



**БЕСТ**  
НОВОСТРОЙ



*ЖК Will Towers*

# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ЯНВАРЬ 2021 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

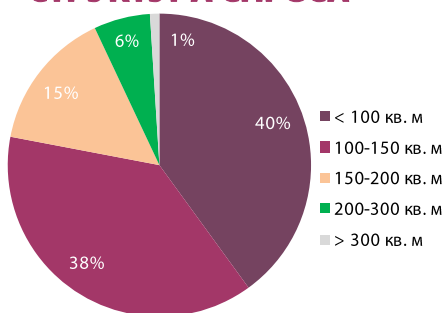
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Порядка 60% от экспозиции первичного рынка элитной недвижимости предлагается в сданных домах. Доля лотов в корпусах на начальных этапах строительства составляет всего 5%.

По итогам января 2021 г. средневзвешенная цена 1 кв. м элитной недвижимости составила 1,133 тыс. руб. (+2% к декабрю 2020 г.), что связано со структурными изменениями предложения.

Лидирующую позицию по количеству лотов в экспозиции в отчетном периоде занял район Тверской, в котором представлено 20% от общего объема предложения.

## СТРУКТУРА СПРОСА



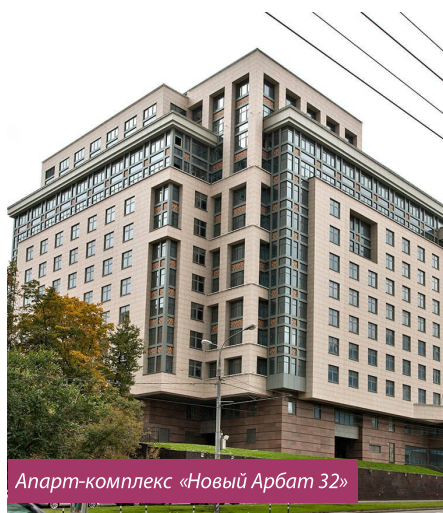
ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2021 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА

**В январе 2021 г. наблюдалось традиционное снижение спроса из-за продолжительных праздников. Отсутствие новых элитных проектов на первичном рынке г. Москвы при довольно активном покупательском спросе привело к существенному сокращению вариантов для приобретения недвижимости**

## ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ\*

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

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ



КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.  
квартиры / апартаменты / смешанные  
**32 / 21 / 2**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.  
квартиры / апартаменты  
**390 (-11%)\*\* / 450 (-4%)\*\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М  
квартиры / апартаменты  
**61,2 (-12%)\*\* / 54,1 (-4%)\*\***

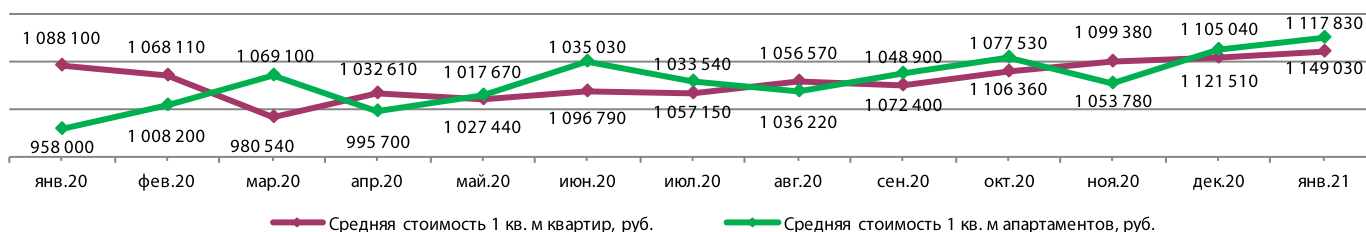
КВАРТИРЫ  
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.  
**1 117 830 (+1%)\*\***

Средний бюджет покупки, руб.  
**175 502 970 (0%)\*\***

АПАРТАМЕНТЫ  
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.  
**1 149 030 (+2%)\*\***

Средний бюджет покупки, руб.  
**138 258 680 (+3%)\*\***

## ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ





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

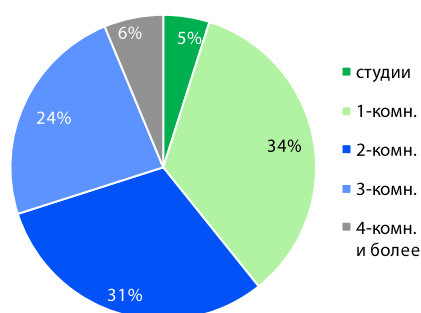
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Наиболее востребованными округами в рассматриваемых сегментах являются ЗАО, СЗАО и ЮАО, совокупная доля которых в общей структуре спроса составляет более 50%.

В январе 2021 г. вследствие выхода в реализацию 3 новых проектов объем экспозиции бизнес-класса увеличился на 9% и составил 9 695 лотов в рамках 281 корпуса.

По итогам января 2021 г. объем предложения премиум-класса сократился по отношению к предыдущему отчетному периоду, однако остался на сопоставимом уровне с ноябрем 2020 г.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В ЯНВАРЕ 2021 Г. РЫНОК НОВОСТРОЕК Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 3 НОВЫМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ БИЗНЕС-КЛАССА



По итогам января 2021 г. отмечена положительная динамика удельных цен предложения как в проектах бизнес-класса (+3% к декабрю 2020 г.), так и премиум-класса (+3% соответственно), в результате достигнут очередной ценовой рекорд на рынке новостроек г. Москвы

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ЯНВАРЕ 2021 Г.

- ЖК «AFI Park Воронцовский» / бизнес-класс / AFI Development / ЮЗАО / Обручевский
- ЖК Dream Towers / бизнес-класс / СЗ ТПУ "Технопарк" / ЮАО / Нагатинский Затон
- ЖК Will Towers / бизнес-класс / УЭЗ / ЗАО / Раменки

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

106

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

326 (+3%)\*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

10 440 (+6%)\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

824 640 (+4%)\*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

679 820 (+3%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

83 646 240 (+3%)\*

БИЗНЕС-КЛАСС

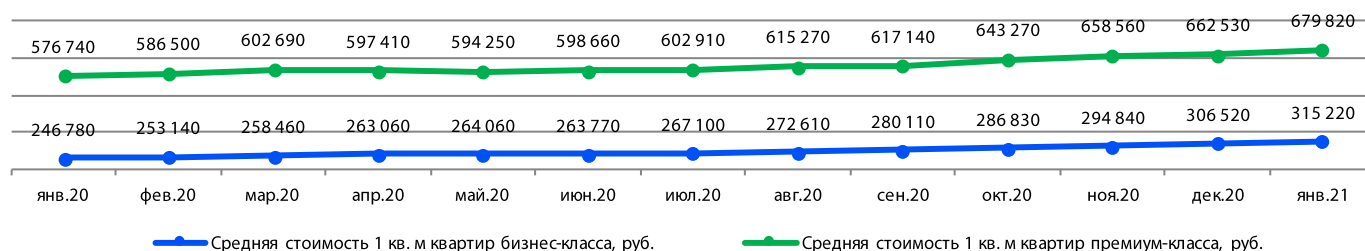
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

315 220 (+3%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

23 831 170 (+3%)\*

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



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

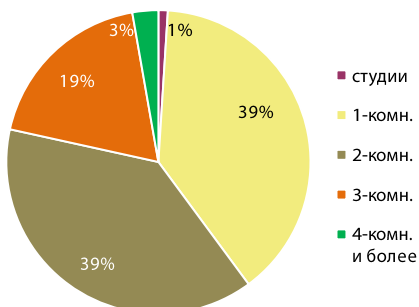
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам первого месяца 2021 г. более 65% от общего объема лотов на экспозиции в эконом- и комфорт-классе пришлось на 3 округа: ЮВАО (36%), СВАО (18%) и САО (13%).

По итогам января 2021 г. примерно 30% сделок приходится на квартиры без отделки, тогда как недвижимость с различными видами отделки выбрали более 70% покупателей.

В январе 2021 г. средневзвешенная цена на рынке жилья массового сегмента продемонстрировала положительную динамику и составила 209 220 руб. (+2% к декабрю 2020 г.).

## СТРУКТУРА СПРОСА



**В январе 2021 г. количество сделок на первичном рынке г. Москвы в массовом сегменте с использованием ипотеки сохранилось на прежнем уровне конца 2020 г. и составило более 73%. На рынке сохраняется высокая покупательская активность и объем сделок**

## НОВЫЕ КОРПУСА

ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2021 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ВЫШЛО 5 НОВЫХ КОРПУСОВ В РАМКАХ 4 ПРОЕКТОВ

- ЖК «Авиатика» / комфорт-класс / Э.К. Девелопмент / САО / Хорошевский
- ЖК «Волжский парк» / комфорт-класс / ГК ПИК / ЮВАО / Текстильщики
- ЖК «Люблинский парк» / комфорт-класс / ГК ПИК / ЮВАО / Люблино
- ЖК «Полярная 25» / комфорт-класс / ГК ПИК / СВАО / Южное Медведково



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

105

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

275 (-4%)\*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

14 119 (-6%)\*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

757 194 (-6%)\*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

210 120 (+2%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

11 401 810 (+1%)\*

ЭКОНОМКЛАСС

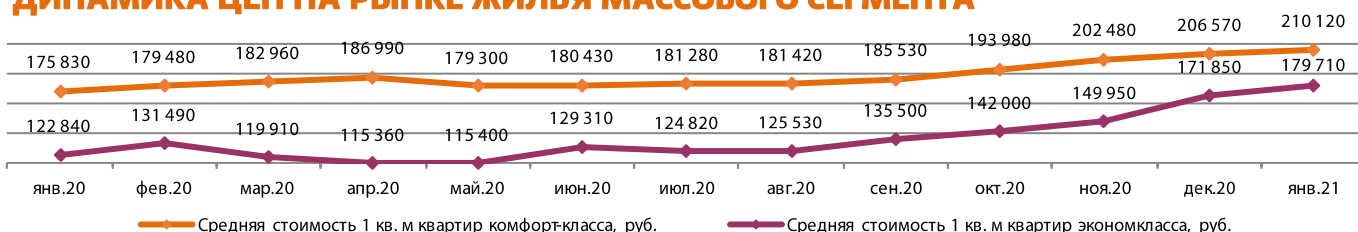
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

179 410 (+4%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

6 969 470 (+13%)\*

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ\*

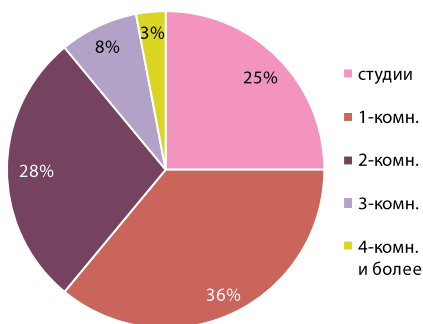
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Основной объем экспозиции приходится на 1- и 2-комнатные лоты: 31% и 33% соответственно. Минимальную долю в структуре предложения занимают 4-комнатные апартаменты - 3%.

Более половины всех апартаментов реализуются без отделки. Около 47% лотов экспонируется в корпусах, где все или часть апартаментов реализуется с отделкой (чистовая, white box).

По итогам января 2021 г. удельная цена на апартаменты составила 335 700 (+1% к декабрю 2020 г.). Коррекция цен в экономклассе обусловлена изменением структуры экспозиции.

## СТРУКТУРА СПРОСА



**В январе 2021 г. на фоне продолжающегося тренда снижения объема экспозиции и повышенного спроса удельная цена на апартаменты демонстрировала положительную динамику. В структуре спроса основной объем сделок по-прежнему приходится на 1-комнатные лоты**

**В ЯНВАРЕ 2021 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА В ПРОДАЖУ НЕ ПОСТУПАЛИ**

## ТОП-4 НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫХ ПРОЕКТОВ\*\*

- «Легендарный квартал на Березовой аллее» / комфорт-класс / «Д-Инвест» / СВАО / Останкинский
- «Правда» / бизнес-класс / ПСН / САО / Беговой
- «Волоколамское 24» / комфорт-класс / ПИК / СЗАО / Щукино
- «Поклонная 9» / премиум-класс / ANT Development / ЗАО / Дорогомилово



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**88**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**131 (+2%)\*\*\***

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

**5 267 (-6%)\*\*\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**331 700 (-5%)\*\*\***

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**688 840 (0%)\*\*\***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**284 370 (+1%)\*\*\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

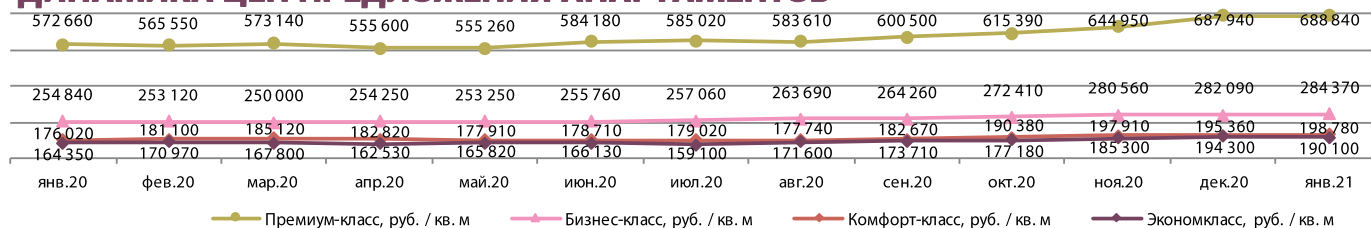
**198 780 (+2%)\*\*\***

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**190 100 (-2%)\*\*\***

## ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ





# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

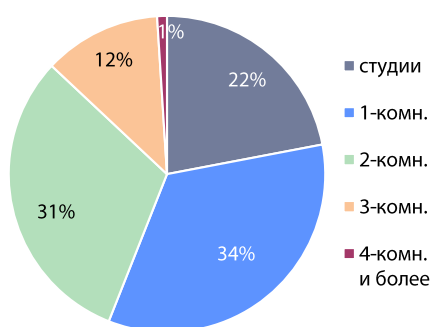
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В январе 2021 г. выход в продажу 1 нового корпуса экономкласса вызвал значительный рост предложения в данном сегменте – 50% к декабрю 2020 г.

По итогам отчетного периода средняя цена 1 кв. м жилой недвижимости в Новой Москве составила 167 250 руб., что соответствует декабрю 2020 г. (рост 0%).

Порядка 50% экспонируемых квартир предлагаются с различными типами отделки от застройщика, что обусловлено их большей популярностью среди покупателей.

## СТРУКТУРА СПРОСА



ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2021 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ВЫШЛО 2 НОВЫХ ПРОЕКТА



По итогам отчетного периода в структуре спроса значительных изменений отмечено не было, наиболее востребованными по-прежнему остаются 1- и 2-комнатные квартиры, однако средние площади реализованных лотов постепенно снижаются

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- ЖК «Новое Внуково» / комфорт-класс / Самолет Девелопмент / НАО
- ЖК «Бристоль» / комфорт-класс / СЗ СК Ключ / НАО

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**30**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**154 (-3%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**9 263 (-1%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**468 888 (-2%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**174 820 (+1%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

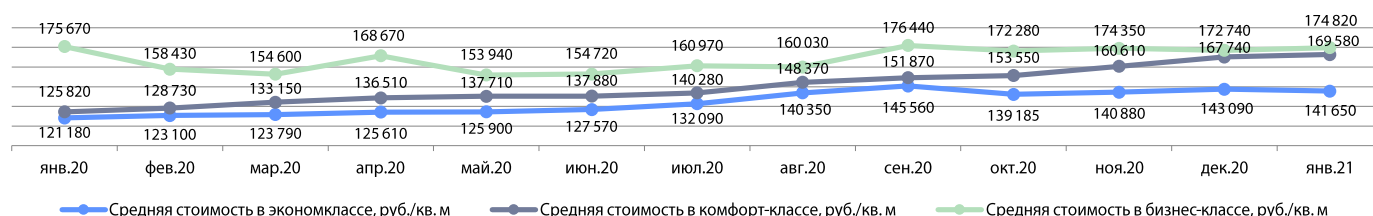
**169 580 (+1%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**141 650 (-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, 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 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. «Трикоотажная» 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.