

2016 ГОД
РЫНОК ЭЛИТНОЙ
ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- ♦ **Высокая активность девелоперов.** С начала 2016 г. на рынок элитной жилой недвижимости вышло 15 комплексов, в 4 из которых ведутся закрытые продажи. Это привело к тому, что несмотря на высокие темпы продаж в течение всего прошедшего года, число выставленных на продажу квартир и апартаментов за 2016 г. увеличилось на 19%.
- ♦ **Рост числа объектов с отделкой.** Если в конце 2015 г. на первичном рынке было выставлено лишь 4 объекта с отделкой, то в декабре 2016 г. квартиры и апартаменты с отделкой были представлены уже в 10 комплексах.
- ♦ **Рост спроса.** По итогам 2016 г. на первичном рынке было заключено на 12% больше сделок, чем годом ранее.
- ♦ **Смещение интереса к менее крупным лотам с более эргономичными планировками.** Средняя площадь проданных в 2016 г. квартир и апартаментов сократилась на 10% и составила 125 м².
- ♦ **Прогноз.** В 2017 г. мы ожидаем сохранения высоких темпов вывода новых объектов на рынок. Так, в элитном сегменте на рынок может выйти порядка 20 новых объектов. География новых проектов – разнообразная: ожидается пополнение предложения в исторически элитных районах, например, таких как Остоженка–Пречистенка, Патриаршие Пруды, Хамовники. Кроме того, новые проекты выйдут на рынок и в менее традиционных районах элитной застройки – Замоскворечье, Раменках. Вероятнее всего, средняя цена предложения может демонстрировать отрицательную динамику, однако лишь ввиду изменения структуры предложения – выхода на рынок менее дорогого предложения на начальной стадии строительства.

Предложение

По данным на начало 2017 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости на продажу было выставлено 2 150 квартир и апартаментов, что на 19% больше, чем годом ранее. Общая площадь предложения на начало 2017 г. была равна 278,8 тыс. м², за прошедший год объем предложения увеличился на 11%.

Увеличение объема предложения в первую очередь связано с высокой активностью девелоперов: за 2016 г. официальные продажи были открыты в 11 жилых комплексах, более того еще в 4 комплексах стартовали закрытые продажи. Отметим, что в 6 из 11 новых объектов покупателю предложены квартиры. Новые комплексы с апартаментами представлены в основном объектами клубного формата (до 50 лотов), исключением является «Резиденция Тверская», где расположено 170 апартаментов. В сегменте квартир 3 объекта из 6 представлены малоквартирными домами (50–100 лотов) или крупными объектами (более 100 лотов).

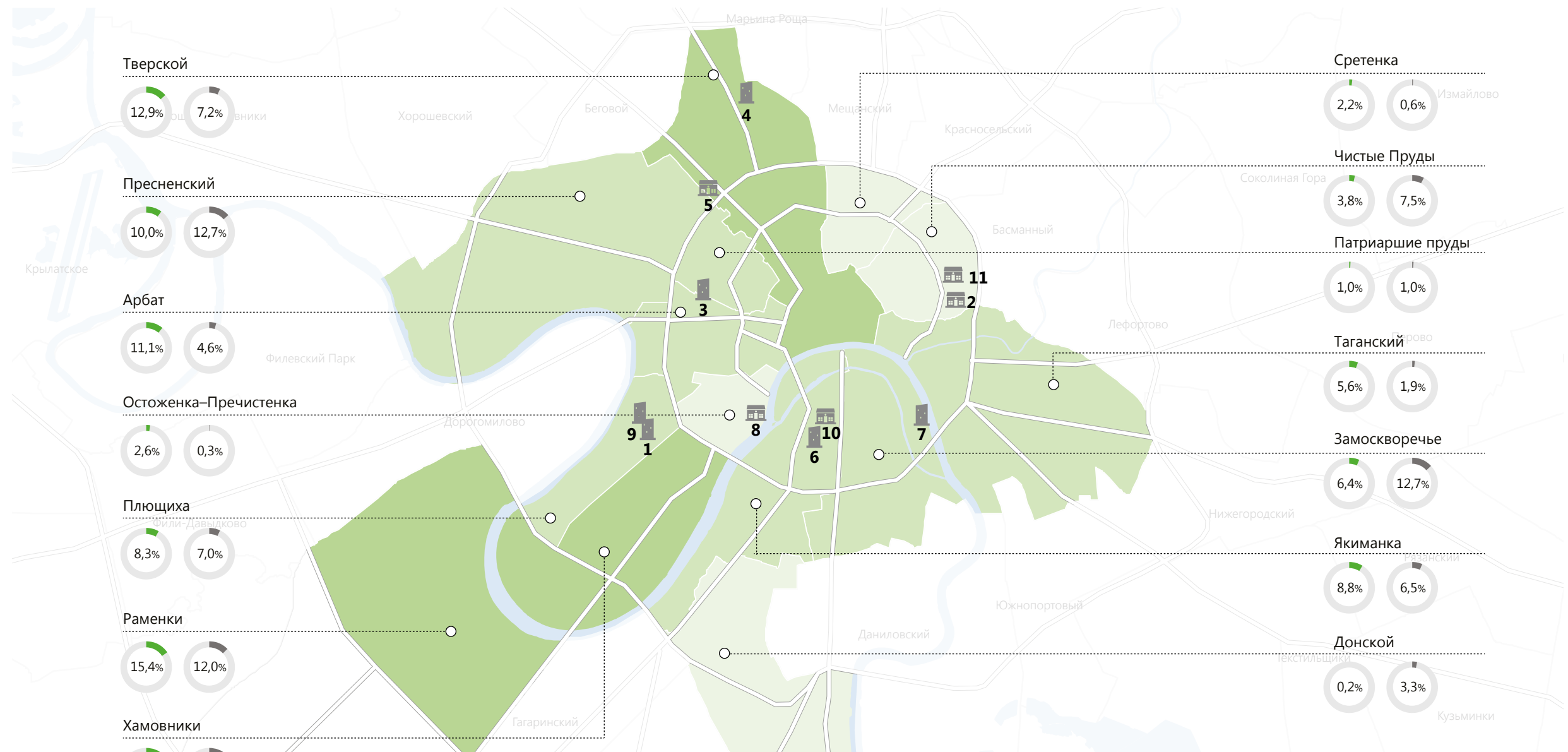
За прошедший год число квартир, выставленных на продажу, выросло на треть: с 940 до 1 250 лотов, тогда как число апартаментов осталось на том же уровне.

В 3 районах сконцентрировано 40% всего предложения:

- Раменки (15,4%);
- Тверской (12,9%);
- Хамовники (11,7%).

За год тройка лидеров по объему предложения претерпела некоторые изменения. Район Арбат покинул Топ-3 и спустился со второй на четвертую позицию в рейтинге из-за изменения структуры предложения: в комплексе «Звезды Арбата» часть предложения была снята с реализации для выполнения отделки и дальнейшей сдачи апартаментов в долгосрочную аренду.

Изменился и лидер: несмотря на то, что в 2016 г. в Хамовниках предложение пополнилось новой очередью в ЖК «Садовые Кварталы», в рамках которой на рынок вышло 86 квартир в корпусах 2,1–2,4, высокие темпы продаж в данном районе привели к сокращению объема предложения. Так, если в декабре 2015 г. наибольшая доля предложения на первичном рынке была расположена в Хамовниках (17%), то сейчас этот район лишь замыкает Топ-3 по объему предложения с долей в 11%.



Комплексы, в которых начались открытые продажи в 2016 г.

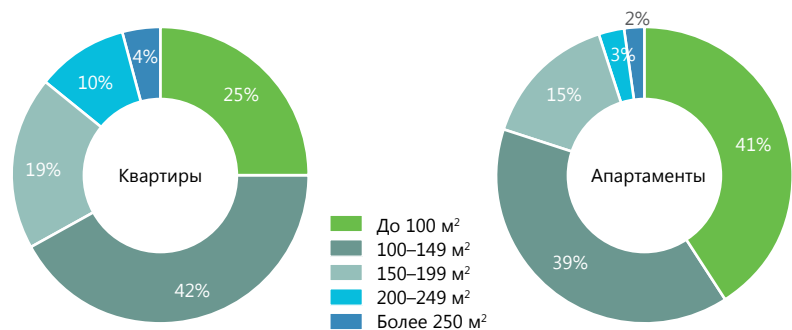
№	Название объекта	Адрес (Район)	Тип недвижимости	Число лотов по проекту	Старт продаж	Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию
1	Bunin	Плещиха ул., д. 37 (Плещиха)	квартиры	29	Март	IV квартал 2017
2	Резиденция на Покровском бульваре	Покровский б-р., вл. 5, стр. 1, 2 (Чистые Пруды)	апартаменты	45	Апрель	III квартал 2018
3	Резиденция Тверская	2-я Брестская ул., д. 6 (Тверской)	апартаменты	170	Июль	I квартал 2017
4	Реномэ	Новослободская ул., д. 24 (Тверской)	квартиры	152	Июль	I квартал 2019
5	Хлебный дом	Хлебный пер., д. 19 (Арбат)	квартиры	16	Август	IV квартал 2017
6	Малая Ордынка 19	М. Ордынка ул., д. 19 (Якиманка)	квартиры	67	Сентябрь	II квартал 2019
7	Клубный дом на Космодамианской	Космодамианская наб., вл. 38, стр. 3 (Замоскворечье)	квартиры	22	Сентябрь	IV квартал 2016
8	Nabokov	Курсовой пер., д. 10/1 (Остоженка-Пречистенка)	апартаменты	15	Октябрь	I квартал 2017
9	Жизнь на Плещихе	Погодинская ул., вл. 2/3 (Плещиха)	квартиры	202	Ноябрь	IV квартал 2019
10	Cloud Nine	Полянка ул., д. 9 (Якиманка)	апартаменты	45	Декабрь	IV квартал 2018
11	il Ricco	Подсосенский пер., д. 11 (Чистые Пруды)	апартаменты	11	Декабрь	I квартал 2017

Источник: Knight Frank Research, 2017

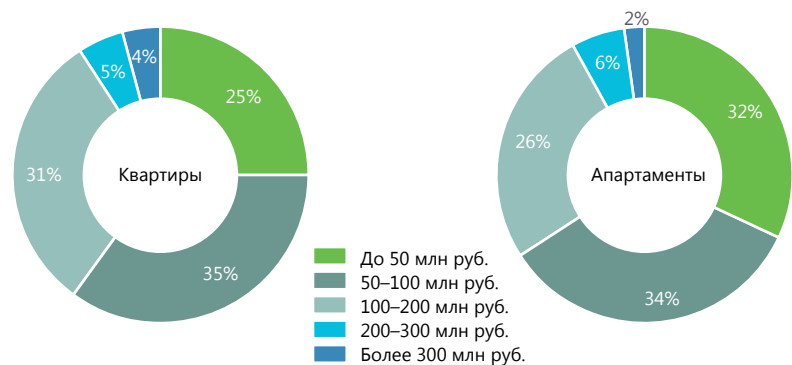
Структура предложения на первичном рынке

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	250–300 млн руб.	Более 300 млн руб.
До 100 м²	22,1%	8,3%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–149 м²	6,0%	21,3%	10,0%	2,8%	0,8%	0,1%	0,0%
150–199 м²	0,1%	4,5%	7,3%	3,7%	1,0%	0,7%	0,1%
200–249 м²	0,0%	0,3%	1,3%	2,7%	0,8%	1,2%	0,8%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,1%	0,4%	0,3%	0,6%	2,0%

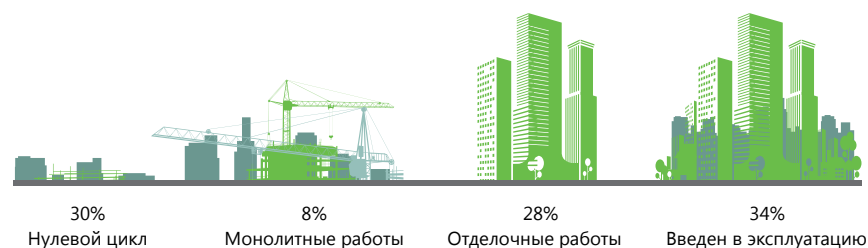
Структура предложения квартир и апартаментов в декабре 2016 г. на первичном рынке по площади



Структура предложения квартир и апартаментов в декабре 2016 г. на первичном рынке по стоимости



Распределение предложения на первичном рынке по стадиям строительства



Источник: Knight Frank Research, 2017

Предложение

По данным на начало 2017 г. основная часть предложения (58%) представлена лотами площадью до 150 м² в бюджете до 100 млн руб.

Средняя площадь квартир, выставленных на продажу, сократилась за год на 11% и составила 139 м². Аналогичный показатель для апартаментов также снизился, однако в меньшей степени (-3% к декабрю 2015 г.) и по итогам 2016 г. был зафиксирован на уровне 116 м². Прежде всего, снижение показателей связано с тем, что девелоперы выводят на рынок комплексы с менее крупной «нарезкой».

В сегменте квартир доля небольших лотов площадью до 100 м² за год увеличилась на 9 п. п., в сегменте апартаментов значительных изменений в структуре не произошло. Незначительно, однако, сократились и минимальные площади предложения, по итогам декабря 2016 г. площадь самой компактной квартиры, представленной на первичном рынке, была равна 43,8 м² («Клубный дом на Космодамианской»), самого небольшого апартаменты – 26,0 м² («Резиденция Тверская»).

Средняя стоимость квартир, выставленных на продажу, за 2016 г. снизилась на 28% и составила 106 млн руб., тогда как средняя стоимость апартаментов, напротив, продемонстрировала положительную динамику (+5%) и достигла 95 млн руб.

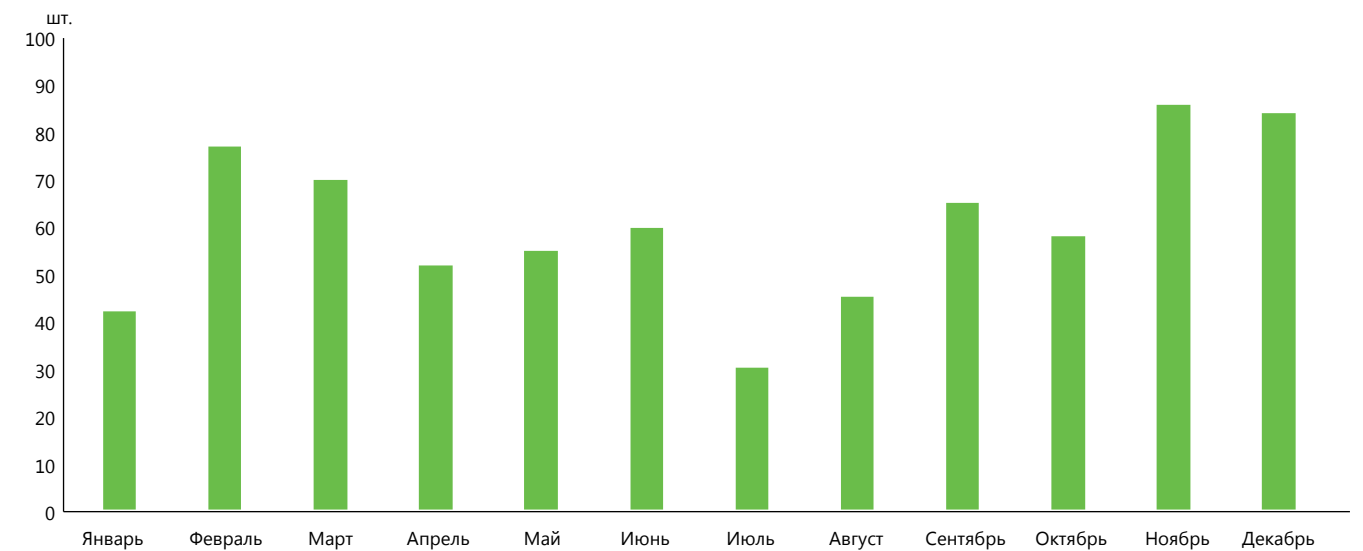
Структура предложения по бюджету претерпела значительные изменения в сегменте квартир: доля объектов стоимостью до 50 млн руб. увеличилась на 14 п. п., что связано с выходом на рынок нового предложения.

Доля предложения на этапе котлована увеличилась с 11% в декабре 2015 г. до 30% по итогам 2016 г., что прежде всего связано с активным выводом на рынок новых объектов, находящихся на нулевом цикле, например ЖК «Малая Ордынка, 19», «Резиденция на Покровском бульваре», «Жизнь на Плющихе» и т. д.

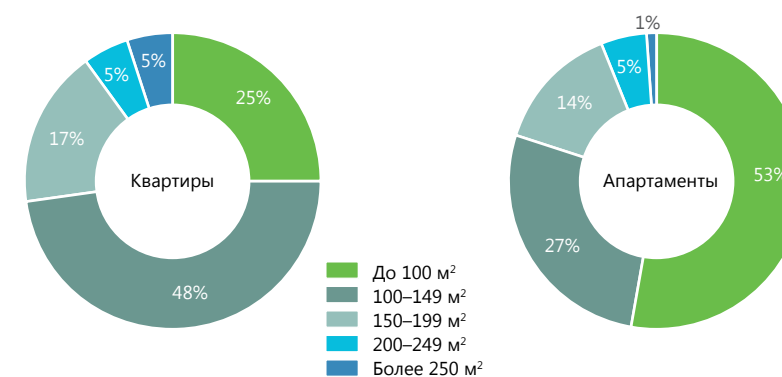
В 2016 г. в эксплуатацию были введены в эксплуатацию такие комплексы, как:

- Советник;
- Резиденция МОНЭ;
- Сады Пекина;
- Рассвет (I очередь);
- Wine House;
- Клубный дом на Космодамианской.

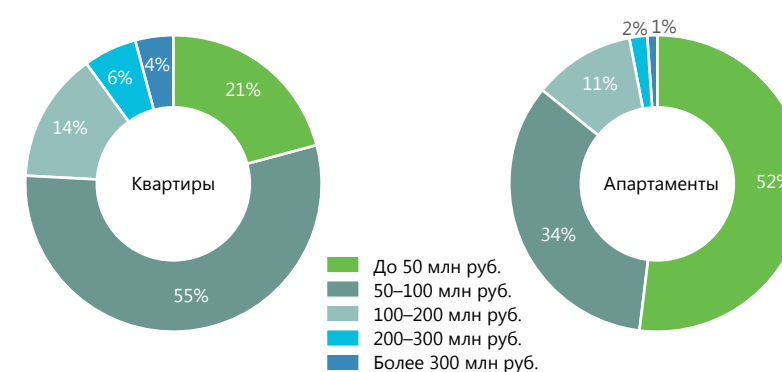
Динамика числа сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы в 2016 г.



Структура сделок с квартирами и апартаментами в 2016 г. на первичном рынке по площади



Структура сделок с квартирами и апартаментами в 2016 г. на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2017

Спрос

По итогам года на первичном рынке элитной жилой недвижимости было заключено 724 сделки по квартирам и апартаментам, что на 12% превышает показатель 2015 г. Суммарная площадь всех проданных лотов в январе–декабре 2016 г. составила более 90 тыс. м².

Средний бюджет сделки относительно 2015 г. сократился на 17% и по итогам 2016 г. составил 87 млн руб. В 2016 г. покупатели отдавали предпочтения более компактным лотам с эргономичными планировочными решениями. Так, средняя площадь проданных квартир и апартаментов сократилась с 138 м² в 2015 г. до 125 м² в январе–декабре 2016 г.

В сегменте квартир средний бюджет сделки по итогам 2016 г. была зафиксирован на уровне 100 млн руб., в сегменте апартаментов – 67 млн руб. Относительно аналогичного показателя 2015 г. средний бюджет в сегменте квартир и апартаментов снизился на 23% и 6% соответственно.

В 2016 г. при покупке квартир покупатели отдавали предпочтения лотам в бюджете 50–100 млн руб. Относительно 2015 г. доля сделок в таком бюджете увеличилась на 16 п. п. В сегменте апартаментов более половины сделок прошло в бюджете до 50 млн руб.

Цены

На конец 2016 г. средняя цена предложения на первичном рынке в элитном сегменте была зафиксирована на уровне 785 тыс. руб./м². За прошедший год показатель снизился на 9%. Отметим, что основное снижение среднерыночного показателя было зафиксировано в начале года. Одним из факторов, повлиявших на отрицательную динамику среднерыночного показателя, стала корректировка цены в ЖК Knightsbridge Private park: в феврале 2016 г. долларовые цены в комплексе были снижены на 30–40%. Также на среднерыночный показатель повлиял выход нового предложения в ЖК «Воробьев Дом» в феврале–марте прошлого года.

На протяжении апреля–октября показатель был относительно стабилен, в отдельные месяцы даже имел место рост в несколько процентов. Несмотря на выход нового предложения, среднерыночный показатель не продемонстрировал ощутимого снижения, так как девелоперы повышали цены в комплексах, находящихся в активной стадии реализации, в связи с изменением стадии строительной готовности и выполнением планов продаж.

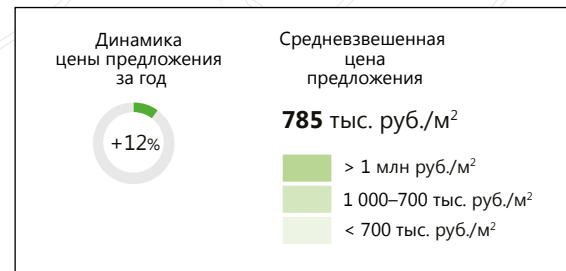
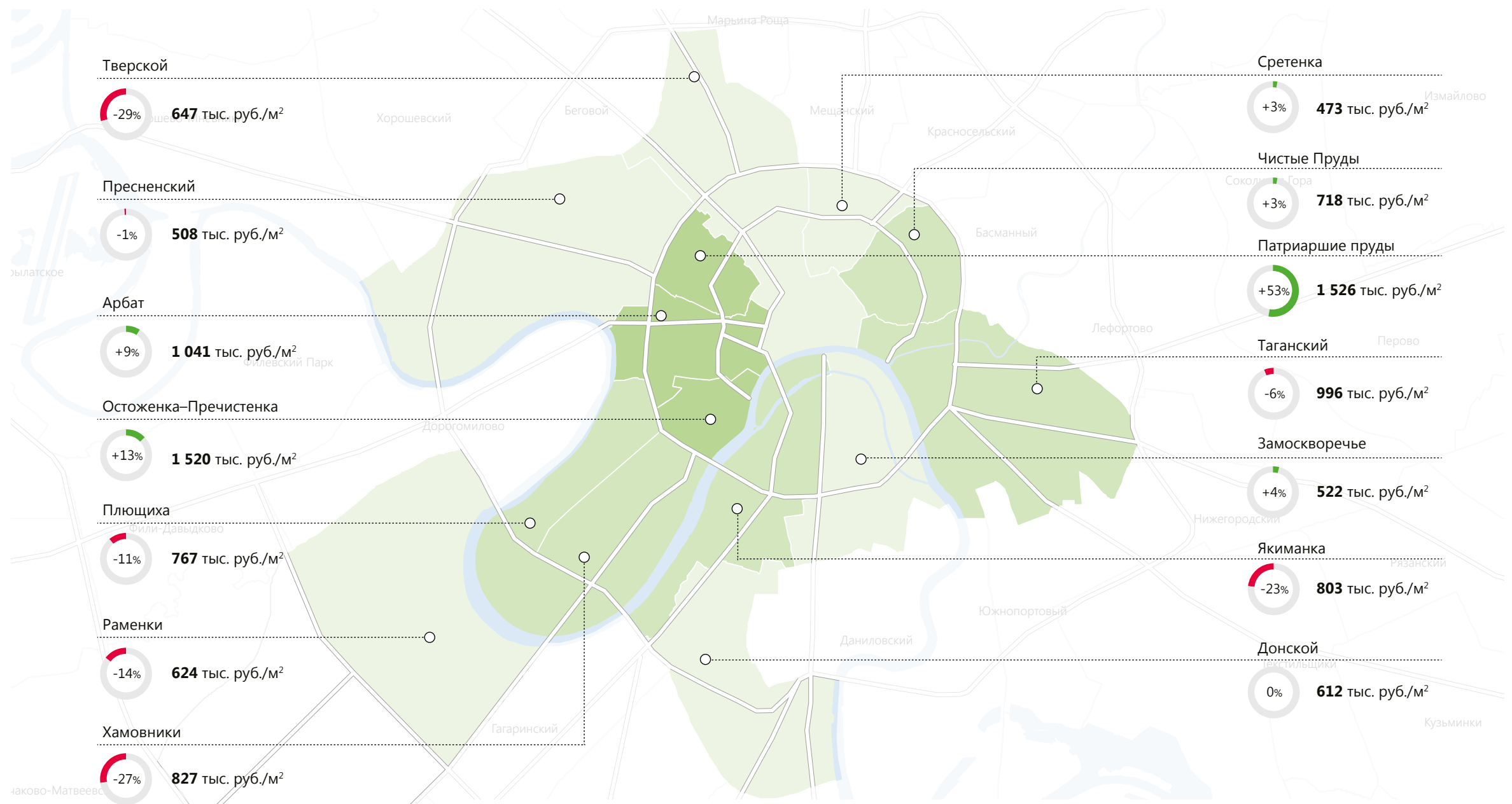
Топ-3 районов с самой высокой средневзвешенной ценой предложения:

- Патриаршие пруды;
- Остоженка–Пречистенка;
- Арбат.

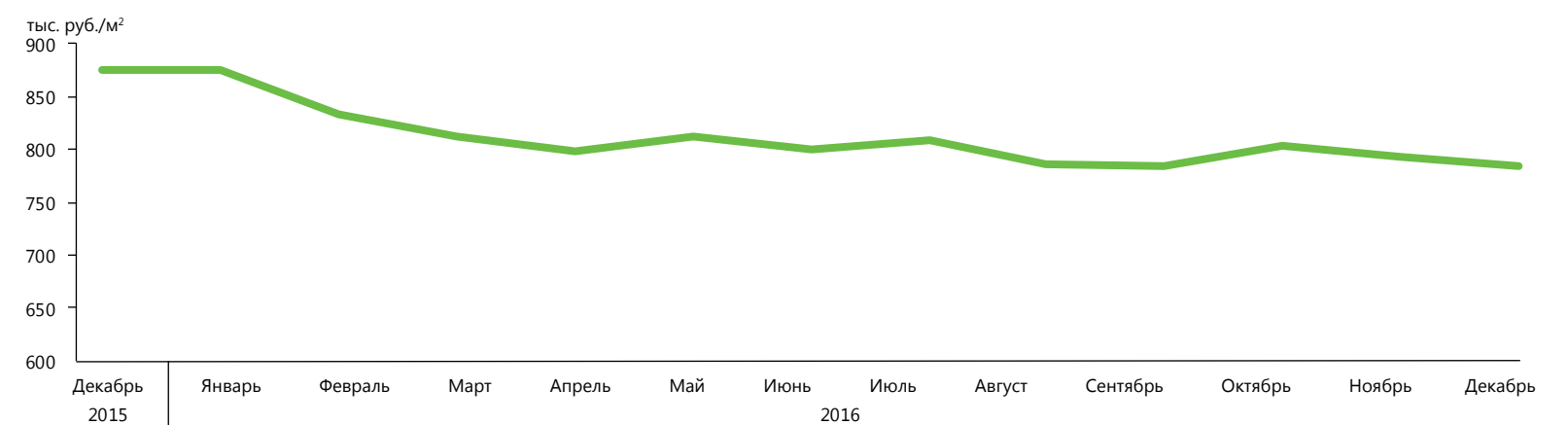
За год список лидеров несколько изменился. Хамовники выбыли из списка самых дорогих районов из-за снижения цены предложения в ЖК Knightsbridge Private Park, а также с выходом нового предложения в ЖК «Садовые Кварталы».

Наибольшее снижение за 2016 г. продемонстрировал Тверской район, где цена предложения относительно декабря 2015 г. снизилась на 29% и по итогам 2016 г. была зафиксирована на уровне 647 тыс. руб./м². Отрицательная динамика средней цены по району связана с выходом на рынок новых объектов. Так, в 2016 г. в Тверском районе был объявлен старт продаж в 2 новых крупных комплексах: «Резиденция Тверская» и «РЕНОМЭ».

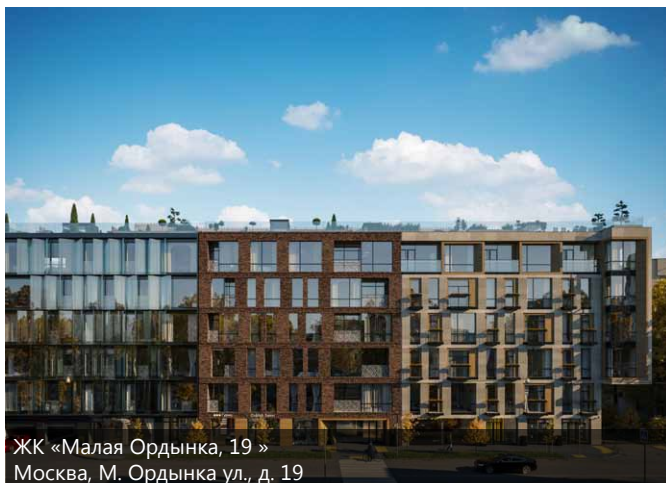
В сегменте квартир средняя цена предложения по итогам года составила 766 тыс. руб./м², за год показатель снизился на 20%, тогда как в сегменте апартаментов средневзвешенная цена выросла на 7% и по итогам 2016 г. составила 918 тыс. руб./м². Это не типичная для рынка ситуация: к примеру, годом ранее цена на квартиры на четверть превышала аналогичный показатель для апартаментов, сейчас цена предложения квартир на 6% ниже цены предложения апартаментов. Рост цены предложения в сегменте апартаментов связан с изменением структуры предложения. Так, наибольшее влияние на рост цены в сегменте апартаментов оказал выход на рынок таких комплексов, как Cloud Nine и Nabokov. В обоих объектах покупателям предложены апартаменты с высококачественной отделкой. Более того, произошел рост цены предложения в комплексах, находящихся на активной стадии реализации, например в Balchug Viewpoint, Balchug Residence, «Современнике» и т. д.



Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы



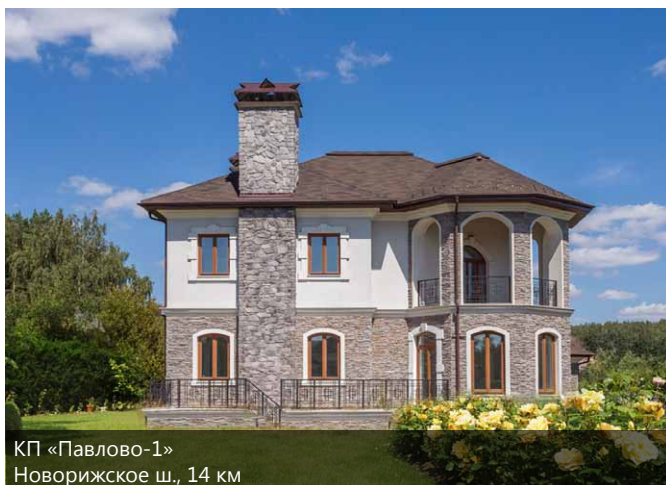
Источник: Knight Frank Research, 2017



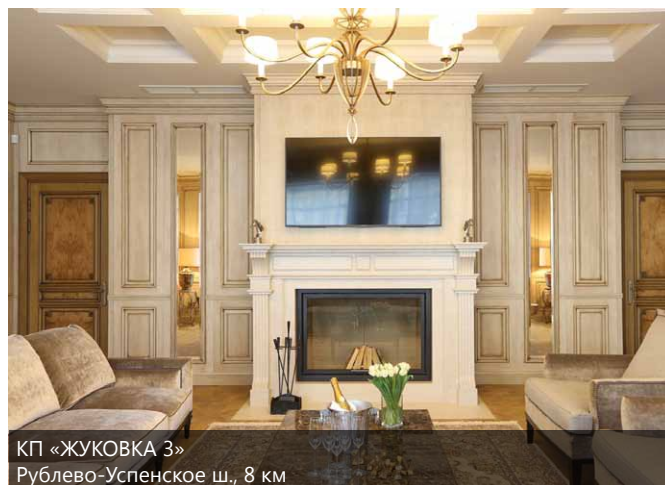
ЖК «Малая Ордынка, 19»
Москва, М. Ордынка ул., д. 19



Клубный Дом BUNIN
Москва, Плющиха ул., д. 37



КП «Павлово-1»
Новорижское ш., 14 км



КП «ЖУКОВКА 3»
Рублево-Успенское ш., 8 км



Riverwalk
Великобритания, Лондон, Вестминстер, W1



Супермаркет на границе со Швейцарией
Доходность 6,36%



© Knight Frank LLP 2017 – 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.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Ясько

Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@ru.knightfrank.com

**ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

Алексей Трещев

Директор
alexey.treshchev@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000