

ПОДГОТОВЛЕНО КОМПАНИЕЙ **KALINKA GROUP**
МОСКВА



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС-КЛАССА МОСКВЫ

ИТОГИ 2020

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

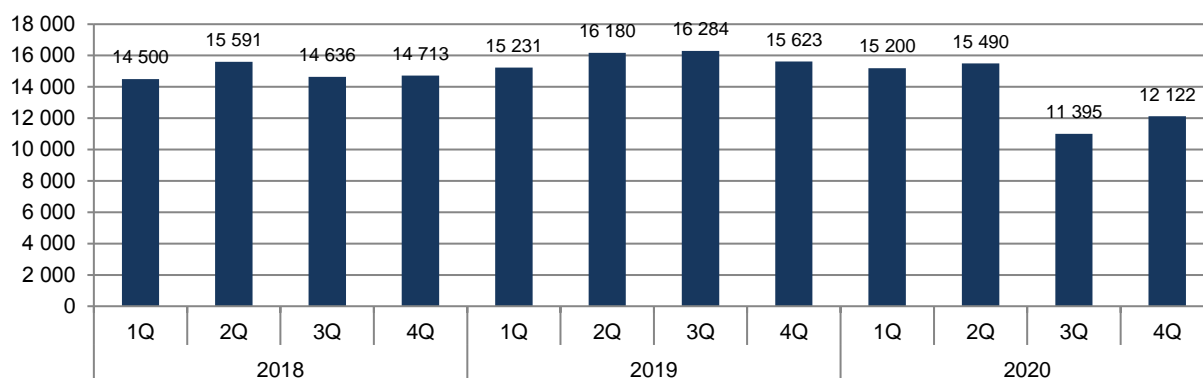
По состоянию на конец 2020 года продажи велись в 122 проектах бизнес-класса, включая комплексы с апартаментами. Для сравнения по итогам 2019 года продажи велись в 120 проектах. Несмотря на то, что совокупное число проектов сохранилось на уровне конца прошлого года, объем предложения лотов в 2020 году снизился за счет активных продаж. Общий объем предложения на первичном рынке бизнес-класса по итогам 2020 года составил 12 122 лота, что на 22% ниже показателя конца 2019 года, совокупная площадь лотов составляет 879 тыс. кв. м (-23% к концу 2019 года).

Таблица. Сводные показатели предложения на первичном рынке бизнес-класса

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2019 | 2020 | ИЗМЕНЕНИЕ, % |
|--|--------|---------------|--------------|
| Суммарный объем предложения на рынке жилья бизнес-класса | | | |
| Количество лотов, шт. | 15 623 | 12 122 | -22% |
| Объем предложения, тыс. кв. м | 1 146 | 879 | -23% |
| Средняя площадь лота, кв. м | 73,3 | 72,5 | -1% |

Источник: Kalinka Group

График. Количество лотов в предложении на первичном рынке бизнес-класса



Источник: Kalinka Group

В 4-м квартале по сравнению с 3-м кварталом количество лотов в предложении наоборот увеличилось на 6%. Это было связано с увеличением числа предложения в стартовавших в 4-м квартале новых проектов и новых очередей с большим объемом лотов на фоне активного спроса в «посткарантинном» 2-м полугодии 2020 года. Только за 4-й квартал 2020 года на рынок вышло 9 новых проектов бизнес-класса¹. Также стартовали продажи в новых корпусах и очередях в таких проектах, как 2 очередь ЖК Silver (корп. 1) и iLove корп. 5 и др.

Таблица. Сводные показатели предложения на первичном рынке бизнес-класса

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 3 кв. 2020 | 4 кв. 2020 | ИЗМЕНЕНИЕ, % |
|--|------------|---------------|--------------|
| Суммарный объем предложения на рынке жилья бизнес-класса | | | |
| Количество лотов, шт. | 11 395 | 12 122 | +6% |
| Объем предложения, тыс. кв. м | 856 | 879 | +3% |
| Средняя площадь лота, кв. м | 75,1 | 72,5 | -3% |

¹ В соответствии с классификацией рынка Kalinka Group

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 4 КВАРТАЛ 2020 ГОДА

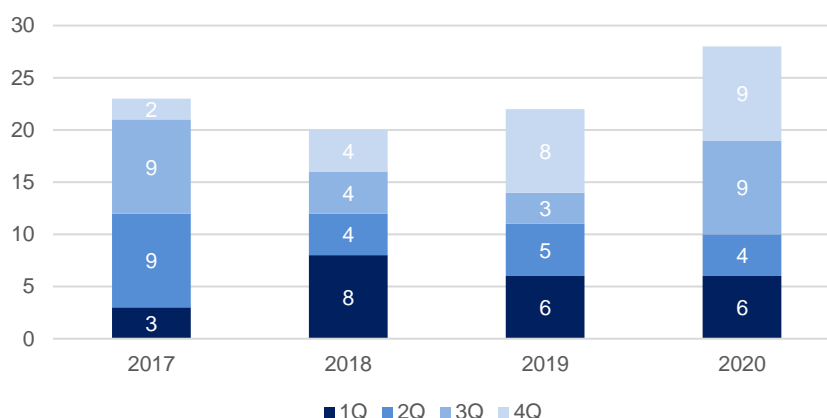
В целом за 2020 год на рынке бизнес-класса стартовали 28 новых проектов, что является рекордным показателем за последние несколько лет. Стоит отметить, что в большинстве новых проектов на продажу выходит ограниченный объем предложения или отдельные корпуса. Несмотря на рекордное число новых проектов, суммарный объем предложения постепенно снижался на фоне сохранения высокого спроса и ажиотажа на рынке недвижимости.

Таблица. Новые проекты на первичном рынке жилья бизнес-класса г. Москвы в 2020 году

| Проект | Адрес | Тип | Застройщик | Общее заявленное количество лотов в проекте | Квартал старта |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------|--|---|----------------|
| Anna Mons Apartments | Старокирочный пер., дом 6 | апартаменты | Частный девелопер (Anna Mons Apartments) | 39 | 1 кв. |
| Dialog | Большая Спасская ул., вл 35-37 | квартиры | Центр-Инвест | 210 | 1 кв. |
| Main Street | Ивана Франко ул., вл. 4 | апартаменты | Основа | 562 | 1 кв. |
| Monodom Family | Золоторожский проезд, 5а | апартаменты | Sun Development | 160 | 1 кв. |
| Павелецкая Сити | Дубининская, вл. 59-69 | квартиры | MR Group / Level Group | 870 | 1 кв. |
| Новоданиловская 8 | Новоданиловская наб., 8 | квартиры и апартаменты | Самолет Групп | 390 | 1 кв. |
| City Bay | Волоколамское ш., 95/4 | квартиры | MR Group | 1597 | 2 кв. |
| Residence Hall Шаболовский | Хавская, д. 9 | апартаменты | СЗ Шаболовский | 90 | 2 кв. |
| Top Hills | Электролитный проезд, вл. 7А | квартиры | Инград | 1158 | 2 кв. |
| Настоящее | ул. Винницкая, 8 | квартиры | Центр Инвест | 1806 | 2 кв. |
| Амарант | Стремянный пер., вл. 2 | апартаменты | МИЦ | 347 | 3 кв. |
| Foriver | Симоновская наб. | квартиры | INGRAD | 1491 | 3 кв. |
| Hide | Сетуньский 1-й пр. | квартиры | MR Group | 837 | 3 кв. |
| Архитектор | Академика Волгина ул., 2Б | квартиры | ФСК | 1421 | 3 кв. |
| Врубеля 4 | Врубеля ул., 4 | квартиры | Интеко | 200 | 3 кв. |
| Kazakov Grand Loft | Казакова ул., вл. 7 | апартаменты | Coldy | 283 | 3 кв. |
| Достижение | Академика Королева ул., 21 | квартиры | Sminex | 1219 | 3 кв. |
| SLAVA | Ленинградский пр-т, вл. 8 | апартаменты | MR Group | ~625 | 3 кв. |
| Исток | Космонавта Волкова, 5Б | квартиры | КорундСтрой | 40 | 3 кв. |
| BAIRES | пр. Б. Волоколамский, вл. 23 | квартиры | СЗ Прогресс | 481 | 4 кв. |
| Eniteo | Черемушкинская Б. ул. вл.25 | квартиры | Tekta Group | 619 | 4 кв. |
| Level Причальный | Причальный пр., 8 | квартиры | Level Group | 1251 | 4 кв. |
| MOD | 4-я ул. Марьиной Рощи, 12 | квартиры | MR Group | н.д. | 4 кв. |

| Проект | Адрес | Тип | Застройщик | Общее заявленное количество лотов в проекте | Квартал старта |
|-------------------------------|----------------------------|----------|--------------|---|----------------|
| Symphony 34 | ул. 2-я Хуторская, д. 34 | квартиры | MR Group | 392 | 4 кв. |
| Sydney City | Ул. Шеногина, 2 | квартиры | ГК ФСК | 1110 | 4 кв. |
| Режиссер | Вильгельма Пика ул., 3 | квартиры | ФСК | 683 | 4 кв. |
| Резиденция Сокольники | Сокольнический вал, вл. 37 | квартиры | ТК "Алладин" | 200 | 4 кв. |
| Счастье на Семеновской | Измайловское ш., 20 | квартиры | Эталон | 72 | 4 кв. |

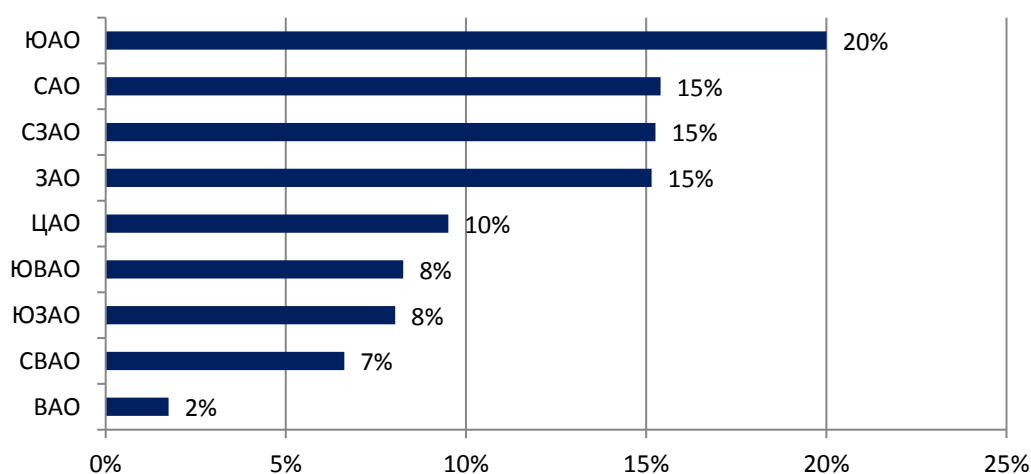
График. Динамика выхода на рынок новых проектов бизнес-класса, шт.



Источник: Kalinka Group

По итогам 4 квартала 2020 года географическая структура распределения предложения на рынке бизнес-класса значительно изменилась. Лидирующую позицию теперь занимает ЮАО (20%), а САО и ЗАО опустились на второе место (по 15% от общего рынка каждый). За последний год отмечается значительный прирост предложения в ЮАО, благодаря старту продаж в новых корпусах крупных проектов и выходу новых комплексов как в конце 2019 года, так и в 2020 (например, ЖК «Нагатино i-land», ЖК «Новоданиловская 8», ЖК «Top Hills», ЖК «Донской квартал», ЖК «Level Донской», ЖК «Residence Hall Шаболовский», ЖК «Павелецкая Сити»).

График. Структура распределения экспонируемых квартир/апартаментов бизнес-класса по округам, %



Источник: Kalinka Group

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 4 КВАРТАЛ 2020 ГОДА

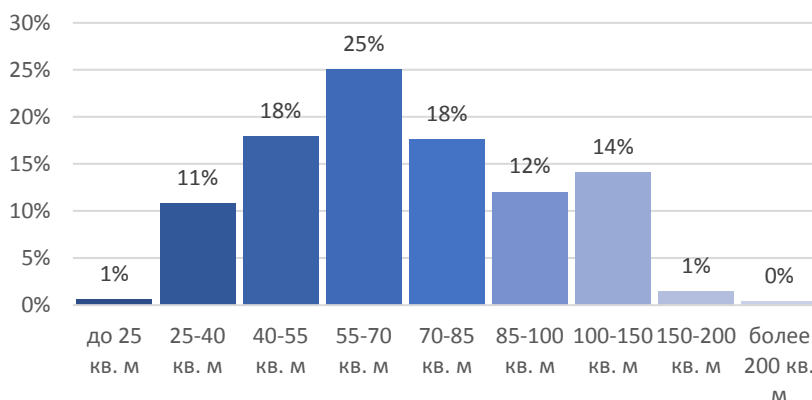
В структуре предложения по типу недвижимости сохраняется преобладание формата квартир, которые расположены в 66% комплексов. На долю комплексов только с апартаментами приходится около 30% рынка, а 4% проектов предлагают квартиры и апартаменты в составе одного проекта.

Основной объем лотов в предложении также представлен квартирами, доля которых составляет 78%. Стоит отметить, что в 2021 году ожидается формирование юридического статуса апартаментов. Так, в ноябре 2020 года был поднят вопрос об определении статуса апартаментов для проживания, а в начале 2021 года Президент России Владимир Путин поручил Правительству подготовить и внести поправки в статус апартаментной недвижимости («помещений в многофункциональных зданиях, в том числе используемых для проживания граждан») на уровне законодательных актов до 1 августа 2021 года.

Средняя площадь экспонируемого на рынке лота по итогам 2020 года сохраняется на уровне 2019 года и составляет 72,5 кв. м (-1% к итогам 2019 года). Основная доля предложения лотов на рынке составляет по площади 55-70 кв. м – 25% от общего числа лотов, на втором месте лоты площадью 40-55 кв. м и 70-85 кв. м, каждый с долей 18%.

Сохраняется тренд по увеличению доли квартир/апартаментов в предложении с полностью выполненной чистовой отделкой и/или с отделкой white box. На конец 2020 года на рынке порядка 45% лотов представлены с отделкой, включая отделку white box, а показатель постепенно увеличивался каждый квартал в среднем на 3-5%.

График. Структура распределения экспонируемых квартир/апартаментов бизнес-класса по площади, %



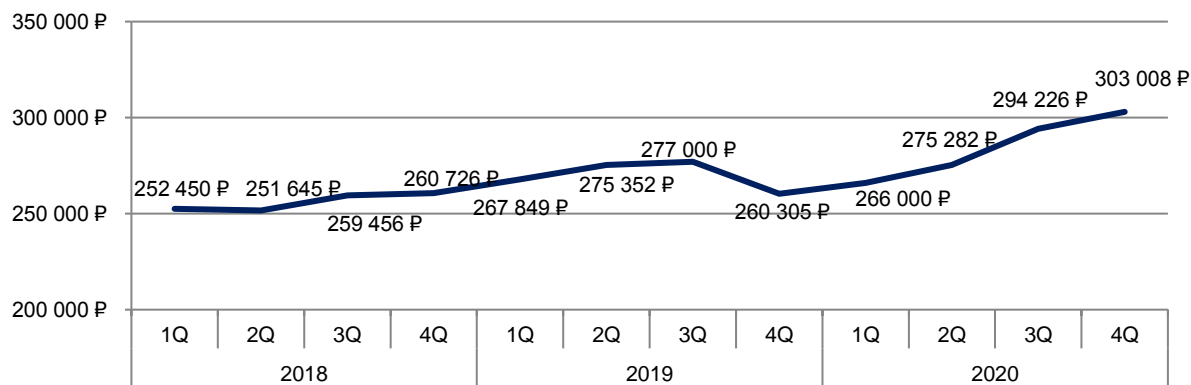
Источник: Kalinka Group

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

По итогам 4 квартала 2020 года средневзвешенный уровень цен предложений на первичном рынке жилья бизнес-класса Москвы увеличился до уровня 303 тыс. руб./кв. м. Рост составил 16% по сравнению с показателем на конец 2019 года. Цены предложения растут умеренными темпами на фоне роста строительной готовности проектов и рекордного спроса. Ежеквартальный рост цены составляет порядка 3-7%.

График. Динамика средневзвешенной цены предложения, руб. за кв. м

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 4 КВАРТАЛ 2020 ГОДА



Источник: Kalinka Group

Таблица. Сводные ценовые показатели предложения на первичном рынке бизнес-класса г. Москвы

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2019 | 2020 | ИЗМЕНЕНИЕ, % |
|--|---------|---------|--------------|
| Среднерыночные ценовые показатели | | | |
| Средневзвешенная удельная цена 1 кв. м, руб. | 260 305 | 303 008 | +16% |
| Средний бюджет лота, млн руб. | 19 | 22 | +16% |

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 3 кв. 2020 | 4 кв. 2020 | ИЗМЕНЕНИЕ, % |
|--|------------|------------|--------------|
| Среднерыночные ценовые показатели | | | |
| Средневзвешенная удельная цена 1 кв. м, руб. | 294 226 | 303 008 | +3% |
| Средний бюджет лота, млн руб. | 22 | 22 | - |

Источник: Kalinka Group

СПРОС

В 1-м полугодии 2020 года, особенно во 2-м квартале, ухудшение эпидемиологической обстановки, связанной с эпидемией COVID-19, оказывало негативное влияние на рынок и экономическую активность в целом. Во 2-м полугодии наблюдалось улучшение ситуации на финансовых и товарных рынках и ожидания улучшения эпидемиологической ситуации за счет скорой вакцинации граждан и ослабления ограничений, связанных с пандемией. Это коснулось и рынка недвижимости.

В результате по итогам 2020 года на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы было заключено порядка 25 тыс. сделок в строящихся объектах, а также в сданных корпусах суммарно на 1,65 млн кв. м, что почти в 2 раза больше соответствующего показателя 2019 года. Рекордный объем сделок связан с реализацией отложенного спроса в период пандемии и стимулированием ипотеки по рекордно сниженным ставкам, а также с настроениями покупателей, которые предпочитают вкладывать сбережения в недвижимость на фоне нестабильной экономической ситуации и валютных колебаний.

Таблица. Сводные показатели сделок на первичном рынке жилья бизнес-класса

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2019 | 2020 | ИЗМЕНЕНИЕ, % |
|--|--------|--------|--------------|
| Общие показатели продаж на рынке жилья бизнес-класса | | | |
| Объем сделок, шт. | 14 864 | 25 670 | +73% |
| Объем сделок, тыс. кв. м | 929 | 1 653 | +78% |
| Средняя площадь лота, кв. м | 62,5 | 64,0 | +2% |
| Средневзвешенная удельная цена 1 кв. м, тыс. руб. | 239 | 273 | +14% |

Источник: Kalinka Group

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 4 КВАРТАЛ 2020 ГОДА

Основной объем сделок был заключен во 2-м полугодии 2020 года, на которое пришлось 68% от всех сделок за год. Данная тенденция связана с постепенным уменьшением влияния пандемии после периода самоизоляции в апреле-мае 2020 года и гос. стимулированием ипотеки. Объем сделок 4-го квартала на 24% превысил показатель 3-го квартала, ранее считавшийся рекордным за последние годы, составив 9,6 тыс. сделок. Средневзвешенная цена экспонирования проданных лотов за последний квартал выросла на 9% до 291 тыс. руб. за кв. м.

Таблица. Сводные показатели сделок на первичном рынке жилья бизнес-класса

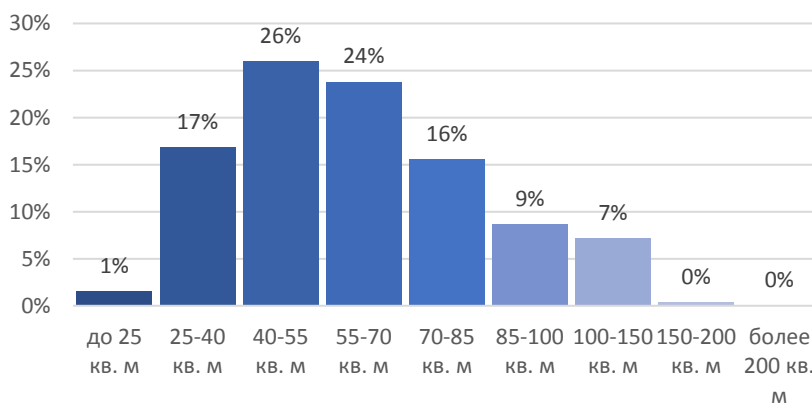
| ПОКАЗАТЕЛЬ | 3 кв. 2020 | 4 кв. 2020 | ИЗМЕНЕНИЕ, % |
|---|------------|------------|--------------|
| Общие показатели продаж на рынке жилья бизнес-класса | | | |
| Объем сделок, шт. | 7 757 | 9 611 | +24% |
| Объем сделок, тыс. кв. м | 506 | 614 | +21% |
| Средняя площадь лота, кв. м | 65 | 63,8 | -2% |
| Средневзвешенная удельная цена 1 кв. м, тыс. руб. | 267 | 291 | +9% |

Источник: Kalinka Group

На рост спроса в 2020 году активно влияли рекордно низкие ставки по ипотеке и действие льготной программы кредитования. Доля ипотечных сделок среди сделок по ДДУ составила 53% (+11% по отношению к аналогичному показателю 2019 года). По итогам 2020 года ключевая ставка ЦБ была сохранена на уровне 4,25%. Однако, в 2021 году планируется постепенное возвращение к докризисным ставкам по ипотеке. На фоне высокого уровня нового предложения и ожидаемого роста ставки, в 2021 году мы ожидаем снижение спроса.

Наиболее востребованы в проектах бизнес-класса в 2020 году были лоты площадью 40-55 кв. м, доля которых в спросе составила 26%, а также лоты площадью 55-70 кв. м – 24%. Данное распределение актуально и для квартир, за счет большего числа сделок с ними (87%). В случае сделок с апартаментами стоит отметить, что средняя площадь востребованного апартамента в проектах меньше и составляет порядка 50 кв. м, а наиболее востребованный метраж - 25-40 кв. м, доля которого в общем объеме спроса по апартаментам – 39%. Практически равная доля в спросе приходится на апартаменты 40-55 кв. м и 55-70 кв. м, на каждый из которых приходится порядка 20% спроса.

График. Структура распределения спроса на квартиры/апартаменты бизнес-класса по площади в 2020 год, %



Источник: Kalinka Group

Территориальная структура продаж в 2020 году выглядит следующим образом: традиционно лидирует ЗАО, доля которого составила 23% от общего количества проданных лотов. Это связано с тем, что ЗАО является округом, в котором расположено больше всего объектов бизнес-класса (16%). Лидерство ЗАО обусловлено активными продажами в ЖК «Настоящее», «Кутузов Град2», «Событие» и «Крылья». Второе место по итогам года занял ЮАО (20%), что связано с увеличением доли новой локации и, соответственно, интересом к ней покупателей, а СЗАО опустился на третье место (18%). Данные районы привлекают покупателей большим количеством зеленых парковых зон,

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 4 КВАРТАЛ 2020 ГОДА

меньшей транспортной загруженностью (в сравнении с другими округами) и разнообразием предложения на первичном рынке жилья.

Проекты-лидеры продаж в 2020 году: комплекс «Символ» от компании «Донстрой», комплекс «Метрополия» от MR Group и «Сердце Столицы» от «Донстрой».

Таблица. Распределение проданных лотов по округам, 2020

| Район | Доля района, % | Средний бюджет сделки, млн. руб. |
|-------|----------------|----------------------------------|
| ЗАО | 23% | 19,4 |
| ЮАО | 20% | 16 |
| СЗАО | 18% | 14,5 |
| САО | 14% | 22 |
| ЮВАО | 10% | 12,5 |
| ЦАО | 7% | 19,6 |
| СВАО | 6% | 17,3 |
| ЮЗАО | 2% | 20 |
| ВАО | 1% | 18,7 |

Источник: Kalinka Group



KALINKA

Real Estate Consulting Group
Since 1999

Недвижимость для счастья!

www.kalinka-realty.ru
kalinka@kalinka-realty.ru
Facebook: Kalinka Group

119002, Москва, Арбат, д. 10
Телефон: +7 (495) 725 25 81, +7 (495) 725 25 82