



ЖК «Балтийский»

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

МАЙ 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

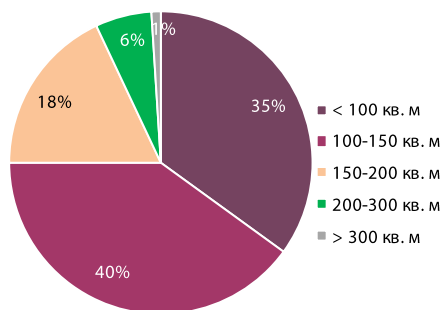
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам мая 2019 г. объем предложения элитных апартаментов существенно увеличился и превосходит объем квартир, экспонируемых на рынке, почти на 40%.

Более половины объема предложения элитных лотов сконцентрировано в новостройках, расположенных в 3 районах: Хамовники, Якиманка и Тверской (55% объема экспозиции).

Уровень покупательской активности на рынке элитного жилья остается стабильным ввиду достаточно широкого ассортимента квартир и апартаментов в реализации.

СТРУКТУРА СПРОСА



В МАЕ 2019 Г. НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ В 3 НОВЫХ ПРОЕКТАХ

По итогам мая 2019 г. ценовая конъюнктура на элитном рынке жилья продемонстрировала положительную динамику относительных показателей предыдущего месяца, что главным образом обусловлено высоким уровнем цен в проектах, поступивших в реализацию.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В МАЕ 2019 Г.

- ЖК Lion Gate / APDevelopment / Мещанский
- ЖК Stoleshnikov 7 / «ВМС Девелопмент» / Тверской
- Апарт-комплекс «Кузнецкий мост 12»* / KR Properties / Мещанский



Апарт-комплекс «Кузнецкий мост 12»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.
квартиры / апартаменты / смешанные

35 / 30 / 2

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ЕД.
квартиры / апартаменты

667 (-5%) / 932 (+9%)****

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

106 (-1%) / 111 (+13%)****

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

936 440 (+6%)**

Средний бюджет покупки, руб.

165 916 130 (+18%)**

АПАРТАМЕНТЫ

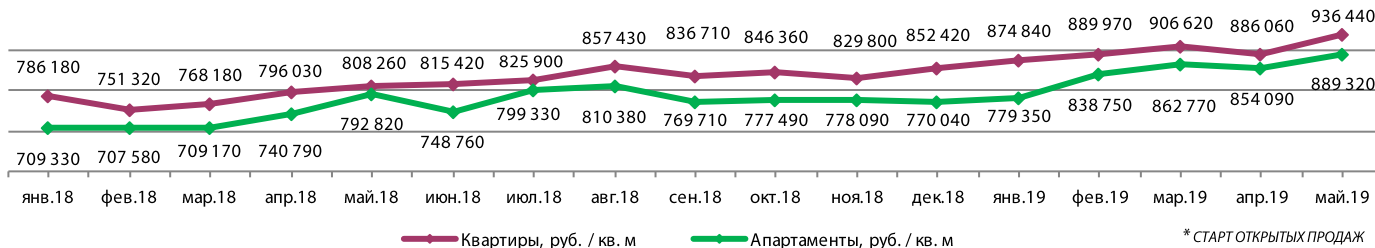
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

889 320 (+4%)**

Средний бюджет покупки, руб.

109 983 440 (+9%)**

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

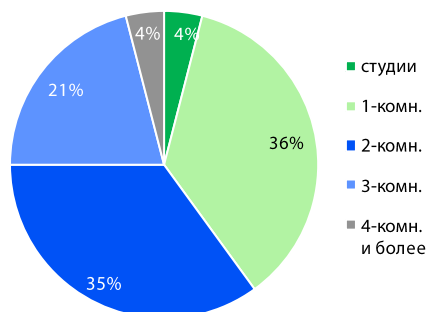
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В мае 2019 г. лидерами по общему объему предложения квартир в корпусах на реализации остаются СЗАО (21%), ЗАО (19%), САО (18%), аутсайдером является ВАО с долей менее 2%.

Несмотря на выход 1 проекта и новых корпусов в рамках уже реализуемых жилых комплексов, объем экспозиции на рынке новостроек бизнес-класса снизился из-за стабильного спроса.

Изменение структуры предложения в новостройках премиум-класса оказало влияние на динамику цен в сторону увеличения - средняя цена предложения 1 кв. м составила 502 570 руб. (+1%).

СТРУКТУРА СПРОСА

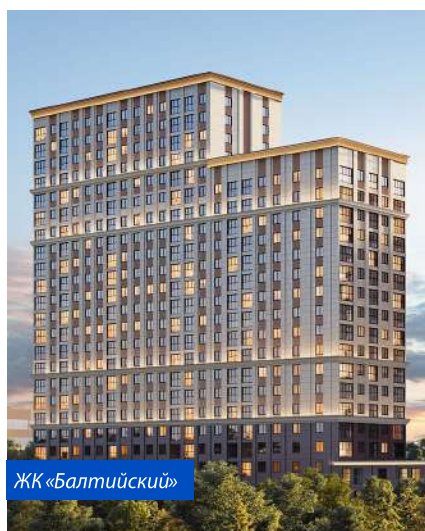


По итогам мая 2019 г. ценовая ситуация в целом остается стабильной, однако в отдельных комплексах, наиболее востребованных у покупателей, зафиксирован рост цен. Структура спроса и предложения оставалась стабильной и не претерпела существенных изменений.

В МАЕ 2019 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ БИЗНЕС-КЛАССА

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В МАЕ 2019 Г.

- ЖК «Балтийский» / Бизнес-класс / РГ-Девелопмент / САО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.

117

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ЕД.

299 (+3%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ЕД.

16 170 (-1%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 287 610 (-1%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

502 570 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

53 419 010 (0%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

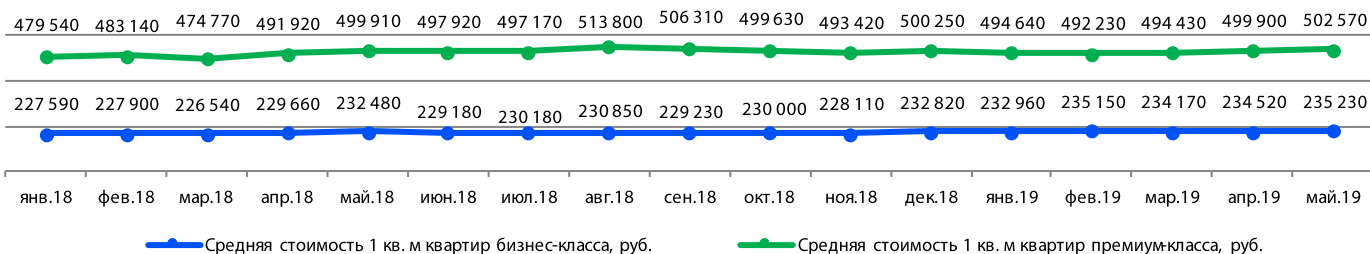
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

235 230 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

18 003 090 (+1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



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

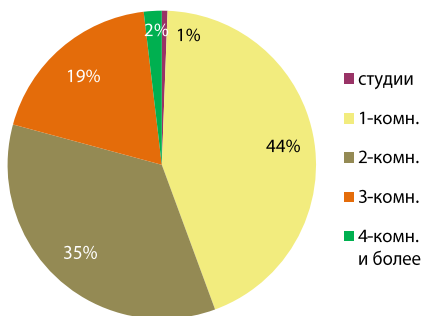
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В течение мая 2019 г. новые проекты на рынок массового жилья не выходили, объем предложения пополнился благодаря выходу новых корпусов в уже реализуемых проектах.

В мае 2019 г. порядка 80% первичного предложения квартир экспонировалось в 5 столичных округах: ЮВАО (32%), СВАО (17%), ЮАО (15%), ЗАО (12%), САО (12%).

Средний уровень цен на первичном рынке жилой недвижимости г. Москвы в рассматриваемом сегменте остается стабильным, изменение к предыдущему месяцу не превысило 1%.

СТРУКТУРА СПРОСА



По итогам отчетного периода структура спроса не претерпела значительных изменений. Все также наиболее востребованными остаются 1- и 2-комнатные квартиры, что обусловлено широким ассортиментом и привлекательными условиями приобретения квартир.

ПО ИТОГАМ МАЯ 2019 Г. РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ПОПОЛНИЛСЯ 5 НОВЫМИ КОРПУСАМИ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ

НОВЫЕ КОРПУСА В СОСТАВЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ЖК

- ЖК «Преображение» / ГК INGRAD / ВАО
- ЖК «Квартал на Никулинской» / УЭЗ / ЗАО
- ЖК «Кварталы 21/19» / «ВекторСтройФинанс» / ЮВАО
- ЖК «Светлый мир Сказочный лес» / Seven Sun Development / СВАО
- ЖК «Некрасовка» / «Авеста-Строй» / ЮВАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

90

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

287 (-4%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

17 245 (+1%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

997 027 (+1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

167 920 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

11 566 970 (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

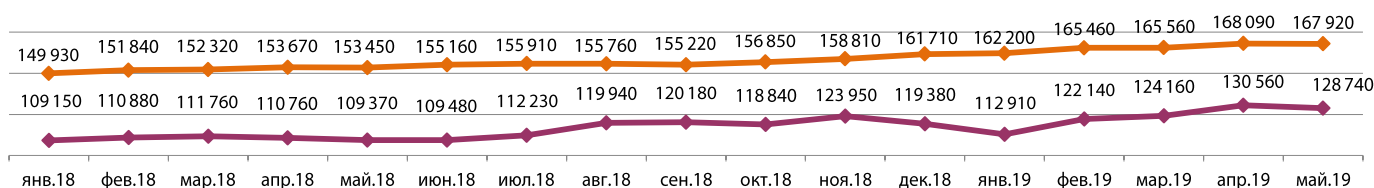
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

128 740 (-1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

7 509 860 (-4%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

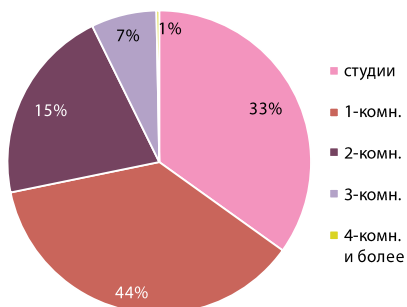
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода наибольшее количество апартаментных комплексов реализуются в ЦАО. Здесь сосредоточены 26 проектов бизнес- и премиум-класса.

Основной объем предложения на рынке апартаментов г. Москвы представлен лотами бизнес-класса, где по итогам отчетного периода отмечена коррекция цен в пределах 1%.

В структуре спроса на апартаменты в течение мая 2019 г. существенных изменений не произошло – наиболее востребованными были 1-комнатные лоты и студии.

СТРУКТУРА СПРОСА



До конца текущего года на рынке апартаментов столицы в рамках 28 корпусов планируется получение разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом доля апартаментов в таких корпусах по итогам отчетного периода составляет около 20% от общего объема предложения.

В ТЕЧЕНИЕ МАЯ 2019 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ПРОЕКТОМ В ЦАО

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В МАЕ 2019 Г.

- «Бахрушина 11» / Премиум / Ibis / ЦАО



Апарт-комплекс «Бахрушина 11»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

84

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

137 (+1%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

8 584 (0%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

545 904 (0%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

516 270 (0%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

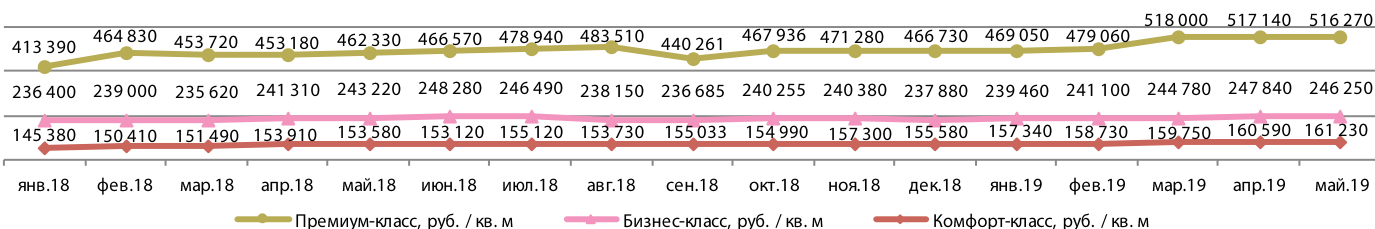
246 250 (-1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

161 230 (0%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

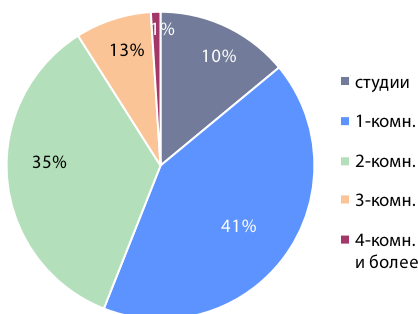
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В мае 2019 г. на рынке новостроек Новой Москвы наблюдалось некоторое затишье, что может быть связано со снижением активности покупателей в связи с майскими праздниками.

На первичном рынке жилья Новой Москвы существенных изменений в ценовой ситуации не отмечено – средневзвешенная цена квадратного метра находилась на уровне 117 880 руб.

На фоне отсутствия нового предложения в экономклассе отмечено сокращение объемов экспозиции на 23% по количеству лотов, что привело к коррекции цен в пределах 2%.

СТРУКТУРА СПРОСА



ПО ИТОГАМ МАЯ 2019 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 4 НОВЫМИ КОРПУСАМИ



В течение мая 2019 г. в ТОП-3 наиболее масштабных жилых комплексов Новой Москвы реализуется более 40% от суммарного количества лотов в экспозиции. В структуре спроса по итогам отчетного периода значительных изменений отмечено не было.

НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ В НОВОЙ МОСКВЕ*

- ЖК «Скандинавия» / ГК А101 / НАО
- ЖК «Румянцево-Парк» / Lexion Development / НАО
- ЖК «Переделкино Ближнее» / ГК Абсолют / НАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

29

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

168 (+12%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

9 544 (-6%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

547 277 (-6%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

137 750 (+1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

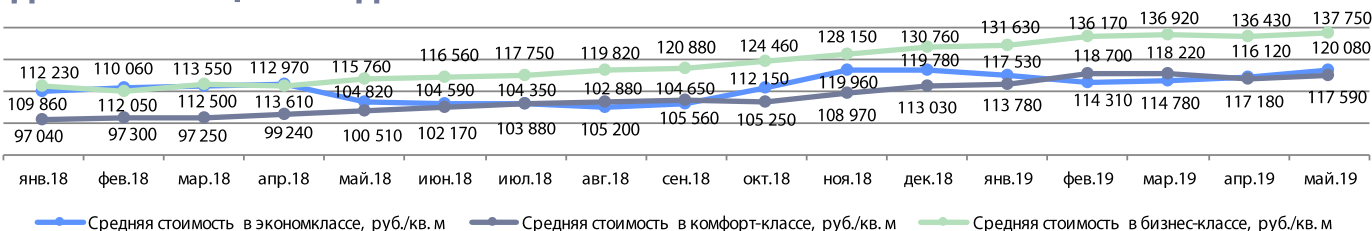
117 590 (+1%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

120 080 (+2%)**

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.