

ПОДГОТОВЛЕНО КОМПАНИЕЙ KALINKA GROUP

МОСКВА



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА

**ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ**

МАЙ 2022

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В мае 2022 года на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы, по данным Kalinka Group, экспонируется 677 элитных квартир и апартаментов. Объем предложения в квадратных метрах составил 143,9 тыс. кв. м. Средняя площадь лота в предложении составила 212,5 кв. м. За год количество лотов в продаже снизилось на 13%.

Таблица. Сводные показатели экспонируемого предложения на вторичном рынке элитного жилья г. Москвы

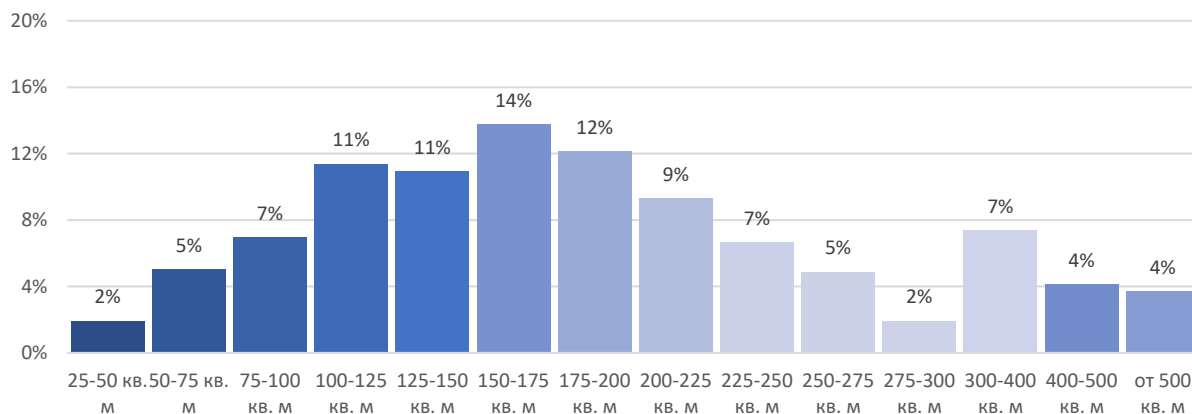
ПОКАЗАТЕЛЬ	МАЙ 2021	МАРТ 2022	МАЙ 2022	ДИНАМИКА К МАРТУ 2022	ДИНАМИКА К МАЮ 2021
СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ					
Количество лотов, шт.	777	660	677	+3%	-13%
Объем предложения, кв. м	162 928	142 139	143 887	+1%	-12%
Средняя площадь лота, кв. м	209,7	215,4	212,5	-1%	+1%

Источник: Kalinka Group

Максимальная доля предложений на рынке составляет по площади от 100 до 200 кв. м, на которые суммарно приходится 48% предложений. Из них максимальная доля приходится на лоты площадью 150-175 кв. м (14%) и 175-200 кв. м (12%). На лоты до 100 кв. м приходится порядка 14%. Распределение лотов по площади за год практически не изменилось, за исключением снижения доли лотов площадью 50-75 кв. м с 7% до 5%.

В мае 2022 года доля лотов с готовой отделкой, представленных на вторичном рынке, составляет 66% и еще 3% лотов представлены в состоянии white box. В состоянии без отделки реализуется 31% квартир/апартаментов.

График. Распределение экспонируемых элитных квартир/апартаментов по площади, %



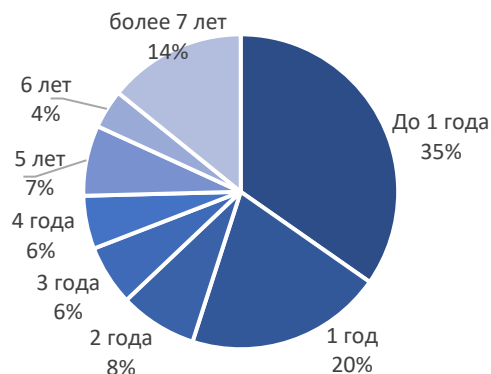
Источник: Kalinka Group

Основной объем элитного вторичного предложения традиционно сконцентрирован в ЦАО, доля которого составляет 78%. Среди районов с элитной недвижимостью структура предложения распределена следующим образом: основной объем предложения в кв. м представлен в районе Хамовники – 31%, далее переместился Пресненский район с долей 15%. Третье место занимает район Раменки с долей 13%. Суммарно на эти три района приходится более половины предложений (60%). Также среди районов-лидеров по объему элитного вторичного предложения лотов Тверской район и район Арбат, каждый с долей 7%. В других районах представлено менее 50 лотов.

Средний срок экспонирования элитного лота на вторичном рынке составляет порядка 3,0 лет. Большинство лотов в предложении – новые лоты со сроком экспонирования менее 1 года – 35%. За год доля лотов со сроком экспонирования менее 1-го года снизилась на 6 п. п. Доля лотов

со сроком экспонирования от 1 года до 5 лет возросла с 37% до 40%. Доля лотов со сроком экспонирования более 7 лет возросла до 14% (+2 п. п. за год).

Диаграмма. Распределение лотов в предложении по сроку экспонирования, %



Источник: Kalinka Group

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

На вторичном рынке элитной жилой недвижимости средневзвешенная цена предложения в мае 2022 года составила 1 082 тыс. руб. за кв. м, снизившись на 9% за год. К итогам 1-го квартала, когда средневзвешенная стоимость демонстрировала рекордно высокий результат за счет валютных колебаний, цена снизилась на 26%. Доля предложений в иностранной валюте остается на достаточно высоком уровне, в результате валютные колебания сказываются на динамике стоимости предложения в целом. При этом доля лотов, экспонирующихся в долларах, за прошедший год снизилась с 44% до 38% в мае 2022 года. В абсолютном значении показатель снизился за год на 25%. Доля лотов с ценами в рублях наоборот выросла с 54% до 60%. Однако в абсолютном значении также наблюдалось снижение показателя на 4%.

Таблица. Сводные ценовые показатели предложения на вторичном рынке элитного жилья г. Москвы

ПОКАЗАТЕЛЬ	МАЙ 2021	МАРТ 2022	МАЙ 2022	ДИНАМИКА К МАРТУ 2022	ДИНАМИКА К МАЮ 2021
Средневзвешенная цена кв. м, руб.	1 194 381	1 472 127	1 082 311	-26%	-9%
Средний бюджет лота, млн. руб.	250,4	317,0	230,0	-27%	-8%

Источник: Kalinka Group

График. Динамика предложения (шт.) на вторичном рынке и средневзвешенной удельной цены (тыс. руб./кв. м)

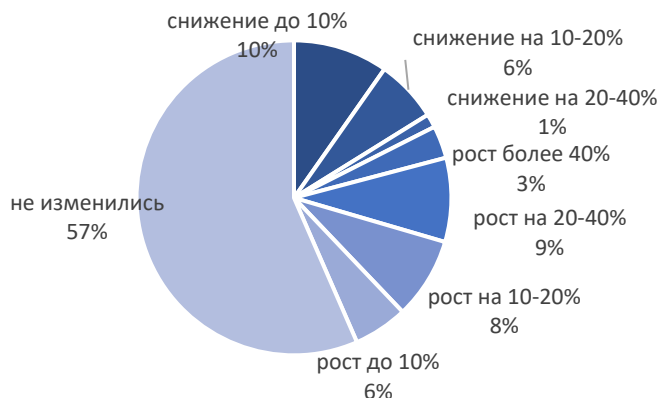


Источник: Kalinka Group

За прошедший год валюта экспонирования лотов не изменилась для 88% объектов, которые были в продаже и годом ранее. Валютные предложения в рубли перевели 8% собственников, рубли в иностранную валюту перевели для 4% объектов.

Среднее изменение цен лотов, которые были в продаже и годом ранее, составило +4%. При этом для объектов в рублях цены лотов изменились за год в среднем на +8%, изменения цен были в диапазоне от -33% до 54%. Для лотов в иностранной валюте изменение составило в среднем +1% за год, изменения цен составляли от -22% до 107% за счет обновления ремонта лотов.

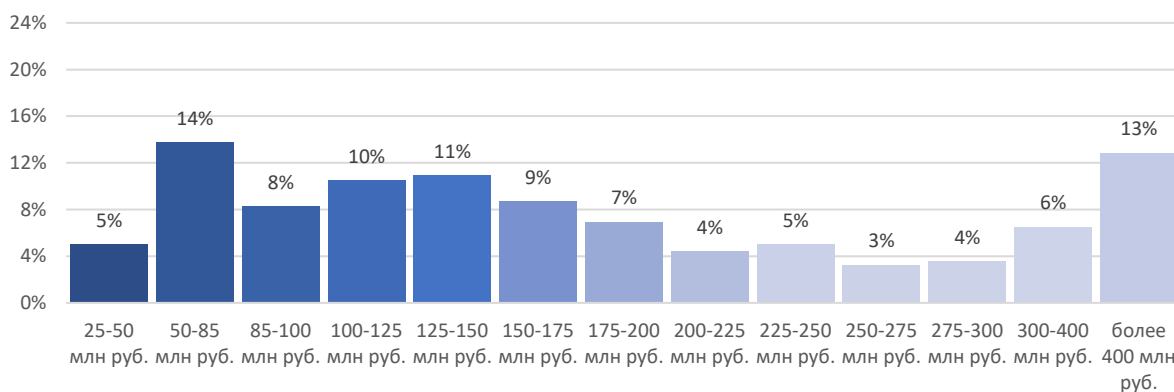
График. Изменения цен лотов в мае 2022 г. к маю 2021 г. (% изменения средних цен предложений; доля объектов)



Источник: Kalinka Group

Средний бюджет лота в продаже в мае 2022 года составил 230 млн руб., снизившись на 8% за год и на 27% к марту 2022 года. С мая 2021 года по февраль 2022 года распределение предложения по стоимости оставалось стабильным: основная доля предложения лотов была представлена в диапазоне стоимости 50-85 млн руб. и составляла порядка 17-21%, значительно превышая показатель других диапазонов. С марта 2022 года структура изменилась в сторону более равномерного распределения: доля диапазона 50-85 кв. м снизилась до 14% в мае 2022 года, при этом возросли доли лотов от 100 до 200 млн руб.

График. Распределение экспонируемых квартир/апартаментов по бюджетам, %



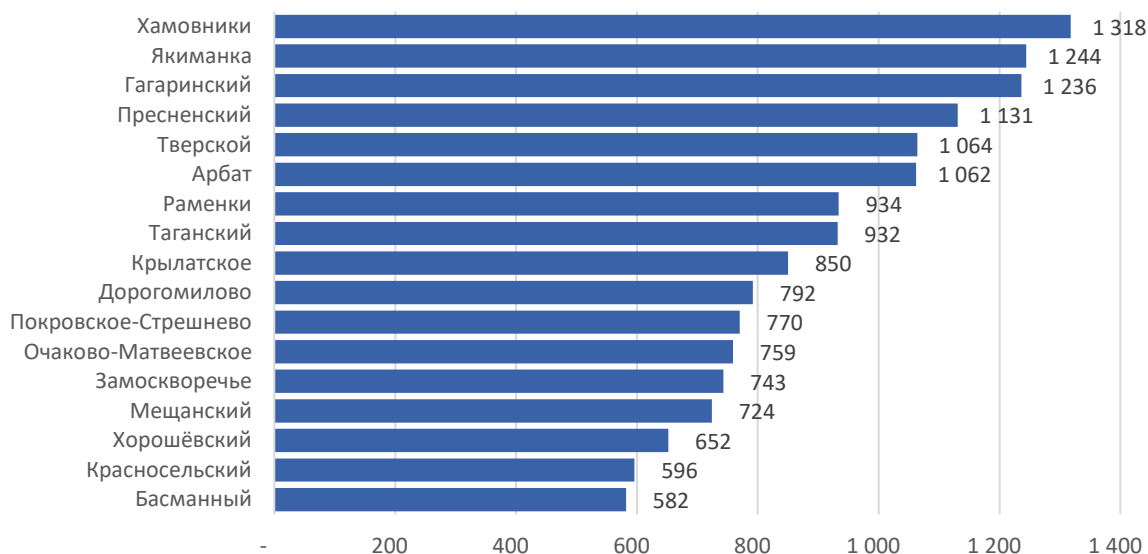
Источник: Kalinka Group

В течение 2021 года максимальная средневзвешенная удельная цена предложения сохранялась в Тверском районе, однако с начала 2022 года ситуация изменилась и на первое место среди районов вышел район Хамовники. В Хамовниках включая Остоженку, средневзвешенная стоимость на май 2022 года составила 1 318 тыс. руб. за кв. м, при этом показатель снизился за год на 2%. На второе место переместился район Якиманка – 1 318 тыс. руб. за кв. м (+9% за год). На третье место, сместив Пресненский и Тверской район, переместился район Гагаринский, где средневзвешенная стоимость составляет 1 236 тыс. руб. за кв. м (+ 4% за год), однако стоит отметить, что показатель достигнут за счет малого количества элитных лотов в продаже в районе (5 лотов). Далее идет Пресненский район – 1 131 тыс. руб. за кв. м (-1% по отношению к маю 2021). В рейтинге не участвуют районы с единичными предложениями вне ЦАО.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МАЙ 2022

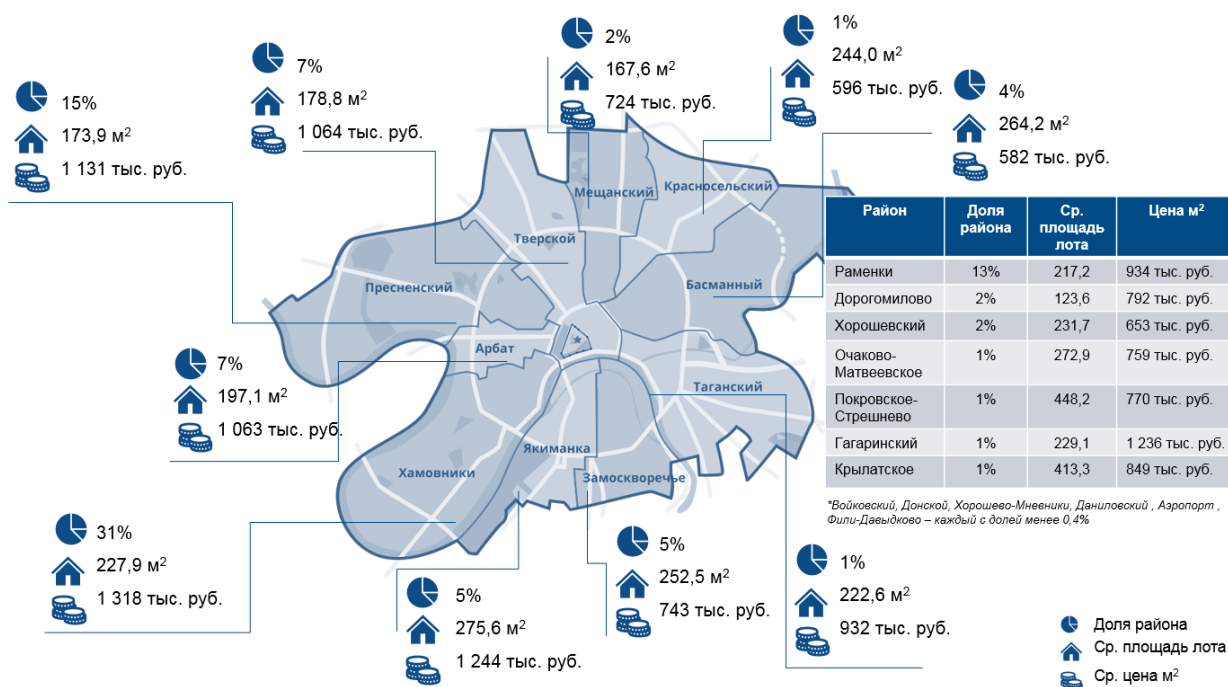
Максимальное снижение средневзвешенной стоимости за год произошло в районах Тверской (-47%) и Басманный (-34%). Снижение стоимости было зафиксировано в 12 районах. Прирост средневзвешенной стоимости наблюдался в 6 районах: при этом максимальный рост зафиксирован в районах Арбат (+13%) и Раменки (+11%).

График. Рейтинг районов по средневзвешенной удельной стоимости предложения на вторичном рынке, тыс. руб. за кв. м



Источник: Kalinka Group

Карта. Распределение вторичного элитного предложения и средневзвешенных цен экспонирования по районам г. Москвы



Источник: Kalinka Group

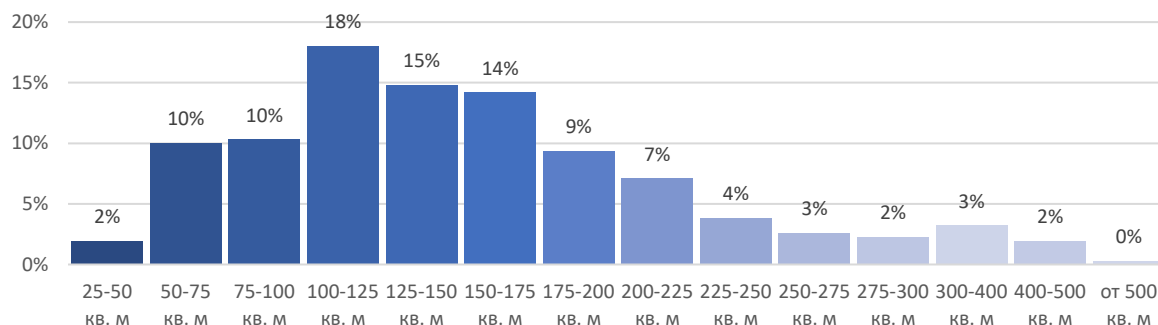
СПРОС

Количество сделок на вторичном рынке за январь - май 2022 года, по данным Kalinka Group, превышает показатели 2021 года. В 2022 году наиболее востребованы были квартиры, доля которых составила порядка 86%, а 14% пришлось на апартаменты. Средняя площадь востребованного лота составила 155,6 кв. м, что на 9% меньше, чем в 2021 году. Средняя площадь квартир составила

161,1 кв. м (-12% к показателю 2021 года), апартamentов – 120,8 кв. м, что на 20% превышает показатель 2021 года.

Основная доля сделок за прошедшие месяцы 2022 года пришлась на лоты площадью 100-125 кв. м – 18%, как и в 2021 году. На втором месте был диапазон площадью 125-150 кв. м с долей 15%, далее диапазон 150-175 кв. м с долей 14% (+4 п.п. к спросу 2021 года). Высоким спросом на вторичном рынке по-прежнему пользуются районы Раменки, Хамовники, Пресненский район. Также в 2022 году востребованы были районы Арбат и Тверской.

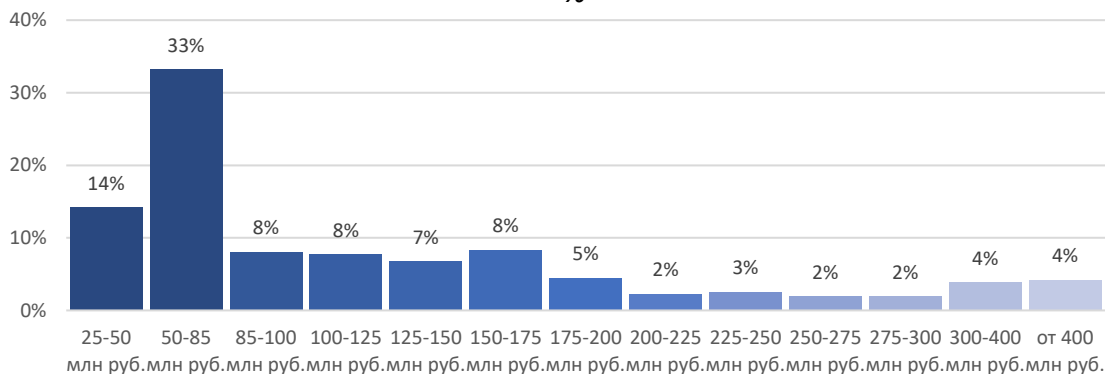
График. Распределение спроса на вторичном рынке элитного жилья за январь – май 2022 года по площади, %



Источник: Kalinka Group

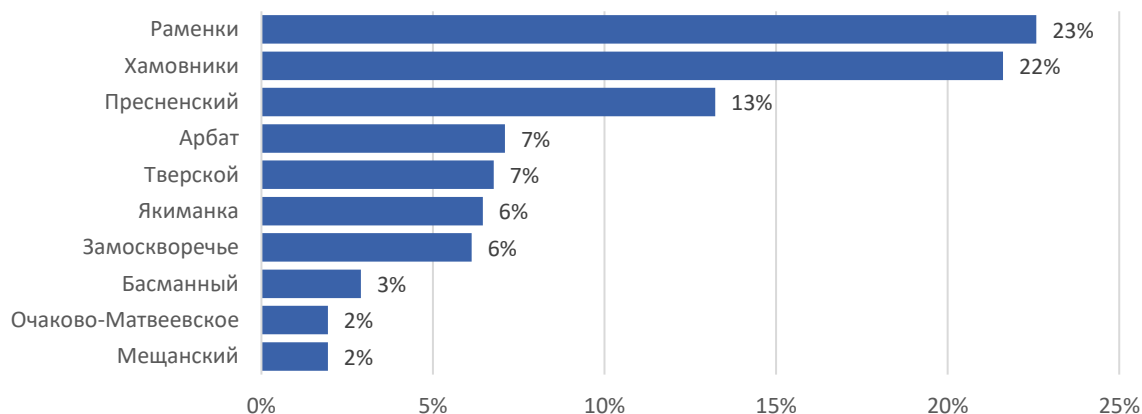
Средняя стоимость приобретенного лота в прошедшие месяцы 2022 года составила порядка 135 млн руб. (139 млн руб. – для квартир, 110 млн – для апартamentов). Основная доля сделок в 2022 году пришлась традиционно на меньшие бюджеты: 50-85 млн руб. – 33% и 25-50 млн руб. – 14%.

График. Распределение спроса на элитном рынке за янв.-май 2022 года по бюджету, %



Источник: Kalinka Group

График. Рейтинг ТОП-10 районов по количеству сделок на вторичном рынке элитного жилья за январь – май 2022 года, % от общего количества сделок за период



Источник: Kalinka Group

Таблица. Распределение элитного предложения на вторичном рынке по площади и стоимости, %

Диапазон	до 50 млн руб.	50-100 млн руб.	100-150 млн руб.	150-200 млн руб.	200-300 млн руб.	300-400 млн руб.	от 400 млн руб.
до 70 кв. м	3,4%	2,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
70-100 кв. м	0,1%	10,6%	7,7%	2,8%	1,0%	0,0%	0,0%
100-150 кв. м	0,0%	3,8%	8,6%	7,2%	4,9%	0,6%	0,7%
150-200 кв. м	0,0%	0,6%	3,4%	4,9%	6,9%	3,7%	3,2%
200-300 кв. м	0,0%	0,0%	0,1%	0,6%	2,4%	1,2%	3,1%
300-400 кв. м	1,8%	4,9%	1,3%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
от 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,9%	1,0%	5,8%

Источник: Kalinka Group

Таблица. Распределение спроса на вторичном рынке элитной недвижимости по площади и стоимости, янв. – май 2022 года %

Диапазон	до 50 млн руб.	50-100 млн руб.	100-150 млн руб.	150-200 млн руб.	200-300 млн руб.	300-400 млн руб.	от 400 млн руб.
до 70 кв. м	2,2%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
70-100 кв. м	2,2%	16,8%	4,6%	1,6%	0,2%	0,0%	0,0%
100-150 кв. м	0,0%	8,4%	5,6%	4,5%	2,6%	0,8%	0,2%
150-200 кв. м	0,0%	2,7%	5,3%	6,3%	4,5%	2,2%	2,1%
200-300 кв. м	0,0%	0,0%	1,5%	1,1%	3,2%	2,1%	2,1%
300-400 кв. м	2,8%	4,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
от 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,7%	2,2%	1,7%	1,7%	3,4%

Источник: Kalinka Group



НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ СЧАСТЬЯ

www.kalinka-realty.ru
kalinka@kalinka-realty.ru

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