



ЖК Dialog

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ФЕВРАЛЬ 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

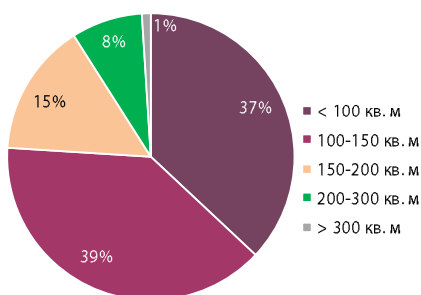
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В отсутствие новых элитных проектов на рынке отмечается небольшое снижение количества квартир и апартментов в экспозиции до 1 487 лотов за счет вымывания предложения.

На фоне коррекции объема предложения и изменения структуры экспозиции по типам лотов на рынке элитных новостроек столицы средняя стоимость апартментов выросла на 5%.

По итогам февраля 2020 г. в тройку самых дорогих районов столицы вошли Мещанский, Остоженка и Тверской. Здесь реализуется 26% от общего объема экспозиции элитных лотов.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ТЕЧЕНИЕ ФЕВРАЛЯ 2020 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА

По итогам февраля 2020 г. основной спрос пришелся на элитные квартиры площадью до 160 кв. м. Значительного роста цен на элитное жилье в течение года не прогнозируется благодаря ожидаемому выходу в реализацию новых, анонсированных ранее, проектов по стартовым ценам

ТОП-5 КЛУБНЫХ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК*

- ЖК Noble row / Остоженка / APDevelopment
- Усадьба Manor / Мещанский / MR Group
- ЖК Lion Gate / Мещанский / APDevelopment
- Апарт-комплекс Il Ricco / Басманный / «ВМС Девелопмент»
- ЖК Stoleshnikov 7 / Тверской / «ВМС Девелопмент»



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ**

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартменты / смешанные

35 / 27 / 1

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартменты

608 (+2%)** / 879 (-0%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартменты

97 (+3%)** / 106 (-3%)**

КВАРТИРЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

1 079 960 (-1%)**

Средний бюджет покупки, руб.

172 843 910 (-0%)**

АПАРТАМЕНТЫ

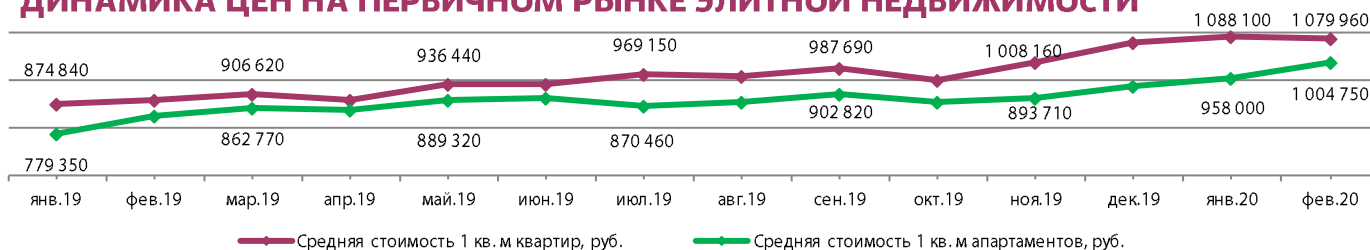
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

1 004 750 (+5%)**

Средний бюджет покупки, руб.

121 702 180 (+5%)**

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

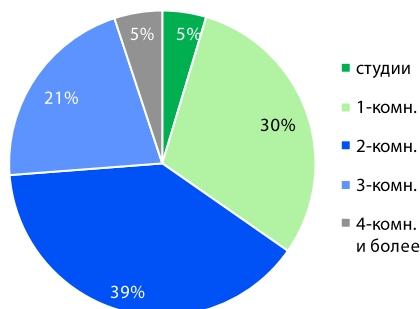
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Лидером по совокупному объему предложения рассматриваемых сегментов является ЗАО, где по итогам февраля 2020 г. экспонировалось 2 664 лота (21% в общей структуре предложения).

Доля нового проекта премиум-класса в общей структуре предложения составила чуть более 1%, в следствие чего он не оказал существенного влияния на показатели сегмента.

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

СТРУКТУРА СПРОСА



В ТЕЧЕНИЕ ФЕВРАЛЯ 2020 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Г. МОСКВЫ ВЫШЕЛ ВСЕГО **1** НОВЫЙ ПРОЕКТ ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам февраля 2020 г. в сегментах бизнес- и премиум-класса отмечено снижение объемов предложения на 8% и 3% соответственно, что во многом обусловлено минимальным объемом нового предложения, выведенного в реализацию с начала года.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ФЕВРАЛЕ 2020 Г.

- ЖК Dialog / премиум-класс / «Центр-Инвест» / ЦАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

121

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

334 (+2%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

12 890 (-8%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 057 830 (-7%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

586 500 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

70 729 930 (+4%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

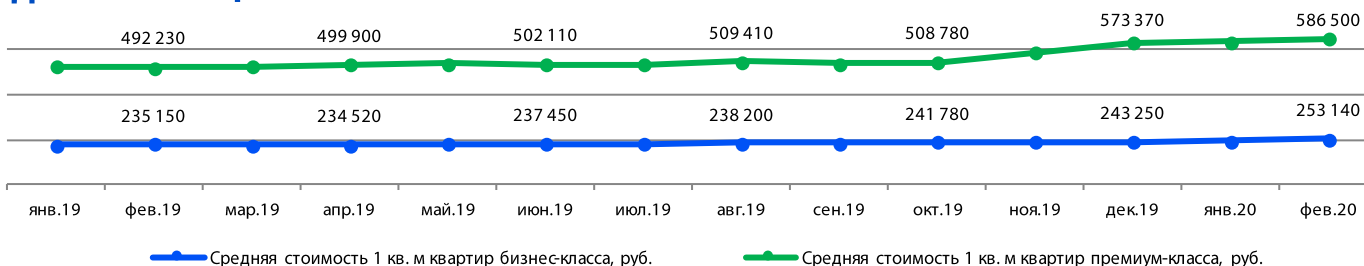
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

253 140 (+3%)*

Средний бюджет покупки, руб.

19 885 340 (+3%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



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

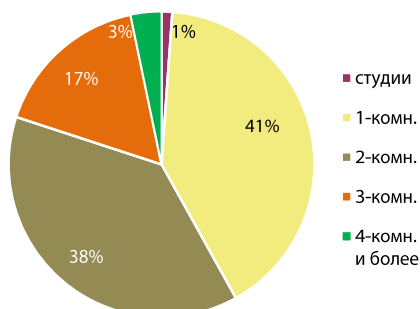
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода около 50% от общего объема предложения новостроек комфорт- и экономкласса в г. Москве пришлось на 2 округа: ЮВАО (26%) и СВАО (20%).

В конце февраля 2020 г. объем предложения в сегменте экономкласса существенно сократился за счет уменьшения количества корпусов в экспозиции в ЖК «Некрасовка».

По итогам февраля 2020 г. средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке массового сегмента выросла и составила 178 860 руб. (+4% к январю 2020 г.).

СТРУКТУРА СПРОСА

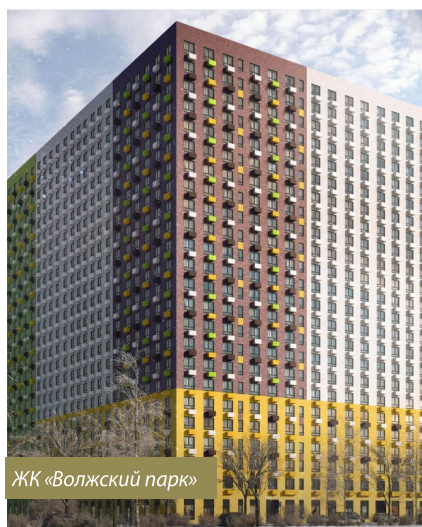


В ФЕВРАЛЕ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ

По итогам февраля 2020 г. в структуре спроса по типам лотов в новостройках массового сегмента произошли некоторые изменения: доля 1-комнатных квартир снизилась, при этом количество сделок с 2-комнатными и многокомнатными лотами незначительно выросло

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- ЖК «Волжский парк» / комфорт-класс / ГК «ПИК» / ЮВАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

94

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

284 (-8%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

16 007 (-12%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

912 530 (-13%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

179 480 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

10 242 000 (+2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

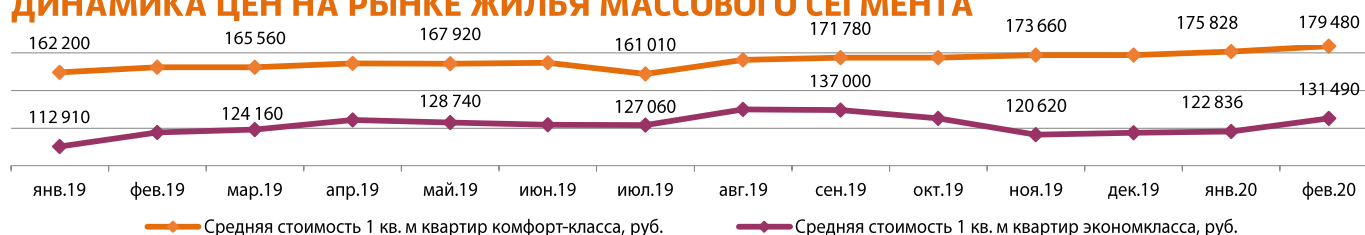
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

131 490 (+7%)*

Средний бюджет покупки, руб.

6 963 900 (-4%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

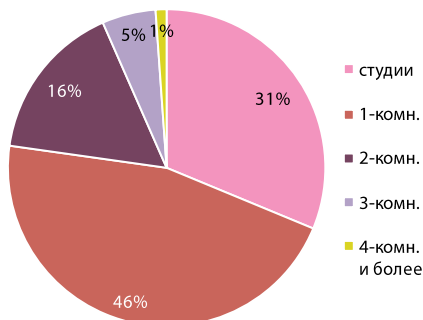
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам февраля 2020 г. объем предложения рынка апартментов незначительно увеличился, при этом более половины лотов экспонируется в комплексах бизнес-класса.

В феврале 2020 г. средняя площадь апартмента экономкласса составила 20,8 кв. м, комфорт-класса – 47,3 кв. м, бизнес-класса – 70,5 кв. м, а в премиальном сегменте – 98,1 кв. м.

В конце февраля 2020 г. средневзвешенная цена квадратного метра на апартменты в рассматриваемых сегментах осталась без изменений и составила 283 540 руб. за кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА

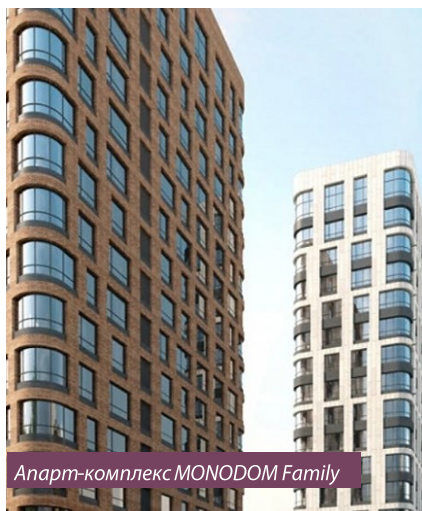


ПО ИТОГАМ ФЕВРАЛЯ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 2 НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ

В сравнении с прошлым месяцем структура спроса практически не изменилась. На рынке апартментов основная доля сделок приходится на студии площадью до 28 кв. м и 1-комнатные лоты, в том числе формата 2-евро. Наименее востребованы 3-комнатные и более просторные юниты

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ЯНВАРЕ 2020 Г.

- MONODOM Family / бизнес-класс / Sun Development / ЮБАО
- «Саяны-парк» / экономкласс / частный девелопер / СВАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

92

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

144 (+1%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

9 353 (+3%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

576 546 (+1%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

565 550 (-1%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

253 120 (-1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

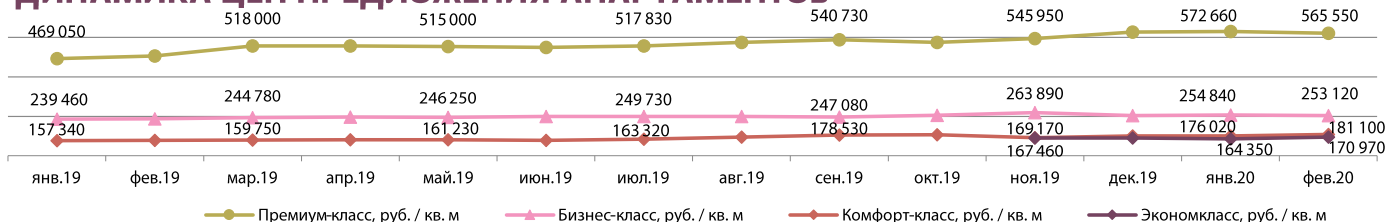
181 100 (+1%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

170 970 (+4%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

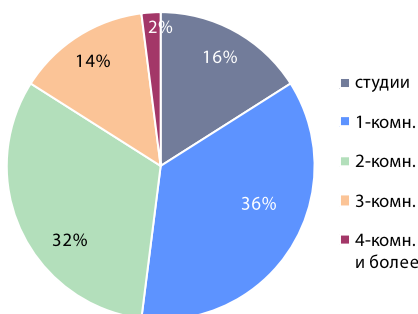
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В феврале 2020 г. отмечалась высокая девелоперская активность – продажи стартовали сразу в 7 новых корпусах. Тем не менее, объем предложения не претерпел значительных изменений.

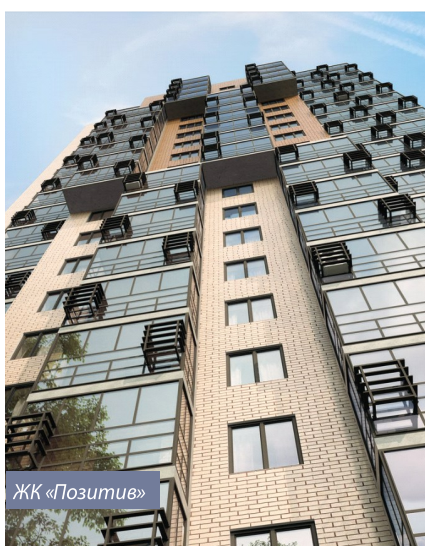
По итогам февраля 2020 г. средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек присоединенных территорий незначительно выросла и составила 130 270 руб. за кв. м.

По итогам отчетного периода в ТОП-5 наиболее масштабных проектов в Новой Москве сосредоточено порядка 60% от суммарного количества лотов на экспозиции.

СТРУКТУРА СПРОСА



7 КОРПУСОВ В РАМКАХ УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТОВ ВЫШЛИ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ В ФЕВРАЛЕ 2020 Г.



На фоне снижающихся ставок по ипотеке, уровень покупательской активности в ТиНАО сохраняется на высоком уровне. В структуре спроса значительных изменений отмечено не было, однако средние площади в 2- и 3-комнатных квартирах несколько снизились

НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ В НОВОЙ МОСКВЕ*

- ЖК «Румянцево-Парк» / Lexion Development / НАО
- ЖК «Скандинавия» / ГК А101 / НАО
- ЖК «Новые Ватулины. Квартал Десна» / «Инвесттраст» / НАО
- ЖК «Саларьево парк» / ГК ПИК / НАО
- ЖК «Остафьево» / Самолет Девелопмент / НАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

29

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

166 (+6%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

8 908 (0%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

408 406 (-2%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

158 430 (-10%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

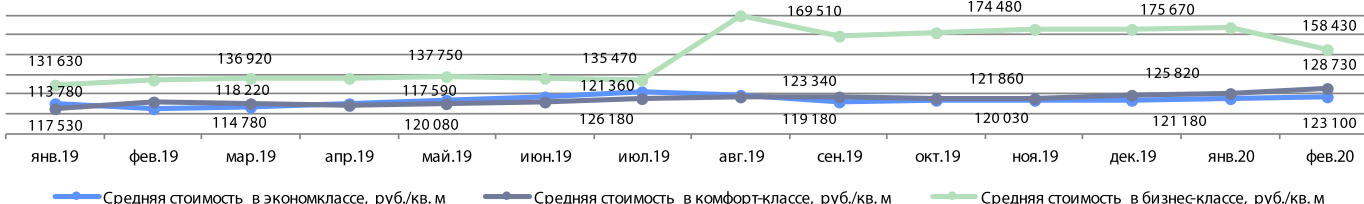
128 730 (+2%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

123 100 (+2%)**

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 получают 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 «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»

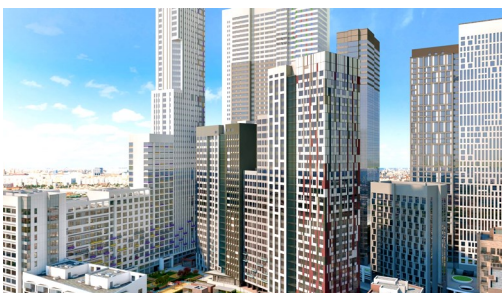
Адрес: г. Москва, ЗАО, Мичуринский проспект, вл. 56 (м. «Мичуринский проспект»)

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 «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»

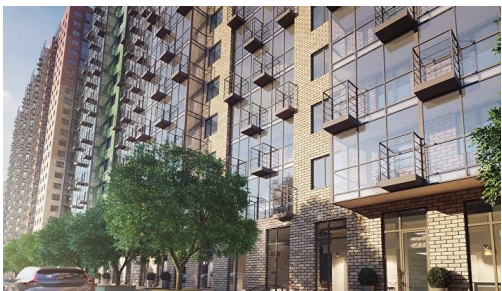
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

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.