

Пресс-релиз

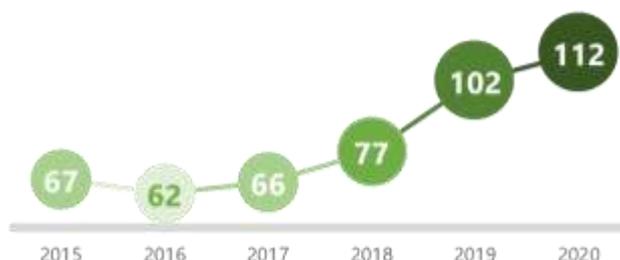
Итоги 2020 года на рынке элитной жилой недвижимости Москвы

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги 2020 года на рынке элитной¹ жилой недвижимости Москвы. По данным исследований были установлены очередные рекорды. Общее количество сделок составило порядка 1,3 тыс. шт., что на 11% превышает показатель прошлого года, а их суммарная стоимость достигла 112 млрд руб., превысив значение 2019 года на 10% и результат 2018 года на 45%, обновив шестилетний рекорд. В структуре спроса лидирует район Хамовники. Предложение по итогам 2020 года было представлено 2,1 тыс. лотов, что на 19% ниже значения IV квартала 2019 года. Средневзвешенная цена предложения на рынке элитной жилой недвижимости по итогам 2020 года составила 890 тыс. руб./кв. м (+10% в годовой динамике).

- **Андрей Соловьев, директор департамента городской недвижимости Knight Frank:** «В 2020 году рынок элитной жилой недвижимости показал превосходные финансовые результаты, несмотря на все негативные последствия карантинных мер. Исторически рекордные продажи в последние месяцы позволили не только компенсировать “провал” II квартала, но и превысить результаты 2019 года. В ближайшей перспективе мы ожидаем выход на рынок ряда интересных проектов, причем как масштабных комплексов с качественной инфраструктурой, так и “бутиковых” объектов в самом центре столицы, которые поддержат спрос в будущем».
- Общее количество сделок составило порядка 1,3 тыс. шт., что на 11% превышает показатель прошлого года. При этом их суммарная стоимость достигла 112 млрд руб., превысив значение 2019 года на 10% и значение 2018 года на 45%, обновив шестилетний рекорд. Стоит отметить, что в 2019 году существенная положительная динамика отчасти была обусловлена ростом интереса к лотам в высоком ценовом диапазоне (от 200 млн руб.) – в данном бюджете было заключено в два раза больше сделок, чем в 2018 г. – 86 шт. или 7% от всех реализованных квартир и апартаментов. В 2020 году такие сделки тоже зафиксированы – 74 шт. или 6% от всех реализованных квартир и апартаментов.

¹ Согласно классификации компании Knight Frank, выделяется два сегмента элитной жилой недвижимости Москвы: класс «де-люкс» и класс «премиум». Полную версию классификации можно запросить, заполнив форму на сайте kf.expert.

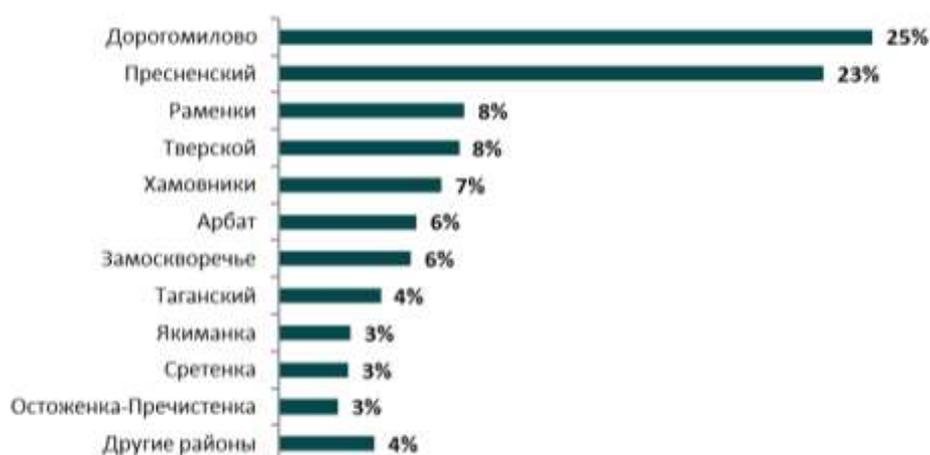
Динамика общей стоимости сделок в высокобюджетном сегменте, млрд руб.



Источник: Knight Frank Research

- В структуре спроса произошло смещение традиционного лидера – района Хамовники с первых позиций в рейтинге. Самой популярной локацией среди покупателей стал район Дорогомилово, где в 2020 году была заключена каждая четвертая сделка на рынке элитной жилой недвижимости. За год его доля в структуре спроса выросла на 19%. Мы ожидаем сохранения лидерства локации и на протяжении 2021 года. На втором месте с небольшим отрывом расположился Пресненский район (23%) – его доля в годовой динамике увеличилась на 8 п. п. Таким образом на эти две локации пришлась практически половина спроса на элитном рынке. И на третьем месте – район Раменки, где было реализовано 8% всех квартир и апартаментов в сегменте.

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



Источник: Knight Frank Research

Пресс-релиз

- В лидеры спроса среди жилых комплексов вошли три крупных проекта премиального уровня. Два из них расположены в Дорогомилово (девелопер – ANT Development) – «Поклонная, 9» и Victory Park Residences. За счет их реализации компания занимает первое место среди застройщиков по суммарной площади сделок на элитном рынке – всего было реализовано 33,2 тыс. кв. м.
- Самой популярной новостройкой в 2020 году стал квартал Lucky от компании Vesper, который регулярно формирует большую часть спроса в локации Пресненского района. В целом в проектах Vesper за этот год были проданы квартиры и апартаменты общей площадью 32 тыс. кв. м в таких комплексах, как Lucky, Cloud Nine, Fairmont & Vesper Residences, Nabokov, Brodsky.
- Среди застройщиков высокие результаты также показала компания Capital Group – общая площадь сделок в проектах девелопера составила 29,9 тыс. кв. м (без учета проекта «ОКО»). В этом году компания Capital Group объявила о старте продаж в новом жилом квартале «Золотой» на Софийской набережной, жители которого будут иметь доступ к инфраструктуре другого делюкс-проекта Capital Group – The Residences at Mandarin Oriental, Moscow. А в начале 2021 года на рынок вышел один из самых ожидаемых объектов – «Бадаевский», который со своей стороны поможет удержать лидерство району Дорогомилово в структуре спроса в будущем.
- Высокий уровень покупательской активности во II полугодии 2020 года в совокупности с небольшим количеством новых проектов стали причиной сокращения объема предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости. По итогам 2020 года он оценивался в 2,1 тыс. лотов, что на 19% ниже значения IV квартала 2019 года. Всего за 12 месяцев элитный сегмент пополнился семью новостройками, четыре из них – это комплексы премиального уровня, и три комплекса класса де-люкс. Старт продаж нескольких объектов был перенесен на следующие периоды. В целом мы ожидаем, что уровень девелоперской активности в 2021 году будет выше по сравнению с 2020 годом (для сравнения – за 2019 год на рынок вышло 18 новых проектов и одна новая очередь. За 2018 год – 21 новый объект и одна новая очередь).
- Безусловным лидером по концентрации предложения остается район Дорогомилово – за год его доля в общей структуре увеличилась с 17% до 29%. На втором месте Тверской район, характеризующийся наибольшим числом новостроек. Здесь сосредоточено 13% всех лотов. В тройку лидеров также вошел Пресненский район (11% предложения), доля которого сократилась на 3 п. п. в связи с высоким интересом покупателей к новостройкам района.

Пресс-релиз

- Средневзвешенная цена предложения на рынке элитной жилой недвижимости по итогам 2020 года составила 890 тыс. руб./кв. м (+10% в годовой динамике). В обоих сегментах показатель достиг максимальных за последние 5 лет значений: в премиальном сегменте – 696 тыс. руб./кв. м (+15% за год), в сегменте де-люкс – 1 362 тыс. руб./кв. м (+18% за год). Ввиду того, в структуре предложения изменилось соотношение долей классов (доля премиум выросла с 70% в 2019 году до 77% в 2020 году, а доля де-люкс соответственно уменьшилась), динамика общего показателя цены несколько ниже, чем в разрезе сегментов. Рост цен наблюдался на протяжении всего года и ускорился в последние месяцы на фоне сокращения объема предложения. Помимо причины структурных изменений предложения, цены корректировались на стадию строительной готовности, а также повышались в некоторых уже введенных в эксплуатацию проектах. При этом влияние роста курса доллара стало не таким существенным фактором и отразилось только в классе де-люкс, где представлено несколько проектов с прайсом в данной валюте, что скорее является исключением – рынок практически полностью перешел на рублевое ценообразование.

Динамика средневзвешенной цены предложения по сегментам, тыс. руб./кв. м



Источник: Knight Frank Research

Член РГУД - KNIGHT FRANK