



**БЕСТ**  
НОВОСТРОЙ



ЖК «Обыденский 1»

# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

АПРЕЛЬ 2023 Г.

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	СТР. 2
НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА.....	СТР. 3
НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА.....	СТР. 4
РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ.....	СТР. 5
НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ.....	СТР. 6

# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ЭЛИТНОГО КЛАССА

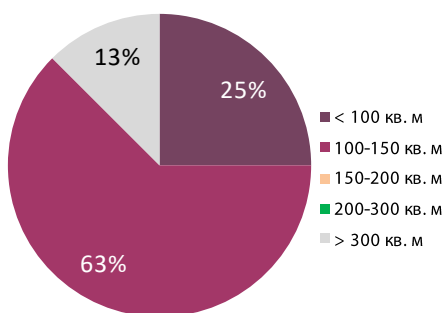
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В апреле объем предложения кв. м квартир значительно вырос в сравнении с мартом на фоне появления новых проектов, а предложение апартментов незначительно снизилось.

ТОП-3 рынка элитной недвижимости по объему предложения (кв. м) являются следующие девелоперские компании: Sminex (Sminex-Интеко), Capital Group, Группа ЛСР с совокупной долей 48%.

Динамика средней цены кв. м квартир обусловлена появлением ЖК Le Dome (6,6 млн руб.), ЖК «Обыденский 1» (2,7 млн руб.), а также изменением структуры предложения.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АПРЕЛЕ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 3 НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Количество сделок в отчетном месяце снизилось в сравнении с предыдущим месяцем на 39%. Большая часть спроса пришлась на квартиры. Наибольшим спросом пользовались лоты площадью от 100 до 150 кв. м. Средняя площадь лота за январь-апрель 2023 г. составила 142 кв. м (+6 кв. м к средней площади лота за 2022 г.)

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- «Обыденский 1» / Sminex-Интеко / ЦАО / Хамовники / новый проект
- Le Dome / Группа ЛСР / ЦАО / Хамовники / новый проект
- Forum / MR Group / ЦАО / Мещанский / новый проект

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ\*

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.  
квартиры / апартаменты

20 / 16

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.  
квартиры / апартаменты

409 (+29%)\* / 234 (+1%)\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М  
квартиры / апартаменты

64,7 (+38%)\* / 31,5 (-2%)\*

КВАРТИРЫ

Средняя цена, руб. / кв. м

2 582 190 (+19%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

408 312 160 (+27%)\*

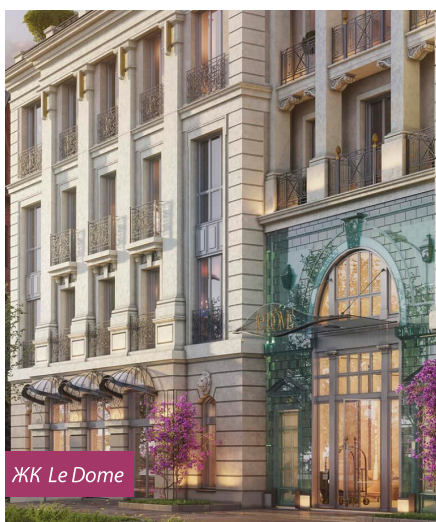
АПАРТАМЕНТЫ

Средняя цена, руб. / кв. м

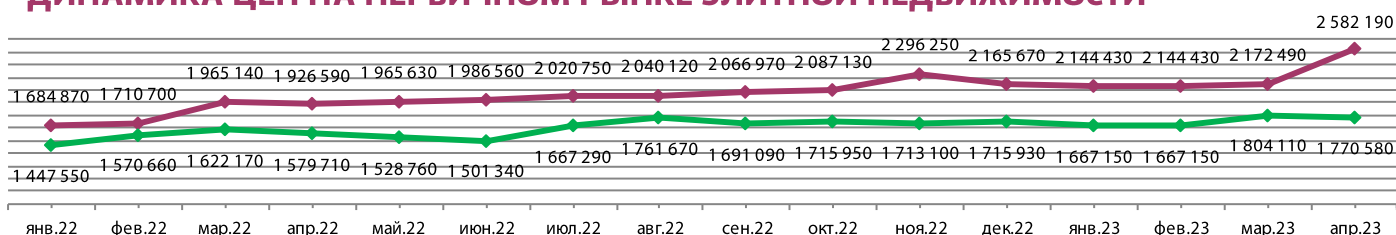
1 770 580 (-2%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

238 037 340 (-5%)\*



## ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ





# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

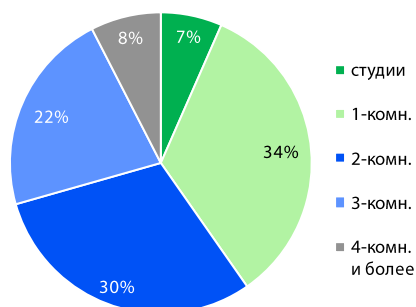
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам апреля 2023 г. лидером по общему объему предложения квартир в проектах бизнес- и премиум-класса стал ЮАО (22%), далее следуют ЗАО (21%) и СЗАО (16%).

Повышение ставки ипотеки (+0,8%) в гос. программах с мая 2023 г. из-за увеличения банковских резервов по ипотеке существенного влияния на спрос в рассматриваемых сегментах не окажет.

Цена кв. м в сегментах «бизнес» и «премиум» практически не изменилась в сравнении с мартом 2023 г. Относительно апреля 2022 г. цены скорректировались от -1% до 0%.

## СТРУКТУРА СПРОСА



**Количество сделок в отчетном периоде снизилось на 9% в сравнении с предыдущим месяцем. Существенных изменений в структуре спроса не зафиксировано. Средняя площадь реализованных квартир составила ≈65 кв. м**

**В АПРЕЛЕ В СЕГМЕНТЕ «БИЗНЕС» НА РЫНОК БЫЛИ ВЫВЕДЕНЫ: 1 НОВЫЙ ПРОЕКТ И 6 НОВЫХ КОРПУСОВ**

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК Era / бизнес-класс / Tekta Group / ЮАО / Даниловский / 1 проект
- ЖК Shagal / бизнес-класс / Донстрой / ЮАО / Даниловский / 4 корпуса
- ЖК Crystal / бизнес-класс / Крост / СЗАО / Хорошево-Мневники / 1 корпус
- ЖК «Level Причальный» / бизнес-класс / Level Group / СЗАО / Хорошево-Мневники / 1 корпус

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ



КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**123**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**446 (+1%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**19 141 (0%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**1 364 864 (0%)\***

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

**1 007 850 (0%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**122 053 840 (-1%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

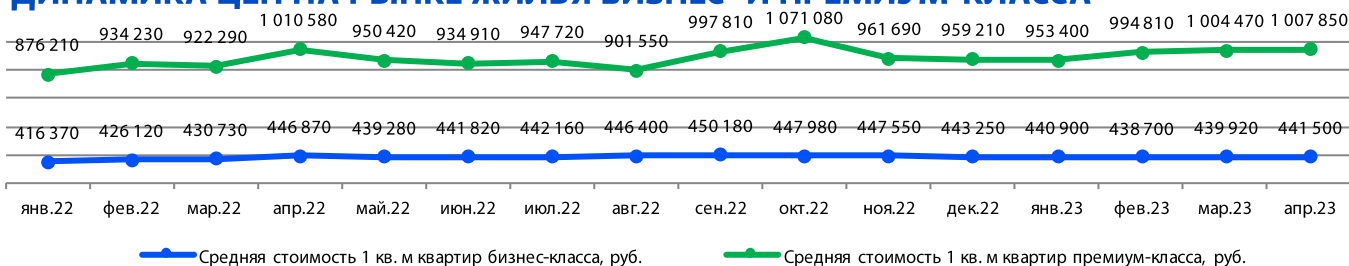
Средняя цена, руб. / кв. м

**441 500 (0%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**30 054 960 (0%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА





# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

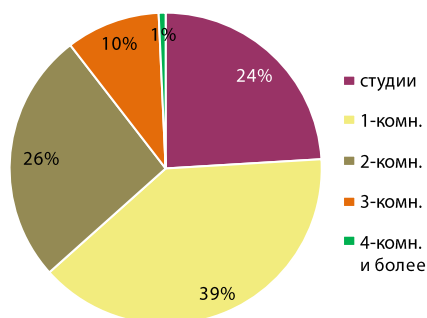
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Основной объем предложения (63%) составили 1-комнатные квартиры и студии: 38% и 25% от общего количества лотов. Доля 2- и 3-комнатных лотов составила 27% и 10%.

Средняя площадь квартир в массовом сегменте составила 44,8 кв. м. Большинство лотов экспонировалось в корпусах на этапе монтажных и отделочных работ (71% от общего количества предложения).

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на рынке жилья массового сегмента выросла на 2% к марту 2023 г. и составила 291 660 руб. за 1 кв. м.

## СТРУКТУРА СПРОСА



По итогам апреля 2023 г. структура спроса изменилась не существенно: доля 1-комнатных квартир уменьшилась до 39% (-1 п. п.), доля студий увеличилась до 24% (+1 п. п.). С использованием ипотеки были заключены 76% всех сделок (-4 п. п. к марту 2023 г.)

В АПРЕЛЕ 2023 Г. НА РЫНОК НОВОСТРОЕК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ВЫВЕДЕНЫ 1 НОВЫЙ КОРПУС И 2 НОВЫХ ПРОЕКТА

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК District 39 / комфорт-класс / ГК «Трансстройинвест» / Рязанский / проект
- ЖК «Графика на воде» / комфорт-класс / ГК «МИЦ» / Печатники / проект
- ЖК ALIA / комфорт-класс / ASTERUS / Покровское-Стрешнево / корпус



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

93

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

329 (-3%)\*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

22 860 (+3%)\*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

999 504 (+2%)\*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

291 310 (+2%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

12 884 820 (+1%)\*

ЭКОНОМКЛАСС

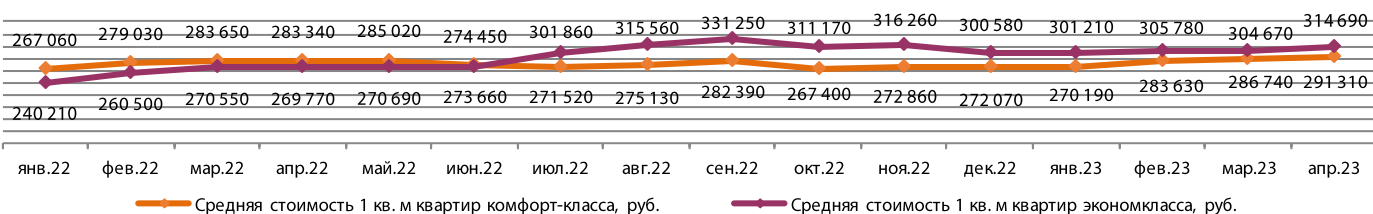
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

314 690 (+3%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

7 773 380 (-4%)\*

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ\*

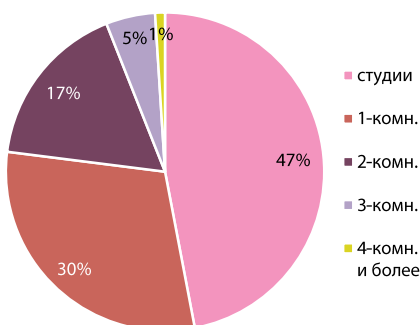
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В отчетном периоде увеличение экспозиции обусловлено поступлением в продажу нового проекта и корпуса, а также нового пула апартаментов в уже реализуемых корпусах.

По итогам апреля 2023 г. основной объем предложения заняли студии (33%) и 1-комнатные лоты (34%). Доля бизнес- и комфорт-класса составила 62% и 33% в общем количестве лотов.

Средневзвешенная цена в апреле продемонстрировала положительную динамику во всех сегментах. При этом средняя площадь также несколько выросла и составила 49,8 кв. м (+1%).

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АПРЕЛЕ 2023 Г. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ НОВЫМ ПРОЕКТОМ И КОРПУСОМ В СЕГМЕНТЕ «БИЗНЕС»



В апреле 2023 г. структура спроса к предыдущему отчетному периоду изменилась незначительно. Средняя площадь экспонируемых и реализованных лотов составила 50 кв. м и 40 кв. м соответственно. На долю ипотечных сделок в отчетном периоде пришлось 55% всех ДДУ по апартаментам

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- Deco Residence / бизнес-класс / ГК «Ташир» / ЮАО / Даниловский / проект
- «Мираполис» / бизнес-класс / ГК «Основа» / СВАО / Ярославский / корпус

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

92

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

151 (+1%)\*\*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

8 139 (+4%)\*\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

405 480 (+5%)\*\*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

1 049 240 (+2%)\*\*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

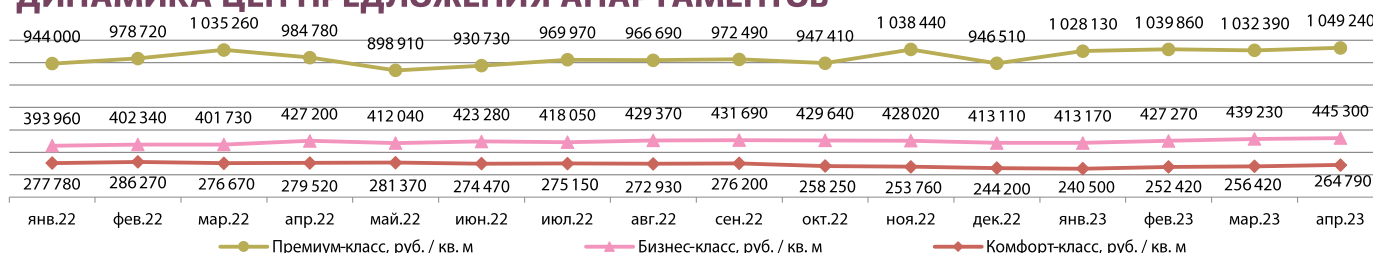
445 300 (+1%)\*\*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

264 790 (+3%)\*\*

## ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

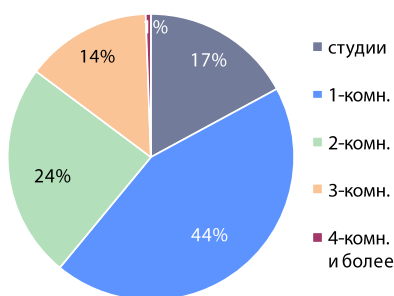
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В отчетном периоде порядка 68% квартир в экспозиции на первичном рынке Новой Москвы приходилось на жилые комплексы от 3 девелоперов: ГК «А101», ГК «Самолет» и ГК «МИЦ».

Основной объем предложения (54%) составили 1-комнатные квартиры и студии: 36% и 18% от общего количества лотов. Доля 2- и 3-комнатных лотов составила 30% и 14%.

По итогам апреля 2023 г. средневзвешенная цена 1 кв. м на первичном рынке жилья Новой Москвы снизилась на 2% и составила 225 810 руб.

## СТРУКТУРА СПРОСА



**ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ПРОЕКТОМ И 11 НОВЫМИ КОРПУСАМИ**



**Доля 1-комнатных квартир в структуре спроса увеличилась до 44% (+5 п. п.), доля студий уменьшилась до 17% (-3 п. п.), доля 2-комнатных квартир увеличилась до 26% (+2 п. п.). Средняя площадь реализованных квартир в апреле существенно не изменилась и составила 45,8 кв. м**

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК «Квартал Марьино» / комфорт-класс / ГК «Самолет» / НАО / проект
- ЖК «Бунинские кварталы» / комфорт-класс / ГК «А101» / НАО / 5 корпусов
- ЖК «Новое Внуково» / комфорт-класс / ГК «Самолет» / НАО / 3 корпуса
- ЖК «Остафьево» / комфорт-класс / ГК «Самолет» / НАО / корпус
- ЖК «Перedelкино Ближнее» / комфорт-класс / ГК «Абсолют» / НАО / корпус
- ЖК «Цветочные поляны» / комфорт-класс / ГК «МИЦ» / НАО / корпус

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**38**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**258 (-3%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**18 755 (+10%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**897 532 (+9%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

**261 410 (-1%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

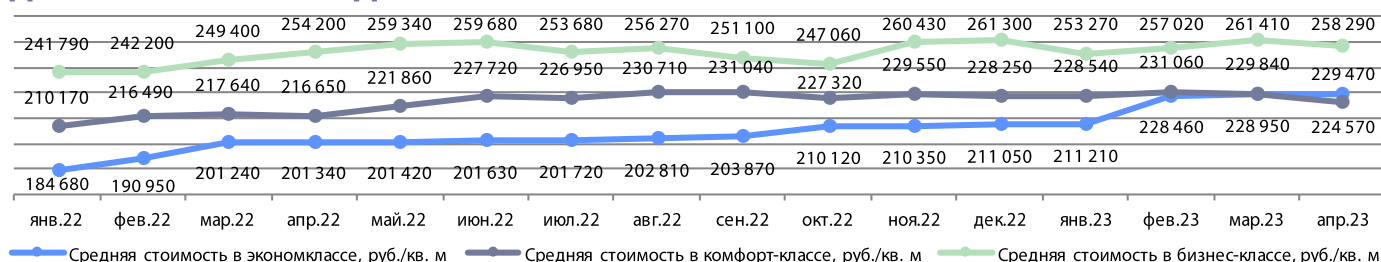
**229 840 (-2%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

**228 950 (0%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК FAMOUS

**Адрес:** г. Москва, ЗАО, Багратионовский пр-д, вл. 5 (м. «Парк Победы», м. «Багратионовская», м. «Фили», ж/д ст. Фили)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 58 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 39,7 - 127,1 кв. м / 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** премиальный небоскреб, расположенный в современном квартале «Фили Сити», в окружении аллей и скверов. Футуристическая авторская архитектура выполнена ведущим московским бюро ADM.



### ЖК SYMPHONY 34

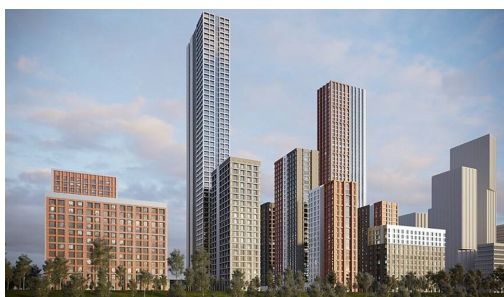
**Адрес:** г. Москва, САО, 2-ая Хуторская ул., д. 34 (м. и МЦД «Дмитровская»)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 36–43–49–54 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 26 - 141 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** жилой комплекс воплощает в себе прогресс и инновации сразу в трех аспектах — в технологии строительства, дизайне и организации жилой среды. Жители здесь смогут найти баланс между уединением закрытого двора и динамичной жизнью мегаполиса.



### ЖК CITY BAY

**Адрес:** г. Москва, СЗАО, Волоколамское ш., вл. 93-97 (м. «Тушинская», м. «Волоколамская», м. «Трикоотажная» МЦД)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 12 – 54 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 25,8 - 116,8 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** City Bay – это 4 современных квартала, названных именами 4 мировых океанов: Indian, Pacific, Atlantic и North. Расположение в одном из самых зеленых районов СЗАО – Покровском-Стрешнево



### ЖК «МЕТРОПОЛИЯ»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 30 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 24,2 - 95,9 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** жилой комплекс от архитектурного бюро SPEECH состоит из 7 монолитных башен с фасадами из клинкерного кирпича. В составе проекта: подземный паркинг, ДОУ. Первые этажи жилых корпусов отведены под магазины, кафе, отделения банков и различных сервисов.



### ЖК FORST

**Адрес:** г. Москва, ЮАО, ул. Автозаводская, 24А (м. «Тульская», «Автозаводская»)

**Девелопер:** Forma

**Этажность:** 21 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 28 - 184 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4, 5

**Описание проекта:** комплекс, состоящий из пяти корпусов, строится в непосредственной близости к воде, что гарантирует атмосферу уединенного острова в центре мегаполиса. В проекте предусмотрены чуть больше 800 квартир, впечатляющее разнообразие планировок и редких форматов.

## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК «АКВИЛОН МИТИНО»

**Адрес:** г. Москва, СЗАО, Митино, с. Рождествено (м. «Пятницкое шоссе»)

**Девелопер:** Аквилон Инвест

**Этажность:** 25 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 28 - 134 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** в отделке комплекса используются современные экологические материалы, качество которых подтверждается сертификатом высочайшего уровня недвижимости GREEN ZOOM – золотой знак «зеленого» стандарта.



### ЖК «НОВОЕ ЗАМИТИНО»

**Адрес:** Московская область, г. о. Красногорск, дер. Сабурово

**Девелопер:** Metrofond Development

**Этажность:** 4 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 30,5 - 75,1 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** экологичный малоэтажный комплекс комфорт-класса. Закрытый и безопасный внутренний двор с продуманным общественным пространством и благоустройством. Проектом предусмотрены ДОУ на 100 и на 600 мест, а также современная новая школа на 1 100 человек.



### ЖК «ГОРОД В ЛЕСУ»

**Адрес:** Московская область, г. о. Красногорск, п. Отрадное, Одинцовский район, ул. Лесная (м. «Пятницкое шоссе»)

**Девелопер:** ООО «ПроГород»

**Этажность:** 7–15 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 26 - 144 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** фасады отличаются цветовым решением, архитектурными стилистическими приемами, декоративными элементами и разнообразием используемых материалов. Проектом предусмотрены школа и детский сад, а также собственный благоустроенный лесопарк площадью 7 га.



### ЖК SOUL

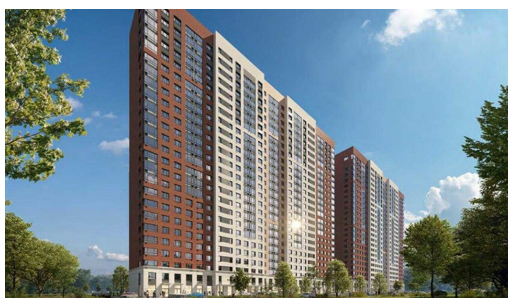
**Адрес:** г. Москва, САО, ул. Часовая, вл. 28

**Девелопер:** Forma

**Этажность:** 21 эт.

**Площадь лотов / количество комнат:** 25,5 - 135 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** жилой комплекс бизнес-класса расположен в районе «Аэропорт». Архитектурная концепция от британское бюро SimpsonHaugh. Доминантой общественного пространства станет Изофабрика, построенная в 1933-1941 гг. в духе раннего итальянского Ренессанса, где разместятся частный детский сад, мастерские для взрослых и детей, рестораны и кафе.



### ЖК «АКВИЛОН BESIDE»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Рязанский пр-т, вл. 2, стр. 25

(м. и МЦК «Нижегородская»)

**Девелопер:** Аквилон Инвест

**Этажность:** 25 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 18,65 - 84,12 кв. м / студии, 1, 2, 3

**Описание проекта:** помимо жилых домов в рамках проекта планируется строительство социальных объектов, помещение детского клуба «Аквилон KIDS», а также подземных и наземных паркингов.



## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК «АКВИЛОН PARK»

**Адрес:** г. Москва, НАО, пос. Коммунарка, вблизи ул. Фитаревская (м. «Коммунарка»)

**Девелопер:** Аквилон Инвест

**Этажность:** 14 эт.

**Площадь лотов / количество комнат:** 25,1- 79,1 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** жилой комплекс комфорт-класса в районе Коммунарка Новой Москвы. Благоприятная экология, действующая инфраструктура сложившегося района, высокое качество строительства.



### ЖК «ФИЛИ СИТИ»

**Адрес:** г. Москва, ЗАО, Багратионовский пр-д, вл. 5 (м. «Парк Победы», м. «Багратионовская», м. «Фили», ж/д ст. Фили)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 22 – 43 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 25,0 -135,2 кв. м / студия, 1, 2, 3, 4, 5

**Описание проекта:** жилой комплекс является совместной работой известных архитектурных бюро SPEECH и ADM. В проекте сочетаются принципы квартальной застройки с закрытым двором и высотного строительства.



### ЖК «ПАВЕЛЕЦКАЯ СИТИ»

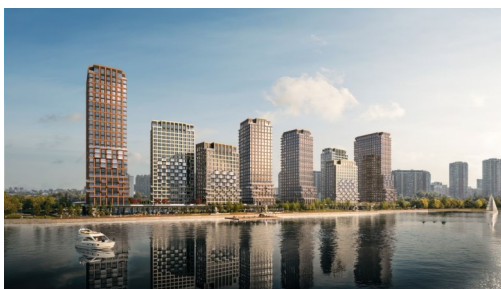
**Адрес:** г. Москва, ЮАО, Дубининская ул., вл. 59–69 (м. «Павелецкая», м. «Серпуховская», м. «Тульская»)

**Девелопер:** Level Group / MR Group

**Этажность:** 9 – 46 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 20 - 172 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** жилой комплекс бизнес-класса состоит из 5 корпусов переменной этажности, объединенных подземным паркингом, кровля которого является благоустроенным внутренним двором.



### ЖК PORTLAND

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, ул. Южнопортовая, вл. 42 (м. и МЦД «Печатники»)

**Девелопер:** Forma

**Этажность:** 22 – 29 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 24,6-131 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** жилой комплекс бизнес-класса возводится на первой линии набережной Москвы-реки, архитектурный проект от голландского бюро De Architekten CIE представляет собой восемь разноэтажных башен с панорамным остеклением, объединенные торговыми галереями, на крышах которых будут устроены цветущие сады, террасы с шезлонгами, лаунжи.