



ЖК Nagatino I-Land

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

НОЯБРЬ 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

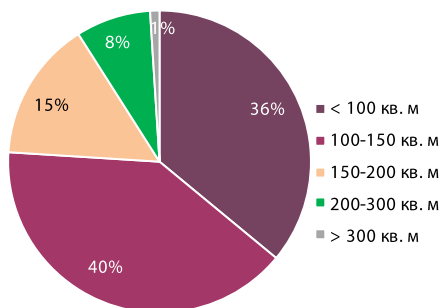
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам ноября 2019 г. объем предложения элитных лотов остался на прежнем уровне, что обусловлено регулированием девелоперами состава экспозиции в отдельных проектах.

В ноябре 2019 г. лидерами по общему объему предложения элитных лотов были район Хамовники (20%), Тверской (19%), Якиманка (17%), аутсайдер – Красносельский (менее 1%).

Рост удельной цены и среднего предлагаемого бюджета элитных квартир обусловлен коррекцией объема предложения и изменением структуры экспозиции по типам лотов.

СТРУКТУРА СПРОСА

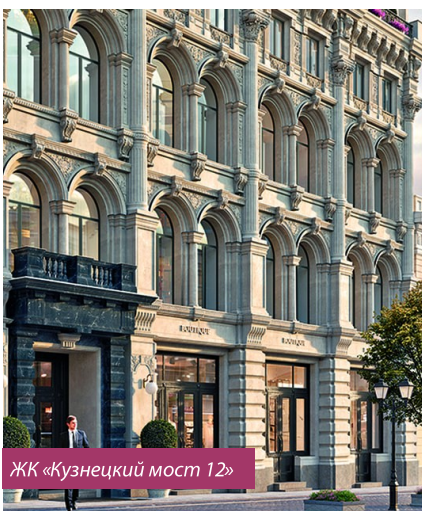


В ТЕЧЕНИЕ НОЯБРЯ 2019 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА

В отчетном периоде основной объем покупательского спроса пришелся на элитные проекты, которые расположены в районах Хамовники, Тверской и Замоскворечье. При этом наиболее востребованы были лоты площадью до 150 кв. м и в бюджете до 130 млн руб.

ТОП-5 САМЫХ ДОРОГИХ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК*

- ЖК Noble row / Остоженка / APDevelopment
- Апарт-комплекс Allegoria Mosca / Остоженка / «Стройтэкс»
- ЖК Knightsbridge Private park / Хамовники / «Реставрация-Н»
- Апарт-комплекс «Кузнецкий мост 12» / Мещанский / KR Properties
- ЖК Stoleshnikov 7 / Тверской / «ВМС Девелопмент»



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ**

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты / смешанные

34 / 28 / 2

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

644 (+3%)** / 918 (-3%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

97 (+4%)** / 109 (-12%)**

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

1 008 160 (+6%)**

Средний бюджет покупки, руб.

177 427 430 (+21%)**

АПАРТАМЕНТЫ

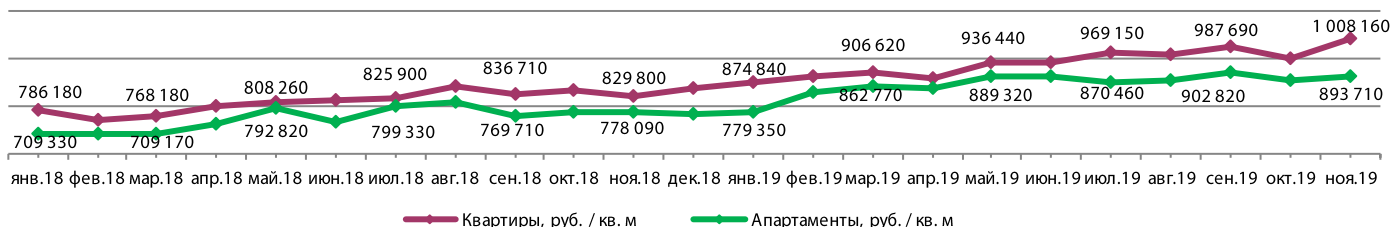
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

893 710 (+1%)**

Средний бюджет покупки, руб.

144 707 480 (+7%)**

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

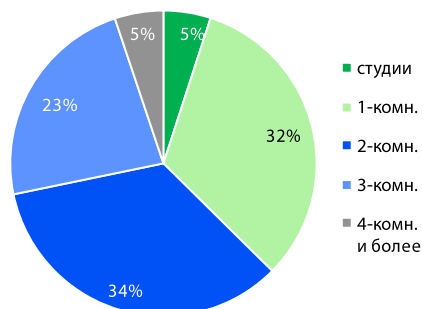
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На первичном рынке жилья бизнес- и премиум-класса объем предложения продолжает снижаться – в ноябре на продажу выставлено 13 380 лотов (-8% относительно октября 2019 г.)

Доля 2 новых проектов бизнес-класса в общей структуре предложения составила менее 1%, в следствие чего они не оказали существенного влияния на показатели сегмента.

В премиум-классе отмечается увеличение количества экспонируемых лотов в введенных в эксплуатацию корпусах – их доля в структуре предложения составила 36% (+8 п. п. к октябрю 2019 г.)

СТРУКТУРА СПРОСА

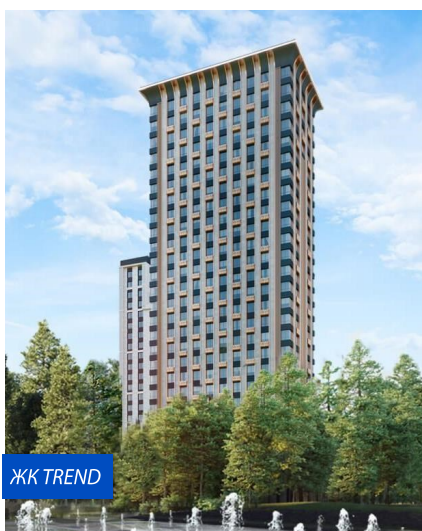


По итогам ноября 2019 г. средняя цена 1 кв. м квартир в премиум-классе выросла на 6% относительно октября 2019 г. и составила 540 810 руб. Это обусловлено значительным сокращением доли наиболее доступных по стоимости лотов в общей структуре предложения.

ПО ИТОГАМ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 2 НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ БИЗНЕС-КЛАССА

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В НОЯБРЕ 2019 Г.

- ЖК TREND / бизнес-класс / Magnum Development / СЗАО
- ЖК Nagatino I-Land / бизнес-класс / Группа «Эталон» / ЮАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

118

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

306 (-2%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

13 380 (-8%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 089 750 (-7%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

540 810 (+6%)*

Средний бюджет покупки, руб.

66 926 990 (+19%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

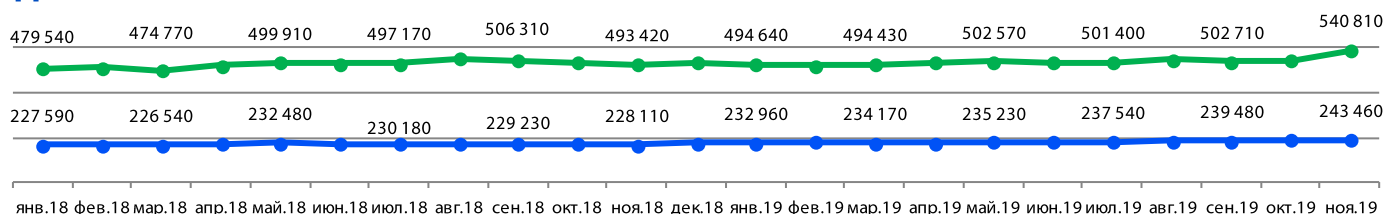
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

243 460 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

19 570 830 (+4%)*

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

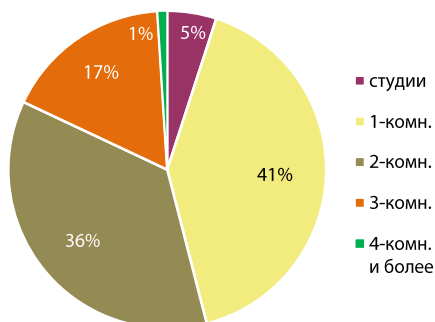
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода более 70% от общего объема предложения квартир комфорт- и экономкласса пришлось на 4 округа: ЮВАО (24%), СВАО (18%), ЗАО (16%), ЮАО (15%).

В ноябре 2019 г. на рынке массового жилья в 141 корпусе предлагаются квартиры с различными видами отделки, что составляет около 50% от общего числа лотов в экспозиции.

По итогам ноября 2019 г. средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке массового сегмента осталась без изменений и зафиксирована на уровне 169 340 руб.

СТРУКТУРА СПРОСА



ПО ИТОГАМ НОЯБРЯ 2019 Г. РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ПОПОЛНИЛСЯ 6 НОВЫМИ КОРПУСАМИ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ

В ноябре 2019 г. структура спроса первичного рынка массового жилья существенно не изменилась. Снижение ипотечных ставок будет способствовать сохранению высокой покупательской активности и плавному увеличению средневзвешенной площади по лотам в сделках.

НОВЫЕ КОРПУСА В СОСТАВЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ЖК

- ЖК «Полярная 25» / комфорт-класс / ГК «ПИК» / СВАО
- ЖК «Life-Варшавская» / комфорт-класс / ГК «Пионер» / ЮАО
- ЖК «Люблинский парк» / комфорт-класс / ГК «ПИК» / ЮВАО
- ЖК «Михайловский парк» / комфорт-класс / ГК «ПИК» / ЮВАО
- ЖК «Мой адрес в Северном» / экономкласс / КП УГС / СВАО
- ЖК «Сиреневый парк» / комфорт-класс / AFI Development / ВАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

95

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

301 (-5%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

17 074 (-1%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

999 315 (-1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

173 660 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

10 541 930 (+4%)*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

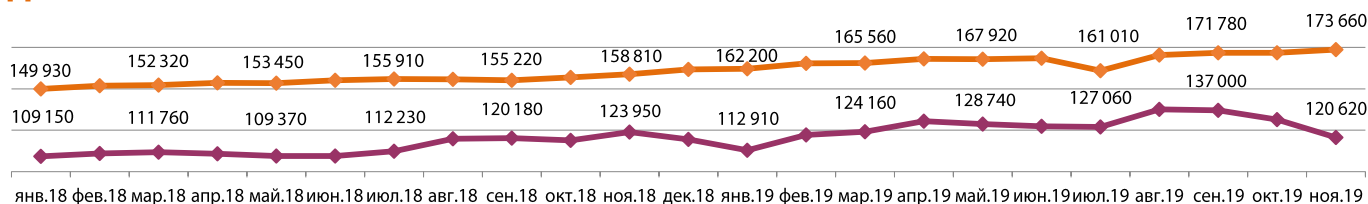
120 620 (-8%)*

Средний бюджет покупки, руб.

7 051 770 (+2%)*



ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

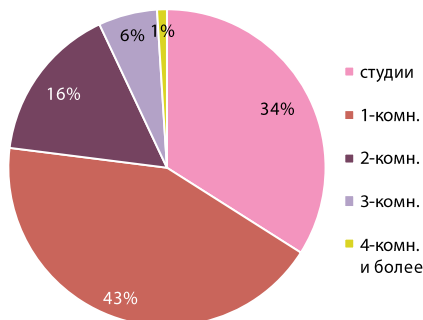
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Рынок апартментов впервые за историю формирования данного сегмента пополнился проектами экономкласса, доля которых составила 7% от общего количества лотов на экспозиции.

В отчетном периоде объем предложения в премиум-классе снизился на 20% к октябрю 2019 г. При этом объем предложения в бизнес- и комфорт-классе практически не изменился.

Коррекция цен в разрезе классов обусловлена изменением структуры предложения и уровнем ценообразования ряда проектов. Средняя цена на апартменты составила 274 450 руб. за кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА



В НОЯБРЕ 2019 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ ПОПОЛНИЛСЯ 5 НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ, 4 ИЗ КОТОРЫХ ЭКОНОМКЛАССА

Структура спроса в целом остается стабильной с небольшими изменениями. В ноябре 2019 г. доля 2- и 3-комнатных лотов в общей структуре спроса выросла на 2% и 1% соответственно. При этом студии и 1-комнатные лоты по-прежнему остаются наиболее востребованными.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В НОЯБРЕ 2019 Г.

- Alcon Tower / бизнес-класс / Alcon Development / CAO
- «16 Уровень» / экономкласс / «Алтай» / ЮВАО
- «Алтай» / экономкласс / «Алтай» / СВАО
- «Аэровилла» / экономкласс / «Алтай» / ЮАО
- «БОТАНИК» / экономкласс / «Алтай» / СВАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

91

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

144 (+3%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

9 031 (+5%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

558 449 (+1%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

545 950 (+3%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

263 890 (+4%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

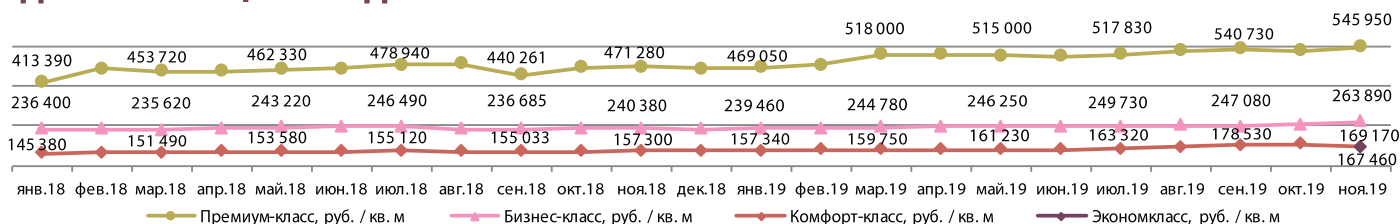
169 170 (-6%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

167 460 (0%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

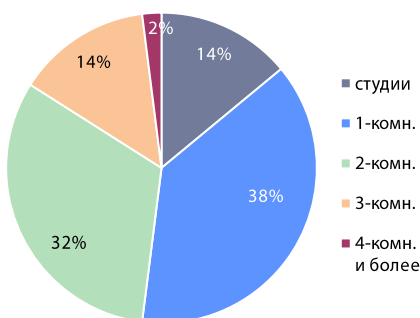
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Увеличение предложения обусловлено не только стартом продаж новых корпусов, но и выводом на реализацию остаточного объема в ранее экспонируемых объектах.

Ценовая конъюнктура рынка первичного жилья на присоединенных территориях остается стабильной. По итогам ноября 2019 г. колебание цен предложения не превышает 1%.

Лидером по числу лотов в экспозиции стал ЖК «Румянцево-Парк», в котором доля экспонируемых квартир достигла уровня 25% от общего объема предложения в Новой Москве.

СТРУКТУРА СПРОСА



2 КОРПУСА В РАМКАХ УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТОВ ВЫШЛИ В ПРОДАЖУ НА ПРИСОЕДИНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ В ТЕЧЕНИЕ НОЯБРЯ 2019 Г.

По итогам ноября 2019 г. на первичном рынке жилья Новой Москвы доля объектов, реализующихся по новым правилам финансирования с применением эскроу-счетов, выросла на 6% по сравнению с предыдущим месяцем и составила 32 корпуса в рамках 8 проектов.

НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ В НОВОЙ МОСКВЕ*

- ЖК «Румянцево-Парк» / Lexion Development / НАО
- ЖК «Скандинавия» / ГК А101 / НАО
- ЖК «Саларьево парк» / ГК ПИК / НАО
- ЖК «Бунинские луга» / ГК ПИК / НАО
- ЖК «Новые Ватушки. Квартал Десна» / «Инвесттраст» / НАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

27

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

182 (+7%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

9 752 (+2%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

541 358 (+2%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

174 480 (+1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

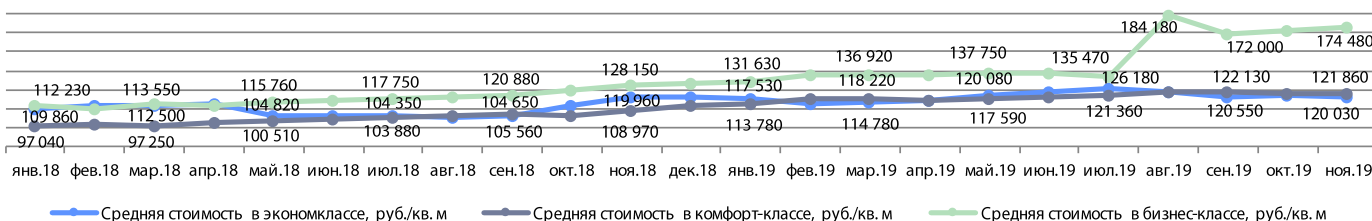
121 860 (0%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

120 030 (0%)**

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 «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 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»

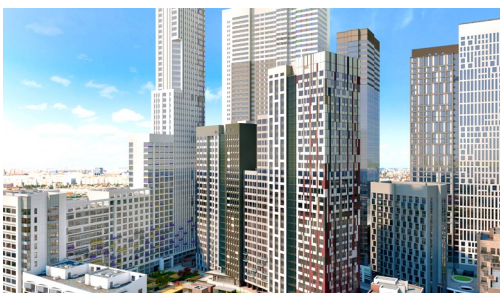
Адрес: г. Москва, ЗАО, Мичуринский проспект, вл. 56 (м. «Мичуринский проспект»)

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

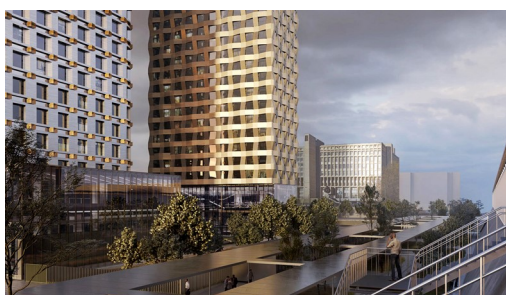
Адрес: г. Москва, СВАО, ул. Бочкова, 11А (м. «Алексеевская», м. «ВДНХ»)

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 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»

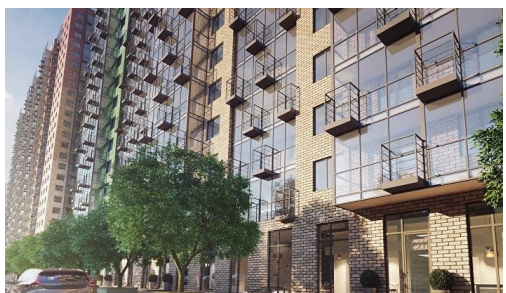
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

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.