



Апарт-комплекс «Поклонная 9»

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ЯНВАРЬ 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

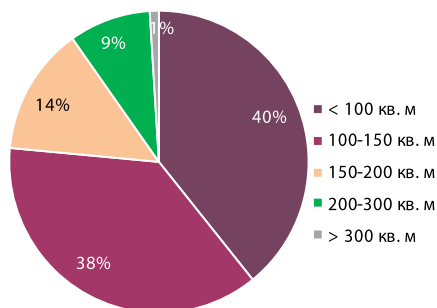
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В отсутствие новых элитных проектов на рынке отмечается небольшое снижение количества квартир и апартментов в экспозиции до 1 495 лотов за счет вымывания предложения.

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

По итогам января 2020 г. в тройку самых дорогих районов столицы вошли Мещанский, Остоженка и Таганский. Здесь реализуется 13% от общего объема экспозиции элитных лотов.

СТРУКТУРА СПРОСА



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

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой» в течение 2020 г. средний уровень цен предложения на элитном рынке будет оставаться стабильным. При этом цены на лоты в недавно вышедших объектах будут расти за счет повышения стадии готовности

ТОП-5 КЛУБНЫХ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК*

- ЖК Noble row / Остоженка / APDevelopment
- ЖК 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

596 (-3%)** / 899 (-1%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартменты

95 (-3%)** / 109 (-1%)**

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

1 088 100 (+2%)**

Средний бюджет покупки, руб.

173 120 400 (+2%)**

АПАРТАМЕНТЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

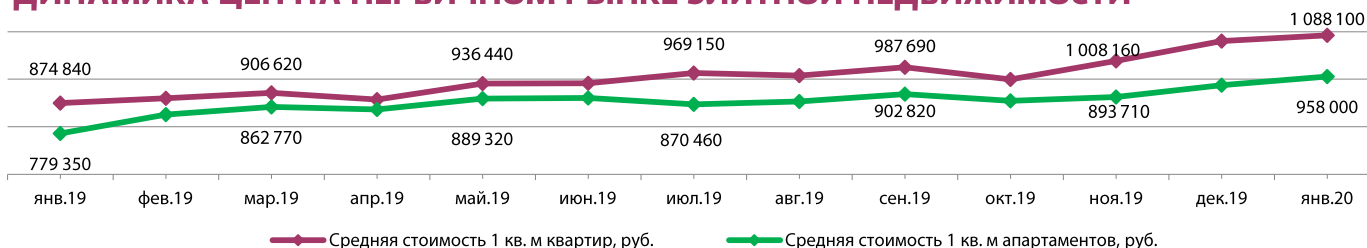
958 000 (+3%)**

Средний бюджет покупки, руб.

116 398 400 (+3%)**



ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

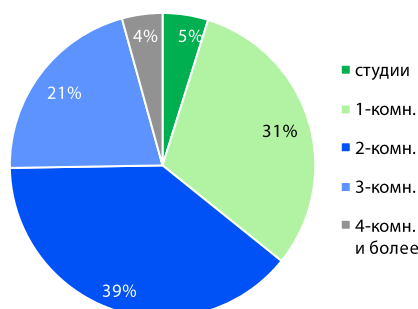
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В январе 2020 г. объем предложения на первичном рынке жилья бизнес- и премиум-класса не только прекратил свое падение, но и показал рост на 1% относительно декабря 2019 г.

В бизнес-классе в результате активного ввода в эксплуатацию объектов в конце 2019 г. отмечается увеличение доли предложения квартир в сданных корпусах до 25% (+2 п. п.).*

Более половины корпусов на рынке премиум-класса предлагают лоты с отделкой различного уровня, тогда как в бизнес-классе данный показатель находится на уровне 33%.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ЯНВАРЕ 2020 Г. РЫНОК БИЗНЕС-КЛАССА Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 4 НОВЫМИ КОРПУСАМИ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ



По итогам января 2020 г. на первичном рынке бизнес- и премиум-класса экспонировалось 66 корпусов (в рамках 22 проектов) реализующихся по новым правилам финансирования с использованием механизма эскроу-счетов, что составляет 20% в общем объеме предложения

НОВЫЕ КОРПУСА В СОСТАВЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ЖК

- ЖК West Garden / бизнес-класс / «Интеко» / ЗАО
- ЖК «Событие» / бизнес-класс / «Донстрой» / ЗАО
- ЖК «Сердце столицы» / бизнес-класс / «Донстрой» / СЗАО
- ЖК «Серебряный фонтан» / бизнес-класс / Группа «Эталон» / СВАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

120

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

327 (+2%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

14 050 (+1%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 139 950 (+2%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

576 750 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

67 967 200 (0%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

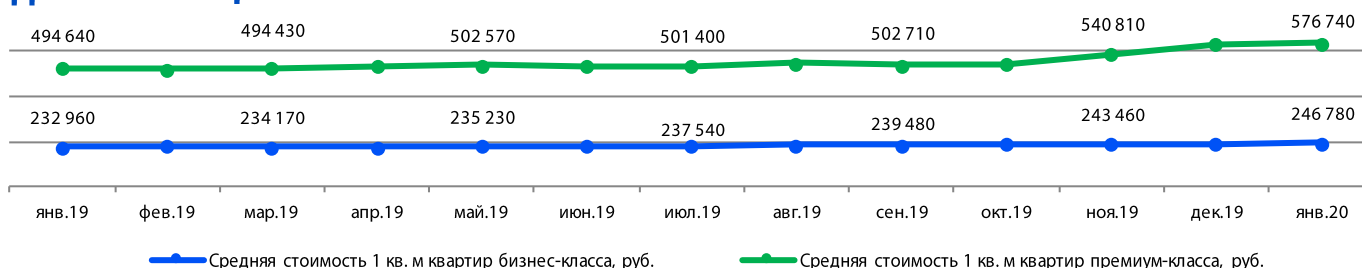
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

246 780 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

19 197 170 (+2%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



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

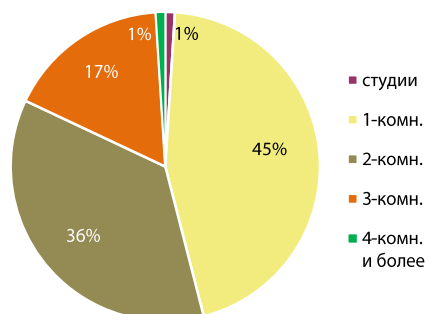
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода около 50% от общего объема предложения новостроек комфорт- и экономкласса в г. Москве пришлось на 2 округа: ЮВАО (21%) и СВАО (21%).

В январе 2020 г. на рынке массового жилья в 185 корпусах предлагаются квартиры с различными видами отделки, что составляет около 65% от общего числа лотов в экспозиции.

По итогам января 2020 г. средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке массового сегмента незначительно выросла и составила 172 420 руб. (+1% к декабрю 2019 г.).

СТРУКТУРА СПРОСА

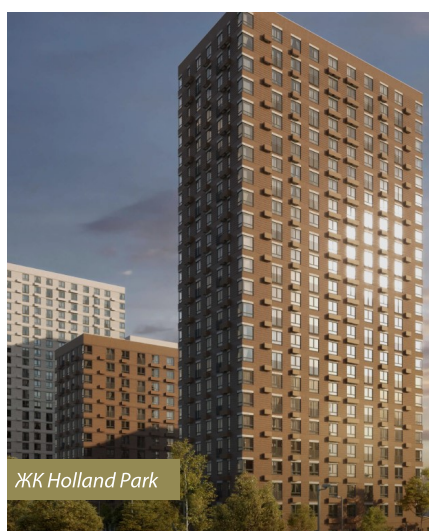


Начало года традиционно демонстрирует небольшой объем сделок, обусловленный новогодними праздниками. По итогам января 2020 г. структура спроса по типам лотов существенно не изменилась. В перспективе, с началом периода деловой активности, ожидается рост числа сделок

В ЯНВАРЕ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 2 НОВЫМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- ЖК Holland Park / комфорт-класс / ГК «ПИК» / СВАО
- ЖК «Мой адрес в Некрасовке-2» / экономкласс / КП УГС / ЮВАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

98

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

309 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

18 264 (+9%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

1 047 609 (+8%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

175 830 (-2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

10 067 350 (0%)*

ЭКОНОМКЛАСС

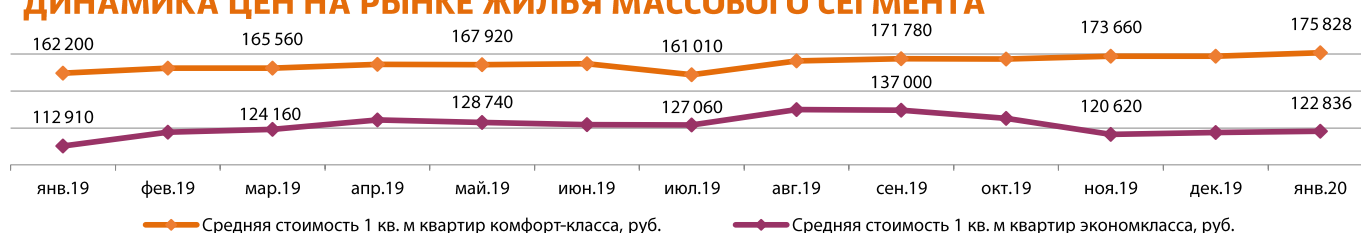
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

122 840 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

7 234 030 (+3%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

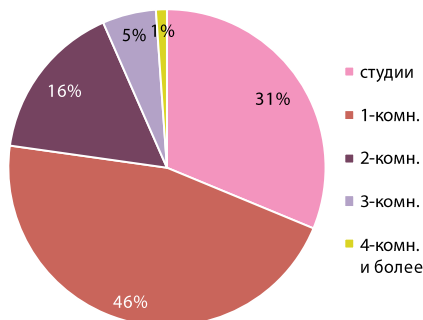
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам января 2020 г. рынок апарт-апартаментов не претерпел существенных изменений. Структура предложения и уровень ценообразования остался практически без изменений.

Объем предложения апарт-апартаментов по всем сегментам несколько сократился, за исключением комфорт-класса, в котором увеличение экспозиции связано с новым проектом «Мята».

Средняя цена на апартаменты составила 284 560 руб. за кв. м (+1% к декабрю 2019 г.). В разрезе классов удельная цена также осталась стабильной с незначительной коррекцией цен.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ЯНВАРЕ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ ПОПОЛНИЛСЯ НОВЫМ ПРОЕКТОМ КОМФОРТ-КЛАССА «МЯТА»



По-прежнему основной спрос приходится на студии и 1-комнатные лоты. При этом в январе 2020 г. отмечено увеличение сделок по студиям: +6 п.п. к декабрю 2019 г. Минимальный объем сделок приходится на 3- и 4-комнатные лоты, суммарная доля которых составляет 6%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ЯНВАРЕ 2020 Г.

- «Мята» / комфорт-класс / «МИЦ» / САО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

91

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

143 (-1%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

9 087 (-2%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

570 222 (-2%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

572 660 (0%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

254 840 (+1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

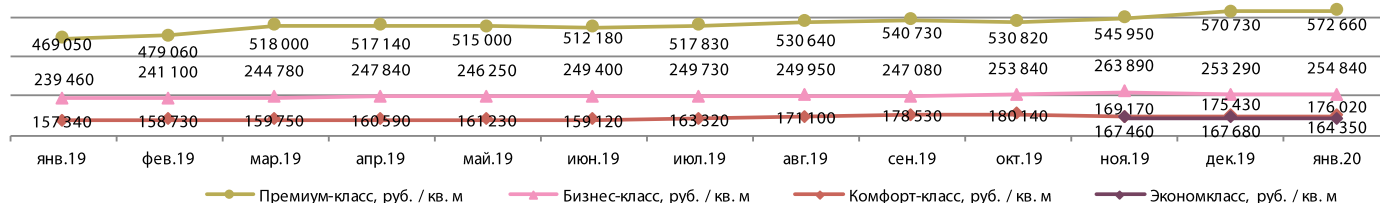
176 020 (0%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

164 350 (-2%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

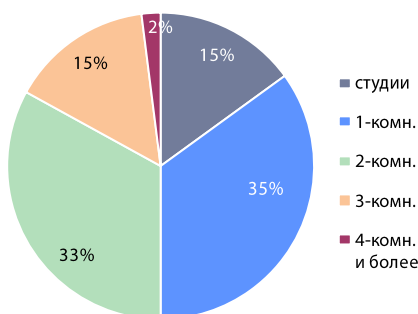
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Несмотря на старт продаж новых корпусов, по итогам января 2020 г. объем предложения демонстрировал отрицательную динамику, при этом снижение затронуло все классы жилья.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Новой Москвы по итогам анализируемого периода зафиксирована фактически на уровне конца 2019 г. - 128 580 руб. за кв. м.

В январе 2020 г. на рынке первичного жилья присоединенных территорий наблюдалось некоторое затишье, что отчасти связано со снижением активности в сезон праздников.

СТРУКТУРА СПРОСА



ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2020 Г. НА ТЕРРИТОРИИ НОВОЙ МОСКВЫ В ПРОДАЖУ ПОСТУПИЛИ 2 КОРПУСА В РАМКАХ ЖК «САЛАРЬЕВО ПАРК»



Благодаря все более доступным ипотечным ставкам от ведущих банков, а также новогодним акциям и спецпредложениям от застройщиков, в январе 2020 г. на первичном рынке жилья Новой Москвы сохранялся стабильно высокий уровень спроса

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 Ватулины. Центральный квартал» / «Инвесттраст» / НАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

27

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

157 (-2%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

8 892 (-4%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

492 552 (-4%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

175 670 (+1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

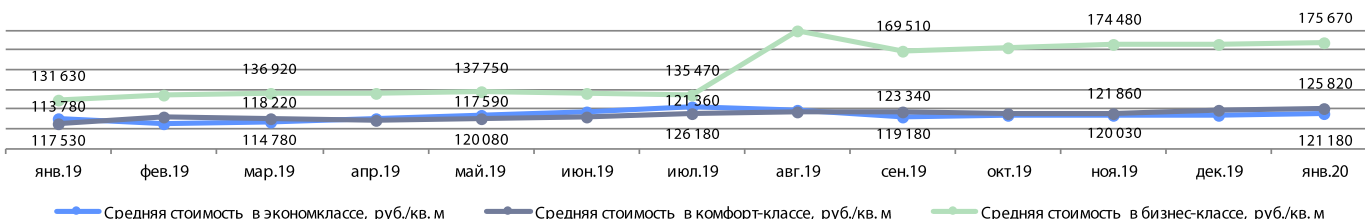
125 820 (+1%)**

ЭКОНОМКЛАСС

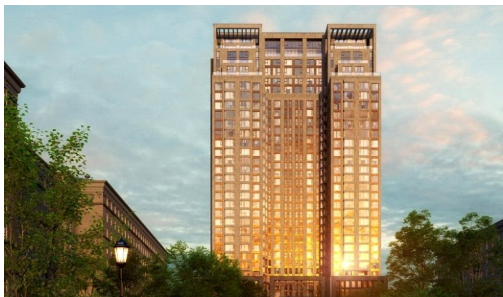
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

121 180 (0%)**

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»

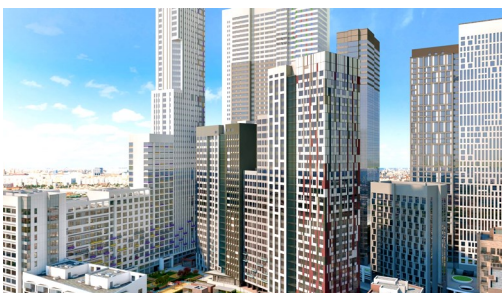
Адрес: г. Москва, ЗАО, Мичуринский проспект, вл. 56 (м. «Мичуринский проспект»)

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»

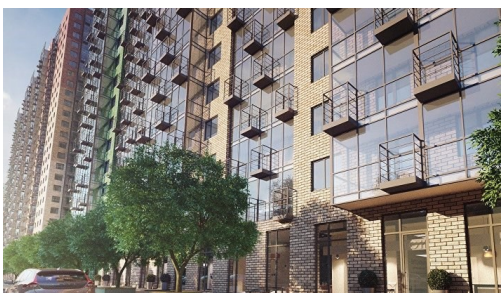
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

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.