

## **Рынок элитной недвижимости Москвы: предварительные итоги 2019 г., прогноз на 2020 г.**

*«В 2019 г. мы стали свидетелями роста спроса на элитное жилье как на первичном, так и на вторичном рынке – по предварительным оценкам Savills, более +10% по отношению к показателям 2018 г. Чем это обусловлено? Во-первых, несколько изменилось потребительское поведение покупателей. В течение 2019 г. снизились ставки по вкладам, т.е. пассивное размещение денег на депозитах становится все менее выгодным. В первую очередь, от него отказываются состоятельные люди, которые в т.ч. инвестируют часть сбережений в недвижимость. Второй фактор - это продолжающееся снижение средних бюджетов сделок: все больше продавцов готовы идти на уступки, в особенности, если речь идет об элитном жилье в домах 15-20 летней давности с новым ремонтом. Становится очевидным, что подобная недвижимость не дорожает и не будет дорожать. Поэтому у многих собственников возникает желание поскорее избавиться от таких квартир.*

*Кроме того, в течение текущего года мы наблюдали повышение доступности ипотеки, причем не только в части ставок, но и в части сумм – все больше банков готовы выдавать крупные ипотечные займы VIP-клиентам. И все больше покупателей, в т.ч. состоятельных, готовы структурировать сделки с помощью ипотеки. Это, пожалуй, главные факторы, которые обусловили рост спроса. Что касается прогнозов на 2020 г., то мы в Savills смотрим в наступающий год с оптимизмом...», - Дмитрий Халин, управляющий партнер Savills в России.*

### **ИТОГИ – 2019 г. Рынок премиальных новостроек Москвы. Спрос, предложение, цены.**

**- На текущий момент за 11 месяцев 2019 г. на рынке премиальных новостроек было заключено на +17% больше сделок, чем в 2018 г.** Стоит отметить, что каждый месяц этого года был успешнее прошлогоднего. Всего, по данным Savills, за январь-ноябрь на первичном рынке с премиальными квартирами и апартаментами прошло более 870 транзакций (не учитывая продажи в ММДЦ «Москва-Сити»).

**- По итогам ноября, в продаже от застройщиков находится почти 3 тыс. лотов.** По сравнению с началом года, показатель практически не изменился. Зачастую этому способствовала активная позиция девелоперов в части вывода на рынок новых предложений и проектов.

**- Всего с начала года в реализацию поступили 1,3 тыс. квартир и апартаментов – продажи были открыты по 11 адресам.** Из них 1,1 тыс. лотов экспонируются уже с отделкой, т.е. около 85% нового предложения. При этом практически половина всех новых лотов на продажу находится в жилом квартале Lucky от компании Vesper.

- В основном, новое строительство ведется в таких районах центра, как Пресненский район, Хамовники и Тверской район. Вилка цен нового предложения достаточно широкая: от 350 000 руб./кв.м до более чем 2 млн руб.

- В перспективе следующего года мы ожидаем, что новые проекты будут выходить на рынок практически также активно, как и в 2019 г., однако, более вероятно, что это не будут столь масштабные площадки, старт продаж в которых мы отмечали в последние 2 года.

- Пока в силу того, что предложение динамично пополнялось, средняя цена оставалась практически неизменной. Так, стабильный уровень среднерыночной цены в диапазоне от 830 000 до 870 000 руб./кв.м отмечается на протяжении всего года. Но если отслеживать только проекты, которые находятся на этапе строительства, то в них, по мере увеличения строительной готовности, темп прироста цены доходит до +40% (от котлована до ввода в эксплуатацию).

- В перспективе следующего года мы прогнозируем более динамичный рост среднерыночных цен. В силу обязательности использования эскроу-счетов модель продаж по новым проектам предполагает большую финансовую нагрузку, и застройщики вынуждены будут уже на старте продаж предлагать объекты дороже.

- Наиболее доступными для покупателей в конце ноября были Пресненский район и Замоскворечье. При этом самые дорогостоящие предложения можно было найти на Патриарших прудах – новостройки этой локации оцениваются более чем в 2 000 000 руб./кв.м. Новые проекты только 3-х районов города отличаются ценообразованием выше 1 000 000 руб./кв.м – это Патриаршие пруды, Остоженка и Якиманка.

#### **ИТОГИ-2019 г. Вторичный рынок элитного жилья ЦАО Москвы (от \$1 млн за объект)**

- На вторичном рынке премиального жилья ЦАО (квартиры стоимостью свыше \$1 млн) в среднем ежемесячно заключалось 48 сделок. Таким образом, прирост числа транзакций по сравнению с прошлым годом составил около +10%.

- Больше всего сделок, как и годом ранее, было отмечено в Хамовниках – более 1/3 от общего числа. Как и на первичном рынке, на втором и третьем месте идут Пресненский и Тверской районы.

- Средний бюджет сделок составил 120 млн руб. При этом основная доля транзакций пришлась на варианты стоимостью от 60 до 100 млн руб. Что касается предпочтений по площади, то покупателей в основном интересовали просторные квартиры и апартаменты. По итогам прошедших 11 месяцев, средняя площадь купленной квартиры с ценой от \$1 млн на вторичном рынке составила 181 кв.м.

#### **5. ПРОГНОЗ НА 2020 Г.: Рынок элитных новостроек Москвы. 5 ярких трендов.**

**1. Инвестиции в элитную недвижимость – популярный тренд 2020 г.** В целом, мы смотрим на 2020 г. с оптимизмом. На сегодняшний день для многих состоятельных людей инвестиционных альтернатив покупке элитного жилья не так уж и много. Поэтому в наступающем году значительная часть сбережений будет инвестирована в семью, статус и качество собственной жизни. Подобные вложения будут очень популярными среди состоятельной аудитории.

**2. Элитные резиденции под брендами известных отелей: востребованность растет.** Те проекты данного формата, которые уже вышли на рынок в 2019 г., достаточно успешны. В следующем году, по оценкам Savills, на рынок выйдет не менее 2-х комплексов с брендированными резиденциями. И этот продукт определенно будет очень интересен клиентам с точки зрения качества, комфорта владения и сервиса высокого уровня, который будет предоставляться его жителям.

**3. Спрос на элитное жилье: предложение и цены способствуют его активизации.** Сейчас на рынке сохраняется максимальный за всю его историю объем предложения, особенно это касается первичного сегмента – около 3 тыс. объектов в продаже. По всей видимости, после небольшой паузы, вызванной переходом на эскроу-счета, уже в ближайшее время предложение снова начнет пополняться. Причем на рынок могут выйти достаточно крупные премиальные жилые проекты. Есть все шансы, что количество лотов в продаже, которое доступно покупателям, уже в I-II-м квартале 2020 г. повысится еще на +20%. Таким образом, с одной стороны, у клиентов появится выбор, а с другой – по-прежнему сохранится давление на цены и, соответственно, будет иметь место определенная доступность элитного жилья. Все это опять же будет подталкивать спрос вверх.

**4. Премиальное жилье с отделкой: объем предложения данного формата достигнет половины от общего количества.** Стоит также отметить, что несколько видоизменился тренд прошлых лет, касающийся премиального жилья с отделкой. Т.е., с одной стороны, действительно продолжится выход на рынок крупных комплексов, где отделка является обязательным атрибутом, а с другой стороны, застройщики в ряде проектов испытывают объективные трудности с подобной концепцией. Это связано и со спецификой самой аудитории, которая предъявляет действительно очень высокие требования к планировкам, отделочным материалам и качеству выполнения работ. С другой стороны, это намного удлиняет сроки передачи квартиры, что тоже в условиях эскроу-счетов некомфортно для многих девелоперов. Но, тем не менее, по оценкам Savills, данный вектор развития все равно сохранится, и в следующем году соотношение количества нового жилья на рынке с отделкой и без нее будет примерно 50/50.

**5. Хамовники и Пресня: лидерство по уровню спроса сохранится.** Если говорить о спросе по районам, то по-прежнему лидируют Хамовники и Пресня. Очевидно, что эти локации сохраняют свои позиции и в будущем. При этом оживляется активность застройщиков в районе Остоженки. Еще один потенциальный лидер, который становится все более значимым – район Якиманки и Замоскворечья. Появление новых успешных премиальных проектов также возможно на Таганке и в Басманном районе. Но это, скорее, единичные комплексы, в то время как в 3-х ключевых локациях – Хамовники, Пресня и Замоскворечье - Якиманка – в 2020 г объективно будет сосредоточено более всего спроса на элитное жилье.