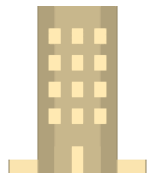




ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ 1-ГО КВАРТАЛА 2019 ГОДА

Москва, апрель 2019 г.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ЦАО). ПРЕДЛОЖЕНИЕ



По итогам 1 квартала 2019 года первичные продажи велись в **63 проектах** элитной жилой недвижимости, расположенных в границах ЦАО. Также на первичном рынке экспонировалось **5 проектов** за пределами ЦАО.



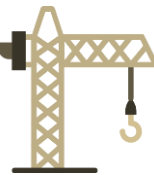
Общий объем предложения в продаже составил **~2000 лотов** (-10% от уровня с 4 квартала 2018 г.)
 За пределами ЦАО экспонировалось **~200 лотов**.
 Средняя площадь лота в экспозиции **~ 120 кв.м** (-7% от 4Q 2018)



37% лотов с отделкой
 63% лотов без отделки

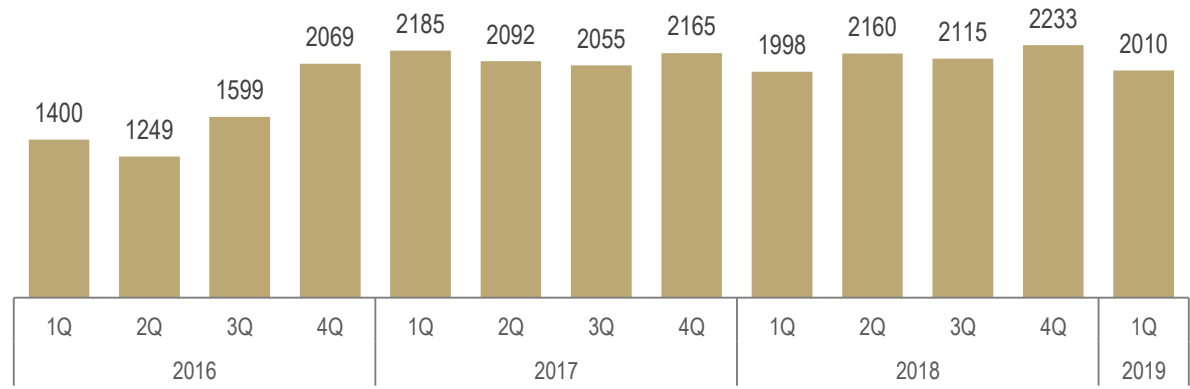


Доля проектов, введенных в эксплуатацию, составила **43%** (32% в 4Q 2018)

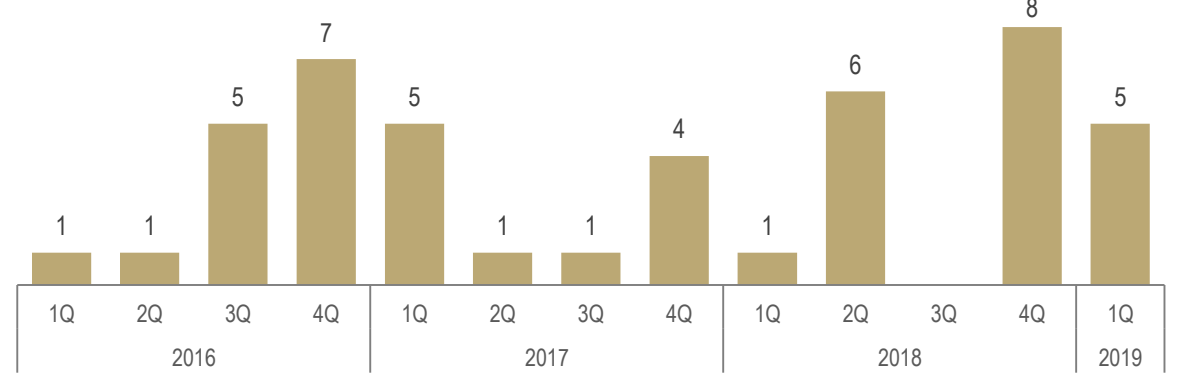


+5 новых проектов вышло на рынок в 1Q2019
 Совокупный объем нового предложения составил порядка 160 лотов или 13,8 тыс. кв. м

Динамика изменения объемов предложения на рынке, шт.



Динамика выхода новых проектов на рынок элитной недвижимости, шт.



Проекты, вышедшие на рынок в 1Q 2019 г.

VILLA GRACE - Золотая миля, Пожарский пер., вл.5	20 квартир (с отделкой)
ДОЛГОРУКОВСКАЯ 25 - Тверской р-н, Долгоруковская ул., вл.25	46 апартаментов (white-box)
EIGHT YARDS – Хамовники, Ефремова ул., 9а	8 таунхаусов (без отделки)
THE BOOK – район Арбат, Новый Арбат, 15	175 апартаментов (с отделкой)
БАХРУШИНА, 11 – Замоскворечье, ул.Бахрушина, 11	21 апартамент (без отделки)

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ЦАО). ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ



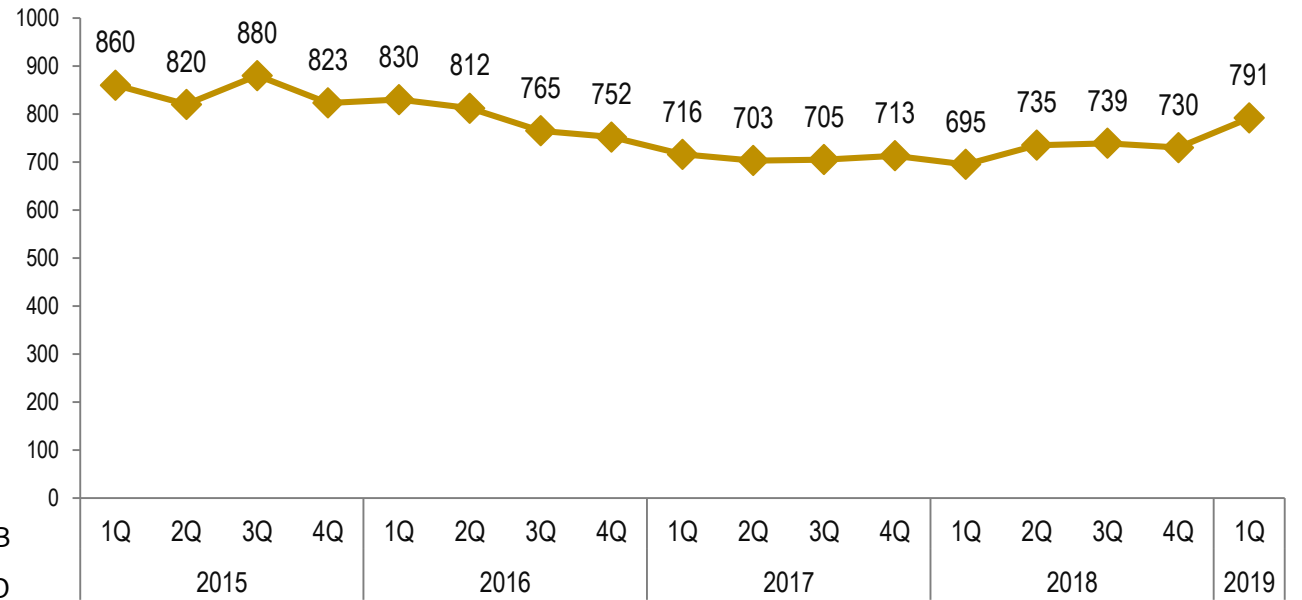
По итогам первого квартала 2019 года, средневзвешенный уровень цен предложения на первичном рынке жилья элитной недвижимости Москвы составил **791 400 руб./ кв. м.**, что выше уровня 4Q2018 года на +8,3%.

Средневзвешенная цена:

- Премиум сегмент – **581,8 тыс.руб./ кв.м** (↓3% к 4Q2018)
- Элитный сегмент – **1 086,8 руб./ кв.м** (↑8,6% к 4Q2018)

По сравнению с 4Q2018, цены предложений выросли почти в 27% проектов. Рост цен на отдельные лоты составил от 2% до 20%, средний рост по проектам составил ~ 6%.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложения, тыс. руб./кв. м



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ЦАО). СПРОС



По данным компании Kalinka Group за первый квартал 2019 года заключено порядка **185 сделок** (≈22 тыс.кв.м), что соответствует показателю аналогичного периода прошлого года.

Премиум-сегмент

Доля сделок – 73%
Средняя площадь – 107 кв.м
Ср.цена – 522 тыс.руб./кв.м



Элитный сегмент

Доля сделок – 27%
Средняя площадь – 149 кв.м
Ср.цена – 951 тыс.руб./кв.м



Доля проектов, введенных в эксплуатацию, составила **36%** (25% в 1Q 2018)



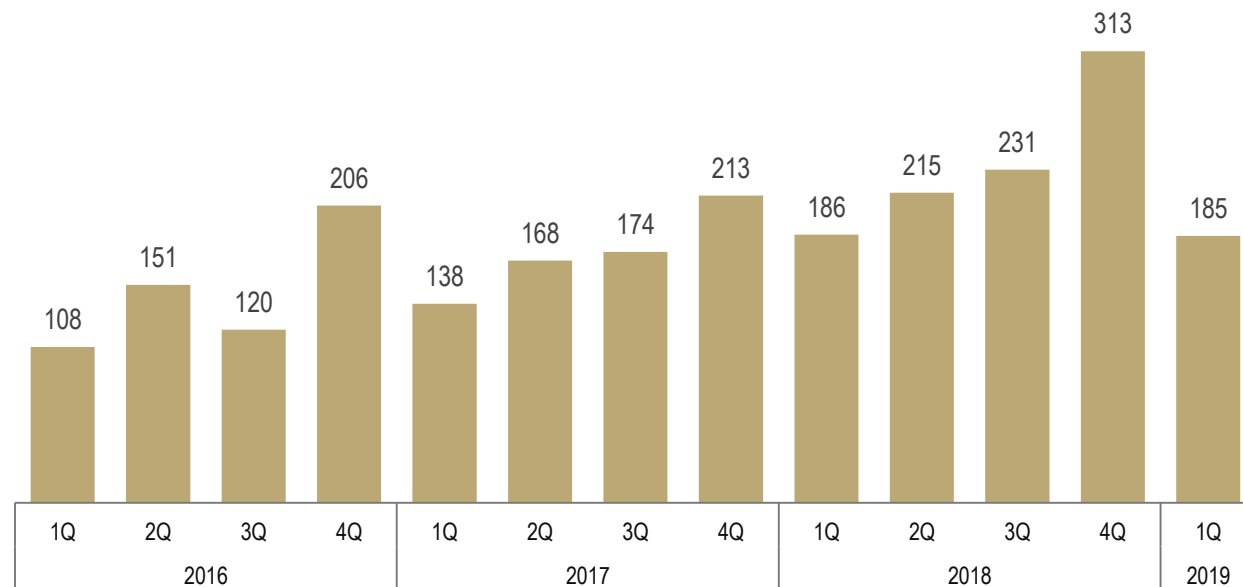
35% сделок прошли с квартирами/апартаментами с отделкой (22% в аналогичном периоде прошлого года)

СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ СДЕЛОК

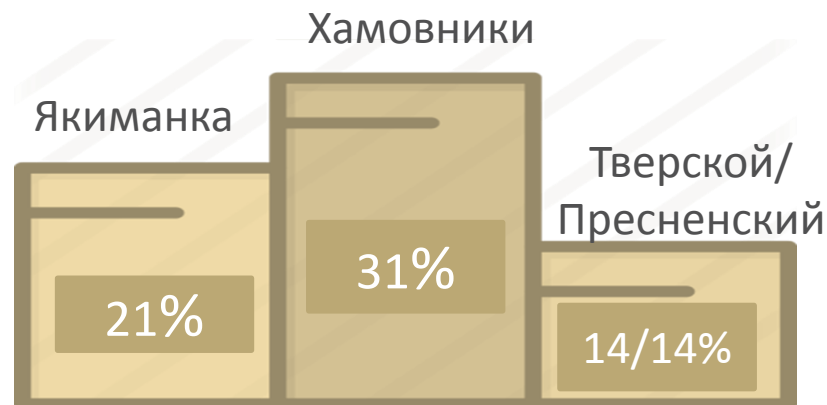
Средняя площадь –
118 кв.м

Ср.цена – 667
тыс.руб./кв.м
(+15% к 1Q 2018)

Динамика числа сделок на рынке элитной жилой недвижимости, шт.



Районы-лидеры по кол-ву сделок в 1Q 2019 г. , %



ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

СОХРАНЕНИЕ ВЫСОКОЙ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ

- ✓ По итогам 1-го квартала на рынок официально вышло 5 новых проектов (для примера, в 1 кв. 2018 в реализацию поступил всего 1 проект). Данное значение условно, т.к. по некоторым из вышедших в открытые продажи проектов закрытые продажи начались еще в прошлом году. Тем не менее по совокупности факторов (проекты на этапе проектирования, интерес к новым площадкам и пр.) можно отметить, что у девелоперов сохраняется интерес к реализации высококлассных жилых проектов в Москве и «вера в рынок».

ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ПОКУПАТЕЛЬСКОГО СПРОСА

- ✓ По итогам 1 квартала 2019 года на первичном рынке было закрыто порядка 185 сделок, что сопоставимо с показателями аналогичного периода прошлого года. Несмотря на прогнозы многих участников рынка, что в 2019 году количество сделок на рынке сократится, данные по продажам за 1-й кв. 2019 года вселяют оптимизм, в особенности с учетом того, что в абсолютных величинах зафиксированное количество сделок фактически является рекордным показателем для начала года.

Касательно качественных показателей спроса в 1 кв 2019 г., можно отметить следующие:

- Средняя цена сделок составила 667 тыс.руб./кв.м, что на +15% выше значения 1 квартала 2018 года; рост цены сделок обусловлен увеличением доли продаж в высокобюджетных проектах;
- Средний бюджет заключенных сделок составил около 78 млн рублей, что почти на 27% превышает показатели прошлого года. Данный прирост обусловлен изменением структуры сделок, в частности увеличением доли сделок по элитным проектам (включая проекты deluxe и за вычетом premium) и, как следствие, увеличением размеров продаваемых лотов и повышением продаваемой цены метра площади, а также общим повышением цен предложений по многим проектам.

ПОВЫШЕНИЕ ЦЕН

- ✓ Средневзвешенный уровень цен предложения зафиксирован на уровне 791 тыс. руб./кв.м, что превышает показатель предыдущего периода на +8%. По 27% проектов отмечено повышение цен, составившее в среднем около 6% (по отдельным лотам цены выросли от +2 до +20%). В основном, цены повышались в строящихся проектах по мере изменения стадии строительной готовности.

РОСТ СПРОСА НА ПРОЕКТЫ С ОТДЕЛКОЙ

- ✓ По итогам 1-го квартала 2019 года доля продаж квартир/апартаментов с отделкой достигла максимального значения, составив 35% от общего числа сделок на первичном рынке (27% в 4 кв. 2018 года). При этом доля лотов с отделкой в предложении составила 37% (28% в предыдущем периоде). Данный факт свидетельствует об укреплении тренда по продаже готового для проживания продукта и, что немаловажно, востребованности предложений такого формата у даже у наиболее требовательных высокобюджетных покупателей.



KALINKA

REAL ESTATE CONSULTING GROUP
SINCE 1999

+7 495 725 25 81

www.kalinka-realty.ru
kalinka@kalinka-realty.ru

Москва, Молочный пер., дом 1
МО, Жуковка, Рублево-Успенское ш., д. 74, стр. 1