



ЖК Foriver

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ИЮЛЬ 2020

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

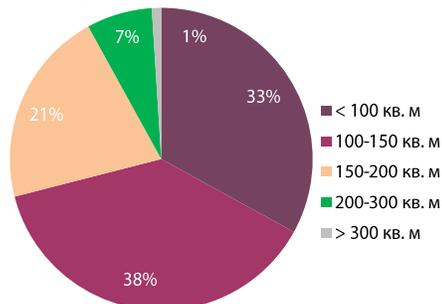
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На рынке наблюдаются разнонаправленные тенденции для апартаментов и квартир обусловленные структурными изменениями предложения – ряд объектов временно снят с экспозиции.

Более половины объема предложения элитных лотов сконцентрировано в новостройках, расположенных в 4 районах: Хамовники, Якиманка, Тверской и Арбат (67% объема экспозиции).

По итогам июля 2020 г. на рынке элитной недвижимости столицы средняя площадь квартир составила 153 кв. м, а апартаментов – 124 кв. м, что чуть меньше среднегодовых показателей.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ТЕЧЕНИЕ ИЮЛЯ 2020 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫШЕЛ 1 НОВЫЙ ПРОЕКТ АПАРТАМЕНТОВ

Уровень покупательской активности на рынке элитного жилья пока не восстановился ввиду значительных валютных колебаний и высокой неопределенности развития экономической ситуации как внутри страны, так и за рубежом. Однако количество обращений потенциальных клиентов демонстрирует стабильность

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- «Дом в Газетном» / Тверской / «Концерн Лусине» / Апартаменты



«Дом в Газетном»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ*

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты / смешанные

34 / 24 / 1

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

578 (-8%)* / 627 (+3%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

89,3 (-7%)* / 76,9 (0%)*

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

1 033 540 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

159 728 940 (+2%)*

АПАРТАМЕНТЫ

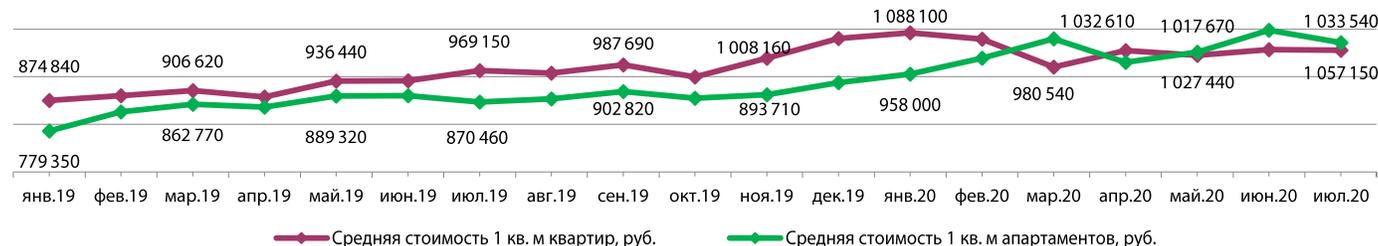
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

1 057 150 (-4%)*

Средний бюджет покупки, руб.

129 628 120 (-7%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

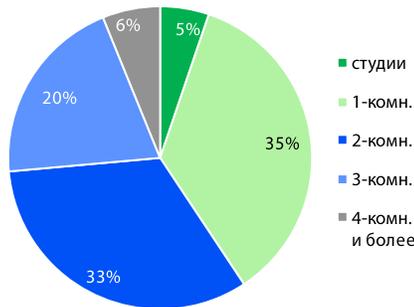
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В июле 2020 г. лидерами по общему объему предложения квартир в корпусах на реализации стали ЮАО и ЗАО (по 17% соответственно), третью строчку рейтинга занимает СЗАО (16%).

Доля нового проекта бизнес-класса в общей структуре предложения составила менее 1%, в следствие чего его выход не оказал существенного влияния на показатели сегмента.

Доля корпусов, в рамках которых экспонируются лоты с отделкой различного уровня, составляет 29% в проектах бизнес-класса, в премиум-классе данный показатель выше и достигает 49%.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ТЕЧЕНИЕ ИЮЛЯ 2020 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Г. МОСКВЫ ВЫШЕЛ ВСЕГО 1 НОВЫЙ ПРОЕКТ БИЗНЕС-КЛАССА



По итогам июля 2020 г. на первичном рынке бизнес-класса зафиксировано очередное снижение объема предложения (-8% к июню 2020 г.), при этом в проектах премиум-класса объем экспозиции остался на сопоставимом уровне с предыдущим отчетным периодом

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ИЮЛЕ 2020 Г.

- ЖК FORIVER / бизнес-класс / INGRAD / ЮАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

119

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

338 (-1%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

12 310 (-7%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

988 150 (-7%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

602 910 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

70 769 690 (0%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

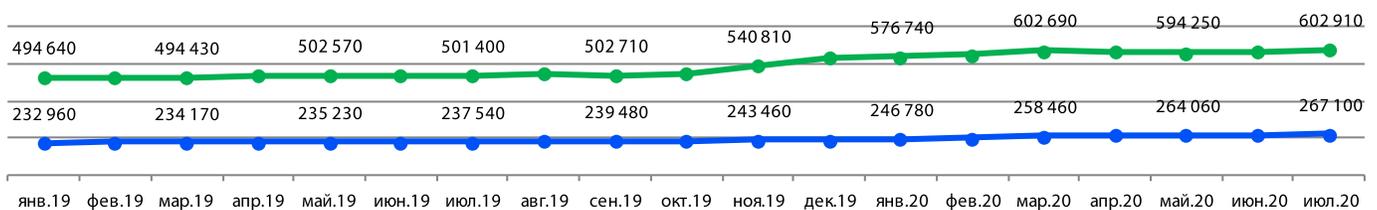
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

267 100 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

20 619 410 (+2%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



— Средняя стоимость 1 кв. м квартир бизнес-класса, руб.

— Средняя стоимость 1 кв. м квартир премиум-класса, руб.

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

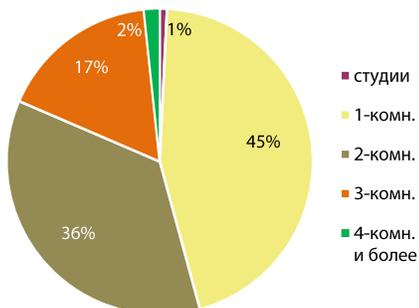
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода более 55% от общего объема предложения новостроек комфорт- и экономкласса по-прежнему приходится на 2 округа: ЮВАО (37%) и СВАО (19%).

Рынок массового сегмента 2-ой месяц подряд активно пополняется новыми жилыми комплексами. После периода самоизоляции девелоперы наращивают число проектов в реализации.

По итогам июля 2020 г. средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке массового сегмента осталась без изменений и составила 177 840 руб.

СТРУКТУРА СПРОСА



В июле 2020 г. объем сделок был сопоставим с июньскими показателями. Главными стимулирующими факторами спроса являются пролонгация действия ипотеки с господдержкой и в целом снижение ипотечных ставок за счет коррекции ключевой ставки ЦБ РФ на 0,25 п. п.

В ИЮЛЕ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ПОПОЛНИЛСЯ 4 НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ И 5 КОРПУСАМИ В СОСТАВЕ 3 КОМПЛЕКСОВ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- «Амурский парк» / комфорт-класс / ГК ПИК / ВАО
- «Большая Очаковская 2» / комфорт-класс / ГК ПИК / ЗАО
- «Красноказарменная 15» / комфорт-класс / ГК ПИК / ЮВАО
- «Н74» / комфорт-класс / «Патек Групп» / ЮВАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

93

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

301 (+8%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

17 543 (-5%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

998 840 (-5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

181 280 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

10 405 480 (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

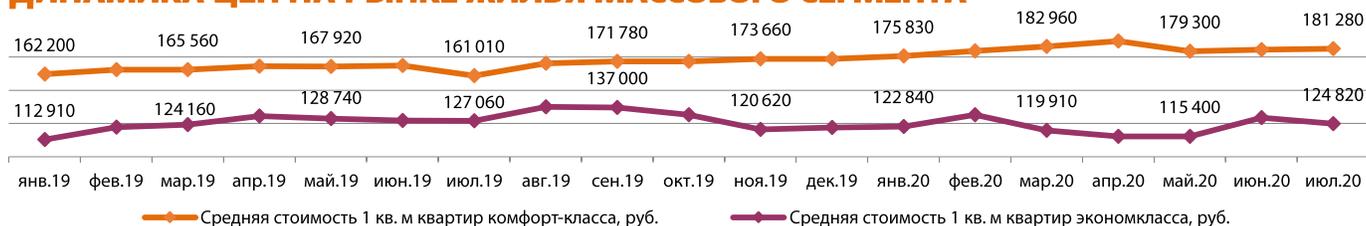
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

124 820 (-3%)*

Средний бюджет покупки, руб.

6 318 480 (-4%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

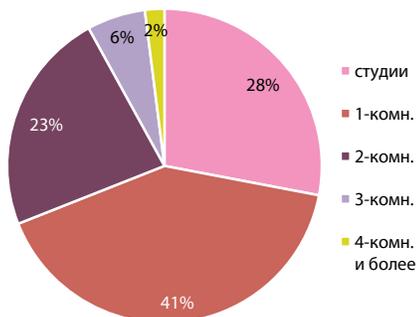
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В июле 2020 г. на первичном рынке апарт-апартаментов, несмотря на поступление в продажу 1 нового корпуса, отмечено небольшое сокращение объема предложения.

Наибольшее предложение апарт-апартаментов в г. Москве сосредоточено в проектах бизнес- и комфорт-класса, доля которых в общем объеме составляет 50% и 32% соответственно.

Средняя цена квадратного метра апарт-апартаментов по итогам июля 2020 г. остается стабильной. В эконом классе небольшое снижение цен связано с изменением структуры экспозиции.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ИЮЛЕ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ КОРПУСОМ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМОМ ПРОЕКТЕ



В июле 2020 г. благодаря снижению ипотечных ставок на фоне коррекции ключевой ставки ЦБ РФ на 0,25 п. п. и запуска программы господдержки зафиксирован рост сделок с использованием заемных средств, а также отмечается увеличение средней площади реализованного лота

НОВЫЕ КОРПУСА

- «Новоданиловская 8» / бизнес-класс / Самолет Девелопмент / ЮАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

89

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

140 (-1%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

8 643 (-2%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

533 795 (-2%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

585 020 (0%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

257 060 (+1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

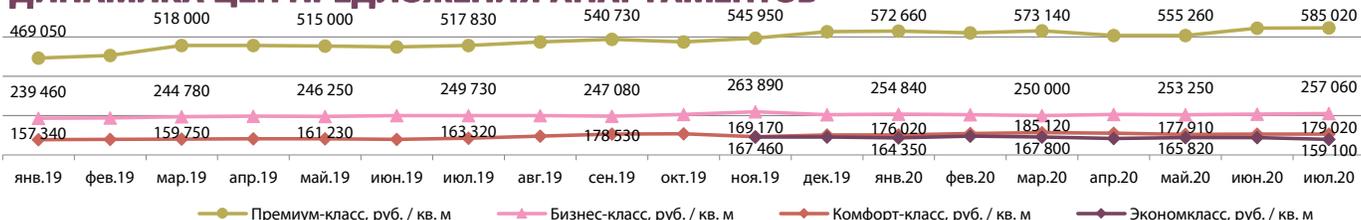
179 020 (0%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

159 100 (-4%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

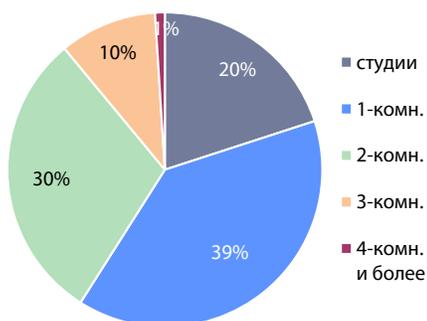
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам июля 2020 г. зафиксировано значительное снижение объема предложения, что обусловлено временным снятием с реализации существенного количества квартир.

В июле 2020 г. средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Новой Москвы составила 141 760 руб. за кв. м (+2% относительно июня 2020 г.).

Более 30% корпусов от общего количества на реализации на первичном рынке жилья Новой Москвы экспонируются с остаточным предложением (менее 10 квартир в 1 корпусе).

СТРУКТУРА СПРОСА



ТОЛЬКО 1 НОВЫЙ КОРПУС В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМОМ ЖК «АЛХИМОВО» ПОСТУПИЛ В ПРОДАЖУ НА РЫНОК НОВОЙ МОСКВЫ В ИЮЛЕ 2020 Г.



С запуском программы господдержки отмечается не только значительный рост числа сделок с использованием заемных средств (в отдельных проектах данный показатель достиг отметки 66%), но также наблюдается увеличение средней площади реализованного лота.

НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ В НОВОЙ МОСКВЕ*

- ЖК «Скандинавия» / комфорт-класс / ГК А101 / НАО
- ЖК «Румянцево-Парк» / комфорт-класс / Lexion Development / НАО
- ЖК «Саларьево парк» / комфорт-класс / ГК ПИК / НАО
- ЖК «Остафьево» / комфорт-класс / ГК Самолет / НАО
- ЖК «Бунинские луга» / комфорт-класс / ГК ПИК / НАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

30

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

142 (-7%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

8 163 (-15%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

436 994 (-15%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

160 970 (+4%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

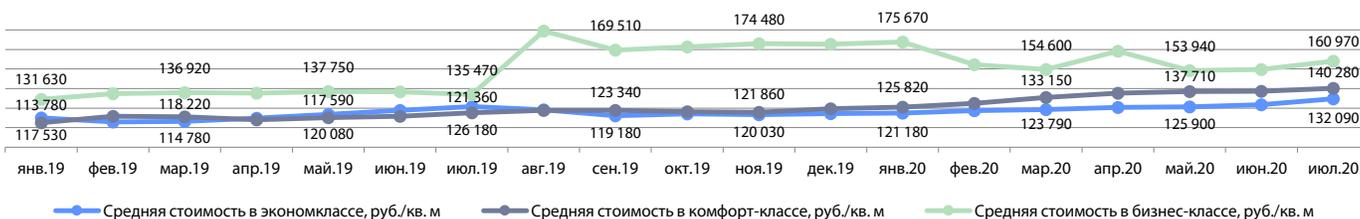
140 280 (+2%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

132 090 (+4%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ПОКЛОННАЯ 9»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Поклонная ул., вл. 9 (м. «Парк Победы»)

Девелопер: ANT Development

Этажность: 32 эт.

Площадь лотов / количество комнат: 47,6–411,4 кв. м / 1, 2, 3, 4, 5

Описание проекта: дом премиум-класса расположен в престижном районе Дорогомилово. Концепция проекта предполагает размещение на нижних этажах 5-звездочного отеля международного уровня, доступ к услугам которого получат и владельцы апартаментов.



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 «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО - 2018»

Адрес: г. Москва, СЗАО, Волоколамское ш., вл. 67 (м. «Спартак», м. «Тушинская»)

Девелопер: «ИФД Капиталъ»

Этажность: 13–19 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 39,6–100,3 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: проект комплексного освоения территории площадью 160 га на берегу Москвы-реки, в рамках которого планируется возвести более 1 млн кв. м недвижимости: торгово-развлекательный центр, спортивный кластер и социальные объекты, в том числе 715 тыс. кв. м жилья.



ЖК «ДОМАШНИЙ»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Марьино, ул. Донецкая, вл. 30 (м. «Марьино»)

Девелопер: ПСН

Этажность: 6–32 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 29,4–102,4 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: комплекс предполагает строительство жилых монолитных домов переменной этажности, объектов инфраструктуры, благоустройство набережной Москвы-реки, прогулочные зоны. Современный проект разработан голландским архитектурным бюро MLA+.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК DISCOVERY

Адрес: г. Москва, САО, Дыбенко ул., вл. 1 (м. «Ховрино», ж/д ст. Ховрино, м. «Речной вокзал», м. «Беломорская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 20–31 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 28,8-122,9 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: проект расположен в 1 км от современного парка с пляжем «Левобережный». В состав комплекса войдут 5 корпусов. Квартиры реализуются без отделки, а также с предчистовой и чистовой отделкой.



ЖК AQUATORIA

Адрес: г. Москва, САО, Ленинградское ш., вл. 69 (м. «Беломорская», м. «Речной вокзал»)

Девелопер: Wainbridge

Этажность: 11–20 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 33–245 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: современный многофункциональный комплекс состоит из 4 жилых корпусов и 2 офисных. Все квартиры предлагаются с дизайнерской отделкой. Главная особенность проекта - собственная благоустроенная набережная с прогулочной зоной и местами отдыха.



ЖК «ПРАЙМ ТАЙМ»

Адрес: г. Москва, САО, ул. Викторенко, 11 (м. «Аэропорт»)

Девелопер: «Атлантик»

Этажность: 15 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 36–94 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой комплекс с подземным паркингом расположен в глубине современной застройки Ходынского поля. Широкая линейка квартир предусматривает наличие евроформатов, часть жилых площадей в комплексе предлагается с финишной отделкой.



ЖК «НЕБО»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Мичуринский проспект, вл. 56 (м. «Мичуринский проспект»)

Девелопер: Capital Group

Этажность: 51-52 эт.

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

Описание проекта: комплекс состоит из 3 небоскребов – SOLO, FAMILY и TANDEM. В составе проекта предусмотрены подземный паркинг на 940 м/м, детский клуб, коммерческие помещения под объекты торговли и социально-бытовой инфраструктуры.



ЖК HEADLINER

Адрес: г. Москва, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 (м. «Шелепиха» (МЦК))

Девелопер: «Жилой квартал Сити»

Этажность: 7–53 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 30,1-113,69 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: проектом предусмотрено возведение 3 корпусов переменной этажности с панорамными видами на «Москва-Сити». Инфраструктура проекта на первых этажах жилых домов включает в себя дошкольное учреждение, магазины и офисные помещения.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК I LOVE

Адрес: г. Москва, СВАО, ул. Бочкова, 11А (м. «Алексеевская», м. «ВДНХ»)

Девелопер: Кортрос

Этажность: 11–34 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 29,6–131,5 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: новый семейный жилой квартал бизнес-класса в Останкинском районе с широким набором объектов инфраструктуры в составе комплекса предусматривает квартиры стандартных и европланировок, а также варианты с повышенной комфортностью.



ЖК «ФЕСТИВАЛЬ ПАРК»

Адрес: г. Москва, САО, Левобережный, мкр. 2Е, корп. 28; мкр. 2Г, корп. 18, корп. 19 (м. «Речной вокзал»)

Девелопер: «Центр-Инвест»

Этажность: 31–35 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 33,3–116,3 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: новый проект расположен в экологически благоприятном районе, в пешей доступности от парка «Дружба» и станции метро «Речной вокзал». В жилом комплексе предусмотрен подземный паркинг.



ЖК «ЯСНЫЙ»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Каширское ш., вл. 65 (м. «Домодедовская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 15–19 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 26,6–85,6 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: современный многофункциональный жилой комплекс с оригинальной архитектурой от SPEECH. Проект состоит из 3 корпусов общей площадью более 100 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя дошкольное учреждение и школу, магазины и офисные помещения.



ЖК «МЕТРОПОЛИЯ»

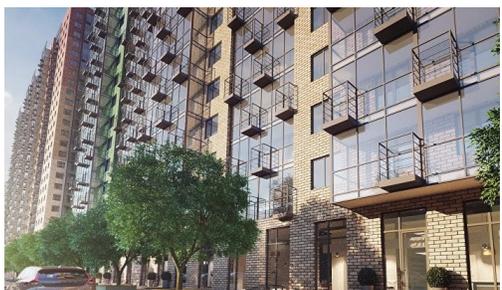
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

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 «МИР МИТИНО»

Адрес: г. Москва, СЗАО, Митино, Муравская ул. (м. «Пятницкое шоссе»)

Девелопер: Capital Group и ГВСУ «Центр»

Этажность: 11–25 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 25–148,7 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: в рамках проекта общей жилой площадью 676 тыс. кв. м на участке 58,13 га возводятся панельные дома, а также монолитные корпуса наряду с разнообразным набором инфраструктуры: детские сады, школы, ФОК, магазины, аптеки, кафе, отделения банков и многое др.