

Рост предложения за квартал
на **12%** – до уровня
III квартала 2020 года

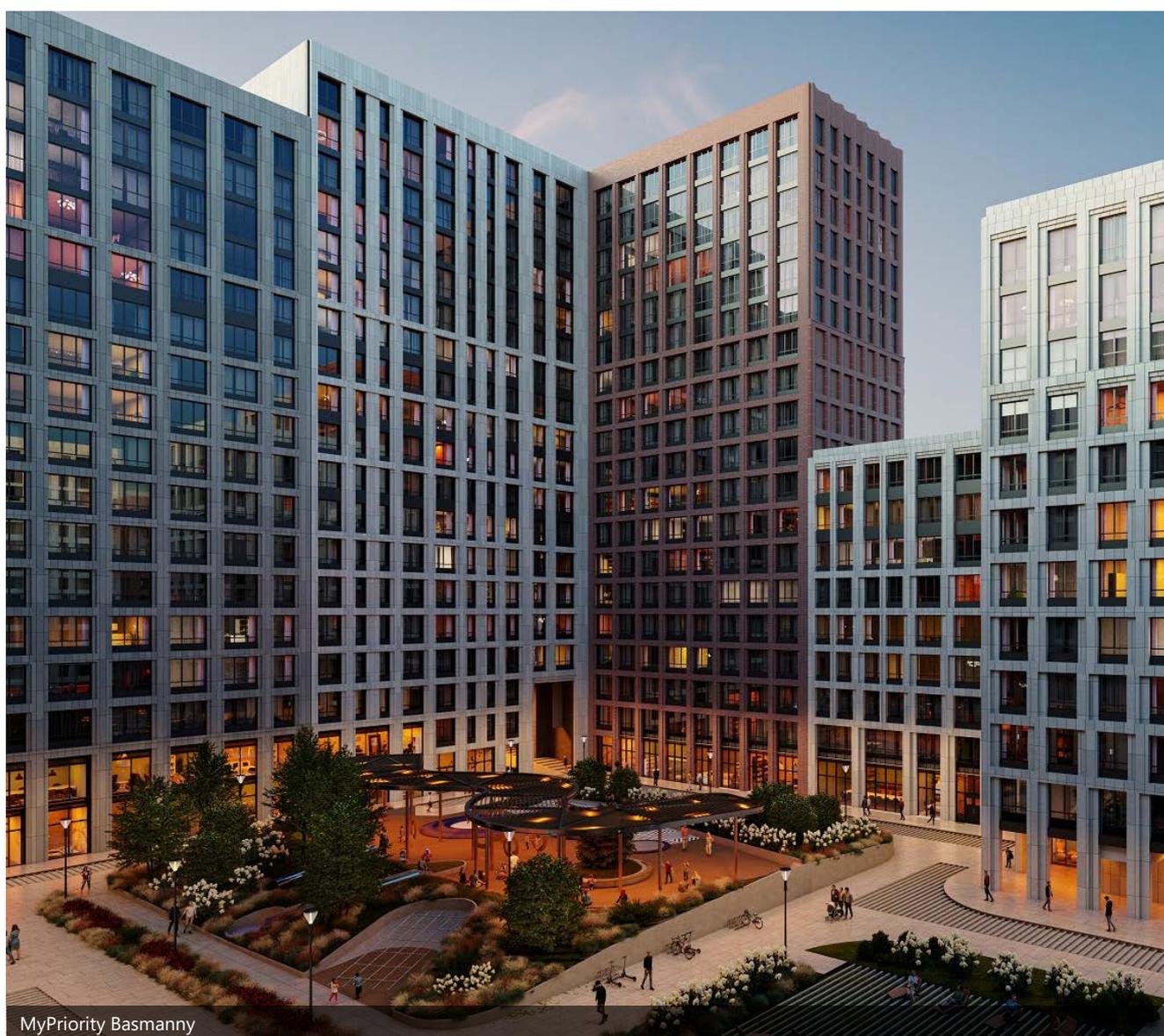
Средневзвешенная цена
1 квадратного метра достигла
417 тыс. руб./м²



РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

III квартал 2021 г.

knightfrank.com/research



**Ольга Широкова**

Директор департамента
консалтинга и аналитики
Knight Frank

«Результаты III квартала соответствуют нашим прогнозам, сделанным на его старте: спрос и предложение на рынке жилья бизнес-класса постепенно возвращаются к балансу. Средневзвешенная цена 1 м² хотя и преодолела отметку в 400 тыс. руб./м², однако темп ее роста замедлился по сравнению с предыдущими кварталами. Тем не менее IV квартал 2021 г. еще может «проиграть» сценарий прошлых периодов в связи с традиционно высоким спросом последних месяцев года, а также возможным созданием искусственного дефицита предложения: девелоперы уже заявляют о переносах на следующий год старта продаж новых проектов».

Основные выводы

- ♦ Рост предложения за квартал на 12% – до уровня конца III квартала прошлого года.
- ♦ Замедление роста цены квадратного метра: за III квартал рост средневзвешенной цены составил 5% против 10% за предыдущие кварталы.
- ♦ Средневзвешенная цена 1 квадратного метра достигла 417 тыс. руб./м².

Предложение

По итогам III квартала 2021 года первичный рынок жилой недвижимости бизнес-класса Москвы представлен 10,4 тыс. квартирами и апартаментами общей площадью 755,3 тыс. м². Объем предложения за квартал увеличился на 12% и вернулся к значению конца III квартала прошлого года, когда ажиотажный спрос только начался. Долгосрочный тренд снижения объема предложения прервался как в связи со стартом продаж новых проектов и корпусов, так и со снижением активности покупателей: количество лотов, вышедших на рынок, наконец-то превысило количество реализованных квартир и апартаментов.

За III квартал в продажу вышли 6 новых проектов бизнес-класса и в еще 9 жилых комплексах стартовали продажи в новых корпусах. Стоит отметить, что за квартал не вышло ни одного нового объекта/корпуса бизнес-класса с апартаментами. Таким образом, доля предложения апартаментов осталась на минимальном за последние 3 года уровне – 8% от общего количества лотов в продаже.

В структуре предложения по стадии строительной готовности практически

половину составляют лоты в корпусах на начальной стадии строительства – подготовка площадки и монтаж фундамента. Еще порядка трети предложения сосредоточено в корпусах в стадии активного строительства (монтаж наземной части). При этом продолжает сокращаться доля предложения в сданных корпусах (за квартал -3 п. п., с начала года -5 п. п.), что связано как с пополнением рынка новыми объектами в последние кварталы, так и со спросом на готовые квартиры/апартаменты в период дефицита предложения, когда стали востребованными даже давно введенные в эксплуатацию объекты.

Доля предложения с отделкой сократилась до 40% (-9 п. п. за квартал) за счет старта продаж нескольких новых масштабных объектов без отделки.

В структуре предложения по округам сменился лидер – теперь это Южный АО, в котором каждый квартал стабильно выходят в продажу несколько корпусов в рамках комплексных проектов. Западный АО опустился на вторую строчку с долей 20%. На третьем месте находится СВАО (14%).

Основные показатели

Предложение

	Значение	Динамика*
Объем предложения, тыс. шт.	10,4	+12%
Объем предложения, тыс. м ²	0,755	+8%
Средневзвешенная цена 1 м ² , тыс. руб.	416,8	+5%
Средняя площадь, м ²	72,3	-4%
Средняя стоимость, млн руб.	30,1	+1%

Спрос

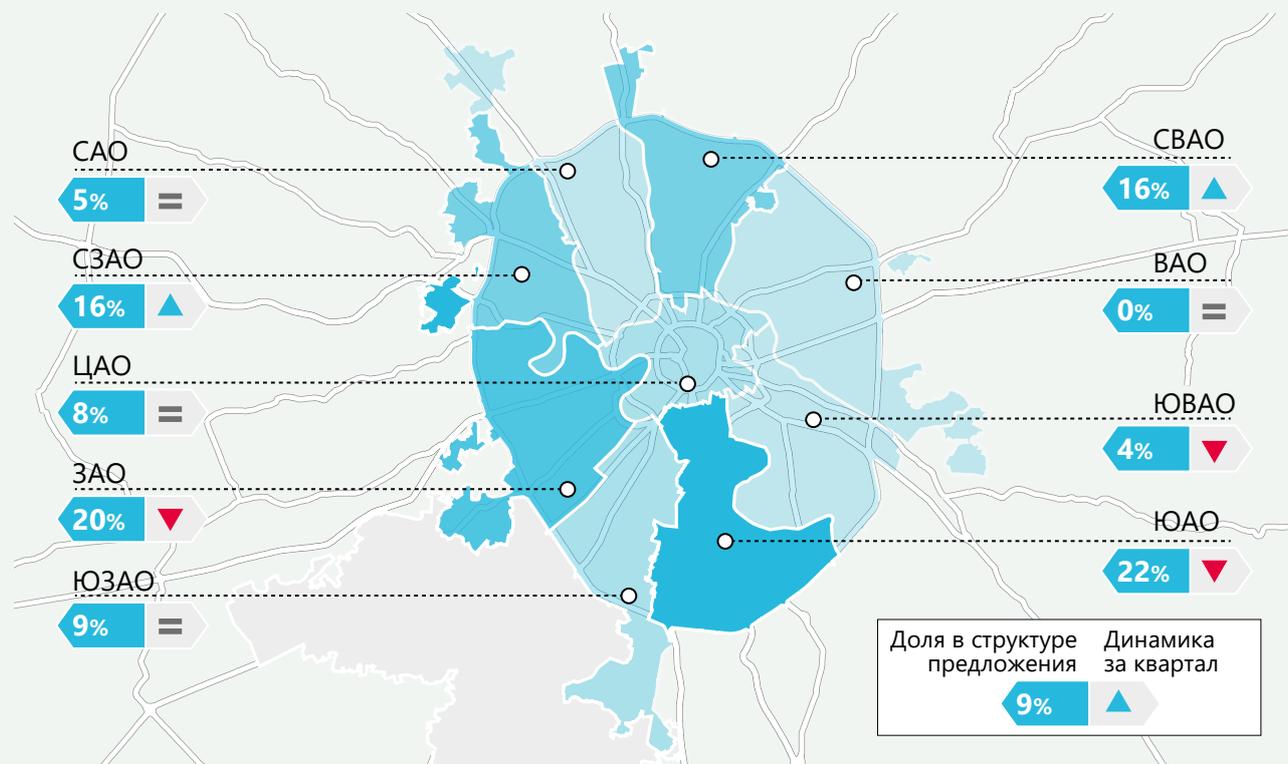
	Значение	Динамика**
Количество сделок, тыс. шт.	4,9	-5%
Объем сделок, тыс. м ²	0,324	-6%
Средневзвешенная цена 1 м ² , тыс. руб.	383,0	+35%
Средняя площадь сделки, м ²	65,7	-2%
Средний бюджет сделки, млн руб.	23,5	+33%

* III квартал 2021 г. / II квартал 2021 г.

** III квартал 2021 г. / III квартал 2020 г.

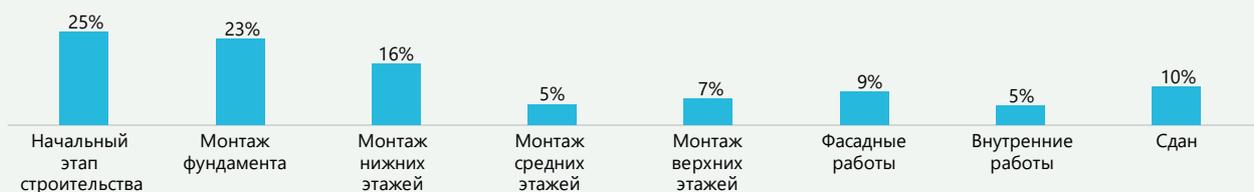
Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура предложения по округам



Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура предложения по стадии строительной готовности



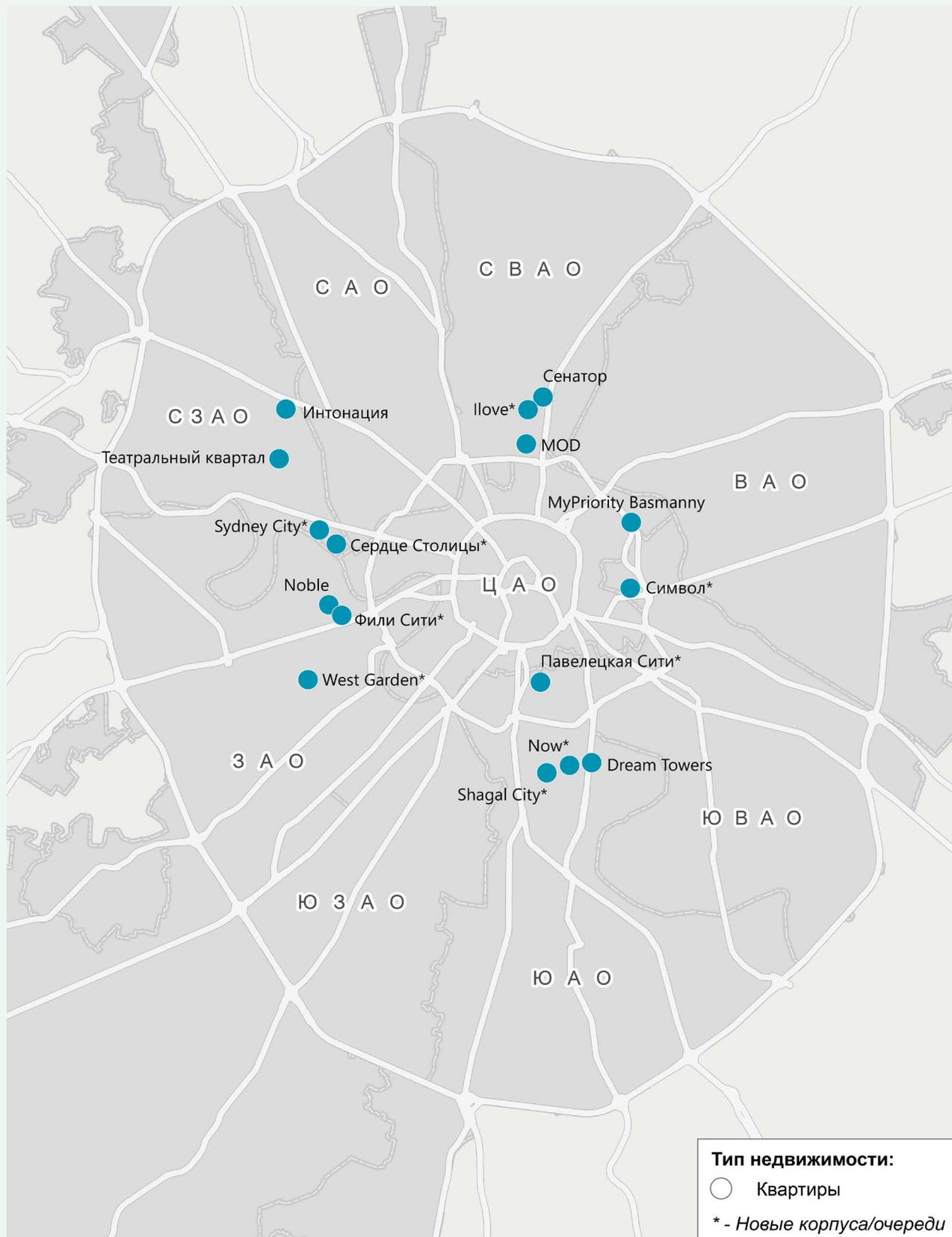
Средняя площадь лота на первичном рынке бизнес-класса Москвы продолжает сокращаться: на конец III квартала это значение составляет 72,3 м², что на 2,8 м² меньше, чем тремя месяцами ранее, и на 5,3 м² меньше, чем год назад. Сокращение средней площади связано в первую очередь с изменением структуры предложения: в продажу вышло много объектов, в рамках которых представлены компактные лоты. Таким образом, доля предложения лотов до 40 м² увеличилась до 11% (+2 п. п. за квартал).

Структура предложения

	До 10 млн руб.	10–20 млн руб.	20–30 млн руб.	30–40 млн руб.	40–60 млн руб.	Более 60 млн руб.
До 40 м ²	1%	9%	1%	0%	0%	0%
40–60 м ²	0%	13%	11%	1%	0%	0%
60–90 м ²	0%	1%	23%	12%	3%	0%
90–120 м ²	0%	0%	3%	7%	8%	1%
Более 120 м ²	0%	0%	0%	1%	3%	3%

Источник: Knight Frank Research, 2021

Объекты, вышедшие на рынок в III квартале 2021 г.



Источник: Knight Frank Research, 2021

Объекты, вышедшие на рынок в III квартале 2021 г.

Название комплекса	Старт продаж проекта	Округ, район	Тип недвижимости	Девелопер	Кол-во лотов (по проекту)	Дата ввода в эксплуатацию	Наличие отделки
Новые проекты							
MyPriority Basmanny	июль 21	ЦАО, Басманный	Квартиры	Гранель	1 227	III кв. 2024	Без отделки
MOD	июль 21	СВАО, Марьино	Квартиры	MR Group	2 104	IV кв. 2024	white box
Сенатор	июль 21	СВАО, Алексеевский	Квартиры	СЗ Звездный	167	IV кв. 2023	Без отделки
Noble	июль 21	ЗАО, Филевский парк	Квартиры	MR Group	39	IV кв. 2023	Финишная
Dream Towers	авг. 21	ЮАО, Даниловский	Квартиры	ГК Регионы	471	II кв. 2023	Без отделки
Театральный квартал	сент. 21	СЗАО, Щукино	Квартиры	Крост	777	I кв. 2024	Без отделки
Интонация	сент. 21	СЗАО, Щукино	Квартиры	Мангазея Девелопмент	308	IV кв. 2024	Без отделки
Новые очереди							
Shagal City (корп. 4, 5, 6)	июль 21	ЮАО, Даниловский	Квартиры	Эталон	201	I кв. 2024	Без отделки
Символ (корп. 24, 25)	июль 21	ЮВАО, Лефортово	Квартиры	Донстрой	468	I кв. 2024	Финишная
Ilove (корп. 2)	июль 21	СВАО, Останкинский	Квартиры	Кортрос	234	III кв. 2024	white box
Сердце Столицы (корп. 10)	авг. 21	СЗАО, Хорошево-Мневники	Квартиры	Донстрой	1 071	III кв. 2024	Без отделки
West Garden (корп. 8)	авг. 21	ЗАО, Раменки	Квартиры	ИНТЕКО	104	II кв. 2023	Без отделки
Павелецкая Сити (корп. 6)	авг. 21	ЮАО, Даниловский	Квартиры	MR Group/Level Group	198	IV кв. 2023	white box
Остров (кв-л 4, корп. 3, 6)	авг. 21	СЗАО, Хорошево-Мневники	Квартиры	Донстрой	427	4 кв. 2024	Без отделки
Фили Сити (корп. 5 Famous)	сент. 21	ЗАО, Филевский парк	Квартиры	MR Group	510	IV кв. 2023	white box/финишная
Sydney City (корп. 2.1, 2.2)	сент. 21	СЗАО, Хорошево-Мневники	Квартиры	ФСК	545	I кв. 2023	white box/финишная/без отделки
Now (корп. 1.1)	сент. 21	ЮАО, Даниловский	Квартиры	Tekta	19	IV кв. 2024	Без отделки

Источник: Knight Frank Research, 2021



Dream Towers

Цены

Средневзвешенный показатель цены 1 м² на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы продолжил рост. На конец сентября 2021 г. данный показатель достиг 417 тыс. руб./м², увеличившись за квартал на 5%. Стоит отметить замедление темпа роста цен: с III кв. 2020 г. по II кв. 2021 г. ежеквартальный рост средневзвешенной цены составлял около 10%. Тем не менее значения в 0–3%, характерные для допандемийного периода, также не вернулись.

Наибольший прирост показателя средневзвешенной цены был отмечен в Центральном АО, где за квартал динамика составила +18% за счет выхода в продажу нового проекта с высокой ценой квадратного метра. Однако самым дорогим округом Москвы остается Северный, где на конец сентября 2021 г. средневзвешенная цена составила 483 тыс. руб./м².

Средний бюджет предложения на первичном рынке жилья бизнес-класса Москвы по итогам III квартала 2021 г.

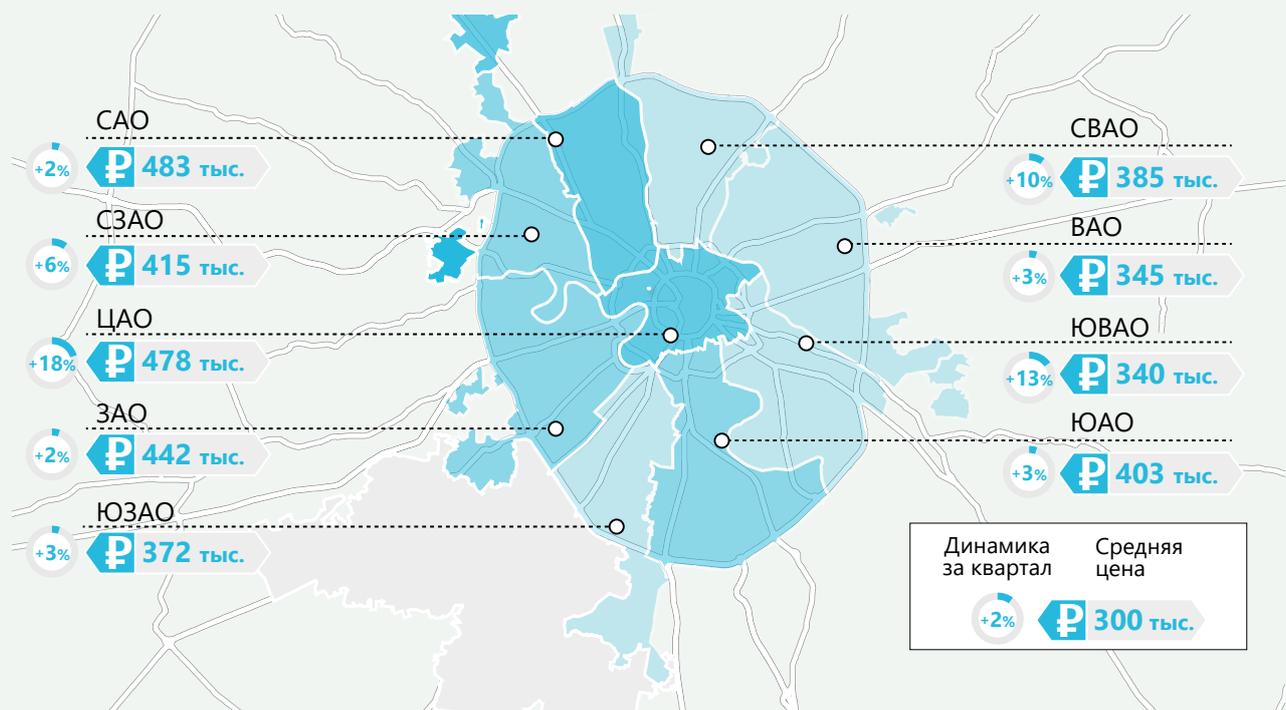
превысил отметку в 30 млн руб., увеличившись за квартал на 1%. При этом продолжает сокращаться предложение в бюджете до 10 млн руб. – сейчас в продаже представлено всего 65 лотов дешевле данной суммы. Все эти лоты – студии менее 30 м². Наибольшая доля предложения приходится на лоты в бюджете 20–30 млн руб.: более трети всех лотов в продаже сосредоточены в данном диапазоне.

Динамика изменения предложения и средневзвешенной цены 1 м²



Источник: Knight Frank Research, 2021

Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./м²



Источник: Knight Frank Research, 2021

Спрос

Всего за июль – сентябрь 2021 г. было продано 4,9 тыс. лотов бизнес-класса. Данное значение на 5% меньше, чем за аналогичный период прошлого года, и на 18% меньше, чем по результатам II кв. 2021 года, однако оно все-таки почти в полтора раза больше, чем за III квартал 2019 года. Несмотря на фактическое завершение программы субсидированной ипотеки для Москвы, доля сделок в рамках ДДУ с привлечением ипотечного кредитования за III кв. 2021 г. составила 50%, что всего на 2 п. п. меньше, чем в прошлом квартале. При этом вопреки заявленному росту ставок по кредитам мы ожидаем сохранения большой доли сделок с заемными средствами в связи с сохраняющимся ростом цен, который делает целесообразным покупку даже с привлечением более дорогой, чем еще три месяца назад, ипотеки.

Тройка лидеров по количеству реализованных за III квартал 2021 г. лотов представлена проектами одного девелопера – «Донстрой». Это ЖК «Остров», ЖК «Символ» и ЖК «Сердце Столицы», суммарно на эти объекты пришлось практически треть всех сделок, заключенных на первичном рынке бизнес-класса Москвы за третий квартал.

Самыми популярными по спросу округами стали СЗАО (27% всех продаж), ЗАО и ЮАО (по 17%).

В структуре спроса наибольшая доля приходится на лоты в диапазоне стоимости 10–20 млн руб. – 39% от общего количества реализованных квартир и апартаментов, однако доля сделок в минимальных бюджетах продолжает сокращаться за счет роста цен и бюджетов предложения. При этом идет увеличение доли сделок с более дорогими лотами – в диапазоне 20–30 млн руб.

Доля сделок с квартирами по итогам III квартала 2021 г. составляет 94%, соответственно с апартаментами – 6%. Количество сделок с апартаментами снижается вслед за снижением объемов предложения данного типа недвижимости.

Структура спроса

	До 10 млн руб.	10–20 млн руб.	20–30 млн руб.	30–40 млн руб.	40–60 млн руб.	Более 60 млн руб.
До 40 м²	3%	13%	1%	0%	0%	0%
40–60 м²	0%	22%	7%	0%	0%	0%
60–90 м²	0%	4%	25%	8%	1%	0%
90–120 м²	0%	0%	3%	5%	4%	0%
Более 120 м²	0%	0%	0%	0%	2%	2%

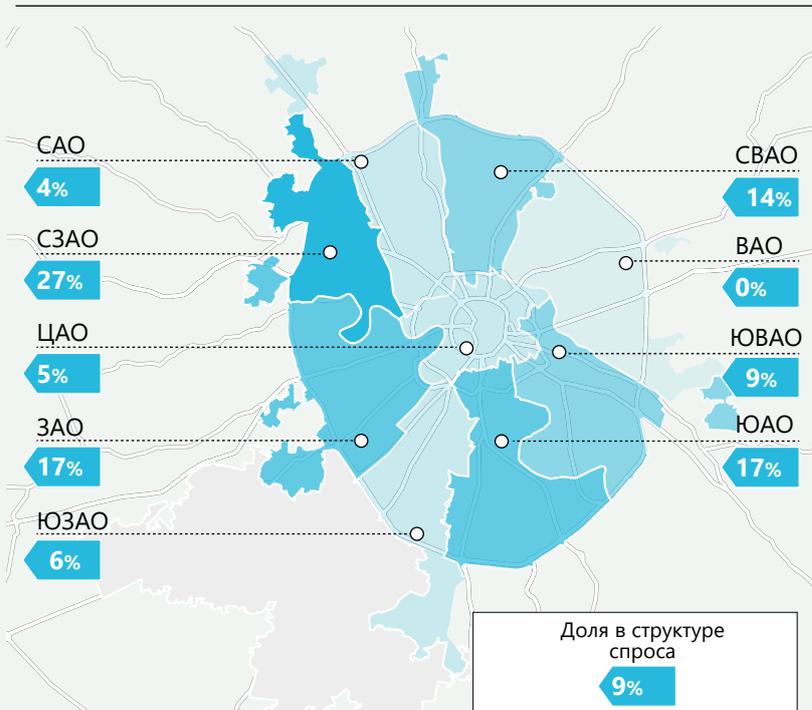
Источник: Knight Frank Research, 2021

Динамика объема сделок, тыс. шт.



Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура спроса



Источник: Knight Frank Research, 2021

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- Концепция/реконцепция Проекта
- Аудит, оптимизация существующего Проекта
- Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- Бизнес-план Проекта
- Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Коммерческая и жилая недвижимость
- Федеральные и Международные стандарты оценки
- Оценка для принятия управленческого решения
- Оценка для привлечения заемного финансирования
- Оценка для сделки купли-продажи
- Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор, Россия и СНГ
OR@kf.expert



© Knight Frank LLP 2021 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.