



ЖК Aquatoria

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ФЕВРАЛЬ 2019

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

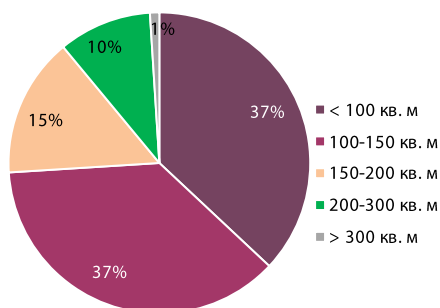
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам февраля 2019 г. суммарное количество экспонируемых лотов увеличилось за счет выхода новых апарт-комплексов. На долю апарт-комплексов приходится 57% экспозиции.

Значительный рост среднего показателя стоимости апартаментов связан преимущественно с высоким уровнем цен в проектах, поступивших в реализацию в текущем периоде.

В отчетном периоде на рынке элитных новостроек увеличилось количество проектов, в которых экспонируются лоты с полной отделкой или отделкой white box, и составило 23 шт.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ФЕВРАЛЕ 2019 Г. НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ В 3 АПАРТ-КОМПЛЕКСАХ

По итогам февраля 2019 г. основной спрос пришелся на элитные квартиры и апартаменты площадью до 150 кв. м и в бюджете не более 100 млн руб. При этом стоит отметить, что покупатели активно интересовались проектами, которые недавно вышли в реализацию.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ФЕВРАЛЕ 2019 Г.

- Апарт-комплекс «Пироговская 14» / Elbert Development Group / Хамовники
- Апарт-комплекс Eight yards / «Станислав Кулиш» / Хамовники
- Апарт-комплекс Allegoria Mosca / «Стройтэкс» / Остоженка



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД. квартиры / апартаменты / смешанные

30 / 29 / 3

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ЕД. квартиры / апартаменты

728 (-4%)* / 956 (+8%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М. квартиры / апартаменты

109 (-3%)* / 112 (+9%)*

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

889 970 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

137 328 060 (+2%)*

АПАРТАМЕНТЫ

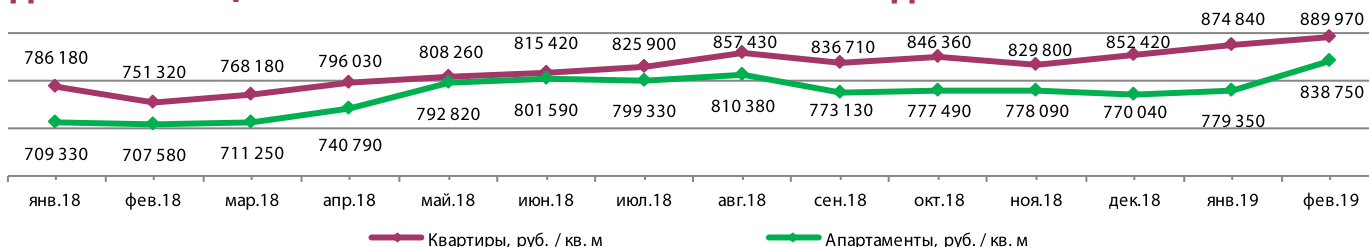
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

838 750 (+8%)*

Средний бюджет покупки, руб.

105 503 340 (+11%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

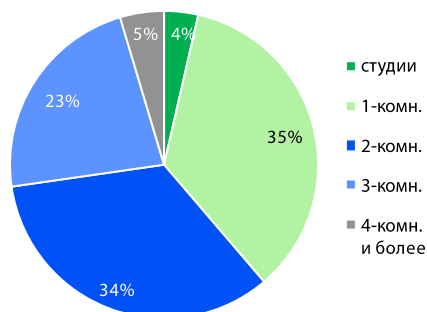
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В структуре спроса по итогам февраля 2019 г. существенных изменений не отмечено, однако со стороны предложения наблюдается снижение средней площади экспонируемых лотов.

В проектах бизнес-класса ценовая ситуация в целом остается стабильной, но в отдельных наиболее востребованных у покупателей комплексах зафиксирован рост цен.

В премиум-классе наблюдается сокращение средней площади экспонируемых лотов, в результате чего отмечается снижение среднего предлагаемого бюджета на 6%.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ФЕВРАЛЕ 2019 Г. НА РЫНОК НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- ЛАССА ВЫШЕЛ 1 НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



По итогам февраля 2019 г. в сегментах бизнес- и премиум-класса отмечено снижение объемов предложения на 2% и 13% соответственно. Данная ситуация обусловлена минимальным объемом нового предложения, выведенного в реализацию с начала 2019 г.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ФЕВРАЛЕ 2019 Г.

- ЖК «Событие» / бизнес-класс / Донстрой / ЗАО (предварительные продажи / договор бронирования)

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.

112

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ЕД.

279 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ЕД.

15 889 (-2%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 258 300 (-4%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

492 230 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

50 385 240 (-6%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

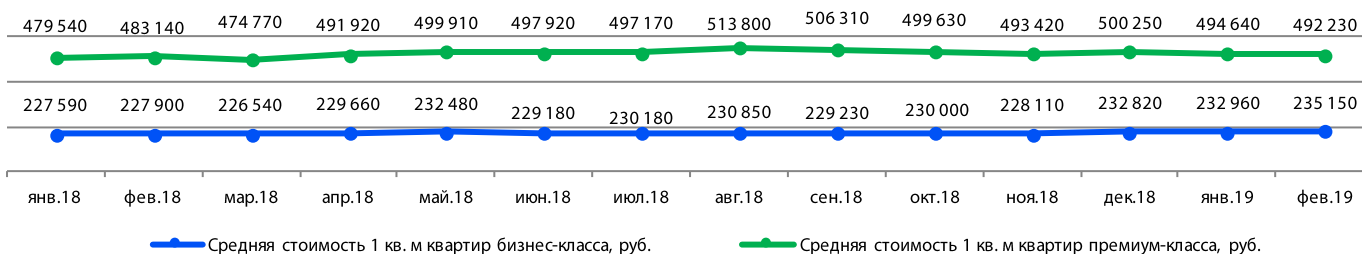
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

235 150 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

17 972 120 (-1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



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

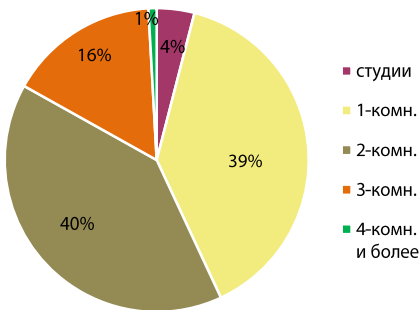
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В феврале 2019 г. более 70% первичного предложения квартир комфорт- и экономкласса представлено в 4 столичных округах: ЮВАО (28%), ЮАО (17%), СВАО (15%) и ЗАО (14%).

В проектах комфорт-класса наблюдается небольшая положительная коррекция средневзвешенной цены 1 кв. м (+2%), что является отражением стабильной ситуации на рынке.

Средний уровень цен в экономклассе вырос на 8% до 122 136 руб. за кв. м за счет увеличения предложения 1-комнатных квартир в реализуемых корпусах почти в 2 раза.

СТРУКТУРА СПРОСА



Средневзвешенная цена квадратного метра на первичном рынке новостроек массового жилья по итогам февраля составила 162 364 руб. (+2% к январю 2019 г.). В структуре спроса значительных изменений отмечено не было, по-прежнему пользуются популярностью 1- и 2-комнатные квартиры.

В ФЕВРАЛЕ 2019 Г. РЫНОК НОВОСТРОЕК ПОПОЛНИЛИ 2 НОВЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСА И 8 НОВЫХ КОРПУСОВ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ФЕВРАЛЕ 2019 Г.

- ЖК «КутузовGRAD II» / комфорт-класс / INGRAD / ЗАО
- ЖК «Молодогвардейская 3б» / комфорт-класс / ПИК / ЗАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

94

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

282 (+1%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

16 693 (-3%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

974 530 (-5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

165 460 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

11 361 129 (+2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

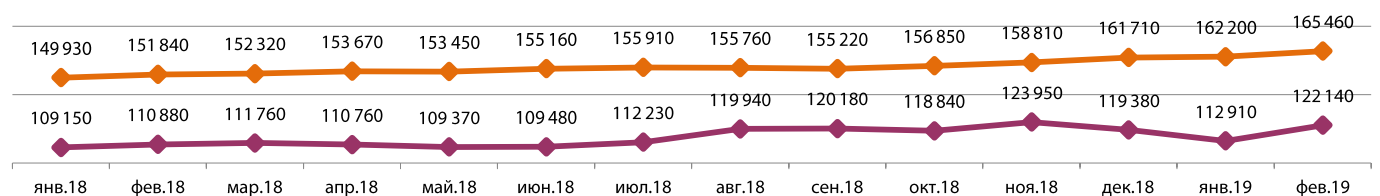
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

122 136 (+8%)*

Средний бюджет покупки, руб.

7 975 767 (-3%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

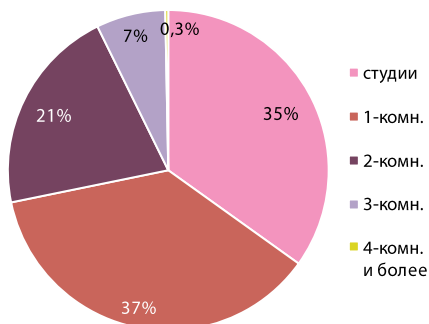
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Структура экспозиции апартаментов на 58% представлена бизнес-классом, на 37% – комфорт-классом и лишь 5% общего объема предложения приходится на премиум-класс.

В феврале 2019 г. отмечен рост уровня цен в премиум-классе, где 70% экспозиции представлено в корпусах на завершающей стадии строительства или уже введенных в эксплуатацию.

В феврале 2019 г. были завершены первичные продажи в апарт-комплексе бизнес-класса «Парк Мира» от компании Smineх, который был введен в эксплуатацию в 3 квартале 2015 г.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ФЕВРАЛЕ 2019 Г. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ПРОЕКТОМ В ЦАО



По итогам февраля 2019 г. доля апартаментов с отделкой на столичном рынке по сравнению с предыдущим месяцем не изменилась и составила 38%. Отделка от застройщика зачастую уже включена в стоимость апартамента, однако в отдельных комплексах ее можно приобрести опционально (Hill8, со_loft, MONODOM).

АПАРТАМЕНТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ФЕВРАЛЕ 2019 Г.

- The Book / Бизнес / Capital Group / ЦАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

80

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

134 (-3%)*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

9 085 (+2%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

561 871 (+3%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

479 060 (+2%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

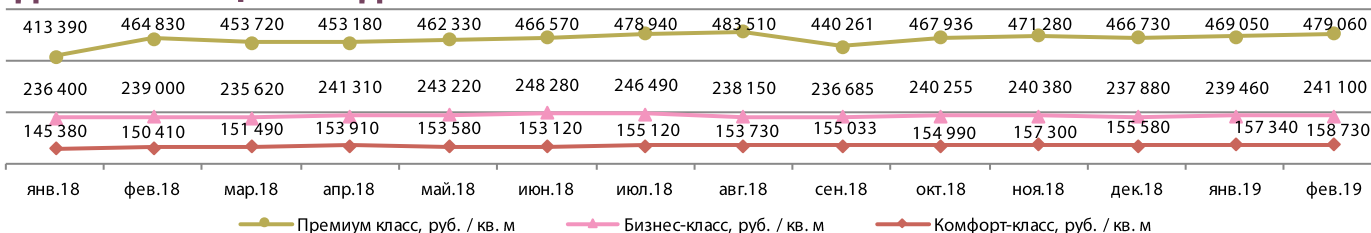
241 100 (+1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

158 730 (+1%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

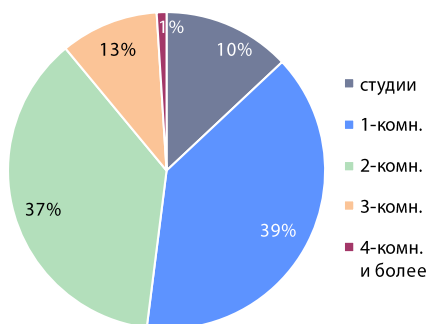
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В феврале 2019 г. объем предложения новостроек Новой Москвы показал отрицательную динамику. Наибольшее снижение зафиксировано в комфорт-классе – порядка 13%.

По итогам февраля 2019 г. средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Новой Москвы составила 118 405 руб. за кв. м (+4% относительно января текущего года).

Порядка 25% от общего количества корпусов на реализации на первичном рынке Новой Москвы экспонируются с остаточным предложением (менее 10 квартир в 1 корпусе).

СТРУКТУРА СПРОСА



6 НОВЫХ КОРПУСОВ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ ВЫШЛИ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК НОВОЙ МОСКВЫ В ТЕЧЕНИЕ ФЕВРАЛЯ 2019 Г.



На рынке новостроек Новой Москвы отмечено снижение объемов экспозиции на фоне завершения продаж в ряде корпусов в рамках реализуемых жилых комплексов. Также в феврале 2019 г. были временно приостановлены продажи в ЖК «Эдельвейс».

ТОП-5 САМЫХ ДОСТУПНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НАО

- ЖК «Баркли Медовая Долина» / корпорация Баркли / от 2 403 474 руб.
- ЖК «Цветочные поляны» / ГК МИЦ / от 2 661 552 руб.
- ЖК «Кленовые аллеи» / ГК МИЦ / от 2 791 290 руб.
- ЖК «Остафьево» / ГК Самолет / от 3 059 044 руб.
- ЖК «Москвичка» / ГК Гранель / от 3 071 800 руб.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

30

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

138 (-3%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

7 792 (-7%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

443 057 (-9%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

136 170 (+3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

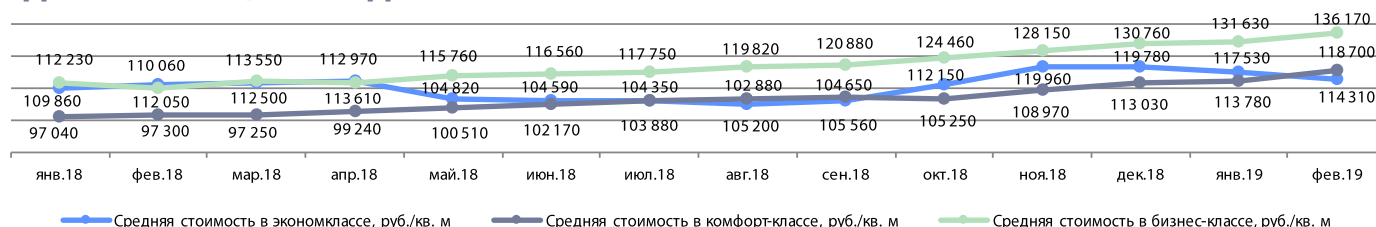
118 700 (+4%)*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

114 310 (-3%)*

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



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 «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 «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 «ГОРОДСКИЕ ИСТОРИИ»

Адрес: г. Москва, НАО, пос. Внуковское, д. Рассказовка, ул. Корнея Чуковского, ул. Анны Ахматовой, корп. 1-3

Девелопер: АО «УЭЗ»

Этажность: 19–23 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 27,8–88,3 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: комплекс комфорт-класса на высокой стадии строительной готовности расположен в окружении Ульяновского лесопарка и в непосредственной близости от метро - всего 20 метров до ст. метро «Рассказовка».



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 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.



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 «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.

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 D1

Адрес: г. Москва, САО, Дмитровское шоссе, вл. 1 (м. «Дмитровская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 23–59 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 28,5–49,1 кв. м / студии, 1, 2

Описание проекта: многофункциональный жилой комплекс бизнес-класса в 100 м от станции метро. В стилобатной части проекта предусмотрены детский сад, объекты торговли и сервиса в формате street retail.



ЖК «ПОЗИТИВ»

Адрес: г. Москва, НАО, вблизи д. Румянцево, уч. 3/2 (м. «Румянцево», м. «Саларьево»)

Девелопер: Capital Group / ГВСУ

Этажность: 16–25 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 34–77 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: новый яркий жилой комплекс комфорт-класса в Новой Москве, в состав которого войдут жилые дома новой серии ДОММОС, объекты инфраструктуры, а также пятиуровневый наземный паркинг.



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.