

Colliers

accelerating success.

Россия | Москва
I квартал 2021 г.

Жилая
недвижимость
премиум-класса



Тенденции рынка новостроек Москвы



На рынке жилой недвижимости Москвы в I квартале 2021 г. зафиксирован очередной рекорд по объемам поглощения (далее – спрос). В I квартале объем сделок по сравнению с IV кварталом 2020 г. снизился, но в сравнении с аналогичными периодами прошлых лет, объем зарегистрированных сделок в Росреестре вырос и достиг максимума.

В премиум-классе объем зарегистрированных ДДУ составил 39 тыс. м², что показывает рост в сравнении с показателями I кварталов последних пяти лет. Доля сделок по ипотеке составила 34%, что говорит о меньшем влиянии на рынок премиум-класса льготной ипотеки по сравнению с бизнес-классом.

Несмотря на увеличение ключевой ставки в марте 2021 г. до уровня 4,5%, ипотечные ставки пока не спешат индексироваться вслед за ключевой. В основном это обусловлено действующей программой льготной ипотеки, которая будет действовать до июля 2021 г. Мы ожидаем, что влияние на рынок роста ключевой ставки будет более показательным по итогам II квартала.

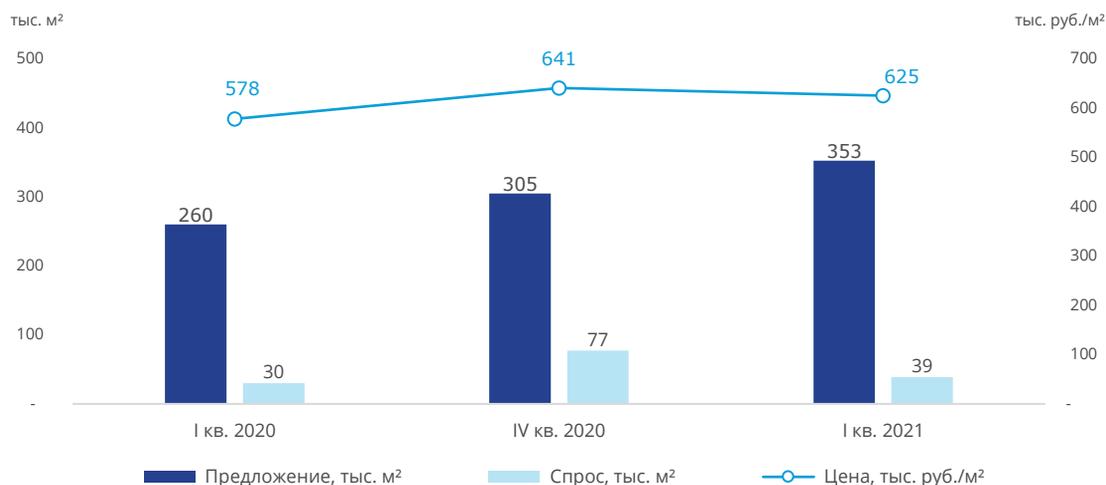
В премиум-классе за квартал цена показала снижение за счет более активного вывода в реализацию больших площадей, при этом за год цена выросла на 8%, в большей степени благодаря росту цен на квартиры.

В I квартале девелоперы продолжили выводить на рынок новые проекты и корпуса/очереди в составе существующих жилых комплексов, объем нового предложения премиум-класса составил более 97 тыс. м².

Основные индикаторы рынка

График 1
Основные индикаторы рынка, премиум-класс

Источник: Colliers



В премиум-классе в I квартале 2021 г. на рынок вышло более 97 тыс. м² нового предложения, а общий объем экспозиции составил 353 тыс. м² или 3,3 тыс. лотов.

Объем предложения на рынке новостроек премиум-класса за последние 12 месяцев вырос на 36%, а в сравнении с предыдущим кварталом на 16%. Средняя площадь предложения – 107 м², как и в бизнес-классе, превышает среднюю площадь реализованного лота – 101 м².

Общий объем спроса составил почти 39 тыс. м², что на 50% меньше, чем в прошлом квартале, а в сравнении с I кварталом 2020 г. вырос на 30%.

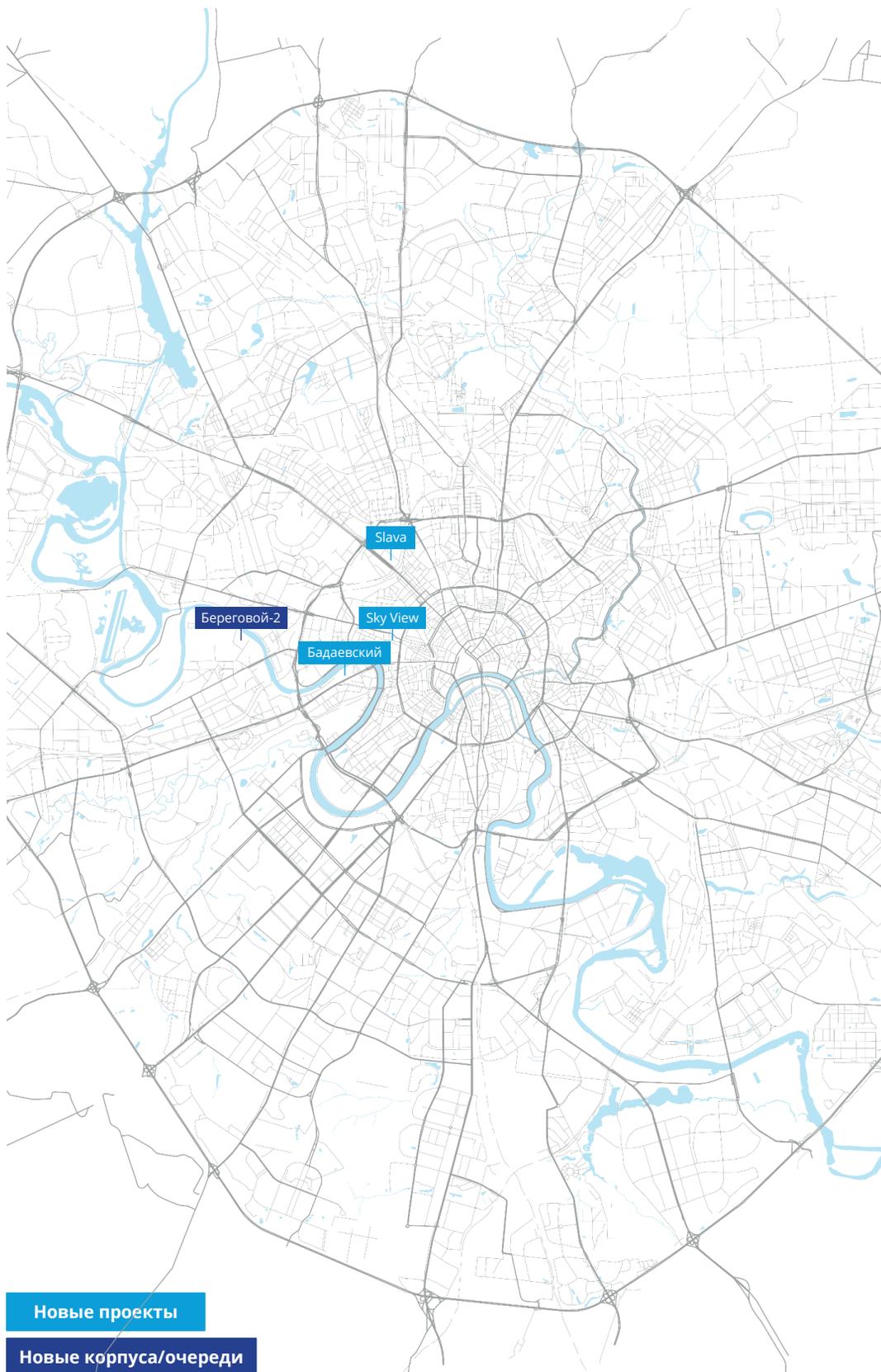
Средневзвешенная цена в I квартале 2021 г. составила 625 тыс. руб./м², при этом цена выросла за год на 8%, а в сравнении с прошлым кварталом снизилась на 2,5%, что вызвано активным вымыванием квартир и апартаментов небольших площадей.

Таблица 1
Основные индикаторы рынка в сравнении I кварталов 2020 и 2021 гг., премиум-класс

Источник: Colliers

Показатель	I квартал 2020	I квартал 2021
Объем предложения по площади в экспозиции, м²	260 000	352 666
Объем предложения по кол-ву лотов в экспозиции, шт.	2 549	3 308
Объем нового предложения, м²	1 000	97 093
Средняя площадь лота, м²	102	107
Средневзвешенная цена предложения, руб./м²	578 000	625 165
Средний бюджет предложения, млн руб.	59	67
Объем поглощения, м²	30 000	38 747
Средняя площадь реализованного лота, м²	96	101

Карта нового предложения премиум-класса



Анализ новостроек премиум-класса



На рынке жилой недвижимости Москвы в премиум-классе в рамках I квартала 2021 г. на рынок вышло более 97 тыс. м² или 1 039 лотов. При этом в ЖК «Береговой» был объявлен старт продаж второй очереди, а в комплексе апартаментов SLAVA началась регистрация ДДУ. Также на рынок вышло два уникальных проекта – Sky View и «Бадаевский».

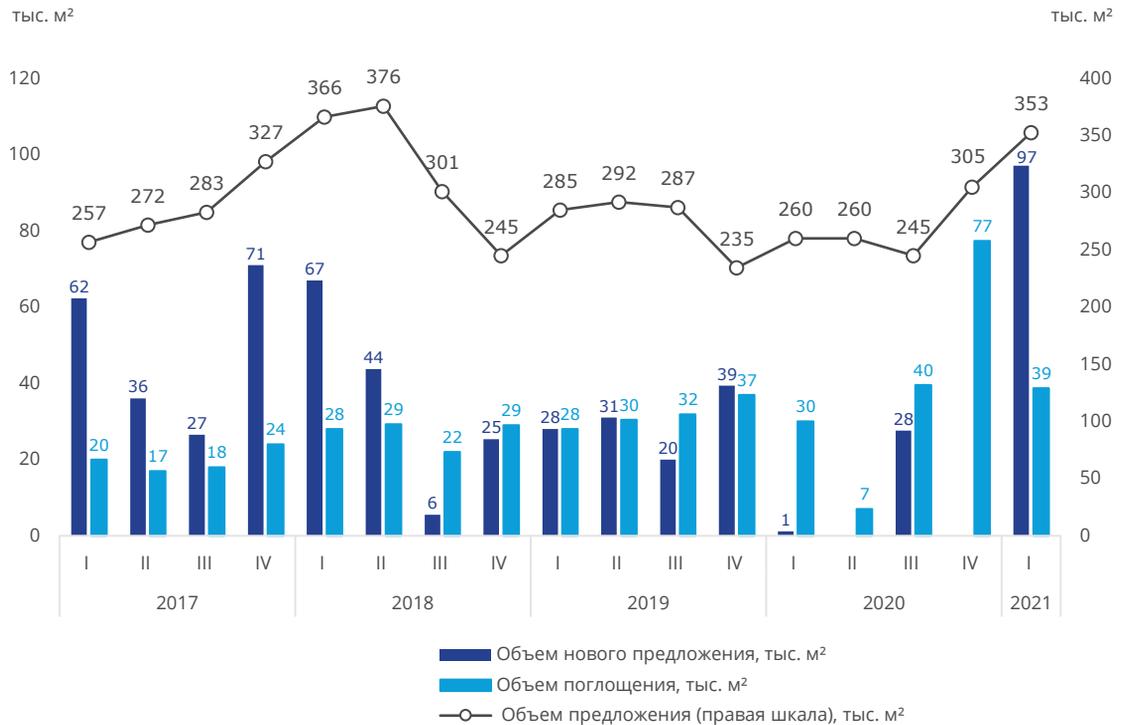
Таблица 2
Новое предложение I квартала 2021 г., премиум-класс

Источник: Colliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ЗАО	квартиры	Береговой-2	секции 1-14	Главстрой Девелопмент	III кв. 2025	3 080
ЗАО	квартиры и апартаменты	Бадаевский		Capital Group	IV кв. 2024	326
САО	апартаменты	Slava	корп. 3, 4, 5, 6	MR Group	III кв. 2022	557
ЦАО	апартаменты	Sky View		СЗ Киноцентр	I кв. 2023	

График 2
Динамика объема предложения, премиум-класс

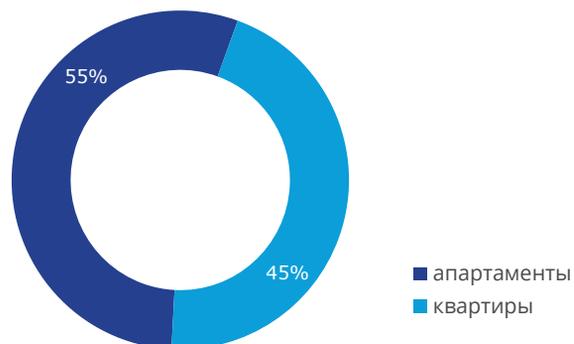
Источник: Colliers



На рынке жилой недвижимости премиум-класса в I квартале 2021 г. вышло на рынок более 97 тыс. м², а общий объем предложения составил 353 тыс. м² жилья, что на 16% больше, чем в предыдущем квартале и на 36% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В связи с выходом нескольких новых проектов на рынке восполнится тот недостающий объем предложения, который ощущался в середине 2020 г.

График 3
Структура предложения по типу недвижимости, премиум-класс, %

Источник: Colliers



Среди проектов премиум-класса на рынке по итогам I квартала представлено 193 тыс. м² апартаментов, что составляет 55% от общего объема предложения в данном сегменте. На квартиры приходится 45% или 160 тыс. м².

В структуре предложения премиум-класса в части квартир наибольший объем предложения приходится на ЗАО – 64%, в котором преимущественно представлены новая очередь проекта «Береговой-2», а также уже реализующийся проект Victory Park Residence. На втором месте ЦАО с долей 21,4%, наибольший объем которого представлен в проекте Capital Towers.

В структуре предложения по округам в части апартаментов наибольший объем пришелся на ЦАО – 81,9% от общего объема предложения, который преимущественно представлен новым проектом Sky View, а также уже реализующимся проектом «ОКО». На втором месте ЗАО с долей 11,3%.



График 4
Структура предложения по округам, премиум-класс, %

Источник: Colliers

В структуре предложения квартир наибольшую долю занимают 3-комнатные лоты, их доля составила 37%. На втором месте 2-комнатные лоты с показателем 33%. При этом в сегменте премиум в сравнении с бизнес-классом уже больше представлено многокомнатных квартир, их доля составила 15%. Студии на рынке жилой недвижимости премиум-класса в дефиците,

представлено менее 1% и ни одной студии не было продано за прошлый квартал.

В структуре предложения апартаментов наибольшую долю занимают 2-комнатные лоты – 44%, что на 11,8 п. п. больше, чем по квартирам. На втором месте 1-комнатные апартаменты – 20% от общего объема предложения премиум-класса.

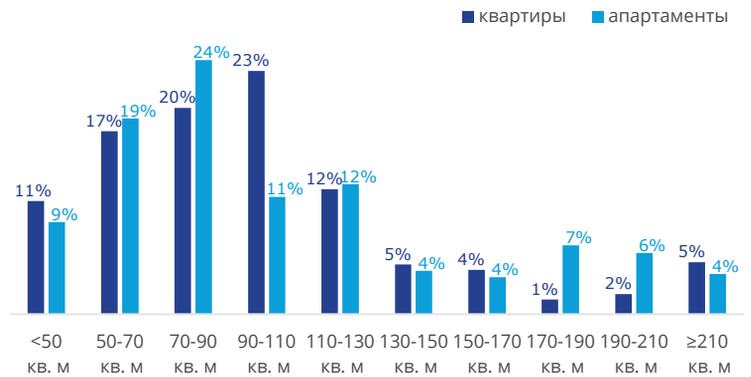


График 5
Структура предложения по количеству комнат, премиум-класс, %

Источник: Colliers

График 6
Структура предложения по площади,
премиум-класс, %

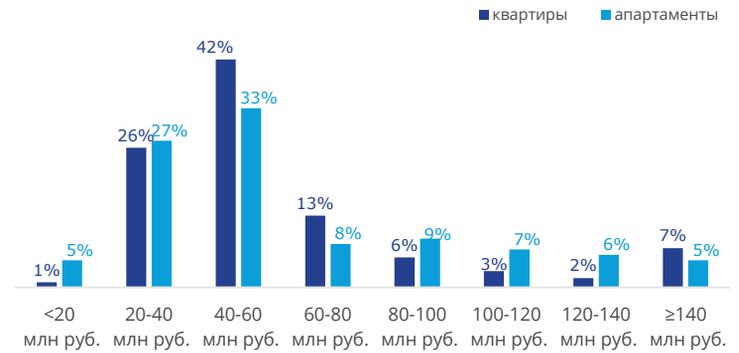
Источник: Colliers



В структуре предложения по площадям наибольшую долю занимают квартиры площадью от 70 до 110 м², по апартаментам наибольший объем представлен диапазоном площадей от 50 до 90 м².

График 7
Структура предложения по бюджетам,
премиум-класс, %

Источник: Colliers



В структуре предложения по бюджету наибольшую долю занимают квартиры стоимостью от 40 до 60 млн рублей, доля таких квартир составила 42%. Апартаменты за счет меньшей средневзвешенной цены представлены преимущественно в диапазоне от 20 до 60 млн рублей.

График 8
Динамика средневзвешенной цены, премиум-класс, тыс. руб./м²

Источник: Colliers



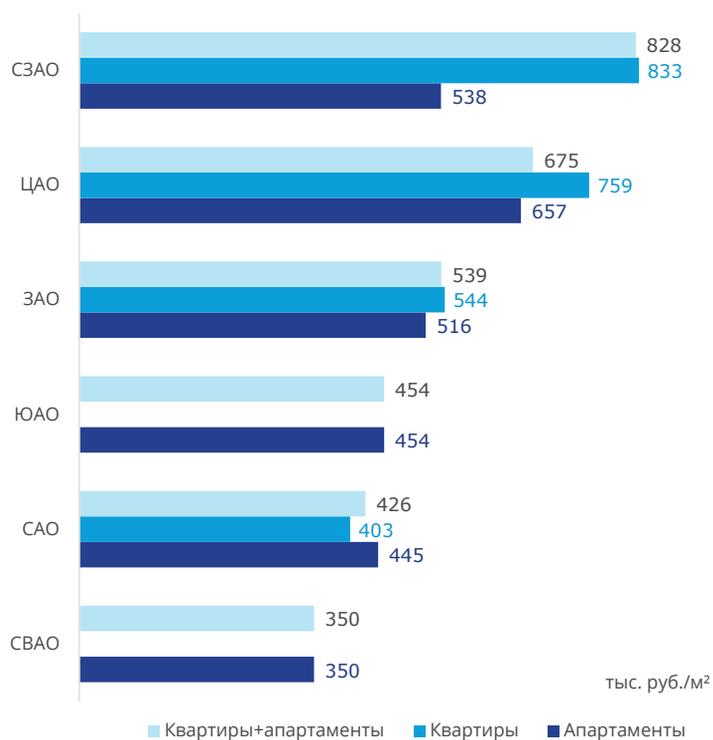


График 9
Средневзвешенная цена по округам,
премиум-класс, тыс. руб./м²

Источник: Colliers

Максимальный уровень средневзвешенной цены квартир и апартаментов премиум-класса представлен в Северо-Западном АО – 828 тыс. руб./м², на такой высокий уровень цен повлиял в основном сегмент квартир, а именно ЖК «Резиденция Монэ». По апартаментам наибольший уровень цен установлен в ЦАО – 657 тыс. руб./м², в проектах ММДЦ «Москва-Сити».

График 10
Структура спроса по типу
недвижимости, премиум-класс, %

Источник: Colliers

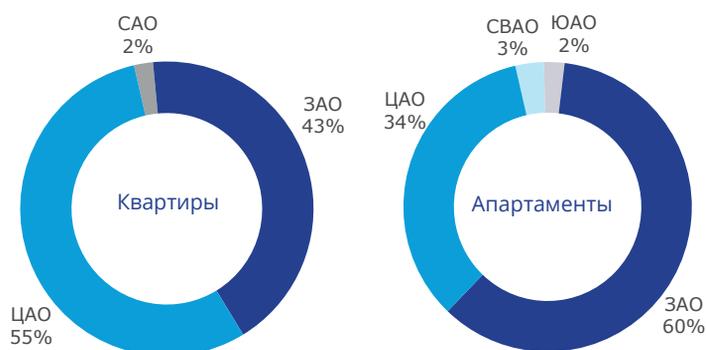


Общий объем спроса на рынке жилой недвижимости премиум-класса составил почти 39 тыс. м², при этом квартир было продано 32 тыс. м², а апартаментов чуть более 7 тыс. м², поэтому доля апартаментов в структуре спроса составила всего 18%.

Ипотека в сегменте премиум-класса пользуется меньшей популярностью среди клиентов. Как правило в премиум-классе большинство клиентов оплачивает покупку либо 100% оплатой, либо с помощью рассрочки, и таких сделок в I квартале 2021 г. было 66%.

График 11
Структура спроса по округам,
премиум-класс, %

Источник: Colliers



В структуре сделок премиум-класса среди новостроек Москвы с предложением покупки квартир наибольшую долю составили проекты в ЦАО и ЗАО – 55% и 43% соответственно. При этом наибольшим спросом пользовались 3-комнатные квартиры, их доля составила 34% от общего количества зарегистрированных ДДУ. Студии не были реализованы в рамках квартала.

В части апартаментов структура сделок по территориальной принадлежности отличается от ситуации с квартирами. В ЦАО доля сделок с апартаментами составила 34%, что на 21 п. п. меньше, чем по квартирам, первое же место по количеству сделок с апартаментами зафиксировано в ЗАО – 60%. Наибольшим спросом пользовались 3-комнатные апартаменты.

График 12
Структура спроса по количеству комнат,
премиум-класс, %

Источник: Colliers

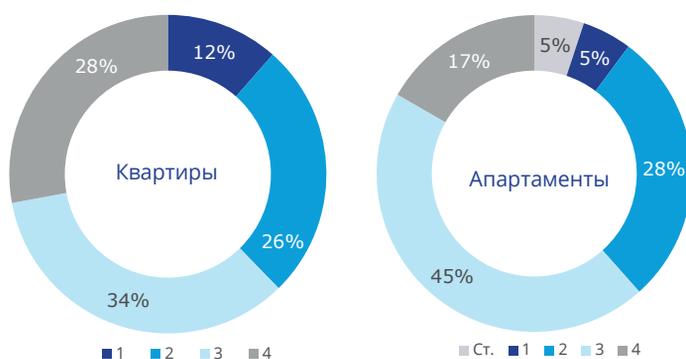
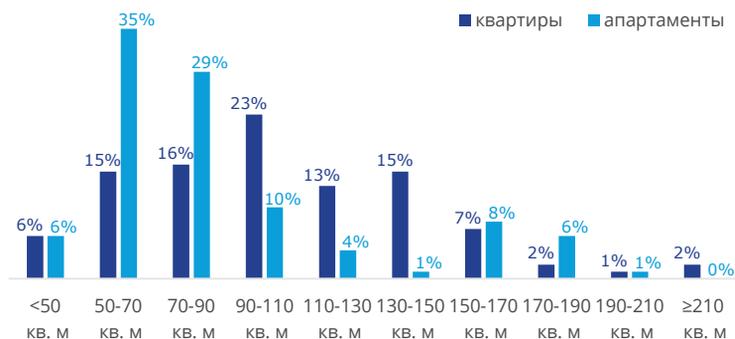


График 13
Структура спроса по площади,
премиум-класс, %

Источник: Colliers



В структуре спроса в разбивке по площадям наибольшую долю заняли квартиры от 90 до 110 м². Среди апартаментов максимальным спросом пользовались крупные 2-комнатные лоты площадью от 50 до 70 м², их доля составила 35%, и небольшие 3-комнатные апартаменты площадью от 70 до 90 м² – 29% от общего объема сделок.



Прогнозы

I квартал 2021 г. стал отправной точкой возвращения рынка новостроек Москвы в привычный ритм жизни, но в большей степени пока это происходит благодаря сезонности, которая повлияла на снижение уровня спроса и уровня нового предложения. Безусловно главным показателем успешного прохождения коронакризиса будут итоги III квартала 2021 г., когда завершит свое действие программа льготной ипотеки по 6,5%, а во II квартале перед прекращением действия льготной ипотеки ожидается всплеск спроса, как демонстрировал уже рынок осенью 2020 г., когда ожидалось прекращение действия льготных ставок по ипотеке к 1 ноября.

Главными вопросами, которые будут решаться в течение всего 2021 г., являются, прежде всего, снижение темпов роста цен, а также восполнение объемов предложения на рынке путем строительства новых проектов и вывод их в реализацию. Данные вопросы уже активно прорабатываются правительством РФ и Центральным Банком, в связи с чем основным прогнозом становится восстановление рынка и снижение темпов роста цен на жилую недвижимость.

В 2021 году ожидается правовое урегулирование апартментов, как было отмечено в конце 2020 г., цены на апартменты уже показали свой рост на фоне новостной волны о том, что апартменты могут быть приравнены к квартирам. До августа 2021 года кабмину было поручено внести поправки в части правового урегулирования апартментов, поэтому для данного типа недвижимости прогнозируется сокращение разницы в цене относительно квартир. При этом земельные участки под строительство апартментов могут пользоваться меньшим спросом в течение всего года.

Еще одним ожидаемым прогнозом становится тенденция к уменьшению средней площади лотов, как показывают данные Росреестра, уже сейчас отмечается увеличение спроса на компактные планировочные решения, что происходит благодаря меньшей стоимости на такие квартиры и апартменты.

За счет нововведений в процедуре изменения ВРИ и сложностей получения документации на землю, а также высоких цен на покупку земли, продолжится укрупнение игроков рынка недвижимости.

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин
Партнер
Vladimir.Sergunin@colliers.com

Кирилл Голышев
Директор
Kirill.Golyshhev@colliers.com

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Анна Ахламова
Старший аналитик
Anna.Murmuridis@colliers.com

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина, АСИМ
Региональный директор
Olga.Bakulina@colliers.com

Copyright © 2021 Colliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.colliers.com



Accelerating success.