



БЕСТ
НОВОСТРОЙ



ЖК Symphony 34

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

НОЯБРЬ 2020 г.

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

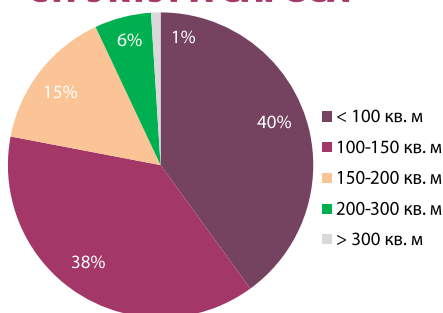
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В ноябре 2020 г. продолжился тренд сокращения объема предложения ввиду отсутствия новых проектов и корпусов на рынке элитной недвижимости как квартир, так и апартментов.

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена 1 кв. м элитной недвижимости была зафиксирована на уровне 1,078 тыс. руб., что на 1% ниже по сравнению с предыдущим месяцем.

По итогам ноября 2020 г. в каждом 4 проекте на первичном рынке элитной недвижимости г. Москвы экспонируется остаточный объем, то есть 3 и менее лотов.

СТРУКТУРА СПРОСА



ПО ИТОГАМ НОЯБРЯ 2020 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА

По итогам ноября 2020 г. наибольшим спросом по-прежнему пользуются небольшие лоты площадью до 150 кв. м. К концу года рынок элитной недвижимости находится в ожидании новых проектов, выход которых поможет вернуть оживление и интерес со стороны потенциальных покупателей

ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ*

- Апартамент-комплекс «Софийский» / ВТБ / Якиманка
- ЖК «Большая Дмитровка IX» / «Ингеоком» / Тверской
- Апартамент-комплекс «Новый Арбат 32» / «Балтийская строительная компания» / Арбат
- ЖК Savvin River Residence / «Гардекс» / Хамовники
- Апартамент-комплекс «Резиденция Тверская» / Kovaks / Тверской

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты / смешанные
32 / 23 / 2

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты
440 (-5%) / 501 (-4%)****

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты
69,8 (-6%) / 60,4 (-7%)****

КВАРТИРЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
1 099 380 (+2%)**

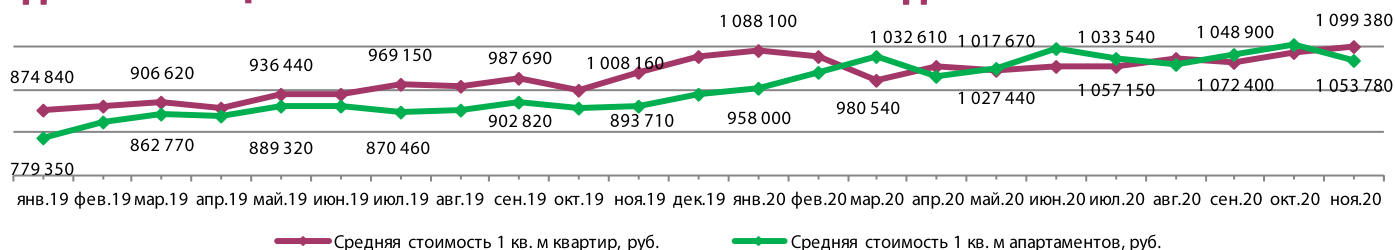
Средний бюджет покупки, руб.
174 548 730 (+4%)**

АПАРТАМЕНТЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
1 053 780 (-5%)**

Средний бюджет покупки, руб.
127 177 010 (-8%)**



ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ





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

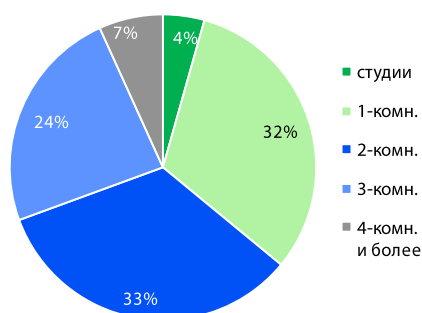
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Лидером по совокупному объему предложения рассматриваемых сегментов является ЗАО, где по итогам ноября 2020 г. экспонировалось 1 682 лота (18% в общей структуре предложения).

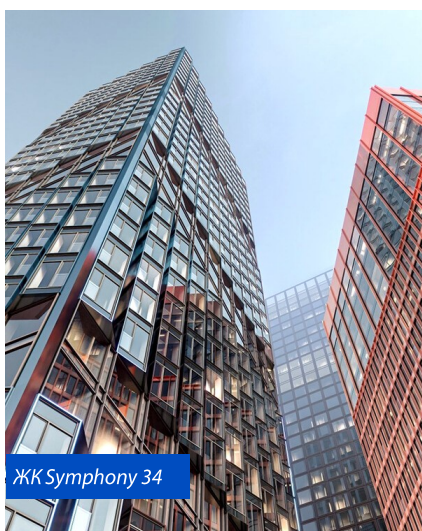
Несмотря на снижение объема предложения структура экспозиции не изменилась – наибольшую долю как и в октябре занимают 2 и 3-комнатные лоты (35% и 32% соответственно).

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

СТРУКТУРА СПРОСА



В НОЯБРЕ 2020 Г. НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА ОТКРЫЛОСЬ БРОНИРОВАНИЕ КВАРТИР В 1 НОВОМ ПРОЕКТЕ



По итогам ноября 2020 г. на первичном рынке бизнес- и премиум-класса доля квартир, реализуемых с использованием механизма эскроу-счетов, продолжила увеличиваться и достигла 45% от совокупного объема предложения (4 280 квартир в рамках 130 корпусов)

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В НОЯБРЕ 2020 Г.

- ЖК Symphony 34 / бизнес-класс / MR Group / CAO / Савеловский

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

109

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

320 (-3%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

9 450 (-2%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

768 220 (-4%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

658 560 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

79 280 190 (+1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

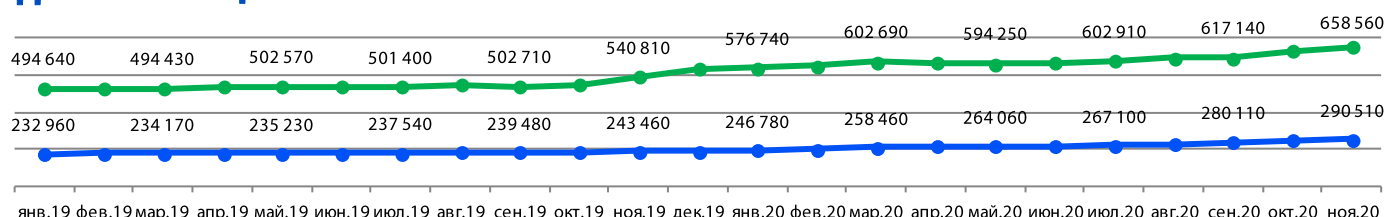
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

294 840 (+3%)*

Средний бюджет покупки, руб.

22 903 340 (+1%)*

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

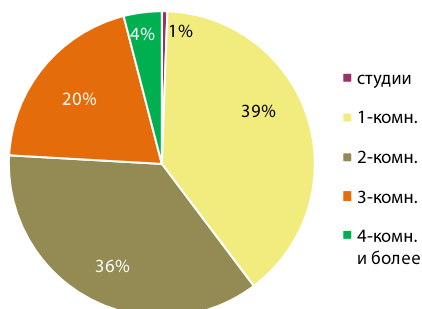
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода 55% от общего объема предложения новостроек комфорт- и экономкласса по-прежнему приходится на 2 округа: ЮВАО (36%) и СВАО (19%).

В ноябре 2020 г. произошло очередное обновление рекордных показателей: объем экспозиции в сегменте массового жилья сократился еще на 10% до значения 12,8 тыс. лотов.

По итогам ноября 2020 г. средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке массового сегмента продолжила расти и составила 201 тыс. руб. (+5% к октябрю 2020 г.).

СТРУКТУРА СПРОСА



По итогам ноября 2020 г. увеличился спрос на многокомнатные лоты, тогда как количество сделок с 2-комн. квартирами снизилось на 5 п. п. относительно прошлого месяца. Востребованность малогабаритных вариантов (студий и 1-комн.) осталась на прежнем уровне

В НОЯБРЕ 2020 Г. РЫНОК НОВОСТРОЕК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ПРОЕКТОМ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- ЖК «Дом на Вавилова» / комфорт-класс / ГП УГС / ЮВАО / Гагаринский



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

93

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

270 (-3%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

12 888 (-10%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

722 589 (-11%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

202 480 (+4%)*

Средний бюджет покупки, руб.

11 373 960 (+4%)*

ЭКОНОМКЛАСС

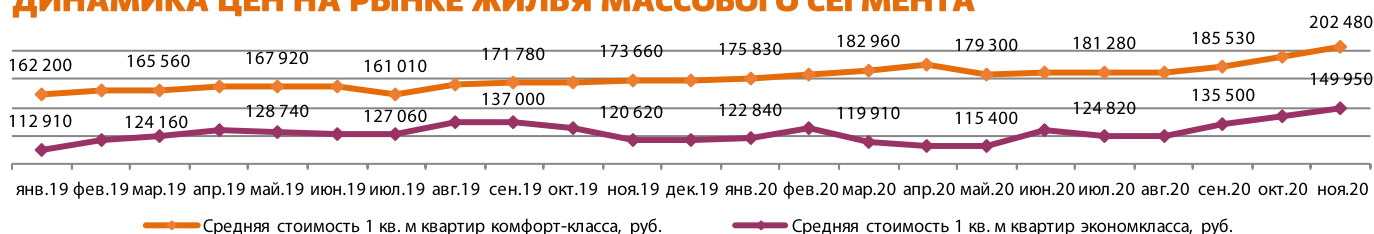
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

149 950 (+6%)*

Средний бюджет покупки, руб.

7 782 800 (+7%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



©«БЕСТ-Новострой», 2020

данные bnMAP.pro

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К ОКТЯБРЮ 2020 Г.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

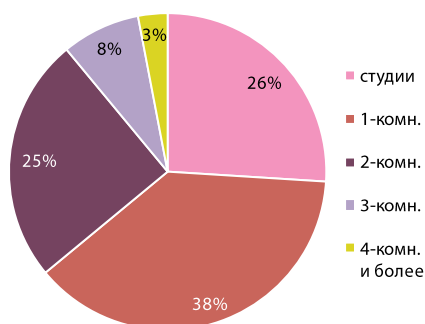
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Несмотря на выход новых проектов и корпусов объем предложения на рынке апартментов продолжил сокращаться во всех сегментах, за исключением комфорт-класса.

В ноябре 2020 г. количество экспонируемых лотов в проектах комфорт-класса выросло на 15% к предыдущему отчетному периоду за счет выхода нового предложения.

Средневзвешенная цена квадратного метра на апартменты показала положительную динамику во всех сегментах и в среднем по рынку составила 318 тыс. руб. (+2% к октябрю 2020 г.).

СТРУКТУРА СПРОСА



В НОЯБРЕ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 5 НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ И 2 КОРПУСАМИ



В ноябре 2020 г. в структуре спроса отмечено увеличение доли многокомнатных лотов. Наибольший прирост спроса зафиксирован на 2-комнатные апартменты (+5 п. п. к октябрю). Доля студий и 1-комнатных лотов снизилась на 4 п. п. и 3 п. п. соответственно

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- SLAVA / бизнес-класс / MR Group / CAO / Беговой
- «Приватная резиденция БОРОВКА» / бизнес-класс / Crane Development / ЗАО / Ново-Переделкино
- «Резиденция Сокольники» / бизнес-класс / ТК «Алладин» / ВАО / Сокольники
- Baires / комфорт-класс / «Инвестиционные Перспективы» / СЗАО / Щукино
- «LOFT Вольный» / комфорт-класс / ТСН «ВОЛЬНЫЙ 11» / ВАО / Соколиная Гора

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

90

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

135 (+9%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

5 927 (-1%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

372 169 (-4%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

644 950 (+5%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

280 560 (+3%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

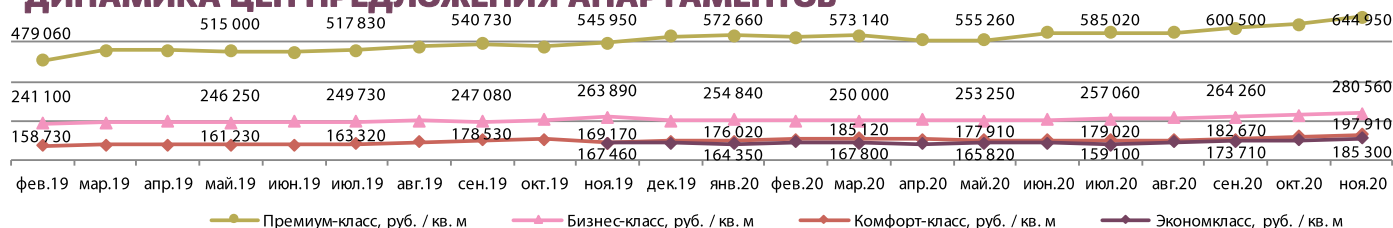
197 910 (+4%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

185 300 (+5%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ





ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

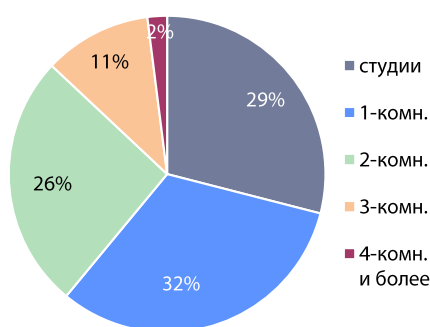
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Несмотря на старт продаж в ноябре 2020 г. новых корпусов, объем предложения продемонстрировал отрицательную динамику, при этом снижение затронуло все классы жилья.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Новой Москвы по итогам отчетного периода выросла на 4% относительно октября 2020 г. и составила 160 500 руб. за кв. м.

Наиболее существенные ценовые изменения отмечены в комфорт-классе (+5% к октябрю), что обусловлено вымыванием ликвидного предложения по доступным ценам.

СТРУКТУРА СПРОСА



3 НОВЫХ КОРПУСА В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ ВЫШЛИ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ В НОЯБРЕ 2020 Г.



В ноябре 2020 г. предложение на рынке первичного жилья присоединенных территорий в целом соответствовало покупательским предпочтениям, однако средние площади квартир в сделках были несколько ниже экспонируемых на открытом рынке

НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ, В НОВОЙ МОСКВЕ*

- ЖК «Румянцево-Парк» / комфорт-класс / Lexion Development / НАО
- ЖК «Прокшино» / комфорт-класс / ГК А101 / НАО
- ЖК «Скандинавия» / комфорт-класс / ГК А101 / НАО
- ЖК «Кленовые аллеи» / комфорт-класс / ГК МИЦ / НАО
- ЖК «Остафьево» / комфорт-класс / Самолет Девелопмент / НАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

30

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

148 (-3%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

6 286 (-6%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

334 525 (-6%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

174 350 (+1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

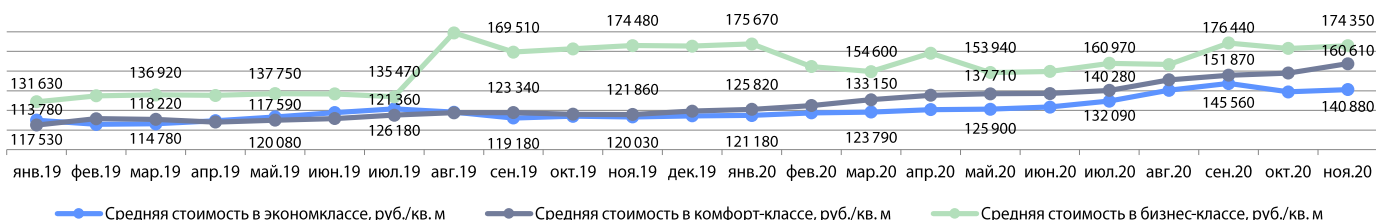
160 610 (+5%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

140 880 (+1%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



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 «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, CAO, 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, CAO, 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, CAO, 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 RUSSIAN DESIGN DISTRICT

Адрес: г. Москва, НАО, пос. Ватутинки, ул. 1-я Ватутинская, 8, к.1 (м. «Ольховая»)

Девелопер: «Группа Родина»

Этажность: 13 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 26,4–132,4 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: Первый культурно-образовательный кластер возводится в Новой Москве. Авторами проекта выступают – звезды мира искусства, дизайна, культуры и спорта. У каждого дома свой звездный архитектор.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК HIDE

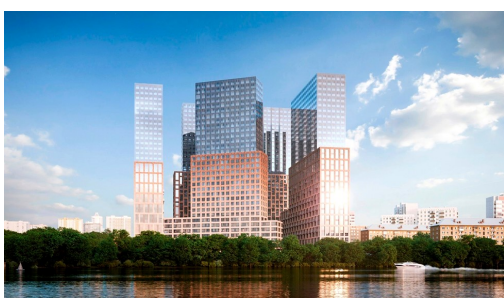
Адрес: г. Москва, ЗАО, Раменки, 1-й Сетуньский пр-д, вл. 6-10 (м. «Киевская»)

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 «LEVEL ПРИЧАЛЬНЫЙ»

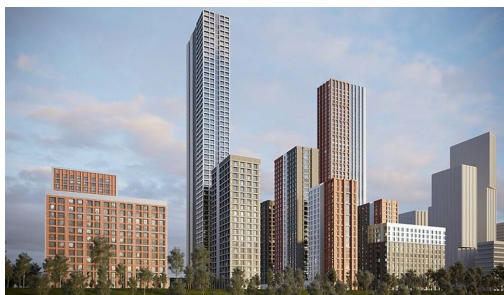
Адрес: г. Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Причальный пр-д, вл. 8 (м. и МЦК «Шелепиха»)

Девелопер: Level Group

Этажность: 12–33 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 18 – 137 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: Проект входит в территорию Большого Сити с уже внедренной концепцией развития: в планах города автомобильный мост на другой берег реки, благоустроенные набережные, линейный парк.



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 – гарантирует новоселам прекрасную экологию.



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 «АКВИЛОН МИТИНО»

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

Девелопер: Аквилон Инвест

Этажность: 25 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 22 – 101 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.