

ПОДГОТОВЛЕНО КОМПАНИЕЙ KALINKA GROUP

МОСКВА



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА

**ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ**

СЕНТЯБРЬ 2022

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В сентябре 2022 года на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы, по данным Kalinka Group, экспонируется 754 элитных квартир и апартаментов. Объем предложения в квадратных метрах составил 148,1 тыс. кв. м. За год количество лотов в продаже не изменилось, однако в кв. м наблюдалось снижение показателя на 7%. Прирост в 14% наблюдается по сравнению с мартом 2022 года, когда наиболее ликвидные лоты активнее уходили с рынка, а часть лотов собственники снимали с продаж для дальнейшей переоценки на фоне общей неопределенности или приостановки продаж до стабилизации рынка. Средняя площадь лота в предложении составила 196,4 кв. м (-7% за год).

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

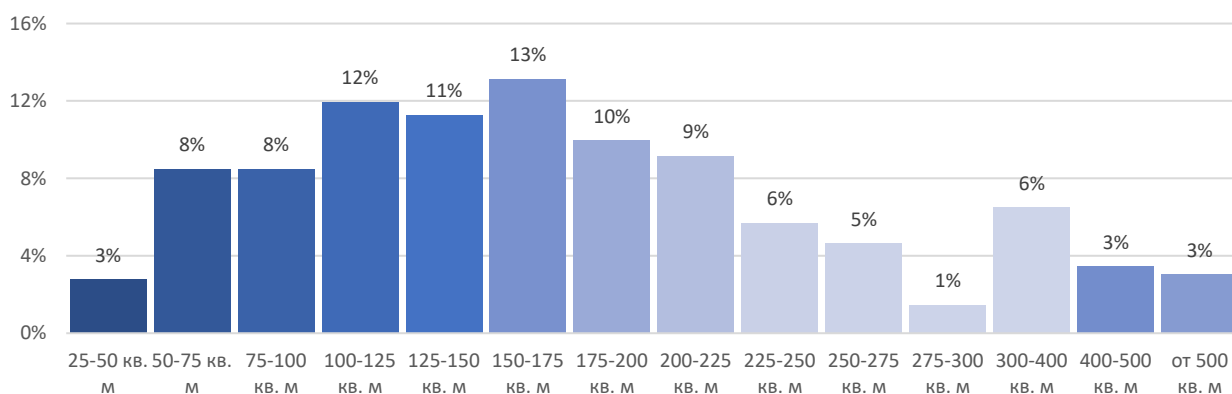
ПОКАЗАТЕЛЬ	СЕНТЯБРЬ 2021	ИЮНЬ 2022	СЕНТЯБРЬ 2022	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ					
Количество лотов, шт.	754	749	754	+1%	0%
Объем предложения, кв. м	159 440	151 934	148 097	-3%	-7%
Средняя площадь лота, кв. м	211,5	202,8	196,4	-3%	-7%

Источник: Kalinka Group

Максимальная доля предложений на рынке составляет по площади от 100 до 200 кв. м, на которые суммарно приходится 46% предложений (за год доля диапазона уменьшилась на 5 п.п.). Из них максимальная доля по-прежнему приходится на лоты площадью 150-175 кв. м (13%). Доля лотов площадью до 100 кв. м за год возросла с 15% до 20%. За год также снизилась доля крупных по площади лотов от 275 кв. м: с 17% до 14%.

В сентябре 2022 года доля лотов с готовой отделкой, представленных на вторичном рынке, составляет 65% и еще 3% лотов представлены в состоянии white box. В состоянии «без отделки» реализуется 32% квартир/апартаментов.

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



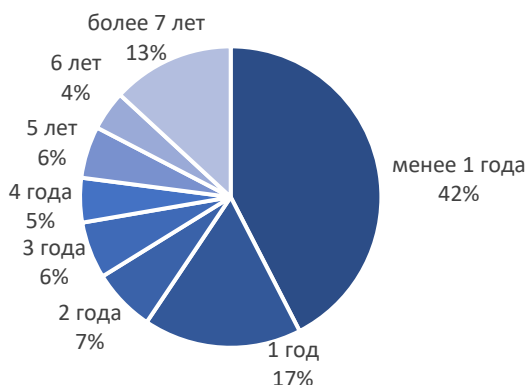
Источник: Kalinka Group

Основной объем элитного вторичного предложения традиционно сконцентрирован в ЦАО, доля которого сохраняется на уровне 78%. Среди районов с элитной недвижимостью структура предложения распределена следующим образом: основной объем предложения в кв. м представлен в районе Хамовники – 30%, на втором месте Пресненский район с долей 17%, далее район Раменки с долей 13%. Суммарно на эти три района приходится более половины предложений (60%). Также среди районов-лидеров по объему элитного предложения на вторичном рынке Тверской район (6%), район Арбат (6%). В других районах представлено менее 50 лотов.

Среди лотов в продаже средний срок экспонирования элитного лота на вторичном рынке составляет порядка 2,8 лет. Большинство лотов в предложении – новые лоты со сроком

экспонирования менее 1 года – их доля возросла за квартал с 39% до 42%. При этом по сравнению с показателем годом ранее доля лотов со сроком экспонирования менее 1-го года снизилась на 2 п. п., а доля лотов, которые в продаже порядка 1 года, возросла с 12% до 17%. Доля лотов со сроком экспонирования от 1 года до 5 лет сохраняется на уровне 40%. Доля лотов со сроком экспонирования более 7 лет возросла до 13% (+1 п. п. за год).

Диаграмма. Распределение лотов в предложении по сроку экспонирования, %



Источник: Kalinka Group

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

На вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы средневзвешенная цена предложения по итогам сентября 2022 года составила 1 021 тыс. руб. за кв. м, снизившись на 15% за год. По сравнению с итогом 2-го квартала 2022 года показатель возрос на 2%.

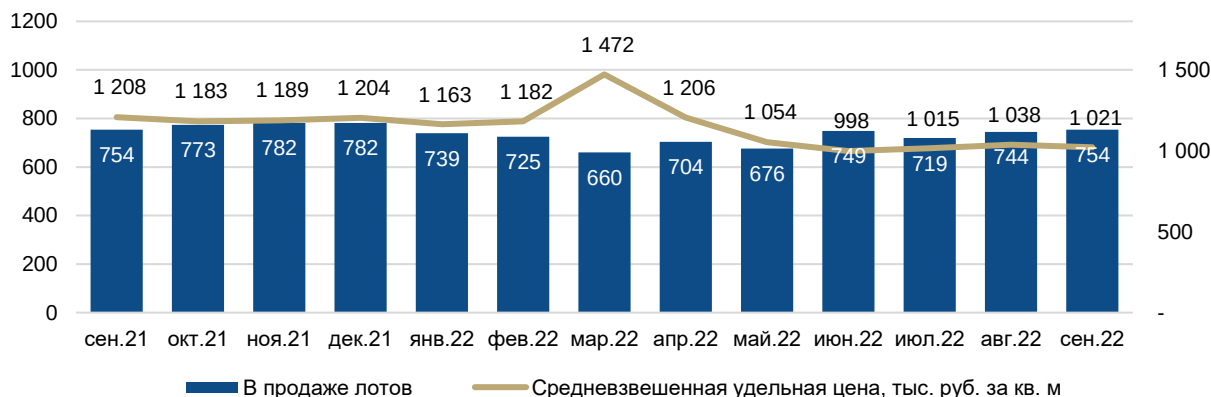
На показатель средневзвешенной стоимости в рублях и его динамику оказывает влияние и волатильность курса на фоне сохраняющейся значимой доли предложений, экспонирующихся в иностранной валюте. Однако на фоне волатильности значительно сокращается доля лотов, экспонирующихся в долларах: за прошедший год показатель снизился с 39% до 26%. В абсолютном значении количество лотов в продаже в иностранной валюте снизилось за год на 35%. В большинстве случаев собственники переводят цены лотов в рубли: доля лотов с ценами в рублях за год выросла с 59% до 73%. В абсолютном значении показатель возрос на 24%.

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

ПОКАЗАТЕЛЬ	СЕНТЯБРЬ 2021	ИЮНЬ 2022	СЕНТЯБРЬ 2022	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
Средневзвешенная цена кв. м, руб.	1 207 583	998 445	1 021 213	+2%	-15%
Средний бюджет лота, млн руб.	255,4	202,5	200,6	-1%	-21%

Источник: Kalinka Group

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

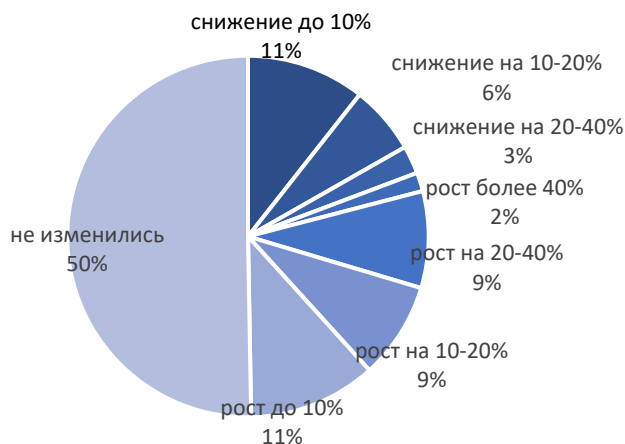


Источник: Kalinka Group

За прошедший год валюта экспонирования лотов не изменилась для 90% объектов, которые были в продаже и годом ранее. Изменение валюты экспонирования затронуло 10% лотов: из них валютные предложения в рубли перевели 8% собственников, цены в рублях в иностранную валюту переводили в 2% случаев.

В среднем изменение цен лотов, которые были в продаже и годом ранее, составило +3% за год. При этом для объектов в рублях цены лотов изменились за год в среднем на +7%, изменения цен были в диапазоне от -36% до +58%. Для лотов в иностранной валюте в среднем изменений за год зафиксировано не было, в 78% случаев цены в иностранной валюте не изменялись. Для оставшихся 22% лотов с ценами в валюте изменения составляли от -22% до +65%, в том числе за счет обновления ремонта лотов.

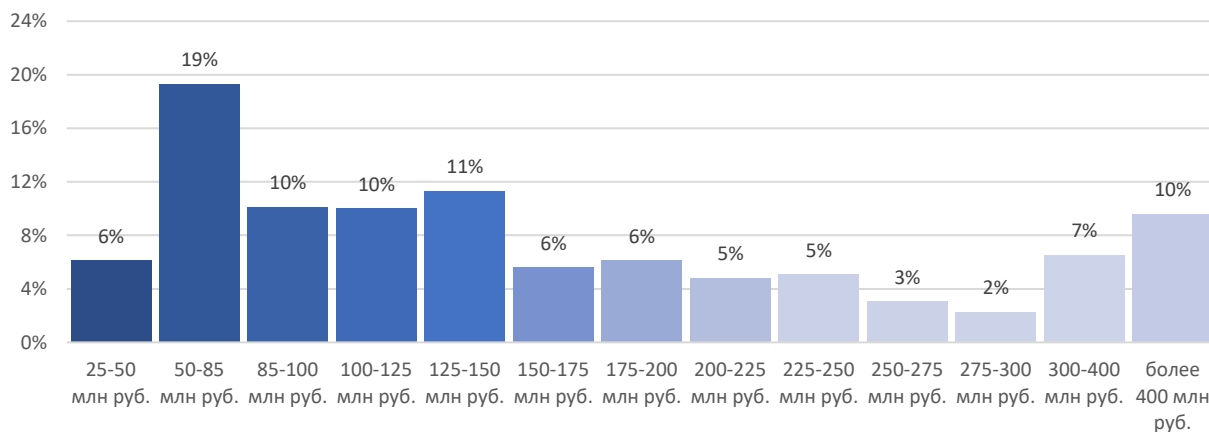
График. Изменения цен лотов в сентябре 2022 г. к сентябрю 2021 г. (% изменения цен предложений; доля объектов)



Источник: Kalinka Group

Средний бюджет лота в продаже в сентябре 2022 года составил 200,6 млн руб., снизившись на 21% за год и на 1% к июню 2022 года. Распределение предложения по стоимости практически вернулось к прежнему состоянию (до марта 2022 года) на фоне фиксации цен большинства лотов в рублях, а также на фоне стабилизации валютного курса. Напомним, что в марте 2022 года на фоне валютных колебаний и высокой доли лотов с ценами в валюте цены экспонирования достаточно сильно возросли, повлияв на изменение баланса в сторону более дорогих предложений. Однако во 2-м квартале ситуация стабилизировалась, а на фоне снижения цен предложений увеличилась доля лотов стоимостью до 150 млн руб.: за год с 52% до 57%. Основная доля предложения лотов представлена в диапазоне стоимости 50–85 млн руб. – 19% (за год -2 п. п.), возросла доля лотов от 85 до 150 млн руб. – на них суммарно приходится 31% лотов против 24% годом ранее.

График. Распределение экспонируемых квартир/апартаментов по бюджетам, %

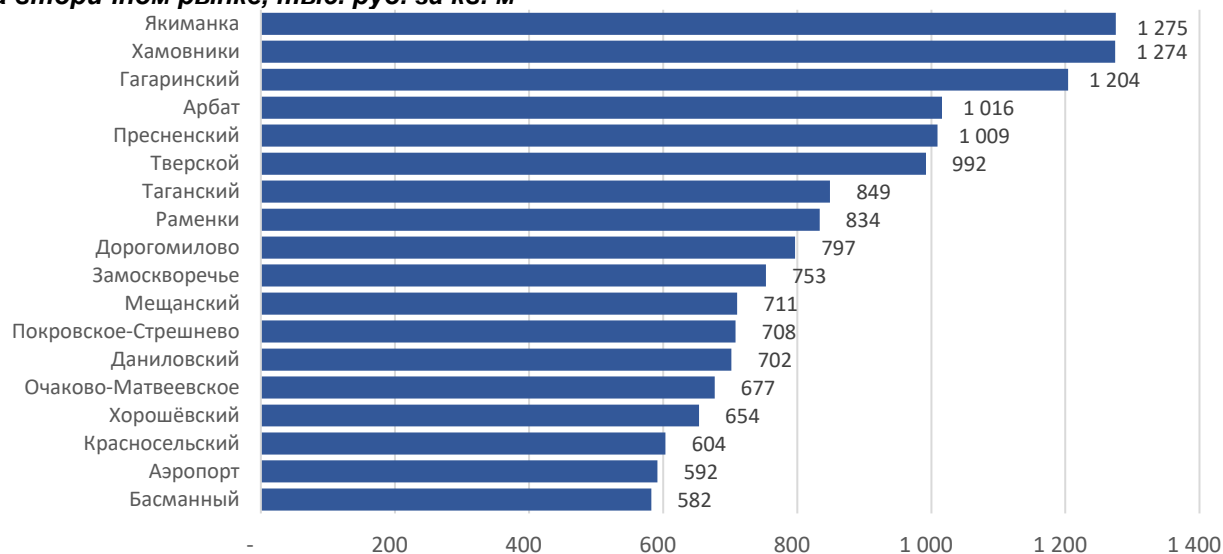


Источник: Kalinka Group

В течение 2021 года максимальная средневзвешенная удельная цена предложения сохранялась в Тверском районе, однако с начала 2022 года ситуация изменилась и во главе рейтинга среди районов располагался район Хамовники. В августе Хамовники потеснил район Якиманка. В результате по итогам сентября на первом месте Якиманка – 1 275 тыс. руб. за кв. м (-4% за год) за счет достаточно низкой доли предложения в целом по рынку – 5%. В Хамовниках (включая Остоженку) средневзвешенная стоимость по итогам сентября 2022 года составила 1 274 тыс. руб. за кв. м (-9% за год). На район приходится максимальное количество предложений – 30% лотов. На третьем месте, сместив Пресненский и Тверской район, сохраняется район Гагаринский, где средневзвешенная стоимость составляет 1 204 тыс. руб. за кв. м (-9% за год), однако стоит отметить, что показатель сохраняется за счет малого количества элитных лотов в продаже (1%). В рейтинге не участвуют районы с единичными предложениями вне ЦАО.

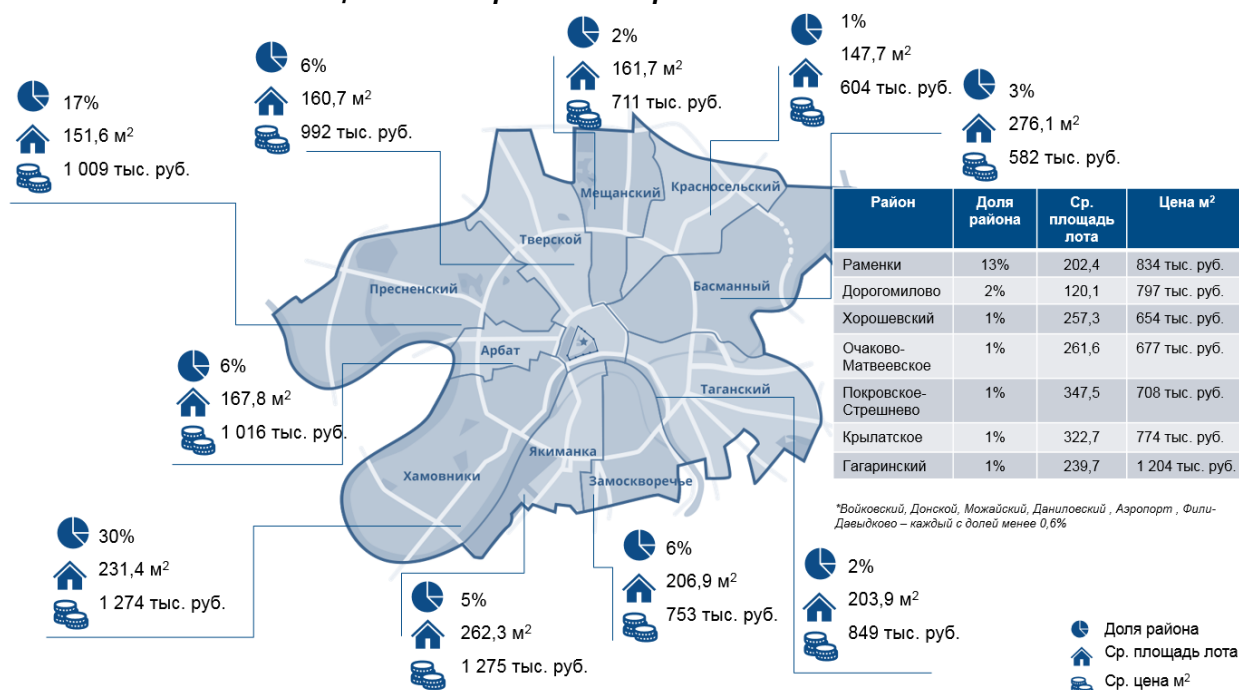
Снижение средневзвешенной стоимости было зафиксировано в 15 районах. Максимальное снижение средневзвешенной стоимости за год произошло в районах Тверской (-49%) и Басманный (-26%). Небольшой прирост средневзвешенной стоимости наблюдался в 3 районах: Арбат (+3%), Замоскворечье (+3%) и Красносельский (+1%).

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



Источник: Kalinka Group

Карта. Распределение элитного предложения на вторичном рынке и средневзвешенных цен экспонирования по районам г. Москвы



Источник: Kalinka Group

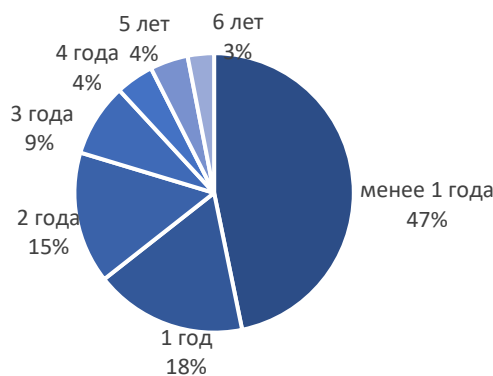
СПРОС

По данным Kalinka Group, в 2022 году по-прежнему наиболее востребованы квартиры, доля которых составила порядка 86% от общего числа сделок, на апартаменты пришлось 14%. Средняя площадь востребованного лота на вторичном рынке составила 152,9 кв. м, что на 4% меньше, чем в аналогичном периоде 2021 года.

- Средняя площадь реализованной в 2022 году квартиры составила 158,0 кв. м (-6% к показателю аналогичного периода 2021 года);
- Средняя площадь апартаментов – 121,7 кв. м (+26% к показателю аналогичного периода 2021 года).

Большинство приобретенных элитных лотов на вторичном рынке в 2022 году находились в экспозиции менее 1 года – 44% лотов, более 1 года в продаже находились 17% приобретенных лотов, более 2-х лет – 14% лотов. В среднем срок экспонирования приобретенных в 2022 году лотов составил порядка 1,8 лет.

Диаграмма. Распределение реализованных лотов по сроку экспонирования, в %, январь – сентябрь 2022 года

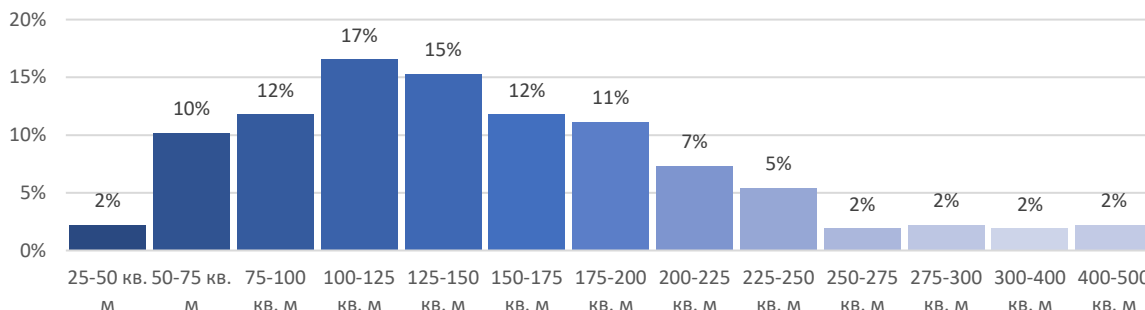


Источник: Kalinka Group

Основная доля сделок за январь-сентябрь 2022 года, как и в 2021 году, пришлась на лоты площадью 100-125 кв. м – 17% (против 20% в 2021 году). На втором месте в спросе лоты площадью 125-150 кв. м с долей 15% (14% в 2021 году), далее диапазон 150-175 кв. м с долей 12% (11% в 2021 году) и 75-100 кв. м с долей 12% (9% в 2021 году).

Высоким спросом на вторичном рынке в 2022 году пользуются районы Хамовники (24%), Раменки (21%), Пресненский район (16%), а также районы Тверской (7%) и Арбат (7%).

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

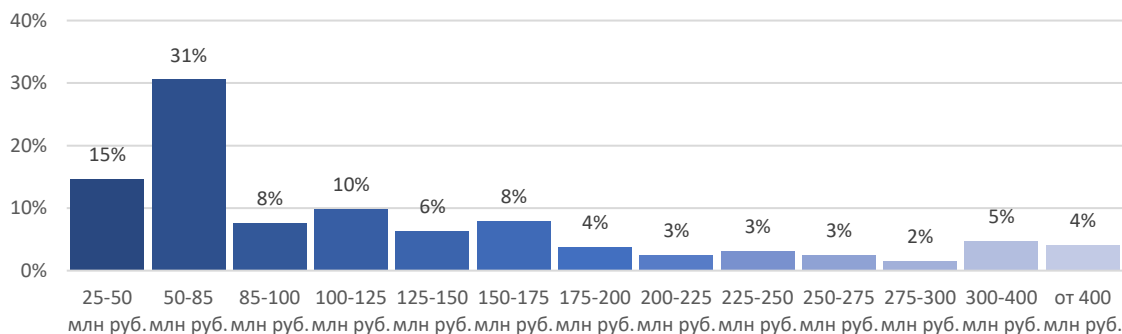


Источник: Kalinka Group

Средняя стоимость приобретенного лота в январе – сентябре 2022 года составила порядка 137,9 млн руб., что на 13% превышает показатель 2021 года (143,6 млн руб. – для квартир, 103,2 млн – для апартаментов). Основная доля сделок в 2022 году, как и в 2021 году, пришлась на меньшие бюджеты: 50-85 млн руб. – 31% и 25-50 млн руб. – 15%. В 3-м квартале в среднем дисконт

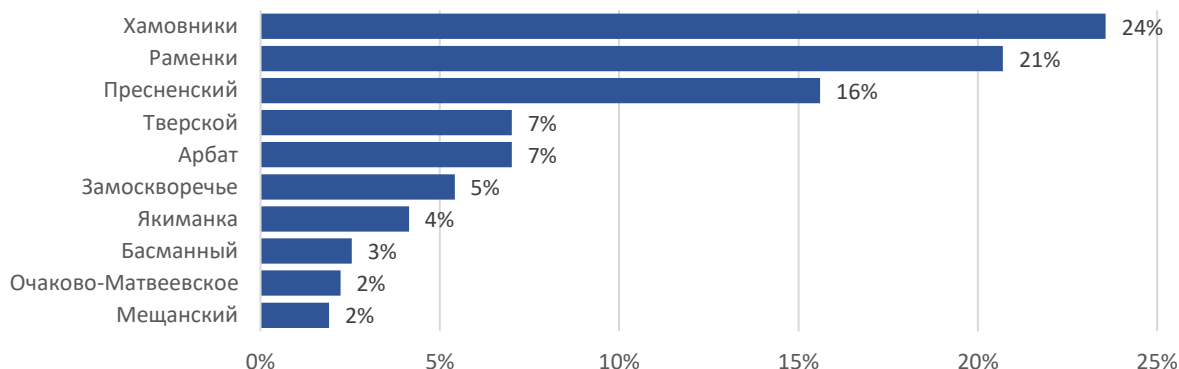
составил порядка 9% (чаще в пределах 8-13%), в отдельных случаях дисконт доходил до 30-35% от представленной цены экспонирования.

График. Распределение спроса на элитном рынке за январь – сентябрь 2022 года по бюджету, %



Источник: Kalinka Group

График. Рейтинг ТОП-10 районов по количеству сделок на вторичном рынке элитного жилья за январь – сентябрь 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	5,0%	4,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
70-100 кв. м	0,1%	12,1%	8,1%	2,0%	0,9%	0,0%	0,0%
100-150 кв. м	0,1%	4,2%	8,2%	4,4%	4,9%	0,8%	0,4%
150-200 кв. м	0,0%	0,8%	3,7%	4,4%	6,5%	3,6%	2,0%
200-300 кв. м	0,0%	0,0%	0,3%	0,7%	1,9%	1,3%	2,4%
300-400 кв. м	1,3%	8,2%	0,8%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
от 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,8%	0,8%	4,8%

Источник: Kalinka Group

Таблица. Распределение спроса на вторичном рынке элитной недвижимости по площади и стоимости, январь – сентябрь 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	2,3%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
70-100 кв. м	2,2%	15,6%	5,8%	2,0%	0,3%	0,0%	0,0%
100-150 кв. м	0,0%	6,5%	6,2%	6,9%	5,1%	0,7%	0,4%
150-200 кв. м	0,0%	1,7%	3,7%	4,7%	7,3%	5,2%	3,1%
200-300 кв. м	0,0%	0,0%	0,7%	0,7%	1,3%	0,0%	1,6%
300-400 кв. м	3,1%	5,3%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
от 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	1,8%	3,7%

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