

## Более 1000 премиальных квартир в Москве ожидают своих покупателей в уже введенных в эксплуатацию домах

---

«Сегмент премиальных новостроек Москвы оказался наименее чувствительным к законодательным изменениям в части перехода на продажи с использованием эскроу-счетов. Прежде всего, это связано с высокой стадией готовности проектов, 2/3 из которых уже введены в эксплуатацию. При этом степень готовности оставшихся новостроек высокая, и составляет в среднем более 50%...» - **Дмитрий Халин, управляющий партнер Savills в России**

---

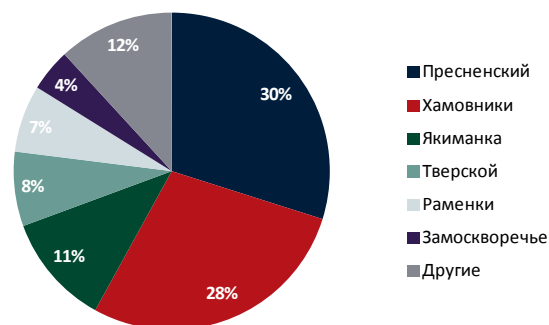
- По состоянию на конец сентября 2019 г. общий объем предложения на рынке премиальных новостроек ЦАО Москвы составил порядка **2,9 тыс. лотов**. Изменение показателя за последний квартал составило 1%; с начала 2019 г. отмечен прирост на +2%. При этом в июне в первичной продаже находилось свыше 3 тыс. квартир и апартаментов.
- Новостройки первичного рынка в большинстве своем отличаются высокой стадией готовности – **44 проекта из 69 уже введены в эксплуатацию**, из оставшихся лишь немногие находятся на начальном этапе строительства. По нашей оценке, **в готовых домах в продаже находится почти 1,2 тыс. квартир и апартаментов**.
- **Хамовники и Пресненский район сохраняют лидерство по объему предложения элитных квартир** – в этих 2-х районах в продаже находится 21 проект (или 1,3 тыс. лотов, что составляет 46% от общего объема предложения на рынке).
- Всего с начала 2019 г. на рынке премиальных новостроек ЦАО Москвы прошло **803 сделки**, при этом максимальное количество продаж было зафиксировано в апреле - 122 сделки. По сравнению с сентябрем 2018 г. **спрос вырос на +34%** (в сентябре 2019 г. на рынке прошло 82 сделки, в сентябре 2018 г. – 61 транзакция).
- По сравнению с 9-ю месяцами 2018 г. показатель **увеличился на +35%** (с января по сентябрь 2018 г. зафиксировано **525 сделок**). Основной причиной стало расширение географии предложения и увеличение числа новых проектов с привлекательным ценообразованием на начальном этапе реализации в период закрытых продаж.
- Наибольшее количество продаж было отмечено в крупномасштабных проектах: **«Садовые Кварталы», Capital Towers, Lucky, «Медный 3.14» и The Book**. Суммарно в них проходила практически каждая 2-я сделка на рынке.
- **Средневзвешенная цена предложения** на конец сентября 2019 г. для премиальных новостроек составила **845 тыс.руб./кв.м**. По сравнению с началом 2019 г. значение показателя снизилось на -3%. Предложение остается сильно дифференцированным по цене – в настоящий момент разрыв между минимальной и максимальной ценой квадратного метра достигает почти **3 млн руб.** (минимум – 357 000 руб./кв.м, максимум – более 3 000 000 руб./кв.м).

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

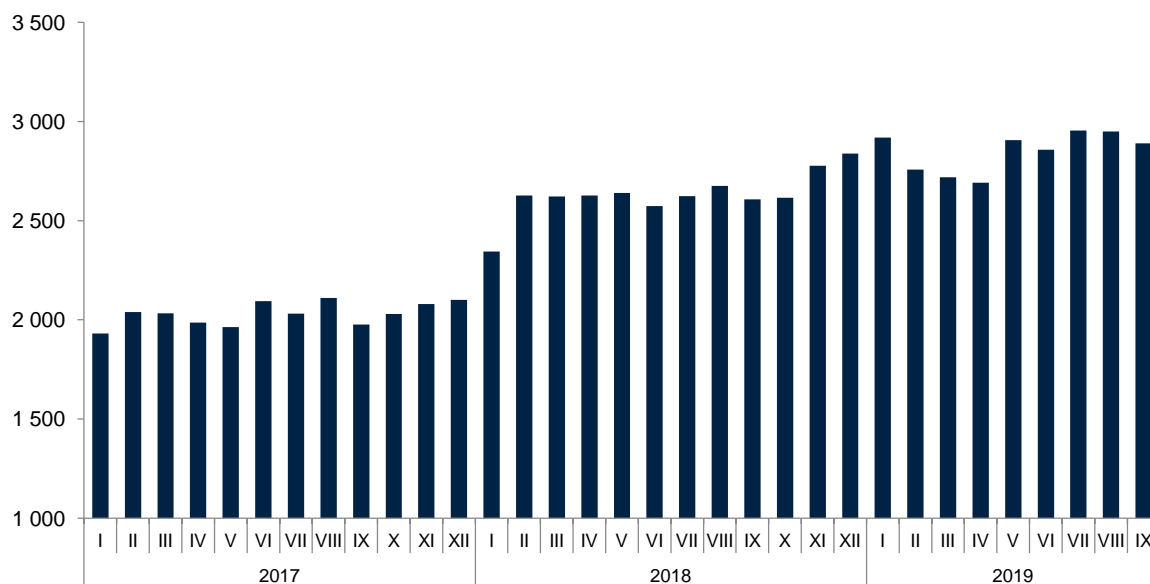
**Табл.1. Ценовой рейтинг районов ЦАО Москвы, октябрь 2019 г. (руб./кв.м)**

Патриаршие пруды	2 111 000
Остоженка	1 399 000
Якиманка	1 221 000
Арбат	942 000
Тверской	918 000
Хамовники	793 000
Таганский	775 000
Пресненский	692 000
Замоскворечье	672 000

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

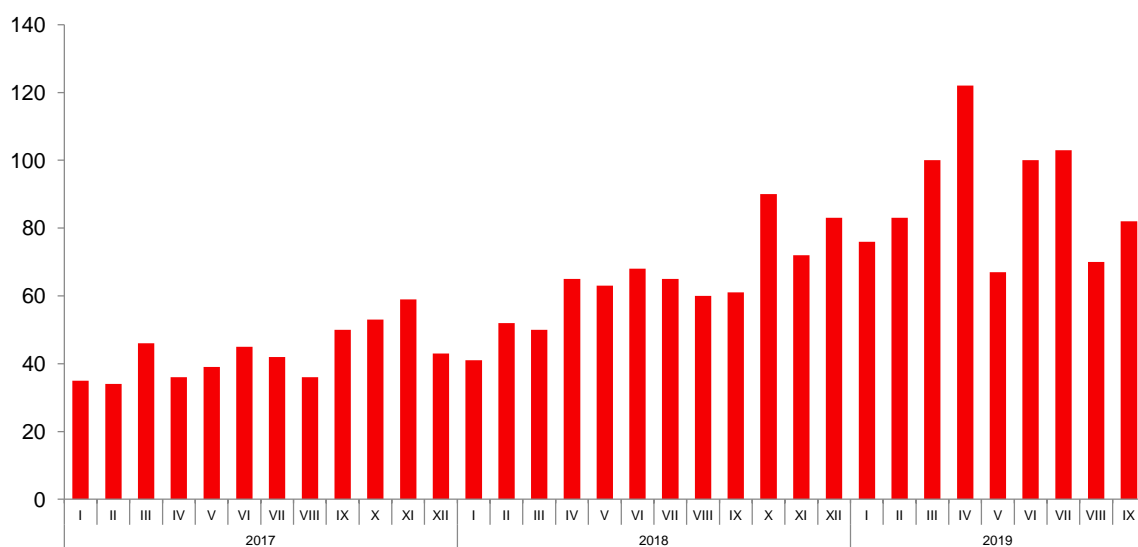


**Граф.2. Динамика количества квартир и апартаментов в продаже в премиальных новостройках Москвы (лоты в экспонировании)**



Источник: Savills

**Граф.3. Динамика числа первичных сделок в премиальных новостройках Москвы (продажи/месяц)**



*Источник: Savills*