

ОБЗОР



# I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва



## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Новые рекордные показатели средневзвешенной цены предложения в элитном сегменте: рост показателя за полугодие составил 12%.

Увеличение доли предложения с отделкой (+12% с начала 2019 г.) и, как следствие, рост количества сделок в данной категории.

Снижение девелоперской активности: за II квартал 2019 продажи стартовали всего в двух новых проектах.

# РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



**Андрей Соловьев**  
Директор департамента  
городской недвижимости,  
Knight Frank

«Динамика ключевых показателей рынка соответствует нашим прогнозам: продолжение тренда роста спроса в совокупности с замедлением девелоперской активности привели к сокращению объемов предложения, а сложившаяся ситуация неопределённости вокруг реализации законодательных инициатив только усиливает эти тенденции. Уже сейчас мы наблюдаем постепенное смещение вектора спроса в сторону вторичного рынка высокобюджетной недвижимости, что может более отчетливо проявиться в будущих периодах».

## Предложение

По итогам I полугодия 2019 г. в элитных и премиальных новостройках Москвы на продажу было выставлено порядка 2 200 лотов общим объемом 274 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Впервые с III квартала 2018 года наблюдается снижение данного показателя: количество экспонируемых квартир и апартаментов за 3 месяца сократилось в элитном сегменте на 10% и в премиум-

классе – на 8%. Основные причины снижения количества выставленных на продажу площадей – высокий спрос и небольшой объем нового предложения. При этом можно говорить о том, что объем предложения вернулся на уровень показателей конца прошлого года. Так, рассматривая динамику по сравнению со II полугодием 2018 г., можно отметить, что количество

### Основные показатели. Динамика

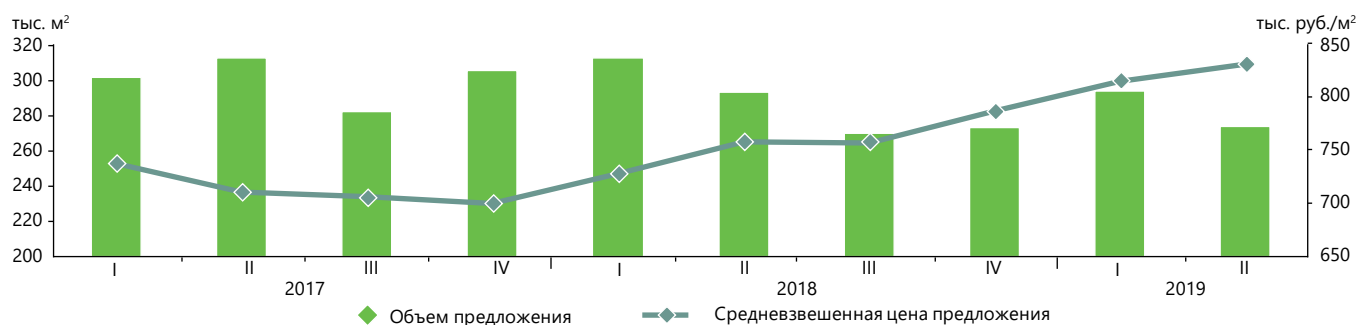
Предложение				
	Элитный сегмент	Динамика*	Премиальный сегмент	Динамика*
Объем предложения, шт.	801	-4%	1 402	4%
Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	1 110	12%	602	0%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	155	-1%	107	1%
Средняя стоимость, млн руб.	171	11%	64	1%
	Элитный сегмент	Динамика**	Премиальный сегмент	Динамика**
Спрос				
Число сделок, шт.	157	-13%	398	25%
Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	892	23%	572	10%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	160	22%	104	9%
Средняя стоимость, млн руб.	142	51%	59	20%

\* I полугодие 2019 г. / II полугодие 2018 г.

\*\* I полугодие 2019 г. / I полугодие 2018 г.

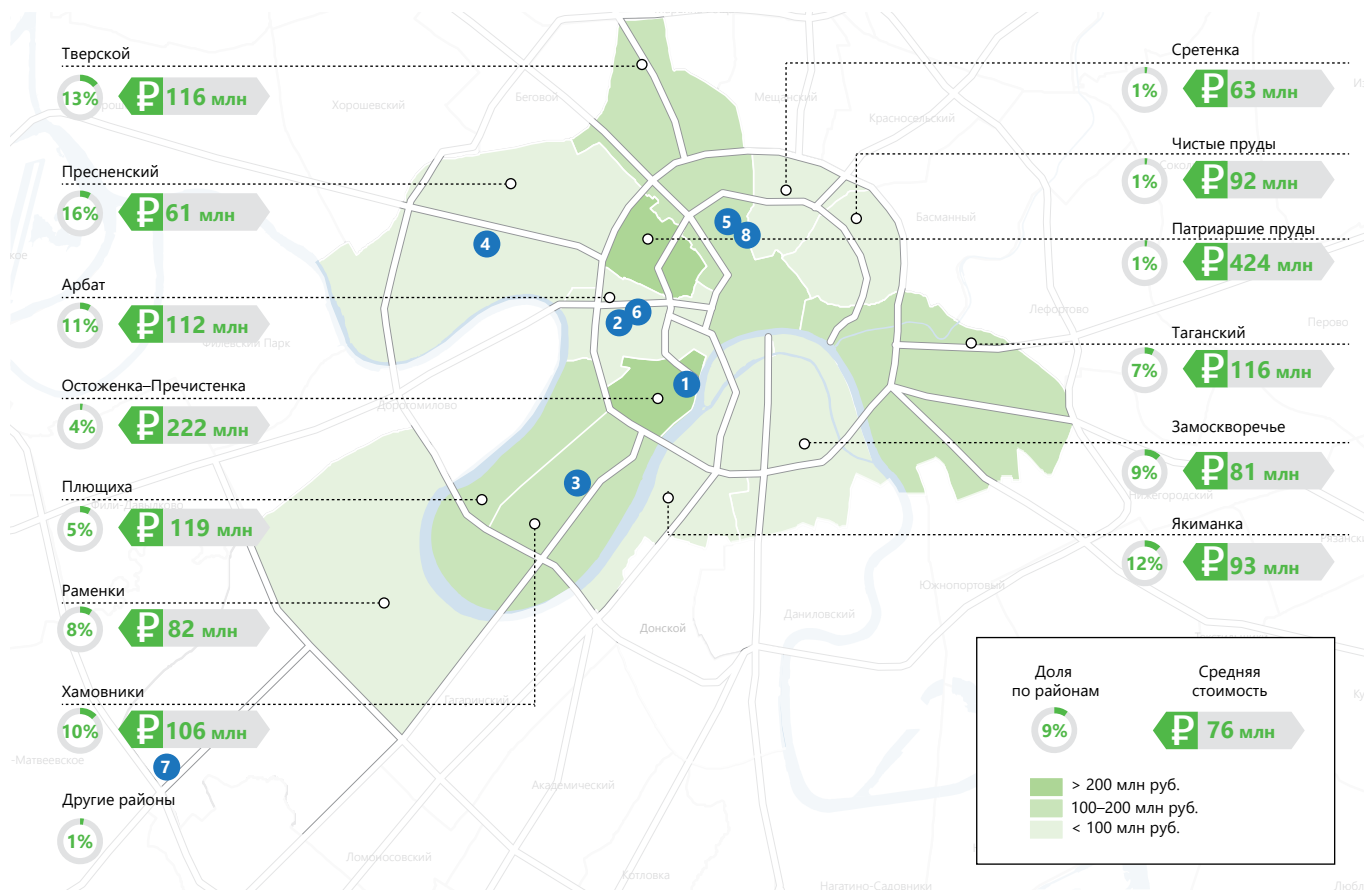
Источник: Knight Frank Research, 2019

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Комплексы, в которых начались официальные продажи в I полугодии 2019 г.

№	Название	Адрес	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Число лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки	Дата ввода в эксплуатацию
1	Allegoria Mosca	Остоженка ул., д.4, д. 6 (Остоженка)	Элит	«Стройтэкс»	апартаменты	57	Март 2019	Без отделки	II квартал 2021
2	Artisan	Арбат ул., 39 (Арбат)	Элит	Valartis Group	квартиры	30	Февраль 2019	Без отделки	IV квартал 2016
3	Eight Yards	Ефремова ул., д. 9А (Хамовники)	Премиум	«ПСТ»	апартаменты	8	Январь 2019	Без отделки	I квартал 2020
4	Lucky	2-я Звенигородская ул., вл. 12, стр. 6 (Пресненский)	Премиум	Vesper	квартиры, апартаменты	654	Январь 2019	Финишная	IV квартал 2021
5	Stoleshnikov 7	Столешников переулок, д. 7 стр. 1 (Тверской)	Элит	«ВМС-Девелопмент»	апартаменты	12	Май 2019	Финишная	II квартал 2020
6	The Book	Новый Арбат ул., 15 (Арбат)	Премиум	Capital Group	апартаменты	104	Январь 2019	Финишная	III квартал 2019
7	Река	Лобачевского ул., 114 (Раменки)	Премиум	«ДОНСТРОЙ»	квартиры	115	Июнь 2019	Без отделки	IV квартал 2021
8	Кузнецкий Мост, 12	Кузнецкий Мост ул., 12, 14 (Тверской)	Элит	KR Properties	апартаменты	62	Март 2019 (ранее закрытые продажи)	Финишная	II квартал 2020

Источник: Knight Frank Research, 2019



## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

лотов практически не изменилось (+1% за 6 месяцев) – сокращение предложения на 4% в элитном сегменте нивелировалось ростом на 4 п. п. в премиум-классе.

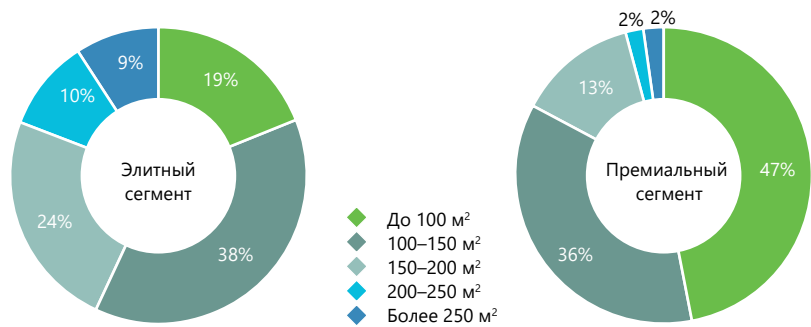
Во II квартале старт продаж был объявлен только в двух проектах высокобюджетного рынка – элитном клубном доме Stoleshnikov 7 от компании «ВМС-Девелопмент» и в премиальном ЖК «Река» («ДОНСТРОЙ»). Таким образом, за первое полугодие количество новых проектов составило 8 шт. с учетом комплекса «Кузнецкий Мост, 12», который вышел из закрытых продаж весной 2019 г. При этом проект «Река» находится в районе Раменки – достаточно редкой для данного сегмента локации, так как высокобюджетные объекты не часто возводятся за пределами ЦАО. К примеру, за последние полтора года все проекты высокобюджетного сегмента стартовали исключительно в центральных районах Москвы. Сейчас разрабатываются еще несколько проектов, которые будут расположены также на западе Москвы.

Наибольший объем предложения по-прежнему сконцентрирован в Пресненском районе – 16% от общего объема предложения. На втором и третьем местах – Тверской район (13%) и Якиманка (12%) соответственно, сместившая с данной позиции Арбат, доля которого теперь составляет 11% по причине высоких темпов продаж в проекте The Book.

За полугодие структура предложения в премиум-классе практически не изменилась: почти половину предложения (47%) формируют компактные лоты до 100 м<sup>2</sup>. Труднее всего найти квартиру или апартамент от 200 м<sup>2</sup>, составляющие 4% всех лотов в премиальных новостройках. Практически в равных долях сосредоточено недорогое предложение в бюджете до 50 млн руб. и в диапазоне 50–100 млн руб., на которые пришлось 44% и 43% соответственно. Средняя площадь на конец июня составила 107 м<sup>2</sup>, а средняя стоимость – 64 млн руб., что в обоих случаях на 1 п. п. выше значения на конец 2018 года.

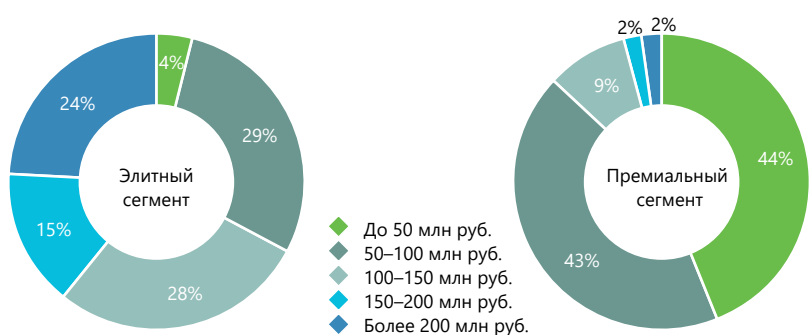
В элитном сегменте на 8 п. п. возросло количество дорогих лотов – стоимостью свыше 150 млн руб.: их доля составила 39%. В структуре предложения по площади, как и прежде, большую часть составляют квартиры и апартаменты от 100 до 150 м<sup>2</sup>. Средняя площадь лота в классе «элит» за полугодие снизилась на 1% и теперь равна 155 м<sup>2</sup>, а средняя стоимость, наоборот, увеличилась до значения 171 млн руб., показав положительную динамику в размере 11%.

### Структура предложения на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2019

### Структура предложения на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2019

### 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 м <sup>2</sup>	26,6%	9,3%	1,0%	0,1%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	3,0%	22,4%	8,6%	1,2%	1,3%
150–200 м <sup>2</sup>	0,05%	5,7%	5,6%	3,1%	2,8%
200–250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,2%	0,9%	1,8%	2,2%
Более 250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,2%	0,5%	3,4%

Источник: Knight Frank Research, 2019

### Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности



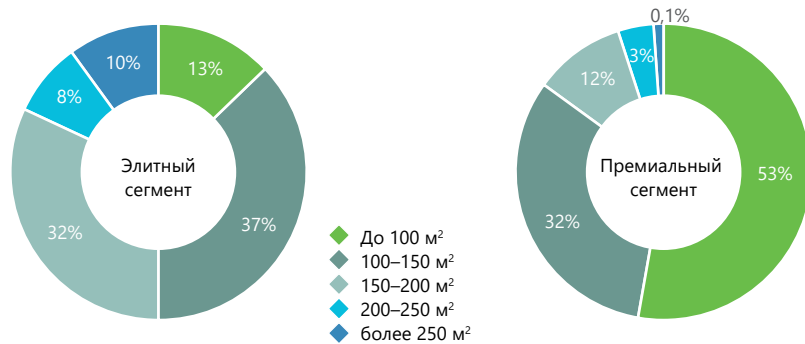
Источник: Knight Frank Research, 2019

## Спрос

Квартальная динамика сделок сопоставима с показателем прошлого года – 300 объектов за II квартал 2019 года. В целом по итогам I полугодия 2019 года было реализовано более 550 квартир и апартаментов, при этом каждый третий реализованный лот был с отделкой (годом ранее показатель не превышал 25% от общего объема сделок). Увеличение данной категории сделок напрямую коррелируется с трендом рынка по продаже максимально готового к проживанию жилья: если в конце 2018 года около 31% квартир и апартаментов были представлены с отделкой, то по итогам полугодия доля таких объектов увеличилась и составила 43%.

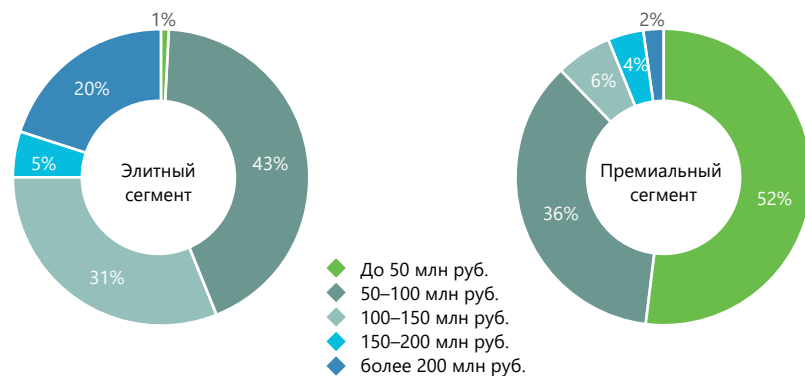
Бюджет сделки по сравнению с I полугодием 2018 увеличился на 26% и составил 83 млн руб., что во многом было обусловлено закрытием сразу нескольких крупных сделок в высоком ценовом диапазоне. Интерес покупателей к дорогим лотам (в бюджете от 200 млн руб.) вырос в 3 раза: за 6 месяцев текущего года было продано 38 подобных квартир и апартаментов, в то время как в прошлом году – 14. Повышенное внимание

### Структура сделок на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2019

### Структура сделок на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2019

### 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 м <sup>2</sup>	33,3%	8,3%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	4,5%	22,9%	5,6%	0,0%	0,2%
150–200 м <sup>2</sup>	0,2%	7,0%	6,3%	1,1%	1,6%
200–250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	1,1%	2,7%	1,3%
Более 250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	3,8%

Источник: Knight Frank Research, 2019

### Объекты-лидеры по числу проданных лотов



Садовые Кварталы



Lucky



The Book

## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Динамика числа и среднего бюджета сделки



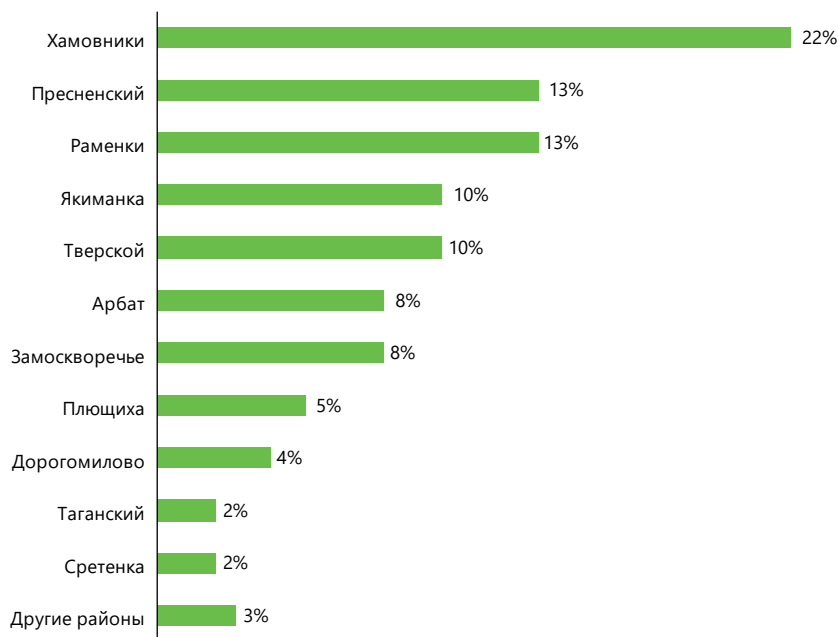
Источник: Knight Frank Research, 2019

прилекали пентхаусы, лоты с террасами и уникальными видовыми характеристиками.

В премиальном сегменте количество сделок с квартирами и апартаментами, площадь которых не превышает 100 м<sup>2</sup>, сократилось на 9%, а в элитном сегменте – на 15%. При этом доля проданных лотов в категории от 150 до 200 м<sup>2</sup> в классе «элит» теперь составляет 32% против 18% в первом полугодии прошлого года. Таким образом, средняя площадь сделки в премиум-классе составила 104 м<sup>2</sup> (+9% по сравнению с показателем 2018 года), в элитном сегменте – 160 м<sup>2</sup> (+22% по сравнению с показателем 2018 года).

Самой популярной локацией среди покупателей традиционно остаются Хамовники, где за 6 месяцев было заключено 22% всех сделок, при этом почти половина всех проданных за полугодие квартир и апартаментов высокобюджетного сегмента Москвы сосредоточена в трех локациях – Хамовниках, Раменках и Пресненском районах.

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

## Цены

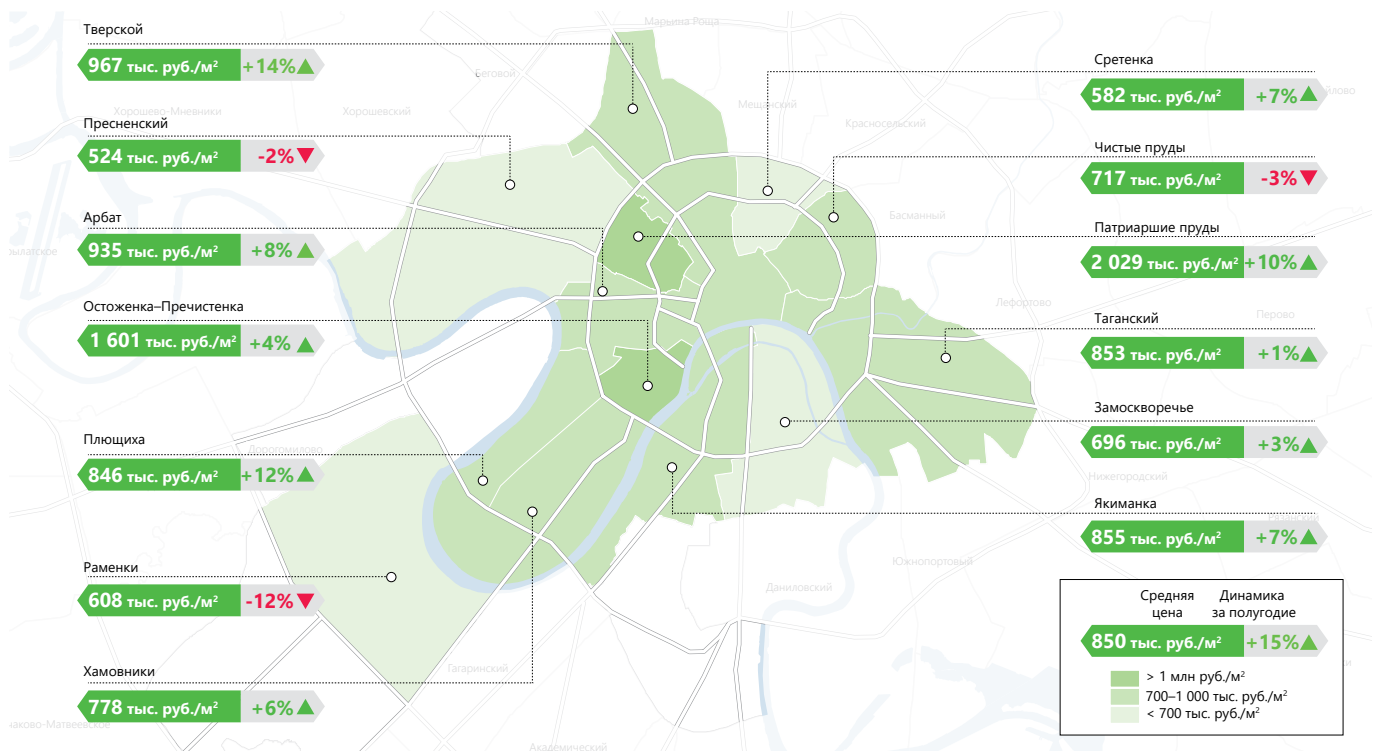
Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке в высокобюджетном сегменте сохранила тенденцию роста: на конец июня она составила 830 тыс. руб. за м<sup>2</sup>, что на 2% больше показателя I квартала 2019 года и на 6% больше показателя II полугодия 2018 года.

В премиум-классе в течение первого полугодия средняя цена квадратного метра оставалась стабильной и колебалась в пределах 1 п. п. По итогам шести месяцев показатель был зафиксирован на уровне 602 тыс. руб. за м<sup>2</sup>, что всего на

0,3% превышает аналогичный показатель конца 2018 года.

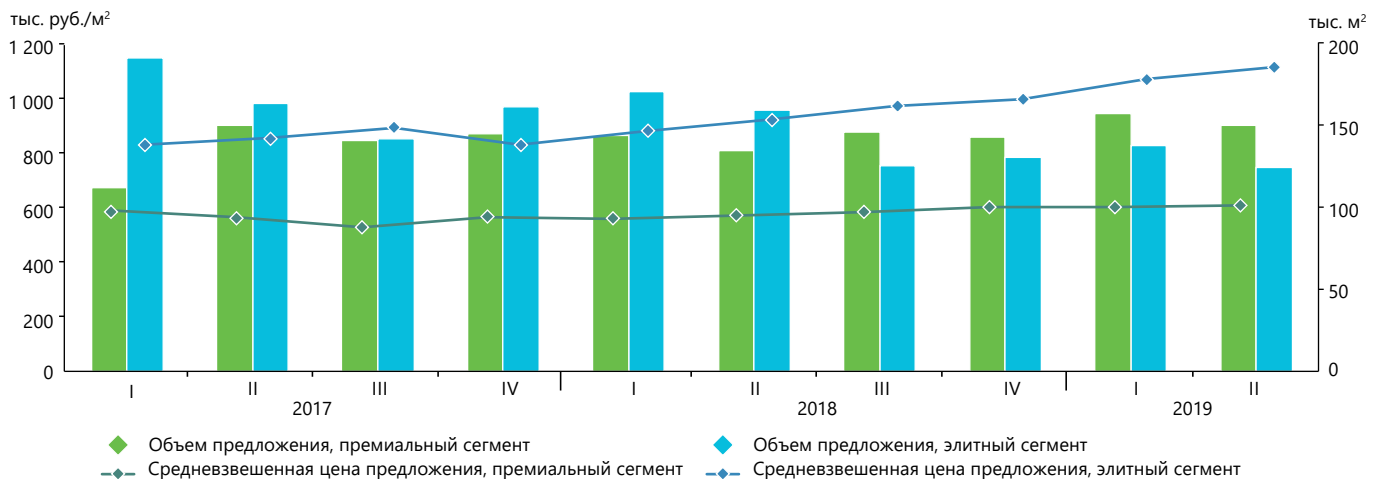
В элитном сегменте четко прослеживается положительная динамика, обуславливающая новые рекордные показатели. Так, за квартал средневзвешенная

### Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: Knight Frank Research, 2019

### Динамика средневзвешенной цены и объема предложения



Источник: Knight Frank Research, 2019

цена предложения в элитных новостройках выросла на 4%, за полугодие – на 12% и на конец июня достигла уровня 1 110 тыс. руб. за м². Очередной виток роста, главным образом, определен выходом нового проекта Stoleshnikov 7, высокий уровень цен в котором повлиял на рост средней цены по рассматриваемому классу.

Самым дорогим районом столицы по-прежнему остаются Патриаршие пруды, где цена «квадрата» составляет более 2 млн руб., что на 10% больше цены в локации 6 месяцев назад. Предложение на первичном рынке здесь ограничено всего двумя проектами, которые и определяют ценовую ситуацию. А средняя цена в самом доступном, Пресненском,

районе составила 524 тыс. руб. за м². (-2% за полугодие). Наибольшая отрицательная динамика в размере 12% была отмечена в районе Раменки по причине выхода на рынок нового проекта "Река" и сокращения экспонируемых лотов в текущих проектах. *Lest notium es aucibus etili consum, se prachus onsuppliu quidet ropostem*

# ВЫСОКОБЮДЖЕТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА

Особое положение на рынке высокобюджетной недвижимости занимает локация Бульварного кольца – исторического кластера, представляющего собой «подкову» из 10 бульваров и 13 площадей, характеризующегося плотной застройкой и низкой долей жилой недвижимости. Данная территория является наиболее престижной и дорогой: на ней сконцентрирована как деловая жизнь, так и культурная, хорошо представлена инфраструктурная составляющая, поэтому многие стремятся жить именно здесь.

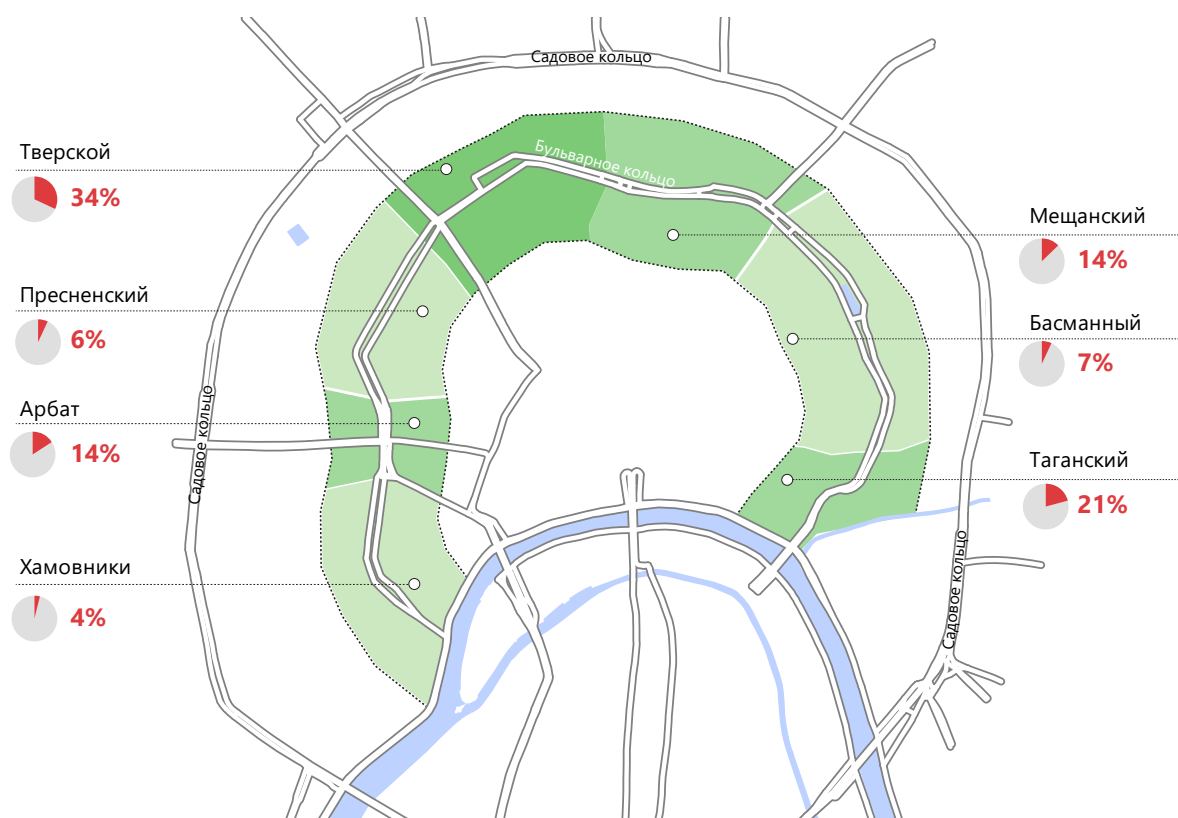
## Предложение

Предложение высокобюджетного жилья в проектах Бульварного кольца традиционно ограничено. На текущий момент в локации экспонируется десятая часть высокобюджетной недвижимости Москвы – объем предложения не превышает 36 тыс. м<sup>2</sup>, или 250 лотов, представленных в 13 проектах. При этом большую часть пред-

ложения составляют элитные лоты, сейчас это порядка 80%. Доля же предложения премиального сегмента сократилась в 3 раза за последние два года и составляет не более 20%. Основная причина – отсутствие новых проектов премиального уровня с 2017 года в совокупности со стабильно высоким уровнем спроса.

Следует отметить, что дефицит свободных площадок под застройку в совокупности с культурно-исторической наполненностью территории определили основной вектор развития – реконструкцию. Сейчас больше половины проектов (65%) в пределах Бульварного кольца относятся к данному формату.

Доля предложения по районам



Источник: Knight Frank Research, 2019

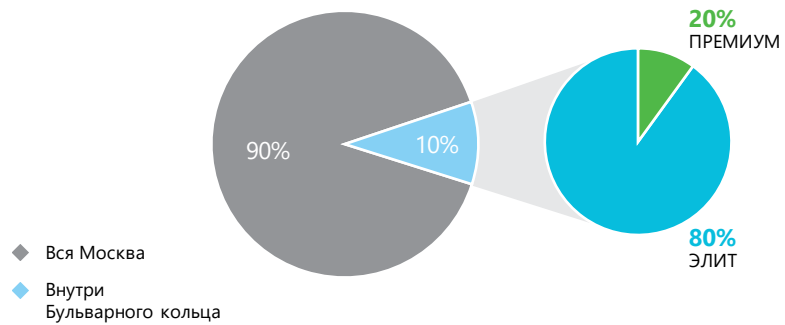


Средняя площадь лота за 3 года увеличилась на 6% (143 м<sup>2</sup> против 135 м<sup>2</sup> во II квартале 2016 года). Большую динамику в локации показала средняя стоимость лота, увеличившись за три года на 23%, по итогам первого полугодия 2019 года она достигла 179 млн руб. (против 145 млн руб. по итогам первого полугодия 2016).

## Спрос

Доля сделок в проектах Бульварного кольца составляет порядка 5% от общего количества всех реализованных лотов на высокобюджетном рынке столицы. Ввиду высоких бюджетов и ограниченности предложения продажи здесь носят единичный характер: за первое полугодие 2019 было заключено порядка 25 сделок, из которых 44% пришлось на лоты с отделкой. При этом в отличие от предложения, где лидирует элитный сегмент, наибольшая часть спроса за последние полтора года пришлась на премиум-класс (56% сделок).

### Доля Бульварного кольца



Источник: Knight Frank Research, 2019

### Структура предложения

	До 60 млн руб.	60–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	Более 200 млн руб.
До 60 м <sup>2</sup>	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
60–100 м <sup>2</sup>	6,0%	8,0%	0,5%	0,5%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	17,0%	20,0%	7,0%	4,0%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	1,0%	9,0%	5,0%	9,0%
Более 200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	11,0%

Источник: Knight Frank Research, 2019

### Объекты-лидеры по числу проданных лотов



#### NV / 9

Сегмент: премиум  
 Формат недвижимости: квартиры  
 Девелопер: Insignia

NV / 9 – новый клубный дом премиум-класса. Строительство ведется в минуте от Бульварного кольца, по адресу Большой Николоворобинский переулок, владение 9. NV / 9 представляет собой ансамбль из двух корпусов, высотой 7 и 9 этажей, с дизайнерским внутренним садом и собственным выходом в парк. Главный вход расположен со стороны Большого Николоворобинского переулка. Подземный паркинг распланирован на 130 машино-мест.



#### Большая Дмитровка IX

Сегмент: элит  
 Формат недвижимости: апартаменты  
 Девелопер: Ингеоцентр

Большая Дмитровка IX - закрытый квартал в центре Москвы. Три особняка: особняк «Свет», особняк «Порода», особняк «История», выполненные в различных стилях, образуют единое пространство для жизни с общим променадом и инфраструктурой. Подземный паркинг на 209 машиномест, включающий станции для зарядки электрокаров, отдельный лифт для спорткаров, а также автомойку, расположен под современными особняками.

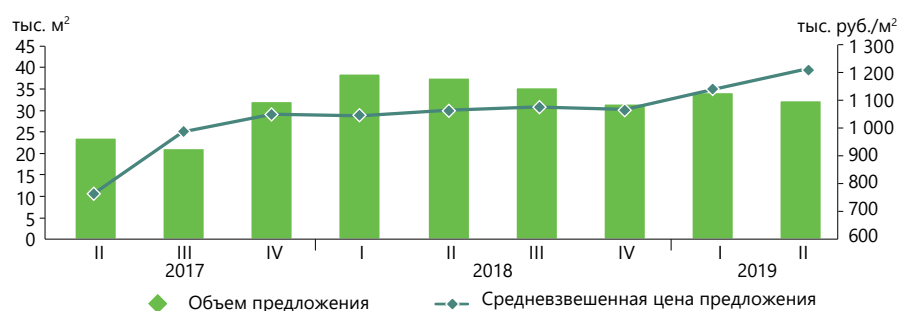
## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Структура спроса

	До 60 млн руб.	60–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	Более 200 млн руб.
До 60 м <sup>2</sup>	16,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
60–100 м <sup>2</sup>	8,0%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	16,0%	16,0%	0,0%	0,0%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	4,0%	4,0%	4,0%	12,0%
Более 200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,0%

Источник: Knight Frank Research, 2019

### Динамика объема предложения и средневзвешенной Бульварного кольца



Источник: Knight Frank Research, 2019



ЖК Дом с Атлантами

Средневзвешенная цена спроса проектов Бульварного кольца в среднем на 25% выше аналогичного показателя по всему рынку и без учета финальных скидок от застройщиков составляет 1 130 тыс. руб. за м<sup>2</sup> (по реализованным квартирам и апартаментам за январь – июнь 2019 года).

В первом полугодии 2019 года лидером по числу проданных лотов в премиум-классе стал жилой комплекс NV/9, где было заключено 24% всех сделок в пределах Бульварного кольца. В элитном сегменте самым востребованным оказался проект «Большая Дмитровка IX».

## Цены

Средневзвешенная стоимость квадратного метра проектов Бульварного кольца на конец июня достигла 1 210 тыс. руб., что в полтора раза выше показателя рынка высокобюджетной недвижимости всей Москвы. За год цена в рассматриваемой локации выросла на 14%. При этом средняя цена квадратного метра в проектах премиум-класса на Бульварном кольце составляет 609 тыс. рублей. В элит-классе показатель вдвое выше – 1,34 млн руб./м<sup>2</sup>.

### ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Андрей Соловьев**

Директор  
asolo@kf.expert

### ИССЛЕДОВАНИЯ И КОНСАЛТИНГ

**Ольга Широкова**

Директор, Россия и СНГ  
os@kf.expert

+7 (495) 981 0000  
kf.expert



© Knight Frank LLP 2019 – 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.