



БЕСТ
НОВОСТРОЙ



ЖК «Открытый парк»

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ФЕВРАЛЬ 2022

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

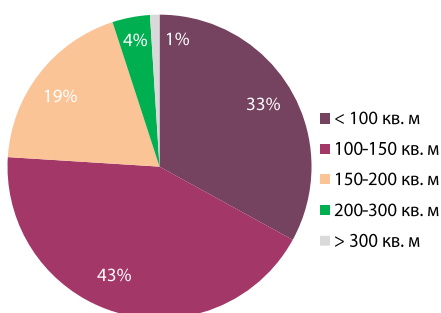
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В рейтинге районов по средней удельной стоимости элитного жилья в новостройках лидирующие позиции занимают Пресненский, Замоскворечье и Якиманка.

По итогам февраля 2022 г. средневзвешенная цена 1 кв. м на первичном рынке элитной недвижимости составила 1,656 тыс. руб. (+3% к предыдущему отчетному периоду).

В феврале 2022 г. на рынке столичной элитной недвижимости застройщики активно использовали скидки и акции: их наличие отмечалось более чем в 70% объектов.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НЕ ВЫХОДИЛИ

Относительно предыдущего отчетного периода уровень покупательской активности остался на прежнем уровне. В структуре спроса существенных изменений зафиксировано не было: наибольшей популярностью у покупателей по-прежнему пользовались лоты площадью 100-150 кв. м

ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ*

- ЖК «Лаврушинский» / SMINEX / Якиманка
- ЖК «Бадаевский» / Capital Group / Дорогомилово
- Апарт-комплекс «Новый Арбат 32» / «Балтийская строительная компания» / Арбат
- Апарт-комплекс «Резиденция Тверская» / Kovaks / Тверской
- ЖК «Чистые пруды» / SMINEX / Басманный

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ*

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

20 / 15

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

367 (-5%)** / 172 (+2%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

59,4 (-4%)** / 27,7 (+1%)**

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

1 710 700 (+2%)**

Средний бюджет покупки, руб.

277 014 850 (+2%)**

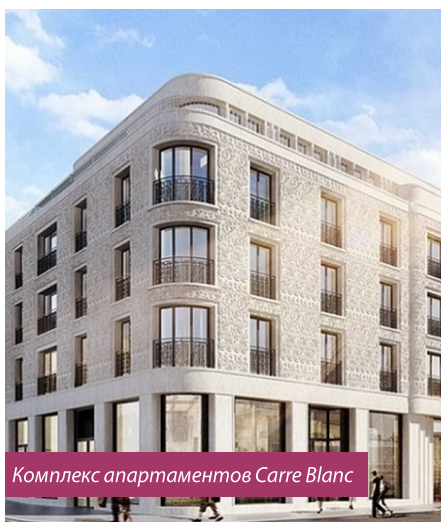
АПАРТАМЕНТЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

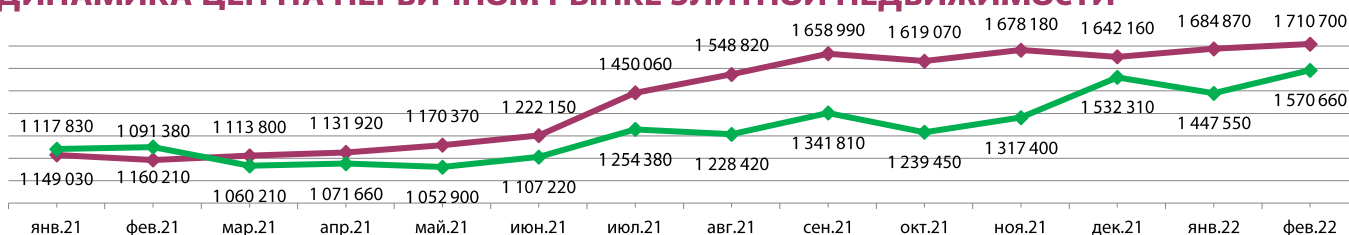
1 570 660 (+9%)**

Средний бюджет покупки, руб.

252 667 520 (+8%)**



ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ





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

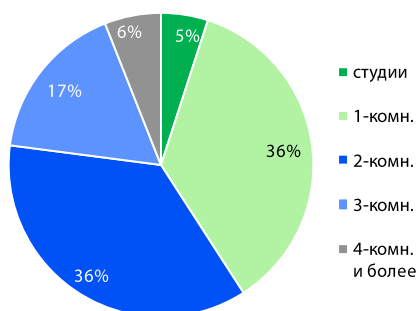
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам февраля 2022 г. лидерство по общему объему предложения квартир в проектах бизнес- и премиум-класса сохранил ЮАО (23%), далее следуют ЗАО (22%) и СЗАО (20%).

В отчетном периоде доля сделок с ипотекой в бизнес-классе составила 47%, тогда как по итогам 2021 г. этот показатель был зафиксирован на уровне 55% (+4 п. п.), в сравнении с 2020 г.

В начале 2022 г. доля сделок с использованием заемных средств в премиум-классе осталась на прежнем уровне – 36%. По итогам 2021 г. доля ипотеки в сделках составила 35%, в 2020 г. – 32%.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ФЕВРАЛЕ 2022 Г. НА
РЫНОК НОВОСТРОЕК
БИЗНЕС-КЛАССА ВЫШЛО
5 НОВЫХ КОРПУСОВ



Продолжающийся рост цены квадратного метра оказал влияние на структуру спроса. Покупатели делают выбор в пользу менее габаритных квартир с более доступным бюджетом покупки. В сравнении с февралем 2021 г. доля 3-комнатных лотов снизилась на 5 п. п.

НОВЫЕ КОРПУСА

- ЖК iLove / бизнес-класс / Кортрос / СВАО / Останкинский
- ЖК Prime Park / бизнес-класс / Optima Development / CAO / Хорошевский
- ЖК West Garden / бизнес-класс / Интеко / ЗАО / Раменки
- ЖК «Остров» / бизнес-класс / Донстрой / СЗАО / Хорошево-Мневники
- ЖК Primavera / бизнес-класс / ИФД Капиталь / СЗАО / Покровское-Стрешнево

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

105

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

333 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

12 781 (0%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

916 822 (-1%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

934 230 (+7%)*

Средний бюджет покупки, руб.

136 254 300 (+12%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

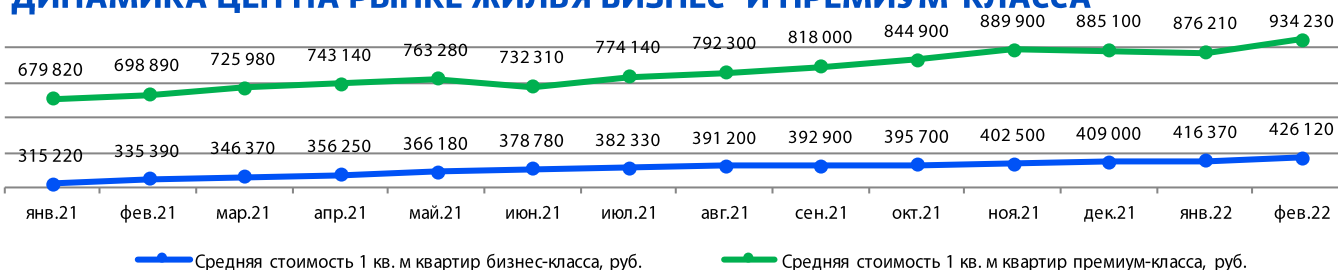
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

426 120 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

29 864 800 (+1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА





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

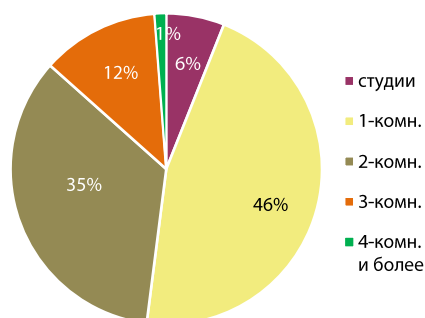
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Около 71% от общей площади квартир в экспозиции массового сегмента приходится на 4 административных округа г. Москвы: ЮВАО (29%), ЗАО (17%), САО (14%) и СВАО (11%).

В феврале 2022 г. на рынке жилья массового сегмента стали активнее использовать специальные условия покупки: скидки и акции предлагались примерно в 60% объектов.

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена 1 кв. м на рынке жилья массового сегмента была зафиксирована на уровне 278 860 руб. (+4,6% к январю 2022 г.).

СТРУКТУРА СПРОСА



В ФЕВРАЛЕ 2022 Г. НА РЫНОК НОВОСТРОЕК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ВЫШЛИ 1 НОВЫЙ ПРОЕКТ И 7 НОВЫХ КОРПУСОВ

Рост ключевой ставки на 1% в середине месяца и цены квадратного метра на 4,6% повлияли на изменение структуры спроса. Предпочтения покупателей смещаются в пользу 1-комнатных вариантов, доля которых выросла на 4 п. п. относительно прошлого месяца

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК «Открытый парк» / комфорт-класс / ПИК / Метрогородок / проект
- ЖК «1-й Ленинградский» / комфорт-класс / ФСК / Молжаниновский / корпус
- ЖК «Волжский парк» / комфорт-класс / ПИК / Текстильщики / 2 корпуса
- ЖК «Митинский лес» / комфорт-класс / ПИК / Митино / 2 корпуса
- ЖК «Полярная 25» / комфорт-класс / ПИК / Южное Медведково / корпус
- ЖК «Зеленая вертикаль» / экономкласс / Э.К. Девелопмент / Чертаново Южное / корпус

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

87

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

259 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

13 485 (-4%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

659 271 (-5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

279 030 (+4%)*

Средний бюджет покупки, руб.

13 677 710 (+3%)*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

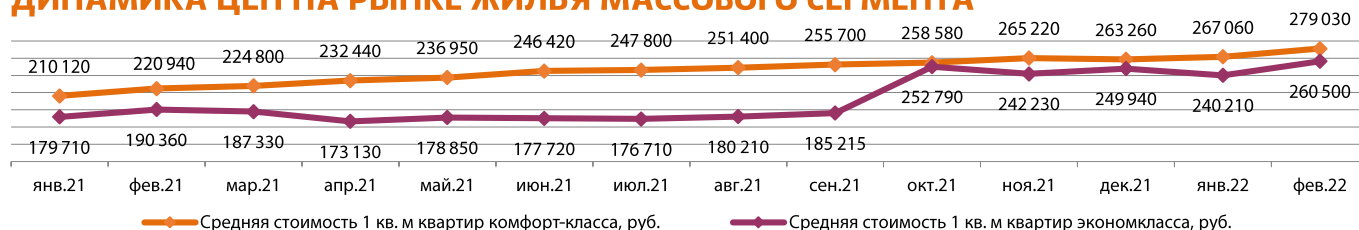
260 500 (+8%)*

Средний бюджет покупки, руб.

9 868 300 (-8%)*



ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА





ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

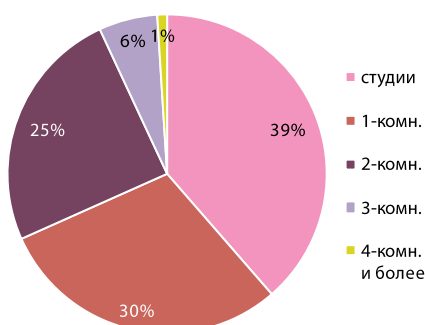
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Средняя площадь апартаментов комфорт- и бизнес-класса в экспозиции составляет 37 и 61 кв. м, при этом квартиры сопоставимого класса имеют площадь 49 и 70 кв. м соответственно.

В феврале 2022 г. большинство лотов экспонировалось в комфорт- и бизнес-классе (43% и 37%). Доля апартаментов эконом- и премиум-класса составила 15% и 5% соответственно.

По итогам февраля 2022 г. удельная стоимость апартаментов г. Москвы продемонстрировала положительную динамику во всех сегментах на фоне изменения структуры предложения.

СТРУКТУРА СПРОСА



По итогам отчетного периода структура спроса практически не изменилась. Основная доля сделок по-прежнему приходится на студии и 1-комнатные лоты, доля которых составила суммарно около 70%. Это наиболее доступный для покупки и инвестирования тип лотов

В ФЕВРАЛЕ 2022 Г. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ПРОЕКТОМ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- «Лофт на Херсонской» / экономкласс / Империял / Черемушки



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

81

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

131 (-2%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

5 783 (+3%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

270 520 (+4%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

978 720 (+4%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

402 340 (+2%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

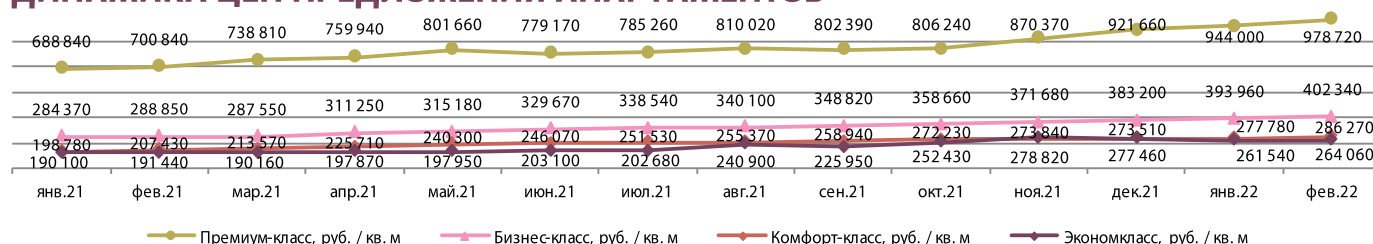
286 270 (+3%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

264 060 (+1%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



©«БЕСТ-Новострой», 2022

*БЕЗ УЧЕТА ОБЪЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ММДЦ «МОСКВА-СИТИ», МФК «МИР МИТИНО» И В НОВОЙ МОСКВЕ
**РОСТ/СНИЖЕНИЕ К ЯНВАРЮ 2021 Г.

данные bnMAP.pro



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

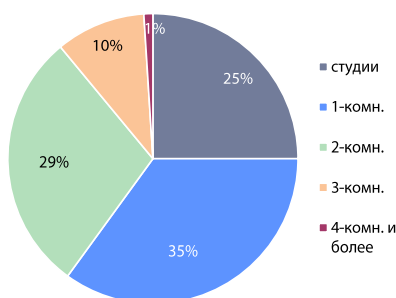
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Порядка 30% от общего количества корпусов на реализации на территории Новой Москвы экспонируются с остаточным объемом предложения (менее 10 лотов в 1 корпусе).

В феврале 2022 г. средневзвешенная цена 1 кв. м на рынке первичного жилья Новой Москвы показала положительную динамику (+3% к январю 2022 г.) и составила 214 500 руб.

По итогам отчетного месяца зафиксировано увеличение количества предложения с отделкой. Так, из 30 жилых комплексов в реализации в рамках 21 предлагаются квартиры с отделкой.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ФЕВРАЛЕ 2022 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 15 НОВЫМИ КОРПУСАМИ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ



В феврале 2022 г. на рынке недвижимости Новой Москвы сохранялся высокий уровень спроса, в том числе благодаря поступлению в реализацию объемов предложения в новых корпусах на начальных этапах строительства

НОВЫЕ КОРПУСА

- ЖК «Бунинские луга» / комфорт-класс / ГК ПИК / НАО / 2 корпуса
- ЖК «Остафьево» / комфорт-класс / Самолет Девелопмент / НАО / 3 корпуса
- ЖК «Первый Московский» / комфорт-класс / Абсолют Недвижимость / 1 корпус
- ЖК «Прокшино» / комфорт-класс / ГК А101 / НАО / 6 корпусов
- ЖК «Середневский лес» / комфорт-класс / ГК ПИК / НАО / 1 корпус
- ЖК «Цветочные поляны» / комфорт-класс / ГК МИЦ / НАО / 2 корпуса

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

30

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

207 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

10 680 (+4%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

532 026 (+4%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

242 200 (0%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

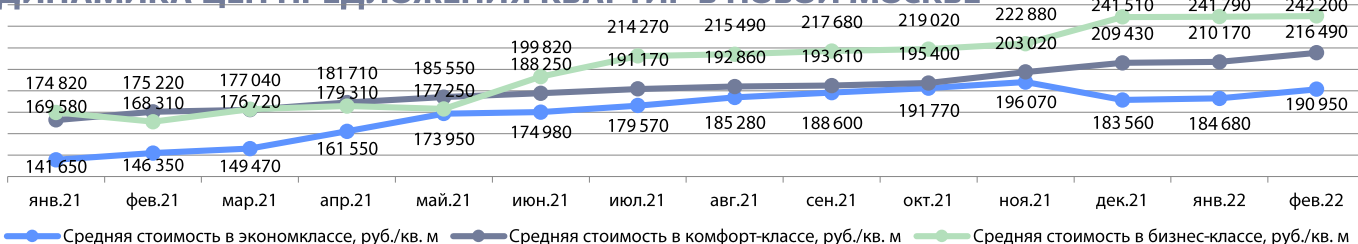
216 490 (+3%)*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

190 950 (+3%)*

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК HIDE

Адрес: г. Москва, ЗАО, Раменки, 1-й Сетуньский пр-д, вл. 6-10 (м. «Киевская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 41 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 43 - 190 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: Композиция жилого комплекса включает 3 башни и одноэтажное здание с лобби. Максимальное количество квартир будут иметь живописные виды на сталинские высотки, «Москва-Сити», Воробьевы горы, реки и зелень.



ЖК SYMPHONY 34

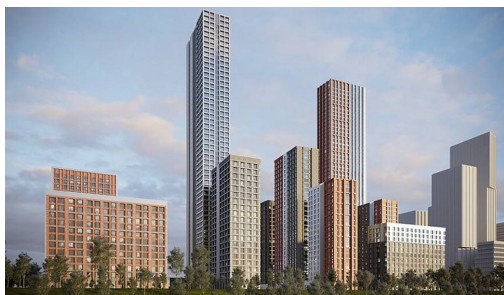
Адрес: г. Москва, САО, р-н Савеловский, 2-ая Хуторская ул., д. 34 (м. и МЦД «Дмитровская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 36–43–49–54 эт.

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

Описание проекта: 4 башни переменной этажности, их нерегулярное расположение и оригинальная концепция в сочетании с единым архитектурным сюжетом создают атмосферу идеальной музыкальной композиции.



ЖК CITY BAY

Адрес: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., вл. 93-97 (м. «Тушинская», м. «Волоколамская», м. «Триколотажная» 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»

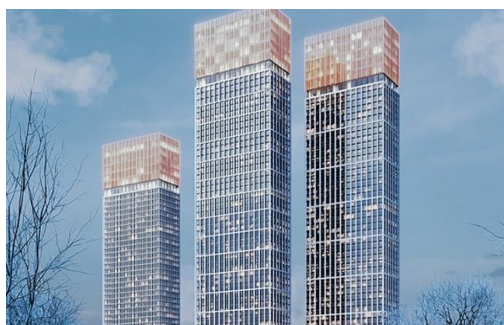
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Южнопортовый, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

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 MOD

Адрес: г. Москва, СВАО, Марьино Роща, ул. 4-я Марьино Рощи, вл. 12 (м. «Марьино Роща»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 9, 44-55 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 30 - 113 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: Новый архитектурный проект жилого комплекса премиум-класса — это 5 разновысотных корпусов в стиле функционального модернизма от бюро Kleinewelt Architekten. В состав проекта входят 2 клубных дома по 9 этажей и 3 небоскрёба высотой 44-55 этажей.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «АКВИЛОН МИТИНО»

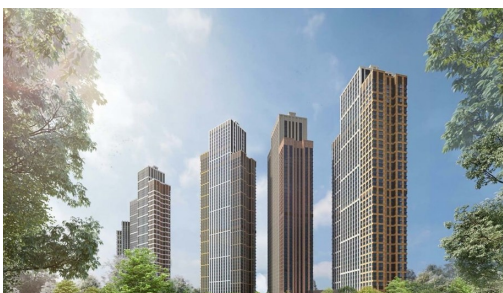
Адрес: г. Москва, СЗАО, Митино, с. Рождествено (м. «Пятницкое шоссе»)

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 WILL TOWERS

Адрес: г. Москва, ЗАО, пересечение ул. Минской с Киевским направлением МЖД в пойме реки Раменки (м. «Раменки», м. «Минская»)

Девелопер: УЭЗ

Этажность: 52–56 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 26 - 149 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: у комплекса предусмотрен собственный парк и выход к реке Раменка. Внутри домов - продуманная инфраструктура с зоной ритейла, ландшафтным благоустройством и функциональным зонированием.



ЖК DREAM TOWERS

Адрес: г. Москва, ЮАО, пр-т Андропова, д. 9 (м. «Технопарк»)

Девелопер: СЗ ТПУ «Технопарк»

Этажность: 6–23 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 40 - 233 кв. м / 1, 2, 3, 4, 5, 6

Описание проекта: Концепция комплекса основана на классической архитектуре Нью-Йорка начала XX века в стиле Ар-деко, а современные энергоэффективные материалы европейского класса, вентилируемые фасады, просторные входные группы с высокими потолками, оригинальные технологические решения подчеркивают высокий статус проекта.



ЖК VERY

Адрес: г. Москва, СВАО, Ботаническая, 29 (м. «Фонвизинская»)

Девелопер: ГК «Основа»

Этажность: 31 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 50 - 136 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: В рамках проекта планируется возвести 4 жилых дома и полноценную инфраструктуру, включая спортивный центр. ЖК VERY отличается концепцией, созданной по принципам эко-архитектуры от проектного бюро APEX. Центральное место в проекте занимает природа.



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 GLORAX AURA BELORUSSKAYA

Адрес: г. Москва, САО, 1-я ул. Ямского Поля, вл. 28, стр. 3 (м. «Белорусская»)

Девелопер: GloraX

Этажность: 21 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 31-165 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: клубный формат дома на 183 апартаментов с классической архитектурой от международного бюро MLA+. Высота потолков варьируется от 3,15 до 3,45 м. Все апартаменты будут с предчистовой отделкой white box. Вместительный паркинг с поддерживаемой комфортной температурой расположится на 3 подземных уровнях.



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.