



РЫНОК ПРЕМИАЛЬНЫХ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

ОСЕНЬ 2023 г.

На рынке элитного жилья заключили рекордное за 1,5 года количество сделок





ЦИТАТА



Дмитрий Халин, CEO и управляющий партнер «Intermark Городская недвижимость»

«Сегодня рано говорить о реальном восстановлении спроса и наблюдаемый нами рост количества сделок я бы пока оценивал, как все еще достаточно хрупкий. Сегодня спрос поддерживается выходом на рынок крупных премиальных проектов и застройщики не могут позволить себе низкие темпы продаж, поэтому делают все возможное, включая формирование ценовой политики, чтобы стимулировать активность покупателей и иметь возможность заключать сделки сразу после анонсирования открытия продаж. Именно поэтому мы вполне можем ожидать, что последующие месяцы 2023 года будут показывать схожую динамику спроса. Активности на первичном рынке элитной недвижимости также будет способствовать не останавливающийся выход новых проектов. Отмечу, что в октябре нас ожидают достаточно громкие премьеры, которые, в том числе, пополнят предложение в сегменте «тяжелого» люкса. Расширение ассортимента положительно скажется и на спросе»



РЕЗЮМЕ ПО РЫНКУ



- В сентябре отмечается увеличение общего числа сделок на рынке премиальных новостроек в Москве на **16%** по сравнению с прошлым месяцем и почти **на треть (на 31%) в сравнении с прошлым кварталом**. Так, всего в сентябре было заключено **свыше 100 сделок**.

- В течение последнего полугодия, практически каждый месяц (за исключением июля) мы наблюдаем положительную динамику изменения спроса – **с апреля число сделок увеличилось в 2 раза**.

- Наибольший объем предложения представлен в районе **Дорогомилово – свыше четверти рынка**. Также весомую долю занимают квартиры и апартаменты, расположенные в локациях Пресненского района, Хамовников и Якиманки – по 22%, 17% и 11% соответственно.

- Объем предложения в сентябре 2023 года в рассматриваемой выборке премиальных проектов-новостроек столицы составил 3,9 тыс. лотов.

- В последние два месяца продажи **стартовали сразу в трех проектах**, два из которых расположены в ЦАО г. Москвы (Тверской район и Якиманка) и один в ЗАО (в районе Дорогомилово).

- Более 2/3 объема предложения (75% всего спроса) – это квартиры, оставшаяся четверть – апартаменты.

В сентябре 2023 года средневзвешенная рублевая цена предложения достигла 1,6 млн руб./кв.м. Средневзвешенная цена сделок составила 1,3 млн руб. За последний год (сравнивая с сентябрем 2022 г.) **средневзвешенная цена сделок увеличилась на 14%**. За последний месяц **прирост в цене сделки составил 2%**.



Изменение ключевых показателей рынка продаж премиальных новостроек г. Москвы



РАЗДЕЛ №1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ПРЕМИАЛЬНЫХ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

INTERMARK
Real Estate

- Объем предложения в сентябре 2023 года в рассматриваемой выборке премиальных проектов-новостроек столицы составил **3,9 тыс. лотов**.
- В последние два месяца **продажи стартовали сразу в трех проектах**, два из которых расположены в ЦАО г. Москвы (Тверской район и Якиманка) и один в ЗАО (в районе Дорогомилово).
- Более 2/3 объема предложения (75% всего спроса) – это квартиры, оставшаяся четверть – апартаменты.

Объем предложения в зависимости от типа недвижимости

	ед.	%
квартиры	2915	75%
апартаменты	959	25%
Итого	3873	100%

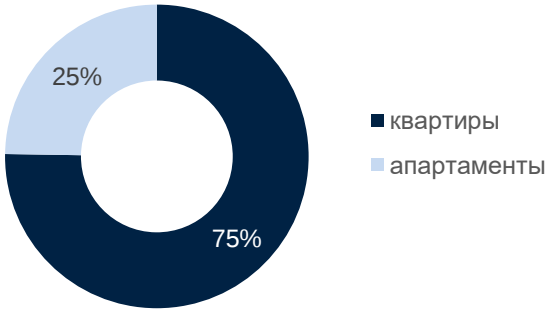
Суммарно запроектировано в премиальных новостройках

	ед.	%
В ЦАО	8006	71%
Вне ЦАО	3206	29%
Итого	11212	100%

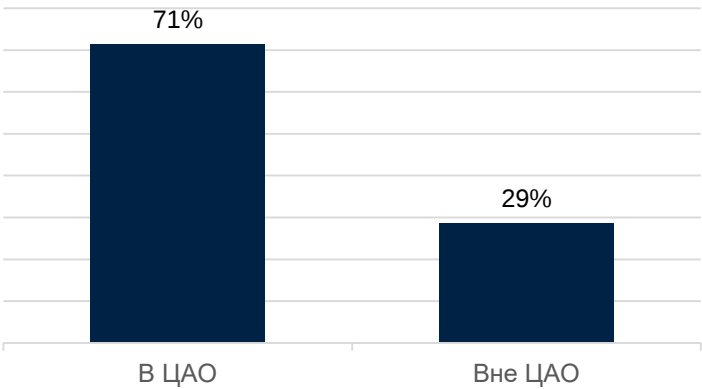
Объем текущего предложения по округам

	ед.	%
ЦАО	2609	67%
ЗАО	1133	29%
ЮЗАО	97	3%
ЮАО	34	1%
Итого	3873	100%

Объем предложения в зависимости от типа недвижимости, %



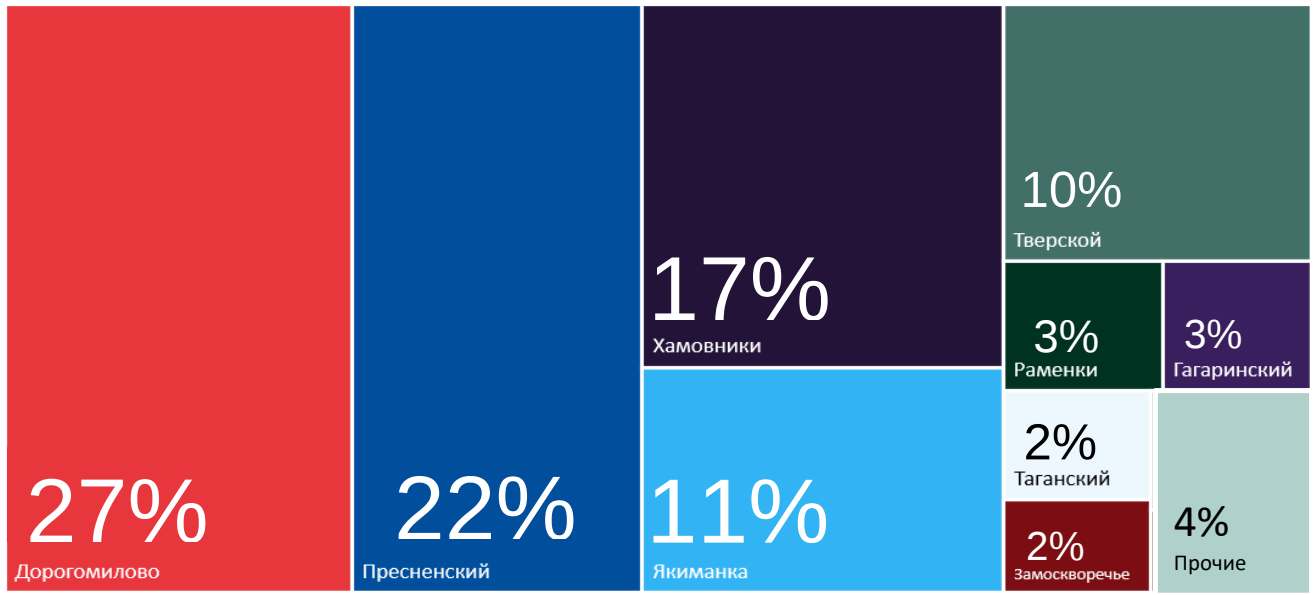
Суммарно запроектировано в премиальных новостройках, %



География предложения по районам

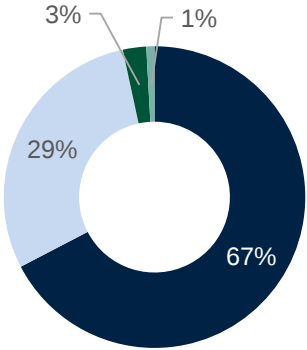
Район	Округ	Ед.	%	Ср. площадь, кв.м
Патриаршие пруды	ЦАО	8	0%	141
Басманный	ЦАО	24	1%	183
Цветной бульвар	ЦАО	38	1%	188
Арбат	ЦАО	58	1%	153
Таганский	ЦАО	81	2%	136
Гагаринский	вне ЦАО	97	3%	75
Даниловский	вне ЦАО	34	1%	44
Замоскворечье	ЦАО	69	2%	76
Раменки	вне ЦАО	104	3%	204
Тверской	ЦАО	399	10%	114
Якиманка	ЦАО	409	11%	153
Хамовники	ЦАО	661	17%	137
Пресненский	ЦАО	862	22%	119
Дорогомилово	вне ЦАО	1029	27%	91
Итого		3873	100%	123

■ Наибольший объем предложения представлен в районе **Дорогомилово - свыше четверти рынка**. Также весомую долю занимают квартиры и апартаменты, расположенные в локациях Пресненского района, Хамовников и Якиманки – по 22%, 17% и 11% соответственно.



Объем предложения по округам, %

■ ЦАО ■ ЗАО ■ ЮЗАО ■ ЮАО



РАЗДЕЛ №2. СПРОС НА РЫНКЕ ПРЕМИАЛЬНЫХ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

INTERMARK
Real Estate

- В сентябре отмечается увеличение общего числа сделок на рынке премиальных новостроек в Москве **на 16% по сравнению с прошлым месяцем и почти на треть (на 31%) в сравнении с прошлым кварталом**. Так, всего в сентябре было заключено **свыше 100 сделок**.
- В течение последнего полугодия, практически каждый месяц (за исключением июля) мы наблюдаем положительную динамику изменения спроса – **с апреля число сделок увеличилось в 2 раза**.

Поквартальная динамика числа сделок

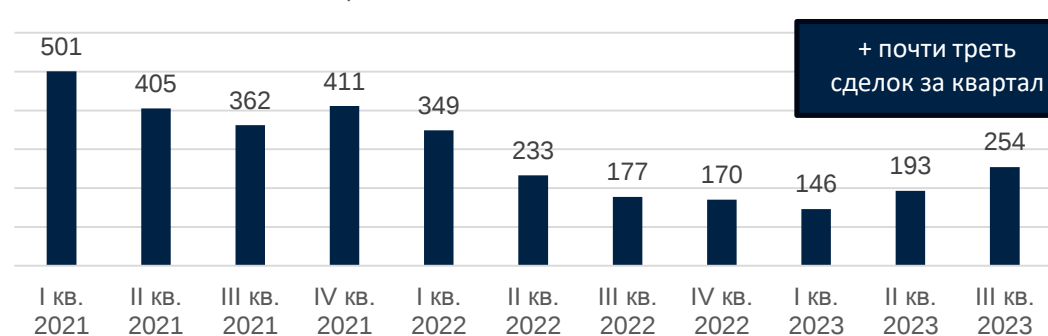
I кв. 2021	ед.	501
II кв. 2021		405
III кв. 2021		362
IV кв. 2021		411
I кв. 2022		349
II кв. 2022		233
III кв. 2022		177
IV кв. 2022		170
I кв. 2023		146
II кв. 2023		193
III кв. 2023		254

Динамика числа сделок

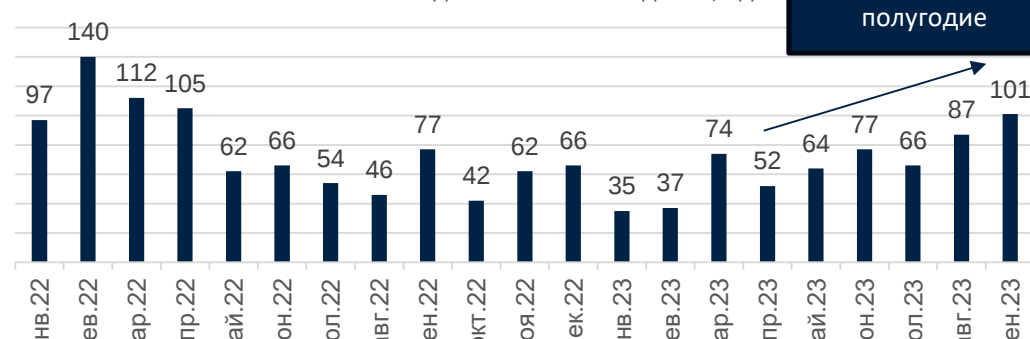
сент. 2021	ед.	157
сент. 2022		77
сент. 2023		101

Прирост за год: 31%

Поквартальная динамика числа сделок, ед.



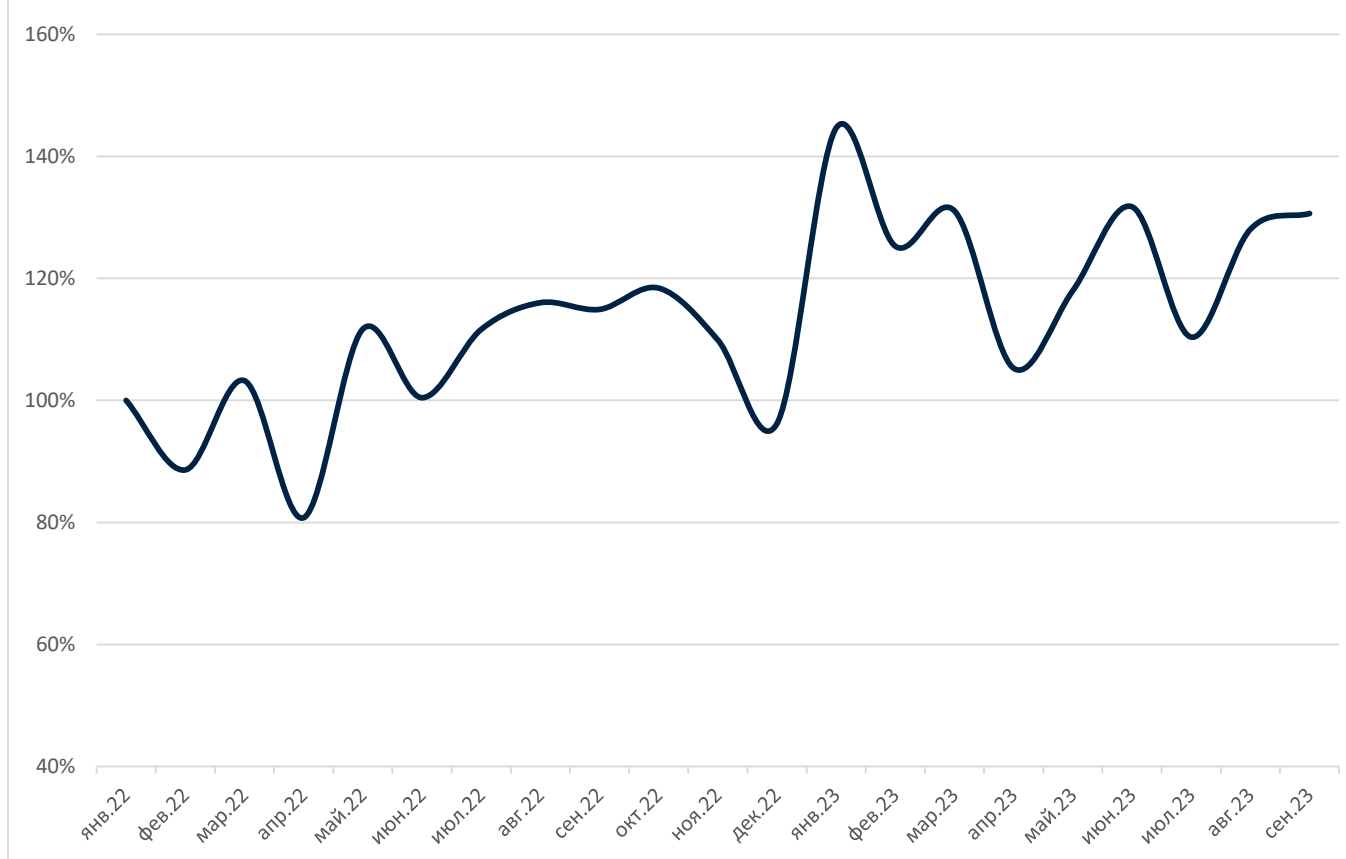
Ежемесячная динамика числа сделок, ед.



РАЗДЕЛ №3. СИТУАЦИЯ С ЦЕНАМИ

INTERMARK
Real Estate

Динамика изменения средней цены сделок (январь 2022г.-100%), %



- В сентябре 2023 года средневзвешенная рублевая цена предложения **достигла 1,6 млн руб./кв.м.**
- Средневзвешенная цена сделок составила 1,3 млн руб. За последний год (сравнивая с сентябрем 2022 г.) средневзвешенная цена **сделок увеличилась на 14%.**
- За последний месяц прирост в цене сделки составил 2%.



Команда

Intermark Real Estate (ранее Savills) - агентство элитной недвижимости, которое существует с 1993 года, - с момента зарождения рынка элитной недвижимости центра Москвы. Команда Intermark Real Estate предоставляет полный спектр услуг в области продажи и аренды элитной жилой недвижимости в Москве, Подмосковье и за рубежом, а также консалтинга, аналитики и инвестиций.



Дмитрий Халин

Управляющий партнер
d.khalin@intermark.ru



Анатолий Довгань

Директор департамента
мониторинга рынка и оценки
a.dovgan@intermark.ru



Юлия Ермолаева

Руководитель проектов
j.ermolaeva@intermark.ru



Ольга Плиткина

Старший аналитик
o.plitkina@intermark.ru



Наталья Зинова

PR-директор
n.zinova@intermark.ru



119034, Москва, Барыковский пер., д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru