

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЦАО МОСКВЫ
1 полугодие 2017



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Количество
предложения
превысило отметку
в 2 000 лотов

Количество
реализованных
объектов осталось
на прежнем
уровне

Средняя
реализованная
площадь выросла
на 12%

Средний
реализованный
бюджет вырос
на 45%

СТРУКТУРА РАЙОНОВ ЦАО



Район-кластер – территориальное деление общепринятых границ Центрального административного округа, применяемое в риэлторском сообществе, для формирования более точного ценообразования объектов.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА



ОБЪЕМ РЫНКА. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ

В первом полугодии 2017 года первичный рынок элитного жилья продолжал пополняться новыми проектами. За этот период на рынок вышли следующие объекты:



квартал
2017

- Новый объем квартир в ЖК «Садовые Кварталы» (район «Хамовники») в рамках третьей очереди;
- Апартаментный комплекс MOSS Apartments, расположенный по адресу Кривоколенный пер., д. 10, стр. 4 (район «Чистые пруды»);
- Клубный дом Barkli Gallery, расположенный по адресу Ордынский туп., вл. 6 (район «Замоскворечье»);



квартал
2017

- Апартаментный комплекс «Софийский», расположенный по адресу Софийская наб., д. 34, стр. 4 (район «Якиманка»);
- «Ordynka. Собрание клубных домов», расположенный по адресу Ордынка М., вл. 25 (район «Замоскворечье»);
- Жилой комплекс NV/9 ARTKVARTAL, расположенный по адресу Николоворобинский Б. пер., вл. 9 (район «Таганский»);

В апартаментном комплексе St. Nickolas за данный период были реализованы последние лоты.

Таким образом, по итогам 1-го полугодия открытые первичные продажи велись в **57** жилых комплексах ЦАО Москвы. Общий объем предложения составил **2 134** лота или **268,3** тыс. кв. м.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

С учетом выхода нового предложения и проданных объектов, по итогам 1-го полугодия 2017 года доля квартир в квадратных метрах составила 67% от общего объема предложения, доля апартаментов – 33%.

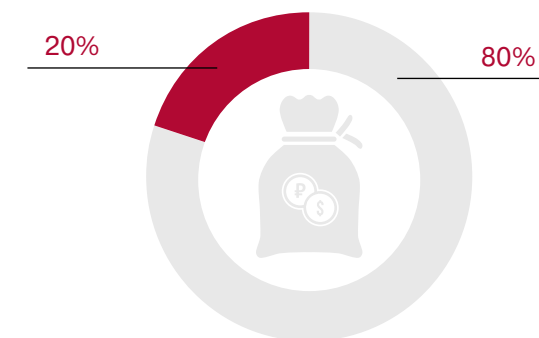
Структура предложения апартаментов и квартир в элитных новостройках ЦАО, кв. м



СПРОС

В течение 1-го полугодия 2017 года доля реализованных квартир в квадратных метрах составила 80%, а доля апартаментов – 20%.

Структура спроса апартаментов и квартир в элитных новостройках ЦАО, кв. м



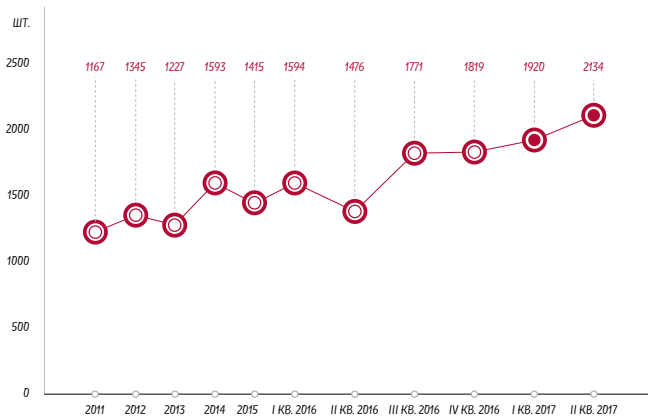
■ Квартиры
■ Апартаменты

¹ В исследовании не учитывались данные по апартаментам, расположенным в ММДЦ «Москва-Сити».

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

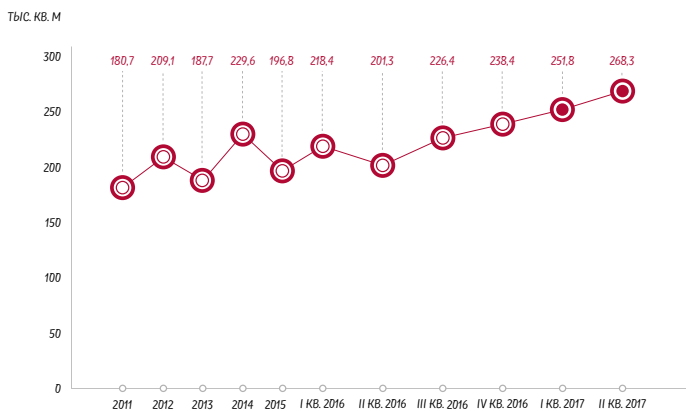
Количество предлагаемых лотов по итогам 1-го полугодия 2017 года составило 2 134, что выше на 45% показателей аналогичного периода 2016 года и выше на 11% показателей предыдущего квартала.

Динамика изменения экспонируемых лотов в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 2 квартал 2017 г.



Объем предложения по итогам 1-го полугодия 2017 года составил 268,3 тыс. кв. м, что выше на 33% показателей аналогичного периода 2016 года и выше на 7% показателей предыдущего квартала.

Динамика изменения предложения в квадратных метрах в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 2 квартал 2017 г.

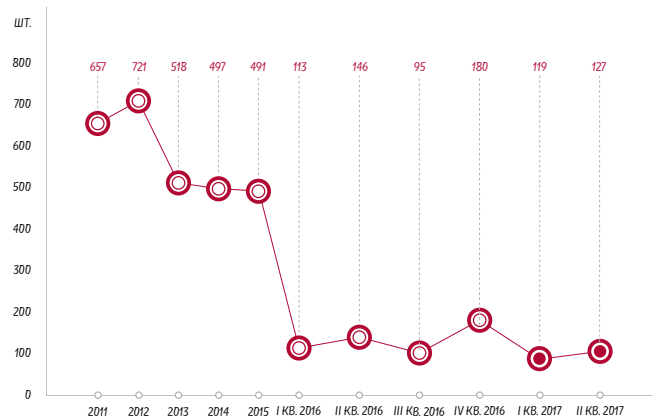


СПРОС

На первичном рынке за 1-е полугодие 2017 года было реализовано 246 лотов. По сравнению с 1-м полугодием 2016 года (259 сделок) количество проданных объектов снизилось на 5%.

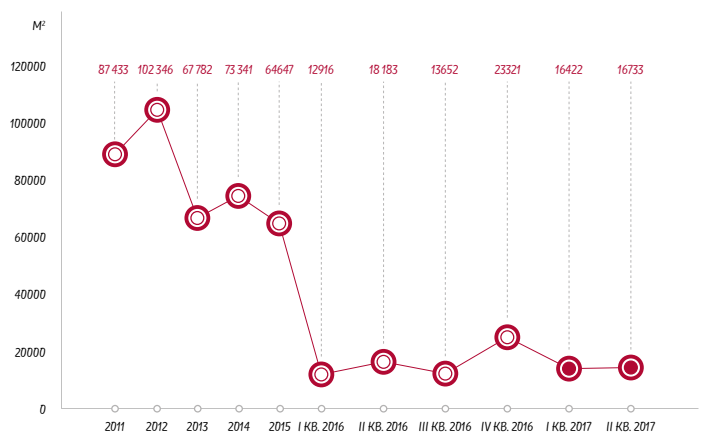
Во 2-м квартале 2017 года было реализовано 127 лотов, что выше показателей предыдущего квартала (119 сделок) на 6%.

Динамика изменения заключенных сделок в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 2 квартал 2017 г.



Объем продаж в квадратных метрах за 1-е полугодие 2017 года составил 33 тыс. кв. м, что выше на 6% аналогичных показателей предыдущего года (31 тыс. кв. м). Во 2-м квартале 2017 года было реализовано 16,7 тыс. кв. м, что выше на 2% показателей предыдущего квартала (16,4 тыс. кв. м).

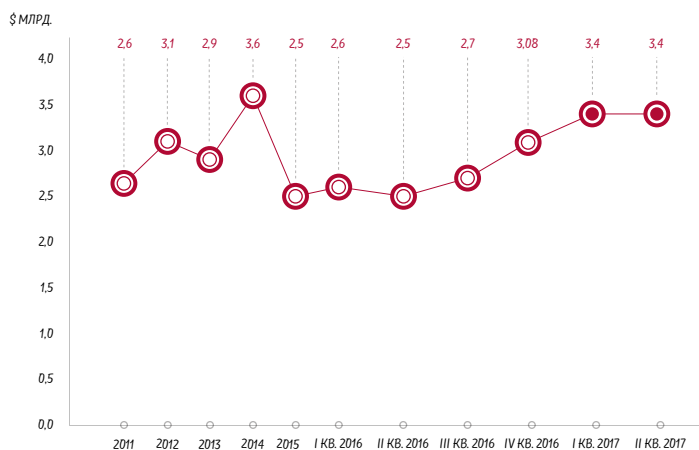
Динамика изменения спроса в квадратных метрах в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 2 квартал 2017 г.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем предложения в денежном эквиваленте по итогам 1-го полугодия 2017 года составил \$3,4 млрд, что выше на 33% показателей аналогичного периода 2016 года и без изменений к показателям предыдущего квартала.

Динамика изменения предложения в денежном эквиваленте в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 2 квартал 2017 г.

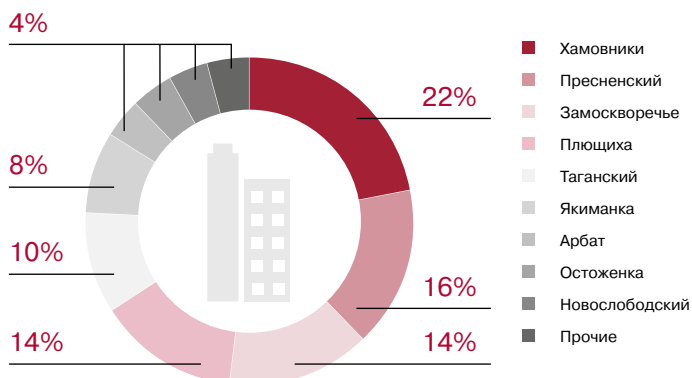


Наибольшая доля предложения в квадратных метрах по итогам 1-го полугодия 2017 года сосредоточилась в районе «Хамовники», что составило 22% от общего объема предложения. Здесь по-прежнему представлены такие масштабные жилые комплексы, как «Садовые Кварталы», Knightsbridge Private park и Barrin House.

Большая доля предложения (16%) была сосредоточена в районе «Пресненский» за счет предлагаемых здесь лотов в комплексах «Звезды Арбата», «Сады Пекина», «Резиденция Тверская», «Резиденция МОНЭ».

Чуть меньшая доля предложения (14%) пришлась на район «Замоскворечье». Здесь основной объем был сосредоточен в комплексах Balchug Viewpoint, Balchug Residence, Wine House, «Ордынка М., 19», «Ордынка. Собрание клубных домов», Cloud Nine, Barkli Gallery.

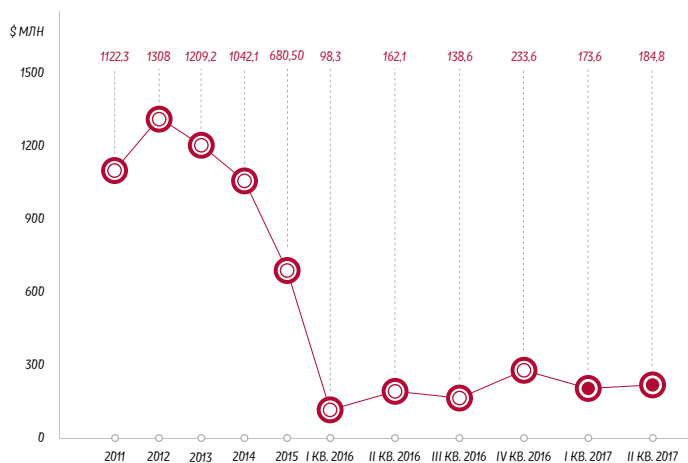
Структура предложения в элитных новостройках ЦАО по районам, кв. м



СПРОС

Совокупный объем проданных квартир в денежном эквиваленте по итогам 1-го полугодия 2017 года составил \$ 358,4 млн, что выше на 38% аналогичных показателей предыдущего года (\$260,5 млн). Во 2-м квартале было реализовано лотов на сумму \$184,8 млн, что на 6% выше показателей предыдущего квартала (\$173,6 млн).

Динамика изменения спроса в денежном эквиваленте в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 2 квартал 2017 г.

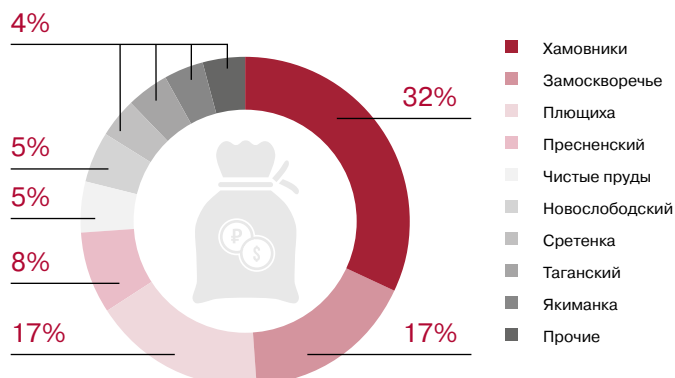


Лидером продаж на протяжении 1-го полугодия 2017 года оставался район «Хамовники», где было реализовано в квадратных метрах 32% от общего объема продаж. Наибольшим спросом в данном районе пользовались квартиры в жилых комплексах «Садовые Кварталы», ЖК Knightsbridge Private park и Barrin House.

В Замоскворечье было реализовано 17% от общего объема проданных площадей за счет спроса на объекты в комплексах Wine House, Balchug Viewpoint, Balchug Residence, «Ордынка М., 19», Cloud Nine.

Доля реализованных площадей в районе «Плющиха» составила 17%. За данный период здесь самыми популярными были комплексы Bunin, Grand DeLuxe на Плющихе, «Жизнь на Плющихе».

Структура спроса в элитных новостройках ЦАО по районам, кв. м



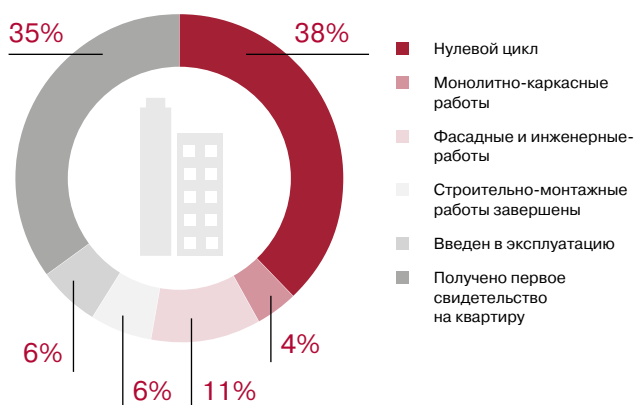
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА

По итогам 1-го полугодия 2017 года наибольший объем предложения (48%) был сосредоточен в готовых домах, распределившись следующим образом:

- «Получено первое свидетельство о праве собственности» – 35%;
- «Строительно-монтажные работы завершены» – 6%;
- «Введен в эксплуатацию» – 6%;

Доля предложения в жилых комплексах, находящихся на стадии «нулевой цикл», составила 38%, на стадии «фасадные и инженерные работы» – 11%, «монолитно-каркасные работы» – 4%.

Структура предложения в элитных новостройках ЦАО по стадиям строительства, кв. м



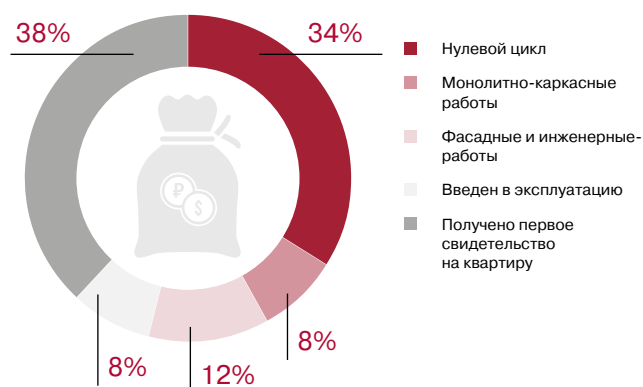
СТРУКТУРА СПРОСА ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА

Основной покупательский спрос за 1-е полугодие 2017 года пришелся на новостройки с высокой стадией строительства (46%), распределившись следующим образом:

- «Получено первое свидетельство о праве собственности» – 38%;
- «Введен в эксплуатацию» – 8%;

Чуть менее востребованы были жилые комплексы на стадии «нулевой цикл» – 34%. На комплексы, находящиеся на стадии строительства «фасадные и инженерные работы», пришлось 12%, на стадии строительства «монолитно-каркасные работы» – 8%.

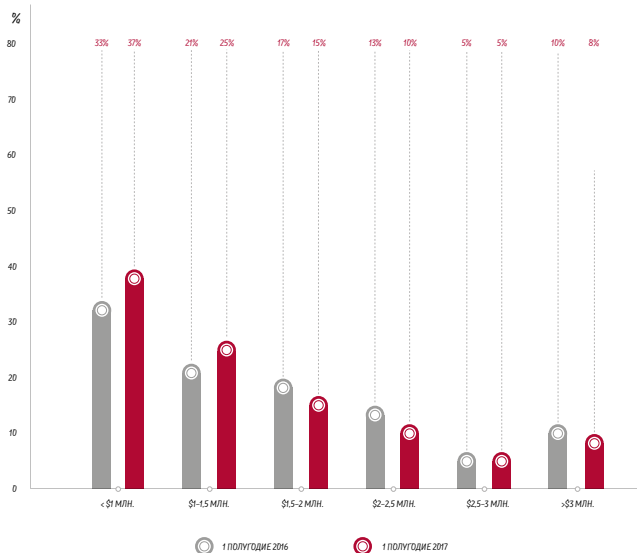
Структура спроса в элитных новостройках ЦАО по стадиям строительства, кв. м



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЦЕНОВЫМ СЕГМЕНТАМ

На конец 1-го полугодия 2017 года на первичном рынке элитного жилья ЦАО наибольшая доля предложения пришлась на квартиры стоимостью до \$1 млн (37%).

Структура предложения в элитных новостройках ЦАО в зависимости от бюджета

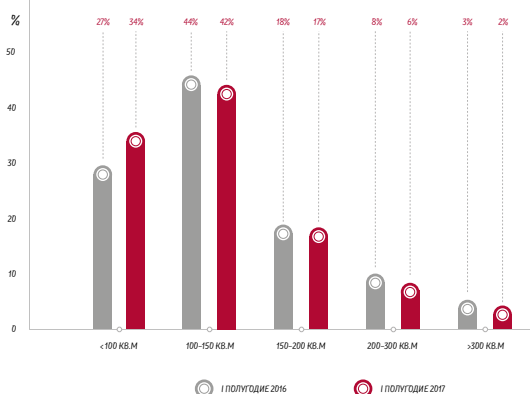


Средний бюджет предлагаемых квартир по итогам 1-го полугодия 2017 года составил \$1 583 576. По отношению к аналогичному периоду 2016 года данный показатель снизился на 8% (тогда он составлял \$1 715 412).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДЯМ

По итогам 1-го полугодия 2017 года наибольший объем предложения по-прежнему был сосредоточен в площадях диапазоном 100 – 150 кв. м (42% от общего объема).

Структура предложения в элитных новостройках ЦАО по площадям

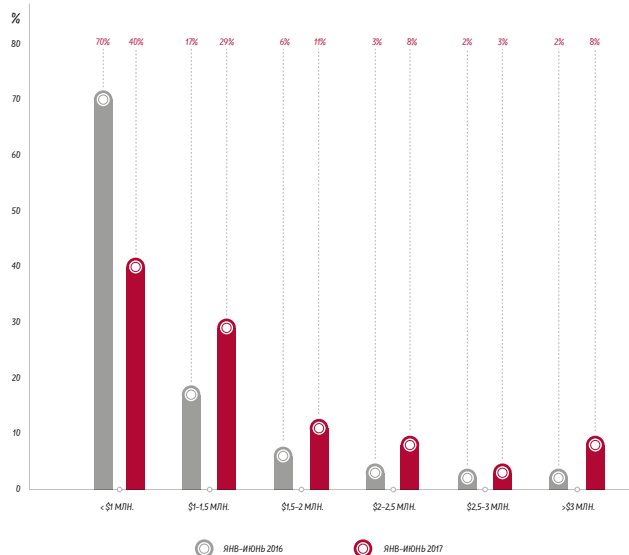


Средняя предлагаемая площадь квартир на конец 1-го полугодия 2017 года составила 125,7 кв. м, что ниже на 8% аналогичных показателей 2016 года (тогда 136,4 кв. м).

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ЦЕНОВЫМ СЕГМЕНТАМ

За 1-е полугодие 2017 года на первичном рынке ЦАО доля продаж на квартиры/апартаменты стоимостью до \$1 млн снизилась до 40%. Увеличилась доля сделок с бюджетами от \$1 до \$1,5 млн.

Структура спроса в элитных новостройках ЦАО в зависимости от бюджета

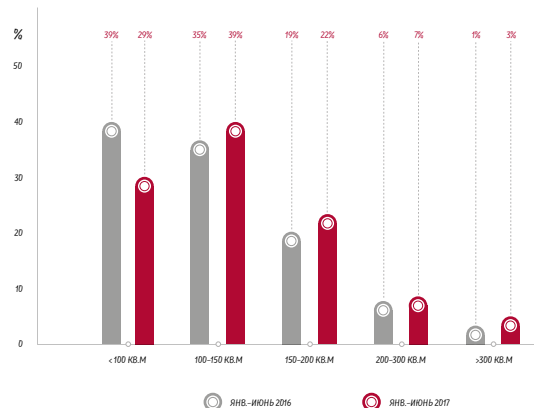


Средний бюджет проданной квартиры за 1-е полугодие 2017 года составил \$1 457 302. По отношению к аналогичному периоду 2016 года данный показатель увеличился на 45% (тогда он составлял \$1 005 837).

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДЯМ

Основное количество продаж за 1-е полугодие 2017 года было сосредоточено в площадях диапазоном от 100 до 150 кв. м, что составило составила 39%.

Структура спроса в элитных новостройках ЦАО по площадям



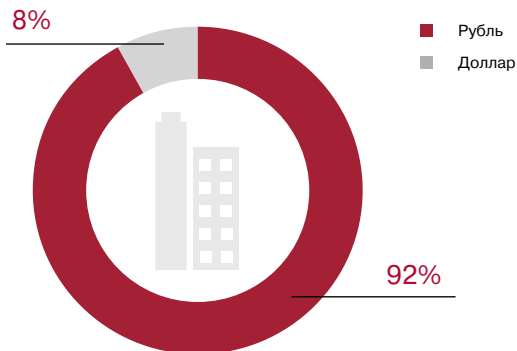
Средняя площадь проданной квартиры за 1-е полугодие 2017 года составила 134,8 кв. м, что выше на 12% аналогичных показателей 2016 года (тогда 120,1 кв. м).

ЦЕНЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В течение 1-го полугодия 2017 года девелоперы продолжали выводить проекты, номинированные в рублях. Таким образом, на конец анализируемого периода 1956 предлагаемых лотов было номинировано в рублях, что составило 92%. Остальная часть предложения в 178 лотов оставалась в долларах (8%).

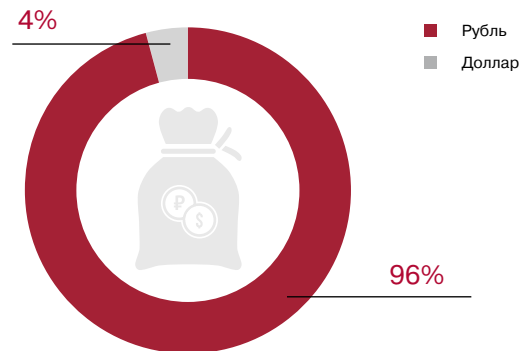
Структура предложения в элитных новостройках ЦАО по валюте



СПРОС

В течение 1-го полугодия 2017 года наибольший спрос пришелся на объекты, зафиксированные в рублях. За данный период 237 лотов было реализовано в рублях, что составило 96%, а 9 лотов было реализовано в долларах (4%).

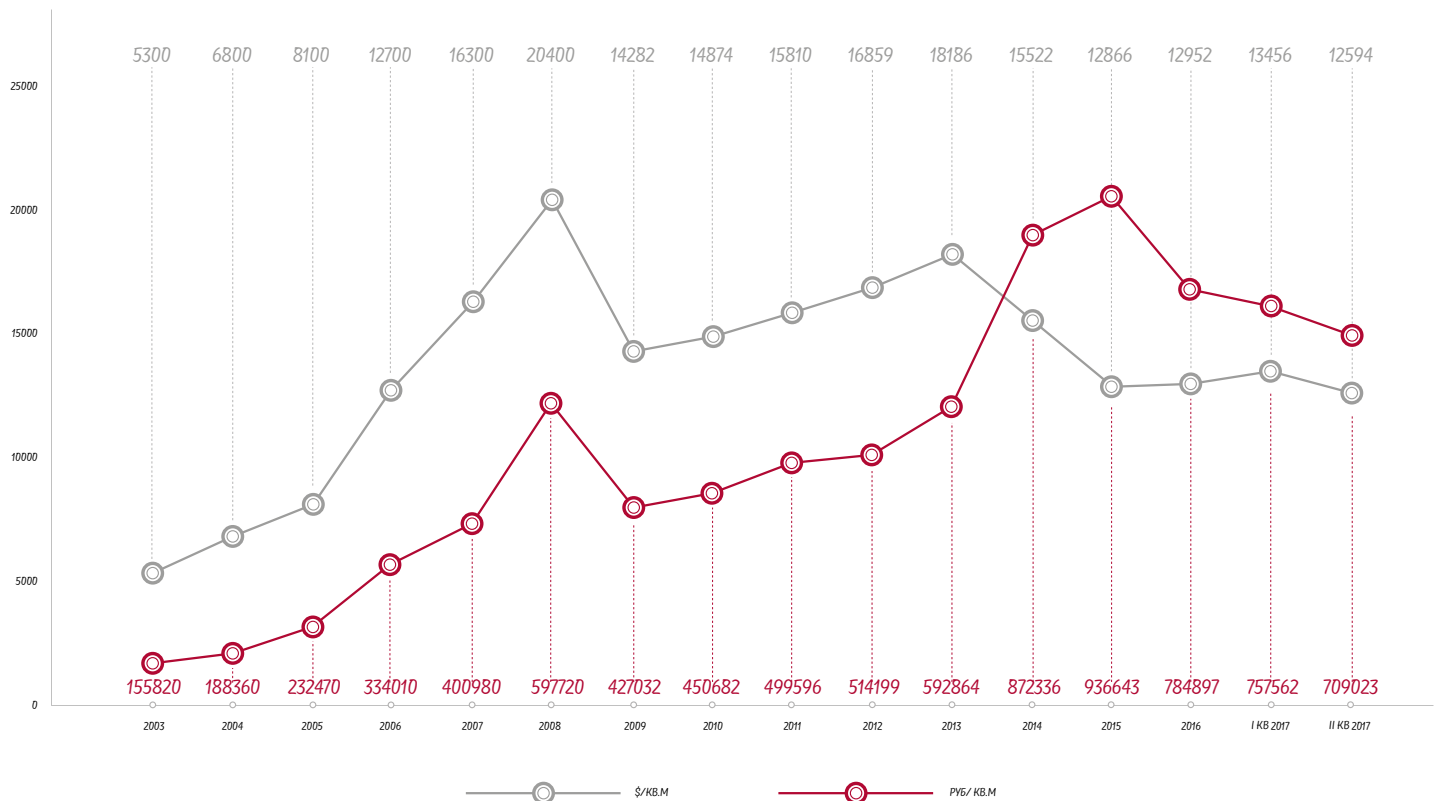
Структура спроса в элитных новостройках ЦАО по валюте



По итогам 1-го полугодия 2017 года долларовая средневзвешенная цена предложения в новостройках ЦАО г. Москвы составила 12 594 \$/кв. м. Цена снизилась на 3% по отношению к началу года, когда она составляла 12 952 \$/кв. м. Это связано с выходом недорогого объема предложения.

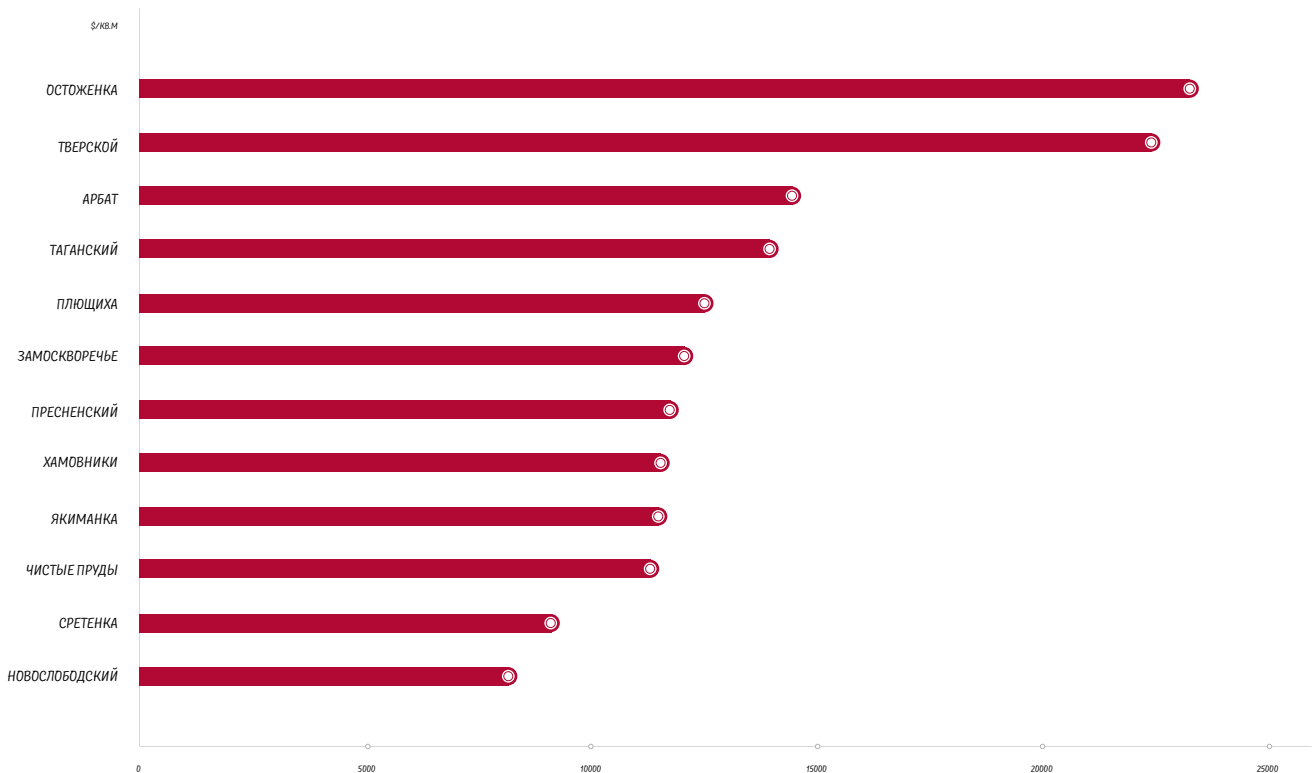
Средневзвешенная рублевая цена предложения по итогам 1-го полугодия 2017 года снизилась на 10% к началу года и составила 709 000 руб. за кв. м.

Динамика изменения средневзвешенной цены в элитных новостройках ЦАО, 2003 – 2 квартал 2017 г.



На конец 1-го полугодия 2017 года лидерами по ценам предложения были районы «Остоженка», «Тверской» и «Арбат». Наименьшие цены предлагались в районе «Новослободский». Здесь в течение 1-го полугодия 2017 года предлагались недорогие лоты в жилом комплексе «Реномэ».

Распределение средневзвешенных цен предложений на первичном рынке элитного жилья ЦАО по районам, 2 кв. 2017 г.



КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЕКТЫ, СФОРМИРОВАВШИЕ ЦЕНЫ В РАЙОНАХ ЦАО В 1-М ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА

Арбат – «Театральный дом», «Хлебный Дом»;

Замоскворечье – Wine House, Balchug Viewpoint, Balchug Residence,

Cloud Nine, «Ордынка М., 19», Barkli Gallery, «Ордынка. Собрание клубных домов»;

Новослободский – «Реномэ»;

Остоженка – Nabokov, «Кленовый Дом», «Резиденция на Всеволожском»;

Плющиха – Bunin, Smolensky De Luxe, Grand DeLuxe на Плющихе, «Жизнь на Плющихе»;

Пресненский – «Сады Пекина», «Резиденция МОНЭ», «Звезды Арбата», «Резиденция Тверская»;

Сретенка – Depre Loft, «Дом на Сретенке»;

Таганский – «Котельническая, 21», «Клубный дом на Котельнической», NV9;

Тверской – Chekhov, «Советник»;

Хамовники – «Садовые кварталы», Barrin House, Knightsbridge Private Park;

Чистые пруды – «Современник», il Ricco, «Резиденция на Покровском б-ре», MOSS Apartments;

Якиманка – Mon Cher, «Полянка, 44», «Софийский».



«Резиденция на Всеволжском»



«Резиденция на Покровском»



«Резиденция МОНЭ»



MonCher



Balchug Residence



Balchug Viewpoint



«Садовые Кварталы»



St. Nickolas

CONTACT
REAL ESTATE

МОСКВА, УЛ. АРБАТ, Д. 13/36
ТЕЛЕФОН: +7 (495) 956-77-99
WWW.KRE.RU