smi2go.ru

«Метриум»: Итоги I полугодия на рынке премиальных и элитных новостроек Москвы

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 25.07.2022

Дата мероприятия / события: 25.07.2022

г. Москва

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги I полугодия на московском рынке новостроек премиум- и элитного сегмента. Объём предложения увеличился на 59,1% в штуках и на 30,3% в метрах. Средняя цена квадратного метра в премиум-классе составила 641 925 руб. (за квартал -14,1%, полугодие -5,4%, за год -10,7%), в элитном сегменте – 1,535 млн руб. или $30 тыс. (-8,3% за квартал, за полугодие +7,1%, за год +42,8%).

Аналитики компании **«Метриум»** подвели итоги I полугодия на московском рынке новостроек премиум- и элитного сегмента. Объём предложения увеличился на 59,1% в штуках и на 30,3% в метрах. Средняя цена квадратного метра в премиум-классе составила 641 925 руб. (за квартал -14,1%, полугодие -5,4%, за год -10,7%), в элитном сегменте – 1,535 млн руб. или $30 тыс. (-8,3% за квартал, за полугодие +7,1%, за год +42,8%).

Премиум-класс

По данным «Метриум», по итогам I полугодия 2022 года на первичном рынке жилья премиум-класса объем предложения увеличился вдвое за счет выхода новых многоквартирных проектов весной и в начале лета. И если за I квартал предложение сократилось на 13,2% по числу лотов и на 11,6% по продаваемой площади, то во втором квартале произошёл стремительный рост +106,3% по количеству квартир и апартаментов и на 68,2% по реализуемой площади. Таким образом, по итогам июня 2022 года на рынке премиум-сегмента достигнут исторический максимум объема предложения – около 4 571 лотов (3 618 квартир и 953 апартамента), суммарная площадь лотов составляет 374,4 тыс. кв. м. Столь высоких показателей в сегменте не наблюдалось последние 2,5 года и в среднем в выборке насчитывалось 2,4 тыс. лотов.

Увеличение объема предложения на рынке связано с ростом объема экспозиции в уже реализуемых проектах (в некоторых проектах количество лотов в продаже было увеличено в два раза), а также с активным выходом на рынок новых проектов. Так, по итогам первого полугодия продажи открылись в 9 новых проектах (за аналогичный период прошлого года рынок пополнился 4 комплексами).

В премиум- и бизнес-сегменте продолжают размываться границы классов и в премиум включаются нетипичные ранее локации. По итогам первого полугодия впервые проект премиум-класса появился в районе Ростокино. Наибольшую долю в структуре предложения по районам занял Савеловский (16,0%). Сопоставимый объем предложения экспонировался в районе Раменки – 13,5% (+5,9 п.п. за полугодие). Дале следуют район Марьиной рощи – 9,8% (-0,3 п.п.), Хорошёво-Мнёвники – 9,3% (-14,3 п.п.) и Дорогомилово – 8% (+1,8 п.п.).

В I полугодии 2022 года доля апартаментов в премиальном сегменте снизилась до 20,8% (-8,2 п.п.). За прошедшие 6 месяцев доля квартир на рынке новостроек премиум-класса соответственно увеличилась и составила 79,2%. Рост доли квартир связан с активным выходом новых масштабных жилых комплексов премиум-класса и

существенным пополнением объема экспозиции в уже реализуемых проектах.

В структуре предложения по стадии строительной готовности произошли существенные изменения. Доля лотов на начальном этапе строительства, несмотря на выход в продажи значительного числа новых проектов, сократилась на -6,5 п.п. и составила 42%. При этом доля предложения на этапе монтажных работ, напротив, выросла до 42% (+18,2 п.п.) за счет повышения стадии строительной готовности ранее вышедших корпусов и общего увеличения объема экспозиции в премиум-классе. Оставшееся предложение распределилось между лотами в новостройках на этапе отделочных работ – 9,1% (-4,4 п.п.) и в готовых корпусах – 6,9% (-7,3 п.п.).

По итогам I полугодия превалирующую долю рынка продолжает занимать предложение без отделки – 44,6% (-1,5 п.п. за полугодие). В то же время заметно выросла доля предложения с отделкой white box (+16,4 п.п) до 39,3% рынка. Оставшаяся часть лотов реализуется с ремонтом от застройщика – 16,1% (-14,8 п.п.). Перераспределение доли предложения с ремонтом «под ключ» в пользу предчитовой отделки связано в первую очередь с повышением рисков застройщиков как на этапе обеспечения поставок отделочных материалов, так и со сложностью прогнозирования их себестоимости.

В структуре предложения по типологиям наблюдается увеличение доли лотов небольших площадей. Студии прибавили 2,8 п.п. до 5,7% рынка, доля однокомнатных лотов увеличилась на 1,9 п.п. до 30,4%, двухкомнатные квартиры и апартаменты добавили 0,9 п.п. и заняли наибольшую часть предложения – 35,2%. Соответственно, доля трехкомнатных лотов уменьшилась на 0,9 п.п. до 19,5%, предложение многокомнатных сократилось на 4,7 п.п. до 9,2%.

По подсчетам аналитиков «Метриум», на первичном рынке жилья премиум-класса средняя цена квадратного метра по итогам июня 2022 года составила 641 925 руб. По сравнению с IV кварталом 2021 года показатель снизился на 5,4% (за квартал -14,1%, за год -10,7%). Снижение цены предложения вызвано выводом на рынок большого объема предложения (как в новых, так и в уже реализуемых проектах) на начальных этапах строительства и появлением на рынке новых проектов, которые по качественным характеристикам соответствуют премиум-классу, но расположены в нетипичных для него локациях.

Наиболее дорогие проекты в премиум-сегменте представлены в ЦАО. В Таганском, Пресненском, Тверском и районе Якиманки средневзвешенная цена предложения составила более одного миллиона рублей за квадратный метр. Наиболее доступное предложение в ЦАО представлено в районе Замоскворечье (530 тыс. руб./кв. м). Самые бюджетные лоты находятся в районах Тимирязевский (средневзвешенная цена предложения 334,8 тыс. руб./кв. м), Марьина Роща (396,7 тыс. руб./кв. м), Щукино (402,3 тыс. руб./кв. м), Очаково-Матвеевский (403,9 тыс. руб./кв. м), Савеловский (413,8 тыс. руб./кв. м) и Нагатинский затон (426,9 тыс. руб./кв. м).

Максимальный рост средней цены предложения отмечен в Басманном районе и на Якиманке. Также положительная динамика цены предложения зафиксирована в районах Гагаринский (+17%), Хорошёво-Мнёвники (+14%), Савеловский (+13%), Пресненский (+13%), Останкинский (+12%), Сокол (+11%) и Замоскворечье (+11%). Самое заметное снижение цен произошло в районах Очаково-Матвеевское (-28,5%), Раменках и в локации Дорогомилово.

Средний бюджет предложения в новостройках премиум-класса за I полугодие 2022 года сократился на 17,2% – до 52,3 млн руб. При этом средняя площадь лота в премиум-сегменте также уменьшилась на 13,4 кв. м – до 82 кв. м (-14% к декабрю 2021). За год средний бюджет предложения сократился на 33,3%, а средняя площадь – на 24,8%.

Наиболее доступные предложения в премиум-классе:

– ЖК Mod (СВАО / Марьина роща): студия 28,16 кв. м за 11,41 млн руб. (апартамент);

– ЖК Logos (ЮАО / Даниловский): студия 24,7 кв. м за 12,21 млн руб. (апартамент);

– ЖК Symphony 34 (САО / Савёловский): студия 27,9 кв. м. за 12,96 млн руб. (квартира).

Самые дорогие квартиры и апартаменты на премиальном рынке:

– ЖК «Берег Столицы: «Дома в Серебряном Бору» (СЗАО / р-н Хорошёво-Мнёвники): лот площадью 1 852,6 кв. м. за 1,96 млрд руб. (апартамент);

– ЖК WOODS (РАО / р-н Раменки): лот площадью 696 кв. м. за 1,39 млрд руб. (квартира);

– ЖК Lucky (ЦАО / р-н Пресненский): лот площадью 458,5 кв. м. за 818,3 млн руб. (квартира).

Элитный класс

По итогам I полугодия 2022 года на первичном рынке элитного класса г. Москвы было представлено 46 комплексов, в которых экспонировалось 668 квартир и апартаментов суммарной площадью 117 тыс. кв. м. За шесть месяцев количество продаваемых лотов сократилось на 9,7%, а реализуемая площадь – на 6,6%. Относительно прошлого квартала объем предложения увеличился на 6,2%, общая площадь – на 4,3%.

За отчетный период на первичный рынок элитной недвижимости вышло три новых проекта. В первом квартале вышел в продажу комплекс особняков «Городская усадьба в Орлово-Давыдовском» от девелопера Sminex и начались открытые продажи в ЖК «Русские Сезоны» от компании СЗ «Экран». Все новые проекты на рынке представляют собой клубные дома с небольшим количеством лотов в экспозиции.

Лидерство по числу экспонируемых лотов сохранилось за Пресненским районом – за полугодие доля округа увеличилась на 2,9 п.п. до 30,8%. Вторую позицию по объему предложения квартир и апартаментов элитного класса занял район Якиманка с долей в 22,3% (-0,3 п.п.). На третьем месте расположился Арбат – 13,3% от совокупной экспозиции (+1,2 п.п.). Сопоставимая часть лотов реализовывалась в Хамовниках (13%, -0,5 п.п. за полугодие). Менее всего юнитов представлено в Красносельском районе – 0,6%, предложение в котором уменьшилось на 2,8 п.п. за два квартала.

Структура предложения равномерно распределена между апартаментами (51,9%) и квартирами (48,1%). Доля жилья за полугодие увеличилась на 2,2 п.п.

Выход новых проектов не изменил структуру предложения по стадии строительной готовности. Основной объем предложения сосредоточен в объектах, получивших РВЭ (59,9%, +6,9 п.п. за 6 месяцев). Сопоставимые доли квартир и апартаментов экспонировались в домах на начальном этапе (19,3%, -2,2 п.п.) и на стадии отделочных работ (17,2%, -4,3 п.п.). По-прежнему, наименьшее количество лотов сосредоточено в домах на этапе монтажа этажей – 3,6% (-0,4 п.п.).

На рынке элитных новостроек в I полугодии продолжилась тенденция роста предложения без отделки – 53,5% (+2,3 п.п. за квартал, +8,6 за 6 месяцев). Треть лотов экспонировалась с готовым ремонтом – 32,6% (-9,5 п.п. за 6 месяцев). Оставшаяся часть выборки представлена с отделкой white box – 13,9% (+0,9 п.п.).

За прошедшие шесть месяцев доли одно- и двухкомнатных юнитов увеличились до 17,4% (+0,8 п.п.) и 37,9% (+1,4 п.п.) соответственно. Предложение трехкомнатных квартир и апартаментов сохранилось на уровне 21,1% (-0,3 п.п.), а многокомнатных сократилось до 23,6% (-1,8 п.п.).

По подсчетам аналитиков «Метриум», средняя цена квадратного метра в элитном сегменте по итогам июня 2022 года составила 1,535 млн руб. или $30 тыс. За первый квартал средний ценовой показатель увеличился на 16,8% и в марте 2022 года было зафиксировано пиковое значение на рынке – 1,673 млн руб. Во втором квартале средняя

цена предложения снизилась на 8,3%.

Высокая волатильность цены предложения связана с тем фактом, что в ряде крупных проектов квартиры и апартаменты экспонируются в долларах. Укрепление национальной валюты во втором квартале привели к снижению цены предложения. В то же время на рынке наблюдалось прямое повышение цен в ряде проектах, что обусловлено увеличением степени готовности объектов и дефицитом предложения. Таким образом за полгода средняя цена предложения в сегменте элитной недвижимости выросла на +7,1%, за год рост составил +42,8%.

В разрезе по районам наблюдается разнонаправленная динамика. Существенный рост средней цены предложения произошел в Басманном районе (+50,4%), где завершились продажи в ЖК «Палаты Нарышкина (Маросейка 11)», а также существенно выросли цены предложения в ЖК «Чистые Пруды» и «Дом Абрикосова». На четверть увеличился средний ценовой показатель в Тверском районе (+26,2%), за счет прямого повышения цен в уже реализуемых проектах и выхода нового комплекса «Ильинка 3/8» со средней ценой предложения 2,23 млн руб. за квадратный метр. Сопоставимый рост среднего ценового показателя отмечен в районе Якиманка (26,1%), где наибольший объем предложения сконцентрирован в ЖК «Лаврушинский», в котором средняя цена квадратного метра составляла 2,84 млн руб.

Наибольшее снижение цен отмечено в районах: Замоскворечье (-13,9%) и Таганский (-12,3%) в первую очередь за счет изменения структуры предложения.

Средний бюджет предложения в новостройках элитного класса за I полугодие 2022 года вырос на 10,8% – до 268,8 млн руб. При этом средняя площадь квартир и апартаментов увеличился на 3,5% (до 175,2 кв. м). За год средний бюджет предложения вырос на 65,6% (в июне 2021 года – 160 млн. руб.), средняя площадь лота увеличилась на 16,6%.

Наиболее доступные предложения в элитном классе представлены в следующих комплексах:

– ЖК ОКО (ЦАО / Пресненский): апартамент 86,4 кв. м за 33,3 млн руб.;

– ЖК Neva Towers (ЦАО / Пресненский): апартамент 50,2 кв. м за 42,5 млн руб.;

– ЖК «Печатников пер., д. 19, стр. 1» (ЦАО / Мещанский): квартира 101,8 кв. м за 61,1 млн руб.

Самые дорогие квартиры и апартаменты в элитном сегменте:

– Башня Федерация (Восток) (ЦАО / р-н Пресненский): лот площадью 2 180 кв. м. за 2,6 млрд руб. (апартамент);

– Carre Blanc (ЦАО / р-н Хамовники): лот площадью 274,8 кв. м. за 2,3 млрд руб. (апартамент);

– ЖК Лаврушинский (ЦАО / р-н Якиманка): лот площадью 417,3 кв. м. за 2,1 млрд руб. (квартира).

Тенденции

«По итогам июня 2022 года на рынке высокобюджетных новостроек г. Москвы в реализации находилось 106 проектов с общим объемом предложения около 5 239 квартир и апартаментов, суммарная площадь лотов составила 491,4 тыс. кв. м. За полгода объем предложения увеличился на 59,1% в шт. и на 30,3% в метрах, – резюмирует **Анна Раджабова, директор управления элитной недвижимости компании «Метриум Премиум».** – При этом основным драйвером роста объема предложения стал премиум сегмент, где на протяжении первой половины 2022 года выходили масштабные проекты. В то время как в элитном сегменте, напротив ощущается серьезный дефицит квартир и апартаментов. Так по итогам июня объем экспозиции в элитном сегменте находится на одном из самых низких уровней за последние два года.

За прошедшие шесть месяцев 2022 года средняя цена предложения в премиум-классе снизилась на 5,4% до 641,9 тыс. руб. за кв. м. Коррекция цен в премиальном сегменте вызвана выходом в продажу масштабных проектов на начальном этапе строительства. При этом довольно существенный объем предложения был представлен в

проектах, которые обладают всеми признаками премиум проекта, но при этом расположены в локациях, где до сегодняшнего момента возводились только комплексы бизнес-класса. Как результат, на рынке продолжается размытие границ классов. Необходимость типологии и жесткой типизации теряет значение, как для профессиональных игроков, так и для покупателей.

В элитном сегменте, напротив, средняя цена предложения выросла на 7,1% до 1,53 млн руб. за кв. м. Рост цен обусловлен дефицитом предложения на рынке, увеличением стадии строительной готовности реализуемых комплексов и повышением себестоимости строительства вследствие нарушения логистики поставок импортных материалов, которые в элитном сегменте составляют существенную долю в общем объеме строительных материалов.

По итогам I полугодия 2022 года на первичном рынке высокобюджетных новостроек было зарегистрировано около 1,8 тыс. сделок (ДДУ), из которых 1,7 тыс. договоров с жильем премиум-класса. Если в первом квартале спрос был сопоставим с показателем прошлого года, то уже во втором квартале продажи сократились на 34,6% (по сравнению со 2 кв. 2021 г.). В элитном сегменте ситуация схожая, количество зарегистрированных ДДУ сократилось в шесть раз (в сравнении со 2 кв. 2021 г.). Всего за полгода число зарегистрированных ДДУ в элитном сегменте снизилось вдвое».

Постоянная ссылка на материал: http://smi2go.ru/publications/145488/