

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. м² 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

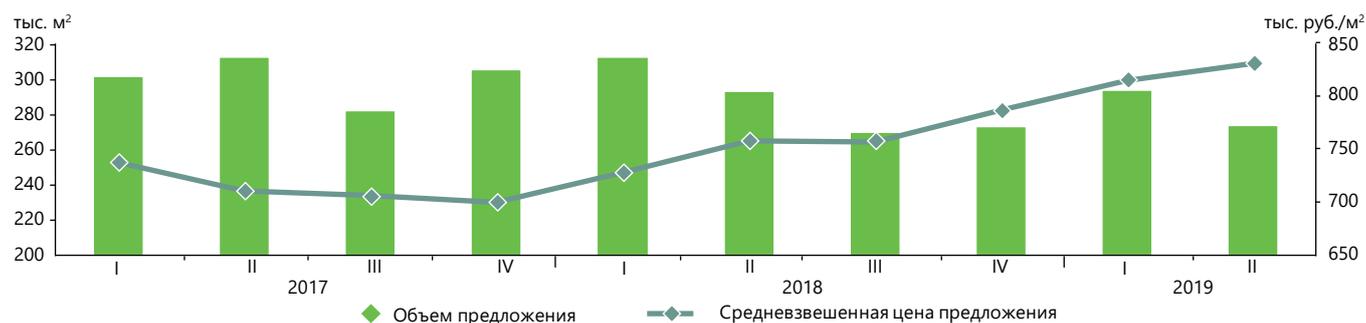
Предложение				
	Элитный сегмент	Динамика*	Премиальный сегмент	Динамика*
Объем предложения, шт.	801	-4%	1 402	4%
Средняя цена, тыс. руб./м ²	1 110	12%	602	0%
Средняя площадь, м ²	155	-1%	107	1%
Средняя стоимость, млн руб.	171	11%	64	1%
	Элитный сегмент	Динамика**	Премиальный сегмент	Динамика**
Спрос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

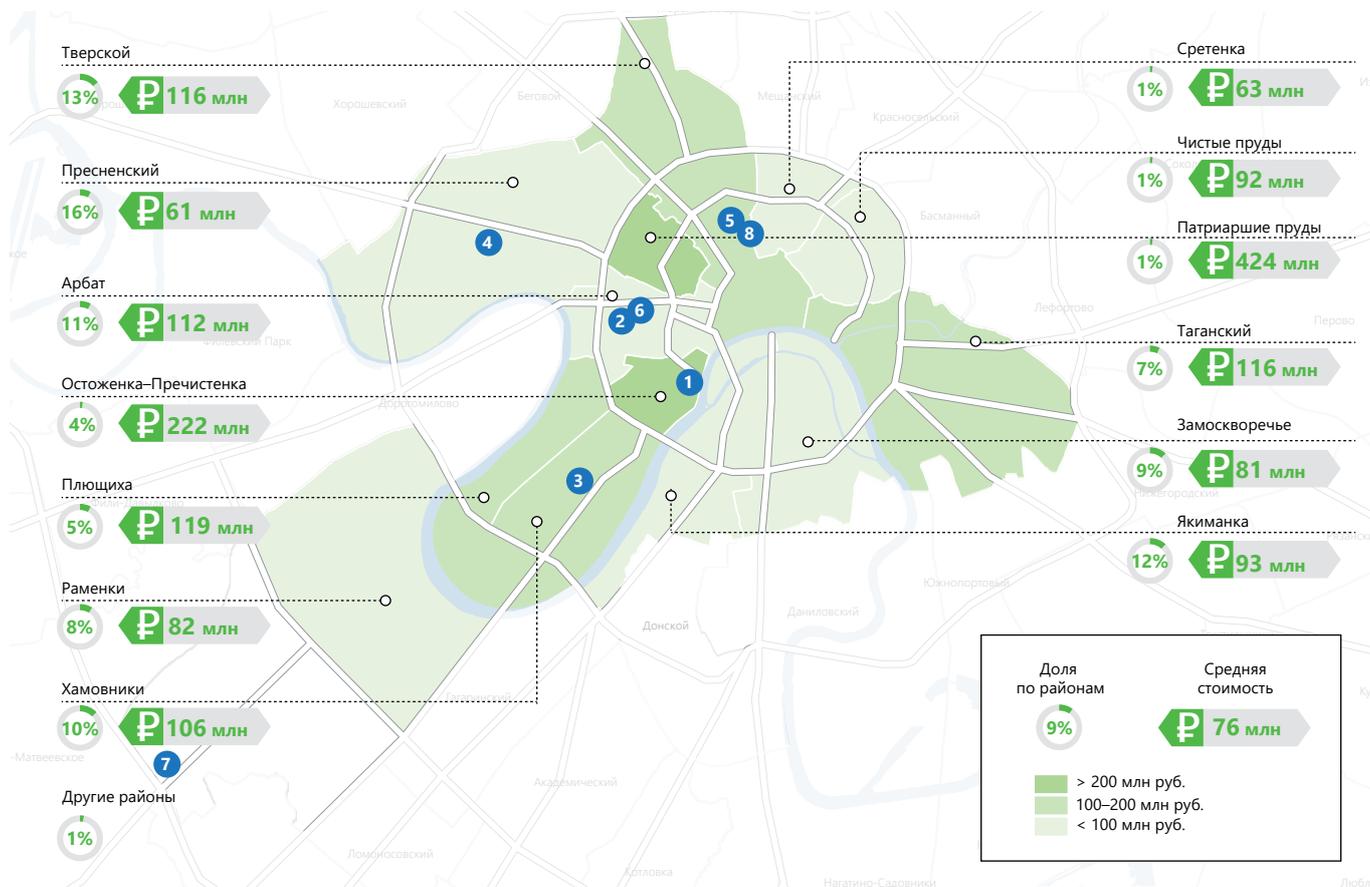
Источник: Knight Frank Research, 2019

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.

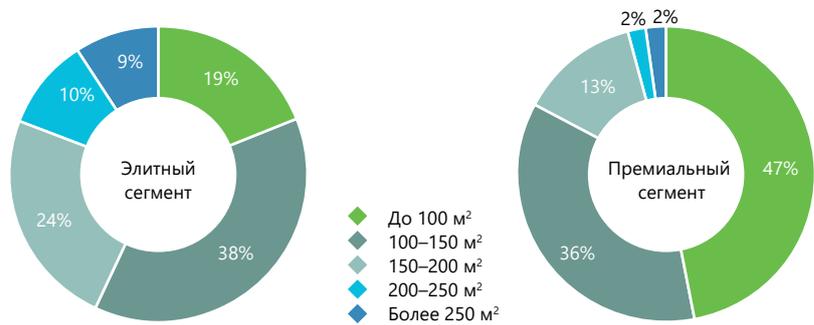
Во II квартале старт продаж был объявлен только в двух проектах высокобюджетного рынка – элитном клубном доме Stoleshnikov 7 от компании «ВМС-Девелопмент» и в премиальном ЖК «Река» («ДОНСТРОЙ»). Таким образом, за первое полугодие количество новых проектов составило 8 шт. с учетом комплекса «Кузнецкий 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 м². Труднее всего найти квартиру или апартамент от 200 м², 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 м², а средняя стоимость – 64 млн руб., что в обоих случаях на 1 п. п. выше значения на конец 2018 года.

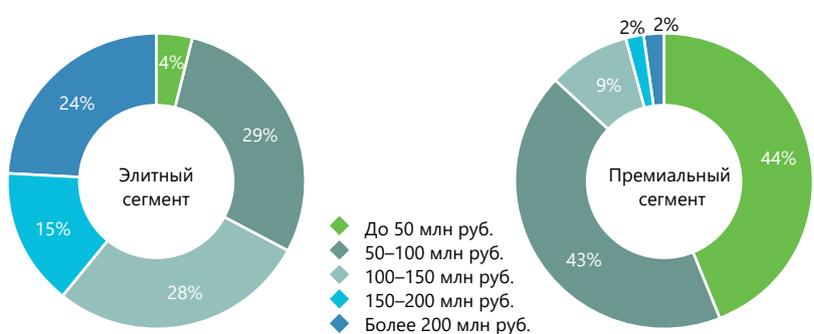
В элитном сегменте на 8 п. п. возросло количество дорогих лотов – стоимостью свыше 150 млн руб.: их доля составила 39%. В структуре предложения по площади, как и прежде, большую часть составляют квартиры и апартаменты от 100 до 150 м². Средняя площадь лота в классе «элит» за полугодие снизилась на 1% и теперь равна 155 м², 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 ²	26,6%	9,3%	1,0%	0,1%	0,0%
100–150 м ²	3,0%	22,4%	8,6%	1,2%	1,3%
150–200 м ²	0,05%	5,7%	5,6%	3,1%	2,8%
200–250 м ²	0,0%	0,2%	0,9%	1,8%	2,2%
Более 250 м ²	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



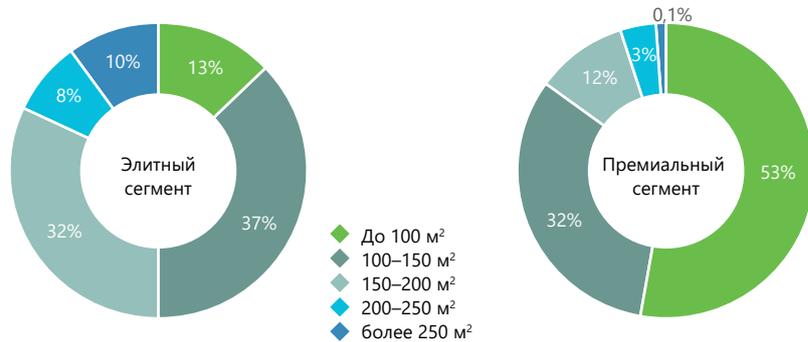
Источник: Knight Frank Research, 2019

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%.

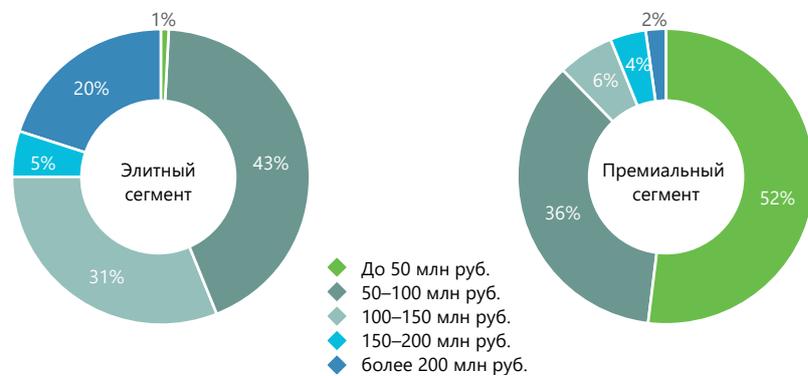
Бюджет сделки по сравнению с I полугодием 2018 увеличился на 26% и составил 83 млн руб., что во многом было обусловлено закрытием сразу нескольких крупных сделок в высоком ценовом диапазоне. Интерес покупателей к дорогим лотам (в бюджете от 200 млн руб.) вырос в 3 раза: за 6 месяцев текущего года было 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 ²	33,3%	8,3%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	4,5%	22,9%	5,6%	0,0%	0,2%
150–200 м ²	0,2%	7,0%	6,3%	1,1%	1,6%
200–250 м ²	0,0%	0,0%	1,1%	2,7%	1,3%
Более 250 м ²	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



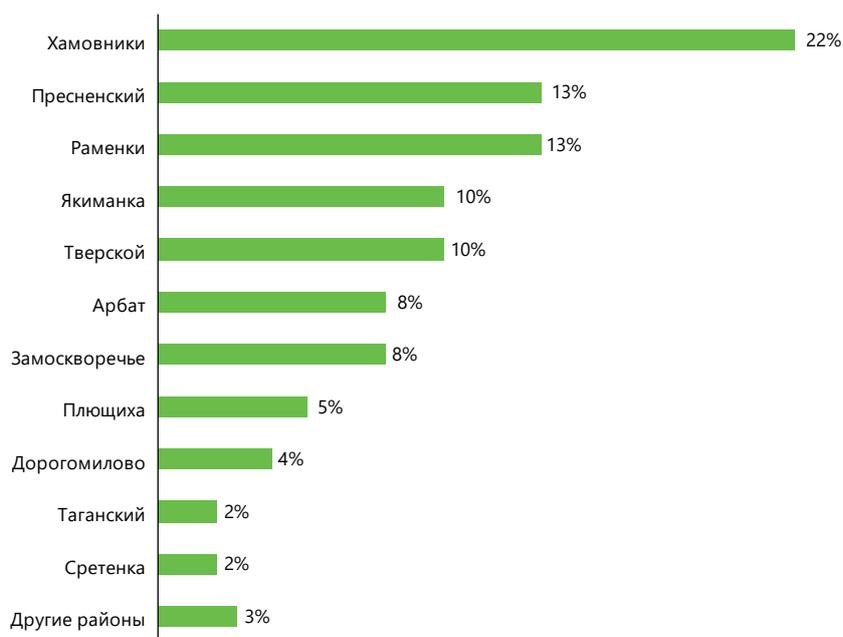
Источник: Knight Frank Research, 2019

прилекали пентхаусы, лоты с террасами и уникальными видовыми характеристиками.

В премиальном сегменте количество сделок с квартирами и апартаментами, площадь которых не превышает 100 м², сократилось на 9%, а в элитном сегменте – на 15%. При этом доля проданных лотов в категории от 150 до 200 м² в классе «элит» теперь составляет 32% против 18% в первом полугодии прошлого года. Таким образом, средняя площадь сделки в премиум-классе составила 104 м² (+9% по сравнению с показателем 2018 года), в элитном сегменте – 160 м² (+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 районе.

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

Цены

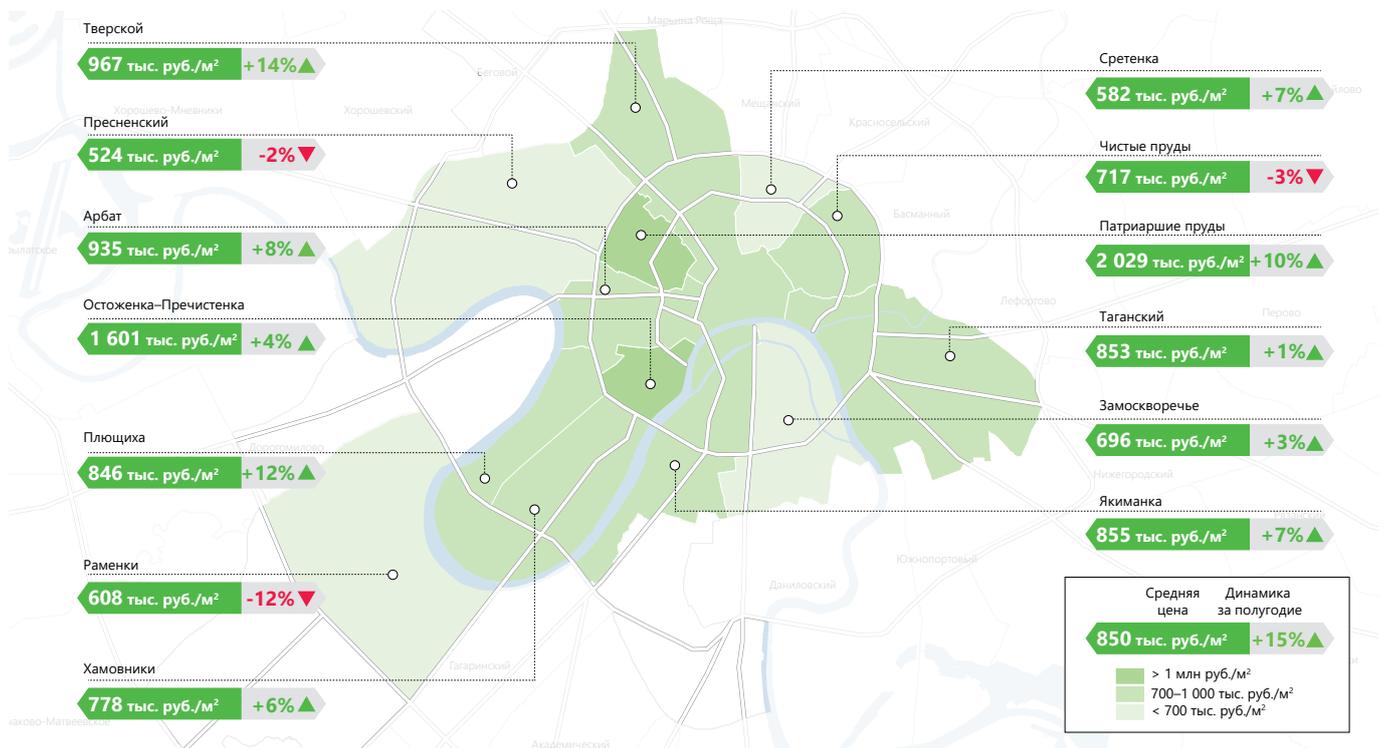
Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке в высокобюджетном сегменте сохранила тенденцию роста: на конец июня она составила 830 тыс. руб. за м², что на 2% больше показателя I квартала 2019 года и на 6% больше показателя II полугодия 2018 года.

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 м², 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. м², 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



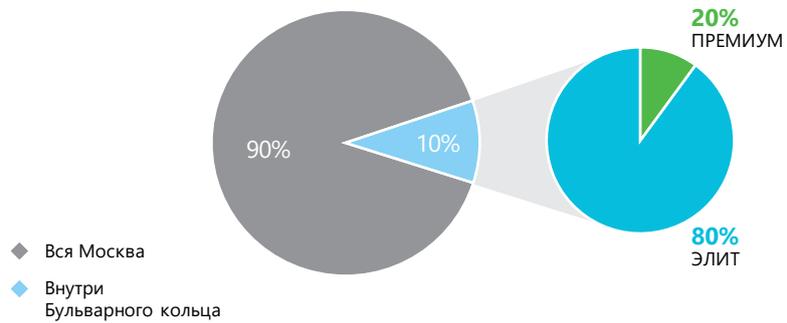
Источник: Knight Frank Research, 2019

Средняя площадь лота за 3 года увеличилась на 6% (143 м² против 135 м² 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 ²	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
60–100 м ²	6,0%	8,0%	0,5%	0,5%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	17,0%	20,0%	7,0%	4,0%
150–200 м ²	0,0%	1,0%	9,0%	5,0%	9,0%
Более 200 м ²	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 ²	16,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
60–100 м ²	8,0%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	16,0%	16,0%	0,0%	0,0%
150–200 м ²	0,0%	4,0%	4,0%	4,0%	12,0%
Более 200 м ²	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 м² (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./м².

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.