

ПОДГОТОВЛЕНО КОМПАНИЕЙ **KALINKA GROUP**
МОСКВА



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА
НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС-КЛАССА МОСКВЫ
ИТОГИ 2020

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

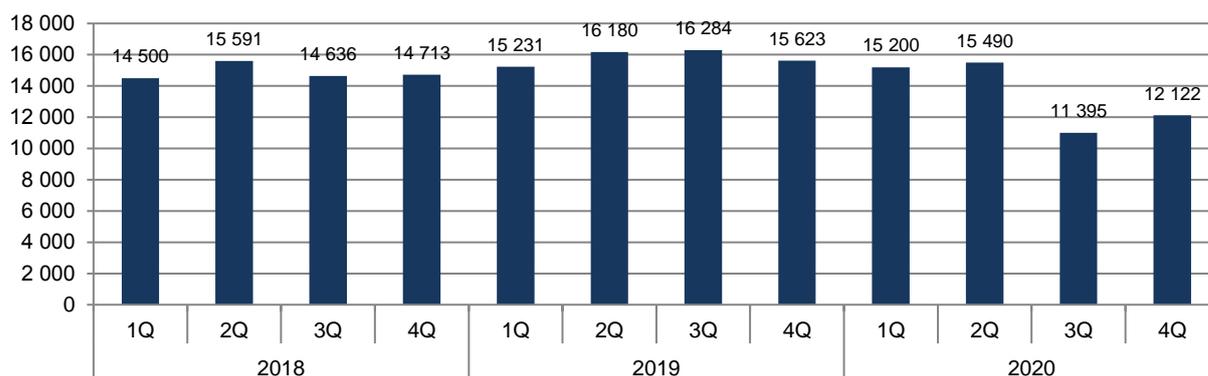
По состоянию на конец 2020 года продажи велись в 122 проектах бизнес-класса, включая комплексы с апартаментами. Для сравнения по итогам 2019 года продажи велись в 120 проектах. Несмотря на то, что совокупное число проектов сохранилось на уровне конца прошлого года, объем предложения лотов в 2020 году 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.

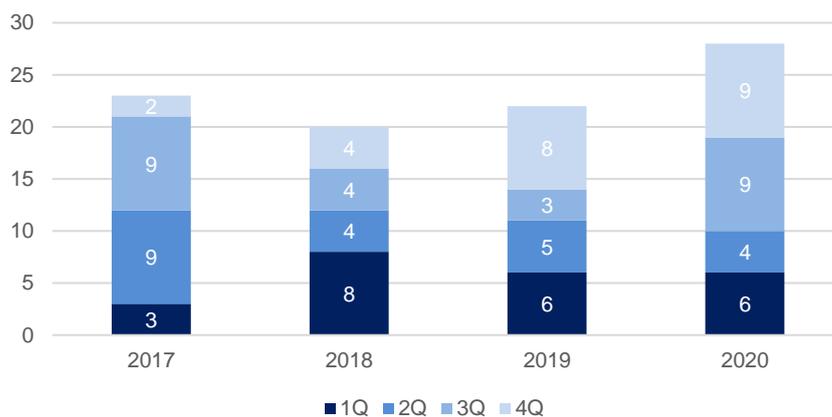
Таблица. Новые проекты на первичном рынке жилья бизнес-класса г. Москвы в 2020 году

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.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 4 КВАРТАЛ 2020 ГОДА

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.

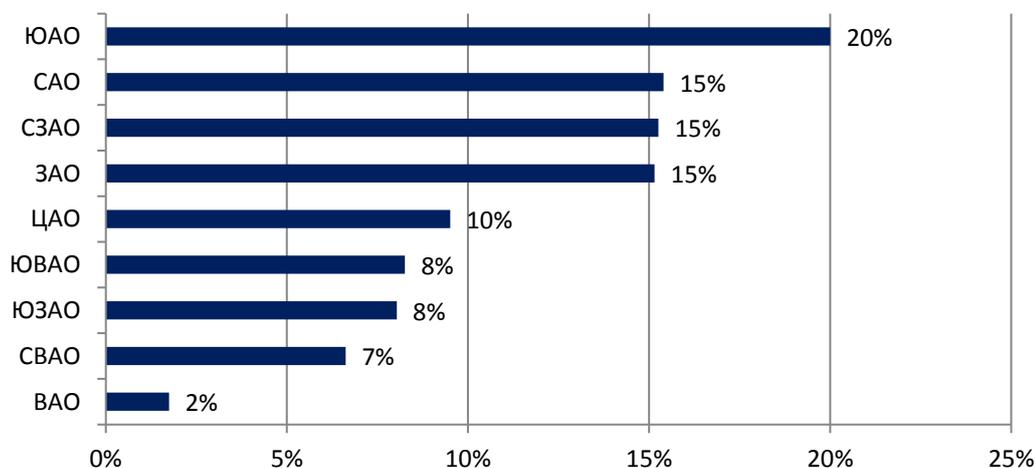
График. Динамика выхода на рынок новых проектов бизнес-класса, шт.



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

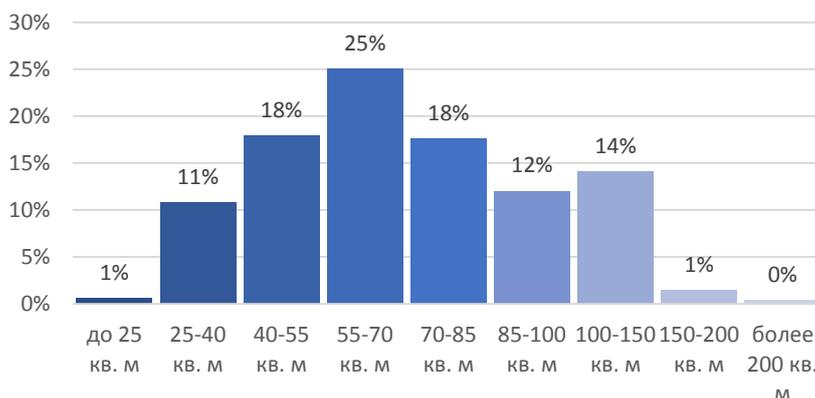
В структуре предложения по типу недвижимости сохраняется преобладание формата квартир, которые расположены в 66% комплексов. На долю комплексов только с апартаментами приходится около 30% рынка, а 4% проектов предлагают квартиры и апартаменты в составе одного проекта.

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, %



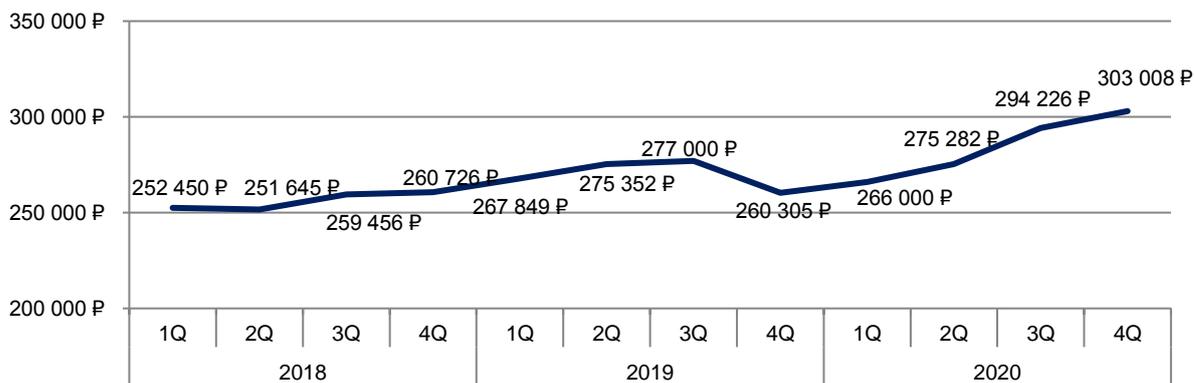
Источник: Kalinka Group

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

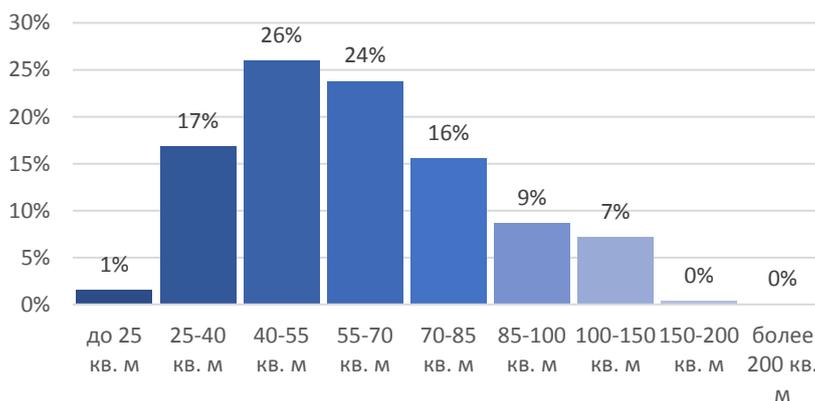
ПОКАЗАТЕЛЬ	3 кв. 2020	4 кв. 2020	ИЗМЕНЕНИЕ, %
Общие показатели продаж на рынке жилья бизнес-класса			
Объем сделок, шт.	7 757	9 611	+24%
Объем сделок, тыс. кв. м	506	614	+21%
Средняя площадь лота, кв. м	65	63,8	-2%
Средневзвешенная удельная цена 1 кв. м, тыс. руб.	267	291	+9%

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