 г. на первичном рынке ЗАО экспонировалось 42 проекта в 106 корпусах. Общая площадь предложения составляет 385,5 тыс. кв.м и более 5,3 тыс. лотов. За год объем предложения уменьшился на 9,3% площади и на 14,2% лотов.

За год первичный рынок округа пополнился 10 новыми проектами и корпусами в уже реализуемых проектах. Общее количество вышедших корпусов составило 32 штуки.

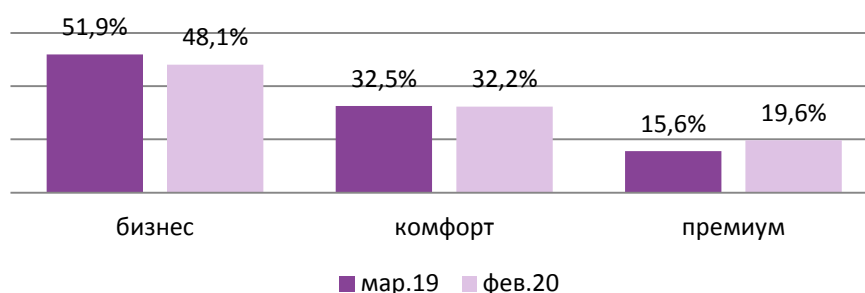
Структура предложения по эскроу-счетам. На долю предложения по эскроу-счетам приходится 34,4% от совокупной площади предложения в 14 проектах.

Структура предложения по классам большая доля приходится на бизнес-класс – 48,1%, доля которого снизилась на 3,8%, а объем предложения - на 16%. На первичном рынке представлено 18 проектов в 44 корпусах. За год на рынок вышло 5 новых проектов и 18 корпусов.

Доля комфорт-класса практически не изменилась, но объем сократился на 10%. На первичном рынке в реализации находится 15 проектов комфорт-класса в 38 корпусах. За год рынок пополнился 2 новыми проектами и 13 корпусами.

Доля премиум-класса за год выросла на 4%, а объем предложения - на 14%. На первичном рынке в реализации находится 9 проектов премиум-класса в 24 корпусах. За год рынок пополнился 3 новыми проектами и корпусами.

Структура предложения первичного рынка ЗАО по классам, кв.м, %

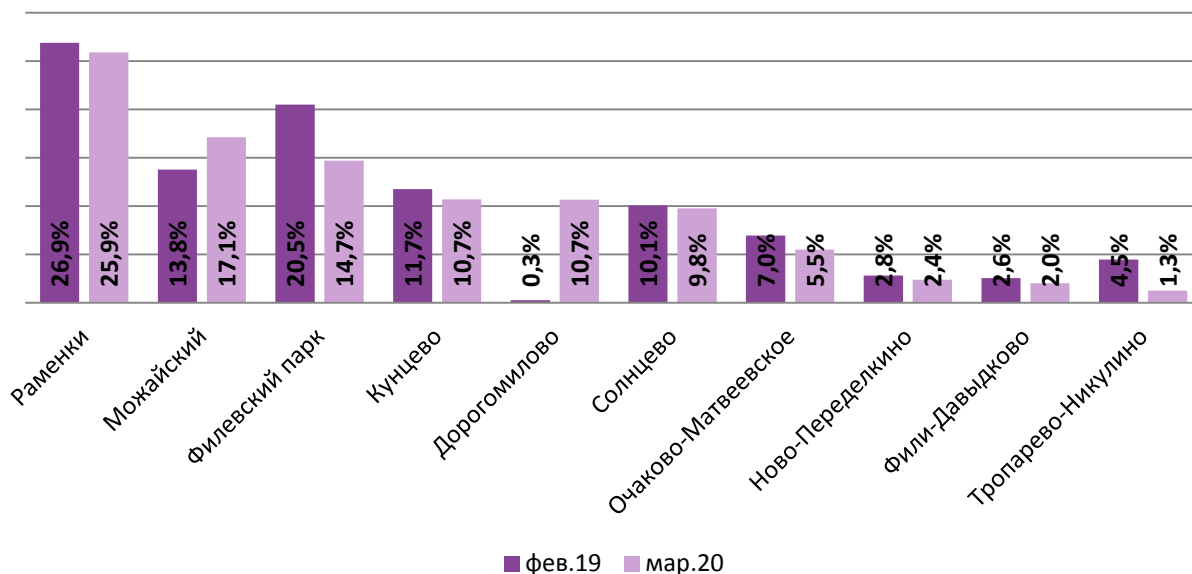


По типу жилья большая часть предложения на первичном рынке ЗАО представлена квартирами – 84%, доля которых уменьшилась на 2%, а объем предложения – на 11,4%. На первичном рынке ЗАО в реализации находится 36 проект с квартирами, 5 с апартаментами и 1 смешанный проект. Больше половины предложения квартир представлена в бизнес-классе (53%), а апартаментов – в премиум-классе (65%).

По районам четверть предложения находится в районе Раменки – 25,9%, доля которого сократилась на 1% за год, а объем экспозиции – на 13%. В этом районе реализуется больше всего проектов – 15 из 42. Большая часть предложения относится к бизнес-классу (75%), четверть (24%) к премиум-классу и всего 1 % к комфорт-классу.

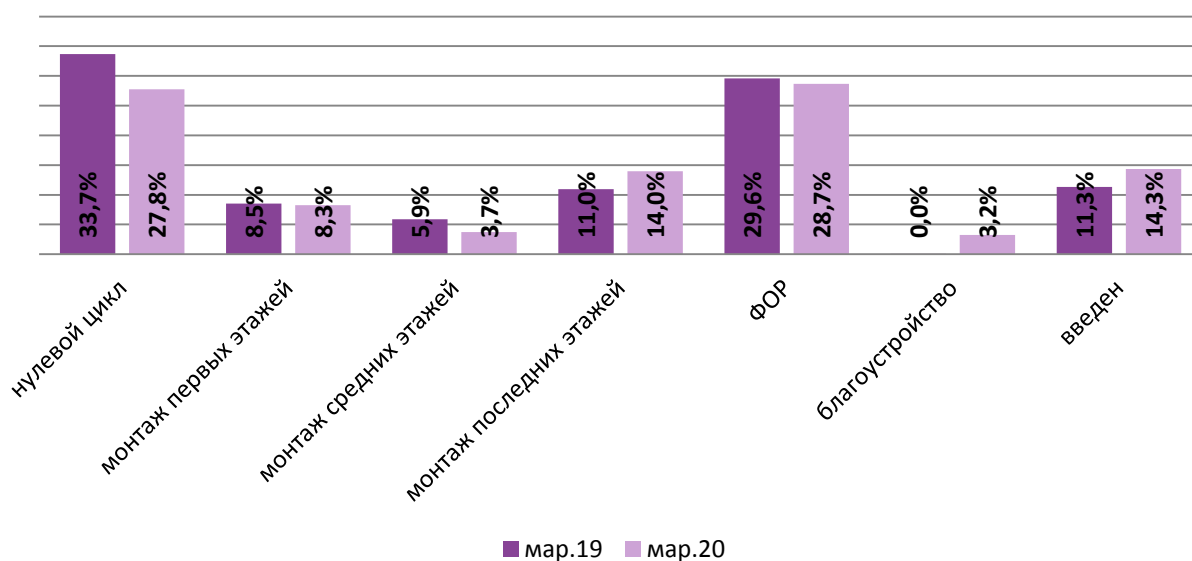
Территориальное распределение классов в ЗАО отличается существенной концентрацией по локациям. Так, большая доля предложения комфорт-класса находится в 2 районах - Кунцево и Солнцево (по 30%). Большая часть бизнес-класса сосредоточена также в 2 районах: 40% - в районе Раменки и 30% в районе Филевский парк. Предложение премиум-класса находится в 2 районах: 54% приходится на район Дорогомилово и 32% - в районе Раменки.

Структура предложения первичного рынка по районам, кв.м, %.



По стадиям строительной готовности треть предложения находится на нулевом цикле (27,8%), доля которого снизилась на 5,9%, а объем экспозиции – на 26%. Другая треть предложения находится на стадии фасадно-отделочных работ (28,7%), доля которого почти не изменилась, а объем предложения сократилась на 13%.

Структура предложения по стадии строительной готовности, кв.м, %.

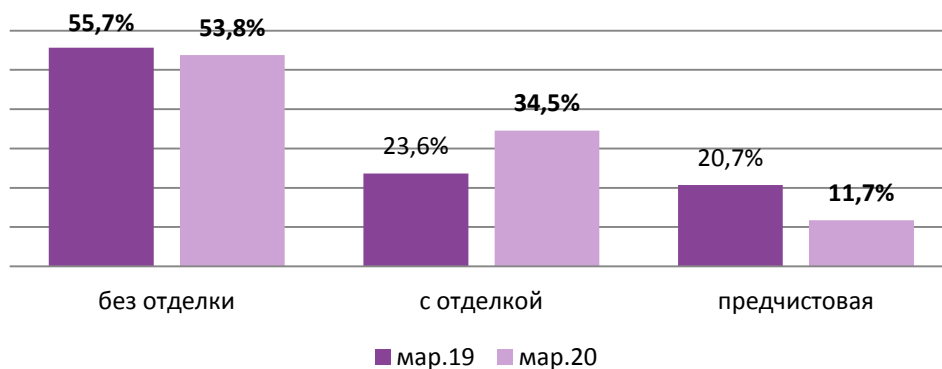


По наличию отделки большая часть предложения в ЗАО реализуется без отделки – 53,8%, доля которого почти не изменилась, а объем сократился 17%. Доля предложения с отделкой составляет 34,5%, которая выросла на 10,9%, а объем предложения - на 25%. При этом доля предложения с предчистовой отделкой сократилась на 9% в связи с сокращением экспозиции на 52%.

Большая часть предложения квартир реализуется без отделки - 58%, с отделкой - 29%, с предчистовой отделкой - 13%.

В предложении апартаментов почти 70% реализуется с отделкой, 30% - без отделки.

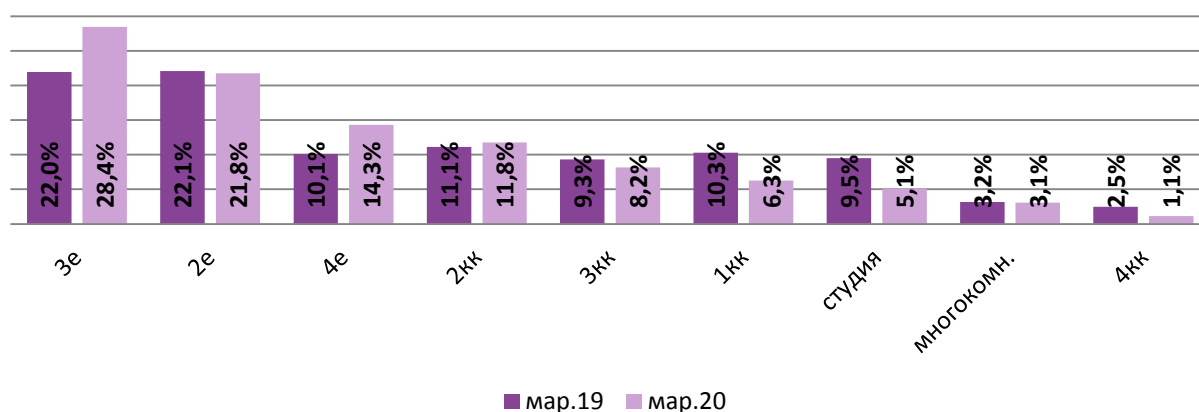
Структура предложения по наличию отделки, шт., %



По типологии лотов большая часть экспозиции представлена евротрешками с долей 28,4% и евродвушками с долей 21,8%. В предложении квартир половина предложения состоит из евротрешек с долей 27% средней площадью 73 кв.м. и евродвушек долей 21% средней площадью 47 кв.м. Средняя площадь предложения квартир составляет 71 кв.м.

В предложении апартаментов более 63% экспозиции представлена также евротрешками с долей 38,5% средней площадью 84 кв.м и евродвушками с долей 25,8% средней площадью 56 кв.м. Средняя площадь предложения апартаментов составляет 80 кв.м.

Структура предложения по типологии лотов, шт., %.

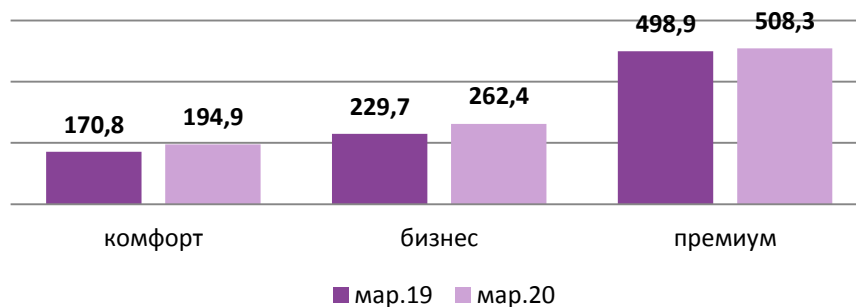


Стоимостные показатели

По итогам марта 2020 г. СВЦ (средневзвешенная цена) первичного рынка ЗАО составила 282 тыс. руб., что на 12% больше, чем год назад.

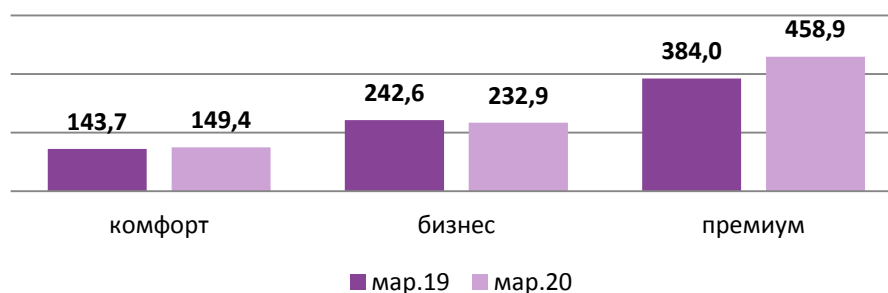
На рынке квартир СВЦ составила 264,1 тыс. руб. : в комфорт- и бизнес-классе она выросла за год на 14% и составила 194,9 тыс. руб. и 262,4 тыс. руб. соответственно. В премиум-классе она выросла на 1,9%.

СВЦ квартир на первичном рынке ЗАО, тыс. руб.



На рынке апартаментов СВЦ составила 373 тыс. руб. : в премиум-классе она выросла за год на 19,5%, в комфорт-классе – на 3,9%, в бизнес-классе произошло снижение на 4%.

СВЦ апартаментов на первичном рынке ЗАО, тыс. руб.

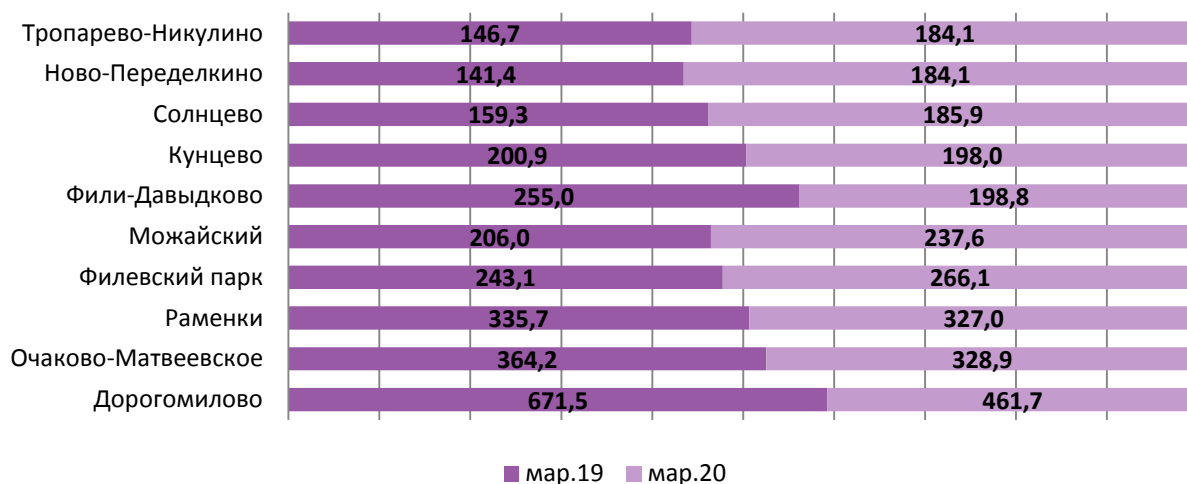


Самым доступным районом ЗАО является Тропарево-Никулино, в котором СВЦ составляет 184,1 тыс. руб., которая за год выросла на 25,5%. Самым дорогим районом стал район Дорогомилово, в котором СВЦ составляет 461,7 тыс. руб., которая снизилась на 31,2%.

За год СВЦ существенно выросла в нескольких районах: в районе Ново-Переделкино – на 30,2%, Тропарево-Никулино – на 25,5%, в Солнцево – на 17%, Можайском – на 15,3%, в районе Филевский парк - на 9,4%.

Снижение СВЦ наблюдалось в районах Дорогомилово – на 31,2%, Фили-Давыдково – на 22%, в районе Очаково-Матвеевское – на 9,6%.

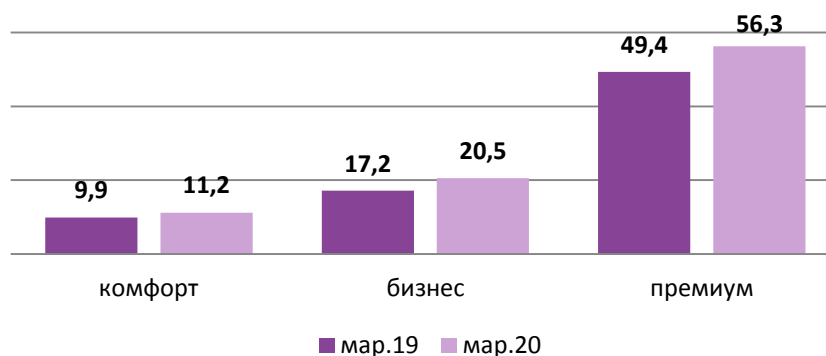
Рейтинг районов по СВЦ, тыс. руб.



По итогам марта 2020 г. средняя цена лота на первичном рынке ЗАО составила 20,4 млн руб., которая на 18,1 % больше, чем год назад.

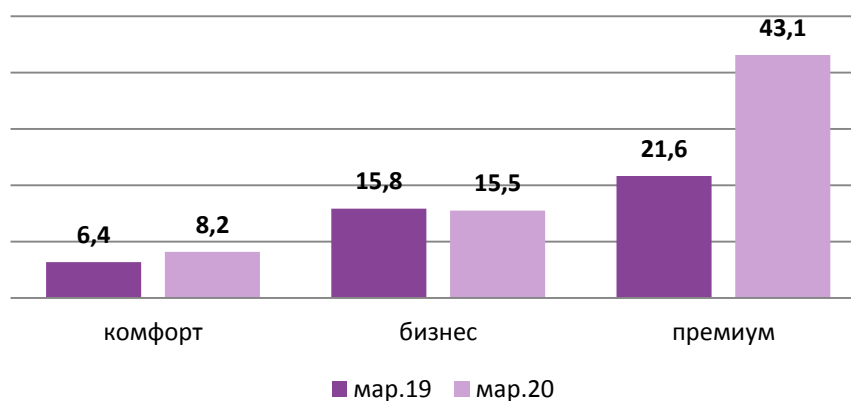
На рынке квартир средняя цена составила 18,7 млн руб., во всех классах она выросла на 14-19%.

Средняя цена квартир на первичном рынке ЗАО, млн руб.



На рынке апартаментов средняя цена составила 29,9 млн руб. В комфорт-классе она выросла на 28% в связи с ростом средней площади на 23%. В премиум-классе она выросла почти в 2 раза в результате роста средней площади на 66%.

Средняя цена апартаментов на первичном рынке ЗАО, млн руб.



Самым доступным районом ЗАО является Тропарево-Никулино, в котором средняя цена составляет 9,5 млн руб., которая за год выросла на 52%. Самым дорогим районом стал район Дорогомилово, в котором средняя цена составляет 43,5 млн руб., которая снизилась на 18,7%. За год СВЦ существенно выросла в нескольких районах: в районе Ново-Переделкино – на 30,5%, Тропарево-Никулино – на 51,2%, в Солнцево – на 14,1%, Можайском – на 31%, в районе Филевский парк - на 18%.

Снижение СВЦ наблюдалось в районах Дорогомилово – на 18,2%, Фили-Давыдково – на 57,9%, в районе Очаково-Матвеевское – на 18,9%.

Рейтинг районов по средней цене лота, млн руб.

