ОБЗОР

I КВАРТАЛ 2018 ГОДА

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Стабилизация средней цены предложения: акционные снижения цен и структурные изменения уравновешиваются ростом цен в наиболее успешных проектах.

Выход новых проектов компенсируется достаточно высоким уровнем спроса как на новые комплексы, так и уже реализуемые.

Рост интереса к квартирам и апартаментам с отделкой: по итогам I квартала 2018 г. треть сделок прошла именно с такими лотами.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Людмила Потапова
Директор департамента
жилой недвижимости,
Knight Frank

«Отличительной особенностью первого квартала 2018 года стала повышенная активность высокобюджетных покупателей. В настоящий момент у нас много запросов на покупку квартир в бюджете от $5 миллионов долларов, а также несколько покупателей рассматривают покупку недвижимости для собственного проживания стоимостью около 20 млн долларов. Такая тенденция может говорить о том, что наши самые состоятельные соотечественники выбирают местом своего постоянного проживания Россию».

В начале апреля 2018 г. на первичном рынке жилой недвижимости в высокобюджетном сегменте на продажу было выставлено более 2 630 квартир и апартаментов общей площадью порядка 313 тыс. м^2. С начала года объем предложения практически не изменился, по сравнению с I кварталом 2017 г. число лотов, выставленных на продажу, выросло на 14%, суммарная площадь также продемонстрировала положительную динамику, однако более сдержанными темпами (+4% за год). Структура предложения по классам осталась неизменной: доля премиум-класса в общей структуре предложения составила 55%, элитного класса – 45%.

В I квартале 2018 г. продажи стартовали в трех клубных домах, где число квартир и апартаментов варьируется от 7 до 34 лотов: Edison House (Электрический пер., вл. 10, стр. 1), Maison Rouge (Палиха ул., вл. 4),

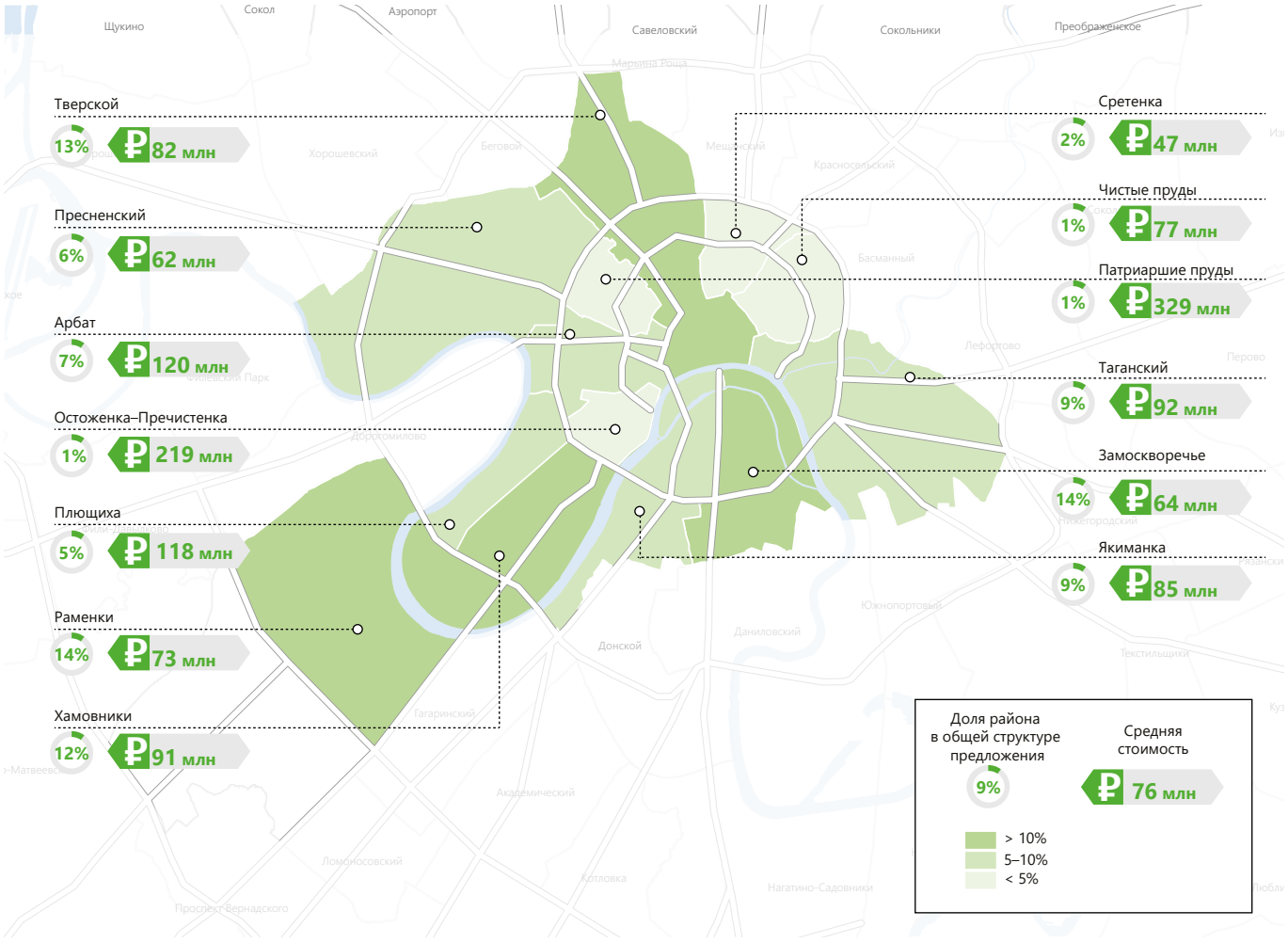
Основные показатели. Динамика

Предложение	Премиальный сегмент	Динамика*	Элитный сегмент	Динамика*
Объем предложения, шт.	1 445	+1%	1 188	-
Средняя цена, тыс. руб./м^2	554	-1%	875	+4%
Средняя площадь, м^2	99	-2%	143	+2%
Средняя стоимость, млн руб.	55	-3%	125	+6%
Спрос				
	Премиальный сегмент	**Динамика****	**Элитный сегмент**	**Динамика****
Число сделок, шт.	115	+7%	55	-5%
Средняя цена, тыс. руб./м^2	525	+7%	714	-21%
Средняя площадь, м^2	89	-21%	126	-18%
Средняя стоимость, млн руб.	45	-16%	90	-36%

* I квартал 2018 г. / IV квартал 2017 г.
** I квартал 2018 г. / I квартал 2017 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика объема предложения и средневзвешенной цены на первичном рынке высокобюджетной жилой недвижиомсти Москвы

Источник: Knight Frank Research, 2018

Комплексы, в которых начались продажи в I квартале 2018 г.

Название объекта	Адрес	Сегмент позицио-нирования	Девелопер	Тип недви-жимости	Число лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки	Ориенти-ровочный срок ввода в эксплуата-цию
Edison House	Электрический пер., вл. 10, стр. 1	премиум	ИК «Приоритет»	апартаменты	12	Февраль	С отделкой	III квартал 2018 г.
Maison Rouge	Палиха ул., д. 4	премиум	MR Group	апартаменты	34	Февраль	Без отделки	2019 г.
Резиденции на Садовой-Сухаревской	Садовая-Сухаревская ул., д. 10/12	премиум	MR Group	квартиры	7	Февраль	Без отделки	III квартал 2018 г.
Новое предложение (Новые очереди)								
Садовые Кварталы	Усачева ул., д. 11	премиум	Интеко	квартиры	187	Февраль	Без отделки	III квартал 2020 г.
Большая Дмитровка IX	Б. Дмитровка ул., 9	элит	Ингеоцентр	апартаменты	64	Декабрь	С отделкой	IV квартал 2020 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

«Резиденции на Садовой-Сухаревской» (Садовая-Сухаревская ул., д. 10/12). Более того, предложение пополнилось новым объемом в жилом комплексе «Садовые Кварталы», где на рынок вышли два корпуса «Квартала 5». Также на рынок было выведено два новых корпуса в рамках комплекса «Большая Дмитровка IX» Все новые объекты позиционируются в сегменте премиум. До конца года к выходу заявлено еще порядка 25 объектов. Прежде всего, еще больший рост девелоперской активности связан с грядущими поправками в 214-ФЗ, ужесточающими требования к застройщикам жилья. Изменения в 214-ФЗ, вносимые с 1 июля 2018 г., будут касаться опыта застройщика, компенсационного фонда, капитала застройщика, документации на строительство, репутации застройщика и т. д.

Однако, несмотря на выход на рынок новых объектов, объем предложения остался практически на том же уровне, что связано со снятием небольшого пула лотов в отдельных объектах, а также со стабильным уровнем спроса.

В I квартале 2018 г. из трех новых объектов лоты с отделкой были представлены в одном – комплексе апартаментов Edison House. По данным на начало апреля 2018 г. доля квартир и апартаментов с отделкой в общей структуре составила 30%.

Более 40% всего предложения сконцентрировано в 3 районах:

- Замоскворечье (14,0%);
- Раменки (13,6%);
- Тверской (13,4%).

Отметим, что за прошедший квартал Хамовники поднялись на одну строчку

Структура предложения на первичном рынке

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	Более 200 млн руб.
До 100 м²	32,1%	7,4%	0,4%	0,0%	0,0%
100–150 м²	4,9%	24,4%	6,3%	1,2%	0,7%
150–200 м²	0,0%	5,0%	5,8%	1,7%	1,5%
200–250 м²	0,0%	0,3%	1,4%	1,8%	2,0%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	2,4%

Источник: Knight Frank Research, 2018

ЖК «Садовые Кварталы»

Объекты, планируемые ко вводу в эксплуатацию в 2018 г.

Название	Адрес	Класс	Ввод
Balchug Viewpoint	Садовническая наб., 3–5–7	премиум	I кв. 2018 г.
Котельническая, 21	Котельническая наб., вл. 21	элит	II кв. 2018 г.
Depre LOFT	Петровский б-р, 17/1	премиум	II кв. 2018 г.
Садовые Кварталы (Квартал 3)	Усачева ул., 11	премиум	II кв. 2018 г.
Полянка/44	Б. Полянка ул., 44	элит	II кв. 2018 г.
Barkli Gallery	Ордынский туп., 4	элит	III кв. 2018 г.
Edison House	Электрический пер, д. 10	премиум	III кв. 2018 г.
Snegiri Eco	Минская ул., 26	элит	III кв. 2018 г.
Резиденция на Всеволожском	Всеволожский пер., вл. 5	элит	III кв. 2018 г.
Козихинский, 13-15	Б. Козихинский, 13–15	элит	IV кв. 2018 г.
Дом на Хлебном	Хлебный пер, д.19	элит	2018 г.
Резиденция на Покровском бульваре	Покровский б-р, вл. 5, стр. 1, 2	премиум	IV кв. 2018 г.
Резиденции на Садовой-Сухаревской	Садовая-Сухаревская ул., 10/12	премиум	IV кв. 2018 г.
Софийский	Софийская наб. д. 34, стр. 4	премиум	IV кв. 2018 г.
Царев Сад	Софийская наб., вл. 36/10	Элит	IV кв. 2018 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

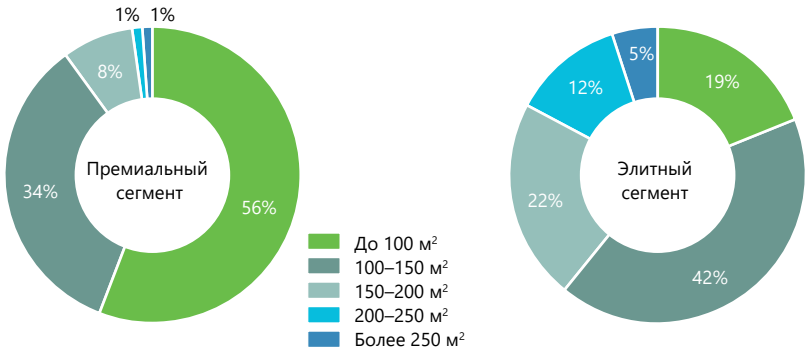
вверх, заняв четвертую позицию в рейтинге районов по объему предложения, что связано с выходом на рынок нового объема в ЖК «Садовые Кварталы».

В 2018 г. в высокобюджетном сегменте к вводу в эксплуатацию запланировано 15 жилых комплексов. В I квартале 2018 г. в эксплуатацию не было введено ни одного объекта.

За прошедший квартал структура предложения в премиальном сегменте значительных изменений не претерпела. По-прежнему более половины (54%) всех квартир и апартаментов, выставленных на продажу, представлены в бюджете до 50 млн руб. Средняя стоимость премиальной квартиры по итогам I квартала 2018 г. была равна 55 млн руб., средняя площадь – 99 м².

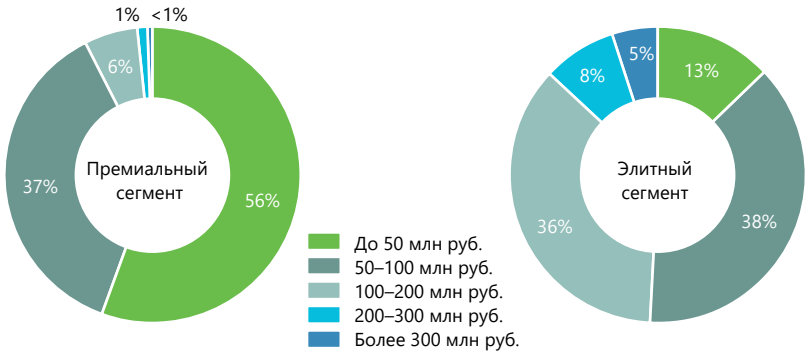
В элитном сегменте в январе–марте 2018 г. было отмечено небольшое вымывание наиболее бюджетного предложения (в бюджете до 50 млн руб.), за первые три месяца 2018 г. доля таких лотов сократилась на 4 п. п. На фоне вымывания недорогих лотов средняя стоимость квартир и апартаментов, выставленных на продажу, продемонстрировала положительную динамику в размере 5% и составила 125 млн руб. Средняя площадь предложения была отмечена на уровне 145 м².

Структура предложения на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2018

Структура предложения на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2018

Спрос

В январе – марте 2018 г. на первичном рынке высокобюджетной недвижимости было заключено порядка 170 сделок. Относительно аналогичного периода 2017 г. число сделок не изменилось. Суммарная площадь проданных квартир и апартаментов в 2018 г. составила 17 тыс. м².

В сегменте премиум покупательская активность продемонстрировала положительную динамику: +7% относительно аналогичного периода 2017 г. (115 сделок в I квартале 2018 г.). В элитном сегменте, напротив, по сравнению с январем – мартом 2017 г. число сделок сократилось на 5%. Так, в элитном сегменте в январе – марте 2018 г. было реализовано 55 квартир и апартаментов.

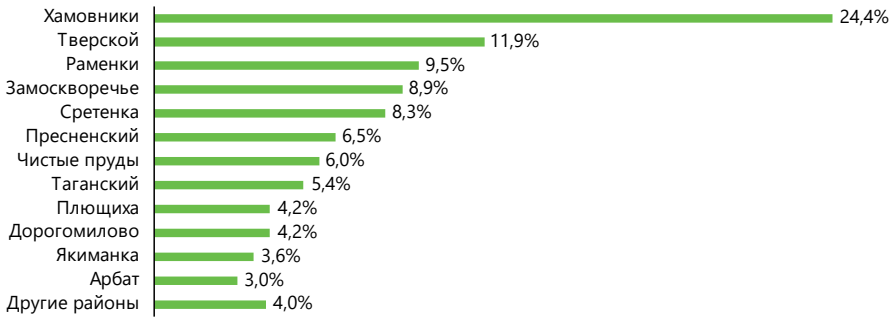
Отметим, что в начале 2018 г. в элитном сегменте не было заключено ни одной сделки с квартирами или апартаментами площадью более 250 м², тогда как годом ранее с лотами такой площади прошло 4 сделки. В связи с этим средняя площадь проданных лотов сократилась со 155 м² до 126 м². Средний бюджет реализованных лотов сокращался более высокими темпами (-36%) – со 140 млн руб. до 90 млн руб.

Структура сделок на первичном рынке

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	Более 200 млн руб.
До 100 м²	49,4%	5,4%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м²	3,6%	19,6%	2,4%	0,6%	0,0%
150–200 м²	0,0%	9,5%	4,2%	1,8%	0,0%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%	1,8%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

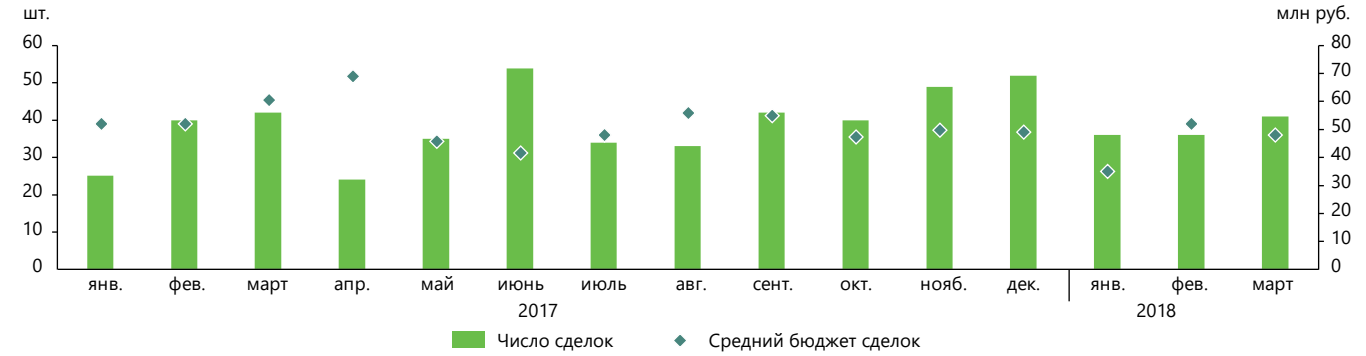
Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение сделок на первичном рынке жилой недвижимости Москвы в высокобюджетном сегменте по районам

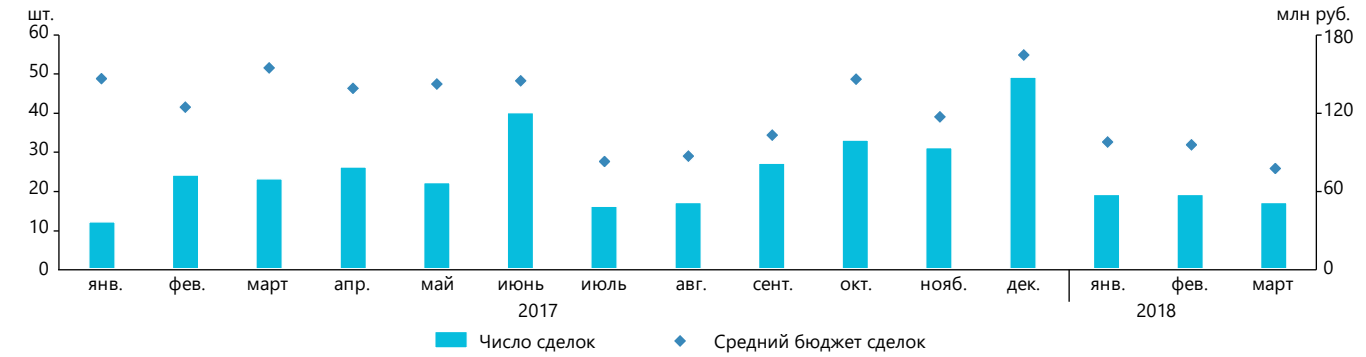


Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика числа и среднего бюджета сделок в премиум-классе



Динамика числа и среднего бюджета сделок в элитном классе



Источник: Knight Frank Research, 2018

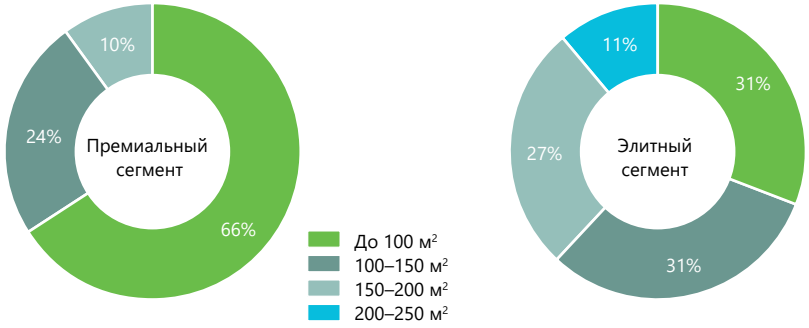
В премиальном сегменте средняя стоимость проданных лотов также продемонстрировала отрицательную динамику (-16%) и по итогам I квартала 2018 г. составила 45 млн руб. Средняя площадь реализованных квартир и апартаментов снизилась на 21%: со 113 м² в I квартале 2017 г. до 89 м² в январе – марте 2018 г. Прежде всего снижение средней площади связано с увеличением доли небольших лотов в общей структуре сделок. Так, по итогам первых трех месяцев в премиальном сегменте больше половины сделок прошло с компактными лотами (площадью до 100 м²).

Постепенно увеличивается интерес покупателей к лотам с отделкой: по итогам I квартала 2018 г. треть сделок прошла с лотами с отделкой, тогда как годом ранее данный показатель не достигал даже 20%.

Как в премиальном, так и в элитном сегментах отмечено еще большее смещение интереса покупателей в сторону небольших по площади лотов (до 100 м²) в бюджете до 50 млн руб. В премиум-классе в I квартале 2018 г. доля квартир площадью до 100 м² относительно аналогичного периода 2017 г. выросла на 20 п. п., в элитном сегменте увеличение доли небольших квартир составило 22 п. п. Одним из объяснений здесь может являться постепенное возвращение на рынок инвестиционных покупателей.

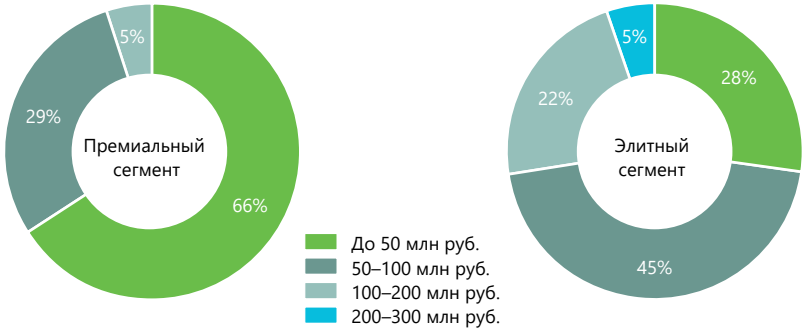
Хамовники традиционно являются самой популярной локацией, именно здесь в I квартале 2018 г. проходила практически каждая четвертая сделка. Лидирующую позицию Хамовникам обеспечили ЖК «Садовые Кварталы» и комплекс апартаментов Roza Rossa, которые стали лидерами продаж в прошедшем квартале в премиальном и элитном сегментах соответственно. Также в тройку самых популярных районов попали Тверской (12%) и Раменки (10%).

Структура сделок на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2018

Структура сделок на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2018

Объекты-лидеры по числу проданных лотов

ЭЛИТНЫЙ СЕГМЕНТ

Roza Rossa

Barrin House

Вишневый сад

ПРЕМИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ

Садовые Кварталы

Реномэ

Современник

Источник: Knight Frank Research, 2018

Цены

Средняя цена предложения на первичном рынке в высокобюджетном сегменте с начала года не продемонстрировала значительных изменений и была зафиксирована на уровне 728 тыс. руб. за м². Относительно I квартала 2017 г. показатель продемонстрировал небольшую отрицательную динамику в размере 1%.

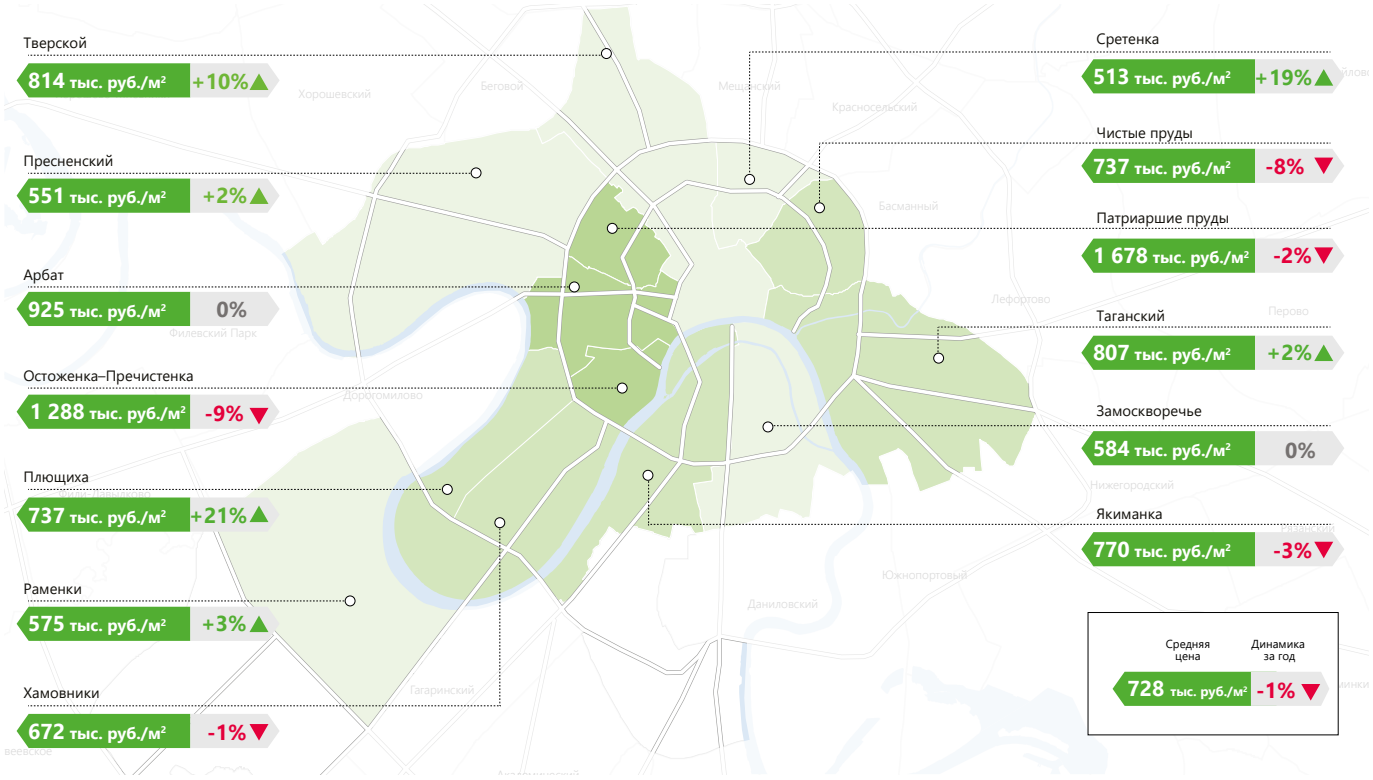
На начало апреля 2018 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке в премиальном сегменте была отмечена на уровне 554 тыс. руб./м² (-1% относительно декабря 2017 г.). За год – относительно марта 2017 г. – показатель продемонстрировал отрицательную динамику в размере 6%.

В элитном сегменте, напротив, средняя цена выросла: за первые три месяца рост составил 4%, и по данным на начало апреля 2018 г. показатель был зафиксирован на уровне 875 тыс. руб., относительно марта 2017 г. увеличение цены составило 6%.

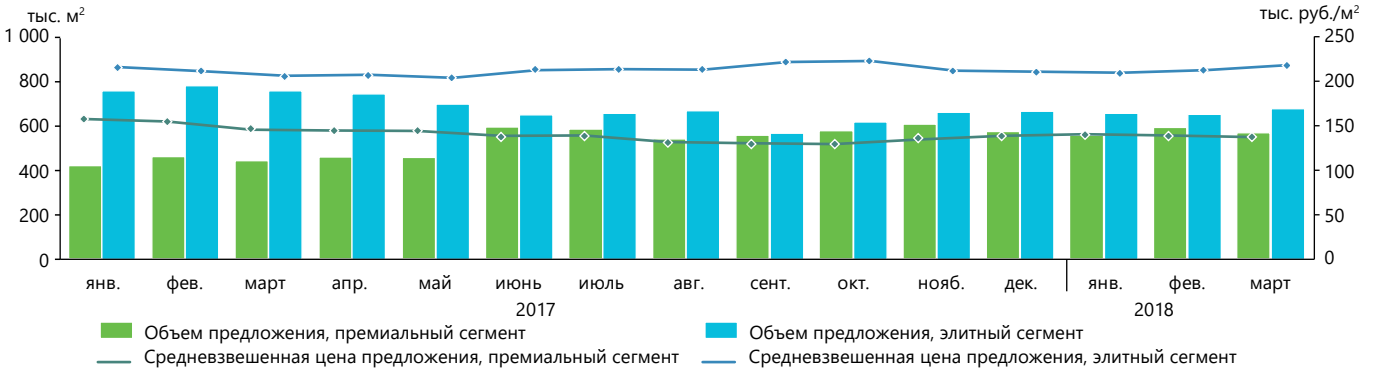
Самая высокая цена в апреле 2018 г. зафиксирована на Патриарших прудах, где показатель был равен 1 678 тыс. руб./м², за квартал показатель практически не изменился.

Самым недорогим районом по-прежнему остается Сретенка, где средняя цена, по данным на начало апреля, составила 513 тыс. руб./м². За три месяца 2018 г. показатель вырос на 19%, что связано с выходом на рынок нового премиального жилого комплекса «Резиденции на Садовой-Сухаревской», а также повышением цен в комплексе апартаментов «Клубный дом на Сретенке».

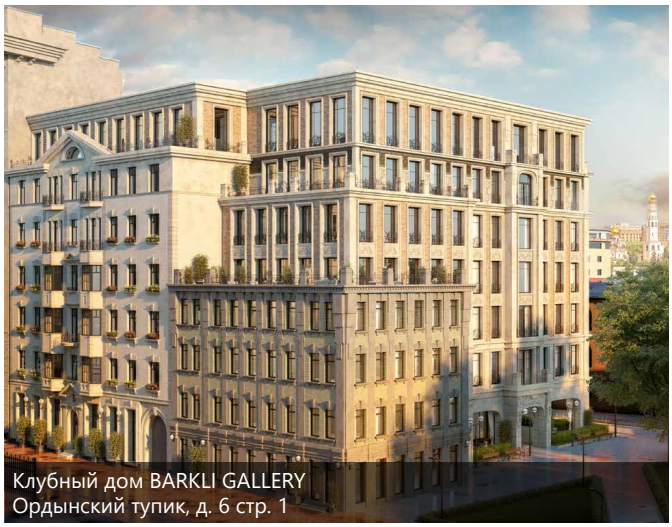
Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Динамика средневзвешенной цены и объема предложения в премиальном сегменте



Источник: Knight Frank Research, 2018



Клубный дом BARKLI GALLERY
Ордынский тупик, д. 6 стр. 1

Клубный дом Bunin
Плющиха улица, д. 37

КП «Раздоры-2»
Рублево-Успенское ш., 5 км. от МКАД

КП «Ренессанс-парк»
Новорижское ш., 19 км. от МКАД

Апартаменты в жилом комплексе с мариной
Кипр

Апартаменты в жилом комплексе на острове Пальма Джумейра
Дубай

Knight Frank

© **Knight Frank LLP 2018** – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Людмила Потапова
Директор
ludmila.potapova@ru.knightfrank.com

ИССЛЕДОВАНИЯ И КОНСАЛТИНГ
Ольга Широкова
Директор, Россия и СНГ
olga.shirokova@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000
kf.expert