

ОБЗОР

Knight
Frank

20
В РОССИИ
ЛЕТ

III КВАРТАЛ 2016 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Рост объема предложения в связи с активизацией девелоперов: предложение на первичном рынке пополнилось пятью новыми комплексами, два из которых клубного формата.

Изменение налогового законодательства г. Москвы относительно апартаментов торгово-офисного типа.

Снижение темпов реализации объектов на первичном рынке при увеличении числа сделок в бюджете более 200 млн руб.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Алексей Трещев
Директор по городской
и загородной недвижимости,
Knight Frank

«Жилая недвижимость по сравнению с коммерческим сегментом в нынешние непростые времена, как и прежде, демонстрирует относительную стабильность, подтверждением чего является покупательская активность на первичном рынке. В июле-сентябре 2016 г. мы наблюдали интерес к таким объектам, как пентхаусы, которые отличаются большой площадью и более высокой стоимостью. Невысокая, но достаточно устойчивая положительная динамика в жилом сегменте мотивирует девелоперов коммерческой недвижимости диверсифицировать свой портфель и выводить на рынок жилые проекты. В прошедшем квартале, как и ожидалось, на рынке была зафиксирована повышенная активность девелоперов, которая сохранится и до конца года».

Предложение

По данным на конец сентября 2016 г. на первичном рынке жилой недвижимости Москвы в высокобюджетном сегменте на продажу было выставлено 2 034 квартиры и апартаменты общей площадью почти 266 тыс. м². Суммарная стоимость всех квартир и апартаментов, представленных на рынке, по итогам сентября составила более 208 млрд руб. За прошедший квартал объем предложения в штуках вырос на четверть, в денежном выражении рост составил 16%.

Увеличение числа лотов, выставленных на продажу, связано с активизацией девелоперов на высокобюджетном рынке: с июля по сентябрь 2016 г. продажи были открыты в 5 новых комплексах, только два из которых были клубного формата, где общее число квартир в домах не превышало 22, тогда как в других трех домах число квартир и апартаментов варьировалось от 67 до 136 лотов. Таким образом, предложение пополнилось 353 квартирами и апартаментами общей площадью более 35 тыс. м².

Стоит сказать о произошедших изменениях в налоговом законодательстве г. Москвы. В сентябре 2016 г. были приняты новые принципы налогообложения. Теперь для апартаментов торгово-офисного типа площадью до 150 м² вне зависимости от типа налоговая ставка составляет 0,5%, как и для апартаментов гостиничного типа.

Если площадь апартаментов торгово-офисного типа больше 150 м², но менее

300 м², тогда на первые 150 м² ставка налога составит 0,5%, а на последующие – 1,3% (в 2016 г.).

Однако пониженная налоговая ставка будет распространяться только на апартаменты, попавшие в реестр апартаментов, который будет разработан в Москве в ближайшее время.

Средняя цена предложения на первичном рынке в высокобюджетном сегменте по итогам III квартала 2016 г. составила 785 тыс. руб./м². За прошедший квартал показатель имел незначительную отрицательную динамику на уровне 2%. Прежде всего снижение среднерыночного показателя связано с выходом на рынок нового предложения.

Относительно сентября 2015 г. снижение цены предложения было чуть более весомым – 8%. К концу III квартала 2015 г. большинство игроков рынка уже скорректировали прайс-листы после резкого роста курса доллара в конце 2014 г.: ряд девелоперов перешел на рублевое ценообразование, переведя долларové цены по курсу доллара ниже официальной уровня ЦБ либо снизив долларové цены на 30-40%. Ввиду этого отрицательная динамика средней цены предложения за последние 12 месяцев не была весомой.

Доля рублевого предложения за 12 месяцев увеличилась на 5%, и теперь цены на 85% всех квартир и апартаментов номинированы в рублях. Рост связан с тем, что

Основные показатели. Динамика

	Квартиры	Изменение за квартал*	Изменение за год**	Апартаменты	Изменение за квартал*	Изменение за год**
Предложение						
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	791	-6%	-14%	775	+5%	+2%
Средняя площадь, м ²	145	-10%	-8%	115	+1%	-8%
Средняя стоимость, млн руб.	114	-16%	-20%	89	+6%	-6%
Спрос						
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	762	+7%	-19%	510	-24%	+2%
Средняя площадь, м ²	140	+14%	-5%	105	-10%	-20%
Средняя стоимость, млн руб.	106	+22%	-23%	53	-32%	-19%

* III квартал 2016 г. / II квартал 2016 г.

** III квартал 2016 г. / III квартал 2015 г.

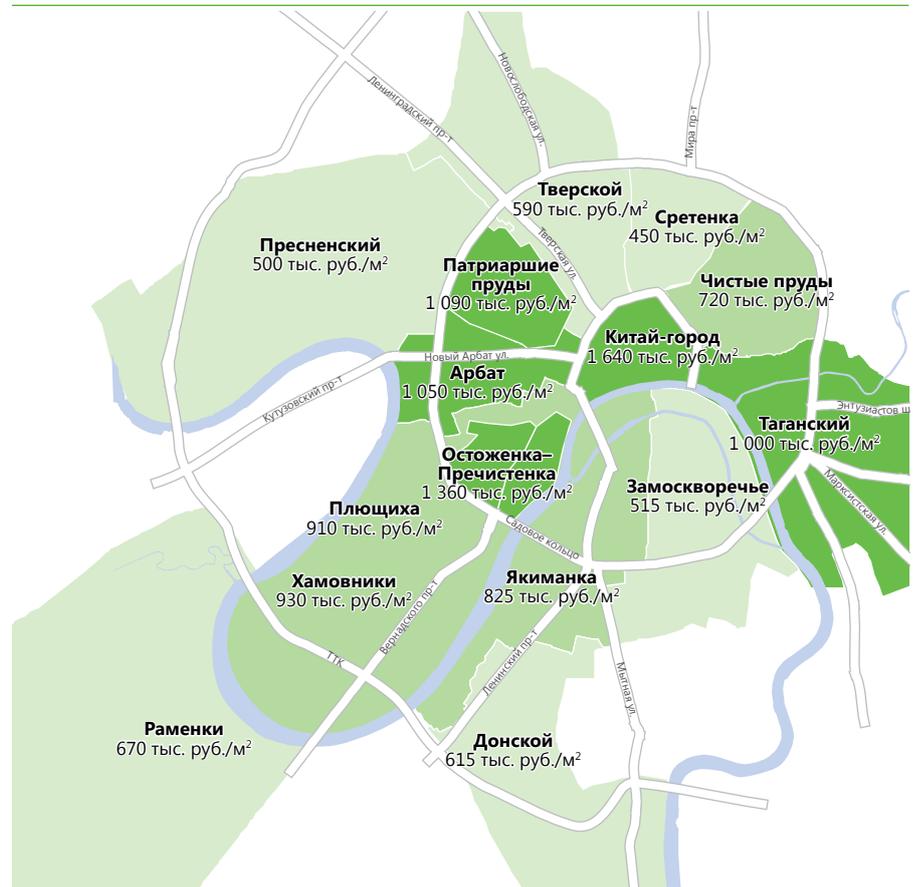
Источник: Knight Frank Research, 2016

все новые комплексы, которые выходят на рынок, имеют рублевые прайс-листы.

Более половины предложения в высокобюджетном сегменте первичного рынка представлено в 5 районах. Безоговорочным лидером по итогам III квартала 2016 г. стал Тверской район, где сейчас сконцентрировано 20% всего предложения. Кварталом ранее доля данного района была лишь 9%. Увеличение показателя связано с изменением структуры предложения: два из пяти новых объектов расположены именно здесь. Район Хамовники замыкает Топ-5 районов по объему предложения: на его долю по итогам сентября 2016 г. пришлось 11%, кварталом ранее Хамовники занимали третью позицию с долей в 16%. Сокращение показателя связано прежде всего с высокими темпами реализации объектов в данной локации, а также с изменением структуры предложения.

Средняя стоимость лотов, выставленных на продажу, по итогам III квартала 2016 г. составила 102 млн руб., что на 7% меньше, чем тремя месяцами ранее. По сравнению с аналогичным периодом 2015 г. снижение средней стоимости лотов, представленных на рынке, составило 15%. Сокращение показателя вызвано также уменьшением площади квартир и апартаментов, выставленных на продажу. Так, за 12 месяцев средняя площадь предложения снизилась

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



Источник: Knight Frank Research, 2016

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Объекты, вышедшие на рынок в III квартале 2016 г.

Название объекта	Расположение (район)	Формат	Число лотов	Старт продаж	Заявленный срок ввода в эксплуатацию
РЕНОМЭ	Новослободская ул., д. 24 (Тверской)	квартиры	136	Июль	I квартал 2019 г.
Малая Ордынка 19	Малая Ордынка ул., д. 19 (Замоскворечье)	квартиры	67	Сентябрь	II квартал 2019 г.
Клубный дом на Космодамианской	Космодамианская наб., вл. 38, стр. 3 (Замоскворечье)	квартиры	22	Сентябрь	IV квартал 2016 г.
Резиденция Тверская	2-я Брестская ул., д. 6 (Тверской)	апартаменты	114	Июль	IV квартал 2016 г.
Хлебный Дом	Хлебный пер., д. 19 (Арбат)	квартиры	14	Август	IV квартал 2017 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016

Налоговые ставки на квартиры и апартаменты

	Налоговая база	Ставка налога	Налоговая льгота
Квартиры	Кадастровая стоимость	До 10 млн руб. – 0,1% 10–20 млн руб. – 0,15% 20–50 млн руб. – 0,2% 50–300 млн руб. – 0,3% Более 300 млн руб. – 2%	Для комнат – минус 10 м ² Для квартир – минус 20 м ²
Апартаменты (торгово-офисные)	Кадастровая стоимость	Было: 2% Стало: Площадью до 150 м ² – 0,5% Площадью 150–300 м ² – первые 150 м ² по ставке 0,5% , оставшиеся – по ставке 1,3% (в 2016 г.), 1,4% (в 2017 г.) и 1,5% (в 2018 г.) Более 300 м ² – 1,3% (в 2016 г.), 1,4% (в 2017 г.) и 1,5% (в 2018 г.)	Не распространяется
Апартаменты (гостиничного типа)	Кадастровая стоимость	0,5%	Не распространяется
Апартаменты (прочие) <i>бывшие заводы и фабрики, подвергшиеся редевелопменту</i>	Кадастровая стоимость	0,5%	Не распространяется

на 8% и по итогам сентября 2016 г. составила 131 м². По сравнению с июнем 2016 г. сокращение составило 5%.

Более 50% всего предложения представлено квартирами и апартаментами площадью до 150 м² в бюджете до 100 млн руб.

Анализируя структуру предложения, отметим, что относительно сентября 2015 г. доля небольших по площади лотов (до 100 м²) увеличилась на 5 п. п., и теперь доля квартир и апартаментов такой площади в общем объеме предложения составляет 34%.

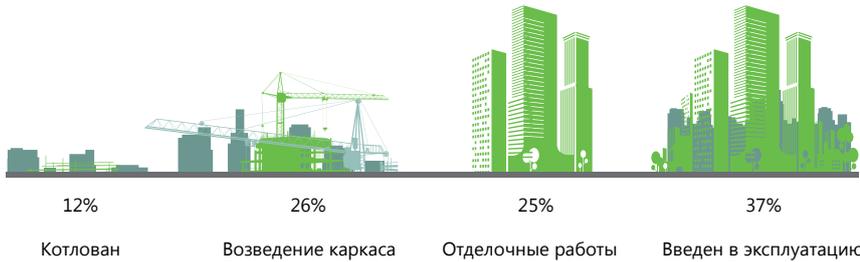
Структура предложения по стоимости претерпела чуть большие изменения. Доля менее дорогого предложения увеличилась на 3 п. п. относительно сентября 2015 г., также возросла доля квартир и апартаментов со стоимостью в диапазоне 100–200 млн руб. – на 6 п. п. за 12 месяцев.

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 м ²	24,7%	8,2%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–149 м ²	3,8%	17,5%	11,0%	3,3%	0,6%	0,1%	0,0%
150–199 м ²	0,1%	6,2%	6,0%	4,3%	1,1%	0,6%	0,2%
200–249 м ²	0,0%	0,2%	1,6%	3,5%	1,2%	0,6%	0,8%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,4%	0,6%	2,3%

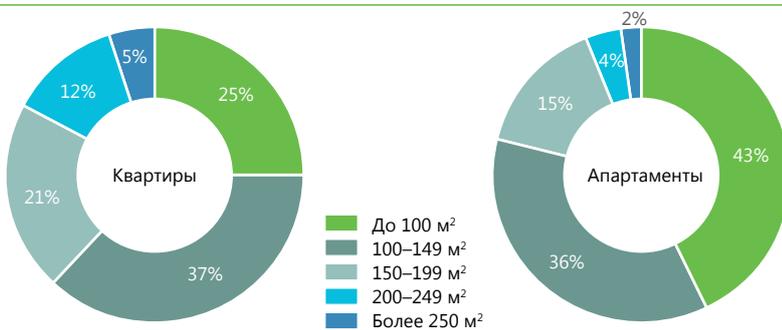
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на первичном рынке по стадиям строительства



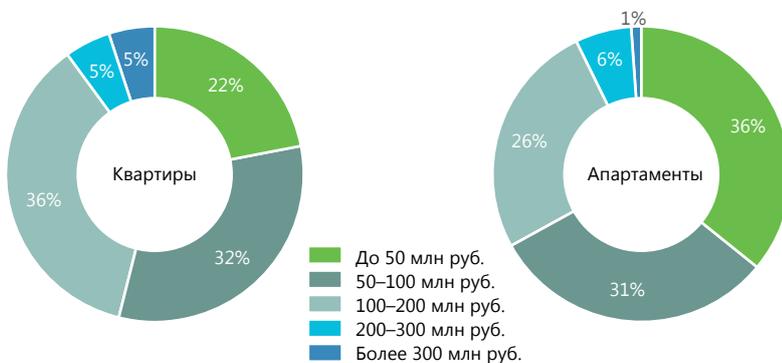
Источник: Knight Frank Research, 2016

Структура предложения на первичном рынке в высокобюджетном сегменте по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Структура предложения на первичном рынке в высокобюджетном сегменте по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

На первичном рынке в высокобюджетном сегменте лишь 12% всего предложения представлено лотами в комплексах, которые находятся на начальной стадии строительства. За год доля такого предложения сократилась на 7 п. п., что связано с увеличением строительной готовности уже реализуемых комплексов, а также тем фактом, что часть новых объектов, выведенных на рынок в этом году, была предложена покупателям уже на стадии завершения монолитных работ.

По итогам III квартала 2016 г. средневзвешенная цена предложения квартир составила 791 тыс. руб./м², что на 6% ниже, чем кварталом ранее. За 12 месяцев

она снизилась в сегменте квартир на 14%. Новое предложение оказало наибольшее влияние именно на этот показатель, так как в 4 из 5 новых объектов представлены квартиры. В сегменте апартаментов среднерыночная цена предложения, напротив, имела положительную динамику: за квартал показатель в данном сегменте вырос на 5%, а относительно сентября 2015 г. – на 2% и по итогам III квартала 2016 г. составил 755 тыс. руб./м². Несмотря на выход нового более бюджетного предложения, показатель средневзвешенной цены увеличился: изменение структуры предложения было нивелировано повышением цен в нескольких объектах. Например, рост

цен был отмечен в комплексе апартаментов «Звезды Арбата» (Новый Арбат ул., д. 32), в среднем рост составил более 15%.

Отметим, что «разрыв» в цене между квартирами и апартаментами в высокобюджетном сегменте по итогам сентября 2016 г. составил 2%; таким образом, цены на квартиры и апартаменты практически сравнялись.

Разнонаправленная динамика в сегментах квартир и апартаментов в III квартале 2016 г. была зафиксирована и для показателя средней площади. Средняя площадь апартаментов, выставленных на продажу, за последние 3 месяца прибавила 1 м², тогда как средняя площадь квартир сократилась на 17 м². За 12 месяцев средняя площадь и квартир, и апартаментов снизилась на 8%. По итогам сентября 2016 г. показатель для квартир составил 145 м², для апартаментов – 115 м².

Снижение средней цены предложения и площади в сегменте квартир привело и к снижению средней стоимости до 114 млн руб., тогда как годом ранее, в сентябре 2015 г., показатель был равен 143 млн руб. В сегменте апартаментов за III квартал 2016 г. средняя стоимость лота возросла и составила 89 млн руб., тем не менее это по-прежнему ниже показателя за сентябрь 2015 г., когда средняя стоимость апартаментов, выставленных на продажу, была равна 95 млн руб.

По итогам сентября 2016 г. четверть всех квартир на первичном рынке имеет площадь до 100 м², относительно сентября 2015 г. доля такого предложения выросла на 4 п. п., в сегменте апартаментов за год доля небольших лотов увеличилась на 8 п. п.

Анализируя структуру предложения по стоимости, отметим, что в сегменте квартир возросла доля объектов стоимостью до 50 млн руб. и 100-200 млн руб. – на 5 п. п. и 8 п. п. соответственно. В сегменте апартаментов доля лотов в таких же бюджетах также росла, однако более сдержанными темпами: +2 п. п. к доле апартаментов стоимостью менее 50 млн руб. и +3 п. п. к доле лотов, стоимость которых находится в диапазоне 100-200 млн руб.

Спрос

По итогам III квартала 2016 г. на первичном рынке в высокобюджетном сегменте было совершено 134 сделки с квартирами и апартаментами общим бюджетом более 11,3 млрд руб. Относительно предыдущего квартала число проданных квартир

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

и апартаментов сократилось на 13%, тогда как суммарная стоимость всех проданных лотов снизилась на 11%. По сравнению с аналогичным периодом 2015 г. снижение показателей составило 20% и 36% соответственно.

Более 70% всех сделок прошло в 5 районах:

- ♦ Хамовники
- ♦ Пресненский
- ♦ Раменки
- ♦ Тверской
- ♦ Замоскворечье

Более половины сделок в III квартале 2016 г. пришлось на квартиры. Так, в июле–сентябре в высокобюджетных новостройках было продано 78 квартир, что на 8% больше, чем кварталом ранее, однако относительно III квартала 2015 г. число сделок сократилось на 13%. В сегменте апартаментов число сделок снизилось как относительно апреля–июня 2016 г., так и относительно аналогичного периода 2015 г. – на 32% и 28% соответственно.

Относительно II квартала 2016 г. в сегменте квартир увеличились не только количественные, но и качественные характеристики спроса. Средняя стоимость проданных объектов выросла на 22% и составила 107 млн руб., а средняя площадь – на 14% и была равна 140 м². В III квартале 2016 г. прошли крупные сделки в таких комплексах, как Knightsbridge Private park, «Советник», «Резиденция МОНЭ», что и привело к увеличению средних показателей. Тем не менее относительно июля–сентября 2015 г. средняя стоимость и площадь проданных квартир снизились на 23% и 5% соответственно.

Число сделок с апартаментами в III квартале 2016 г. относительно предыдущего квартала снизилось практически на треть, относительно аналогичного периода 2015 г. снижение составило 28%. Средняя стоимость проданных лотов по итогам июля–сентября 2016 г. составила 53 млн руб., а средняя площадь была равна 105 м².

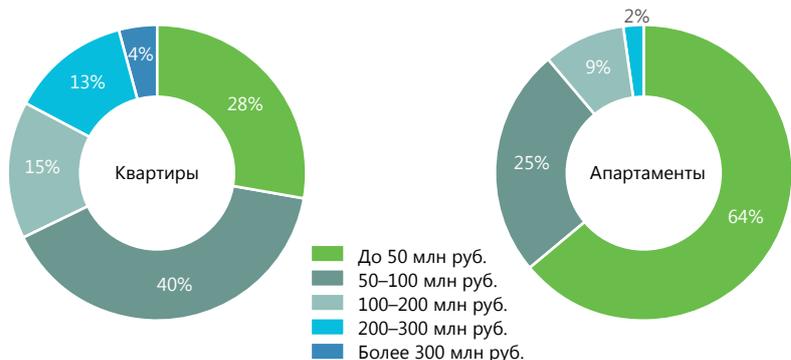
Отметим, что средний бюджет сделки в сегменте квартир лишь на 7% ниже средней стоимости предложения, тогда как в

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

сегменте апартаментов показатель спроса на 40% ниже предложения.

В структуре сделок доля небольших по площади лотов – до 100 м² – в сегменте квартир по итогам III квартала 2016 г. составила 33%, в сегменте апартаментов данный показатель значительно выше: более половины всех проданных в июле–сентябре 2016 г. апартаментов имели такую площадь. Отметим, что доля лотов площадью до 100 м² относительно III квартала 2015 г. в сегменте квартир увеличилась на 11 п. п., в сегменте апартаментов – на 19 п. п.

Относительно июля–сентября 2015 г. увеличилась доля сделок с менее дорогими лотами: в сегменте квартир +4 п. п., в сегменте апартаментов +14 п. п. По итогам III квартала 2016 г. на квартиры и апартаменты в бюджете до 50 млн руб. по сегментам пришлось 28% и 64% соответственно.

В III квартале 2016 г. в сегменте квартир прошли сделки бюджетом более 300 млн руб., тогда как сделок с апартаментами такой стоимости зафиксировано не было.



© Knight Frank LLP 2016 – 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