

Пресненский район – один из самых популярных среди покупателей премиального жилья в Москве

За последний год здесь стали покупать премиальные квартиры и апартаменты в 2 раза чаще

«Мы практически постоянно сталкиваемся с тем, что моду на покупку премиального жилья в определенном районе центра задают качественные девелоперские проекты. Еще совсем недавно так было в Хамовниках, на Арбате и Патриарших прудах. В этом году подобную тенденцию мы наблюдаем в Пресненском районе. Жилье здесь стали приобретать в 2 раза чаще. При этом выбор новых квартир в строящихся премиальных домах по-прежнему разнообразен и, вне сомнения, заслуживает внимания искушенных покупателей...», - Дмитрий Халин, управляющий партнер Savills в России

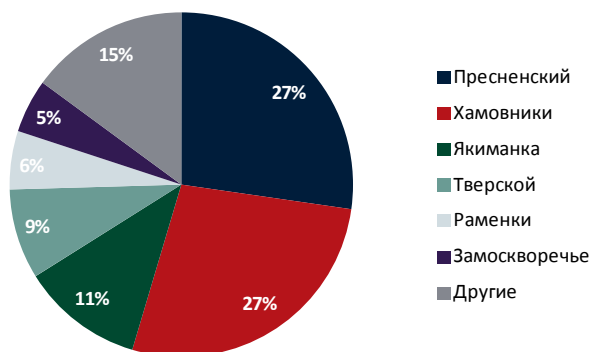
- В течение июля 2019 г. на первичном рынке премиального жилья Москвы было приобретено более 70 квартир и апартаментов. Всего с начала года на рынке прошло 608 сделок. Среднемесячный темп продаж составил 87 сделок/месяц.
- Общая стоимость всех приобретенных премиальных квартир и апартаментов с начала года превысила 44 млрд руб.
- Каждая 5-я сделка в премиальных новостройках проходит с привлечением ипотечного кредитования. Доля продаж с ипотекой за 7 месяцев этого года составила 22%, практически не изменившись с прошлого года (19%).
- С января по июль продажи (в т.ч. и закрытые) стартовали в 7 проектах суммарным объемом предложения 1058 лотов. В 4 из 7 новых проектах цены предложения на текущий момент выше среднерыночной цены. В прошлом году за рассматриваемый период с учетом новой очереди ЖК «Садовые Кварталы» на рынок вышло 12 проектов суммарным объемом 1506 квартир и апартаментов. Таким образом, снижение показателя девелоперской активности по выводу новых проектов относительно прошлого года составляет -30%.
- На конец июля 2019 г. объем предложения в экспонировании находится на стабильно высоком уровне и составляет порядка 3 тыс. квартир и апартаментов. По сравнению с июлем прошлого года показатель вырос на +13%. В районах-лидерах по объему предложения 3 локации - Пресненский, Хамовники и Тверской. Суммарно в 3-х районах продается более 50% всех лотов.
- Каждая 2-я сделка за истекшие 7 месяцев заключена с квартирой либо апартаментом с отделкой (52%). Для сравнения, с января по июль 2018 г. на долю таких лотов пришлось менее 25% от общего объема спроса.
- В лидеры спроса за прошедшие 7 месяцев 2019 г. вышли 2 района: Пресненский и Хамовники – в каждом заключено по 27% от общего количества сделок. На 2-м месте – Якиманка (11% транзакций). На 3-м месте – Тверской район (9%). Мы отмечаем, что за последний год Пресненский район стал одной из наиболее популярных локаций у покупателей премиальных новостроек – строящееся жилье здесь приобретают в 2 раза чаще, чем год назад.

- **Средневзвешенная цена предложения премиальных новостроек на конец июля 2019 г. составила 838 тыс.руб./кв.м.** За год показатель продемонстрировал незначительное снижение на -1%. При этом средневзвешенная цена квартир и апартаментов без отделки составляет 822 тыс.руб./кв.м; с отделкой - 857 тыс.руб./кв.м.
- **Средний бюджет сделок в этом году превышает 72 млн руб.,** тогда как в продаже находятся лоты со средней стоимостью около 105 млн руб. Минимальная стоимость предложения на рынке по итогам июля 2019 г. составила 18 млн руб. (апартамент на Тверской), а максимальная отмечена в районе Патриарших прудов – более 2 млрд руб. Таким образом, «вилка» стоимости для премиального рынка остается довольно широкой. **Так, самый дорогостоящий лот дороже наиболее доступного в 92 раза.**

Таблица 1. Ценовой рейтинг районов ЦАО г. Москвы, июль 2019 г., руб./кв.м.

Патриаршие пруды	2 100 000
Остоженка	1 500 000
Якиманка	1 064 000
Тверской	906 000
Хамовники	793 000
Арбат	778 000
Таганский	764 000
Замоскворечье	672 000
Пресненский	557 000

Граф.1. Структура рынка в разрезе районов Москвы (% продаж)

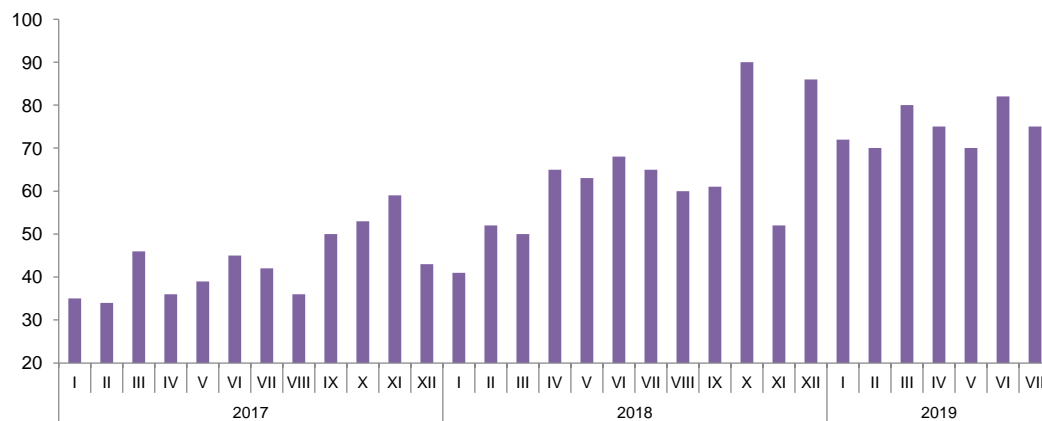


Граф.2. Динамика количества квартир и апартаментов в продаже в премиальных новостройках Москвы, ед.



Источник: Savills

Граф.3. Динамика числа первичных сделок в премиальных новостройках Москвы, ед.



Источник: Savills