

Вторичный рынок элитной жилой недвижимости Москвы

2023

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА. ИТОГИ 2023

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2023 года на вторичном рынке высокобюджетной недвижимости экспонировалось 723 лота суммарно на 138,1 тыс. кв. м. Продолжается тренд на снижение объема предложения в сегменте, что связано с активизацией спроса и общей конъюнктурой рынка. Так, динамика предложения по количеству лотов к сентябрю 2023 года составила -12%, а к прошлому году -6%. Динамика объема предложения в кв. м составила -9% к прошлому кварталу и -4% к прошлому году.

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

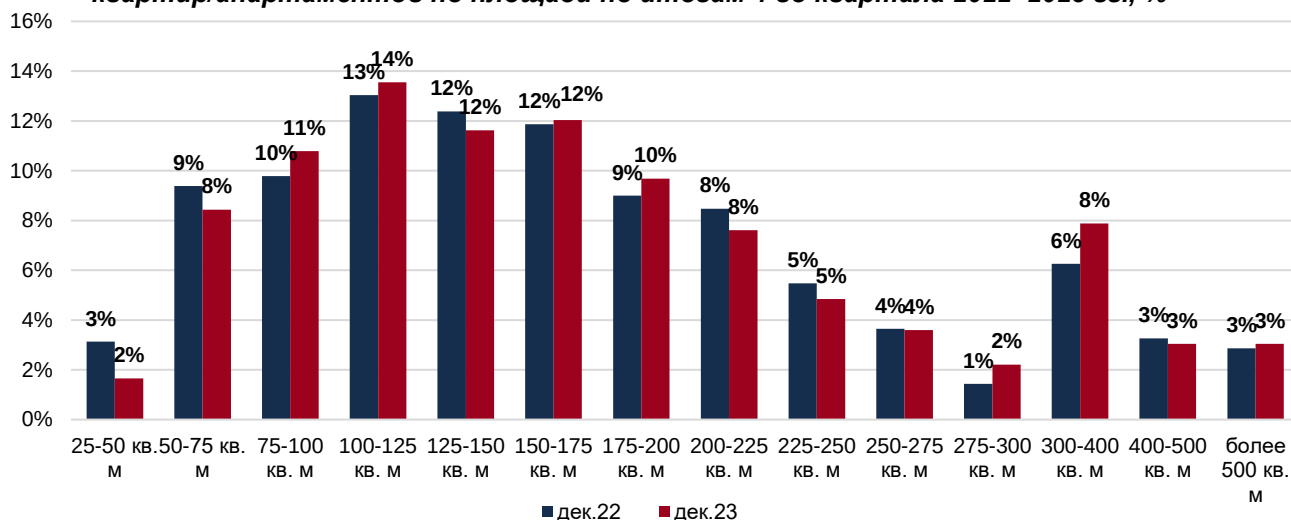
ПОКАЗАТЕЛЬ	ДЕКАБРЬ 2022	СЕНТЯБРЬ 2023	ДЕКАБРЬ 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ					
Количество лотов, шт.	767	825	723	-12%	-6%
Объем предложения, кв. м	143 954	151 100	138 126	-9%	-4%
Средняя площадь лота, кв. м	187,7	183,2	191,0	+4%	+2%

Источник: Экосистема Kalinka

Средняя площадь экспонируемого лота по итогам декабря 2023 года составила 191 кв. м, что на +4% больше показателя сентября 2023 года и на +2% больше показателя декабря 2022 года. Что касается распределения предложения на рынке вторичного элитного жилья, то основная доля сосредоточилась в диапазоне до 175 кв. м, а именно 58%, снизившись на 2 п. п. к прошлому году.

Наибольшая доля предложения в конце 2023 года сосредоточилась в диапазоне площадей 100–125 кв. м (14%), как и в прошлом году (13%). На втором месте лоты с площадью 150–175 кв. м с долей предложения 12%, как и в прошлом году. Далее расположился диапазон площадей 75–100 кв. м с долей предложения 12%. К концу года можно наблюдать смещение площадей в сторону более крупных лотов, так как при активизации спроса происходит вымывание наиболее ликвидных небольших и средних по площади лотов. Так, можно наблюдать, что наиболее крупные лоты более 250 кв. м к концу 2023 года нарастили долю в предложении с 17% до 20%.

График. Сравнение распределения экспонируемых элитных квартир/апартаментов по площади по итогам 4-го квартала 2022–2023 гг., %

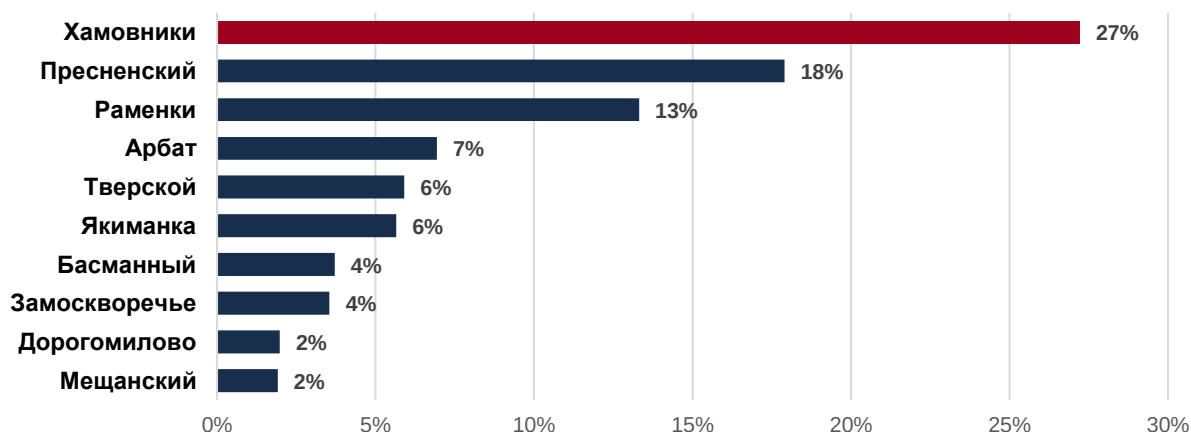


Источник: Экосистема Kalinka

По итогам декабря 2023 года до 68% увеличилась доля лотов в предложении, которые экспонируются с чистовой отделкой, (+4 п. п. к декабрю 2022 года), а доля лотов с предчистовой отделкой white Box составила 3%. Без отделки на рынке высокобюджетного вторичного жилья Москвы экспонируется 29% лотов, что на -4 п. п. меньше показателя прошлого года.

На рынке вторичной элитной недвижимости наибольшая доля предложения в кв. м сосредоточена в Центральном административном округе, доля которого в конце 2023 года составила 75%. За год доля не претерпела изменений. Распределение вторичного элитного предложения по районам выглядит следующим образом: лидером по объему предложения традиционно является район Хамовники, доля которого по итогам года составляет 27% (-1 п. п. к декабрю 2022 года). На втором месте, как и в прошлом году, Пресненский район с долей 18%. Далее расположился район Раменки, доля которого составила 13%, снизившись за год на -2 п. п. Суммарно топ-3 района включают в себя более половины всего объема предложения. Также значительную долю предложения составляют районы Арбат и Тверской с долями предложения 7% и 6% (0 п. п. и + 1 п. п. к прошлому году соответственно).

График. Распределение экспонируемых элитных квартир/апартаментов по районам



Источник: Экосистема Kalinka

Средний срок экспонирования лота на вторичном элитном рынке Москвы составил 3,2 года (+11% к сентябрю 2023 года и +17% к декабрю 2022 года). На фоне активизации спроса и вымывания более ликвидного предложения распределение предложения по сроку экспонирования сместилось в сторону более длительного цикла продажи. Как и годом ранее, большинство лотов в предложении – новые, со сроком экспонирования до 1 года. Доля таких лотов составила 33%, снизившись на -7 п. п. за квартал и на 12 п. п. за год. Доля лотов, которые находятся в продаже более года, увеличилась за год на +5 п. п. и на 3 п. п. за квартал, составив 20%. Доля лотов, которые находятся в продаже от 1 до 5 лет, составила 28%, а более 7 лет в продаже находится 17% лотов.

Диаграмма. Распределение лотов в предложении по сроку экспонирования, %



Источник: Экосистема Kalinka

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

По итогам декабря 2023 года на вторичном рынке элитной недвижимости Москвы средневзвешенная цена предложения составила 1 283 тыс. руб. / кв. м, снизившись за квартал на -2%. Динамика показателя к прошлому году составила +21%, в том числе за счет влияния курсовой разницы.

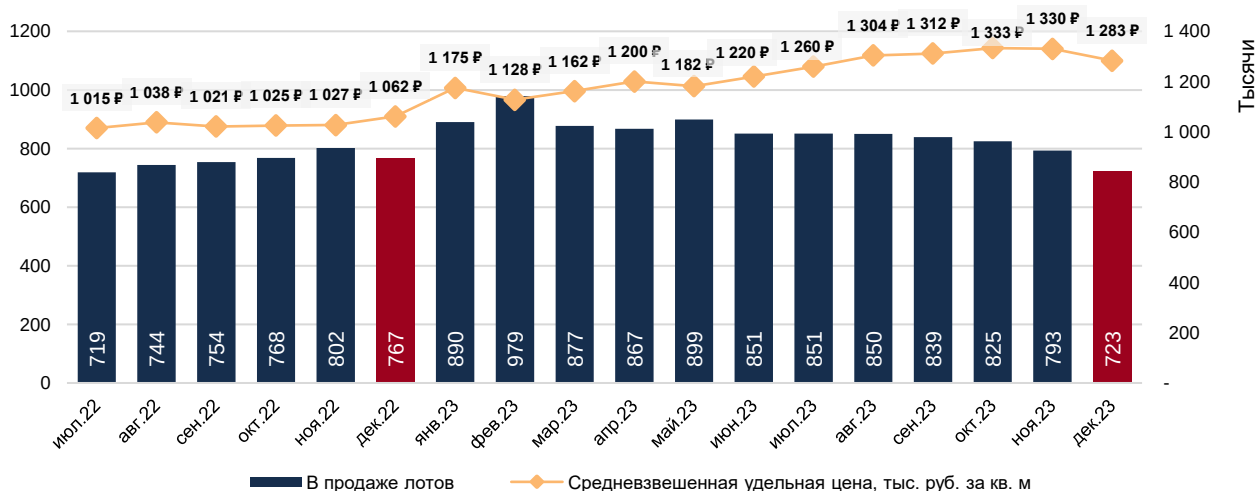
Таблица. Сводные ценовые показатели предложения на вторичном рынке элитного жилья г. Москвы

ПОКАЗАТЕЛЬ	ДЕКАБРЬ 2022	СЕНТЯБРЬ 2023	ДЕКАБРЬ 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
Средневзвешенная цена кв. м, руб.	1 061 592	1 311 786	1 282 885	-2%	+21%
Средний бюджет лота, млн руб.	199	239	245	+3%	+23%

Источник: Экосистема Kalinka

На показатель средневзвешенной цены предложения продолжает оказывать влияние экономическая ситуация и влияние ситуации на смежных сегментах рынка жилья, а также изменение конъюнктуры предложения на фоне вымывания более ликвидных лотов.

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



Источник: Экосистема Kalinka

К концу декабря доля лотов, которые экспонируются в иностранной валюте, составила 23%, что на +2 п. п. больше, чем доля кварталом ранее и также на +2 п. п. меньше, чем было в прошлом году. В абсолютном значении количество лотов в иностранной валюте снизилось на -4% по сравнению с сентябрем 2023 года и увеличилось на +4% по сравнению с декабрем 2022 года.

- По ситуации на конец года большинство лотов на вторичном элитном рынке Москвы являются новыми и вышли в продажу в течение этого года (56%). Для 95% лотов, которые продавались и в прошлом году, валюта экспонирования не изменилась. Изменение валюты коснулось всего 5% лотов в предложении, которые экспонировались в прошлом году, из которых в рубли перевели цены для 1% квартир и апартаментов, а в доллары и евро – 4% лотов. Хотя до этого сохранялся тренд на смену валюты на рубли.

Собственники 58% лотов в предложении на вторичном рынке элитной недвижимости Москвы не изменили цены продажи. Для лотов, которые экспонируются в рублях, среднее изменение цены составило +4% за год. Для данных лотов диапазон изменения цен был от -27% до +79%. Для лотов, цена которых указана в иностранной валюте, среднее изменение цены составило +1%, а диапазон изменения составил от -40% до +51%.

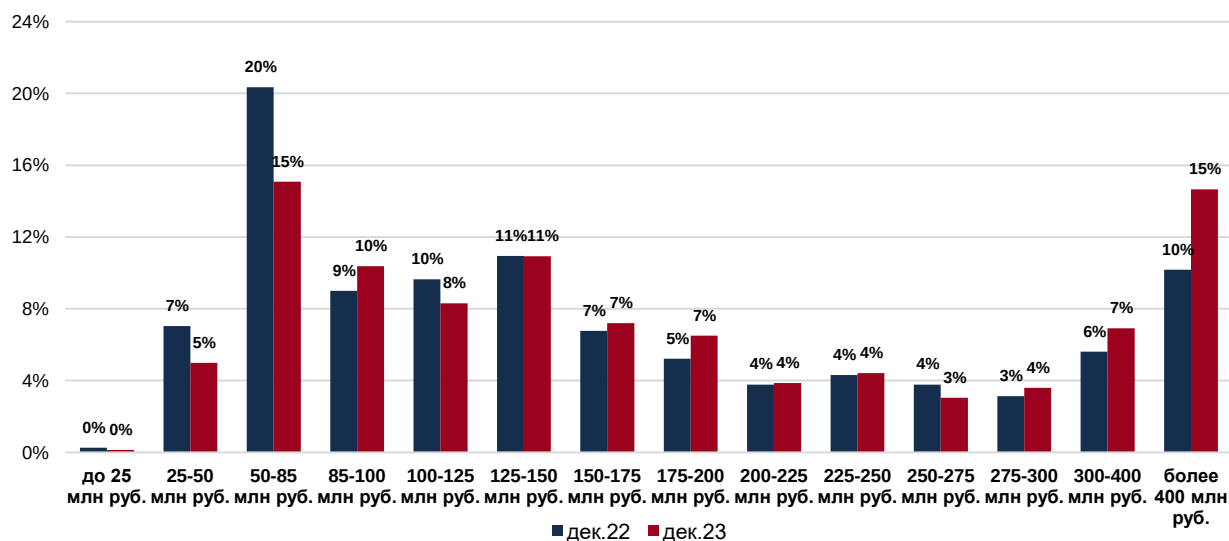
График. Изменения цен лотов в декабре 2023 г. к декабрю 2022 г.



Источник: Экосистема Kalinka

К концу 2023 года средний бюджет лота в продаже на вторичном рынке элитной недвижимости Москвы составил 245 млн рублей, что на +3% превышает показатель сентября 2023 года и на +23% показатель декабря 2022 года. Наблюдается существенный прирост доли лотов в крупных бюджетах. Традиционно, наибольшая доля приходится на лоты в бюджете 50–85 млн руб. За год доля в этом сегменте снизилась на -5 п. п. и достигла 15%. Значительно выросла доля лотов в диапазоне самых крупных бюджетов – более 400 млн руб., с 10% до 15% за год.

График. Сравнение распределения экспонируемых квартир/апартаментов по стоимости лотов в 4-м квартале 2022 года и 4-м квартале 2023 года, %

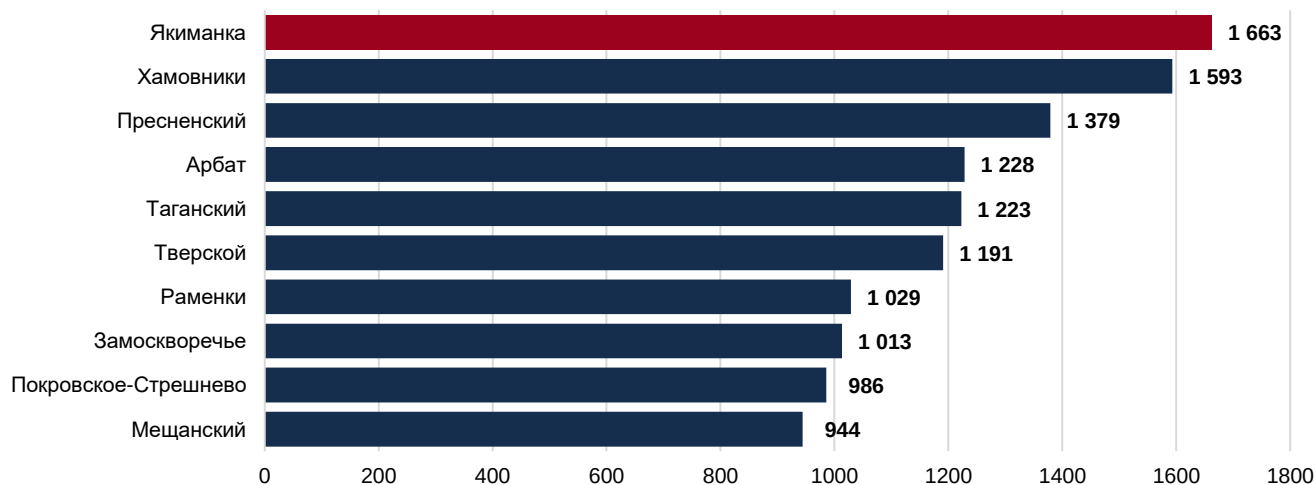


Источник: Экосистема Kalinka

Среди районов Москвы по стоимости жилья на вторичном рынке элитной недвижимости первое место по средневзвешенной цене предложения занимает район Якиманка, хотя полгода назад на 1 месте был отмечен район Хамовники (включая Остоженку). Средневзвешенная стоимость жилья в районе Якиманка составил 1 663 тыс. руб. / кв. м, что на 7% больше показателя сентября 2023 года и на +13% выше показателя прошлого года. На втором месте расположился лидер прошлого полугодия – Хамовники с показателем 1 593 тыс. руб. / кв. м (-2% к прошлому кварталу и +22% к прошлому году). Далее расположился Пресненский район с удельной средневзвешенной ценой предложения 1 379 тыс. руб. / кв. м (-5% к прошлому кварталу и +30% к прошлому году).

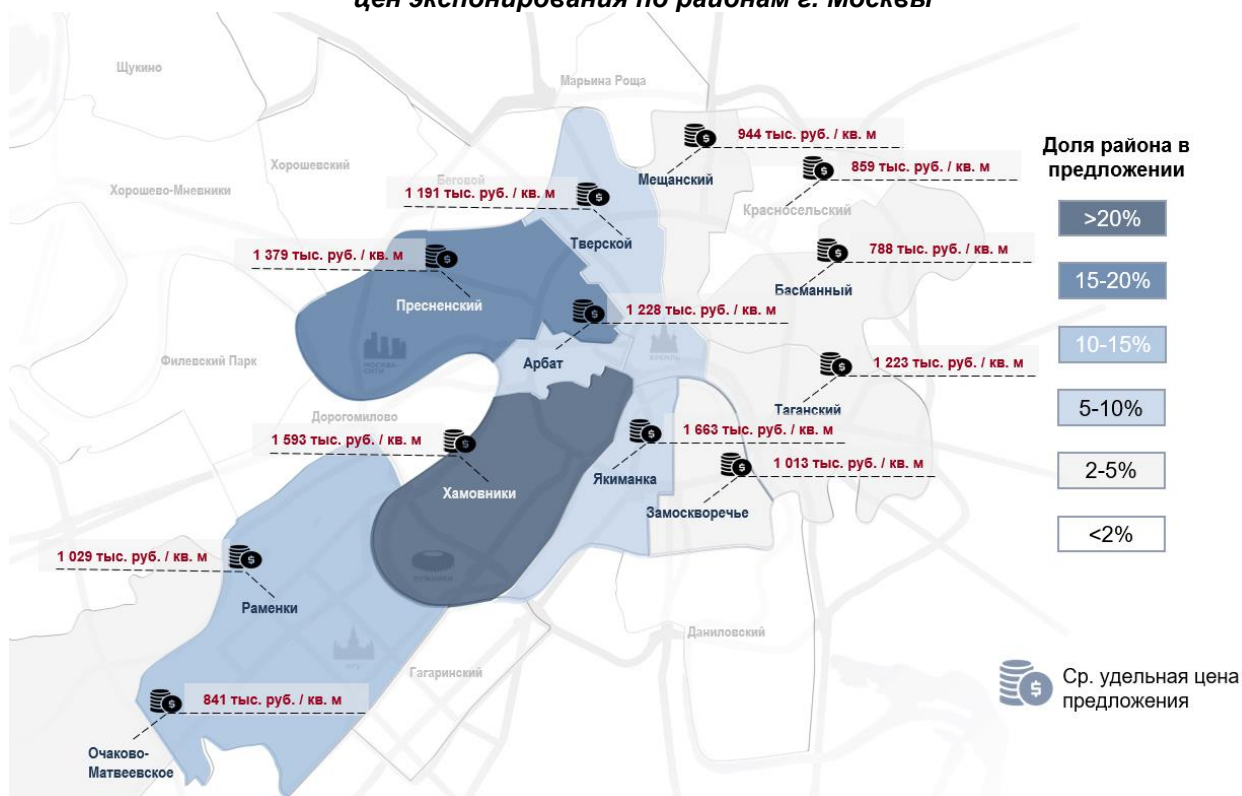
За год во всех районах из топ-10 по стоимости жилья был зафиксирован прирост средневзвешенных цен, как за счет курсовой разницы, так и по причине восстановления спроса.

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

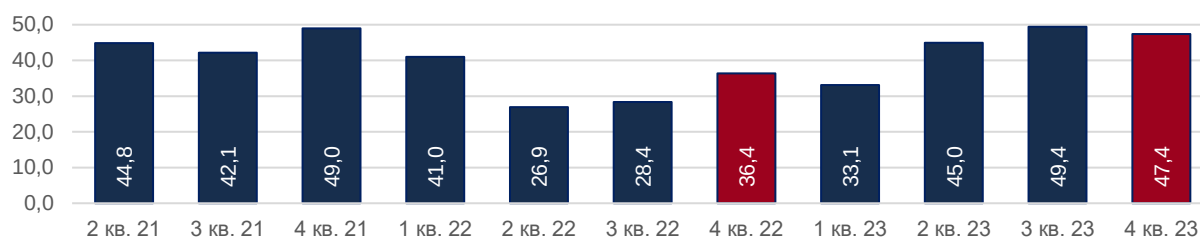


Источник: Экосистема Kalinka

СПРОС

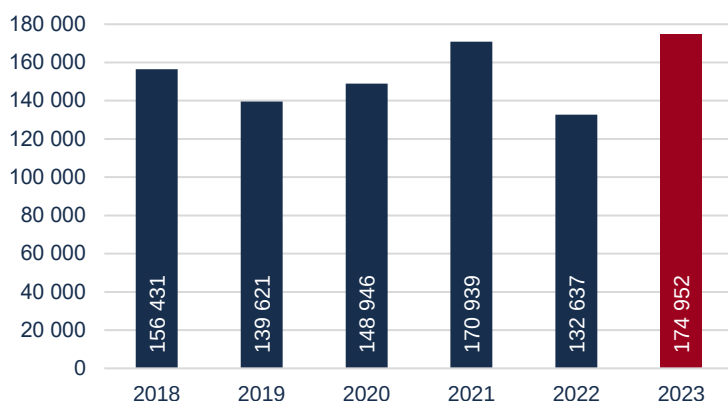
Росреестр Москвы продолжает фиксировать высокий спрос на вторичную жилую недвижимость в целом по рынку. За 4-й квартал 2023 года зафиксировано 47,4 тыс. сделок, что на -4% ниже показателя рекордного показателя 3-го квартала 2023 года и на +30% больше количества заключенных сделок в 4-м квартале 2022 года. Всего в 2023 году было заключено 174,9 тыс. переходов прав собственности (+32% к показателю спроса в 2022 году).

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



Источник: Экосистема Kalinka по данным Росреестра

График. Годовая динамика спроса на вторичном рынке жилья в целом по Москве, шт.



Источник: Экосистема Kalinka по данным Росреестра

Диаграмма. Распределение реализованных лотов по сроку экспонирования в %, 2023 год



Источник: Экосистема Kalinka

По данным экосистемы Kalinka и информации о сделках внутри компании, спрос на вторичном рынке высокобюджетной недвижимости в 2023 году показал прирост +125% к прошлому году. В 4-м квартале наблюдалась положительная динамика +50% к 4-му кварталу 2022 года.

Традиционно в структуре спроса наиболее востребованы были квартиры, доля которых составила 90% (83% в 2022 г.). Доля апартаментов в спросе составила порядка 10%.

Средняя площадь востребованного лота на вторичном рынке высокобюджетной недвижимости Москвы за 2023 год составила 147,9 кв. м, что на -1% меньше, чем показатель прошлого 2022 года.

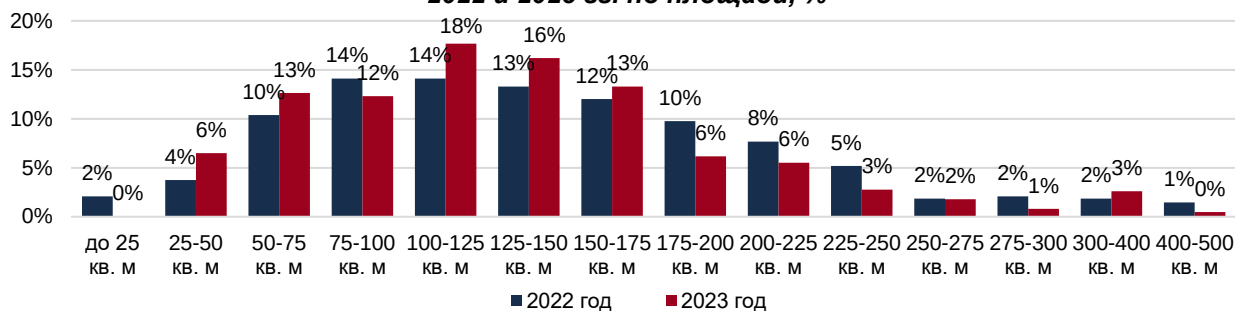
- Средняя площадь востребованной квартиры в 2023 году достигла 150 кв. м (-5% за год);
- Средняя площадь востребованного апартамента составила 129,6 кв. м (+15% к показателю 2022 года).

В структуре спроса 49% лотов от общего спроса за 2023 год находилась в экспозиции менее 1 года, 20% лотов находились в продаже порядка 1 года, а 2 года и более – 31% проданных лотов. Средний срок экспонирования приобретенных лотов в 2023 году составил 2,2 лет, однако в прошлом году срок экспонирования был на 3% меньше.

Диапазоны площадей востребованных лотов распределились следующим образом: основной спрос приходился на лоты в диапазоне площадей 100–125 кв. м с долей 18% (против 14%

в прошлом году). На втором месте лоты площадью 125–150 кв. м с долей 16% (13% в прошлом году). На третьем месте лоты с площадью 150–175 кв. м с долей 13% (12% в прошлом году).

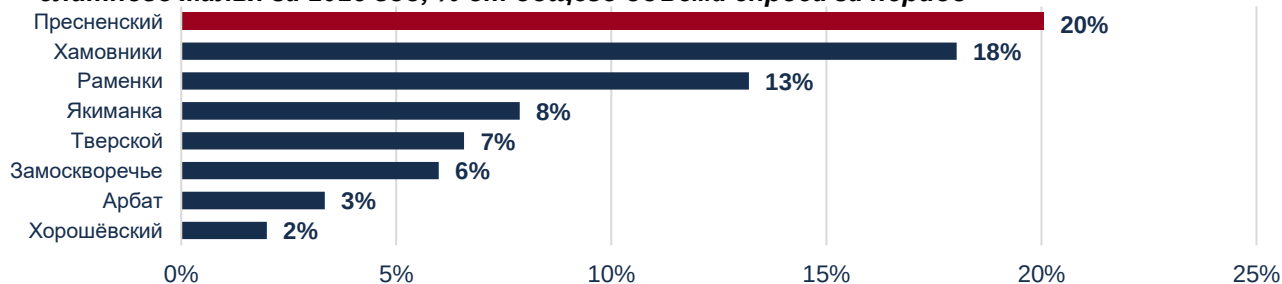
График. Сравнение распределения спроса на вторичном рынке элитного жилья за 2022 и 2023 гг. по площади, %



Источник: Экосистема Kalinka

В 2023 году наибольший объем спроса в кв. м на вторичное элитное жилье зафиксирован в Пресненском районе, доля которого составила 20% (-2 п. п. к 2022 году). При этом в прошлом году район замыкал тройку лидеров. На втором месте лидер прошлого года – Хамовники, доля которого в спросе составила 18% (-4 п. п. к 2022 году). На третьем месте район Раменки с долей в спросе 13% (-4 п. п. к 2022 году).

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

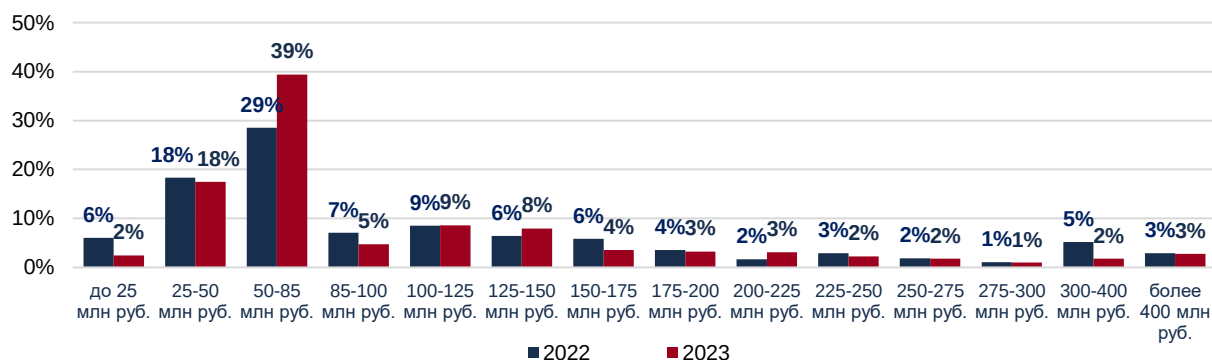


Источник: Экосистема Kalinka

Средняя стоимость приобретенного лота в 2023 году составила около 127 млн руб., что на +6% превышает показатель 2022 года. Для квартир показатель составил 133 млн руб. (+4% за год), для апартаментов – 81 млн руб. (-1% за год)

Распределение спроса по бюджетам покупки в 2023 году осуществилось следующим образом: наибольшее количество сделок пришлось на диапазон 50–85 млн руб. с долей 39% (+10 п. п. динамика к прошлому году). На втором месте диапазон 25–50 млн руб. с показателем 18% (0 п. п. к прошлому году). Далее расположился диапазон 100–125 млн руб. с долей спроса 9% (0 п. п. к прошлому году).

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



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

Источник: Экосистема Kalinka

Таблица. Распределение спроса на вторичном рынке элитной недвижимости по площади и стоимости, 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	8,4%	17,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
70-100 кв. м	4,7%	8,6%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100-150 кв. м	6,6%	11,5%	8,9%	1,8%	1,8%	0,0%	0,0%
150-200 кв. м	0,2%	5,2%	5,0%	2,8%	2,6%	0,5%	0,2%
200-300 кв. м	0,0%	1,1%	1,8%	1,8%	3,1%	0,6%	1,1%
300-400 кв. м	0,0%	0,2%	0,2%	0,3%	0,5%	0,3%	0,6%
от 400 кв. м	0,0%	0,2%	0,0%	0,2%	0,2%	0,3%	0,8%

Источник: Экосистема Kalinka



www.kalinka-realty.ru



kalinka@kalinka-realty.ru