

Подводим итоги шести месяцев московского рынка недвижимости



Дата публикации: 23.05.2023

В первые полгода этого года на московском рынке новостроек произошло множество событий, преимущественно негативных. Однако, ситуация начинает улучшаться. В массовом сегменте объем предложения увеличился на 20,9%, а средняя цена квадратного метра составила 281 605 рублей - это на 7% выше, чем за первые полгода 2021 года. Ипотечный кредит возвращается на рынок, так как правительство ввело новые программы поддержки ипотечных кредитов, а также снизило ставки по прежним банковским продуктам. В июне количество кредитов на покупку нового и вторичного **жилья** составило почти 6,8 тысяч, что на 15% больше, чем в мае и наоборот, это лучшие показатели в сравнении с апрелем и маем, когда спрос падал на 35% и 26% соответственно.

За первое полугодие 2022 года количество ипотечных сделок снизилось на 13%, составив 52,3 тыс. В Москве также наблюдается уменьшение активности на рынке вторичного жилья: за полугодие спрос уменьшился на 15% и составил 67,9 тыс. сделок. Однако, в июне спрос на вторичное жилье вырос на 15% по сравнению с маем. Наиболее перспективным сегментом являются **новостройки**,

где спрос был мощным и поднялся по сравнению с прошлым годом. Распределение предложения по стадии строительной готовности изменилось, при этом более 40% занимают лоты на начальном этапе и на этапе монтажа. Однокомнатные и двухкомнатные квартиры наиболее широко представлены на рынке массовых новостроек. Доля студий за квартал выросла на 3,7 п.п. и составила 22,9%, доли трехкомнатных и многокомнатных квартир за квартал не претерпели заметных изменений. По мнению экспертов, июньские показатели спроса дают возможность сделать осторожный оптимистический прогноз относительно восстановления активности на рынке.

На рынке массового жилья наблюдается сокращение предложения квартир, которые продаются с чистовой отделкой. За последний квартал доля таких лотов снизилась на 8,5% и в итоге июня составила 63,5% рынка. Причина этого - часть квартир с отделкой была снята с продажи. Строительные компании начали продавать жилье без отделки и с минимальной «whitebox» отделкой, чтобы привлечь покупателей. Таким образом, доля квартир без отделки выросла до 17,8%, а с «whitebox» - до 18,7%. Средневзвешенная цена за квадратный метр также снизилась - второй месяц подряд. В мае снижение составило 1,4%, а в июне - еще на 0,2%. Оно было вызвано уменьшением доли квартир с чистовой отделкой и увеличением числа предложений со стартовыми ценами. Однако, количество экспонируемых квартир на рынке массового жилья выросло - 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%). В целом, [рынок](#) массового жилья остается динамичным, и благодаря увеличению предложений, покупатели всегда могут найти [квартиру](#) по своему бюджету.

События на рынке массового жилья

Средняя площадь квартир в московских новостройках массового спроса достигла нового минимума: во втором квартале она сократилась до 46,8 кв. м в среднем. Всего за два года площадь квартир уменьшилась в среднем на 10 кв. м, причем эта тенденция затронула все типы квартир - от студий до трехкомнатных. Однако в тот же период средняя стоимость квадратного метра этих небольших квартир продолжала расти. Эта тенденция является результатом того, что застройщики вынуждены оптимизировать предложения на рынке, чтобы справиться с растущими затратами на строительство и сокращающимися доходами. Компенсируя это снижение, застройщики предлагают более функциональные и экономичные планировки, расширяют ассортимент малогабаритных жилых помещений и предлагают квартиры в европейском стиле. Эта тенденция уменьшения размеров квартир наблюдается не только в сегменте масс-маркета, но и распространяется на квартиры, особенно комфорт-класса. Медианный размер квартиры класса «комфорт» снизился с 42,7 кв. м во

2 квартале 2020 года до 35,3 кв. м во 2 квартале 2022 года, то есть на 17%.

Аналитики отмечают, что на рынке недвижимости **Москвы** за последние полгода наблюдается рост цен на квартиры. Удорожание квадратного метра в **апартаментах** бизнес-класса было наименее заметным и составило 1,9%, а цена за квадратный метр достигла пика в конце первого квартала, после чего начала снижаться.

Количество апартаментов эконом-класса выросло на 10,4 п.п., а доли комфорт и бизнес-проектов сократились до 30,9% и 51% соответственно. В то же время, наблюдается увеличение количества вариантов «под ключ» на 6,5 п.п.

Согласно анализу, стремительный рост был зафиксирован в массовом сегменте за счет увеличения предложения готовых вариантов. Количество квартир, продаваемых с котлована в долевом участии, снизилось, и эта опция становится все менее популярной.

В Новой Москве за 2022 год заключено на 28,5% меньше ДДУ, но доля пяти самых востребованных проектов выросла на 6,3%. Несмотря на это, Сосенское остается одной из самых востребованных локаций Новой Москвы на рынке, так как имеет высокую транспортную доступность, хорошо развитую инфраструктуру и деловые центры, оснащенные школы и детские сады, а также разнообразные магазины и услуги. Количество сделок с котлована в долевом участии в Новой Москве также сократилось на 28,5%.

В первой половине 2022 года, объем сделок на рынке российской складской недвижимости достиг 983 тыс. кв. м. В Москве, продано 474 тыс. кв. м, что составляет 48% от всего объема сделок. Вторичный рынок занимает 52% от всех сделок, в то время как первичный - 48%. На первичном рынке, доля проектов согласно схеме built-to-suit составляет 64%.

Сделки в Московском регионе в основном заключаются по схеме спекулятивной аренды - 49%, на субаренду - 26%, больше подходит сделки built-to-suit - 13% и на продажу ушло только 12%. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области 53% сделок было ориентировано на аренду в формате built-to-suit, 47% на спекулятивную аренду, а сделок продажи не было. В других регионах России, сделки спекулятивной и built-to-suit аренды составили 48% и 43% соответственно, а продажи составили 9%.

Первая половина 2022 года была трудной и противоречивой для **российского рынка недвижимости**. Однако, меры, принятые правительством в области экономики и строительства, могут помочь в снижении цен на **недвижимость** и дать шанс широкому населению России на покупку жилья.