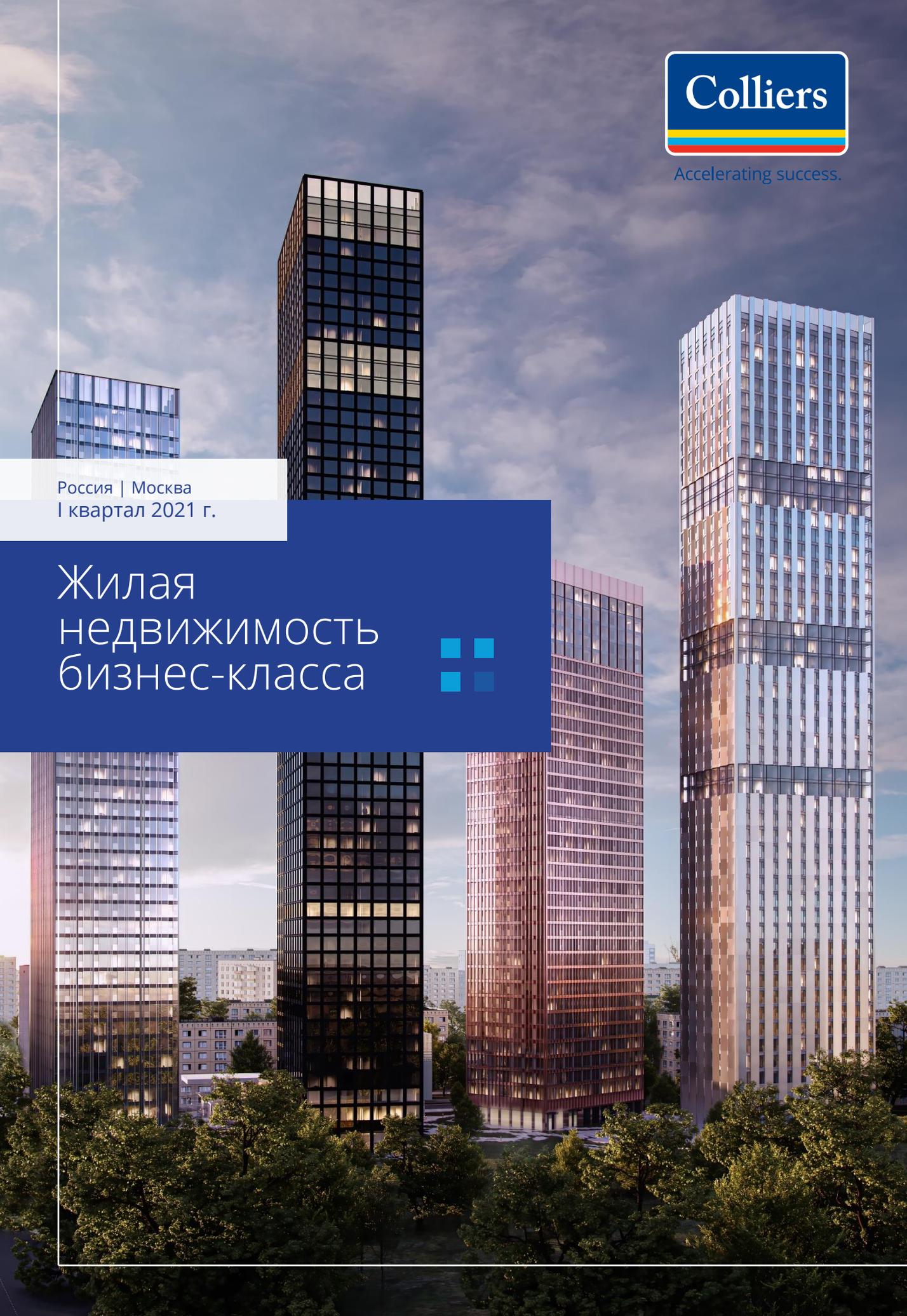




Colliers

Accelerating success.



Россия | Москва
I квартал 2021 г.

Жилая
недвижимость
бизнес-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 бизнес-классе объем спроса по итогам I квартала составил 379 тыс. м², что на 55% больше в сравнении с I кварталом 2020 года.

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 бизнес-классе по итогам I квартала 2021 г. доля сделок с использованием ипотеки составила 53%. При этом на рынок поступил большой объем нового предложения как среди новых проектов, так и среди корпусов в существующих жилых комплексах, который начал вымываться уже на старте продаж, что склоняет девелоперов к продолжению активной индексации цен.

Средневзвешенная цена предложения в проектах бизнес-класса составила 309 тыс. руб./ м², что на 15% больше, чем год назад, и на 5% в сравнении с предыдущим кварталом. При этом цена на квартиры в данном сегменте выросла за год на 16%, а на апартаменты на 11%.

В I квартале девелоперы продолжили выводить на рынок новые проекты и корпуса/очереди в составе существующих жилых комплексов, объем нового предложения в бизнес-классе составил более 160 тыс. м², основная его доля представлена квартирами.

Основные индикаторы рынка

График 1
Основные индикаторы рынка, бизнес-класс

Источник: Colliers



На рынке жилой недвижимости Москвы в «старых» границах в бизнес-классе объем предложения составил более 1 млн м² или 14 тыс. лотов. При этом в сравнении с предыдущим кварталом объем предложения снизился на 4%, а в сравнении с аналогичным периодом прошлого года снижение произошло почти на 10%.

Объем нового предложения в бизнес-классе составил более 160 тыс. м², что на 11,5% меньше, чем в прошлом квартале, но на 3% больше в сравнении с I кварталом 2020 г.

Средняя площадь предложения в бизнес-классе составила 70 м², при этом средняя площадь проданных квартир и апартаментов в бизнес-классе составила 61 м²,

что подтверждает тренд на уменьшение средних площадей на рынке жилой недвижимости Москвы.

Средневзвешенная цена предложения в I квартале 2021 г. составила 309 тыс. руб./м², что на 5% больше, чем в прошлом квартале, и на 15% выше в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

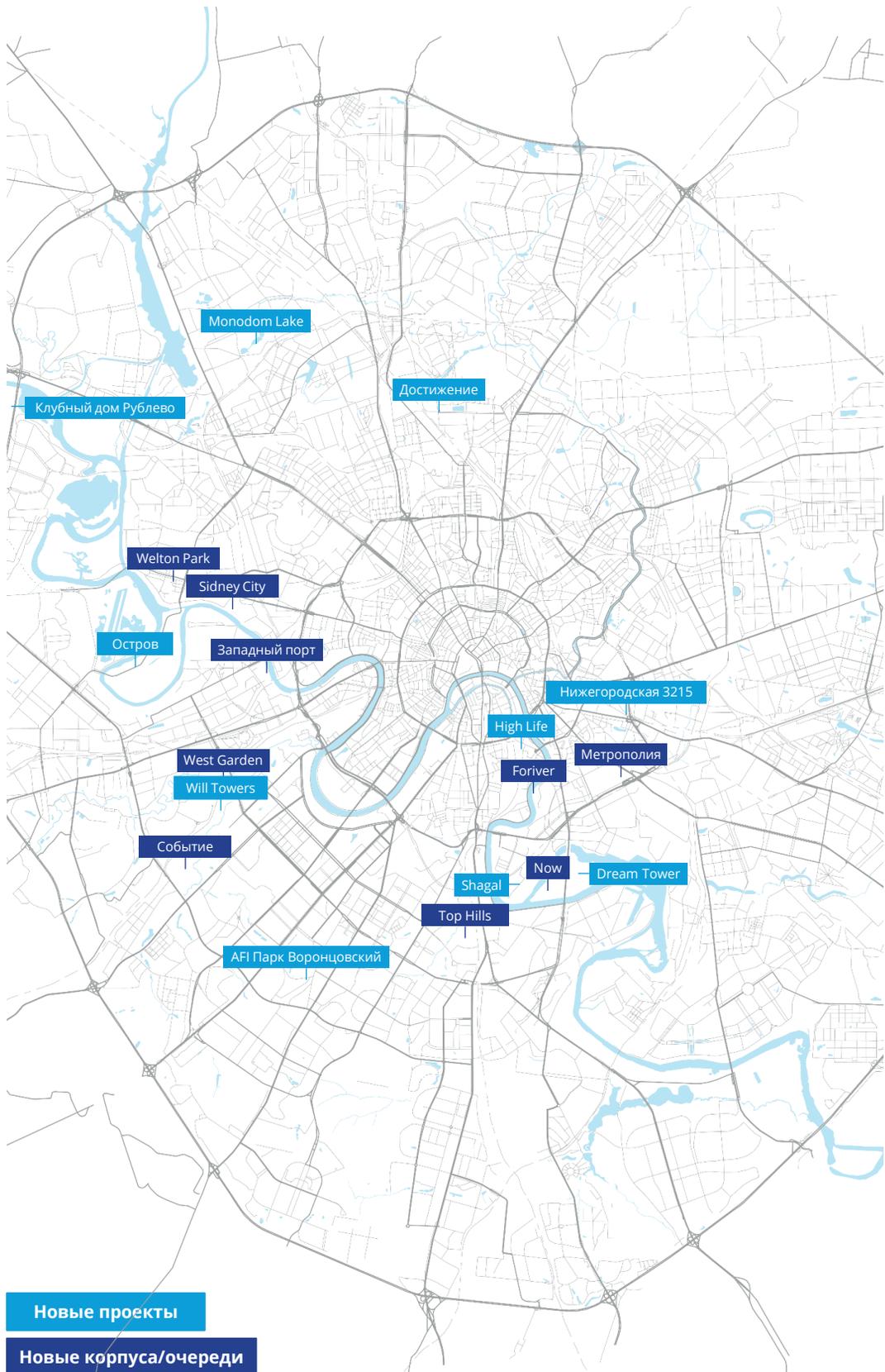
Объем спроса в I квартале 2021 г. в бизнес-классе составил 379 тыс. м², что на 43% меньше, чем в IV квартале 2020 г., но на 55% больше, чем год назад. Даже после рекордных показателей по объему поглощения в конце 2020 г., клиенты не перестали приобретать недвижимость, в первую очередь, это происходит из-за льготных ставок по ипотеке.

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

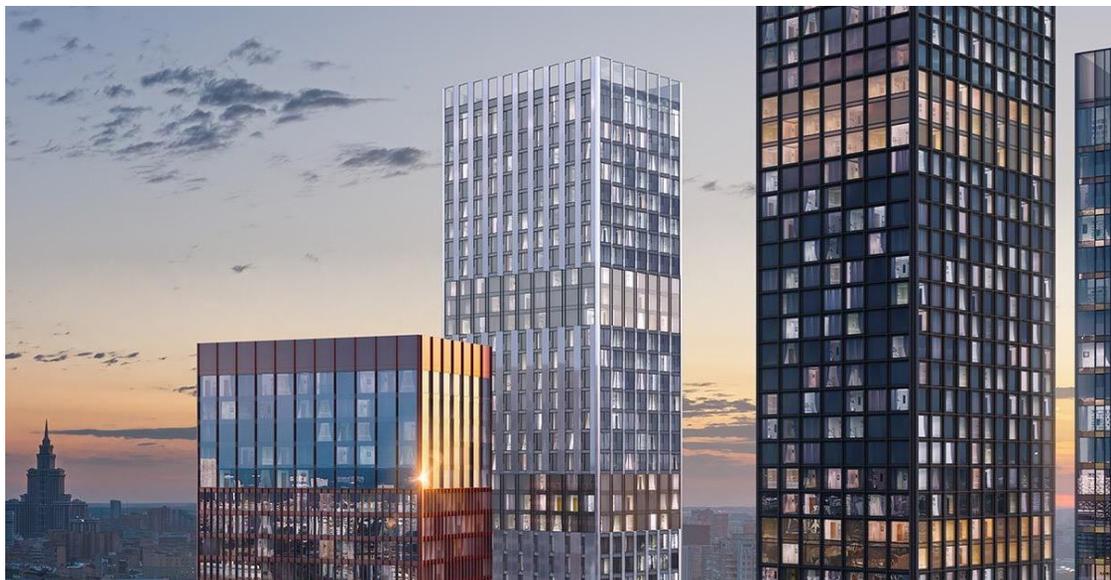
Источник: Colliers

Показатель	I квартал 2020	I квартал 2021
Объем предложения по площади в экспозиции, м ²	1 117 000	1 007 000
Объем предложения по кол-ву лотов в экспозиции, шт.	14 380	14 374
Объем нового предложения, м ²	156 000	160 600
Средняя площадь лота, м ²	78	70
Средневзвешенная цена предложения, руб./м ²	268 000	309 000
Средний бюджет предложения, млн руб.	21	22
Объем поглощения, м ²	245 000	379 000
Средняя площадь реализованного лота, м ²	62	61

Карта нового предложения бизнес-класса



Анализ новостроек бизнес-класса



Новое предложение в бизнес-классе на рынке жилой недвижимости Москвы составило более 160 тыс. м², при этом на рынок вышли как новые проекты, так и новые очереди/корпуса в составе уже реализующихся проектов.

Основная часть нового предложения будет сдана в 2023 г., при этом на рынке первичной недвижимости планируется активный вывод новых проектов в течение всего 2021 г., что даст возможность клиенту выбрать жилье под любые свои потребности, а также успеть воспользоваться льготной ипотекой.

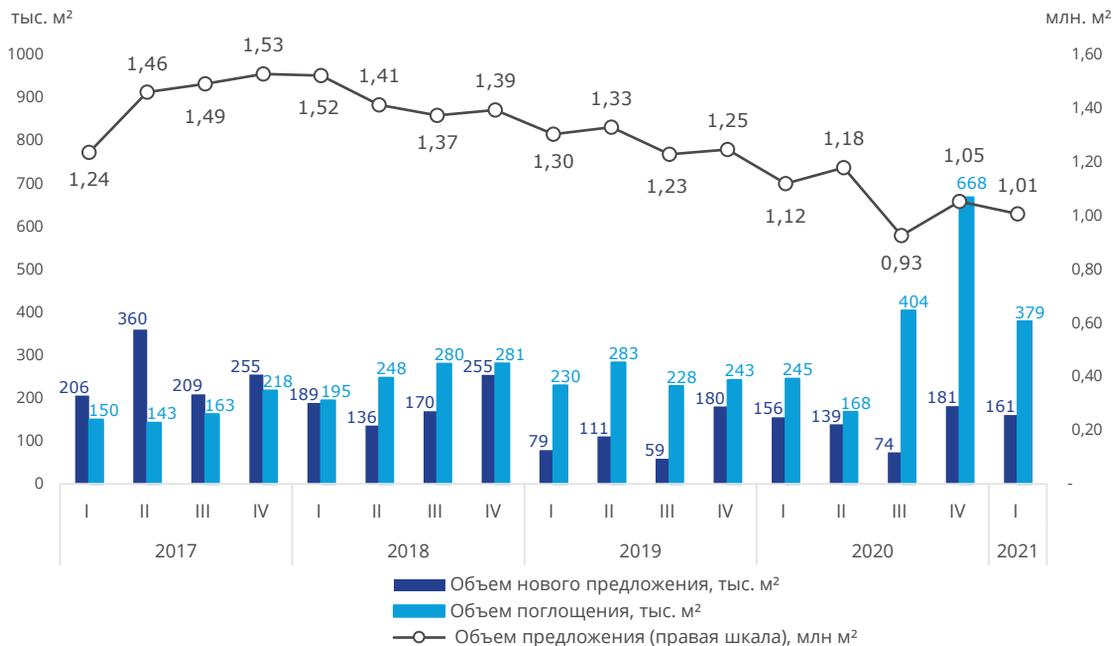
Таблица 2
Новое предложение I квартала 2021 г., бизнес-класс

Источник: Colliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ЗАО	квартиры	West Garden	корп. 13	Интеко	II кв. 2023	1 443
ЗАО	квартиры	Will Towers	корп. 2, 3	Интеко	IV кв. 2023	3 190
ЗАО	квартиры	Западный порт	корп. 2.2.2	ПИК	I кв. 2023	3 507
ЗАО	апартаменты	Клубный дом Рублево	корп. 1	Универсаль	I кв. 2022	164
ЗАО	квартиры	Событие-2	корп. Событие-9-1	Донстрой	IV кв. 2023	3 541
САО	апартаменты	Monodom Lake	корп. А, Б	Sun Development	II кв. 2023	237
СВАО	квартиры	Достижение	корп. 1	Sminex	III кв. 2023	1 196
СЗАО	апартаменты	Welton Park	корп. 14 (Welton Gold)	Крост	I кв. 2022	1 572
СЗАО	квартиры	Остров	корп. 1-5	Донстрой	IV кв. 2023	584
СЗАО	квартиры	Sydney City	корп. 3	ФСК	I кв. 2023	1 110
ЦАО	апартаменты	Нижегородская 3215	корп. 1	Нижегородская 3215		78
ЮАО	квартиры	High Life	корп. 1-3	Группа Эталон	IV кв. 2023	
ЮАО	квартиры	Dream Towers	корп. 1-3	ГК Регионы	IV кв. 2023	296
ЮАО	квартиры	Now	корп. 2.1, 2 очередь (1.2, 1.3, 2.2, 2.7)	Tekta Group	IV кв. 2022	1 799
ЮАО	квартиры	Top Hills	корп. 6	Ingrad	I кв. 2023	1 208
ЮАО	квартиры	Foriver	корп. 7	Ingrad	IV кв. 2023	1 491
ЮАО	квартиры	Shagal	корп. 1 - 4, 11	Группа Эталон	IV кв. 2023	
ЮВАО	квартиры	Метрополия	очередь 2 корп. Б	MR Group	I кв. 2024	3 599
ЮЗАО	квартиры и апартаменты	АФИ Парк Воронцовский	корп. 1, 4, 5	АФИ Development	III кв. 2023, I кв. 2024	1 026

График 2
Динамика объема предложения, бизнес-класс

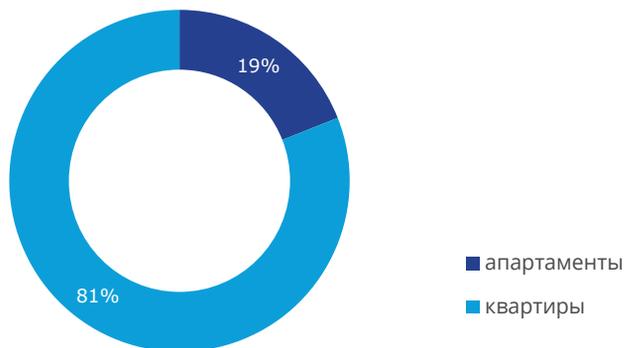
Источник: Colliers



На рынке жилой недвижимости Москвы в бизнес-классе общий объем предложения составил более 1 млн м², что на 4% меньше, чем в конце 2020 года. Объем поглощения (379 тыс. м²) в I квартале 2021 г. стал рекордным показателем в сравнении с аналогичными периодами прошлых лет, что подтверждает прогноз о продолжении роста не только цен на недвижимость, но и высоком спросе на нее со стороны клиентов, как минимум до конца действия программы льготной ипотеки. Объем нового предложения в начале 2021 года составил почти 161 тыс. м² или 39 корпусов.

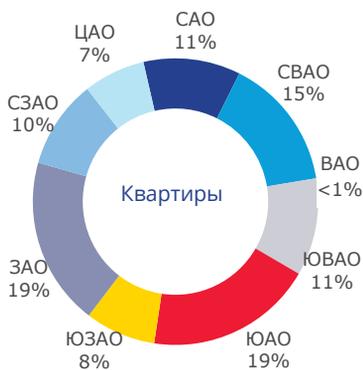
График 3
Структура предложения по типу недвижимости, бизнес-класс, %

Источник: Colliers



В структуре предложения новостроек бизнес-класса квартиры занимают наибольшую долю – 81% или 816 тыс. м² жилой площади. При этом на апартаменты приходится 19% или 191 тыс. м².

В структуре предложения жилой недвижимости квартир бизнес-класса в разбивке по округам преимущественный объем приходится на ЮАО, в котором помимо уже реализующихся объемов в I квартале 2021 г. вышло новое предложения в пяти жилых комплексах. Также лидером по объемам предложения стал ЗАО с показателем 19%.



В структуре предложения апартаментов бизнес-класса преимущественный объем представлен в САО – 39%, при этом в I квартале 2021 г. в данном округе стартовали продажи в комплексе апартаментов Monodom Lake. На втором месте расположился СЗАО – 12%, а следом идет ЦАО.



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

Источник: Colliers

В структуре предложения по количеству комнат в части квартир бизнес-класса наибольший объем приходится на 2-комнатные лоты – 37%, а также на 3-комнатные – 31%.

На 4-х и более комнатные квартиры приходится 6% от общего объема предложения на рынке новостроек бизнес-класса.

В сравнении с апартаментами структура предложения квартир преимущественно представлена более крупной нарезкой.

В структуре предложения апартаментов в бизнес-классе лидирующую позицию, также как и в структуре квартир, занимают 2-комнатные лоты – 40%. На однокомнатные приходится 28%, на 5,1 п. п. больше, чем в структуре квартир.

Студий на рынке апартаментов бизнес-класса в разы больше, чем в структуре квартир – 10,5% от общего объема предложения.

Апартаменты бизнес-класса преимущественно представлены более мелкой нарезкой в сравнении с предложением квартир.

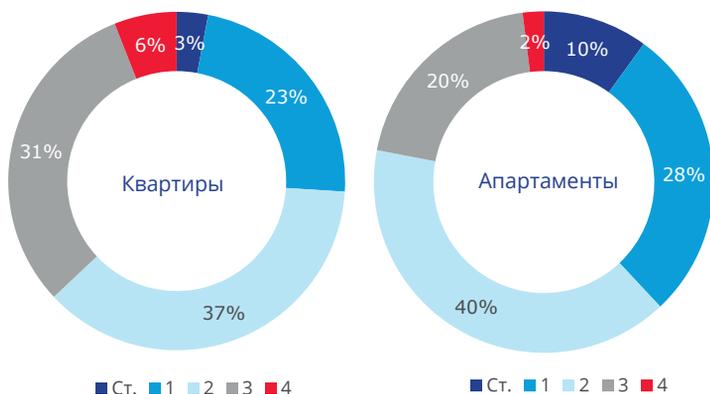
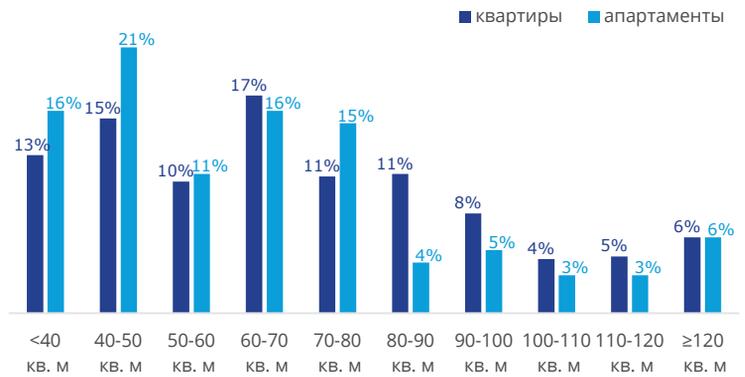


График 5
Структура предложения по количеству
комнат, бизнес-класс, %

Источник: Colliers

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

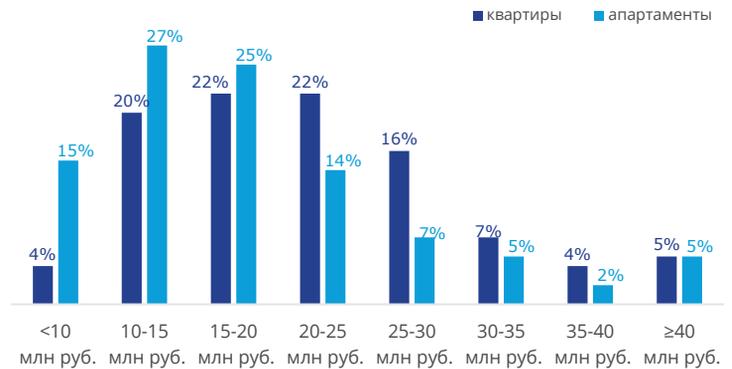
Источник: Colliers



На рынке бизнес-класса в структуре предложения наибольшую долю занимают квартиры площадью от 60 до 70 м² и апартаменты площадью от 40 до 50 м². Наибольший объем предложения площадью от 60 до 80 м² преимущественно относится к 2-комнатным лотам, как по квартирам, так и по апартаментам.

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

Источник: Colliers



В структуре предложения новостроек по бюджету стоит отметить разницу долей в бюджете до 10 млн рублей, для апартаментов доля таких лотов составила 15%, а для квартир всего 4%.

Динамика средневзвешенной цены в бизнес-классе показывает стабильный рост. Средневзвешенная цена по итогам I квартала 2021 г. составила 309 тыс. руб./м², что на 5% больше, чем в предыдущем квартале и на 15% выше, чем в I квартале 2020 г. При этом средневзвешенная цена на квартиры составила 313 тыс. руб./м², а на апартаменты – 291 тыс. руб./м².

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

Источник: Colliers

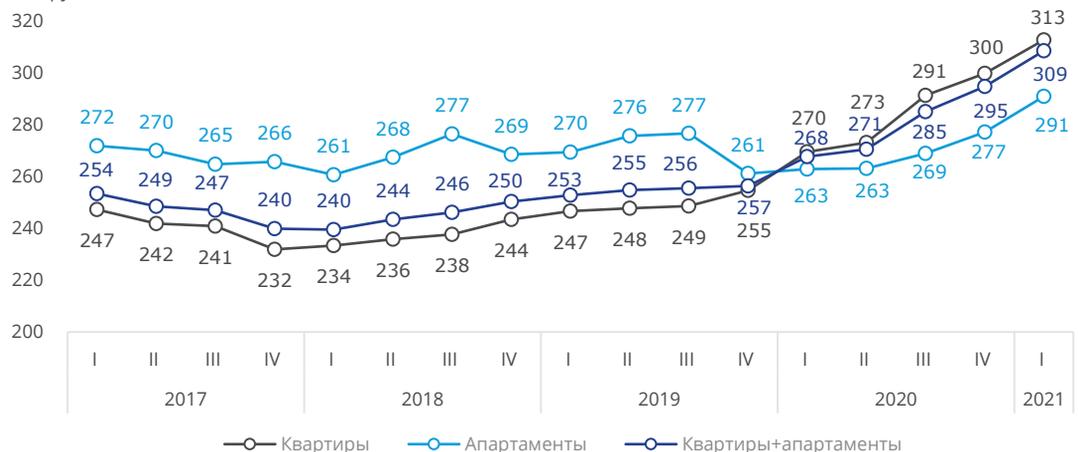
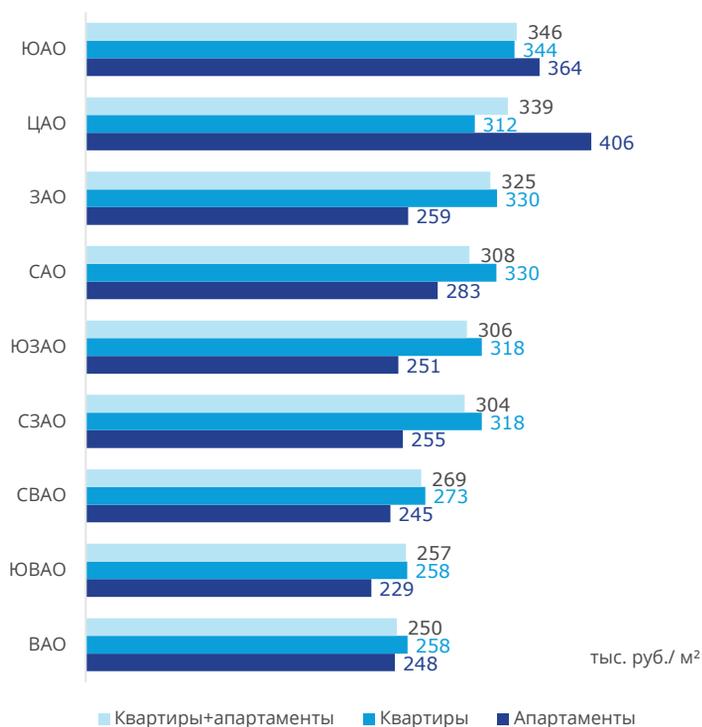
тыс. руб./м²

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

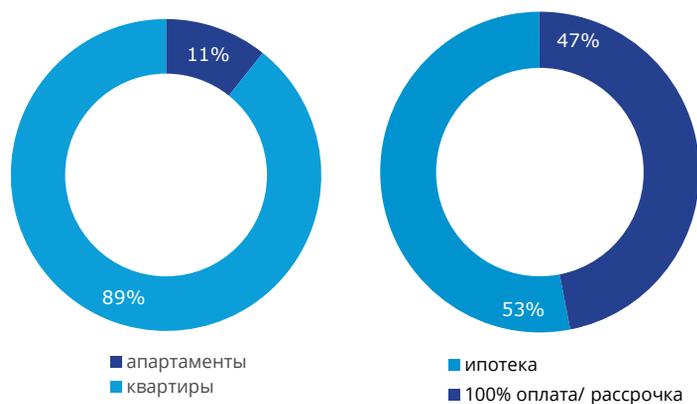
Источник: Colliers



Если сравнить показатели средневзвешенной цены бизнес-класса в разбивке по округам, то стоит отметить, что максимальный уровень цен держится в ЮАО – 346 тыс. руб./м², преимущественно благодаря апартаментам в проектах Mitte и Shabolovskiy Residence Hall. Такая же ситуация складывается в ЦАО, где уровень средневзвешенной цены апартаментов превышает цены квартир, благодаря проектам Book и «Гороховский 12».

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

Источник: Colliers



Общий объем поглощения на рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы составил более 379 тыс. м², при этом 338 тыс. м² приходится на квартиры и всего 41 тыс. м² составляет объем проданных апартаментов. За счет этого доля апартаментов в структуре спроса в I квартале 2021 г. составила 11%.

На рынке продолжает действовать программа льготных ставок по ипотеке, в связи с чем наблюдается рост доли ипотечных сделок, по итогам I квартала 2021 г. она составила 53%.

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

Источник: Colliers

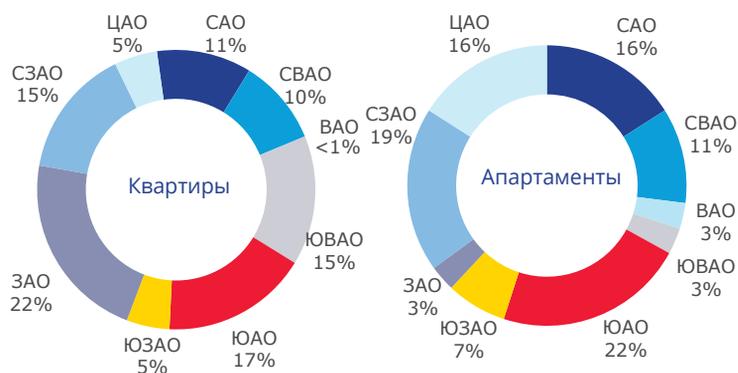
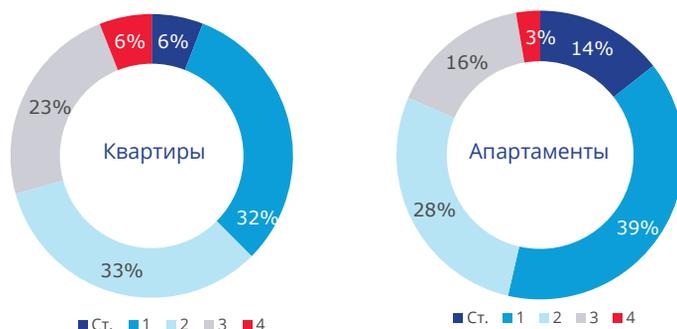


График 12
Структура спроса по количеству комнат,
бизнес-класс, %

Источник: Colliers

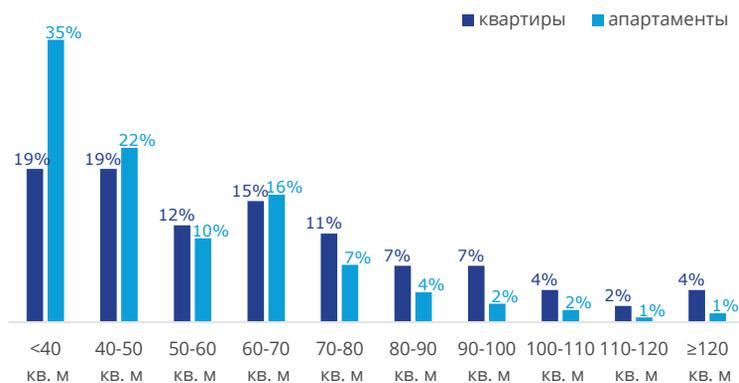


В структуре сделок квартир наибольшим спросом в I квартале 2021 г. пользовались 1-комнатные квартиры площадью до 50 м². Также большим спросом пользовались и 2-комнатные квартиры площадью от 50 до 70 м². При этом территориально клиенты отдают свое предпочтение покупке квартир в ЗАО – 22% от общего объема сделок.

В части апартаментов наибольшим спросом пользовалась недвижимость в ЮАО, и доля таких сделок составила 22%. Клиенты выбирают в большей степени 1-комнатные апартаменты площадью до 50 м². Также большим спросом пользовались 2-комнатные апартаменты площадью от 50 до 70 м², аналогично квартирам.

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

Источник: Colliers





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 г. 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 г. 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.

В течение 2021 г. ожидается возвращение спроса к депозитам на фоне повышения ключевой ставки и, как следствие, роста стоимости ипотечных кредитов, которое может привести к снижению спроса на недвижимость, но ипотека будет оставаться главным драйвером спроса на рынке, в частности в сегменте бизнес-класса.

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.Golyshev@colliers.com

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Анна Ахламова
Старший аналитик
Anna.Murmuridis@colliers.com

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина, ACIM
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.