

• **bonton** realty

Агентство недвижимости

Первичный рынок
недвижимости
ЗАО города Москвы,
за октябрь 2020 г.

Департамент аналитики АН «БОН ТОН»

Елена Чегодаева,
руководитель Департамента аналитики
e.chegodaeva@bonton.ru
(495) 320-22-22

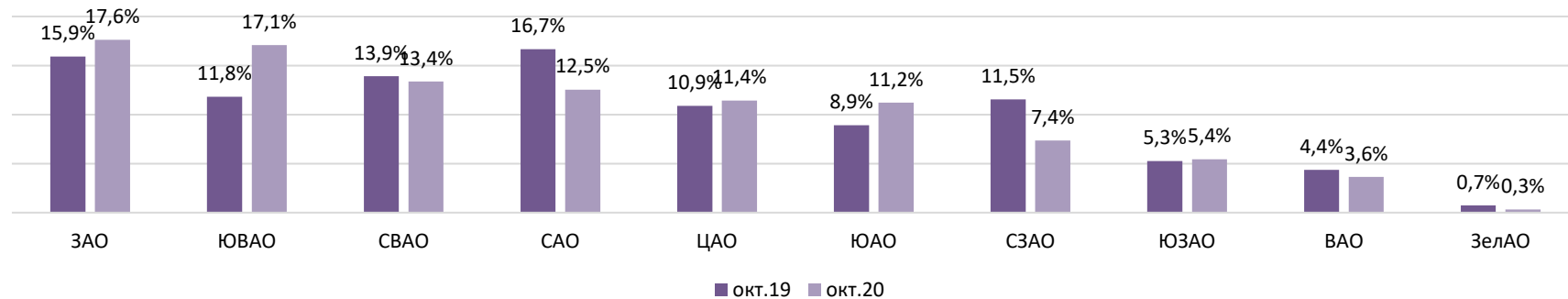
Первичный рынок недвижимости ЗАО города Москвы, за октябрь 2020 г.

Предложение. По данным департамента аналитики компании «БОН ТОН», по итогам октября 2020 г. совокупный объем предложения в на первичном рынке ЗАО составил 362,2 тыс. кв.м и 4,5 тыс. лотов, который за год уменьшился на 13% площади и 26% лотов. В реализации находится 45 проектов в 137 корпусах. За год в реализацию вышло 6 новых проектов и 39 корпусов в новых и уже реализуемых проектах. Больше вышло в реализацию только в ЮАО (10 новых проектов и 42 корпуса).

По эскроу-счетам представлено 59% предложения площади в 20 проектах и 59 корпусах.

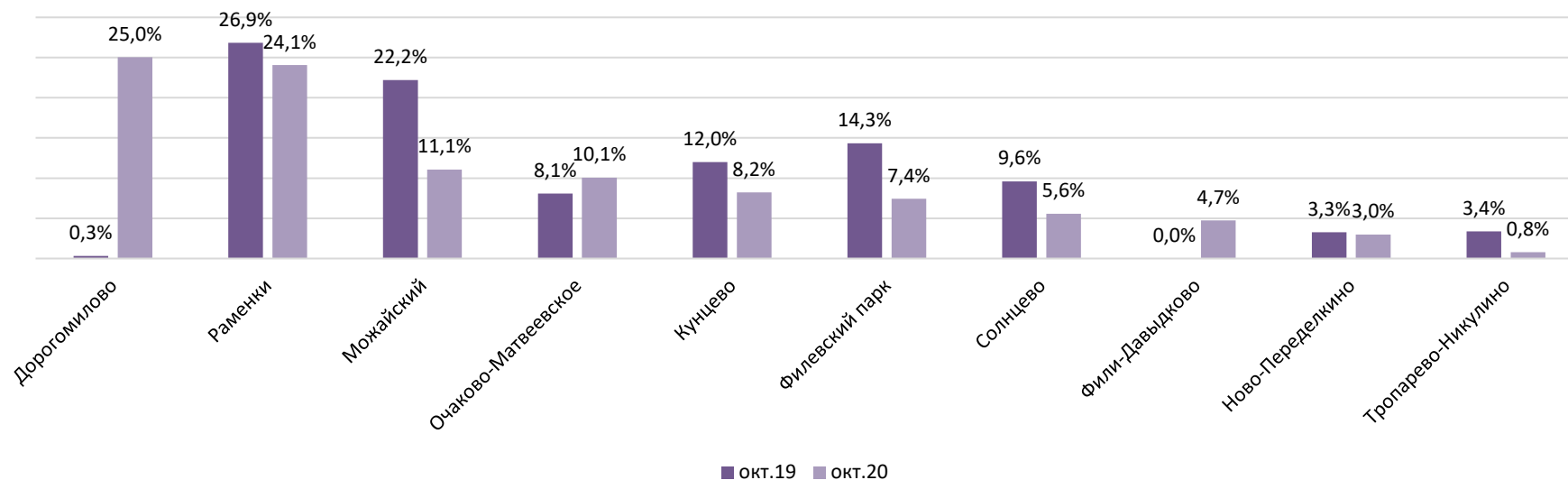
Предложение по округам. На долю ЗАО приходится 17,6% от совокупного предложения первичного рынка старой Москвы, которая за год выросла за год на 1,4%, а размер предложения сократился на 13,4%. За год объем экспозиции первичного рынка старой Москвы сократился на 21%.

Структура предложения по округам, кв. м



Предложение по районам. Половина предложения на первичном рынке ЗАО приходится на 2 района: Дорогомилово – 25% (+24,7%) и Раменки – 24,1% (-2,8%). За год больше всего выросла доля района Дорогомилово, в котором за это время вышло 3 новых проекта премиум-класса Victory Park Residences, Hide и Поклонная 9. В районе Раменки объем предложения сократился на 22,4%, несмотря на выход нового проекта ЖК Настоящее. Больше всего за год сократился объем предложения в районах Тропарево-Никулино (-80%), Можайский (-57%) и Филевский парк (-55%). Появилось предложение в районе Фили-Давыдково, в котором давно ничего не выходило: ЖК Mainstreet и ЖК Shome.

Структура предложения по районам, кв. м



По типу жилья больше 80% предложения приходится на долю квартир, которая сократилась на 6,6%, а его объем – на 20%. На долю апарт-отелей приходится 14,4%, которая выросла на 6,6% и объем - на 60%. В округе в реализации находится 38 проектов с квартирами и 7 проектов с апарт-отелями.

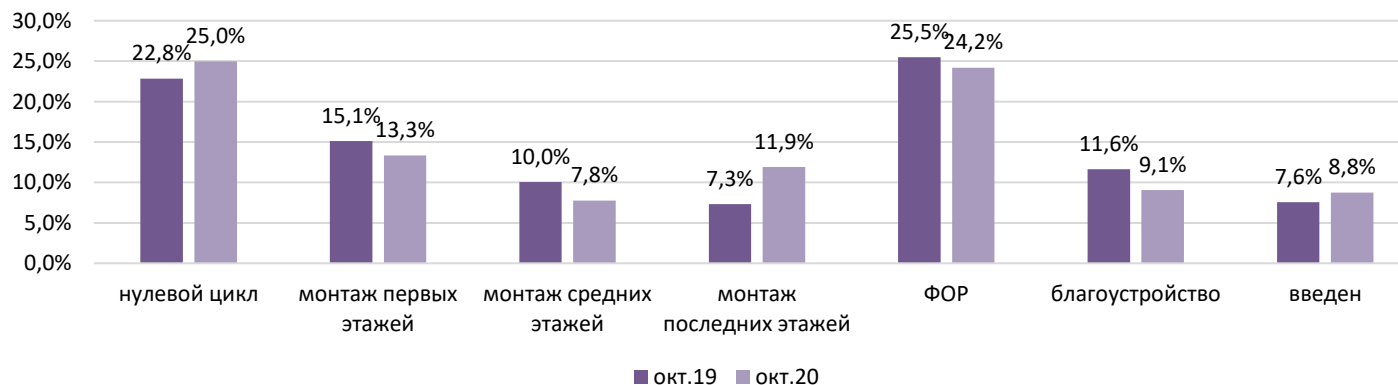
По классам на первичном рынке ЗАО произошли серьезные трансформации. Если год назад это был рынок бизнес-класса, на который приходилось 45% предложения, то сейчас на долю бизнес- и премиум-классов приходится почти поровну (по 35%). Это произошло за счет выхода новых масштабных проектов премиум-класса в районе Дорогомилово. Доля премиального сегмента выросла на 21,9%, а его объем – в 2 раза. Доля бизнес-класса сократилась на 10,8% и его объем – на 34%. Также и доля комфорт-класса сократилась на 11,1% при уменьшении предложения на 38%.

Структура предложения по классам, кв.м



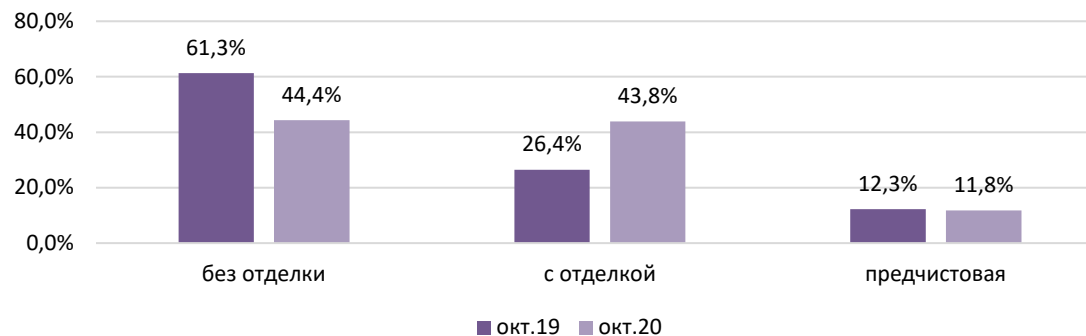
По стадиям строительной готовности больше половины предложения на первичном рынке ЗАО приходится на заключительную стадию строительной готовности – 42%, которая по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 2,7%, а объем уменьшился на 18%. На начальной стадии находится 38,3% предложения, которая практически не изменилась, а объем сократился на 13%.

Структура предложения комфорт-класса по стадиям строительной готовности, кв.м, %



По наличию и типу отделки доля предложения без отделки уменьшилась за год на 17% и на 46% по объему и составила 44,4%. Доля с отделкой выросла на 17,4% и на 23% объема и составила 43,8%. Доля предложения с предчистовой отделкой осталась практически без изменений.

Структура предложения по наличию отделки, шт., %



Стоимостные показатели.

СВЦ. По итогам октября 2020 г. средневзвешенная цена квадратного метра (СВЦ) составила 385,6 тыс. руб., которая выросла за год на 51,8%. СВЦ квартир составила 378,7 тыс. руб., которая выросла на 46%: больше всего в комфорт-классе – на 36,4%, в премиум-классе – на 29,6%, в бизнес-классе – на 18,5%.

СВЦ в сегменте апартаментов составила 435,1 тыс. руб., которая выросла в 2,2 раза в результате выхода новых проектов в премиальном сегменте. В премиум-классе она выросла на 39,4% и составила 531,4 тыс. руб., в комфорт-классе – на 8,2%, в бизнес-классе снизилась на 3,2%.

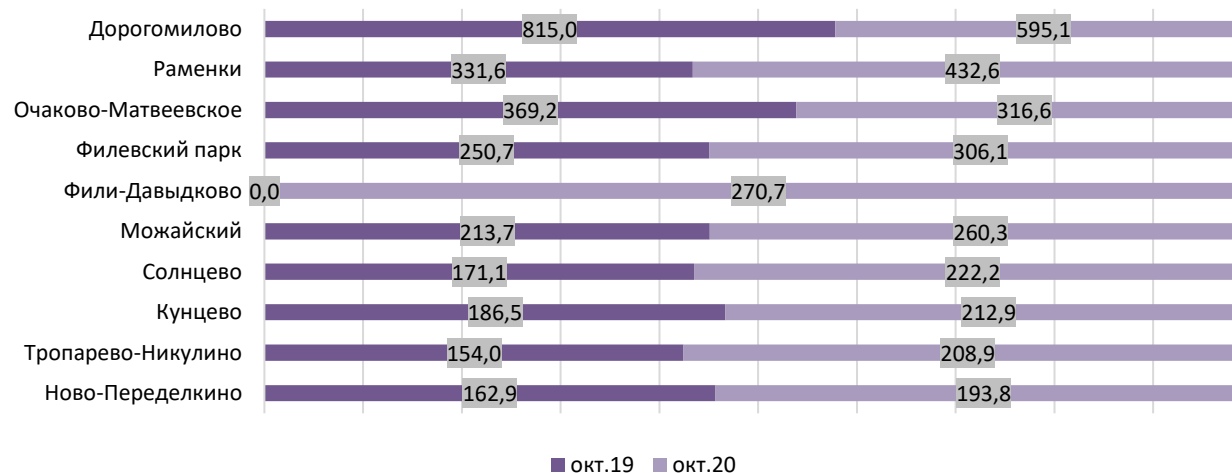
Таблица № 1. СВЦ по классам, тыс. руб.

Тип жилья	Класс	окт.19	окт.20	Прирост, %
квартиры	бизнес	259,0	306,8	18,5%
	комфорт	165,5	225,8	36,4%
	премиум	486,8	630,9	29,6%
квартиры Итого		259,3	378,7	46,0%
апартаменты	бизнес	230,2	222,9	-3,2%
	комфорт	150,0	162,4	8,2%
	премиум	381,1	531,4	39,4%
апартаменты Итого		191,2	435,1	127,6%
Общий итог		254,0	385,6	51,8%

СВЦ по районам. Самым доступным районом на первичном рынке ЗАО является Ново-Переделкино, в котором СВЦ составляет 193,8 тыс. руб., которая за год выросла на 19%. Самым «дорогим» является район Дорогомилово, в котором СВЦ составляет 595,1 тыс. руб., которая

за год снизилась на 27% за счет выхода новых проектов. Больше всего за год СВЦ выросла в районе Тропарево-Никулино за счет роста готовности проектов, и в районе Раменки – на 30,4% за счет роста спроса на новые востребованные проекты бизнес-класса.

Рейтинг районов ЗАО по СВЦ, тыс. руб.



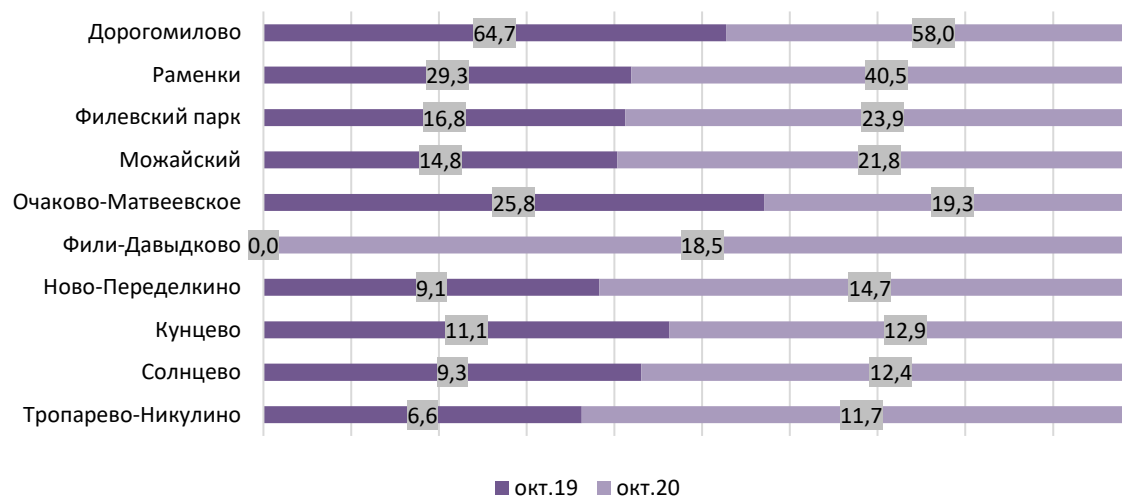
Средняя цена. По итогам октября 2020 г. средняя цена лота составила 30 млн руб., которая выросла за год на 76%. Средняя цена квартир составила 30 тыс. руб., которая выросла на 67,8%: больше всего в комфорт-и премиум-классах – на 47,2-47,5%, в бизнес-классе – на 29,7%. Средняя цена апартаментов составила 31,8 млн руб., которая выросла в 3 раза: больше всего в премиум-классе – в 2 раза, в комфорт-классе – на 47,3%, в бизнес-классе снизилась на 4,5%.

Таблица №2. Средняя цена лотов по классам, млн руб.

Тип жилья	Класс	окт.19	окт.20	Прирост, %
квартиры	бизнес	19,9	25,2	26,7%
	комфорт	9,2	13,5	47,2%
	премиум	49,4	72,8	47,5%
квартиры Итого		18,0	30,2	67,8%
апартаменты	бизнес	15,7	15,0	-4,5%
	комфорт	6,8	10,1	47,3%
	премиум	19,1	40,6	113,3%
апартаменты Итого		10,4	31,8	204,2%
Общий итог		17,2	30,4	76,1%

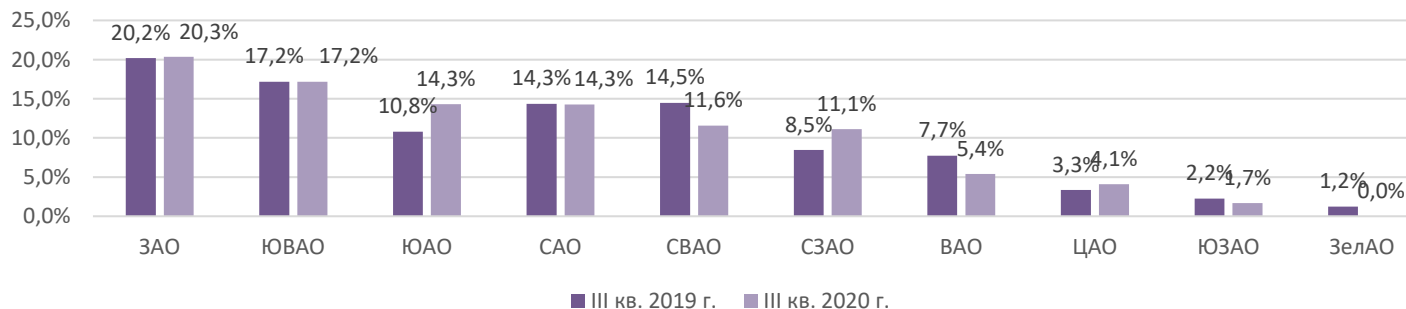
Средняя цена по районам. Самым доступным районом на первичном рынке ЗАО является Тропарево-Никулино, в котором средняя цена составляет 11,7 млн руб., которая за год выросла на 5 млн руб. Самым «дорогим» является район Дорогомилово, в котором средняя цена составляет 58 млн руб., которая за год снизилась на 6,7 млн руб. за счет выхода новых проектов. Больше всего за год средняя цена выросла в районе Раменки – на 11,2 млн руб.

Рейтинг районов ЗАО по СВЦ, тыс. руб.



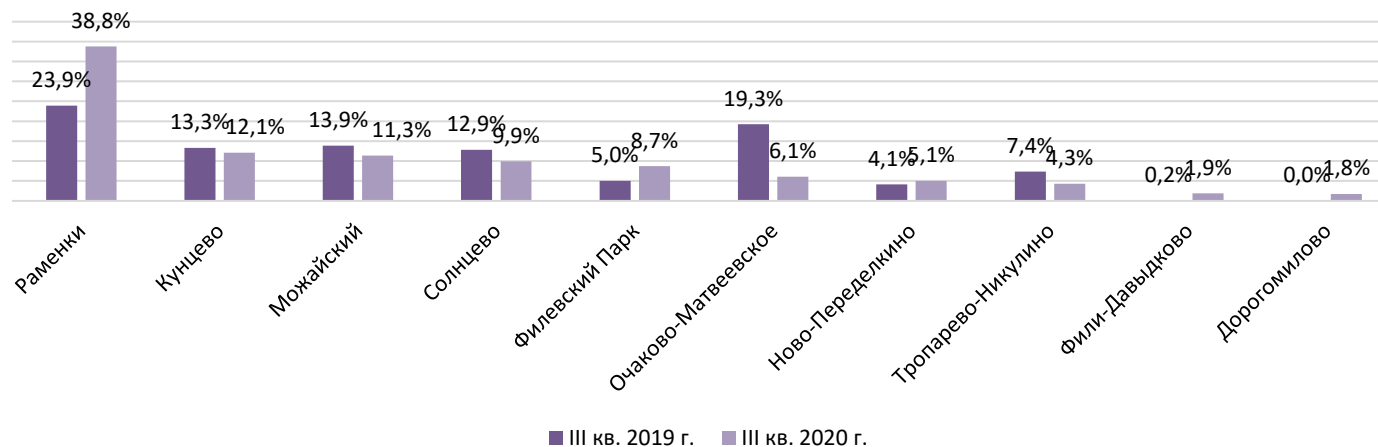
Спрос. На долю реализации ЗАО приходится 20,3% от совокупного спроса по итогам 3 квартала 2020 г., которая по сравнению с тем же периодом прошлого года не изменилась.

Структура спроса по округам, шт.



Больше трети спроса в ЗАО приходится на район Раменки, который вырос за год 14,8%. Большая часть спроса приходится на 3 района: Раменки -38,8%, Кунцево-12,1% и Можайский-11,3%.

Структура спроса на новостройки ЗАО по районам, шт.



Самыми востребованными проектами комфорт-класса в ЗАО стали КутузовГрад 2 и Мякинино Парк – по 18,4% и 17,4%. В бизнес-классе треть продаж приходится на ЖК Настоящее (27,2%), и в премиум-классе – ЖК Spires (48,9%).

Таблица №3. Структура спроса в ЗАО

Класс	Проект	Доля, шт., %
комфорт	КутузовГрад 2	18,4%
	Мякинино Парк	17,4%
	Форест	10,6%
	Вестердам	10,5%
	Лучи	10,2%
Итого		67,1%
бизнес	Настоящее	27,2%
	Огни	17,7%
	Крылья	11,2%
	Береговой	10,7%
	Западный порт	8,0%
Итого		74,7%
премиум	Спайрс	48,9%
	Поклонная 9	33,7%
	Река	12,1%

	Счастье на Ломоносовском	3,2%
	Вишневый сад	1,6%
	Хайд	0,5%
Итого		100,0%