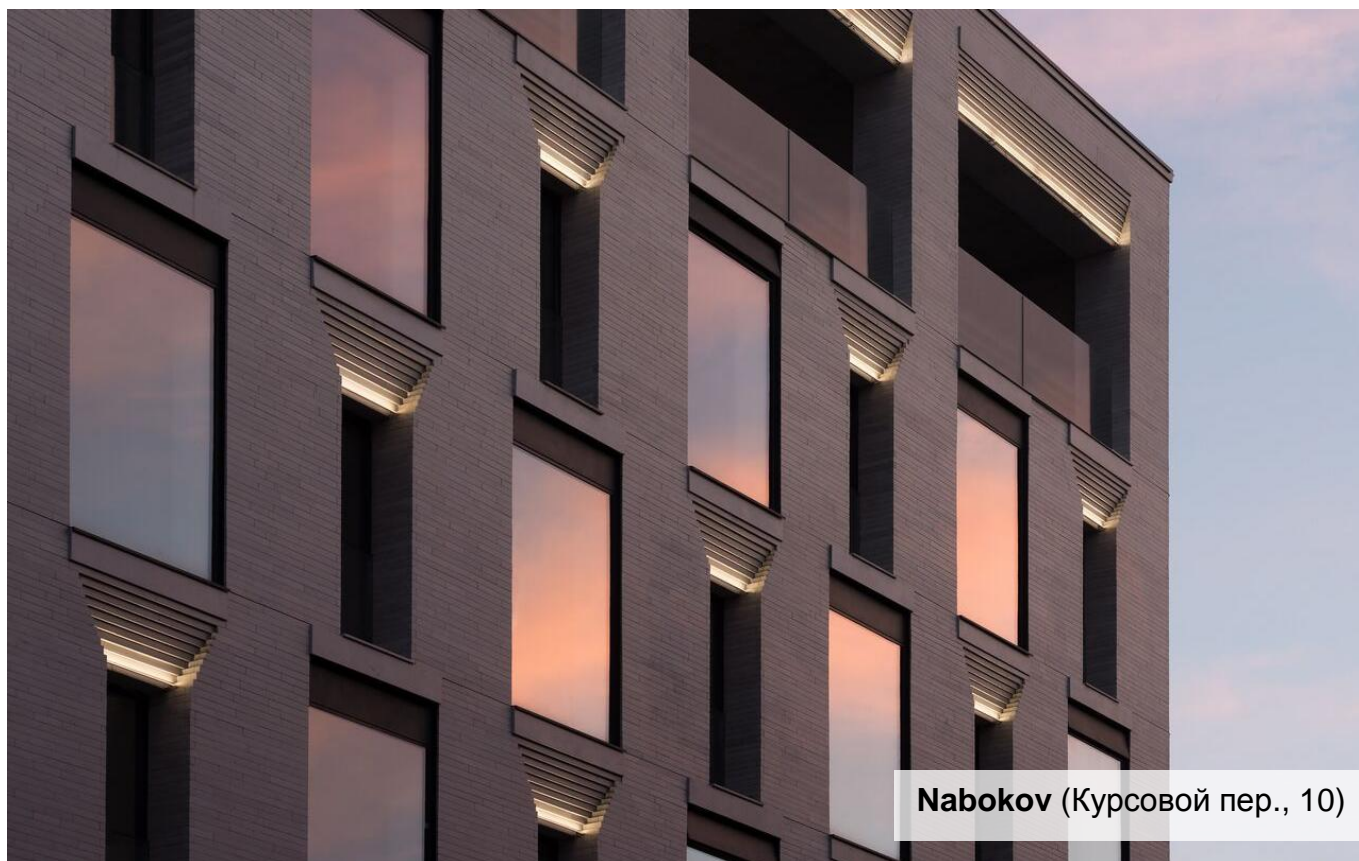


Рынок жилья премиум-класса г. Москвы сейчас и 5 лет назад

I полугодие: 2018 vs 2013



«2013 год был одним из самых успешных для рынка элитных новостроек. Тогда казалось, что по количеству сделок, новых проектов и объему предложения расти уже некуда. Прошло пять лет, и рынок вышел на неведомый в те годы уровень. Предложение практически удвоилось, спрос вырос в 1,5 раза, число строящихся премиальных комплексов повысилось на треть. В элитный сегмент пришла ипотека – сегодня кредит на покупку премиальной квартиры берет каждый четвертый покупатель. Еще одна заметная метаморфоза – в области внутренней отделки. Почти половина текущего предложения премиальных новостроек – с чистовой отделкой от застройщиков, а доля сделок полностью готовыми к въезду квартирами в 2018 году составляет более 25%...»



Дмитрий Халин,
управляющий партнер
Savills в России

Ключевые показатели

Увеличение объема предложения в два раза

Практически **2,6 тыс. премиальных квартир и апартаментов** находится в открытой продаже от застройщиков в 57 проектах-новостройках.

За последние 5 лет объем предложения лотов в новостройках премиум-класса Москвы увеличился почти **в два раза** (с 1350 лотов до текущего уровня).

Увеличение числа проектов на треть

В первом полугодии 2018 года на первичном рынке Москвы **представлено на треть больше** (либо на 13 проектов больше) премиальных проектов по сравнению с аналогичным периодом пятью годами ранее.

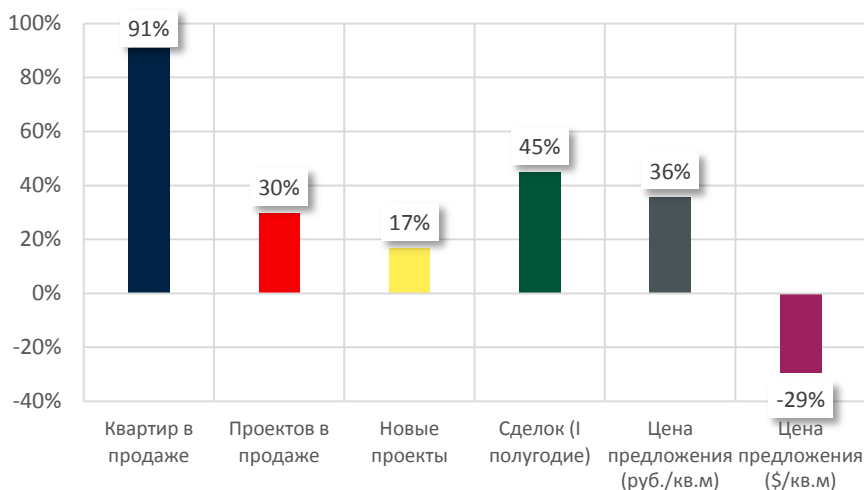
Выход новых проектов в основном с предложениями квартир

Всего с начала этого года рынок столицы пополнился **семью новыми проектами** премиум-класса, что по количеству сопоставимо с выходом проектов в аналогичный период пять лет назад. В целом, за последние пять лет объем предложения пополнился примерно на **50 новостроек** (в период с июня 2013 года по настоящее время были открыты продажи в данных комплексах).

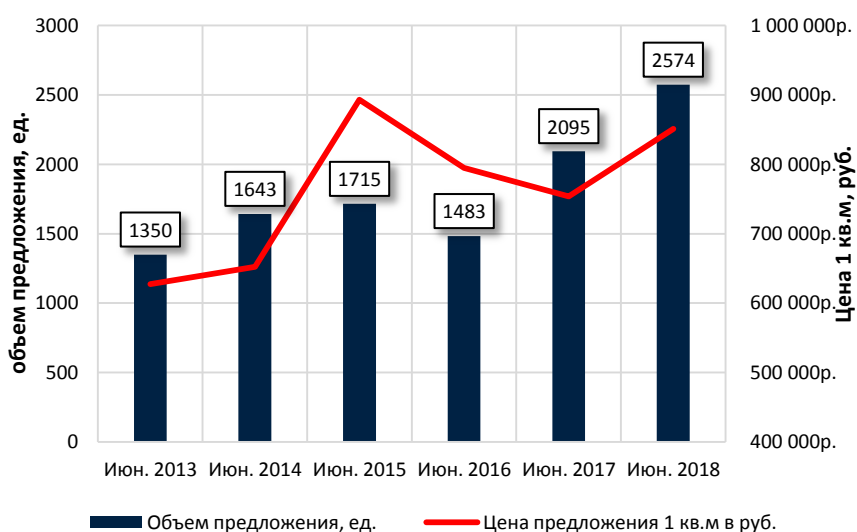
Анализируя соотношение числа квартир и апартаментов в новых премиальных проектах, мы пришли к следующему выводу: лишь в двух из семи проектах, вышедших на рынок в этом году, предлагаются апартаменты, при этом **в большем объеме представлены квартиры**.

Основные показатели рынка жилья премиум-класса г. Москвы сейчас и 5 лет назад:

Показатель	июн.13	июн.18	Изменение
Квартир в продаже	1 350	2 574	91%
Проектов в продаже	44	57	30%
Новые проекты	6	7	17%
Сделок (I полугодие)	234	339	45%
Цена предложения (руб./кв.м)	627 000	851 000	36%
Цена предложения (\$/кв.м)	19 180	13 560	-29%



Граф .1 Изменение объема предложения и среднего уровня цен за последние 5 лет



Источник: Savills

■ Пять лет назад мы отмечали иную картину: соотношение проектов с квартирами и апартаментами было одинаковым.

1 тыс. лотов с выполненной отделкой

■ На данный момент выбору покупателей представлено около 1 тыс. лотов с уже выполненной отделкой, что составляет 42% из числа всех лотов в продаже. В то же время как 5 лет назад таких вариантов на первичном рынке премиального жилья Москвы было крайне мало – около 1% из числа всех экспонируемых лотов.

■ В строящихся проектах в настоящее время находится 2000 квартир и апартаментов (78% от общего числа). В введенных в эксплуатацию – 572 лота.

Бюджетная структура без значительных изменений

■ Бюджетная структура не претерпела значительных изменений. Так, за последние 5 лет мы наблюдаем небольшое увеличение доли предложений квартир и апартаментов в бюджетном диапазоне от 50 до 75 млн руб. - с 27% до 31% (см. граф.2).

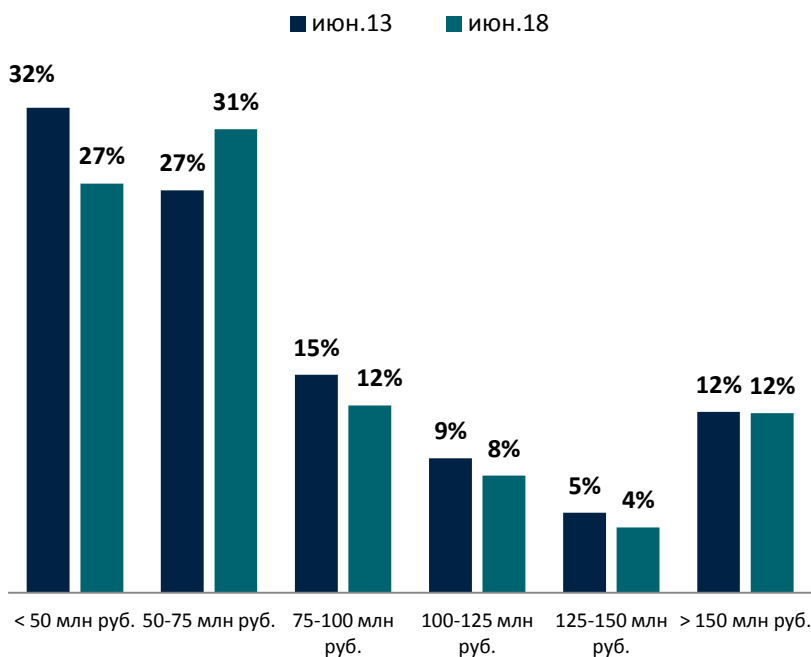
На 45% выросло число сделок

■ Количество проданных квартир в элитных новостройках в I полугодии 2018 года составило около 340, за аналогичный период 2013 года – 234.

Увеличение средней цены на треть

■ Средняя цена предложения элитных новостроек в июне 2018 года достигла 851 тыс. руб./кв.м., что на 36% выше пятью годами ранее (627 тыс. руб./кв.м).

Граф 2. Изменение бюджетной структуры предложений за последние 5 лет



Бюджетный диапазон	Бюджет, млн руб.		%
	июн.13	июн.18	
< 50 млн руб.	32%	33%	+0%
50-75 млн руб.	27%	31%	+4%
75-100 млн руб.	15%	12%	-2%
100-125 млн руб.	9%	8%	-1%
125-150 млн руб.	5%	4%	-1%
> 150 млн руб.	12%	12%	0%

Источник: Savills

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ПРЕМИАЛЬНЫХ НОВОСТРОЕК

Спрос: четверть сделок – лоты с отделкой

- Всего с начала года было приобретено **более 330 квартир и апартаментов** (+45% к первому полугодю 2017 года).
- **Около 26%** квартир с отделкой было приобретено в период с начала 2018 года по настоящее время.

Максимальное число заключенных сделок на исследуемом рынке с конца 2014 года

- Высокий валютный курс и значительный объем нового предложения приводят к заметной активности покупателей. **Третий месяц подряд на рынке премиальных новостроек Москвы проходит более 60 транзакций.** В июне этого года мы отмечаем **максимальное число** заключенных сделок на исследуемом рынке с конца 2014 года.

Увеличение рублевых цен

- **851 000 руб./кв.м** – средневзвешенная по всем проектам первичного рынка цена предложения. С начала года показатель демонстрирует рост. В целом, если рассматривать последний год, за счет большого объема нового предложения, изменение средневзвешенной цены из месяца в месяц зачастую не превышало +/- 4%.
- За последние пять лет средняя цена квадратного метра в рублях увеличилась примерно на треть с 627 400 руб./кв.м до текущего значения (см. граф.3). При этом, если исследовать изменение данного показателя в долларовом эквиваленте, то здесь мы наблюдаем обратную ситуацию – **снижение средней цены на 30%** с 19 180 долл. США (в июне 2013 г.) до 13 560 долл. США (в июне 2018 г.).
- **728 700 руб./кв.м** – средневзвешенная по всем проектам первичного рынка цена приобретенного квадратного метра. По такой цене в открытой продаже предлагается много вариантов. При этом речь идет как о территориальном разнообразии, так и о площади и стадии готовности.
- Средний бюджет сделок, заключенных с начала 2018 года по настоящее время, составляет **73,9 млн руб.**

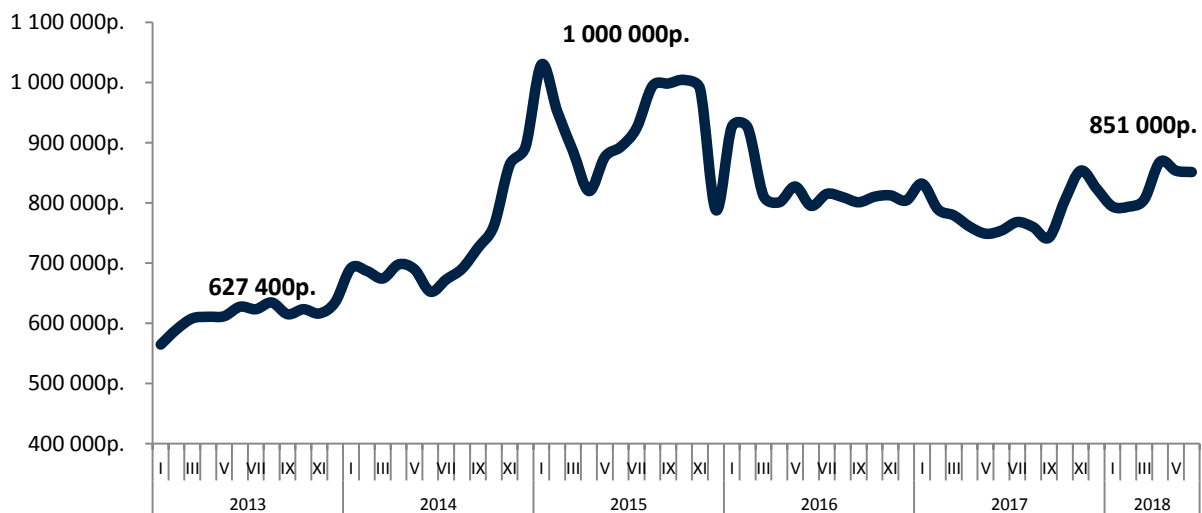
Наибольший выбор предложений - в бюджете до 75 млн руб.

- Наибольшее число квартир представлено в бюджетном диапазоне до 75 млн руб – 2/3 объема предложения. Если рассматривать районы центра города, самые доступные лоты будут находиться в следующих проектах: **Capital Towers, The Mostman, Резиденция Тверская, Резиденция на Покровском бульваре, Roza Rossa и т.д.**

Самые дорогие предложения рынка премиальных новостроек

- Если говорить о наиболее дорогостоящих предложениях, то по нашей оценке, они расположены в таких проектах как: **Noble Row, Nabokov, Малая Бронная 15, Бакст и Резиденция на Всеволожском.**
- Пятерка самых дорогих домов в июле 2018 года на первичном рынке (по убыванию средней цены предложения):
 - Noble Row (Хилков пер.);
 - Nabokov (Курсовой пер.);
 - Малая Бронная, 15;
 - Дом Бакст (Малый Козихинский пер.);
 - Резиденция на Всеволожском (Всеволожский пер.).

Граф.3. Динамика изменения цены предложения за последние 5 лет на рынке премиальных новостроек



Источник: Savills

Savills Research

Индекс PCM Top-100 для рынка высокобюджетной аренды Москвы
Индекс PMR Top-100 для рынка элитного жилья Москвы
Рынок премиальной недвижимости Москвы вблизи парковых зон
Рынок высокобюджетной аренды Москвы в районе Ленинский проспект – Мичуринский проспект – проспект Вернадского
Рынок высокобюджетной аренды Москвы в районе Тверская-Кремль.
Рынок земельных участков Подмосковья: Западное направление.
Рынок жилья бизнес-класса г. Москвы
Рынок жилья премиум-класса г. Москвы



Подробнее:
rus.intermarksavills.ru
savills.ru

Savills Research

Savills в России имеет многолетний опыт, связанный с разработкой маркетинговых концепций и рекомендаций для проектов жилой застройки в г. Москве и ближайшем Подмосковье. Указанные проекты охватывают все территориальные и качественные сегменты рынка жилья, включая уникальные жилые комплексы.

- Исследования рынка, конкурентный анализ
- Анализ возможного и наилучшего использования участка/проекта
- Составление прогностического плана продаж
- Разработка концепции развития территорий/проекта
- Зонирование и мастер-планирование территорий
- Аудит существующей концепции
- Реконцепция
- Оценка инвестиционной привлекательности и эффективности проекта
- Подготовка инвестиционного меморандума
- Экспертное заключение о наиболее эффективной стоимости продажи квартиры

12 лет на российском рынке
консалтинга жилой недвижимости

Команда Savills в России

Для получения дополнительной информации, пожалуйста, обращайтесь:



Дмитрий Халин,
Управляющий
партнер
d.khalin@savills.ru



Анатолий Довгань,
Директор департамента
мониторинга рынка
и оценки
a.dovgan@savills.ru



Оксана Кобзарева,
PR-директор
o.kobzareva@savills.ru



Ольга Плиткина,
Эксперт-аналитик
o.plitkina@savills.ru

Savills – один из мировых лидеров в области недвижимости. Компания была основана в 1855 году в Великобритании и в настоящий момент насчитывает 30 000 сотрудников, работающих в 700 офисах в более чем 60 странах мира, в том числе в Великобритании, странах Европы, Америки, Азии и Ближнего Востока. Savills предлагает широкий спектр услуг, включая услуги по купле-продаже и аренде недвижимости по всему миру, консалтингу, управлению недвижимостью.

Savills в России – российский офис международной группы Savills. На московском рынке элитной недвижимости компания работает с 1993 года. Оказывает услуги в области продажи и аренды элитной жилой недвижимости в Москве, Подмосковье и за рубежом, а также консалтинга, аналитики и инвестиций.