BEST NOVOSTROY

ЖК «Поклонная 9»

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ОКТЯБРЬ 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

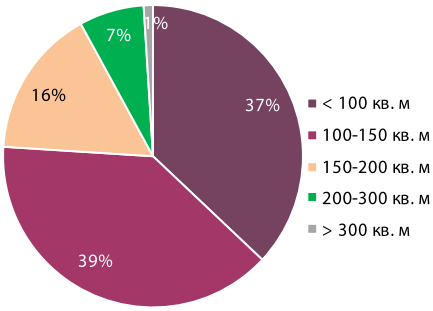
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Несмотря на выход 2 новых корпусов в рамках уже реализуемых проектов на рынке отмечается небольшое снижение количества экспонируемых квартир и апартаментов до 1 573 лотов.

Снижение удельных цен квартир и апартаментом в элитном сегменте обусловлено коррекцией объема предложения по ряду проектов и изменением структуры экспозиции по типам лотов.

Самыми популярными районами в ЦАО столицы с точки зрения покупательского интереса в отчетном периоде стали: Хамовники, Пресненский и Замоскворечье.

СТРУКТУРА СПРОСА

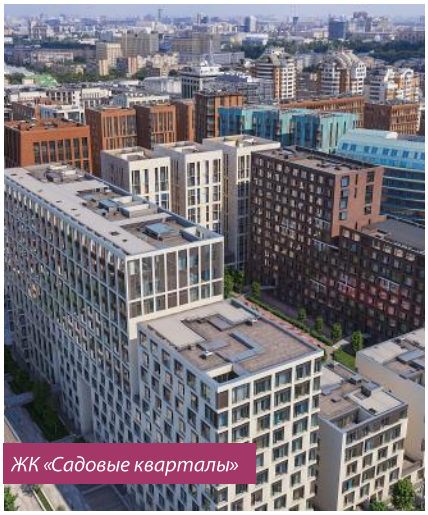


В отчетном периоде девелоперы по-прежнему предоставляли гибкие условия для приобретения элитных квартир и апартаментов. Так, в частности, размер дисконта по отдельным проектам доходил до 17% от предлагаемого бюджета покупки на ограниченный пул лотов

2 НОВЫХ КОРПУСА В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМОМ ПРОЕКТЕ ВЫШЛИ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В ТЕЧЕНИЕ ОКТЯБРЯ 2019 Г.

ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ*

- Апарт-комплекс «Резиденция Тверская» / «КОВАКС» / Тверской
- Апарт-комплекс «Софийский» / ВТБ / Якиманка
- Апарт-комплекс «Сады Пекина» / «Галс-Девелопмент» / Пресненский
- Апарт-комплекс «Звезды Арбата» / «Балтийская строительная компания» / Арбат
- ЖК «Большая Дмитровка IX» / «ИНГЕОКОМ» / Тверской


ЖК «Садовые кварталы»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ**

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты / смешанные
34 / 29 / 2

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты
626 (-1%)** / 947 (-1%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты
94 (-6%)** / 123 (+8%)**

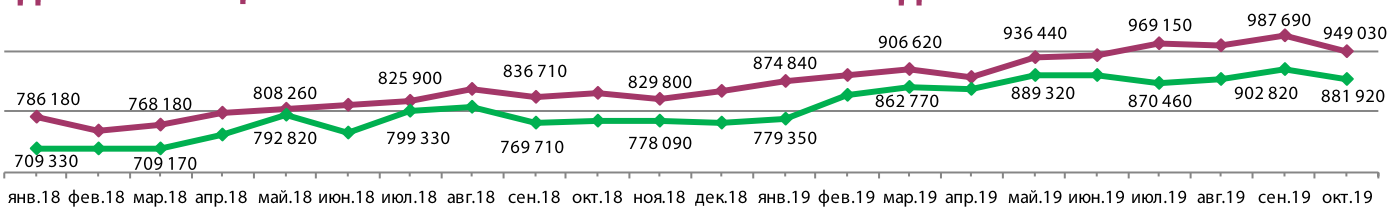
КВАРТИРЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
949 030 (-4%)**

Средний бюджет покупки, руб.
146 083 060 (-16%)**

АПАРТАМЕНТЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
881 920 (-2%)**

Средний бюджет покупки, руб.
135 334 820 (-3%)**

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



* ПО ЧИСЛУ ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ
** РОСТ/СНИЖЕНИЕ К СЕНТЯБРЮ 2019 Г.

Copyright©BEST-Novostroy, 2019

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

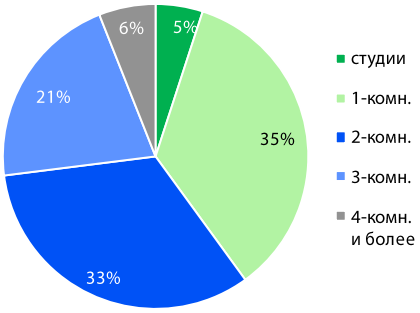
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В течение последних 4 месяцев отмечается снижение объема предложения. Так, по итогам октября 2019 г. число квартир в экспозиции снизилось еще на 3% в сравнении с сентябрем 2019 г.

В отчетном периоде отмечена положительная динамика удельного показателя стоимости в разрезе рассматриваемых классов на фоне сокращения объема экспозиции.

В октябре 2019 г. продажи стартовали в 2 новых корпусах в рамках уже реализуемых проектов бизнес-класса. Объем нового предложения составил около 1% от общей экспозиции сегмента.

СТРУКТУРА СПРОСА



По итогам октября 2019 г. в структуре спроса не произошло существенных изменений. Однако в последние месяцы прослеживается тенденция снижения средней площади реализованных лотов в бизнес-классе и, напротив, увеличение этого же показателя в премиум-классе

В ТЕЧЕНИЕ ОКТЯБРЯ 2019 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Г.МОСКВЫ ВЫШЕЛ ВСЕГО **1** НОВЫЙ ПРОЕКТ ПРЕМИУМ-КЛАССА

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ОКТЯБРЕ 2019 Г.

- ЖК Eleven / премиум-класс / «Росстройинвест» / ЦАО

ЖК Eleven

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
121

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.
313 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.
14 501 (-3%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М
1 170 870 (-3%)*

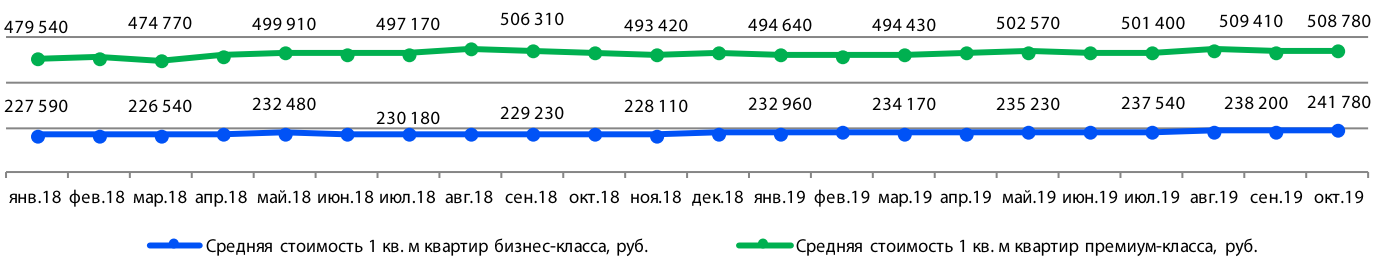
ПРЕМИУМ-КЛАСС
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
508 780 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.
56 448 240 (+2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
241 780 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.
18 856 400 (+1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



Copyright©BEST-Novostroy, 2019

*РОСТ/СНИЖЕНИЕ К СЕНТЯБРЮ 2019 Г.

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

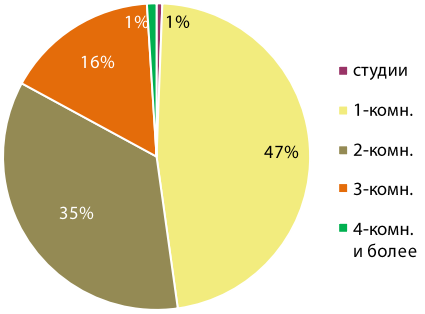
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода более 70% от общего объема предложения квартир комфорт– и экономкласса пришлось на 4 округа: ЮВАО (27%), САО (15%), ЗАО (15%), ЮАО (15%).

В октябре 2019 г. рынок новостроек массового сегмента пополнили сразу 2 проекта реконструкции с надстройкой этажей в эксплуатируемых пятиэтажных домах.

По итогам октября 2019 г. средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке массового сегмента осталась без изменений и зафиксирована на уровне 169 310 руб.

СТРУКТУРА СПРОСА



По итогам октября 2019 г. структура спроса первичного рынка массового жилья существенно не изменилась. Снижение ключевой ставки рефинансирования ЦБ РФ на 0,5 п. п. окажет положительное влияние на уровень спроса, но не вернет его к высоким показателям конца 2018 г.

ПО ИТОГАМ ОКТЯБРЯ 2019 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ПОПОЛНИЛСЯ **5** НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ОКТЯБРЕ 2019 Г.

- ЖК «Просторная 7» / комфорт-класс / ГК ПИК / ВАО
- ЖК «L'Club» / комфорт-класс / «Центр-Инвест» / ЮВАО
- ЖК «Бульвар Матроса Железняка 11» / комфорт-класс / ЖСК «Бульвар Матроса Железняка 11» / САО
- ЖК «Измайловский проезд 22-1» / комфорт-класс / ЖСК «Измайловский проезд 22-1» / ВАО
- ЖК «Мой адрес в Северном» / экономкласс / КП УГС / СВАО

ЖК «Просторная 7»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
94

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.
316 (+1%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.
17 726 (-3%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М
1 008 643 (-2%)*

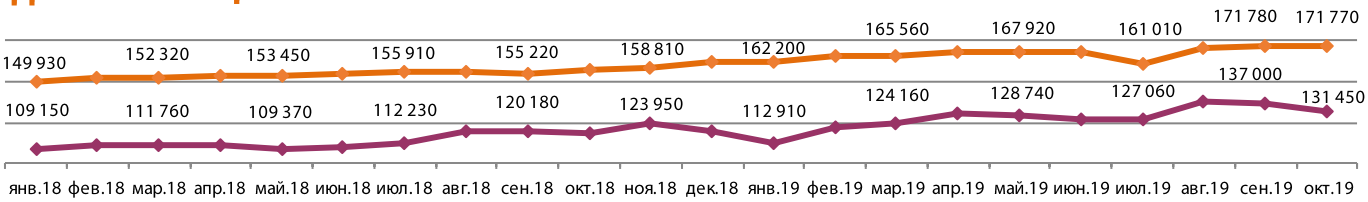
КОМФОРТ-КЛАСС
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
171 770 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.
10 092 340 (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
131 450 (-4%)*

Средний бюджет покупки, руб.
6 891 800 (-2%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



Copyright©BEST-Novostroy, 2019

** РОСТ/СНИЖЕНИЕ К СЕНТЯБРЮ 2019 Г.*

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

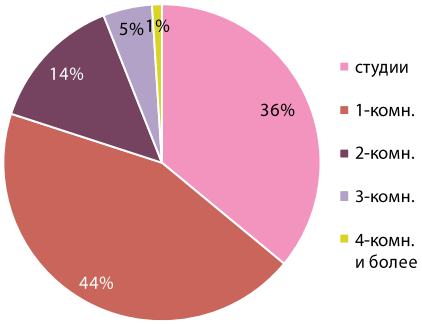
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам октября 2019 г. объем экспозиции апартаментов вырос на 4% за счет выхода новых проектов, а также возобновления продаж в комплексе «Правда» от компании «ПСН».

В отчетном периоде структура предложения по классам скорректировалась в сторону увеличения доли лотов премиум-класса с 7% до 12% за счет старта продаж в «Поклонная 9».

На фоне структурных изменений и обновления предложения средняя цена на первичном рынке апартаментов выросла на 7% по сравнению с сентябрем 2019 г. до 259 680 руб. за кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА

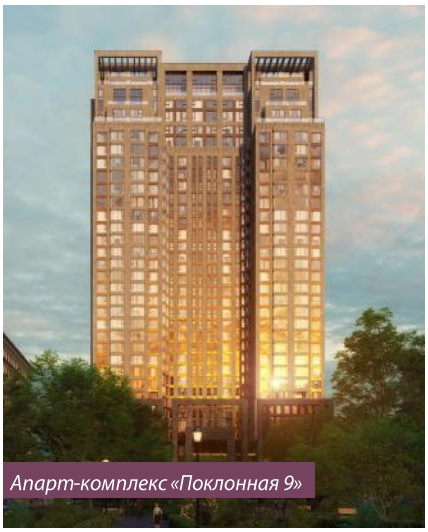


Уровень покупательской активности на первичном рынке апартаментов остается стабильным. В октябре 2019 г. наиболее востребованными по-прежнему являются студии и 1-комнатные лоты, доля которых составляет 80% в общей структуре спроса в рамках рассматриваемых классов

В ОКТЯБРЕ 2019 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ ПОПОЛНИЛСЯ **2** НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ОКТЯБРЕ 2019 Г.

- «Донской квартал» / бизнес-класс / «Страна Девелопмент» / ЮАО
- «Поклонная 9» / премиум-класс / ANT Development / ЗАО


Апарт-комплекс «Поклонная 9»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
86

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.
141 (+1%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
8 563 (+4%)**

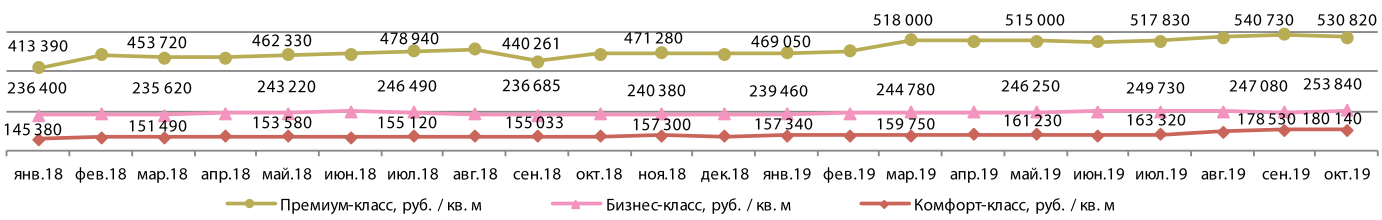
ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М
550 279 (+7%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
530 820 (-2%)**

БИЗНЕС-КЛАСС
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
253 840 (+3%)**

КОМФОРТ-КЛАСС
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
180 140 (+1%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



Copyright©BEST-Novostroy, 2019

*БЕЗ УЧЕТА ОБЪЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ММДЦ «МОСКВА-СИТИ», В МФК «МИР МИТИНО» И В НОВОЙ МОСКВЕ
**РОСТ/СНИЖЕНИЕ К СЕНТЯБРЮ 2019 Г.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

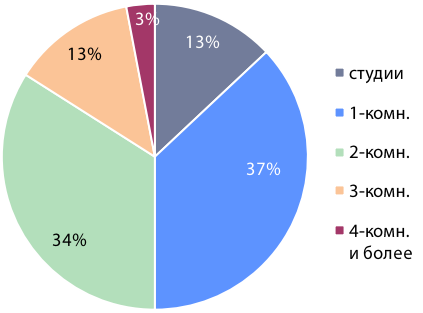
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Помимо старта продаж 2 новых проектов, рынок пополнился 4 новыми корпусами в рамках уже реализуемых комплексов, что оказало влияние на увеличение объема предложения.

По итогам октября 2019 г. средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Новой Москвы незначительно скорректировалась и составила 122 890 руб. за кв. м.

Существенных ценовых изменений в разрезе классов на первичном рынке жилья присоединенных территорий отмечено не было – коррекция не превысила 1%.

СТРУКТУРА СПРОСА



На фоне очередного снижения ключевой ставки ЦБ РФ до уровня 6,5% и привлекательных условий покупки от застройщиков в виде скидок и акций, по итогам октября 2019 г. на рынке первичного жилья Новой Москвы отмечено сохранение высокого уровня спроса

ПО ИТОГАМ ОКТЯБРЯ 2019 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ВЫШЛО **2** НОВЫХ ПРОЕКТА

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ОКТЯБРЕ 2019 Г.

- ЖК «Алхимово» / комфорт-класс / «Самолет Девелопмент» / НАО
- ЖК «Новые Ватутинки. Квартал Десна» / комфорт-класс / «Инвесттраст» / НАО

ЖК «Алхимово»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
27

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.
170 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.
9 567 (+7%)*

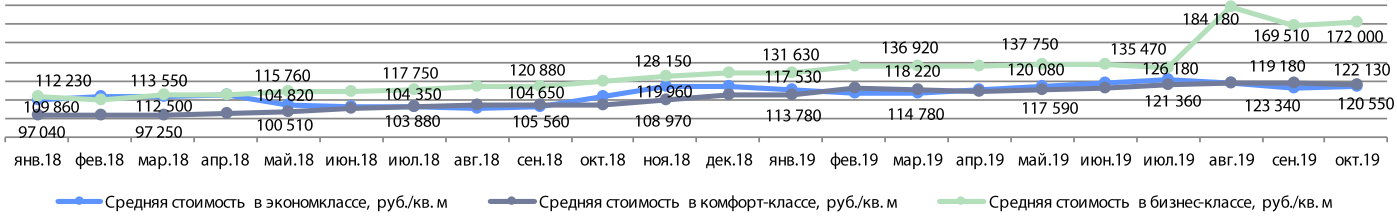
ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М
532 737 (+4%)*

БИЗНЕС-КЛАСС
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
172 000 (+1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
122 130 (-1%)*

ЭКОНОМКЛАСС
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
120 550 (+1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



Copyright©BEST-Novostroy, 2019

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К СЕНТЯБРЮ 2019 Г.

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 «МАНИФЕСТ»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Красных зорь ул., вл. 33А (м. «Кунцевская»)

Девелопер: Красные зори

Этажность: 8, 15 эт.

Площадь квартир /количество комнат: 20,1–106,1 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой комплекс бизнес-класса состоит из 2 монолитных корпусов, рассчитанных на 143 квартиры. В каждой квартире запроектированы панорамные окна, лоджия или балкон. В одном из корпусов квартиры будут сданы с отделкой white box.

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 архитектурном бюро MLA+.

Copyright©BEST-Novostroy, 2019

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.

Copyright©BEST-Novostroy, 2019

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 «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.

Copyright©BEST-Novostroy, 2019