



**NTPROPERTIES**

**Жилая недвижимость  
Московский регион  
*1 полугодие 2019 года***

## Основные индикаторы рынка

Показатель	Бизнес		Премиум		Элит	
	2018	1П 2019	2018	1П 2019	2018	1П 2019
Общий объем предложения, шт.	14 500	13 850 ▼	1 300	1 380 ▲	800	795 ▼
Средняя площадь, кв. м	82	76 ▼	110	104 ▼	170	152 ▼
Средняя цена, тыс. руб./кв. м	290	275 ▼	580	601 ▲	1 050	1 098 ▲
Средняя стоимость, млн руб.	22	21 ▼	66	64 ▼	162	169 ▲

Источник: NT Properties

## Общие тенденции на рынке

- За первую половину 2019 г. на рынок высокобюджетной жилой недвижимости Москвы в продажу были выведены 15 новых жилых комплексов (7 ЖК в бизнес-классе, 4 – в премиум и 4 – в элит сегменте).
- Всего в продаже на конец полугодия находится более 16 000 квартир и апартаментов, из них в сегменте бизнес – около 13 850 жилых помещений, в премиум-классе – 1 380 квартир и в элит – 795 квартир и апартаментов.
- Средняя площадь одного жилого помещения, выставленного на продажу на конец полугодия, в бизнес-классе равна 76 кв. м (более 2/3 всего предложения площадью 40-90 кв. м).
- В премиальном классе средняя площадь квартиры составляет 104 кв. м (84% всего предложения на рынке – площадью до 150 кв. м), а в элитном-классе средняя площадь находится на уровне 152 кв. м (более половины всех квартир площадью 50-150 кв. м, треть – более 150 кв. м).
- За первое полугодие на рынке высокобюджетной жилой недвижимости Москвы было продано более 8 000 квартир (из них 7 500 – в комплексах бизнес-класса и около 500 в премиум- и элит-классах).
- Средняя площадь сделки увеличилась относительно прошлого периода: в бизнес-классе составила около 70 кв. м, в премиум – 100 кв. м, а в элитном – 157 кв. м.
- Большая часть квартир в бизнес-классе была приобретена по стоимости не превышающей 20 млн рублей, в премиум-классе средняя стоимость одного лота по заключенным сделкам составила 30-80 млн рублей, в элит – порядка 50-120 млн рублей.
- Во 2 квартале средневзвешенные цены 1 кв. м в бизнес- и премиум-классах находятся в районе 275 000 рублей и 601 000 рублей соответственно. В элитном сегменте жилой недвижимости средняя цена 1 кв. м составила 1 098 000 рублей

## Предложение

За первую половину 2019 г. на рынок высокобюджетной жилой недвижимости Москвы в продажу были выведены 15 новых жилых комплексов (7 ЖК в бизнес-классе, 4 – в премиум и 4 – в элит сегменте). Всего в продаже на конец полугодия находится более 16 000 квартир и апартаментов, из них в сегменте бизнес – около 13 850 жилых помещений, в премиум-классе – 1 380 квартир и в элит – 795 квартир и апартаментов.

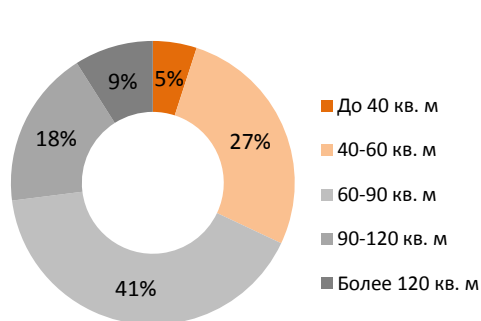
В целом по рынку мы отмечаем снижение количества экспонируемых квартир и апартаментов, что связано с невысокими темпами вывода нового предложения и высоким спросом.

В структуре предложения в Москве преобладают квартиры, доля апартаментов составляет не более 20%.

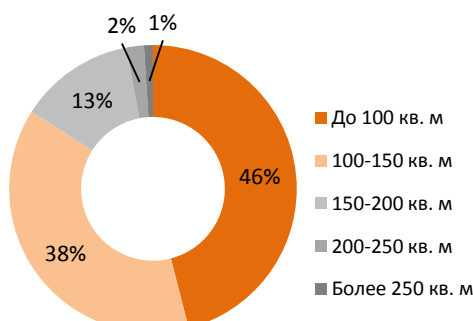
В структуре распределения объектов по районам Москвы большой объем предложения жилья бизнес-сегмента находится в Западном административном округе, который считается наиболее привлекательным и экологичным для проживания. А большинство жилых кварталов премиум- и элит-классов сосредоточены преимущественно в ЦАО.

Средняя площадь одного жилого помещения, выставленного на продажу на конец полугодия, в бизнес-классе равна 76 кв. м (более 2/3 всего предложения площадью 40-90 кв. м). В премиальном классе средняя площадь квартиры составляет 104 кв. м (84% всего предложения на рынке – площадью до 150 кв. м), а в элитном-классе средняя площадь находится на уровне 152 кв. м (более половины всех квартир площадью 50-150 кв. м, треть – более 150 кв. м).

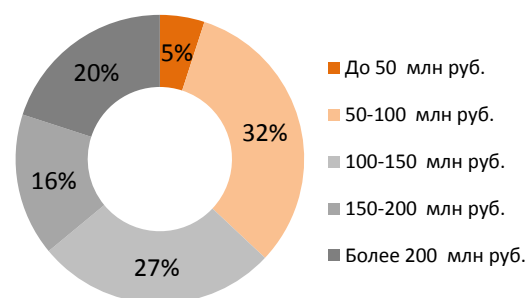
## Распределение предложения по площади лотов



Бизнес-класс



Премиум-класс



Элит-класс

Источник: NT Properties

## Ключевые жилые комплексы, в которых открыты продажи в 1 полугодии 2019 г.

Название объекта	Девелопер	Сегмент	Количество квартир
RiverSky	Ingrad	Бизнес	1 342
Lucky	Vesper	Элит	654
«Событие»	«Донстрой»	Бизнес	436
RED7	ГК «Основа»	Премиум	289
«Призма»	«Флэт и Ко»	Бизнес	165
«Манифест»	«Красные зори»	Бизнес	143
«Река»	«Донстрой»	Премиум	115
The Book	Capital Group	Премиум	104

Источник: NT Properties

## Спрос

За первое полугодие на рынке высокобюджетной жилой недвижимости Москвы было продано более 8 000 сделок (из них 7 500 – в комплексах бизнес-класса и около 500 в премиум- и элит-классах).

По сравнению с 1 кварталом года в бизнес и премиум сегментах спрос вырос на 3% и 27% соответственно, а в элит, напротив – снизился почти наполовину.

Средняя площадь сделки увеличилась относительно прошлого периода: в бизнес-классе составила около 70 кв. м, в премиум – 100 кв. м, а в элитном – 157 кв. м.

Наиболее привлекательным расположением в Москве для покупки жилой премиальной и элитной недвижимости с начала 2019 г. были такие районы, как Хамовники и Раменки, а бизнес недвижимость особым спросом пользовалась в Западной и Северо-Западном округах.

Большая часть квартир в бизнес-классе была приобретена по стоимости не превышающей 20 млн рублей, в премиум-классе средняя стоимость одного лота по заключенным сделкам составила 30-80 млн рублей, в элит – порядка 50-120 млн рублей.

## Цены

Во 2 квартале средневзвешенные цены 1 кв. м в бизнес- и премиум-классах практически не изменились с прошлого периода и находятся в районе 275 000 рублей и 601 000 рублей соответственно. Но в сравнении с концом 2018 г. цены на бизнес-класс снизились на 5,2% в связи с выходом новых ликвидных лотов на ранней стадии строительства, а в премиум сегменте отмечается рост относительно 2018 г. – на 3,6%.

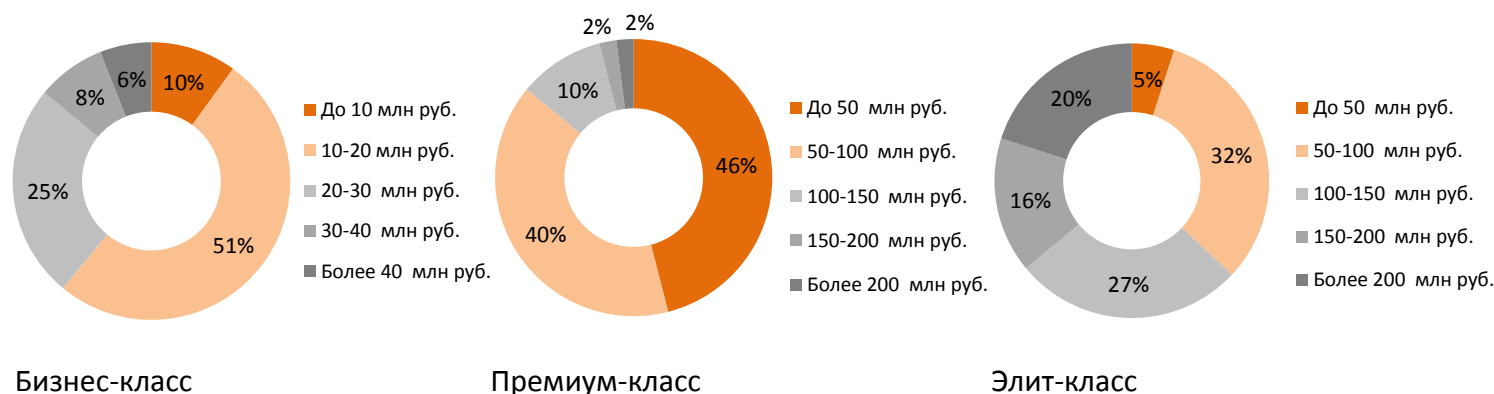
В элитном сегменте жилой недвижимости средняя цена 1 кв. м составила 1 098 000 рублей, по сравнению с 1 кварталом рост составил 2,1%, а относительно конца 2018 г. – 4,6%.

## Выводы и тренды

Несмотря на небольшой вывод в продажу новых комплексов высокобюджетной жилой недвижимости, спрос остается на стабильно высоком уровне. Данный тренд будет отмечаться и в ближайшие полгода.

По нашим прогнозам, в связи с высоким спросом на покупку, до конца 2019 г. средние цены на квартиры и апартаменты продолжат рост на 2-3%.

## Распределение предложения по стоимости лотов





123610 Москва, Краснопресненская наб. 12

Тел. 8 (495) 223-35-53

[www.ntproperties.ru](http://www.ntproperties.ru)