

ОБЗОР



І КВАРТАЛ 2018 ГОДА
РЫНОК ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва и Санкт-Петербург

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

- ◆ Выход новых масштабных комплексов и новых корпусов в строящихся объектах – стремление застройщиков успеть выйти на рынок до вступления в силу изменений в ФЗ в июле 2018 г.
- ◆ Ценовая и качественная конкуренция проектов.
- ◆ Диверсификация предложения застройщиков: освоение новых классов и локаций.
- ◆ Рост объемов бизнес-класса.
- ◆ Высокая активность покупателей, поддерживаемая разнообразием предложения и ростом доступности ипотечного кредитования.
- ◆ Стабильность средних ценовых показателей: с одной стороны, рост цен в строящихся успешных проектах, с другой – выход новых проектов по инвестиционным ценам.

ОСНОВНЫЕ ПРОГНОЗЫ

В ближайшее время, во II квартале 2018 г., до вступления в силу изменений в ФЗ, ожидается дальнейший выход на рынок нового рекордного объема предложения, что в свою очередь может привести к небольшой отрицательной коррекции ценовых показателей. Она может продолжиться и во втором полугодии: застройщики будут вынуждены конкурировать в первую очередь привлекательными ценами предложения, даже несмотря на ужесточение «правил игры». Соблюдению баланса спроса и предложения будет способствовать дальнейшее улучшение условий ипотечного кредитования, появление новых программ для покупателей и т. п. Дальнейшие же перспективы рынка жилой недвижимости будут зависеть в первую очередь от законодательных изменений и инициатив.

МОСКВА

Жилищное строительство

В I квартале 2018 г. в Москве объем ввода жилья составил 286,4 тыс. м² (без учета апартаментов), что на 11% ниже аналогичного показателя 2017 г. В целом, Москва оказалась за пределами первой десятки регионов-лидеров по вводу жилья, однако нужно учитывать, что традиционно I квартал не является показательным периодом – основные объемы вводятся к концу года.

Предложение

По итогам I квартала 2018 г. объем предложения составил 3,4 млн м² (или 48 132 квартиры и апартамента в 661 корпусе), увеличившись за квартал на 3% и достигнув очередного рекорда.

Тенденция активного выхода на рынок новых проектов, как и ожидалось, продолжилась в I квартале. Застройщики стремятся успеть вывести на рынок проекты до 1 июля 2018 г., когда вступят в действие

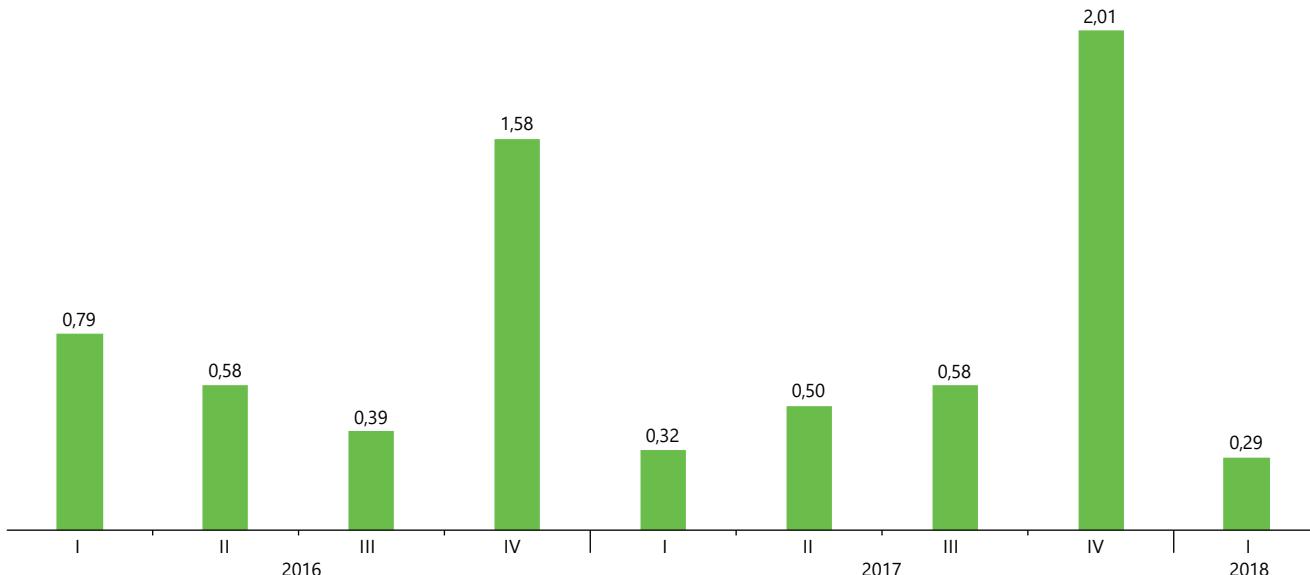
Основные показатели предложения

Показатель	Значение	Динамика*
Объем предложения	3,4 млн м ² 661 корпусов 48,1 тыс. лотов	+3,4%
в т. ч. апартаментов (доля от всего объема предложения)	0,68 млн м ² (18%)	+3%
Средняя площадь предложения	70,9 м ² 70,9 м ² – квартиры 71 м ² – апартаменты	+1%

* Относительно декабря 2017 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика объемов жилищного строительства в Москве (с учетом Новой Москвы), млн м²



Источник: Росстат, открытые источники

новые поправки к 214-ФЗ. Так, за I квартал на рынок вышло 18 новых комплексов и новые корпуса в 17 стартовавших ранее проектах – суммарно около 500 тыс. м² нового предложения в 51 корпусе.

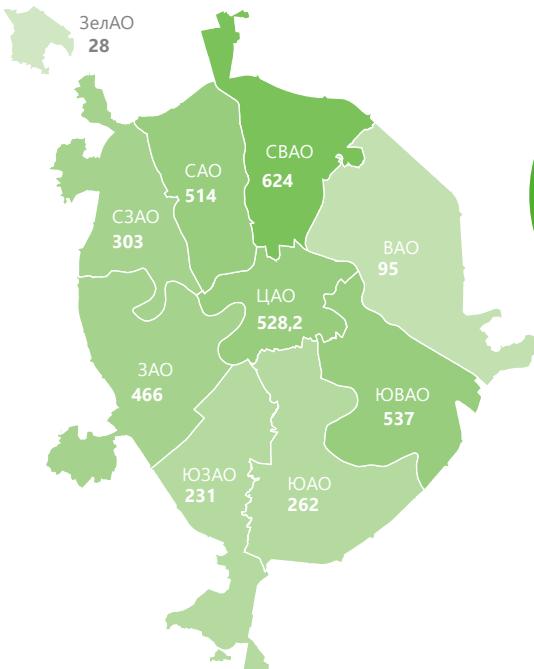
При этом рост объемов предложения уравновешивался активным спросом, в связи с чем итоговый прирост за квартал не был столь существенным.

Среди наиболее масштабных новых проектов можно выделить Capital Towers – многоэтажный жилой комплекс (застройщик Capital Group) в непосредственной близости от ММДЦ «Москва-Сити», новый корпус башни апартаментов Neva Towers в «Москва-Сити», ЖК «Береговой» (застройщик «Главстрой»).

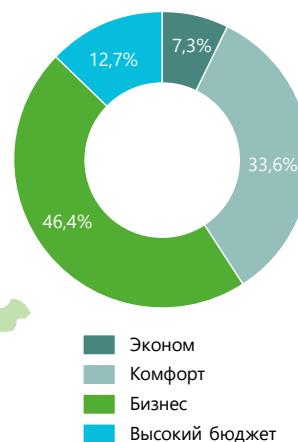
Доля апартаментов на фоне роста объемов предложения еще больше снизилась – до 18%.

Выход новых масштабных комплексов привел к некоторому перераспределению объемов предложения по округам: в лидерах оказался Центральный административный округ. Примечательно, что это единственный округ, где более половины предложения занимают апартаменты, причем не только в рамках ММДЦ «Москва-Сити», но и в других масштабных проектах, в то время как в других округах в предложении преобладают квартиры.

Структура объемов предложения по округам, тыс. м²



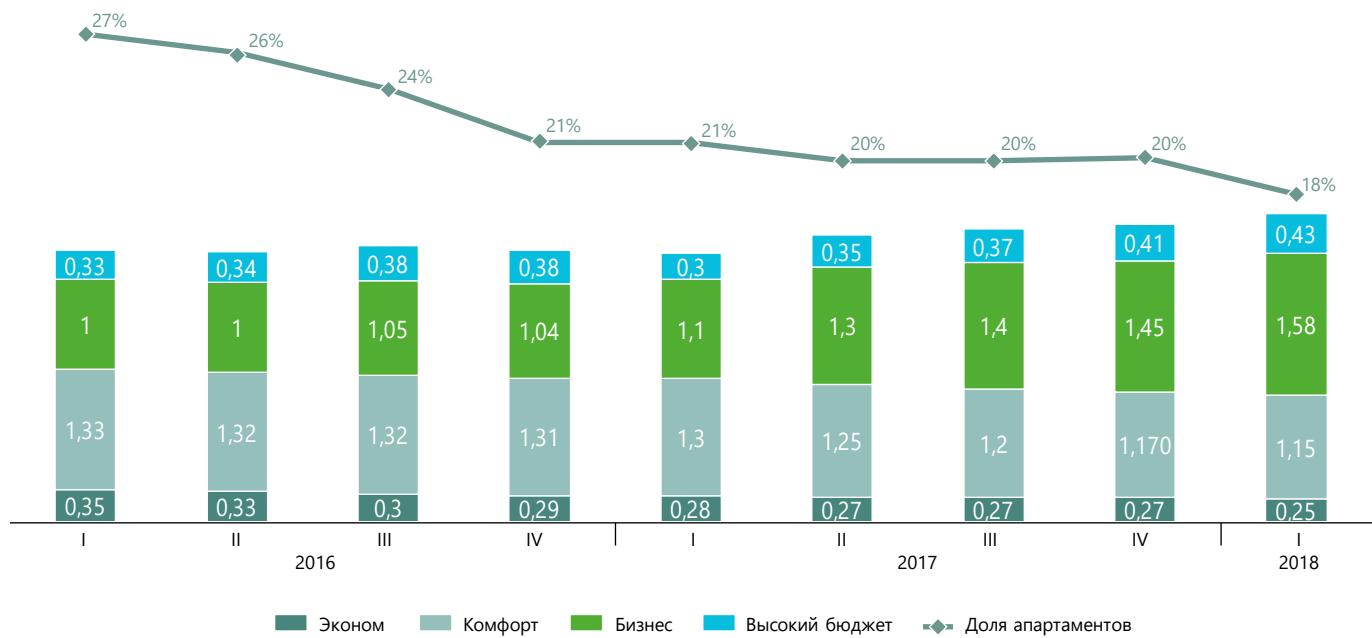
Структура объемов предложения по классам*



* Класс «высокий бюджет» включает объекты классов «премиум» и «элит». Детальный обзор рынка этого сегмента представлен в отдельном обзоре «Рынок элитной жилой недвижимости. I квартал 2018 год»

Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика объемов предложения по классам, млн м²



Источник: Knight Frank Research, 2018

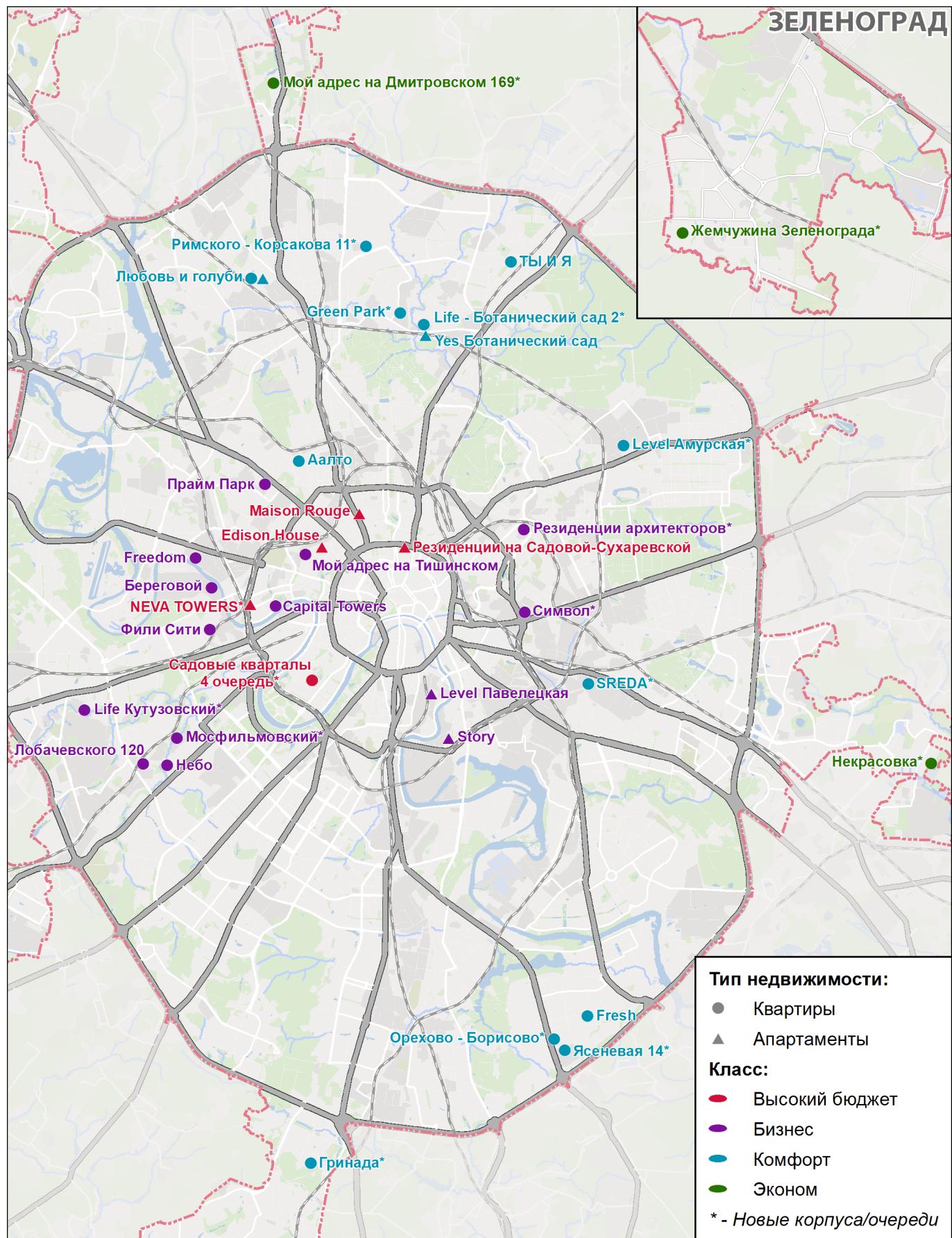
РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА И САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Новые объекты/корпуса, вышедшие на рынок в I квартале 2018 г

Название комплекса	Район	АО	Класс	Тип недвижимости	Девелопер
Новые объекты					
Capital Towers	Пресненский	ЦАО	Бизнес	Квартиры	Capital Group
Freedom	Хорошево-Мневники	СЗАО	Бизнес	Квартиры	Донстрой
Fresh	Зябликово	ЮАО	Комфорт	Квартиры	Донстрой
Level Павелецкая	Даниловский	ЮАО	Бизнес	Апартаменты	Level Group
Story	Даниловский	ЮАО	Бизнес	Апартаменты	Stone Hedge
Yes Ботанический сад	Ростокино	СВАО	Комфорт	Апартаменты	Пионер
Аалто	Савеловский	САО	Комфорт	Квартиры	ЮИТ СитиСтрой
Береговой	Филевский Парк	ЗАО	Бизнес	Квартиры	Главстрой
Лобачевского 120	Раменки	ЗАО	Бизнес	Квартиры	Лидер-Инвест
Любовь и голуби	Дегунино Западное	САО	Комфорт	Квартиры и апартаменты	СМУ-6 Инвестиции
Мой адрес на Тишинском	Пресненский	ЦАО	Бизнес	Квартиры	Казенное предприятие Управление гражданского строительства
Небо	Раменки	ЗАО	Бизнес	Квартиры	Capital Group
Прайм Парк	Хорошевский	САО	Бизнес	Квартиры	Optima Development
Ты И Я	Лосиноостровский	СВАО	Комфорт	Квартиры	Мангазея Девелопмент
Фили Сити	Филевский Парк	ЗАО	Бизнес	Квартиры	MR Group
Edison House	Пресненский	ЦАО	Высокий бюджет	Апартаменты	ИК Приоритет
Резиденции на Садовой-Сухаревской	Мещанский	ЦАО	Высокий бюджет	Апартаменты	MR Group
Maison Rouge	Тверской	ЦАО	Высокий бюджет	Апартаменты	MR Group
Новые корпуса в уже реализующихся проектах					
Green Park	Останкинский	СВАО	Комфорт	Квартиры	ПИК
Level Амурская	Гольяново	ВАО	Комфорт	Квартиры	Level Group
Life-Ботанический сад 2	Свиблово	СВАО	Комфорт	Квартиры	Пионер
Life Кутузовский	Можайский	ЗАО	Бизнес	Квартиры	Пионер
NEVA TOWERS	Пресненский	ЦАО	Высокий бюджет	Апартаменты	Renaissance Development (СТ Таээрс)
SREDA	Нижегородский	ЮВАО	Комфорт	Квартиры	ПСН
Гринада	Северное Бутово	ЮЗАО	Комфорт	Квартиры	ПСН
Жемчужина Зеленограда	Крюково	ЗелАО	Эконом	Квартиры	ПИК
Мой адрес на Дмитровском 169	Северный	СВАО	Эконом	Квартиры	Казенное предприятие Управление гражданского строительства
Мосфильмовский	Раменки	ЗАО	Бизнес	Квартиры	МонАрх
Некрасовка	Некрасовка	ЮВАО	Эконом	Квартиры	ДСК-1
Орехово-Борисово	Орехово-Борисово Южное	ЮАО	Комфорт	Квартиры	РГ-Девелопмент
Резиденции архитекторов	Басманный	ЦАО	Бизнес	Квартиры	AFI Development
Римского-Корсакова 11	Отрадное	СВАО	Комфорт	Квартиры	ПИК
Символ	Лефортово	ЮВАО	Бизнес	Квартиры	Донстрой
Ясеневая 14	Орехово-Борисово Южное	ЮАО	Комфорт	Квартиры	ПИК
Садовые кварталы 4 очередь	Хамовники	ЦАО	Высокий бюджет	Квартиры	Интеко

Источник: Knight Frank Research, 2018

Новые объекты/корпуса, вышедшие на рынок в I квартале 2018 г



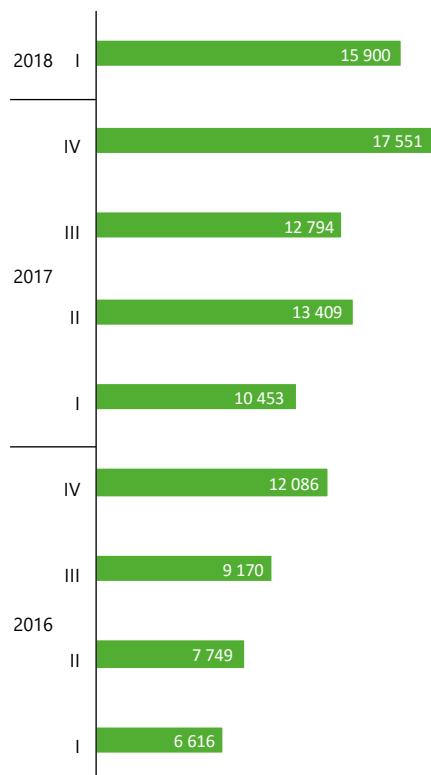
Источник: Knight Frank Research, 2018

Спрос

Несмотря на традиционно невысокую активность покупателей в начале года, I квартал 2018 г. вновь превзошел показатели прошлых лет. Так, по данным из официальных источников (Росреестр), за I квартал 2018 г. (с учетом Новой Москвы) было зарегистрировано 15 900 ДДУ, что на 52% превышает показатели аналогичного периода 2017 г.

Выход на рынок новых объектов, в том числе интересных по цене, локации и качеству строительства, привел к очередному витку роста спроса. Также продолжилось перемещение покупателей из Московской области в Москву. На фоне высокой доступности ипотечного кредитования и появления новых ипотечных программ росло число сделок в новостройках. Дополнительным стимулом интереса покупателей к тем или иным новостройкам выступали многочисленные акции и скидки от застройщиков. При этом наиболее востребованными объектами были новые комплексы с относительно невысокими для своего класса/локации бюджетами и хорошим современным качеством строительства.

Динамика сделок в Москве (с учетом Новой Москвы)



Источник: Росреестр, по зарегистрированным ДДУ

Новостройки-лидеры по темпам продаж в I кв. 2018 г.

В КЛАССАХ ЭКОНОМ/КОМФОРТ



«Мещерский лес»
(«ПИК»)



«Лучи»
(«ЛСР»)



Микрорайон «Северный»
(«ПИК»)

В КЛАССЕ БИЗНЕС



«Символ»
(«Донстрой»)



«Квартал ONLY»
(Central Properties)



Новочеремушкинская, 17
(«Инград»)

В ВЫСОКОМ БЮДЖЕТЕ



Neva Towers
(Renaissance Development)



«Садовые кварталы»
(«Интеко»)



Roza Rossa
(KR Properties)

Цены

Средняя цена предложения на рынке жилья «старой» Москвы к концу I квартал 2018 г. достигла показателя 262 530 руб. за м², несущественно изменившись относительно конца 2017 г. (+1,1%). Ценовая динамика сегодня зависит преимущественно от структурных изменений предложения: на рынке выходит большое число достаточно масштабных проектов в различных классах и ценовых категориях, которые существенно влияют на средние показатели. Прямого снижения цен в объектах практически не наблюдается – выгодные условия представляются в виде многочисленных акций, скидок и дисконтов.

Минимальные цены предложения в I квартале 2018 г. (от 73 тыс. руб. за м²) были зафиксированы в новых корпусах ЖК «Жемчужина Зеленограда» и в новых корпусах «Некрасовки» (от 80 тыс. руб. за м²). Максимальные цены – в элитных клубных домах на Остоженке и в районе Патриарших прудов в центре Москвы (более 2 млн руб. за м²).

Средний бюджет предложения – 18,6 млн руб. за лот. Минимальные бюджеты предложения в I квартале 2018 г. стартовали от 2,3 млн руб. за лот. Ниже 3 млн руб. можно было приобрести квартиру или апартаменты в ЖК «Жемчужина Зеленограда», CleverLand, «Восток отель». Максимальные бюджеты превышали показатели 500 млн руб. за лот.

Несмотря на принятую на рынке практику более низких цен апартаментов относительно классических квартир, средняя цена апартаментов превышает значение показателя для квартир. Это связано с разницей качества предложения: основные объемы предложения апартаментов сосредоточены в более высоких классах («бизнес» и выше), в том числе в наиболее дорогих локациях.

Традиционно наиболее высокие цены предложения в I квартале 2018 г. были отмечены в Центральном административном округе, где преимущественно реализуются самые дорогие объекты Москвы. В целом же на рынке разброс средних цен по округам не слишком велик, что обусловлено разнообразием предложения и рассредоточением классов по всей территории Москвы. При этом более высокие цены – в новостройках запада и севера Москвы, менее высокие – в южных и восточных районах. Относительно невысокие цены престижного Юго-Западного административного округа связаны с масштабными проектами комфорт-класса Южного («Эталон-Сити», «Столичные поляны») и Северного Бутово («Гринада»).

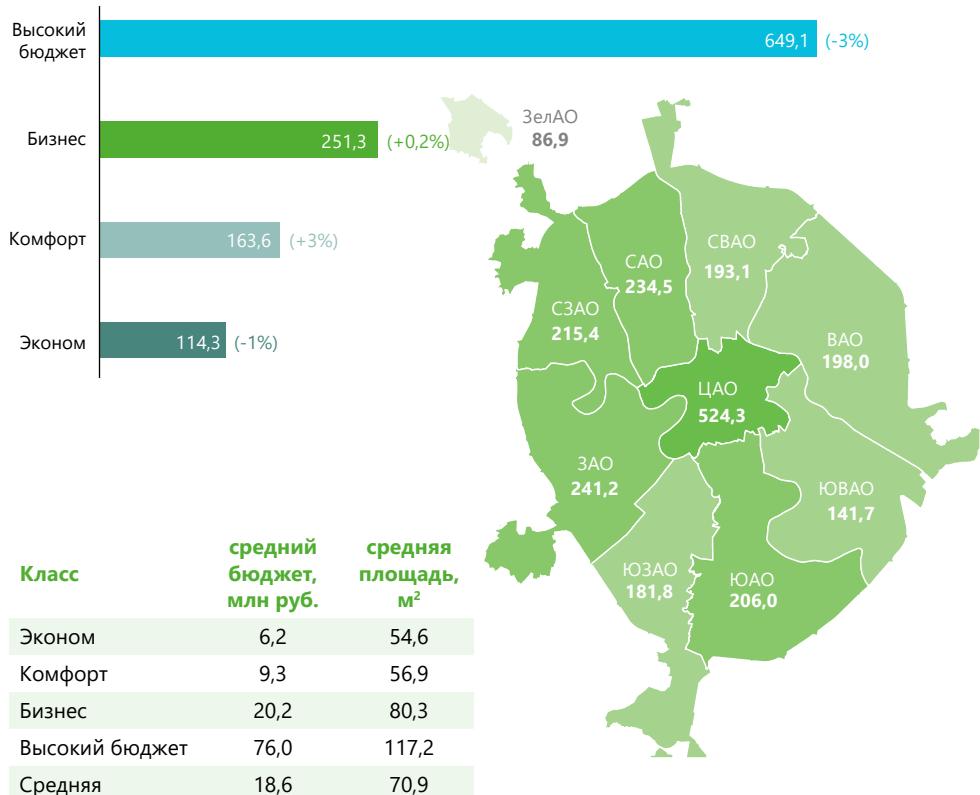
Основные показатели цен

Показатель	Значение	Динамика*
Средневзвешенная цена предложения, руб./м ² в т. ч.	262 530	+1,1%
квартиры	239 700	+1,8%
апартаменты	353 300	-0,8%
Средний бюджет предложения, млн руб. в т. ч.	18,6	+2,3%
квартиры	17,0	+4,2%
апартаменты	25,1	-4,3%

* Относительно дек. 2017 г.

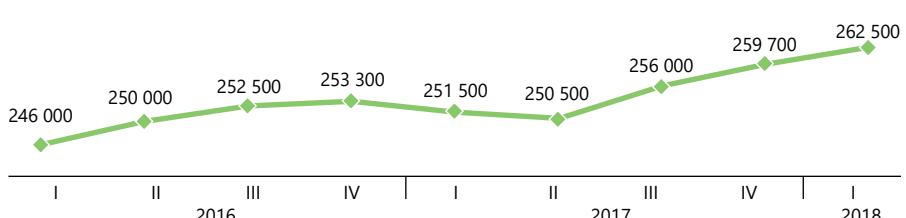
Источник: Knight Frank Research, 2018

Средние цены предложения, тыс. руб./м², прирост относительно декабря 2017 г.



Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика средневзвешенной цены предложения, руб./м²



Источник: Knight Frank Research, 2018

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Жилищное строительство

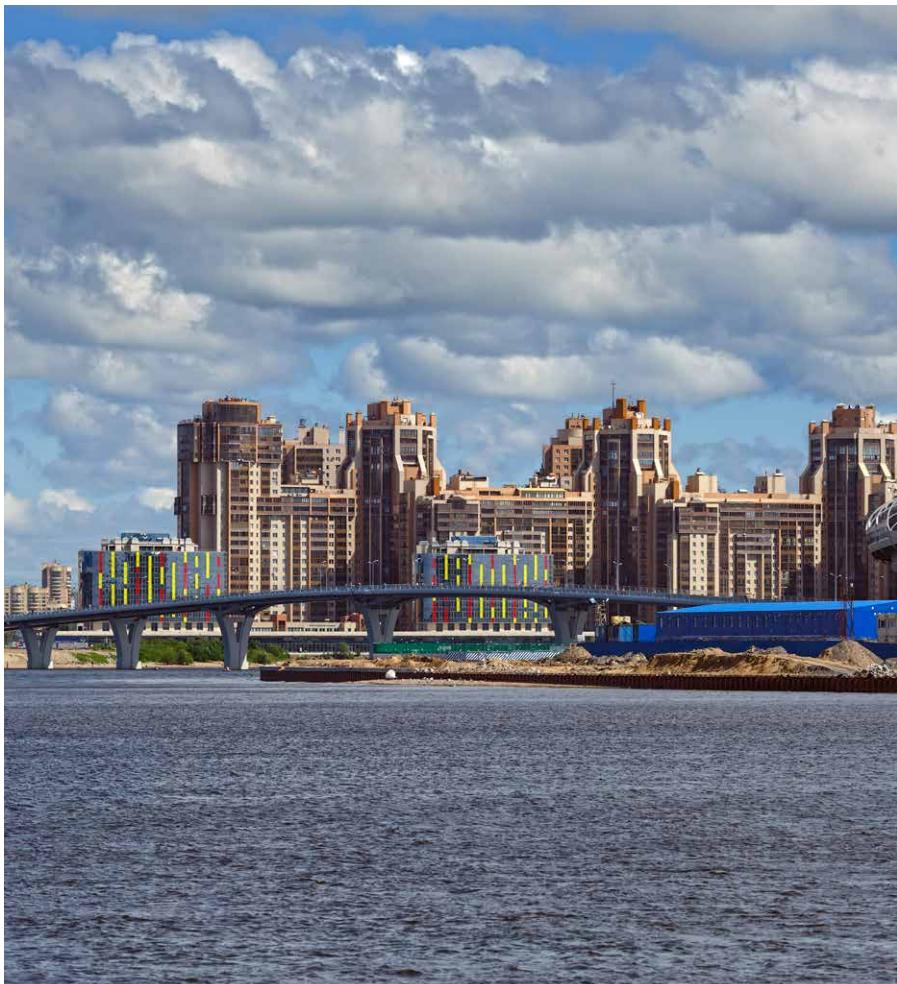
По итогам I квартала 2018 г. объем введенного в эксплуатацию жилья в Санкт-Петербурге по сравнению с I кварталом 2017 г. сократился на 35%, в Ленинградской области, наоборот, увеличился на 4%.

Объем ввода комплексов с апартаментами в I квартале 2018 г. превысил показатель ввода данного типа объектов за весь 2017 г. на 71%. В целом на проекты формата апартаментов пришлось 5% от введенного в Санкт-Петербурге жилья.

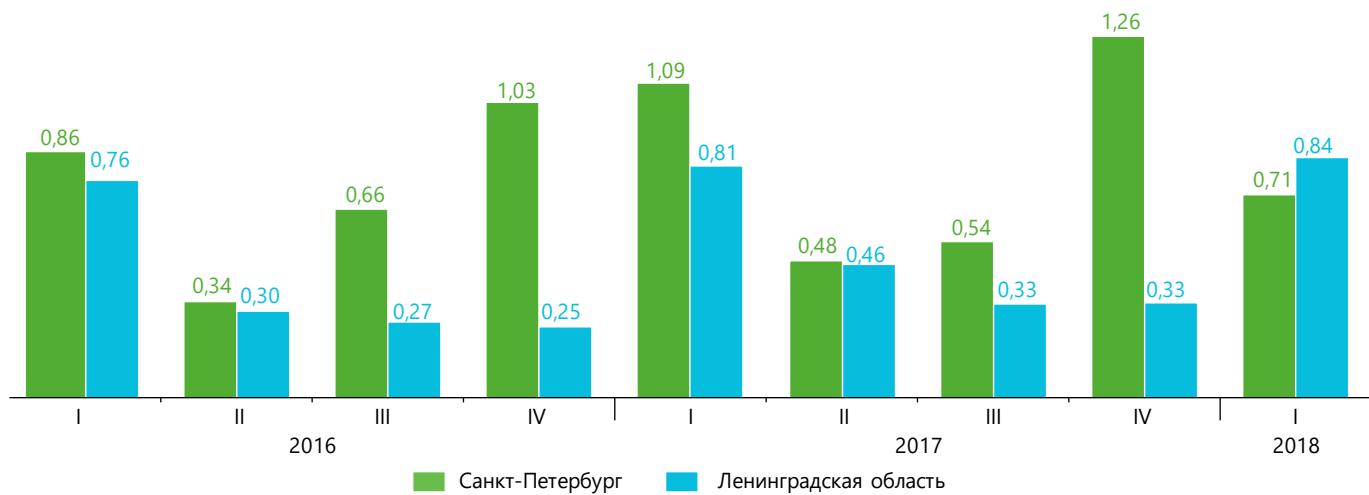
Низкий показатель ввода в городской черте по сравнению с аналогичным периодом прошлого года обусловлен высоким показателем ввода в конце 2017 г.

Предложение

По итогам I квартала 2018 г. количество строящихся площадей на рынке Петербурга и области увеличилось на 11% в м² и на 9% в шт. квартир. По-прежнему наибольшая активность отмечалась в сегменте апартаментов, где за год предложение увеличилось на 40% в м² и на 24% в количестве юнитов в связи с выходом в продажу значительного числа новых проектов.



Динамика объемов ввода в эксплуатацию жилья в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, млн м²



Источник: Росстат

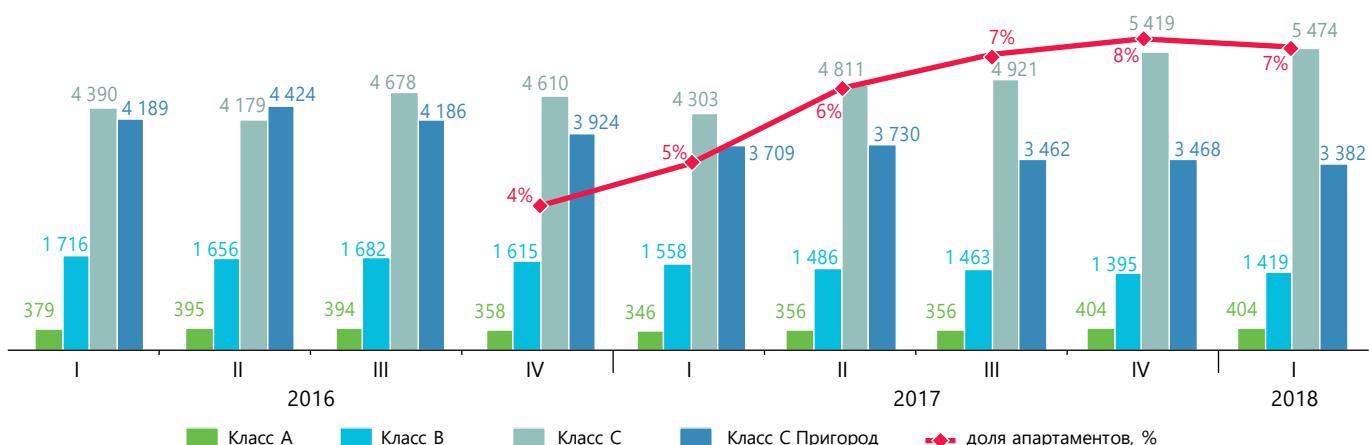
Основные показатели предложения

	Рынок		Санкт-Петербург		АПР*		Пригород		Апартаменты	
	тыс. м ²	лотов								
Объём строительства										
I квартал 2018 г.	12 223	260,7	7 297	139,7	1 008	23,7	3 382	85,6	536	11,6
Динамика**	11%	11%	18%	23%	23%	25%	-9%	-9%	91%	62%
Предложение										
I квартал 2018 г.	4 422	90,8	2 593	47,7	323	7,9	1 258	30,2	248	5,1
Динамика**	11%	9%	14%	12%	41%	48%	-4%	-3%	40%	24%
Средняя площадь предложения, м²										
I квартал 2018 г.	46,9		52,2		42,5		39,5		46,2	
Динамика**	0%		-4%		-1%		0%		18%	

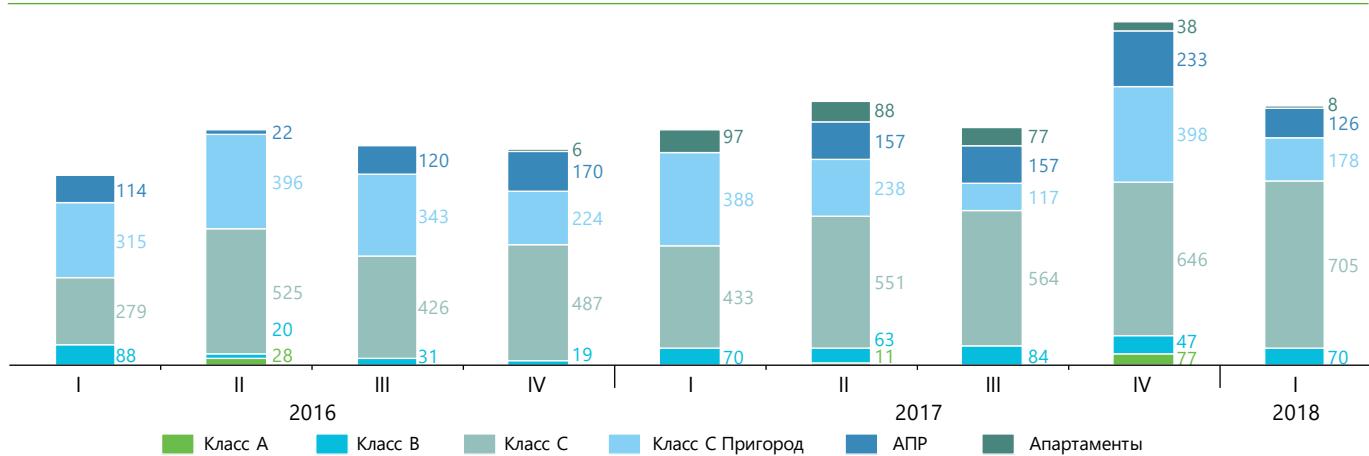
* АПР – административно подчиненные районы Санкт-Петербурга: Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский, а также отдалённые локации городских районов, расположенные на границе с областью или районами АПР (например, пр-т Будённого в Красносельском районе Санкт-Петербурга).

** Относительно I квартала 2017 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика объемов строительства жилья в Санкт-Петербурге и пригородах по классам, тыс. м²

Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика объемов нового предложения жилья в Санкт-Петербурге и пригородах по классам, тыс. м²

Источник: Knight Frank Research, 2018

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА И САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Новые объекты/корпуса, вышедшие на рынок в I квартале 2018 г.

Название	Район	Локация	Класс	Тип недвижимости	Девелопер
Новые объекты					
Ariosto!	Приморский	СПб	класс С	квартиры	Арсенал-Недвижимость
ARTквартал.Аквилон	Адмиралтейский	СПб	класс С	квартиры	Аквилон-Инвест
Hovard House	Центральный	СПб	класс В	квартиры	Ховард СПб
Tarmo	Приморский	СПб	класс С	квартиры	ЮИТ
Veren Next Октябрьская	Невский	СПб	класс С	квартиры	Veren Group
Геометрия	Всеволожский, обл.	Пригород	класс С	квартиры	Инвестторг
Дом на Блюхера	Калининский	СПб	класс С	квартиры	Группа Эталон
Дом на Львовской	Красногвардейский	СПб	класс С	квартиры	Мегалит
Дом на Львовской	Красногвардейский	СПб	класс С	апартаменты	Мегалит
Живи! В Курортном	Курортный	АПР	класс С	квартиры	Реновация СПб
Муринские высоты	Всеволожский, обл.	Пригород	класс С	квартиры	Запстрой
Облака на Лесной	Выборгский	СПб	класс С	квартиры	Setl City
Парнас	Выборгский	СПб	класс С	квартиры	O2 Development
Притяжение	Выборгский	СПб	класс В	квартиры	Setl City
Сосновка	Выборгский	СПб	класс В	квартиры	Строительный трест
Тихая гавань	Василеостровский	СПб	класс С	квартиры	Seven Suns
Новые корпуса в уже реализующихся проектах					
LIFE-Лесная	Выборгский	СПб	класс С	квартиры	Пионер
GreenЛандия	Всеволожский, обл.	Пригород	класс С	квартиры	Setl City
Галактика	Адмиралтейский	СПб	класс С	квартиры	Группа Эталон
Граффити	Приморский	СПб	класс С	квартиры	Ойкумена
Две столицы	Московский	СПб	класс С	квартиры	Московский индустриальный банк
Жемчужный берег	Красносельский	СПб	класс В	квартиры	Балтийская Жемчужина
Живи! в Рыбацком	Невский	СПб	класс С	квартиры	Реновация СПб
КудровО!	Всеволожский, обл.	Пригород	класс С	квартиры	Патриот-Нева
Московский	Московский	СПб	класс С	квартиры	ЦДС
Невские Паруса	Невский	СПб	класс С	квартиры	Setl City
Новое Янино	Всеволожский, обл.	Пригород	класс С	квартиры	ЦДС
Новоорловский	Приморский	СПб	класс С	квартиры	ЮИТ
Новый Петергоф	Петродворцовый	АПР	класс С	квартиры	Абсолют Строй
Огни залива	Красносельский	СПб	класс С	квартиры	БФА-Девелопмент
Приневский	Невский	СПб	класс С	квартиры	ЦДС
Форвард	Всеволожский, обл.	Пригород	класс С	квартиры	Мавис
Шуваловский	Приморский	СПб	класс С	квартиры	ЛСР
ЭкспоГрад	Пушкинский	АПР	класс С	квартиры	ИСК Вита
Ясно.Янино	Всеволожский, обл.	Пригород	класс С	квартиры	KBC

Источник: Knight Frank Research, 2018

Новые объекты/корпуса, вышедшие на рынок в I квартале 2018 г.



Источник: Knight Frank Research, 2018

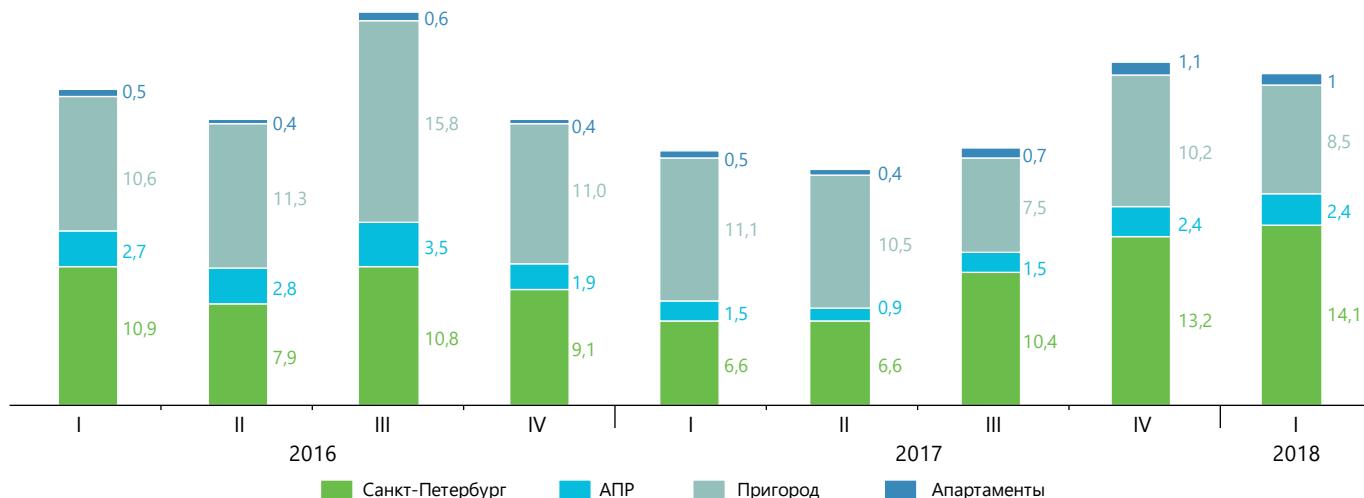
Спрос

По итогам I квартала 2018 г. на рынке Петербурга и пригородов было реализовано около 25,9 тыс. шт. квартир и апартаментов, что на 31% превышает аналогичный показатель I квартала 2017 г.

Доля продаж в жилых комплексах, расположенных в обжитых районах Санкт-Петербурга, по сравнению с концом 2017 г. увеличилась на 5 п. п. и составила 54% от объёма продаж. На пригородные

локации пришлось 33% от объёма продаж, причём показатель уменьшился на 5 п. п., что подтверждает тенденцию смещения спроса из пригородных районов в городские.

Динамика общего количества реализованных квартир и апартаментов в Санкт-Петербурге и пригородах, тыс. шт.



Источник: Knight Frank Research, 2018

Новостройки-лидеры по темпам продаж в I квартале 2018 г.



«Северная долина»
«Главстрой»



«Солнечный город»
(Setl City)



«Краски лета»
«Полис Групп»



«GreenЛандия-2»
(Setl City)



«Чистое небо»
(Setl City)



«Невские Паруса»
(Setl City)



«Цветной город»
«LCP»



«Галактика»
«Группа Эталон»

Основные показатели

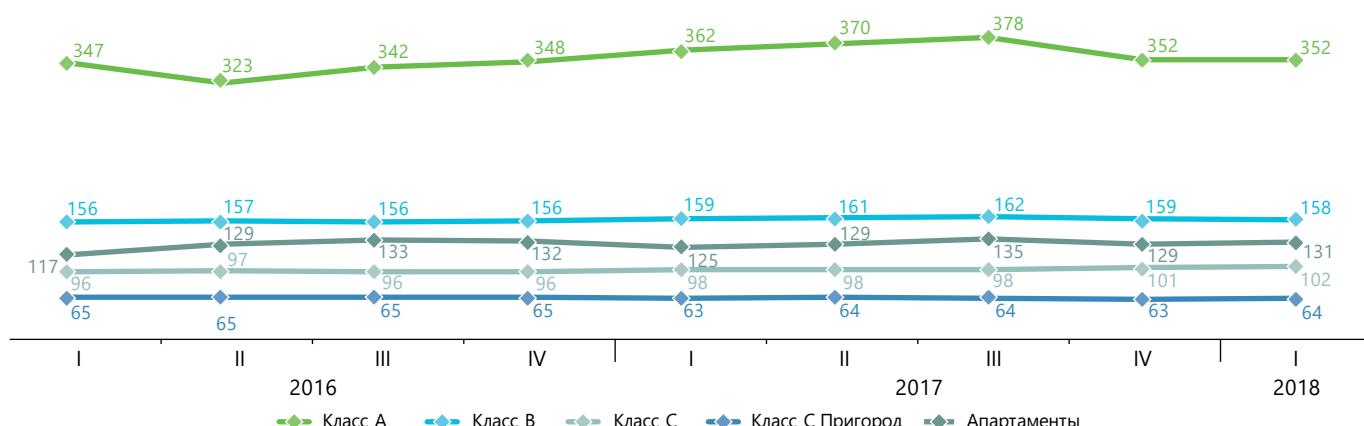
Показатель	Значение	Динамика*
Средневзвешенные цены предложения на квартиры, тыс. руб./м ²		
А-класс	352	0%
В-класс	158	1%
С-класс	102	3%
С-класс (пригород)	64	2%
Апартаменты	131	1%
Средний бюджет предложения, млн руб.		
А-класс	50	-1%
В-класс	12,9	8%
С-класс	4,9	6%
С-класс (пригород)	2,7	2%
Апартаменты	4,6	-4%

* Относительно IV квартала 2017 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

Цены

По итогам I квартала 2018 г. на рынке первичной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области динамика цен квадратного метра была преимущественно стабильно положительная без резких колебаний. В то же время динамика среднего бюджета предложения была разнонаправленной. Сократилась средневзвешенная стоимость квартир А-класса за счет сокращения предложения квартир больших площадей. Также уменьшилась средневзвешенная стоимость апартаментов за счет появления большого количества компактных лотов в объектах на начальных этапах строительства.

Динамика средневзвешенной цены предложения по классам, тыс. руб./м²

Источник: Knight Frank Research, 2018



© Knight Frank LLP 2018 – 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.

МОСКВА

Ольга Широкова

Директор.

Департамент консалтинга и аналитики.
Департамент управления продажами
жилых проектов

olga.shirokova@ru.knightfrank.com
+7 (916) 622 1000

Россия, 115054,
Москва, ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse
Телефон: +7 (495) 981-0000

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований

svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com
+7 (911) 180 9805

Россия, 191025,
Санкт-Петербург,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora
Телефон: +7 (812) 363-2222