



ЖК «Городские истории»

# АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ЯНВАРЬ 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

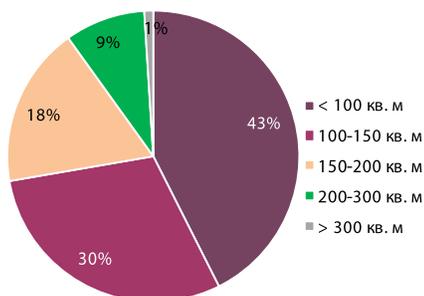
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода зафиксировано некоторое увеличение объема экспозиции за счет выхода в реализацию нового пула лотов в отдельных проектах.

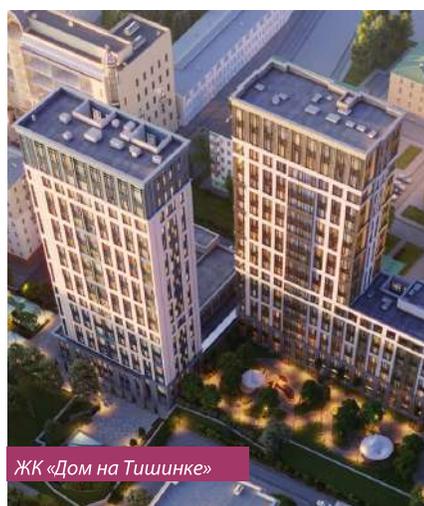
Положительная динамика удельных цен в элитном сегменте обусловлена изменением структуры экспозиции по типам лотов и повышением цен в ряде жилых и апарт-комплексов.

Основной объем покупательского спроса приходится на элитных лоты расположенные в районе Хамовники, Тверской и Якиманка, при этом наиболее востребованы лоты до 150 кв. м.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В ЯНВАРЕ 2019 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА



По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой» в текущем году на фоне общего удорожания затрат на строительство вследствие законодательных нововведений, которые вступят в силу с 1 июля 2019 г., прогнозируется дальнейший рост цен на недвижимость.

## НОВОСТРОЙКИ КЛУБНОГО ФОРМАТА С ОТДЕЛКОЙ

- Апарт-комплекс MOSS Apartments / Adwill / Басманный
- Апарт-комплекс Nabokov / Vesper / Хамовники
- ЖК «Дом на Хлебном» / ВТБ / Арбат
- Апарт-комплекс «Дом с Атлантами» / «ВМС Девелопмент» / Таганский
- ЖК Villa Grace / «Стройтэкс» / Остоженка
- ЖК «Малая Бронная 15» / «ЛидЭстейт» / Пресненский

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.  
квартиры / апартаменты / смешанные

**30 / 26 / 4**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ЕД.  
квартиры / апартаменты

**760 (+3%)\* / 882 (+4%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М  
квартиры / апартаменты

**112 (+3%)\* / 103 (+4%)\***

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**874 840 (+3%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**134 425 340 (+2%)\***

АПАРТАМЕНТЫ

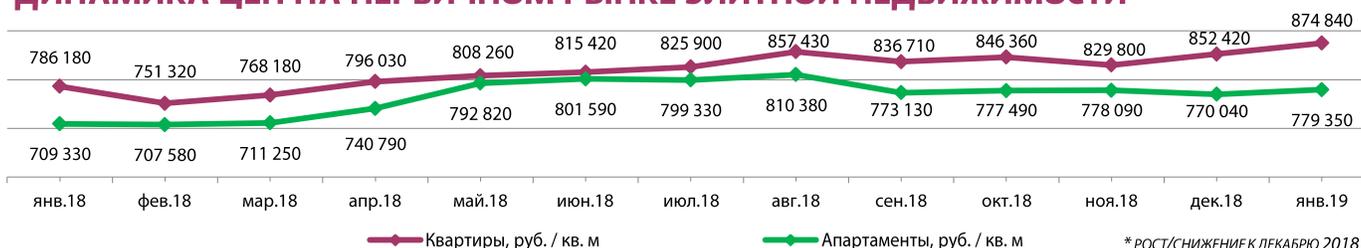
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**779 350 (+1%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**94 716 450 (+1%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

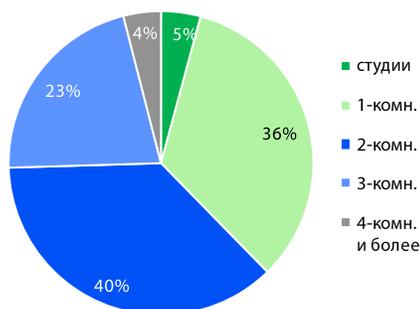
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам января 2019 г. за счет минимального объема нового предложения в сегменте бизнес-класса отмечено снижение объема экспозиции на 2 п. п. по отношению к декабрю 2018 г.

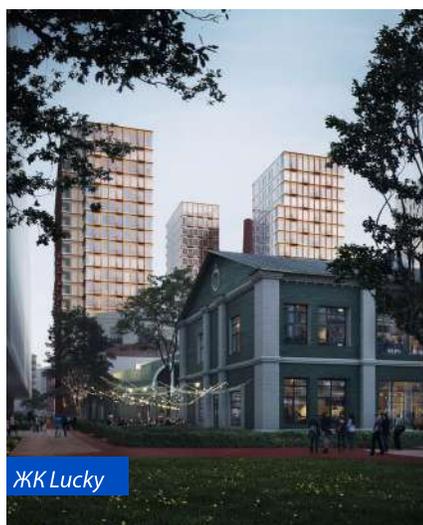
В бизнес-классе в результате активного ввода в эксплуатацию объектов в конце 2018 г. отмечается увеличение доли предложения квартир в сданных корпусах до 22% (+2 п. п.)\*

В январе 2019 г. на рынке новостроек премиум-класса более 80% предложения формируются за счет проектов, расположенных в Западном и Центральном административных округах.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В ЯНВАРЕ 2019 Г. НА РЫНОК НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА ВЫШЕЛ 1 НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



По итогам января 2019 г. существенных изменений структуры предложения не отмечено. Ценовая ситуация на рынке стабильная: средневзвешенная цена предложения 1 кв. м в бизнес-классе составила 232 960 руб. (0%)\*, в премиум-классе – 494 640 руб. (-1%)\*.

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ЯНВАРЕ 2019 Г.

- ЖК «Lucky» / премиум-класс / Vesper / ЦАО (официальный старт продаж)

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.

114

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ЕД.

279 (0%)\*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ЕД.

16 155 (-3%)\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 308 220 (-2%)\*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

494 640 (-1%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

53 418 260 (-1%)\*

БИЗНЕС-КЛАСС

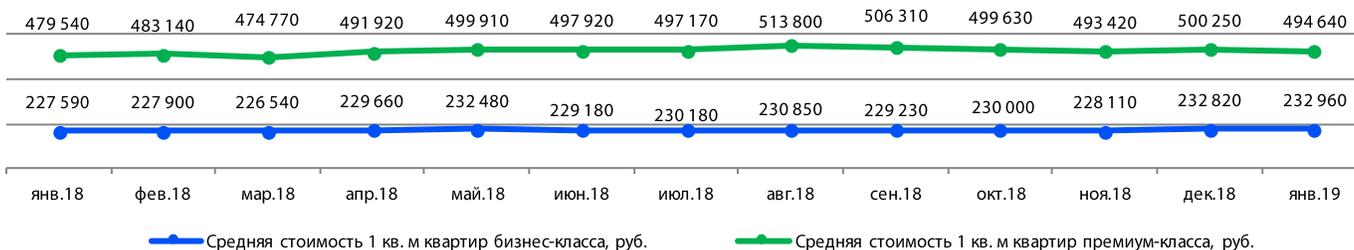
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

232 960 (0%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

18 109 760 (+1%)\*

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



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

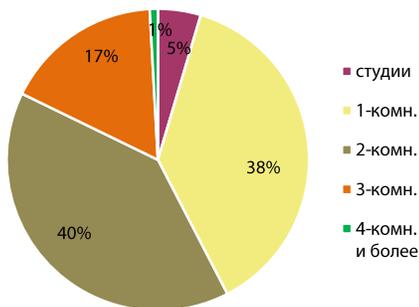
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В январе 2019 г. более 70% первичного предложения квартир комфорт- и экономкласса приходилось на 4 столичных округа: ЮВАО (29%), САО (16%), ЮАО(16%) и СВАО (15%).

На долю комфорт-класса приходится 94% всей экспозиции. При этом выход на рынок нового объема предложения не привел к изменению среднего уровня цен по сегменту в целом.

В январе 2019 г. в большинстве реализуемых на рынке проектах продолжали действовать новогодние скидки, акции и иные программы лояльности от застройщиков.

## СТРУКТУРА СПРОСА



**Средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке новостроек массового сегмента по итогам января 2019 г. осталась без изменений и составила 159 092 руб. По-прежнему наибольшая доля как со стороны спроса, так и в структуре предложения приходится на 1- и 2-комнатные квартиры.**

В ЯНВАРЕ 2019 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ КОМФОРТ-КЛАССА

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ЯНВАРЕ 2019 Г.

- ЖК «Дом на Барвихинской» / комфорт-класс / Тройка РЭД / ЗАО



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**96**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**278 (-2%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**17 256 (+9%)\***

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

**1 023 979 (+8%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**162 200 (0%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**11 130 490 (0%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

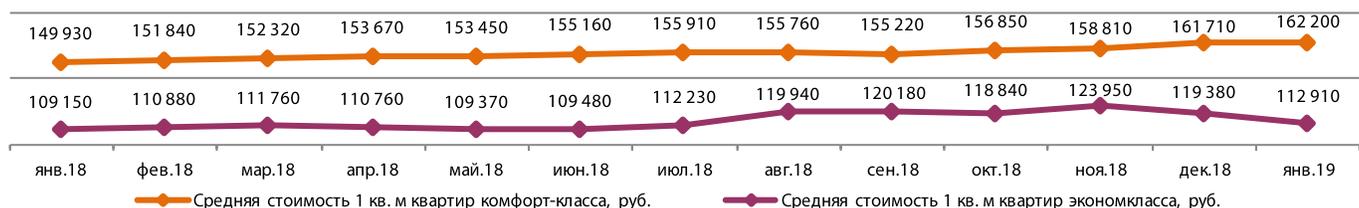
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**112 910 (-5%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**8 253 960 (+4%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



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

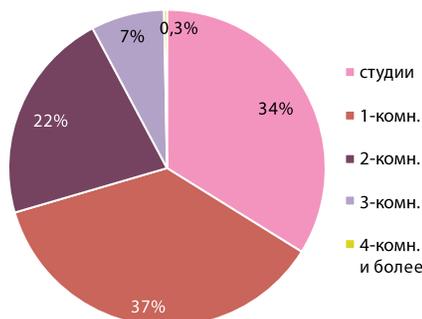
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На фоне стабильности рынка апарт-ментов и в отсутствии новых проектов в январе 2019 г. отмечена небольшая положительная коррекция цен в сегментах комфорт- и бизнес-класса.

В структуре экспозиции по классам наибольший объем представлен бизнес-классом, при этом объекты премиум-класса по количеству корпусов составляют пятую часть рынка.

Спрос на апартаменты в условиях широкого разнообразия проектов в различных локациях остается стабильным. При этом на долю ипотечных сделок в общем объеме приходится 35%.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В ЯНВАРЕ 2019 Г. НА РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА



В начале 2019 г. продолжился тренд увеличения числа апартаментов с отделкой от застройщика. Почти половина корпусов на рынке апартаментов г. Москвы (без учета элитного класса) предлагают лоты с отделкой различного уровня.

## АПАРТАМЕНТЫ С ОТДЕЛКОЙ, ВЫШЕДШИЕ В 2018 Г.

- Chkalov / Премиум / IKON Development / ЦАО
- Edison House / Премиум / М-Плаза / ЦАО
- Level Павелецкая / Бизнес / Level Group / ЮАО
- Mitte / Бизнес / Hutton Development / ЮАО
- Red7 / Бизнес / Основа / ЦАО
- Soho+Noho / Бизнес / Wainbridge / ЦАО
- Tatlin Apartments / Бизнес / VESTA Development / ЦАО

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**83**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**138**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

**8 874 (-1%)\*\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**547 670 (-1%)\*\***

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**469 050 (0%)\*\***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

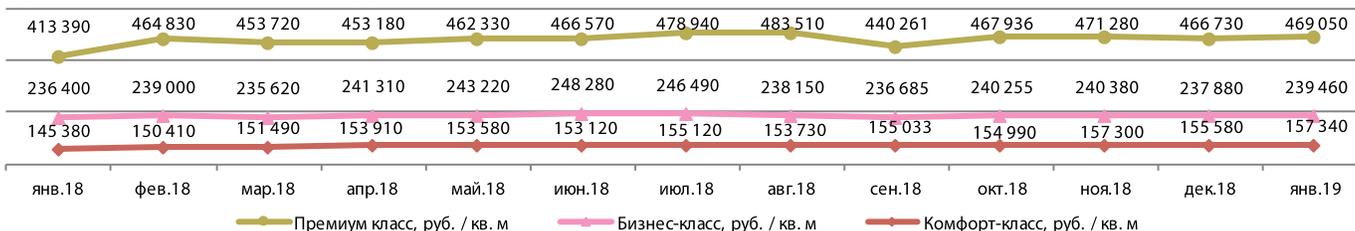
**239 460 (+1%)\*\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**157 340 (+1%)\*\***

## ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

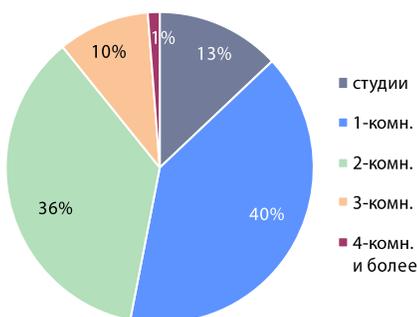
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В течение января 2019 г. объем предложения продолжил снижаться, что обусловлено в том числе высокими темпами вымывания и завершением продаж в отдельных корпусах.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Новой Москвы по итогам января 2019 г. зафиксирована на уровне 114 076 руб. за кв. м, +0,5% относительно декабря прошлого года.

В январе 2019 г. более 50% квартир в экспозиции на первичном рынке Новой Москвы приходилось на жилые комплексы от 3 застройщиков: ГК А101, ГК ПИК и Lexion Development.

## СТРУКТУРА СПРОСА



По итогам отчетного периода наблюдается некоторое снижение покупательской активности за счет январских праздников. Однако структура спроса оставалась стабильной – наиболее востребованными по-прежнему остаются 1- и 2-комнатные квартиры.

НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2019 Г. НЕ ВЫШЛО НОВЫХ ПРОЕКТОВ И КОРПУСОВ

## НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ В НОВОЙ МОСКВЕ\*

- ЖК «Скандинавия» / ГК А101 / НАО
- ЖК «Испанские кварталы-2» / ГК А101 / НАО
- ЖК «Румянцево-Парк» / Lexion Development / НАО
- ЖК «Саларьево Парк» / ГК ПИК / НАО



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**31**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**142 (-4%)\*\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**8 408 (-2%)\*\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**484 604 (-1%)\*\***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**131 630 (+1%)\*\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

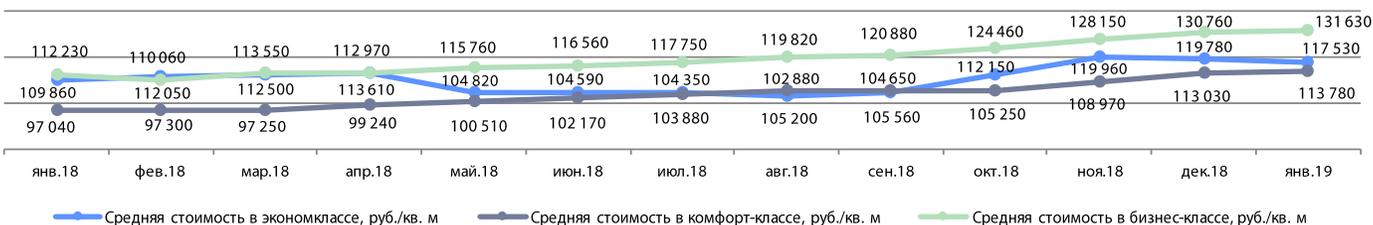
**113 780 (+1%)\*\***

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**117 530 (-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 «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 «ГОРОДСКИЕ ИСТОРИИ»

**Адрес:** г. Москва, НАО, пос. Внуковское, д. Рассказовка, ул. Корнея Чуковского, ул. Анны Ахматовой, корп. 1-3

**Девелопер:** АО «УЭЗ»

**Этажность:** 19–23 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 27,8–88,3 кв. м / студии, 1, 2, 3

**Описание проекта:** комплекс комфорт-класса на высокой стадии строительной готовности расположен в окружении Ульяновского лесопарка и в непосредственной близости от метро - всего 20 метров до ст. метро «Рассказовка».



### 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 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.



### 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 «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.

## 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 «ПОЗИТИВ»

**Адрес:** г. Москва, НАО, вблизи д. Румянцево, уч. 3/2 (м. «Румянцево», м. «Саларьево»)

**Девелопер:** Capital Group / ГВСУ

**Этажность:** 16–25 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 34–77 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** новый яркий жилой комплекс комфорт-класса в Новой Москве, в состав которого войдут жилые дома новой серии ДОММОС, объекты инфраструктуры, а также пятиуровневый наземный паркинг.



### 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.