

•bonton realty

Агентство недвижимости

Обзор первичного рынка
жилой недвижимости
Новой Москвы, по итогам
декабря 2020г.

Департамент аналитики АН «БОН ТОН»

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

Обзор первичного рынка жилой недвижимости Новой Москвы, по итогам декабря 2020г.

Предложение.

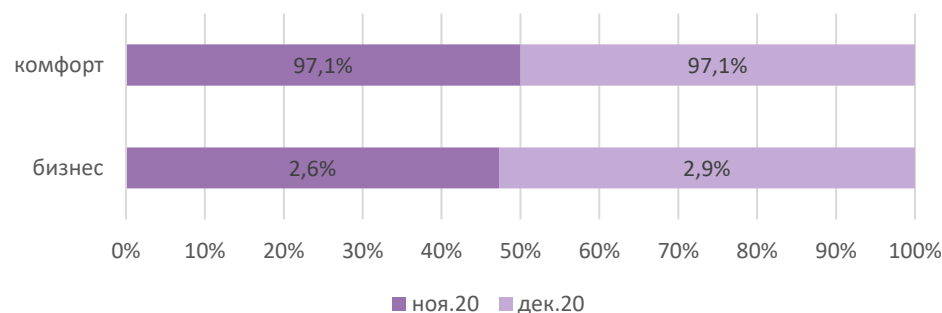
По данным департамента аналитики компании «БОН ТОН», по итогам декабря 2020 г. на первичном рынке ТиНАО экспонировалось 28 проектов общей площадью 436,2 тыс. кв.м и 8,6 тыс. лотов. По сравнению с прошлым месяцем объем предложения увеличился на 34,5% площади и на 38,1% лотов. За год сокращение составило 17% площади и 10% лотов. 98,8% предложения приходится на НАО, в ТАО находится 1,2% экспозиции.

В декабре в реализацию вышло 19 новых корпусов в уже реализующихся проектах: вторая очередь ЖК Городские истории (3 корпуса), ЖК Белые ночи (2 корпуса), Испанские кварталы-2 (12 корпусов), Прокшино (2 корпуса).

Структура предложения по эскроу-счетам. На долю предложения по эскроу-счетам приходится 60,2% от совокупной площади предложения в 14 проектах. За месяц доля выросла на 19%, а ее объем – на 94%.

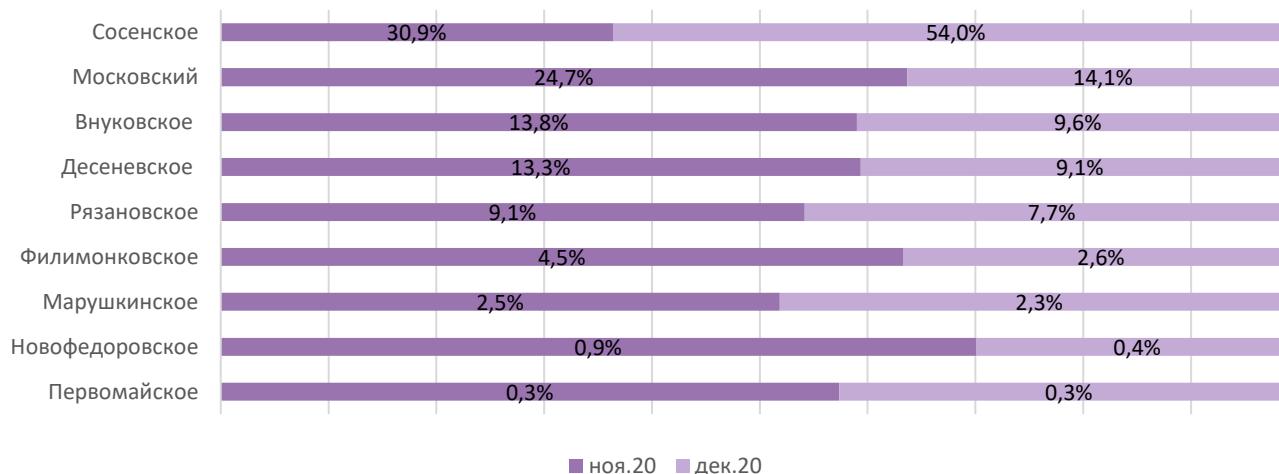
Структура предложения по классам большая доля приходится на комфорт-класс – 97,1%, на долю бизнес-класса – 2,9%. В реализации закончилось предложение стандарт-класса.

Структура предложения по классам, кв. м, %



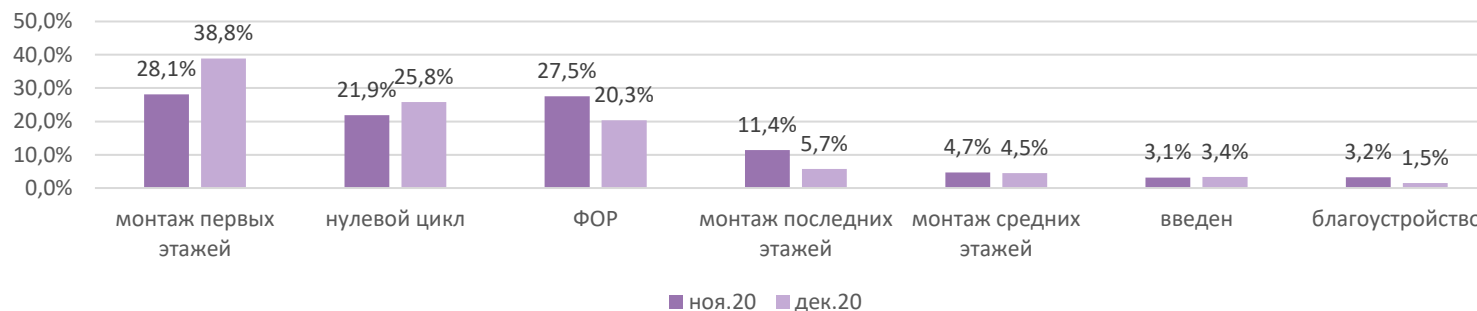
По округам. На территории ТиНАО больше половины экспозиции приходится на поселение Сосенское (54%), которая выросла на 23%, а объем - в 2,2 раза за счет выхода новых объемов в ЖК Испанские кварталы, Белые ночи и Прокшино.

Структура предложения по районам, кв. м, %.



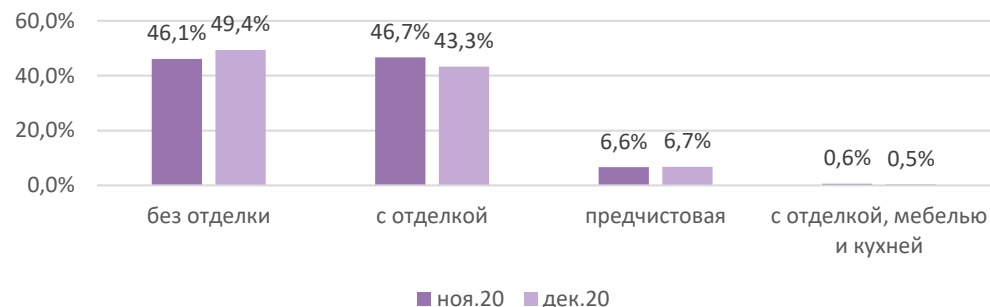
По стадиям строительной готовности в ТиНАО почти 65% предложения находится на начальной стадии строительной готовности (нулевой цикл и монтаж первых этажей, доля которого выросла на 15%, а объем – на 73%. На заключительной стадии строительной готовности, в которую входит предложение от стадии фасадно-отделочных работ до ввода в эксплуатацию, находится 25% предложения, которая сократилась за месяц на 8,7%, а его объем практически не изменился.

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



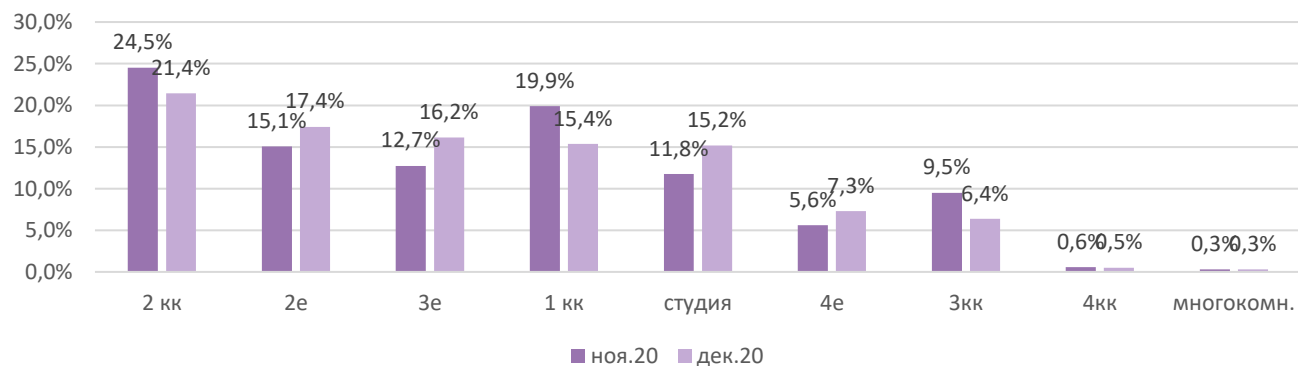
По наличию отделки большая доля приходится на предложение без отделки (49,4%), которая выросла на 3,3%, а его объем вырос на 48%. Доля предложения с отделкой сократилась на 3,3%, а его объем вырос на 28%.

Структура предложения по наличию отделки, шт., %



По типологии лотов больше половины экспозиции (55%) экспозиции представлена 3 видами квартир: 2 комн. квартирами (21,4%), евродвушками (17,4%) и евротрешками (16,2%). Средняя площадь предложения составила 50,7 кв.м., которая сократилась за месяц на 2,7%.

Структура предложения по типологии лотов, шт., %



Ценовая ситуация.

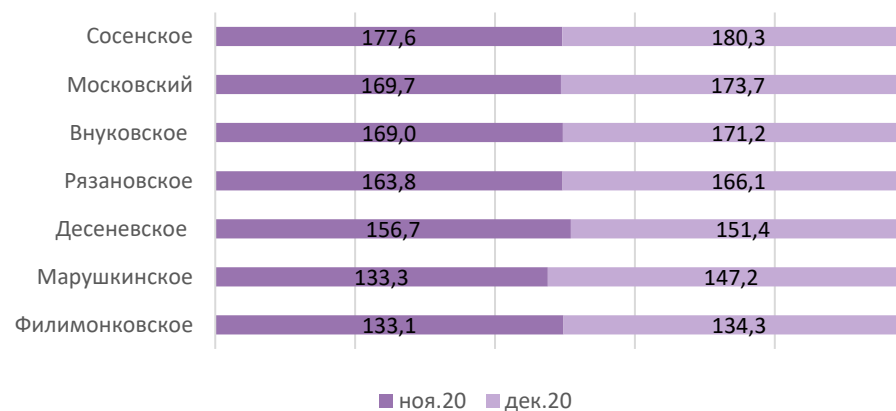
По итогам декабря 2020 г. СВЦ (средневзвешенная цена) квадратного метра первичного рынка ТиНАО составила 172,5 тыс. руб., что на 3,5% больше, чем месяц назад, и на 37,4%, чем год назад. В НАО СВЦ составила 172,8 тыс. руб., которая за месяц выросла на 3,3%, а в годовом выражении – на 37,6%.

Таблица 1. СВЦ по классам в НАО, тыс. руб.

Класс	дек.19	ноя.20	дек.20	Динамика, мес, %	Динамика, год, %
бизнес	138,5	143,1	160,7	12,3%	16,0%
комфорт	127,8	167,8	173,1	3,2%	35,4%
Средняя	125,6	167,2	172,8	3,3%	37,6%

СВЦ по районам. В разрезе поселений НАО самая высокая средневзвешенная цена квадратного метра представлена в поселении Сосенское – 180,3 тыс. руб., которая выросла на 1,6%. Самая низкая цена СВЦ представлена в поселении Филимонковское – 134,3 тыс. руб. Таким образом, разница в ценах составляет почти 35%.

Рейтинг поселений НАО по СВЦ, тыс. руб.



СВЦ по типу квартир. В разрезе типологии квартир высокие прирост СВЦ показывают наиболее востребованные лоты: студии (+4,1%), в 2е, 1 комн. и 2 комн. квартир – на 1,5%. Прирост средней цены крупноформатных лотов связано на 30,7% за месяц связан с высокой стадией строительной готовности проектов, в которых они представлены, и выходом в реализацию новых объемов на высокой ценовой базе в ЖК Испанские кварталы и Прокшино.

Таблица 2. СВЦ по типу комнат в НАО, тыс. руб.

Тип квартир	ноя.20	дек.20	Динамика, мес,%
студия	213,3	222,1	4,1%
1 кк	181,9	184,8	1,6%
2е	186,7	189,6	1,5%
2 кк	164,8	167,5	1,6%
3е	155,9	161,9	3,8%
3кк	151,9	157,0	3,3%
4е	144,6	153,6	6,2%
4кк	160,1	167,3	4,5%
многокомн.	124,8	163,1	30,7%
Общий итог	167,2	172,8	3,3%

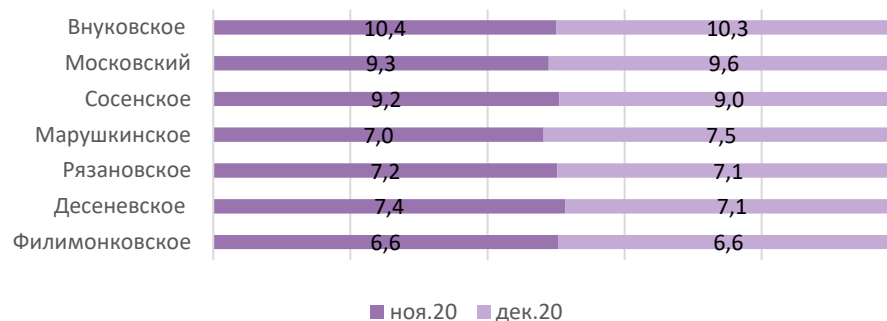
Средняя цена квартиры. По итогам декабря 2020 г. средняя цена квартиры на первичном рынке ТиНАО составила 8,7 млн руб., которая за месяц выросла на 4%. В НАО средняя цена квартиры составила 8,7 млн руб., которая за месяц выросла на 4%, а в годовом выражении – на 21%.

Таблица 3. Средняя цена квартиры по классам в НАО, млн руб.

Класс	дек.19	ноя.20	дек.20	Динамика, мес, %	Динамика, год, %
бизнес	20,1	20,6	17,3	-16%	-14%
комфорт	7,2	8,6	8,7	1%	21%
Средняя	7,1	8,4	8,7	4%	23%

Средняя цена квартиры по районам. В разрезе поселений НАО самая высокая средняя цена квартиры наблюдается в поселении Внуковское – 10,3 млн руб. (-0,1%) и Московский – 9,6 млн руб. (+4,3%) и Сосенское - 9 млн руб. (-1,9%).

Рейтинг поселений НАО по средней цене квартиры, млн руб.



Средняя цена по типу квартир. В разрезе типологии квартир наибольший прирост СВЦ показывают наиболее востребованные лоты студии (+2%0, 1 комн. квартиры (+3%). Прирост средней цены крупноформатных лотов связано на 15,5% за месяц связан с высокой стадией строительной готовности проектов, в которых они представлены, и выходом в реализацию новых объемов на высокой ценовой базе в ЖК Испанские кварталы и Прокшино.

Таблица 4. Средняя цена квартиры по типу в НАО, млн руб.

Тип квартир	ноя.20	дек.20	Динамика, мес, %
студия	5,3	5,4	2,0%
1 кк	6,7	6,9	3,0%
2е	7,8	7,8	0,2%
2 кк	9,3	9,4	0,3%
3е	10,5	10,5	0,6%
3кк	12,1	12,4	1,8%
4е	11,9	12,3	3,2%
4кк	16,1	16,8	4,1%
многокомн.	13,9	16,0	15,5%
Общий итог	8,4	8,8	4,2%