

Nikoliers: востребованность клубного формата растет на фоне роста дефицита предложения

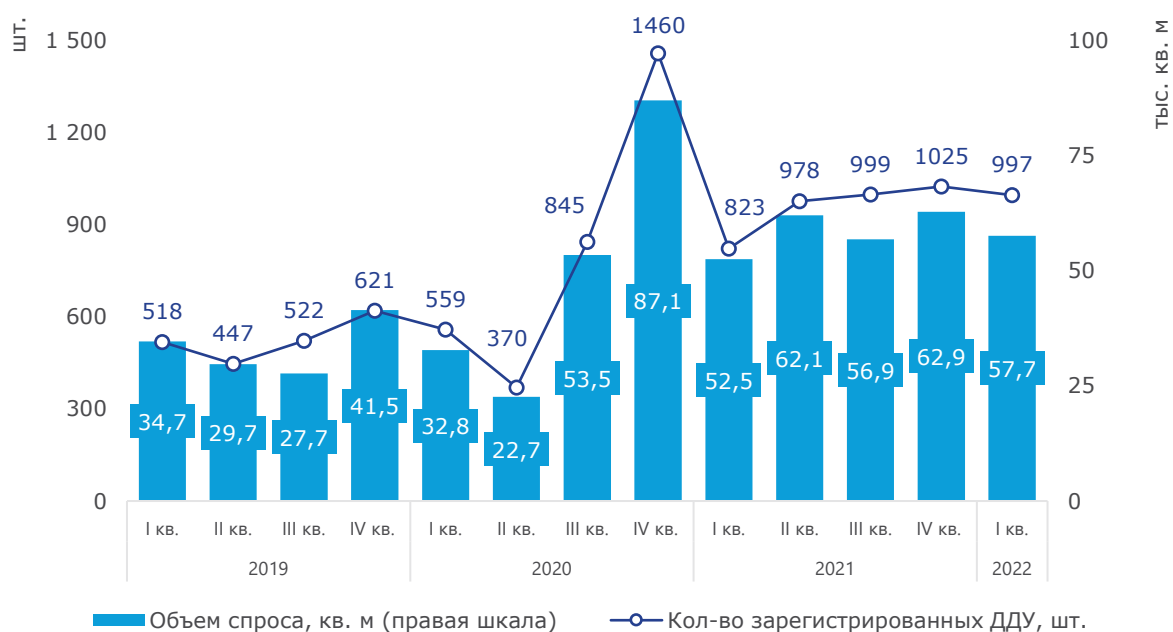
Москва, 24 июня 2022 г. Показатели спроса на клубный формат новостроек за последний год не опускаются ниже 50 тыс. кв. м реализованных площадей, что говорит о стабильном интересе со стороны покупателей на небольшие дома точечной застройки. Если говорить о предыдущих периодах, то мы фиксировали стабильный рост спроса, начиная с середины 2020 года. По итогам 2021 г. суммарный объем сделок в данном сегменте составил 234 тыс. кв. м, что на 43% превышает показатели 2020 г. и на 78% - показатели 2019 г. В I квартале 2022 г. объем сделок составил 58 тыс. кв. м, что на 10% больше, чем в I квартале 2021 г.

Рост интереса к клубным домам объясняется прежде всего нехваткой инвестиционных форматов недвижимости на рынке. Клиенты, понимая потенциал роста цен в проектах с небольшим количеством квартир или апартаментов, а также минимальную конкуренцию при дальнейшей сдаче в аренду или перепродаже, предпочитают для покупки именно такой формат недвижимости. А на фоне появления все больше проектов комплексного развития территории, который не дает такую потенциальную прибыль на выходе из проекта или сдаче в аренду, клубный формат становится все более привлекательным для инвесторов.

В настоящее время на рынке клубных домов наметился дефицит: в общей структуре предложения клубные дома составляют всего 3%, тогда как в структуре спроса за I квартал 2022 г. доля клубных лотов составила около 6%. Статистика говорит о продолжении роста дефицита данного продукта. Превалирующая часть проектов в экспозиции находится на высокой стадии строительства либо уже сданы в эксплуатацию. Новых проектов выходит все меньше и меньше.

Кирилл Голышев, региональный директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers: «В последние годы мы фиксируем рост интереса клиентов к клубному формату – в первую очередь, за счет приватности, ценность которой так остро ощутили жители больших городов в период пандемии. В то же время мы наблюдаем увеличение дефицита предложения в элит-сегменте, который на фоне сокращения девелоперской активности в среднесрочной перспективе будет еще больше. Растущий дефицит может привести к существенному росту цен на недвижимость клубного формата».

Динамика объема спроса по зарегистрированным ДДУ



В настоящее время не существует единых критериев для отнесения новостройки к клубному формату, в связи с чем присвоение подобного статуса остается вопросом позиционирования застройщиком. В текущей экспозиции на рынке Москвы в «старых» границах представлен 41 проект клубного формата от комфорт- до элит-класса.

Среди характеристик, объединяющих все клубные дома, в первую очередь, выделяется их небольшой размер: в большинстве случаев клубные дома представлены точечной застройкой общей площадью до 20 тыс. кв. м. Количество квартир и апартаментов в большей части проектов не превышает 200 лотов. Среднее количество этажей в подобных проектах – 10. Большая часть клубных домов расположена в центральной части Москвы: 26 из 41 дома в текущей экспозиции сконцентрированы в ЦАО.

В текущем предложении под статусом «клубный дом» объединены проекты, предлагающие покупателю уникальные архитектурные решения – как в формате нового строительства, так и в формате реконструкции исторических особняков. Например, апарт-комплекс Vernissage от застройщика Ziggurat Development спроектирован в стиле ар-деко. Другой пример - жилой комплекс «Дом с Атлантами» от «ВМС Девелопмент» является реконструкцией объекта культурного наследия 1882 года постройки.

Помимо архитектуры большое внимание уделяется наполнению клубных домов: большая часть клубных домов в текущем предложении имеет расширенные лобби с отделкой из натуральных материалов. Например, оформление трех лобби в проекте Artisan от USM Development выполнено калькуттским мрамором, латунью и деревом. В апарт-комплексе Monodom Family от Sun Development отделка просторных входных групп выполнена из высококачественных материалов в соответствии с дизайн-проектом творческого производственного объединения PRIDE.

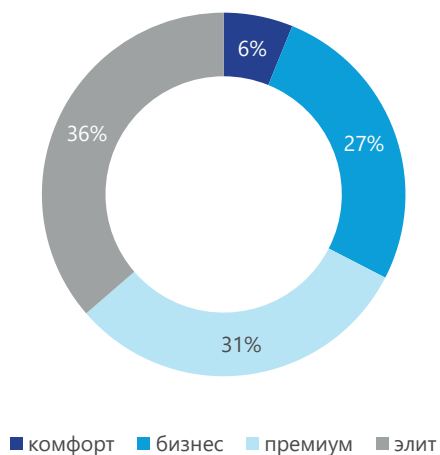
В позиционировании клубных домов зачастую используются такие атрибуты как «приватность», «спокойствие», «тишина», что подчеркивает уникальность формата для крупного города. Клубные дома нередко включают закрытые дворы: например, проект Turandot Residences от Valartis оборудован собственным садом для медитаций. Проектом Woods от застройщика AB Development помимо приватного двора предусмотрено собственное поле для гольфа.

Текущее предложение квартир и апартаментов клубного формата составляет 74,2 тыс. кв. м или 832 лота. Наибольшее количество лотов – 132 апартамента – представлено в «Клубном доме в Рублево» от СЗ «Универсаль».

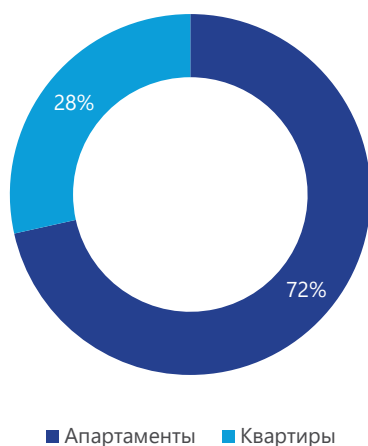
Своим масштабом выделяется дом Chkalov от Ikon Development (20,8 тыс. кв. м или 396 лотов, согласно ПД), расположенный на первой линии Садового кольца: архитектура дома разработана лондонским дизайнером Martin Hulbert, для будущих жителей дома предусмотрены сервисные услуги. Напротив, самым небольшим по площади является клубный дом «Пречистенка 8» от застройщика Insolver (1,3 тыс. кв. м): дом является реконструкцией особняка XVII в., проектом предусмотрено всего 8 апартаментов.

Наибольшая доля предложения приходится на элит-класс (36%), сопоставимая доля (31%) приходится на премиум-класс. В разбивке по типу помещения преобладают апартаменты – 72% от общего объема предложения, доля квартир составляет лишь 28%.

[Структура предложения клубных домов по классу](#)



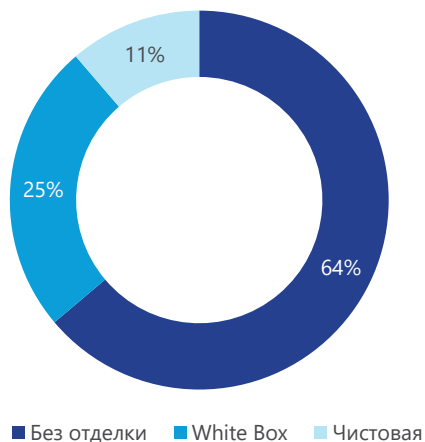
Структура предложения клубных домов по типу помещения



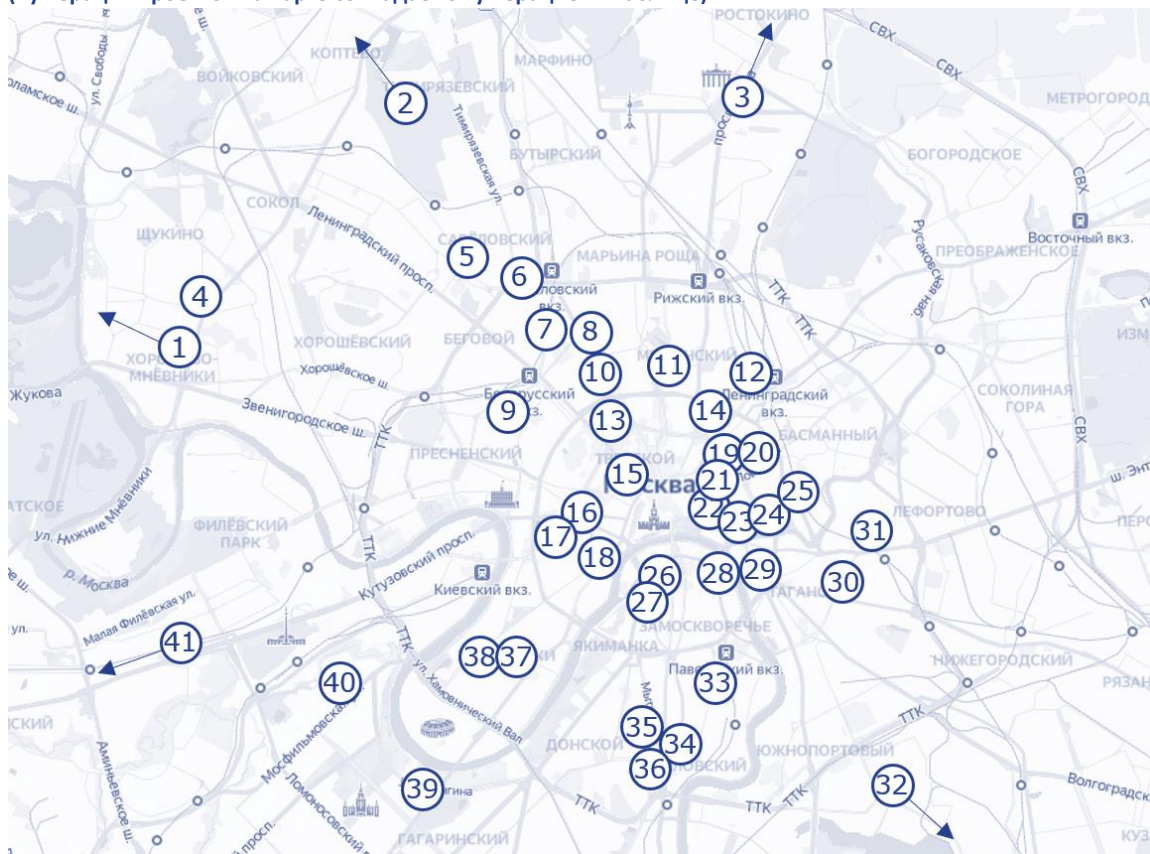
Средневзвешенная цена составляет 918 тыс. руб./кв. м. Средний бюджет предложения – 80,7 млн руб. Минимальный бюджет представлен в проекте «Менжинского 30» составляет 4,9 млн руб. за апартамент 26,9 кв. м. Наибольший бюджет предложения – 1,7 млрд руб. за пентхаус площадью 392 кв. м – представлен в проекте «Клубный дом в Газетном». Всего дом включает 17 апартаментов.

Превалирующая доля квартир и апартаментов в текущем предложении представлена без отделки – 64%. В чистовой отделке представлено лишь 11% лотов.

Структура предложения клубных домов по типу отделки



Карта клубных домов в текущем предложении
(нумерация проектов на карте совпадает с нумерацией в таблице)



Текущее предложение на рынке клубных домов

№	Проект	Девелопер	Тип	Срок сдачи	Кол-во лотов в проекте, шт.	Кол-во лотов в экспозиции, шт.	Средневзв. цена, руб./кв. м
комфорт-класс							
3	Менжинского 30	АЛВЕК	Апартаменты	II кв. 2023	189	23	201 155

№	Проект	Девелопер	Тип	Срок сдачи	Кол-во лотов в проекте, шт.	Кол-во лотов в экспозиции, шт.	Средневзв. цена, руб./кв. м
4	Клубный дом "Октябрь"	АЛБЕК	Апартаменты	IV кв. 2022	400	61	234 687
32	Расцветай в Люблино	ГК «Расцветай»	Квартиры	III кв. 2022	112	3	326 642
бизнес-класс							
1	Клубный дом Рублево	СЗ «Универсаль»	Апартаменты	II кв. 2022	164	132	285 710
2	Парк Плаза	HITECH DEVELOPMENT	Апартаменты	II кв. 2022	32	10	214 681
5	Verdi	Glincom	Апартаменты	IV кв. 2023	107	19	396 264
6	DIN HAUS	Phoenix	Апартаменты	II кв. 2022	46	9	524 488
12	Dialog	Центр-Инвест	Квартиры	III кв. 2022	210	20	638 447
25	Chkalov	Ikon Development	Апартаменты	IV кв. 2022	396	49	776 509
30	Клубный дом на Рогожском	СпектрСтрой	Апартаменты	Сдан ГК	27	2	595 091
31	Monodom Family	Sun Development	Апартаменты	II кв. 2022	160	6	313 023
34	logos	Sense	Апартаменты	III кв. 2024	255	24	506 376
35	Residence Hall Шаболовский	ГК «Новая Жизнь»	Апартаменты	II кв. 2022	90	27	663 389
41	Концепт House	Концепт Инвест	Квартиры	Сдан ГК	101	1	230 914
премиум-класс							
7	Glorax Aura Белорусская	Glorax	Апартаменты	III кв. 2024	174	125	634 233
8	MAISON ROUGE	Hutton Development	Апартаменты	Сдан ГК	38	1	900 000
9	Fantastic House	СЗ «Полинеcco»	Квартиры	Сдан ГК	24	1	1 725 000
10	Долгоруковская 25	БЭЛ Девелопмент	Апартаменты	Сдан ГК	42	13	1 400 681
11	Sole Hills	«Еврофармакол»	Апартаменты	IV кв. 2023	108	73	550 000
13	RestART	Restart	Апартаменты	III кв. 2022	32	32	1 161 191
21	Маросейка 11	СК Маросейка 11	Квартиры	Сдан ГК	33	1	-
22	LUMIN	Hutton Development	Апартаменты	IV кв. 2022	54	21	961 656
28	BOGENHOUSE	Lexion Development	Апартаменты	Сдан ГК	43	3	1 500 000
29	Клубный дом на Котельнической набережной	Русский монолит	Квартиры	Сдан ГК	140	2	1 161 244
33	Vernissage	Ziggurat Development	Апартаменты	II кв. 2024	26	12	566 945
36	Данилов дом	СМУ-6	Апартаменты	Сдан ГК	30	2	550 000
37	Magnum	Magnum Development	Апартаменты	Сдан ГК	44	8	1 088 656
элит-класс							
14	Клубный дом Turgenev	НеоСтрой	Квартиры	IV кв. 2022	93	4	1 541 967
15	Клубный дом в Газетном	Актив-Центр	Апартаменты	II кв. 2022	17	8	2 977 056
16	Turandot Residences	Valartis	Апартаменты	Сдан ГК	62	19	1 070 891
17	Artisan	Valartis	Квартиры	Сдан ГК	39	9	1 455 078
18	Пречистенка 8	Insolver	Апартаменты	Сдан ГК	8	4	-
19	MOSS Apartments	ГК Adwill	Апартаменты	Сдан ГК	13	4	1 070 817
20	Чистые Пруды	Sminex	Квартиры	II кв. 2025	31	25	2 175 914
23	Дом с Атлантами	ВМС Девелопмент	Квартиры	II кв. 2022	19	3	1 595 708

№	Проект	Девелопер	Тип	Срок сдачи	Кол-во лотов в проекте, шт.	Кол-во лотов в экспозиции, шт.	Средневзв. цена, руб./кв. м
24	Тессинский, 1	Insigma	Квартиры	IV кв. 2022	71	30	1 250 078
26	Cloud Nine	Vesper	Кв/ап	I кв. 2022	38	1	1 800 000
27	Mon Cher	Capital Group	Апартаменты	Сдан ГК	30	3	647 780
38	Пироговская, 14	Elbert Development	Апартаменты	II кв. 2022	53	5	-
39	Astris	USM Development	Апартаменты	II кв. 2022	50	9	-
40	Woods	AB Development	Квартиры	II кв. 2024	54	28	1 213 658

Контакты для СМИ

Юлия Погорелова

Заместитель регионального директора по связям с общественностью

+7 926 174 02 64 | julia.pogorelova@nikoliers.ru | www.nikoliers.ru

О компании

Nikoliers - ведущая российская консалтинговая компания полного цикла в сегменте коммерческой и жилой недвижимости. Свою деятельность в России компания начала в 1994 году в качестве представительства международного бренда Colliers. Компания принимала активное участие в формировании профессионального рынка недвижимости в России и заложила высочайшие стандарты работы, основанные на лучших международных и локальных практиках. 7 марта 2022 года компания вышла из состава международной сети Colliers и продолжила работу в России под независимым брендом. С 21 апреля 2022 г. компания работает под брендом Nikoliers. На сегодняшний день в офисах Nikoliers в Москве, Санкт-Петербурге и обособленных подразделениях работает свыше 600 сотрудников.

Специалисты Nikoliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всей России. Услуги включают в себя стратегический консалтинг и услуги по продаже и аренде недвижимости, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Девелоперам жилой недвижимости специалисты Nikoliers предоставляют полный цикл эксклюзивных и ко-эксклюзивных услуг по проектам – от продажи/приобретения земельных участков под жилую застройку до разработки коммерческих концепций и осуществления брокериджа и маркетинга проектов.

www.nikoliers.ru | +7 495 258 51 51 | Пресненская набережная, 10С, 52 этаж

Мы в соцсетях:

