

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЦАО МОСКВЫ  
Итоги 2017 года



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Заклучено рекордное количество сделок за последние 5 лет

Треть сделок за год пришлось на Проекты, находящиеся на стадии «нулевой цикл»

Район «Патриаршие пруды» стал самой дорогой локацией на первичном рынке

Существенно увеличился средний бюджет покупки

## СТРУКТУРА РАЙОНОВ ЦАО



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

## 1. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА



### ОБЪЕМ РЫНКА. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ

В 2017 году 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»).



квартал  
2017

- Апартаментный комплекс Roza Rossa, расположенный по адресу Зубовская ул., вл. 7 (район «Хамовники»).



квартал  
2017

- Клубный дом «Малая Бронная, 15», расположенный по адресу Бронная М. ул., 15Б (район «Патриаршие пруды»);
- Апартаментный комплекс «Цвет32», расположенный по адресу Цветной б-р, вл. 32 (район «Сретенка»);
- Апартаментный комплекс «Большая Дмитровка, 9», расположенный по адресу Дмитровка Б., вл. 9 (район «Тверской»).

Таким образом, по итогам 2017 года открытые первичные продажи<sup>1</sup> велись в **53** жилых комплексах ЦАО Москвы. Общий объем предложения составил **1 931** лот или **244,3** тыс. кв. м.

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

С учетом выхода нового предложения и проданных объектов, по итогам 2017 года доля квартир в квадратных метрах составила 63% от общего объема предложения, доля апартаментов – 37%.

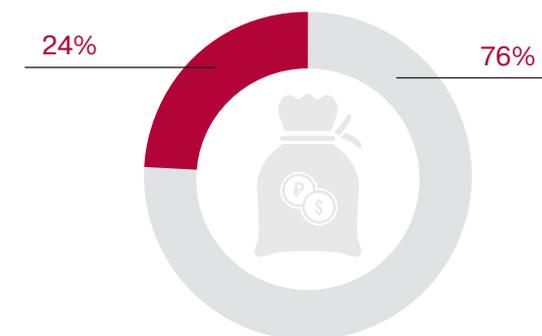
Структура предложения апартаментов и квартир в элитных новостройках ЦАО, кв. м



### СПРОС

В течение 2017-го года доля реализованных квартир в квадратных метрах составила 76%, а доля апартаментов – 24%.

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



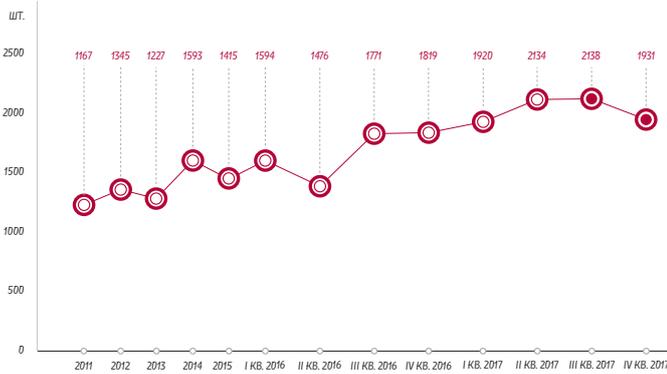
■ Квартиры  
■ Апартаменты

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

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

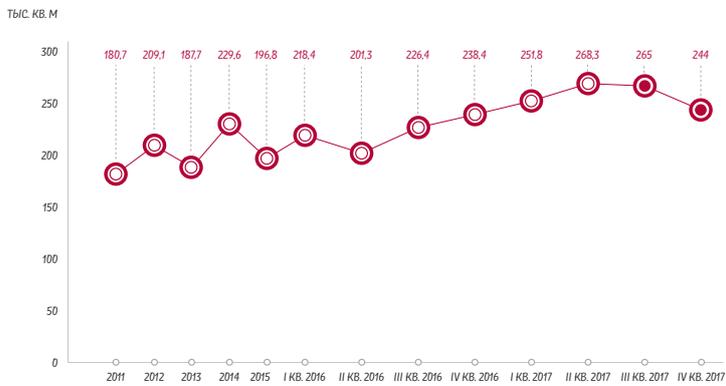
Количество предлагаемых квартир/апартаментов по итогам 2017 года составило 1 931 лота, что на 6% выше показателей аналогичного периода 2016 года и на 10% ниже показателей 3-го квартала.

Динамика изменения экспонируемых лотов в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 4 квартал 2017 г.



Объем предложения по итогам 2017 года составил 244,3 тыс. кв. м., что на 2% выше показателей аналогичного периода 2016 года и на 8% ниже показателей 3-го квартала.

Динамика изменения предложения в квадратных метрах в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 4 квартал 2017 г.



## СПРОС

На первичном рынке за 2017-й год было реализовано 569 лотов. По сравнению с 2016-м годом (534 сделки) количество проданных лотов увеличилось на 7%.

Динамика изменения заключенных сделок в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 4 квартал 2017 г.



Объем продаж в квадратных метрах 2017-й год составил 72,5 тыс. кв. м., что на 7% выше показателей 2016 года (68 тыс. кв. м.).

Динамика изменения спроса в квадратных метрах в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 4 квартал 2017 г.



«Малая Бронная, 15»

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем предложения в денежном эквиваленте по итогам 2017 года составил \$3,3 млрд, что на 7% выше показателей аналогичного периода 2016 года и на 5% ниже показателей 3-го квартала.

Динамика изменения предложения в денежном эквиваленте в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 4 квартал 2017 г.

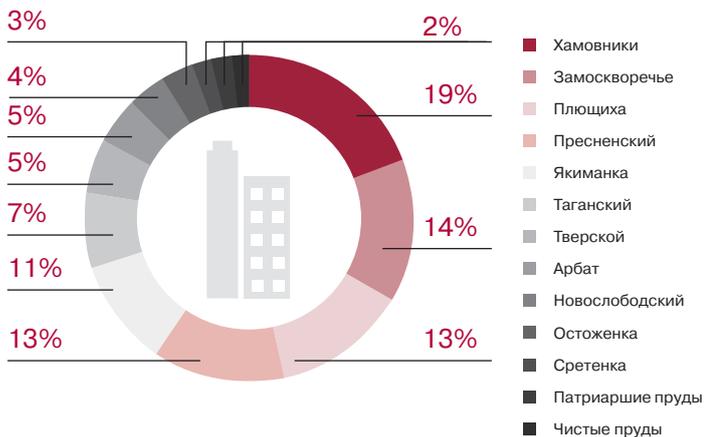


Наибольшая доля предложения в квадратных метрах по итогам 2017 года сосредоточилась в районе «Хамовники», что составило 19% от общего объема предложения. Здесь по-прежнему представлены такие масштабные жилые комплексы, как «Садовые Кварталы», Knightsbridge Private Park, Barrin House, Roza Rossa.

Чуть меньшая доля предложения (14%) пришлась на район «Замоскворечье», за счет предлагаемых лотов в таких комплексах, как Balchug Viewpoint, Balchug Residence, Wine House, «Ордынка М., 19», «Ordynka. Собрание клубных домов», Cloud Nine, Barkli Gallery.

На район «Плещиха» пришлось 13% от всего предложения, за счет предлагаемых лотов в таких комплексах как Grand DeLuxe, Smolensky De Luxe, «Жизнь на Плещихе», Bunin

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



## СПРОС

Совокупный объем проданных лотов в денежном эквиваленте в 2017-м году составил \$764,1 млн, что выше на 21% показателей 2016 года (\$632,7 млн).

Динамика изменения спроса в денежном эквиваленте в элитных новостройках ЦАО, 2011 г. – 4 квартал 2017 г.

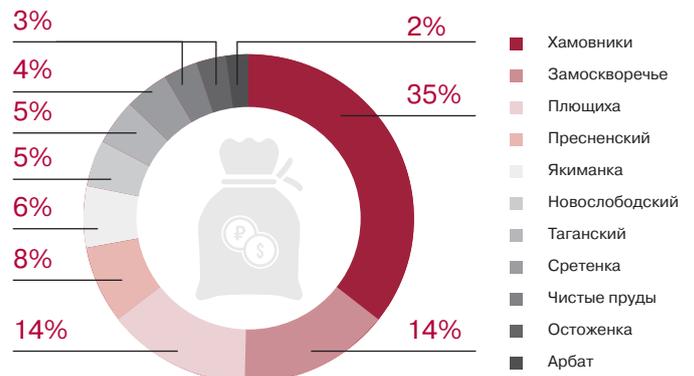


В течение 2017-го года лидером по объемам проданных площадей стал район «Хамовники» (35%). Наибольшим спросом в данном районе пользовались квартиры в жилом комплексе «Садовые Кварталы».

В районе «Замоскворечье» за данный период было реализовано 14% всех площадей. Наиболее популярными здесь были объекты в жилых комплексах «Ордынка М., 19», Cloud Nine и Barkli Gallery.

Доля реализованных площадей в районе «Плещиха» составила 14%. За данный период здесь самыми популярными были комплексы Grand DeLuxe и «Жизнь на Плещихе».

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



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА

На конец 2017-го года изменилась стадия строительства в следующих проектах:

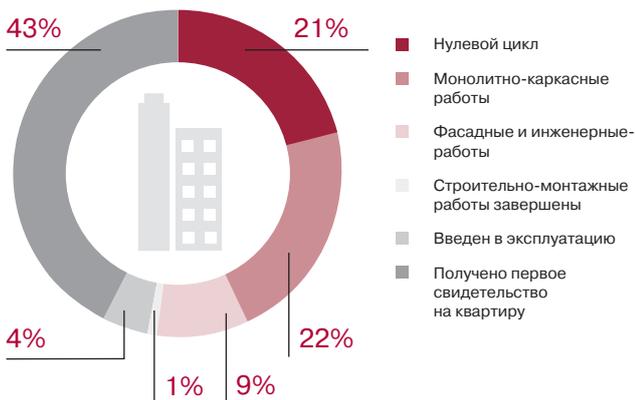
- «Театральный дом» – комплекс был введен в эксплуатацию;
- Nabokov – комплекс был введен в эксплуатацию;
- «Клубный дом на Сретенке» – в комплексе были завершены строительно-монтажные работы.

Таким образом, по итогам 2017 года наибольший объем предложения (48%) был сосредоточен в готовых домах, распределившись следующим образом:

- «Получено первое свидетельство о праве собственности» – 43%;
- «Введен в эксплуатацию» – 4%;
- «Строительно-монтажные работы завершены» – 1%.

Доля предложения в жилых комплексах, находящихся на стадии «нулевой цикл», составила 21%, на стадии «монолитно-каркасные работы» – 22%, «фасадные и инженерные работы» – 9%.

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



## СТРУКТУРА СПРОСА ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА

Основной покупательский спрос за 2017-й год пришелся на новостройки с высокой стадией строительства (42%), распределившись следующим образом:

- «Получено первое свидетельство о праве собственности» – 35%;
- «Введен в эксплуатацию» – 6%;
- «Строительно-монтажные работы завершены» – 1%.

Менее востребованы были жилые комплексы на стадии «нулевой цикл» – 27%. На комплексы, находящиеся на стадии строительства «монолитно-каркасные работы» пришлось 17%, «фасадные и инженерные работы» – 14%.

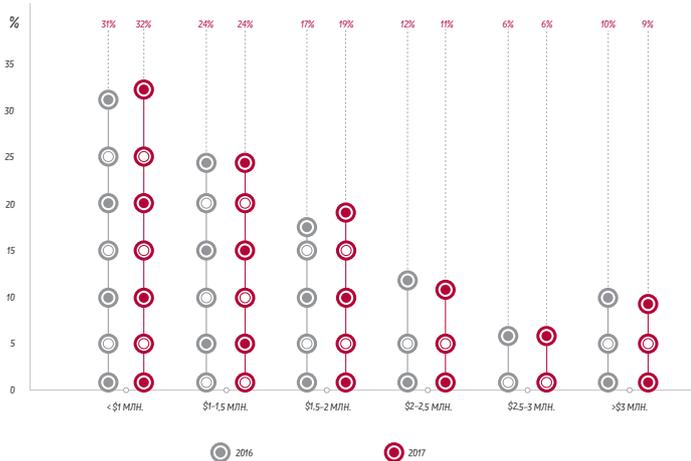
Структура спроса в элитных новостройках ЦАО по стадиям строительства, кв. м



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЦЕНОВЫМ СЕГМЕНТАМ

По итогам 2017-го года на первичном рынке элитного жилья ЦАО наибольшая доля предложения пришлась на лоты стоимостью до \$1 млн (32%).

Структура предложения в элитных новостройках ЦАО в зависимости от бюджета

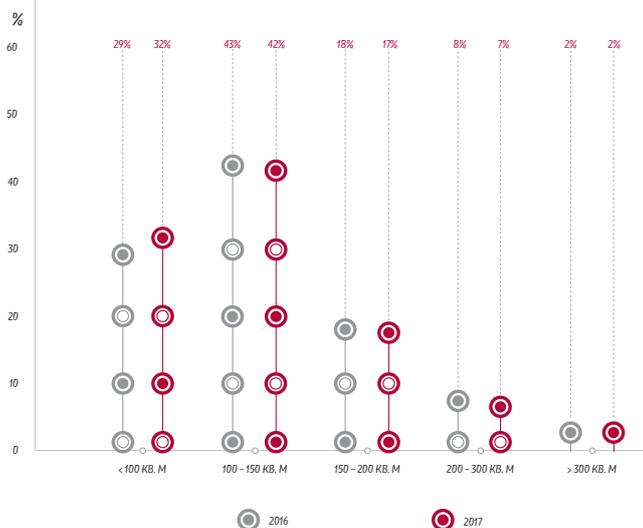


Средний бюджет предлагаемых квартир на конец 2017 года составил \$ 1 715 067. По отношению к аналогичному периоду 2016 года данный показатель увеличился на 1% (тогда он составлял \$ 1 697 705).

## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДЯМ

По итогам 2017-го года наибольший объем предложения по-прежнему был сосредоточен в площадях диапазоном 100 – 150 кв. м (42% от общего объема). По отношению к 2016-му году структура предложения по площадям существенных изменений не претерпела.

Структура предложения в элитных новостройках ЦАО по площадям

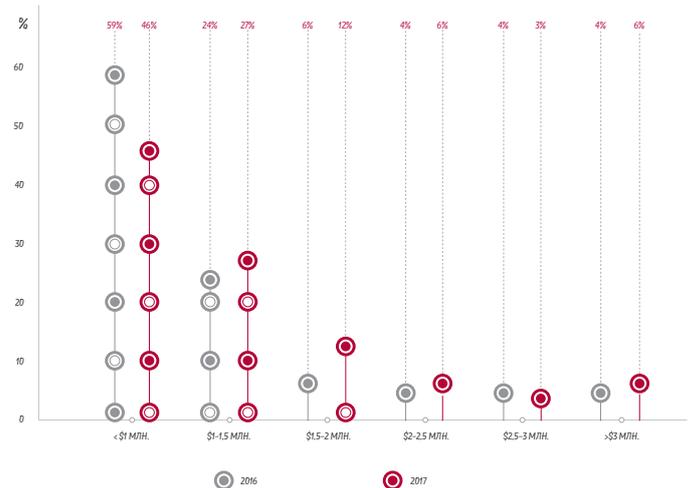


Средняя предлагаемая площадь квартир на конец 2017 года составила 126,5 кв. м, что на 3% ниже аналогичных показателей 2016 года (тогда 131,1 кв. м).

## СТРУКТУРА СПРОСА ПО ЦЕНОВЫМ СЕГМЕНТАМ

За 2017-й год на первичном рынке ЦАО основная доля продаж пришлась на лоты стоимостью до \$1 млн (46%). Доля реализованных квартир стоимостью от \$1,5 до \$2 млн выросла в 2 раза и составила 12%.

Структура спроса в элитных новостройках ЦАО в зависимости от бюджета



Средний бюджет проданной квартиры за 2017-й год составил \$ 1 343 010. По отношению к 2016 года данный показатель увеличился на 13% (тогда он составлял \$ 1 185 007).

## СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДЯМ

Наибольшее количество продаж 2017 года было сосредоточено в площадях диапазоном от 100 до 150 кв. м – 39%, чуть менее пришлось на площади до 100 кв. м – 34%.

Структура спроса в элитных новостройках ЦАО по площадям



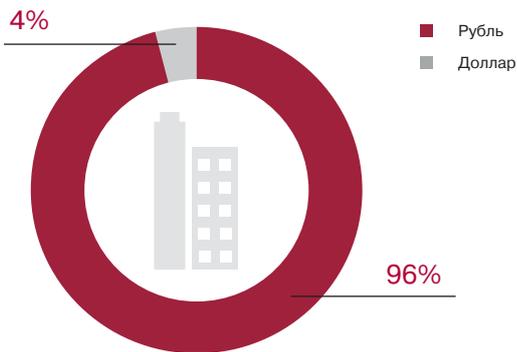
Средняя площадь проданного лота за 2017-й год составил 127,4 кв. м. Данный показатель остался на уровне 2016 года (тогда 127,5 кв. м).

## 2. ЦЕНЫ

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В течение 2017 года девелоперы продолжали фиксировать цены предложений в рублях. Таким образом, на конец анализируемого периода 1862 лота были номинированы в рублях, что составило 96%. Остальная часть предложения (69 объектов) оставалась в долларах (4%).

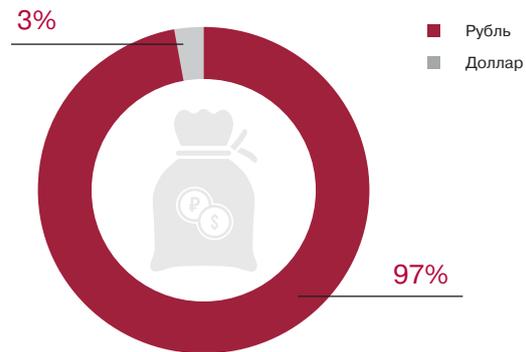
Структура предложения в элитных новостройках ЦАО по валюте



### СПРОС

В течение 2017-го года доминирующий спрос пришелся на объекты, зафиксированные в рублях. За данный период 552 лота было реализованы в рублях, что составило 97% и лишь 17 лотов были реализованы в долларах (3%).

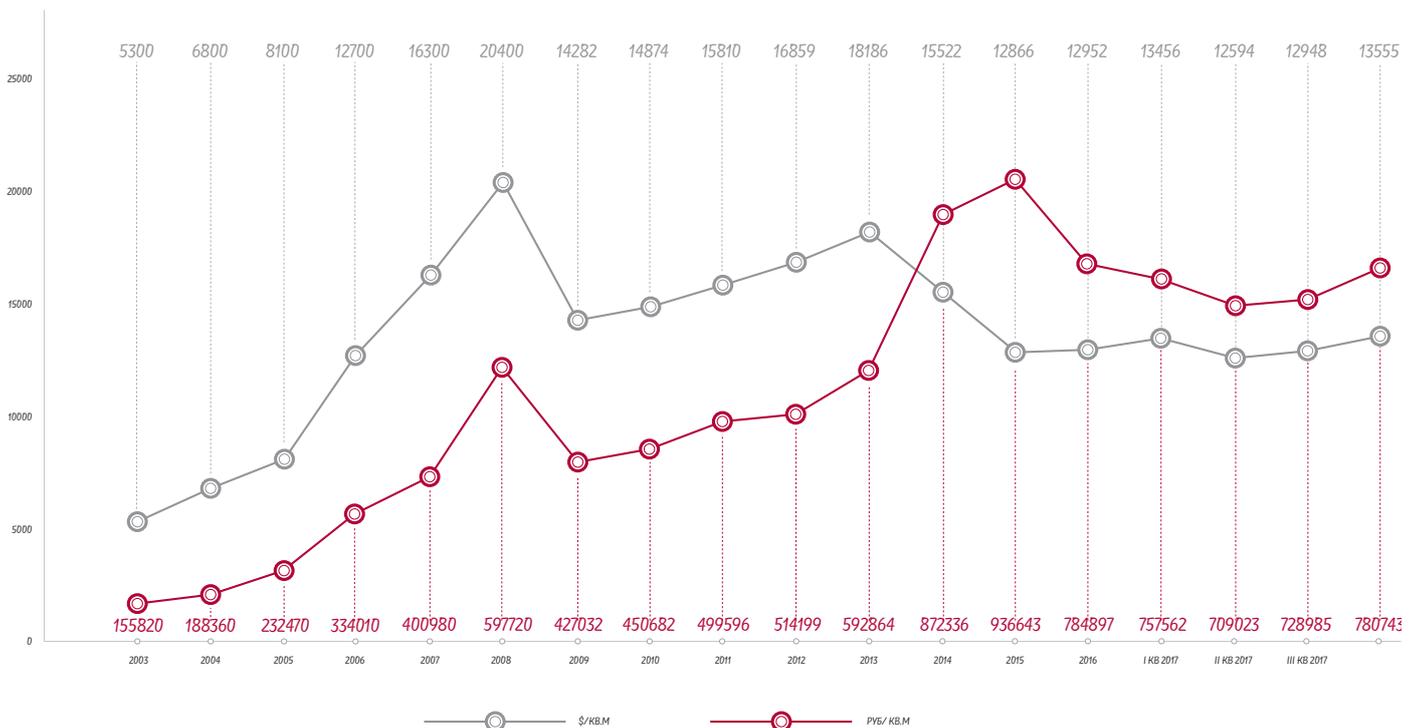
Структура спроса в элитных новостройках ЦАО по валюте



По итогам 2017 года долларовая средневзвешенная цена предложения в новостройках ЦАО г. Москвы составила 13 555 \$/кв. м. По отношению к началу года цена увеличилась на 5%.

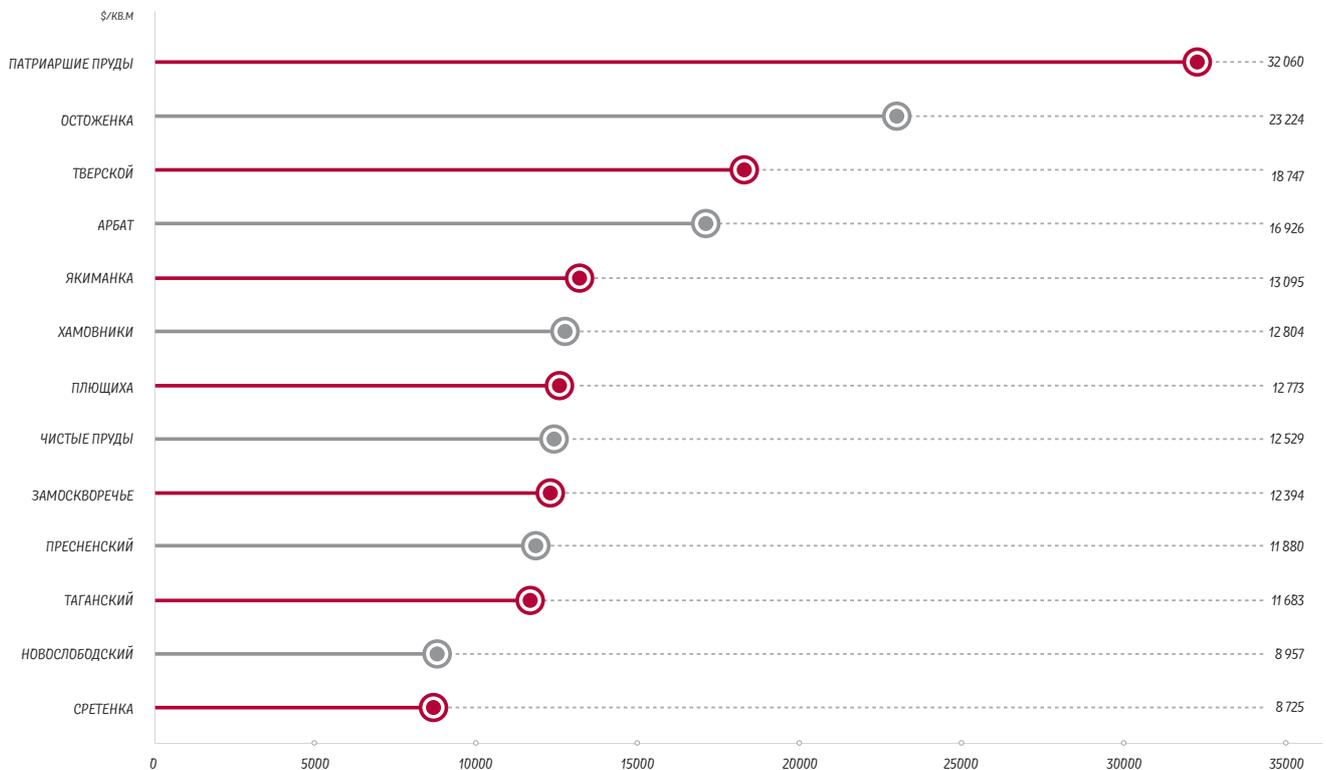
Средневзвешенная рублевая цена предложения по итогам 2017 года составила 780 743 руб./кв. м. По отношению к началу года цена осталась неизменной.

Динамика изменения средневзвешенной цены в элитных новостройках ЦАО, 2003 – 4 квартал 2017 г.



На конец 2017 года лидерами по ценам предложения были районы «Патриаршие пруды», «Остоженка» и «Тверской». Наименьшие цены предлагались в районе «Сретенка».

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



## КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЕКТЫ, СФОРМИРОВАВШИЕ ЦЕНЫ В РАЙОНАХ ЦАО В 2017-М ГОДУ

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

Замоскворечье – Wine House, Balchug Viewpoint, Balchug Residence, Cloud Nine, «Ордынка М., 19», Barkli Gallery, «Ordynka. Собрание клубных домов»;

Новослободский - «Реномэ»;

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

Патриаршие пруды - «Малая Бронная, 15»;

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

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

Сретенка – Derge Loft, «Дом на Сретенке», «Цвет32»;

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

Тверской – Chekhov, «Большая Дмитровка, 9»;

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

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

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



«Резиденция на Всеволожском»



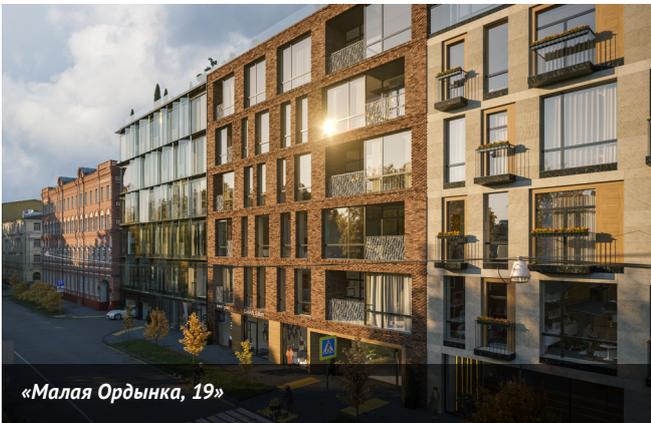
ORDYNKA. Собрание клубных домов



«Резиденция МОНЭ»



NV-9 ARTKVARTAL



«Малая Ордынка, 19»



Balchug Viewpoint



«Садовые Кварталы»



«Софийский»



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