

Январь | 2019

Обзор рынка премиальных новостроек Москвы

Год начался с оптимизма



«Предложение строящегося элитного жилья в Москве динамично растет. За последний год число экспонируемых квартир и апартаментов в высокобюджетных новостройках увеличилось практически на четверть и вплотную приблизилось к 3 000.

Серьезно повысился и спрос – уже 4 месяца подряд число заключаемых сделок в элитных новостройках не опускается ниже 70. Не стал исключением и январь 2019 года: несмотря на длительные новогодние праздники девелоперы успели продать 72 квартиры, против 41 в январе прошлого года...»



Дмитрий Халин,
управляющий партнер
Savills в России

ЧИСЛО НОВЫХ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НА ПРОДАЖУ ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД УВЕЛИЧИЛОСЬ НА 24%

За первый месяц 2019 года число экспонируемых лотов в премиальных новостройках Москвы увеличилось на **3%**, за последний год – на **24%**.

Всего на данный момент в продаже находится почти **3 тыс.** квартир и апартаментов от застройщиков (без учета ММДЦ «Москва-Сити»). Это новый рекорд за всю многолетнюю историю данного сегмента рынка.

Наибольшее число предложений сконцентрировано в 3 центральных районах – Пресненском, Тверском и Хамовниках (51%).

В январе продажи были открыты в новом проекте компании Vesper на 2-й Звенигородской улице в Пресненском районе. Всего в комплексе Lucky, запроектировано 657 квартир с отделкой.

В 2019 году к выходу на рынок запланировано не менее 14 новых проектов (1 890 квартир и апартаментов), т.о. предложение в ближайшие месяцы продолжит динамично расти.

По-прежнему высока доля нераспроданных квартир в домах, уже введенных в эксплуатацию – 30%. Годом ранее этот показатель составлял 27%.

Табл. 1. Предложение в разрезе районов



Табл. 2. Три индикатора предложения премиального рынка

тек. месяц	год назад	изменение
Стадия готовности проектов		
76%	70%	6%
Остаток в построенных домах		
30%	27%	3%
Новое предложение с начала года		
654	309	345

Граф. 1.

Динамика объема предложения на первичном рынке элитного жилья г. Москвы



Источник: Savills

СПРОС: БОЛЕЕ 70 СДЕЛОК ЕЖЕМЕСЯЧНО УЖЕ 4 МЕСЯЦА ПОДРЯД

В течение января 2019 года на рынке новостроек премиум-класса было заключено **72 сделки** с квартирами и апартаментами. Столь активным январь получился благодаря многим сделкам, которые были начаты еще в декабре, но не были зарегистрированы до конца года.

Стоит отметить, что уже четвертый месяц подряд на первичном рынке премиального жилья покупатели ежемесячно приобретают более 70 квартир и апартаментов.

Если сравнивать с прошлым годом, уровень спроса увеличился практически в два раза (72 сделки против 41).

Значительной остается доля ипотечных сделок – **22%**, тогда как годом ранее они составляли 17%.

В основном, в начале 2019 года покупатели приобретали квартиры (3/4 сделок) семейного формата (от 125 кв.м).

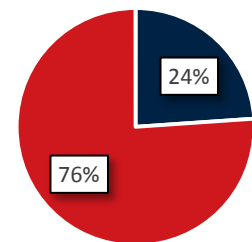
Заметно увеличилась доля «сделок-миллионеров» - продажи квартир и апартаментов стоимостью от 1 млн долл. США составили по итогам месяца **57%**.

На фоне увеличения объемов предложения и спроса ценовая ситуация остается стабильной. Так, с марта прошлого года показатель среднерыночной цены предложения находится в границах 850 000 – 880 000 руб./кв.м.

Табл. 3

Три индикатора спроса премиального рынка		
тек. месяц	год назад	изменение
Доля ипотечных сделок		
22%	17%	5%
Доля рыночного спроса в бюджете от 1 млн долл. США		
57%	49%	8%
Доля продаж семейных квартир от 125 кв.м		
35%	29%	6%

Рис. 1
Доля продаж квартир и апартаментов



■ Апартаменты ■ Квартиры

Граф. 2

Динамика количества первичных сделок на рынке новостроек премиум-класса Москвы

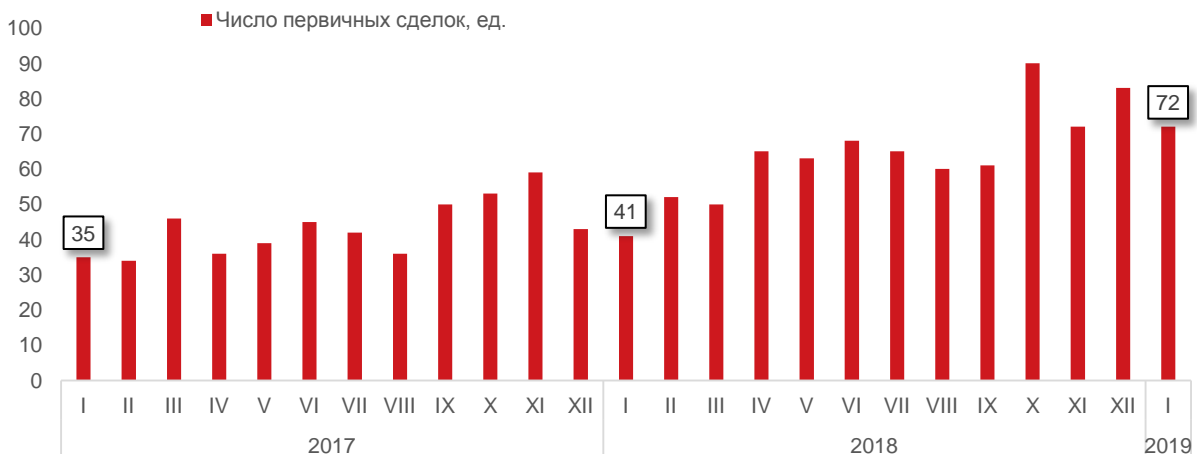


Рис. 2

Структура спроса в разрезе площадей

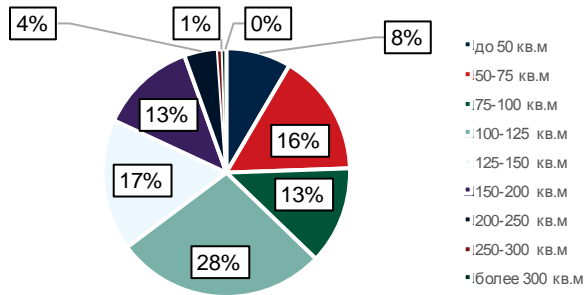


Рис. 3

Структура спроса в разрезе цен

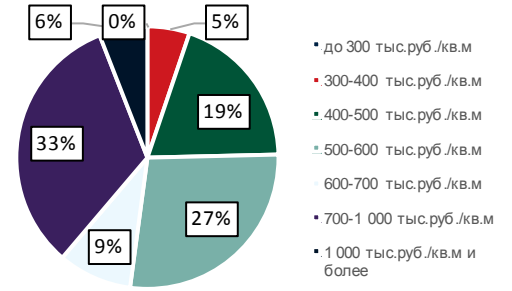


Рис. 4

Структура спроса в разрезе бюджетов

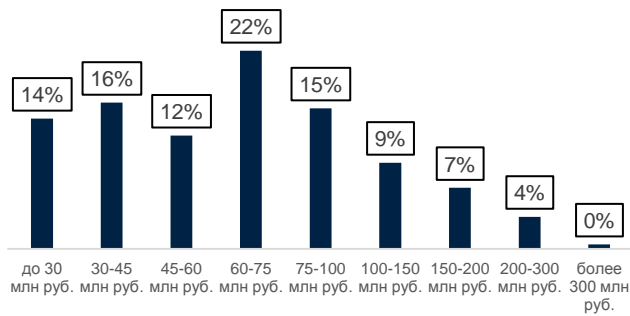


Рис. 5

Структура спроса в разрезе форматов

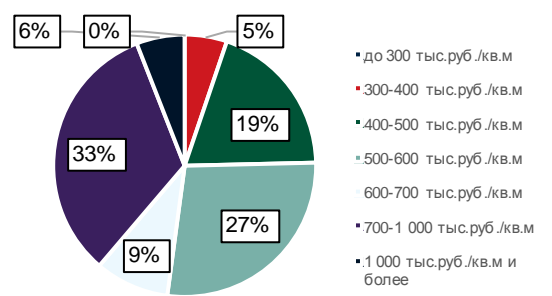


Рис. 6

Доля рынка квартир и апартаментов с отделкой

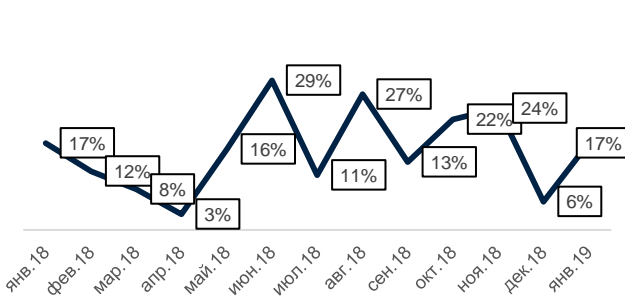


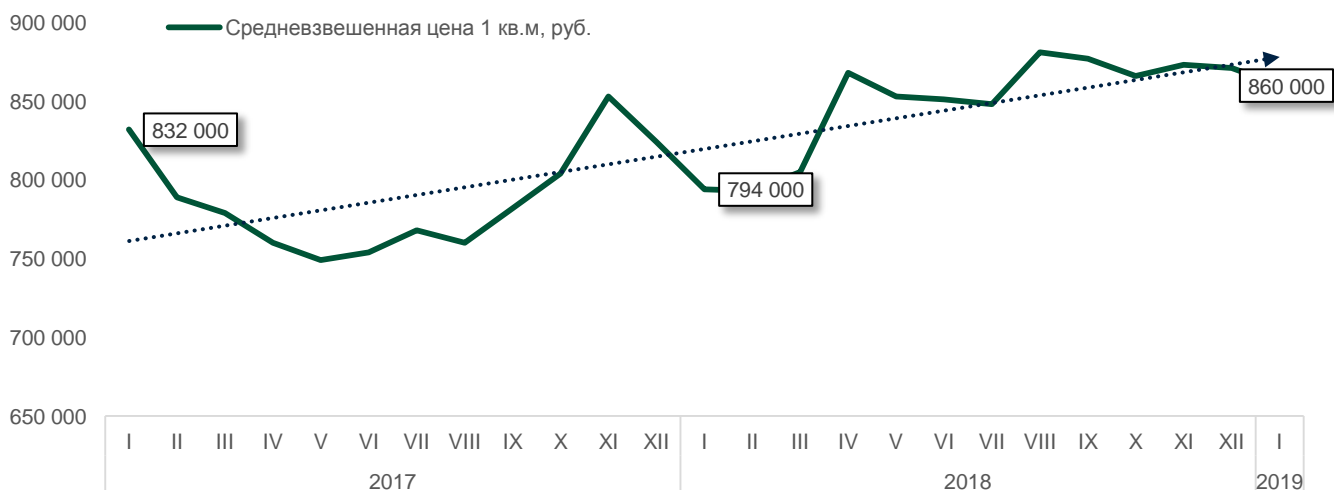
Рис. 7

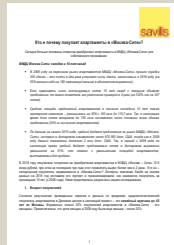
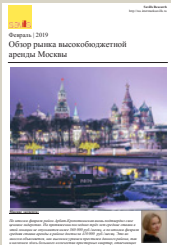
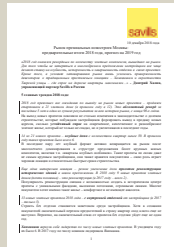
Цены в разрезе районов, руб./кв.м

Патриаршие пруды	1 809 000
Остоженка	1 483 000
Якиманка	1 085 000
Замоскворечье	953 000
Тверской	798 000
Хамовники	786 000
Арбат	742 000
Таганский	733 000
Пресненский	529 000

Граф. 3

Динамика средневзвешенной цены на рынке новостроек премиум-класса Москвы





- Обзор | Рынок элитной загородной недвижимости Подмосковья
- Обзор | Рынок высокобюджетной аренды Москвы
- Обзор | Рынок новостроек бизнес-класса Москвы
- Обзор | Рынок премиальных новостроек Москвы
- Обзор | Кто и почему покупает апартаменты в «Москва-Сити»?
- Индекс | PMR TOP-100. Рынок элитного жилья Москвы
- Индекс | PMR TOP-100. Рынок элитного жилья Подмосковья
- Индекс | PCM Top-100 для рынка высокобюджетной аренды Москвы

Команда Savills в России



Дмитрий Халин
Управляющий партнер
Savills в России
d.khalin@savills.ru



Кристина Томилина
Директор департамента
продаж городской
недвижимости
kt@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



Юлия Ермолаева
Эксперт-аналитик
j.ermolaeva@savills.ru



Валерия Евдокимова
PR-ассистент
v.evdokimova@savills.ru

Подробнее:
savills.ru