

Главные тренды рынка новостроек

Высокий ценовой сегмент
в старых границах Москвы

Подготовлено аналитическим центром АО «ИНТЕКО»

ИНТЕКО



Сегмент «премиум». Карта новых проектов, динамика цен и объема предложения. Старые границы Москвы

Динамика средней цены, тыс. руб./кв. м



Выводы

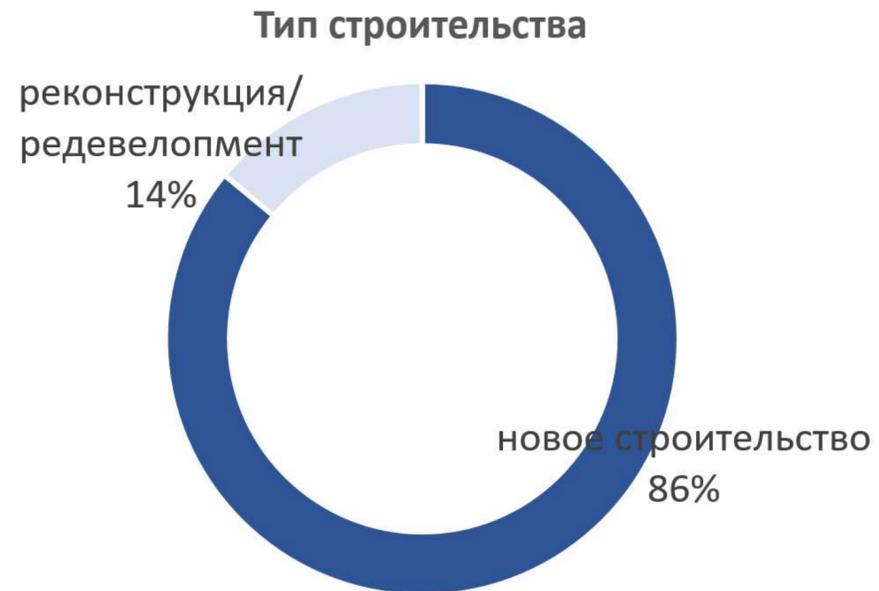
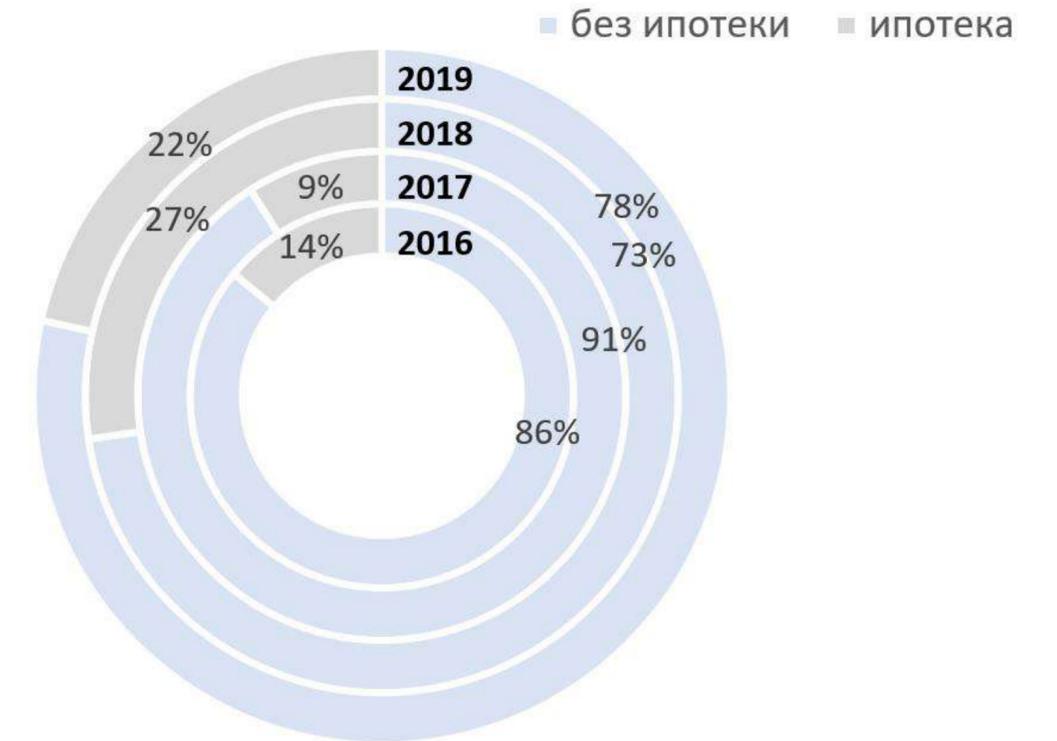
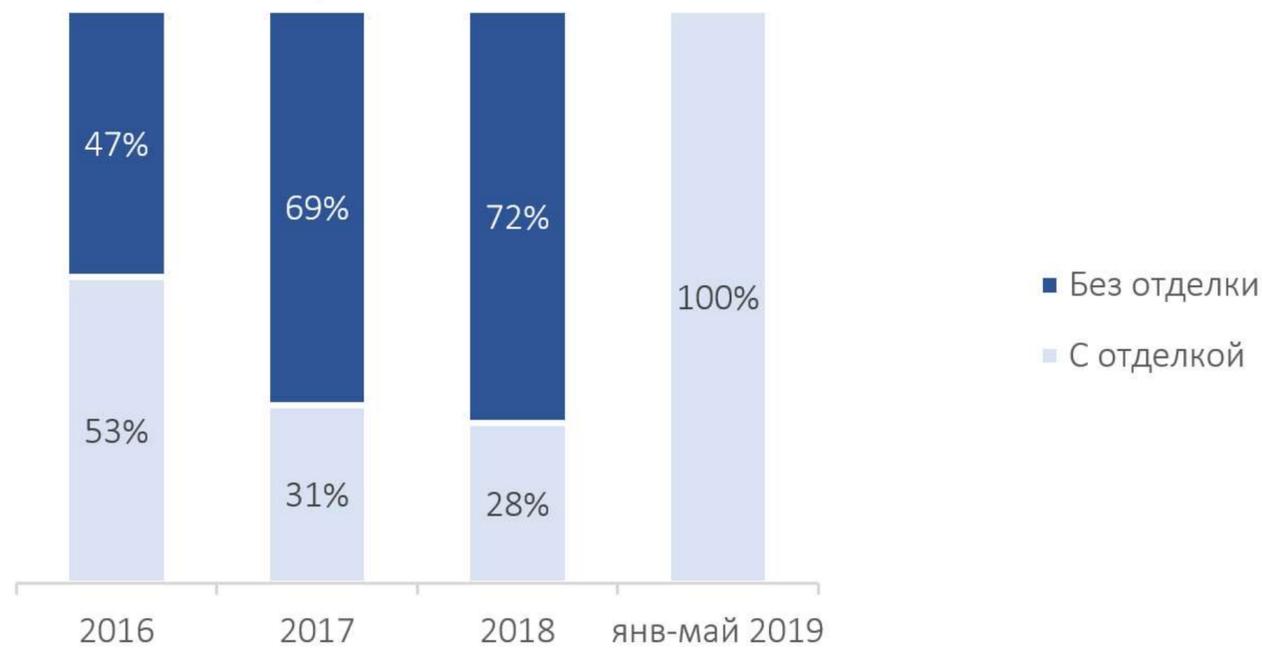
- В премиум-классе со второй половины 2016 г. до 2018 г. наблюдалось снижение выхода новых объемов, затем показатель пошел на увеличение. 2018 г. (214 тыс. кв. м) показал двукратный рост по отношению к 2017 г. (107 тыс. кв. м). Общий объем предложения на рынке премиум-класса с начала 2019 г. сократился на 14%. Это обусловлено высоким спросом на проекты данного сегмента
- **Рост спроса в 2018 г. (227 тыс. кв. м) составил 24% по сравнению с 2017 г. (183 тыс. кв. м)**
- Со 2 кв. 2017 г. наблюдался рост среднерыночной цены: во 2 кв. 2019 г. по сравнению с аналогичным показателем 2017 г. прирост составил почти 16%. Основной причиной здесь стали новые проекты в сегменте «премиум», некоторые из которых частично соответствуют элитным, что подтянуло вверх среднюю цену по классу. В перспективе можно наблюдать дальнейшее «волнообразное» поведение средней цены, что будет связано с периодическим выходом проектов с минимальной для класса ценой в силу менее качественных характеристик (размытие классов)

Динамика объема предложения, тыс. кв. м



Сегмент «премиум». Отделка, ипотека, тип застройки. Старые границы Москвы

Структура выхода в реализацию корпусов с отделкой и без, 2016 - январь-май 2019 гг.



Выводы

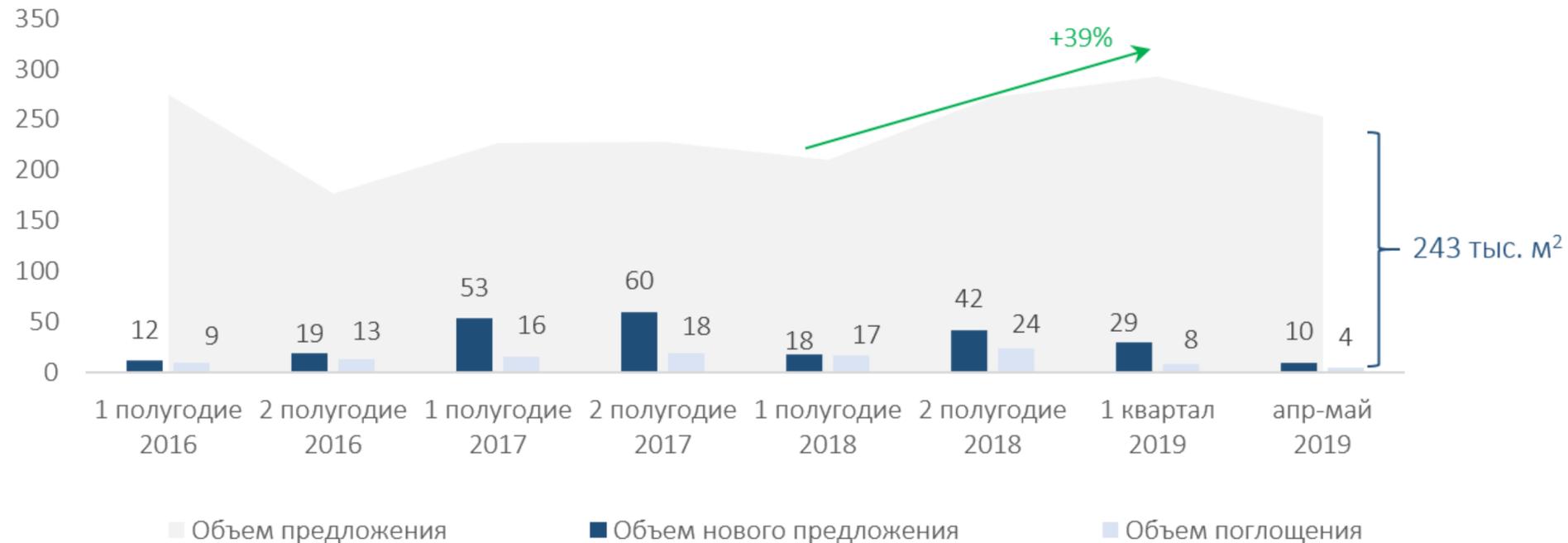
- Один из основных трендов – рост числа проектов с отделкой. Колебания в процентном соотношении связаны с малым количеством объектов, каждый новый ЖК значительно влияет на выборку
- Из-за растущей ипотечной ставки в 1 кв. 2019 г. доля квартир, приобретаемых с помощью ипотеки, начала снижаться. При текущей ставке ожидается снижение доли покупок с привлечением кредитных средств до уровня 18-20% в общих продажах

Сегмент «элит». Карта новых проектов, динамика цен и объема предложения. Старые границы Москвы

Динамика средней цены, тыс. руб./кв. м



Динамика объема предложения, тыс. кв. м

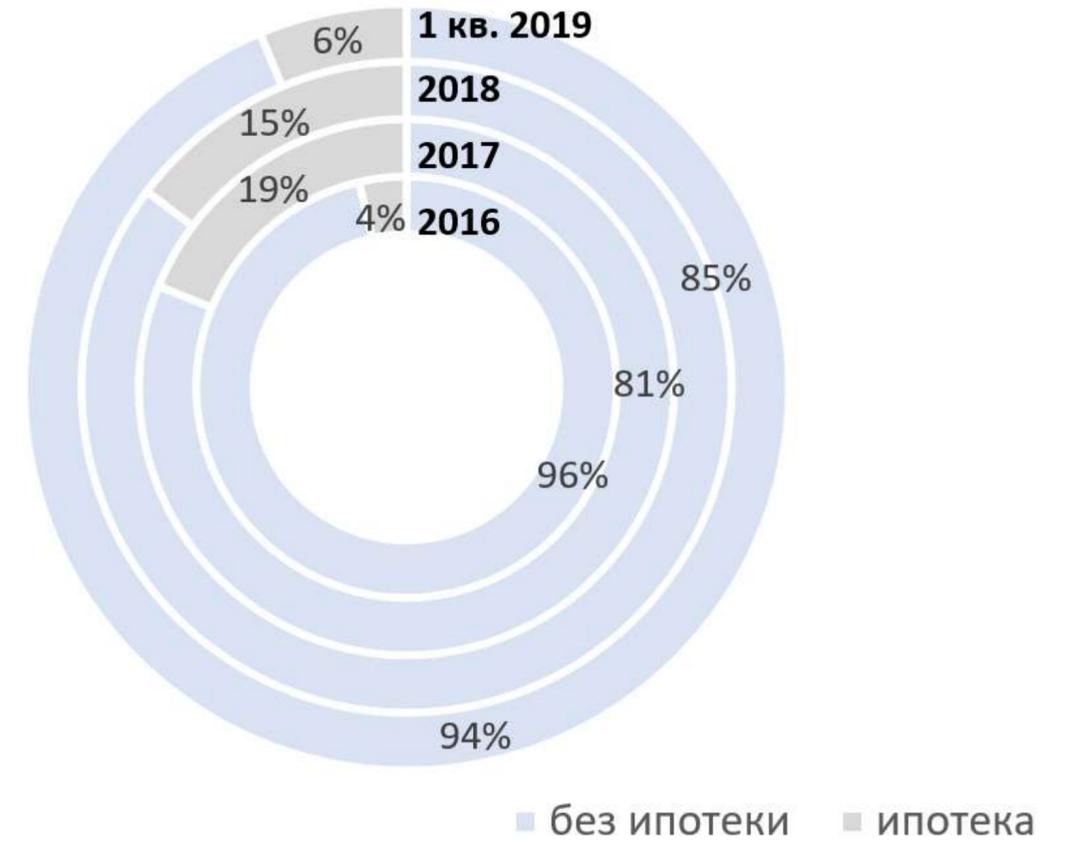
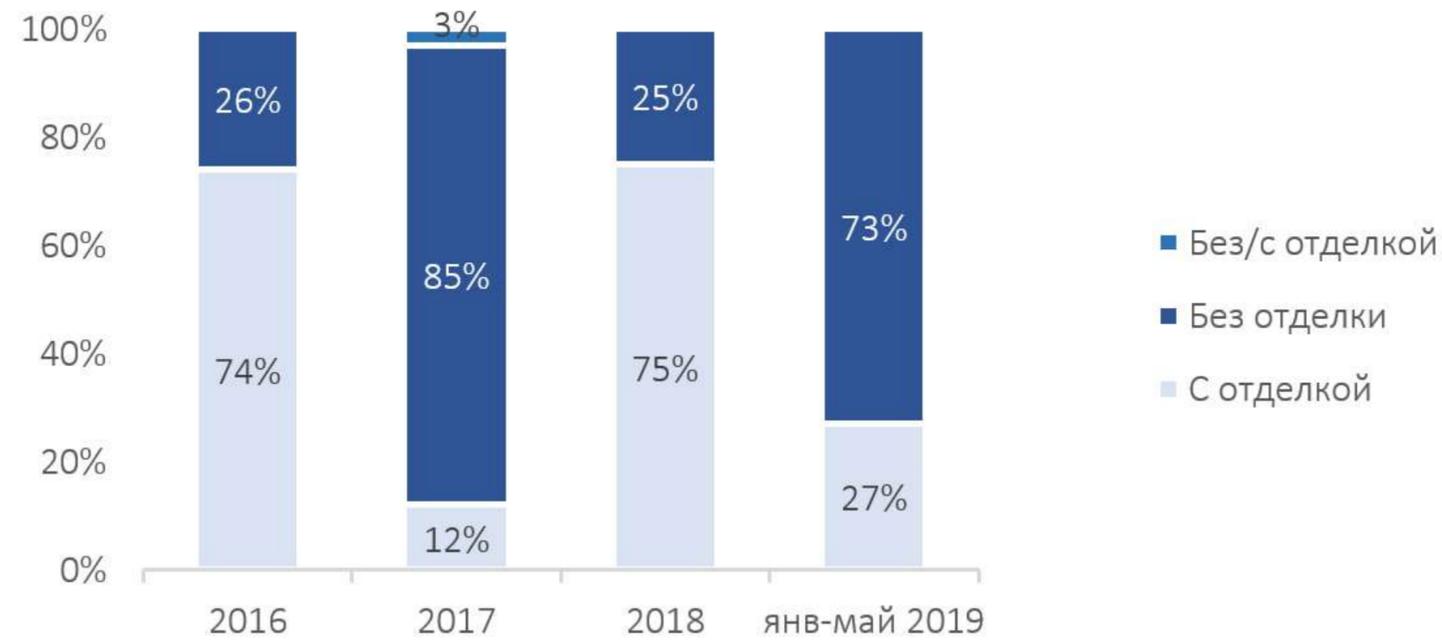


Выводы

- В классе «элит» до конца 2017 г. наблюдалось увеличение выхода новых объемов, затем показатель пошел на снижение, но в конце 2018 г. опять продемонстрировал рост. Итоговое уменьшение в 2018 г. по отношению к 2017 г. составило 47% (60 тыс. кв. м в 2018 г. против 113 тыс. кв. м в 2017 г.). При этом уже в 1 кв. 2019 г. объем нового предложения увеличился на 86% по отношению к 1 кв. 2018 г.
- Общий объем предложения на начало 2019 г. на рынке класса «элит» также вырос на 39% в сравнении с началом 2018 г., но во 2 кв. 2019 г. наблюдается снижение предложения
- Спрос в 2018 г. вырос на 21% (41 тыс. кв. м в 2018 г. против 34 тыс. кв. м в 2017 г.). Стоит отметить, что здесь не учтены сделки ПДКП и ДКП, которые отследить Росреестром не возможно. Доля данных сделок на рынке класса «элит» составляет около 40%
- Спрос в 1 кв. 2019 г. вырос на 60% по сравнению с 1 кв. 2018 г. (8 тыс. кв. м против 5 тыс. кв. м). Ожидается, что в 1 полугодии 2019 г. спрос превысит аналогичный показатель 2018 г. на 10-15%
- Со 2 кв. 2017 г. рынок показывал динамику по росту цены, во 2 кв. 2019 г. он обновил 3-летний максимум, достигнув значения 1 073 тыс. руб./кв. м. Рост за обозначенный период составил 25%

Сегмент «элит». Отделка, ипотека, тип застройки. Старые границы Москвы

Структура выхода в реализацию корпусов с отделкой и без, 2016 - 1 кв. 2019 гг.

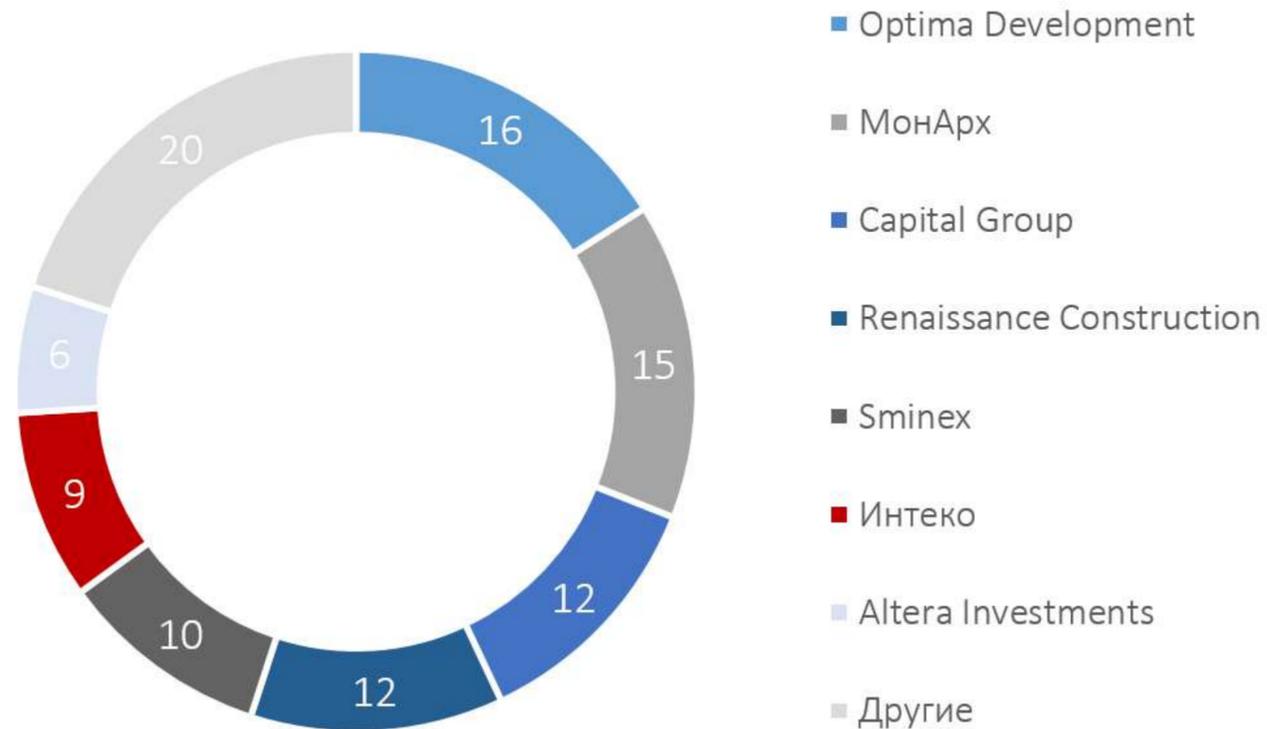


Тип строительства

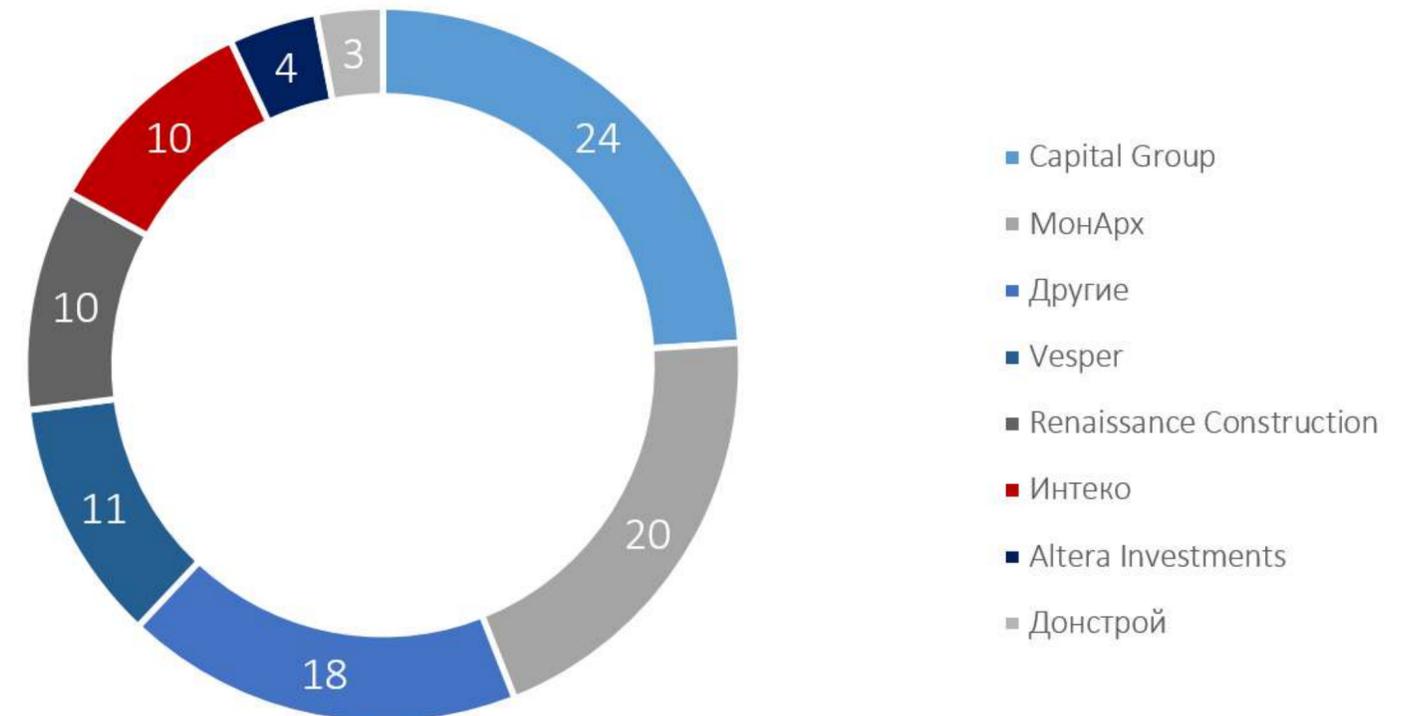


Структура продаж рынка новостроек в старых границах Москвы. Высокий ценовой сегмент

Структура поглощения на рынке новостроек по девелоперам, 2018 г., % по кв. м



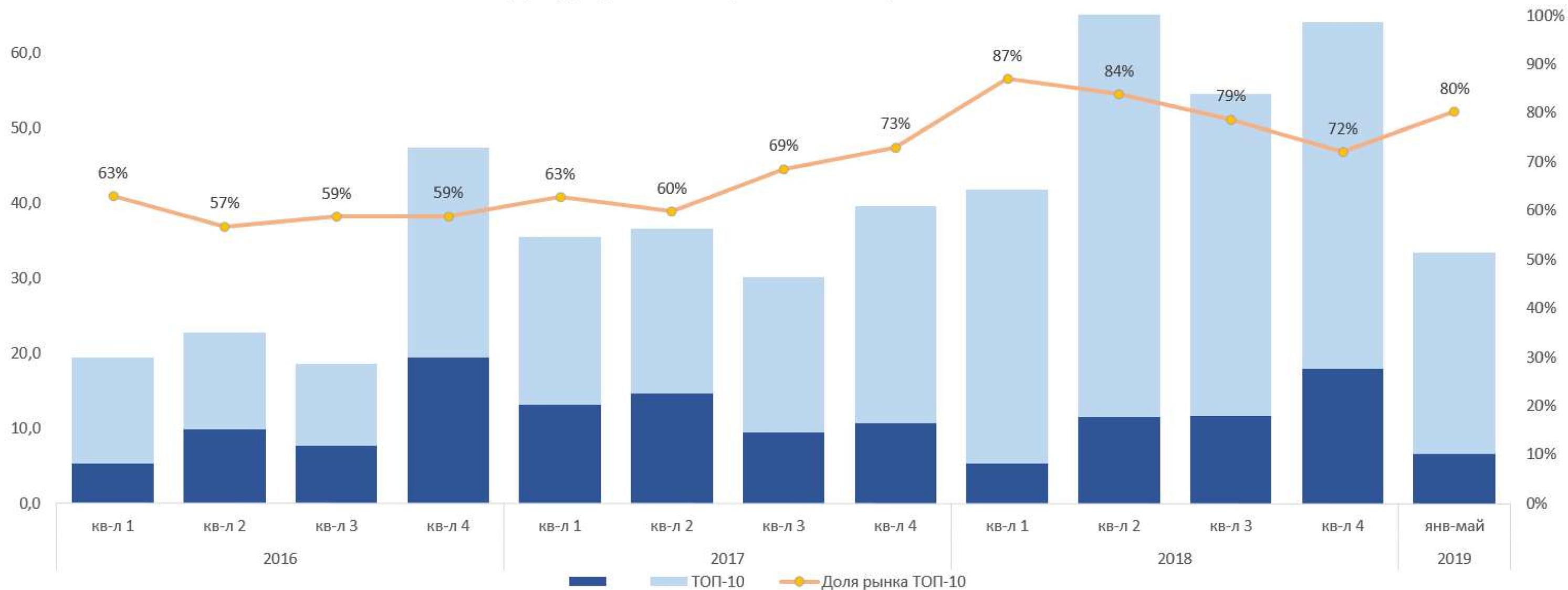
Структура поглощения на рынке новостроек по девелоперам, январь-май 2019 г., % по кв. м



- В 2018 г. лидерами по реализации являлись Optima Development (Prime Park), «ИНТЕКО» (Balchug View Point, Balchug Residence и «Садовые кварталы»), Renaissance Construction (Neva Towers), Capital Group (Capital Towers) и Донстрой (основной объем пришелся на проект «Суббота»)
- В начале 2019 г. лидерами стали Capital Group (Capital Towers) и МонАрх (City Park). В группу девелоперов-лидеров по продажам вошел Vesper (основной объем – Lucky 1905). Доля Renaissance Construction (Neva Towers) и «ИНТЕКО» (Balchug View Point, Balchug Residence и «Садовые кварталы») составляет по 10% у каждого застройщика
- В 2019 г. компания «ИНТЕКО» прогнозирует нарастить долю рынка до 11-12% в связи с увеличением продаж в проекте «Садовые кварталы»

Концентрация продаж на рынке новостроек высокого ценового сегмента. Старые границы Москвы

Структура рынка по продажам застройщиков ТОП-10



данные в тыс.кв.м

- К 1 кв. 2019 г. 80% квартир на рынке премиум- и элит-класса продавалось 10 крупнейшими застройщиками, что выше на 17 п.п. по сравнению с 1 кв. 2016 г.