



БЕСТ
НОВОСТРОЙ



ЖК «Режиссер»

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ОКТАБРЬ 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

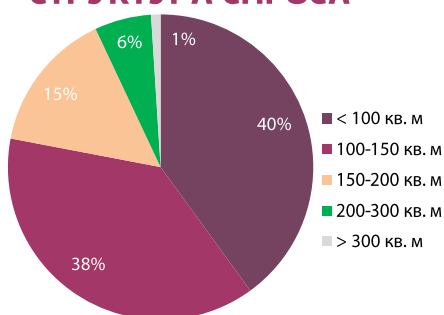
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В октябре 2020 г. ввиду отсутствия новых проектов и корпусов на рынке элитной недвижимости отмечается снижение объемов предложения как квартир, так и апартаментов.

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена 1 кв. м элитной недвижимости была зафиксирована на уровне 1,092 тыс. руб., что на 2,8% выше по сравнению с предыдущим месяцем.

Рост удельной цены и среднего предлагаемого бюджета обусловлен главным образом коррекцией объема предложения и структурными изменениями экспозиции.

СТРУКТУРА СПРОСА



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



По состоянию на конец октября 2020 г. в структуре спроса первичного рынка элитной недвижимости не произошло существенных изменений. Основная доля сделок по-прежнему приходится на небольшие лоты до 100 кв. м, при этом спрос на лоты свыше 150 кв. м несколько снизился

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 / 24 / 2

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты
465 (-8%) / 523 (-10%)****

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты
72,7 (-6%) / 65,0 (-9%)****

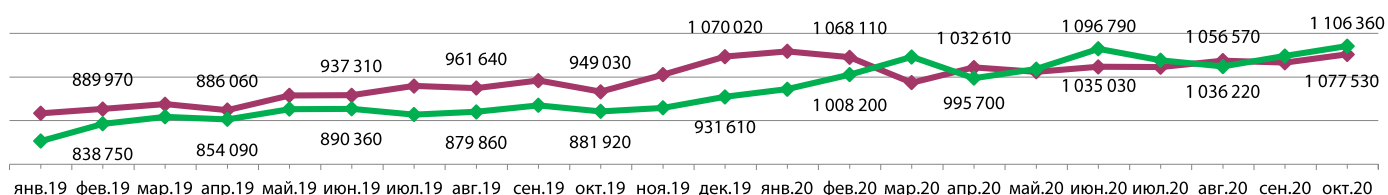
КВАРТИРЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
1 077 530 (+3%)**

Средний бюджет покупки, руб.
168 555 380 (+4%)**

АПАРТАМЕНТЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
1 106 360 (+3%)**

Средний бюджет покупки, руб.
137 530 620 (+4%)**

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ





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

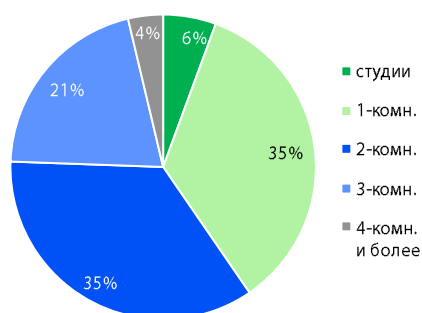
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Несмотря на выход в реализацию новых проектов, количество экспонируемых квартир в рассматриваемых сегментах снизилось до 9 640 лотов (-3% относительно сентября 2020 г.).

Доля корпусов, реализуемых с использованием механизма эскроу-счетов, продолжает планомерно увеличиваться и по итогам октября 2020 г. составляет 38% (125 шт. / 35 проектов).

Рост среднего бюджета покупки в проектах премиум-класса обусловлен изменением структуры предложения и увеличением средней площади экспонируемых квартир до 122,4 кв. м (+7%).

СТРУКТУРА СПРОСА



В ОКТЯБРЕ 2020 Г. РЫНОК НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА ПОПОЛНИЛСЯ 3 НОВЫМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ



По итогам октября 2020 г. отмечается рост цен экспонирования в проектах бизнес- и премиум-класса на 2% и 4% соответственно, чему способствовало сокращение объема предложения и продление государственной программы льготного ипотечного кредитования

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ОКТЯБРЕ 2020 Г.

- ЖК «Тессинский 1» / премиум-класс / Inigma Group / ЦАО / Таганский
- ЖК «Режиссер» / бизнес-класс / ФСК / СВАО / Ростокино
- ЖК Eniteo / бизнес-класс / Tekta Group / ЮЗАО / Котловка

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

111

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

329 (+3%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

9 640 (-3%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

800 750 (-3%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

643 270 (+4%)*

Средний бюджет покупки, руб.

78 760 030 (+12%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

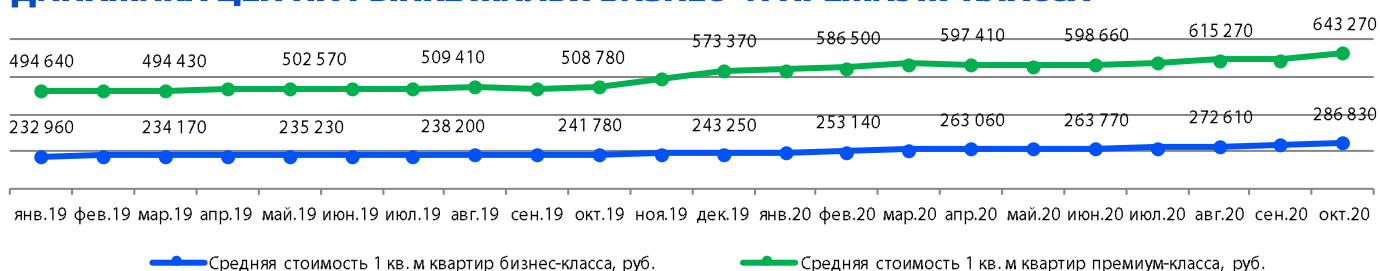
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

286 830 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

22 755 450 (+2%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА





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

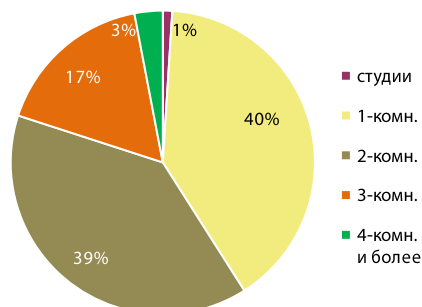
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода около 60% от общего объема предложения новостроек комфорт – и экономкласса по-прежнему приходится на 2 округа: ЮВАО (38%) и СВАО (19%).

В октябре 2020 г. впервые количество квартир в экспозиции в сегменте массового жилья снизилось до значения сопоставимого с показателем в I квартале 2016 г. – чуть более 14 тыс. лотов.

По итогам октября 2020 г. средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке массового сегмента продолжила рост и составила 192 тыс. руб. (+13% к началу 2020 г.).

СТРУКТУРА СПРОСА



В октябре продолжился ажиотажный спрос на недвижимость, поддерживаемый привлекательными ипотечными ставками, в результате чего большинство девелоперских компаний провели переоценку квартир и по итогам месяца отмечен рост средней стоимости на 5%

В ОКТЯБРЕ 2020 Г. РЫНОК НОВОСТРОЕК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ПОПОЛНИЛСЯ 3 НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- ЖК «Второй Нагатинский» / комфорт-класс / ГК ПИК / ЮАО / Нагатинно-Садовники
- ЖК «Кронштадтский 9» / комфорт-класс / ГК ПИК / СВАО / Головинский
- ЖК «Новохохловская 15» / комфорт-класс / ГК ПИК / ЮВАО / Нижегородский



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

96

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

279 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

14 390 (-13%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

810 620 (-11%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

193 980 (+5%)*

Средний бюджет покупки, руб.

10 958 470 (+7%)*

ЭКОНОМКЛАСС

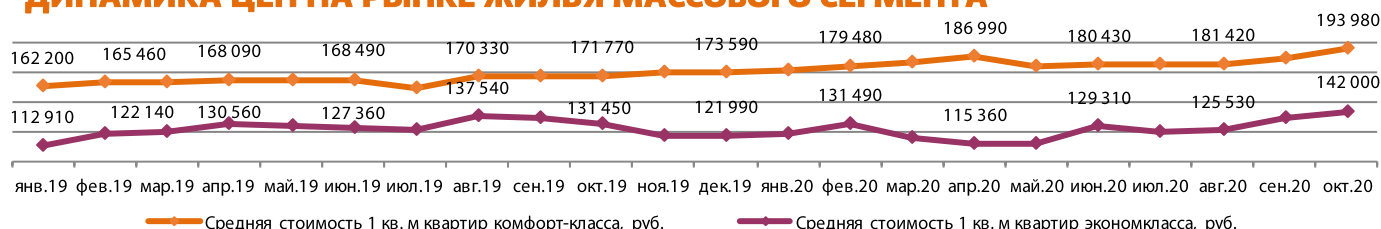
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

142 000 (+5%)*

Средний бюджет покупки, руб.

7 255 680 (+5%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



©«БЕСТ-Новострой», 2020

данные bnMAP.pro

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К СЕНТЯБРЮ 2020 Г.



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

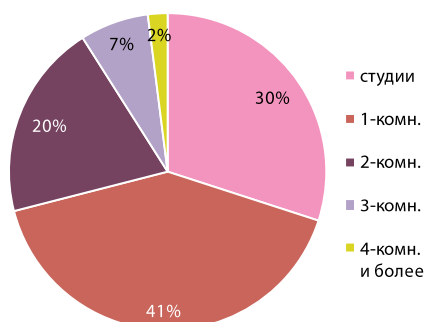
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем предложения на рынке апартаментов продолжает сокращаться. Максимальное снижение экспозиции отмечено в бизнес-классе (-18%) и комфорт-классе (-17%).

В октябре 2020 г. зафиксировано существенное сокращение объема предложения апартаментов на рынке московской недвижимости (-16% относительно сентября 2020 г.).

Удельная стоимость апартаментов продолжает расти и составляет 311 060 (+4% к сентябрю 2020 г.). При этом наибольшее удорожание зафиксировано в проектах комфорт- и бизнес-класса.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ОКТЯБРЕ 2020 Г. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ НЕ ВЫХОДИЛИ



В октябре 2020 г. на фоне продолжающегося сокращения объемов предложения и повышенного спроса в результате продления государственной программы льготного ипотечного кредитования наблюдается положительная динамика цен по всем классам

НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ **

- «Серебряный фонтан» / бизнес-класс / «Группа Эталон» / СВАО
- «Легендарный квартал на Березовой аллее» / комфорт-класс / «Д-Инвест» / СВАО
- LES / бизнес-класс / «МетроПолис» / ЮЗАО
- «Поклонная 9» / премиум-класс / ANT Development / ЗАО
- «Нахимов» / комфорт-класс / «Флэт&Ко» / ЮЗАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

83

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

124 (-3%)*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

5 980 (-16%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

386 796 (-14%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

615 390 (+2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

272 410 (+3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

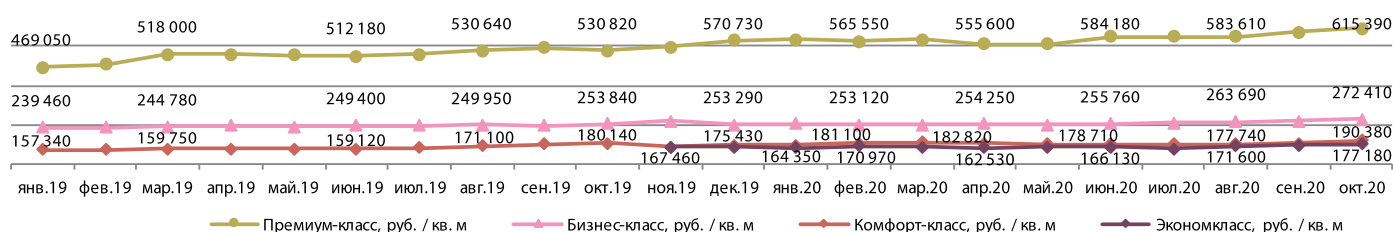
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

190 380 (+4%)*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

177 180 (+2%)*





ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

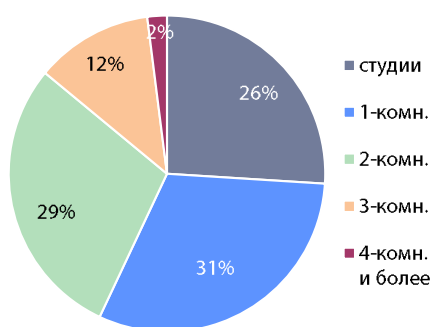
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода отмечена высокая девелоперская активность, однако и она не смогла компенсировать продолжающееся сокращение объемов предложения.

По итогам октября 2020 г. средневзвешенная цена 1 кв. м на рынке новостроек присоединенных территорий не изменилась и составила 153 790 руб.

В разрезе классов отмечена разнонаправленная динамика цен: наиболее существенные изменения коснулись экономкласса, что вызвано значительным увеличением экспозиции.

СТРУКТУРА СПРОСА



ПО ИТОГАМ ОКТЯБРЯ 2020 Г. НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ В 3 КОРПУСАХ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ



В связи с востребованностью программы ипотечного кредитования с господдержкой было принято решение о ее пролонгации до 1 июля 2021 г., что в дальнейшем позволит поддержать покупательскую активность на рынке жилья Новой Москвы на высоком уровне

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 «Новые Ватушки. Центральный квартал» / экономкласс / Инвесттраст / НАО
- ЖК «Саларьево парк» / комфорт-класс / ГК ПИК / НАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

30

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

152 (+4%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

6 703 (-4%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

357 089 (-5%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

172 280 (-2%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

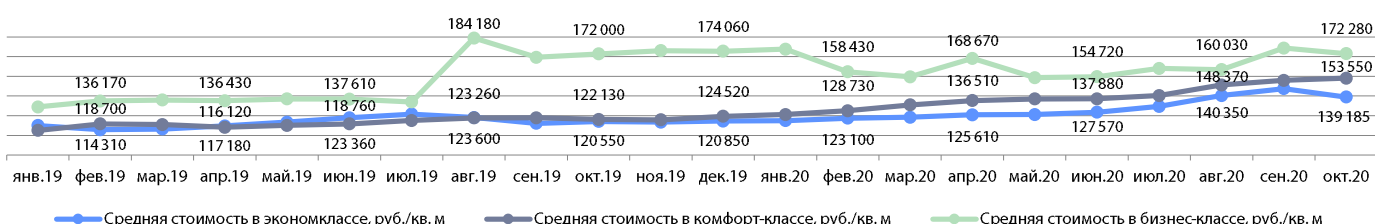
153 550 (+1%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

139 140 (-4%)**

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

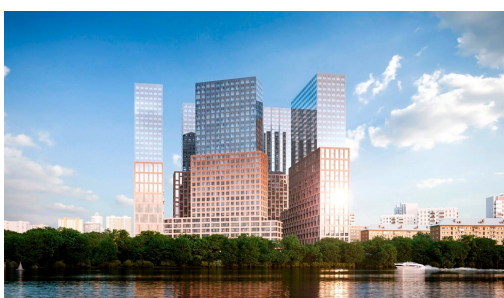
Адрес: г. Москва, ЗАО, Раменки, 1-й Сетуньский пр-д, вл. 6-10 (м. «Киевская»)

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»

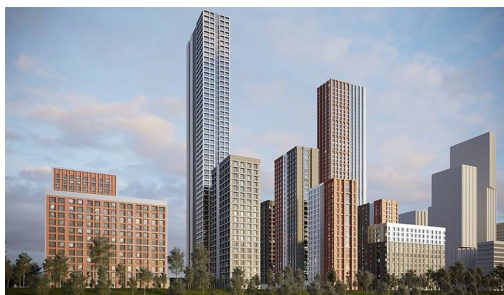
Адрес: г. Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Причальный пр-д, вл. 8 (м. и МЦК «Шелепиха»)

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.