

Вторичный рынок элитной жилой недвижимости Москвы

2023

Аналитический обзор рынка. Сентябрь 2023

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам сентября 2023 года на вторичном элитном рынке экспонировалось 839 лотов суммарно на 152,6 тыс. кв. м. Предложение продолжает снижаться и в сравнение с июнем 2023 года динамика составила -1% по количеству лотов в продаже и -2% по объему предложения в кв. м. За год динамика показателей составила +11% и +3% соответственно. Начиная с начала года причинами для снижения объема предложения стали как восстановление спроса, так и снятие лотов с продажи собственниками на фоне ослабления рубля для дальнейшей переоценки.

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

ПОКАЗАТЕЛЬ	СЕНТЯБРЬ 2022	ИЮНЬ 2023	СЕНТЯБРЬ 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ					
Количество лотов, шт.	754	851	839	-1%	+11%
Объем предложения, кв. м	148 097	155 125	152 600	-2%	+3%
Средняя площадь лота, кв. м	196,4	182,3	181,9	0%	-7%

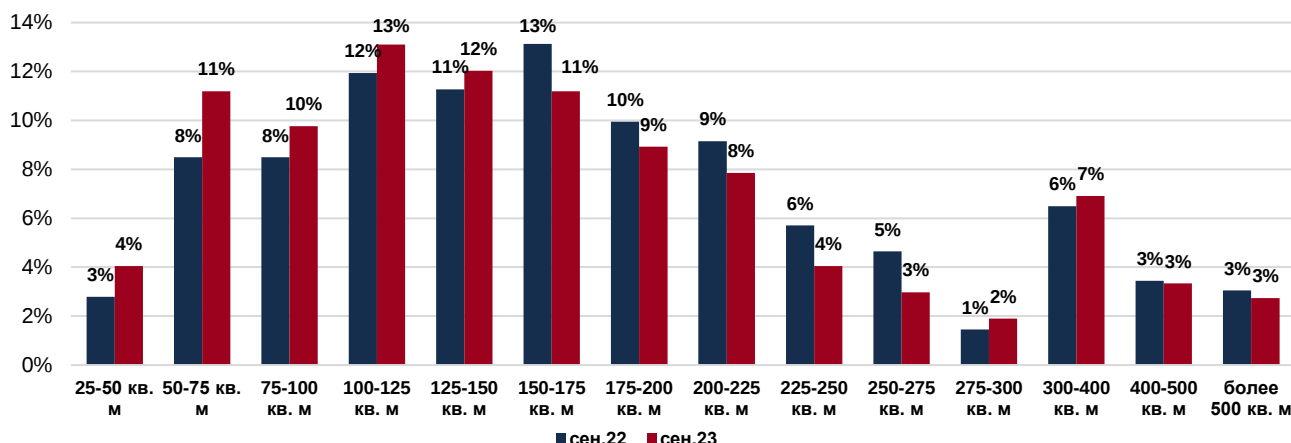
Источник: Экосистема Kalinka

Средняя площадь лота в продаже по итогам сентября 2023 года составила 181,9 кв. м, незначительно снизившись за квартал. К прошлому году динамика показателя средней площади составила -7%. Общее распределение лотов по площади, как и в прошлом квартале, сосредоточено в диапазоне до 175 кв. м, однако годом ранее доля таких лотов была 55%, а к сентябрю 2023 года доля увеличилась до 61%. За квартал доля лотов в диапазоне до 175 кв. м снизилась на 1 п. п.

В конце сентября 2023 года максимальная доля лотов в продаже находится в диапазоне 100-125 кв. м с долей 13%, однако еще в прошлом квартале на первом месте был диапазон 125-150 кв. м. В прошлом году данный диапазон находился на втором месте, уступая лотам с площадями 150-175 кв. м, что говорит о продолжающемся тренде на смещение распределения в сторону меньших площадей экспонируемых лотов на вторичном элитном рынке. Наименьшие диапазоны площадей показали самую существенную динамику к прошлому году. Так, к концу 3-го квартала 2023 года лоты в диапазоне 50-75 кв. м увеличили долю на 3 п. п. за год до 11%, а лоты с площадью 75-100 кв. м увеличили долю на 2 п. п. к прошлому году до 10%.

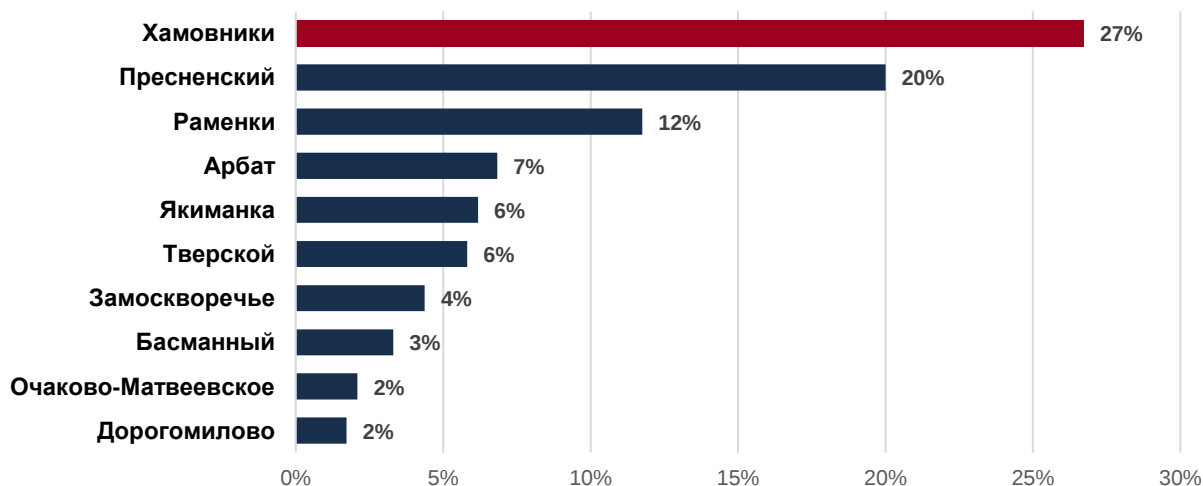
По итогам 3-го квартала 2023 года доля лотов с готовой отделкой, которые экспонируются на вторичном рынке высокобюджетной недвижимости, составляет 66% и еще 4% лотов представлены в состоянии white box. За год доля лотов с готовой отделкой увеличилась на +1 п. п. так же, как и доля лотов с отделкой white box. Доля лотов без отделки за год снизилась на 2 п. п. и составила 30%.

График. Сравнение распределения экспонируемых элитных квартир/апартаментов по площади в 3-м квартале 2022–2023 гг., %



Источник: Экосистема Kalinka

График. Распределение экспонируемых элитных квартир/апартаментов по районам



Источник: Экосистема Kalinka

Традиционно на вторичном рынке высокобюджетной недвижимости основной объем предложения в кв. м сосредоточен в Центральном Административном Округе, доля которого составила 77%, почти не изменившись за год. Распределение предложения по районам за год не претерпело серьезных изменений и выглядит следующим образом: лидером среди районов с наибольшей концентрацией элитного вторичного предложения остается Хамовники, доля которого в сентябре 2023 года составила 27% (-1 п. п. к июню 2023 года и -3 п. п. к сентябрю 2022 года). На втором месте расположился Пресненский район с долей объема предложения 20%, что на +2 п. п. больше доли кварталом ранее и на +3 п. п. больше, чем было у района годом ранее. Далее идет район Раменки с долей 12% (-1 п. п. к прошлому кварталу и -1 п. п. к прошлому году). Суммарно эти районы содержат более половины объема предложения вторичной высокобюджетной недвижимости (58%). Кроме этого, значительную долю предложения занимают районы Арбат (7%), а также Якиманка и Тверской (6% у каждого).

Средний срок экспонирования лота на вторичном рынке элитной недвижимости в Москве к сентябрю 2023 года составил порядка 2,9 лет (+8% к прошлому кварталу и +5% к прошлому году). Распределение лотов по сроку за год немного сместилось в сторону более длительного экспонирования. Как и годом ранее, большинство лотов в предложении — новые, со сроком экспонирования до 1 года с долей 40%. Однако в прошлом квартале доля таких лотов была 41%, а в прошлом году — 42%. Доля лотов, которые в продаже находятся около года, снизилась за квартал на 1 п. п. и составила 17% (за год изменений не было). Доля лотов, которые находятся в продаже от 1 до 5 лет, составила 25%, а более 7 лет в продаже находится 13% лотов.

Диаграмма. Распределение лотов в предложении по сроку экспонирования, %



Источник: Экосистема Kalinka

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

По итогам сентября 2023 года на вторичном рынке элитной недвижимости показатель средневзвешенной удельной цены предложения достиг 1 312 руб. / кв. м. Динамика показателя к сентябрю 2022 года составила +28%, в том числе из-за курсовой разницы. К прошлому кварталу динамика составила +8%.

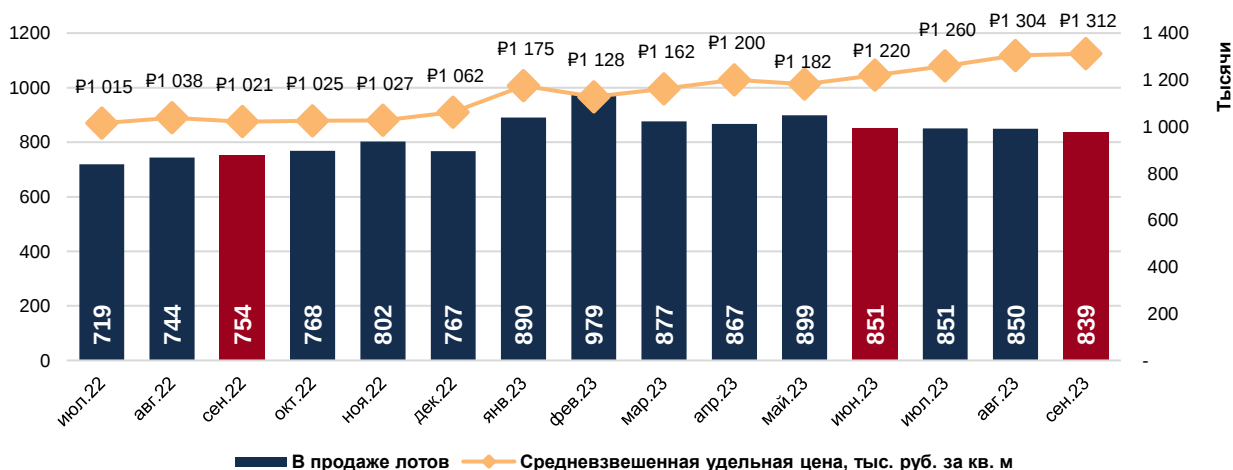
Таблица. Сводные ценовые показатели предложения на вторичном рынке элитного жилья г. Москвы

ПОКАЗАТЕЛЬ	СЕНТЯБРЬ 2022	ИЮНЬ 2023	СЕНТЯБРЬ 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
Средневзвешенная цена кв. м, руб.	1 021 213	1 219 786	1 311 786	+8%	+28%
Средний бюджет лота, млн руб.	201	222	239	+7%	+19%

Источник: Экосистема Kalinka

На показатель средневзвешенной стоимости в рублях и его динамику кроме валютных колебаний продолжает оказывать влияние общая экономическая нестабильность, оживление спроса, а также общая конъюнктура рынка.

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



Источник: Экосистема Kalinka

В 3-м квартале на фоне падения курса Центральным банком были приняты меры, после которых рубль несколько укрепился. Доля лотов, которые экспонируются в иностранной валюте, составила 21%, что на 2 п. п. больше, чем доля кварталом ранее и на -6 п. п. меньше, чем было в прошлом году. В абсолютном значении количество лотов в иностранной валюте снизилось на -12% по сравнению с прошлым годом.

- Традиционно большинство лотов на вторичном рынке Москвы вышли в продажу в течение последнего года (53%). Для 95% лотов, которые продавались и в прошлом году, валюта экспонирования не изменилась. Соответственно, изменение валюты коснулось всего 5% лотов в предложении, из которых в рубли перевели цены 3% квартир и апартаментов, а в доллары и евро перевели только по 1% лотов.

Собственники более 58% лотов в предложении на вторичном рынке элитной недвижимости Москвы не изменили цены продажи. Для лотов, валютой продаж которых является рубль, среднее изменение цены составило -1% за год. Для данных лотов диапазон изменения цен был от -33% до +50%. Для лотов, цена которых указана в иностранной валюте, среднее изменение цены составило также -1%, а диапазон изменения составил от -40% до +13%.

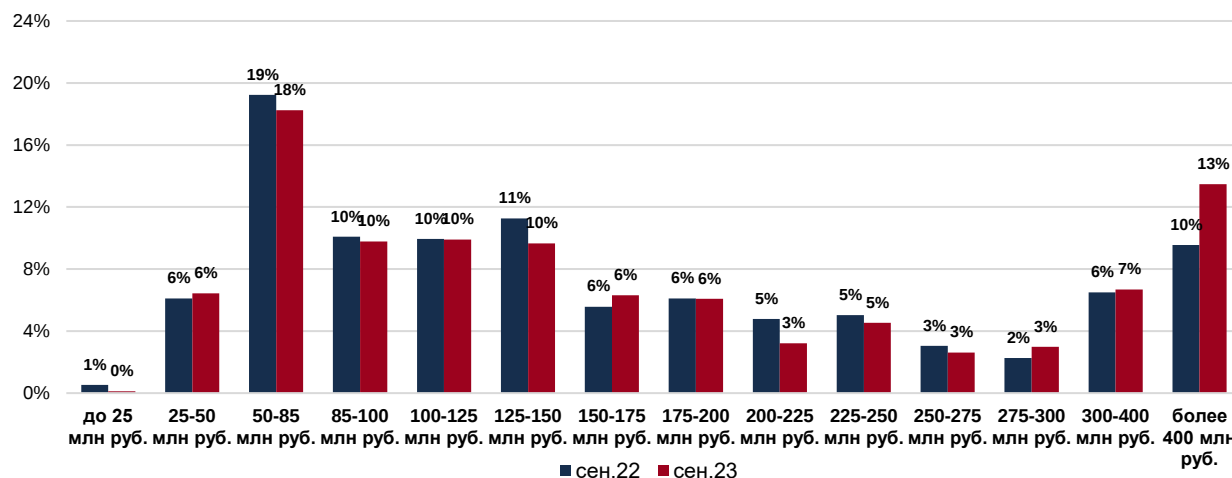
График. Изменения цен лотов в сентябре 2023 г. к сентябрю 2022 г.



Источник: Экосистема Kalinka

К концу сентября 2023 года средний бюджет лота в продаже на вторичном рынке высокобюджетной недвижимости Москвы составил 238,6 млн рублей. Динамика показателя к июню 2023 года составила +7%, а к прошлому году +19%. Распределения предложения по бюджету лота в целом продолжает смещение в сторону меньших бюджетов, однако доля наиболее высоких бюджетов в предложении показывает положительную динамику. Традиционно, наибольшая доля приходится на лоты в бюджете 50–85 млн руб. За год доля в этом сегменте снизилась на -1 п. п. и достигла 18%. Наиболее высокий прирост показал диапазон бюджетов более 400 млн рублей, который нарастил долю в предложении с 10% в сентябре 2022 года до 13%. В крупных бюджетах также за год выросла доля диапазонов 275–300 млн рублей и 300–400 млн рублей примерно на 1 п. п. каждый.

График. Сравнение распределения экспонируемых квартир/апартаментов по стоимости лотов в 2-м квартале 2022 года и 2-м квартале 2023 года, %

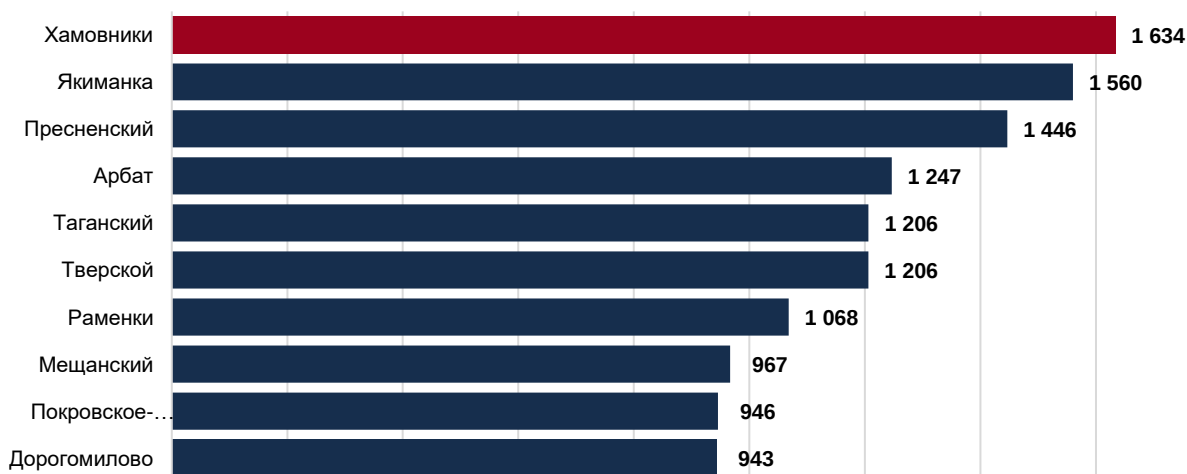


Источник: Экосистема Kalinka

Первое место по средневзвешенной цене предложения на вторичном рынке элитной недвижимости уже второй квартал подряд занимает район Хамовники (с включением субрайона Остоженка). Показатель составил 1 634 тыс. руб. / кв. м, что на 9% выше показателя прошлого квартала и на +28% выше показателя сентября 2022 года. На втором месте по показателю средневзвешенной удельной цены предложения находится район Якиманка, который до 1-го квартала 2023 года был самым дорогим районом на протяжении почти года. Показатель составил 1 560 тыс. руб. / кв. м (+6% к прошлому кварталу и +22% к прошлому году). Далее расположился Пресненский район с показателем 1 446 тыс. руб. / кв. м, который показал рост на +6% к прошлому году и самый большой рост показателя среди всех районов в выборке к прошлому году, а именно +43%.

За год во всех районах из топ-10 зафиксирован прирост средневзвешенных цен, как за счет курсовой разницы, так и по причине восстановления спроса.

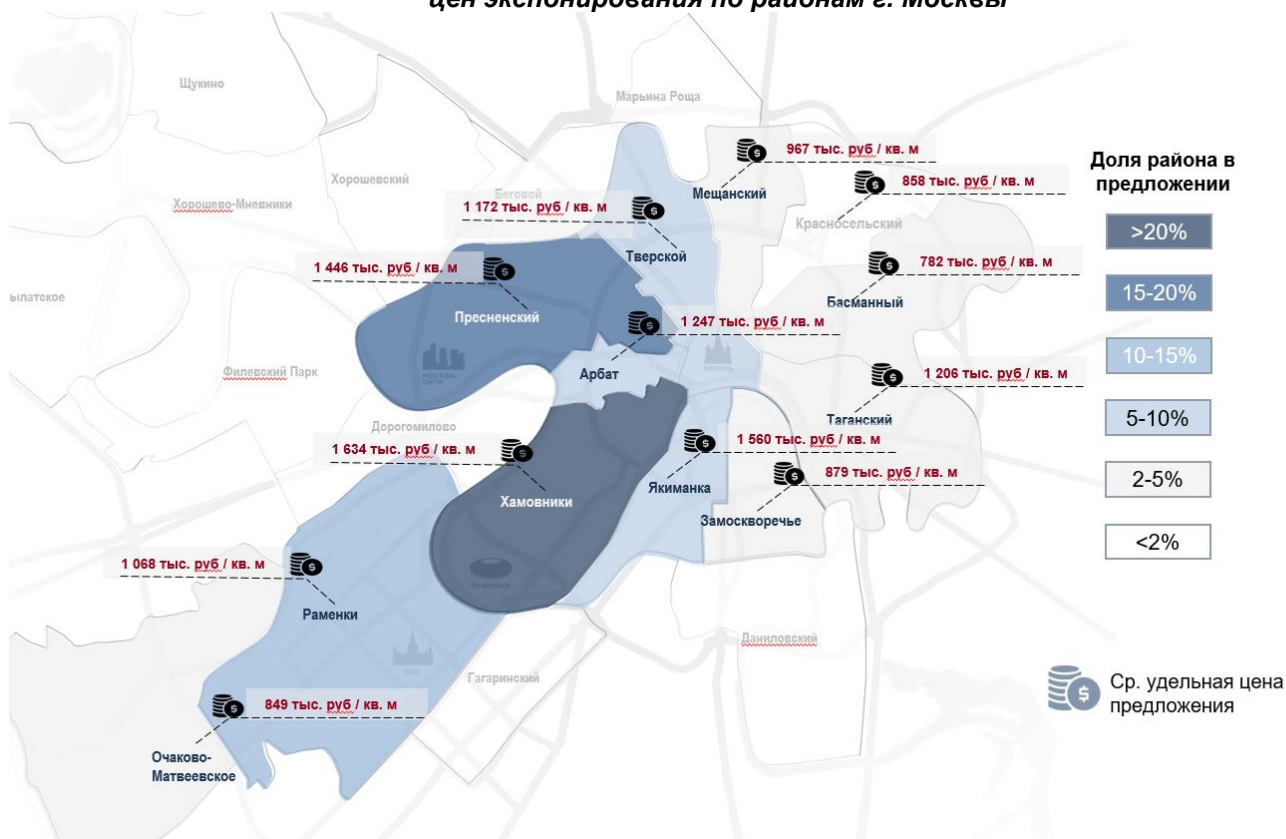
График. Рейтинг районов по средневзвешенной удельной стоимости предложения на вторичном рынке, тыс. руб. за кв. м



* В рейтинге не участвуют районы с единичными предложениями вне ЦАО

Источник: Экосистема Kalinka

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

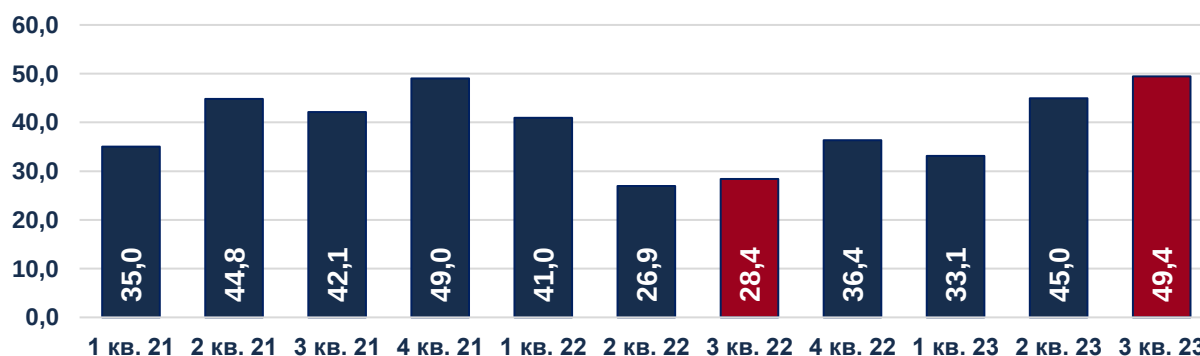


Источник: Экосистема Kalinka

СПРОС

Росреестр Москвы продолжает фиксировать рост спроса на вторичную жилую недвижимость в целом по рынку. Так, за 3-й квартал 2023 года зарегистрировано всего 49,4 тыс. переходов прав собственности на рынке вторичного жилья Москвы по всем сегментам, а динамика показателя составила +10% с прошлого квартала и +74% к 3-у кварталу 2022 года. Если сравнивать показатель за 9 месяцев, то 2023 году было заключено 127,5 тыс. переходов прав собственности с января по сентябрь, что на 32% выше показателя 2022 года за аналогичный период.

График. Динамика спроса на вторичном рынке жилья в целом по Москве, тыс. шт.



Источник: Экосистема Kalinka по данным Росреестра

По данным экосистемы Kalinka, а также сделкам внутри компании, за 9 месяцев спрос показал прирост по количеству сделок в +128%, что соответствует общим трендам на восстановление спроса на рынке. За квартал наблюдалось снижение спроса на -19% к 2-у кварталу 2023 года и на +128% к 3-у кварталу 2022 года.

Традиционно в структуре спроса наиболее востребованы были квартиры, доля которых составила 90% (88% в 2022). Доля апартаментов в спросе составила порядка 10%.

Средняя площадь востребованного лота на вторичном рынке высокобюджетной недвижимости Москвы за период с января по сентябрь 2023 года составила 140,8 кв. м, что на -3% меньше, чем было годом ранее.

- Средняя площадь востребованной квартиры в период с января по сентябрь 2023 года составила 146,5 кв. м (-4% за год);
- Средняя площадь востребованного апартаментов – 104,1 кв. м, что незначительно больше показателя прошлого года (103,9 кв. м в 2022 году)

Большая часть востребованных лотов на рынке, а именно 48% от общего спроса за 9 месяцев 2023 года, находилась в экспозиции менее 1 года, 20% лотов находились в продаже порядка 1 года, а 2 года и более – 32% проданных лотов. Средний срок экспонирования приобретенных лотов в 1-м полугодии 2023 года составил 2,2 лет, хотя в прошлом году показатель был равен 2,1 году (+4%).

Диаграмма. Распределение реализованных лотов по сроку экспонирования в %, январь – сентябрь 2023 года



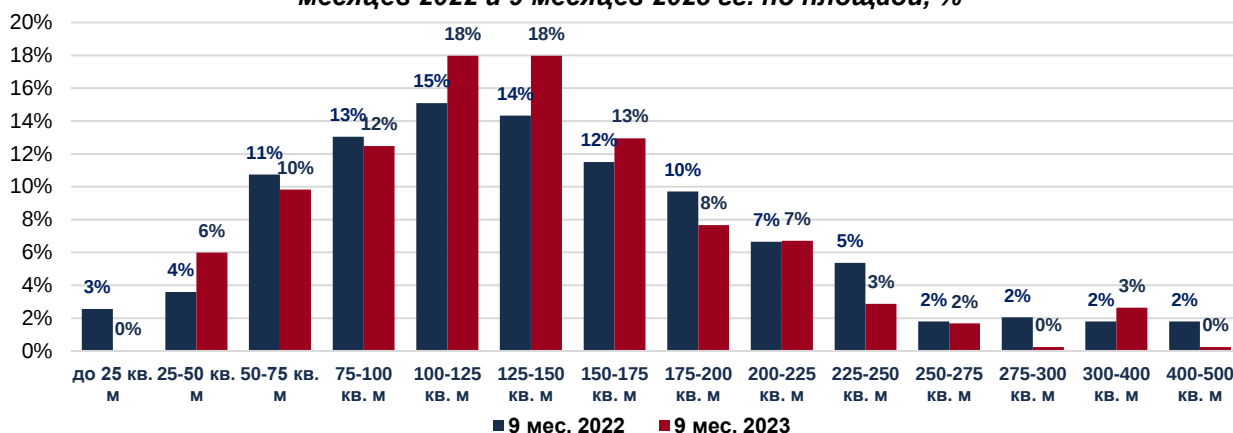
Источник: Экосистема Kalinka

Распределение спроса за 9 месяцев 2023 года по площади выглядит следующим образом: основной спрос приходится на лоты в диапазоне площадей 125-150 кв. м с долей 18% (14% в прошлом году). На втором месте лоты площадью 100–125 кв. м с долей 18% (15% в прошлом году). На третьем месте лоты с площадью 150-175 кв. м с долей 13% (12% в прошлом году).

Наибольший спрос за период 9 месяцев 2023 года по объему в квадратных метрах традиционно приходился на район Хамовники, доля в спросе которого составила порядка 18% (-6 п. п. к 9 месяцам 2022 года). На втором месте расположился Пресненский район, доля которого в спросе составила также 18% (+5 п. п. к 9 месяцам 2022 года). На третьем месте район Раменки с долей в спросе 15% (-5 п. п. к 9 месяцам 2022 года).

Средняя стоимость приобретенного лота за период 9 месяцев 2023 года составила около 120 млн руб., что на -1% меньше показателя за аналогичный период 2022 года. Для квартир показатель составил 128 млн руб. (-1% за год), для апартаментов – 70 млн руб. (-14% за год)

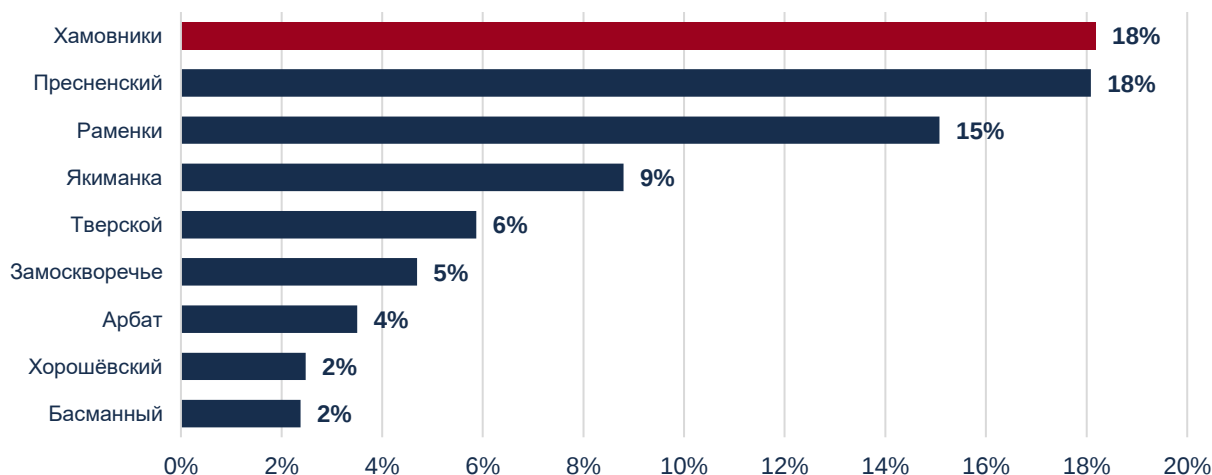
График. Сравнение распределения спроса на вторичном рынке элитного жилья за 9 месяцев 2022 и 9 месяцев 2023 гг. по площади, %



■ 9 мес. 2022 ■ 9 мес. 2023

Источник: Экосистема Kalinka

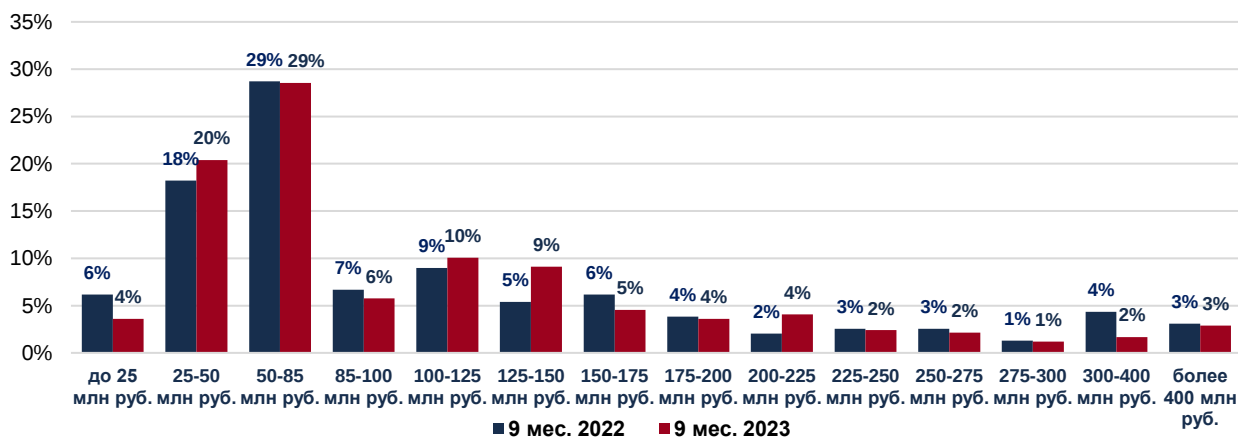
График. Рейтинг ТОП-10 районов по объему спроса в кв. м на вторичном рынке элитного жилья за 9 месяцев 2023 года, % от общего объема спроса за период



Источник: Экосистема Kalinka

Распределение спроса по бюджетам покупки за 9 месяцев 2023 года распределилось следующим образом: основная доля спроса приходится на диапазон 50–85 млн руб. с долей 29% (0% динамика к прошлому году). На втором месте диапазон 25-50 млн руб. с показателем 20% (+2 п. п к прошлому году). Далее расположился диапазон 100-125 млн руб. с долей спроса 10% (-1 п. п. к прошлому году).

График. Сравнение распределения спроса на элитном рынке за 9 месяцев 2022 года и 9 месяцев 2023 года по бюджету, %



■ 9 мес. 2022 ■ 9 мес. 2023

Источник: Экосистема Kalinka

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	5,5%	6,3%	0,5%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
70-100 кв. м	0,7%	9,4%	2,0%	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%
100-150 кв. м	0,4%	9,7%	8,9%	3,5%	2,0%	0,6%	0,0%
150-200 кв. м	0,0%	2,0%	4,6%	6,0%	5,1%	1,5%	0,8%
200-300 кв. м	0,0%	0,6%	3,1%	1,9%	4,4%	2,3%	4,5%
300-400 кв. м	0,0%	0,0%	0,4%	0,6%	1,1%	1,5%	3,3%
от 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,7%	4,8%

Таблица. Распределение спроса на вторичном рынке элитной недвижимости по площади и стоимости, 9 месяцев 2023 год, %

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	10,1%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
70-100 кв. м	6,5%	8,9%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100-150 кв. м	7,2%	14,4%	10,3%	2,2%	1,9%	0,0%	0,0%
150-200 кв. м	0,2%	7,0%	6,0%	3,4%	3,6%	0,2%	0,2%
200-300 кв. м	0,0%	1,4%	2,2%	2,2%	3,6%	0,7%	1,4%
300-400 кв. м	0,0%	0,2%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,7%
от 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,5%

Источник: Экосистема Kalinka



www.kalinka-realty.ru



kalinka@kalinka-realty.ru