



*ЖК Russian Design District*

# АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

АПРЕЛЬ 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

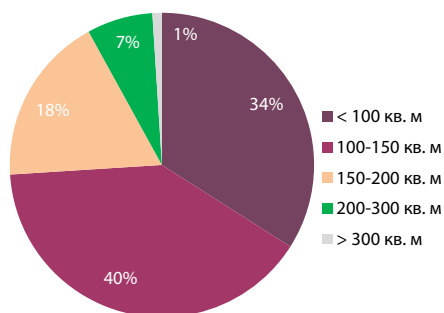
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Район Хамовники сохраняет лидерство по объему предложения первичного рынка элитных жилых комплексов (43% от общего количества квартир в экспозиции).

По состоянию на конец апреля 2020 г. на территории районов Тверской и Якиманка экспонируется около 50% от общего объема предложения элитных апартаментов (по 24% в каждом).

По итогам апреля 2020 г. стоимость квартир превысила стоимость апартаментов за счет структурных изменений предложения на рынке элитной недвижимости г. Москвы.

## СТРУКТУРА СПРОСА



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

По итогам апреля 2020 г. в структуре спроса первичного рынка элитной недвижимости не произошло существенных изменений. Основная доля сделок по-прежнему приходится на небольшие лоты площадью до 150 кв. м, а спрос на юниты площадью более 200 кв. м незначительно снизился

## ТОП-5 КЛУБНЫХ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК\*

- Усадьба Manor / Мещанский / MR Group
- Апартамент-комплекс II Ricco / Басманный / «ВМС Девелопмент»
- ЖК Stoleshnikov 7 / Тверской / «ВМС Девелопмент»
- Апартамент-комплекс MOSS Apartments / Басманный / Adwill
- ЖК «Дом на Хлебном» / Арбат / ВТБ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ\*\*

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.  
квартиры / апартаменты / смешанные

36 / 24 / 1

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.  
квартиры / апартаменты

592 (-13%)\*\* / 671 (-3%)\*\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М  
квартиры / апартаменты

89,6 (-12%)\*\* / 80,8 (-9%)\*\*

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

1 032 610 (+5%)\*\*

Средний бюджет покупки, руб.

156 452 610 (+6%)\*\*

АПАРТАМЕНТЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

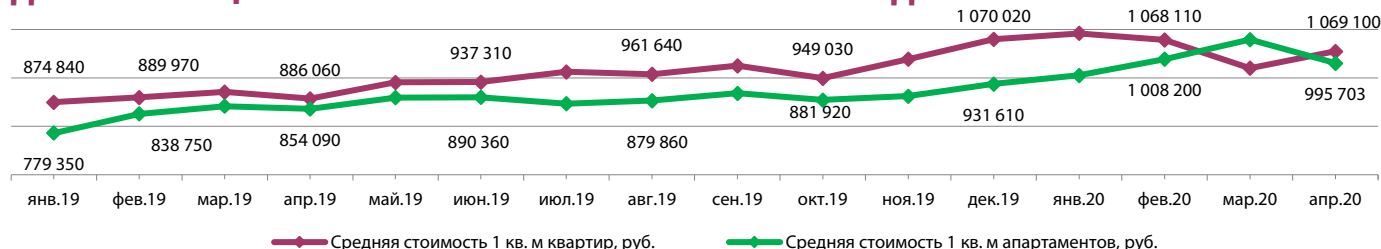
995 700 (-7%)\*\*

Средний бюджет покупки, руб.

119 964 250 (-12%)\*\*



## ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

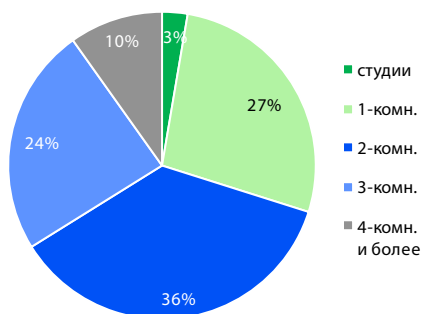
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В апреле 2020 г. рост объема экспозиции отмечается в ЦАО и ЮАО, в результате чего доля данных округов в общей структуре предложения увеличилась на 4 и 3 п. п. относительно марта 2020 г.

Доля корпусов, реализуемых с использованием механизма эскроу-счетов, продолжает расти – по итогам отчетного периода она составила 24% (80 корпусов в рамках 25 проектов).

В проектах бизнес-класса квартиры с отделкой различного уровня представлены в 29% экспонируемых корпусов, тогда как в премиум-классе данный показатель составляет 51%.

## СТРУКТУРА СПРОСА

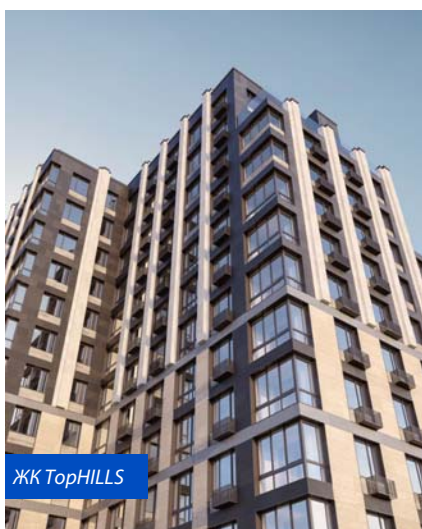


В ТЕЧЕНИИ АПРЕЛЯ 2020 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Г. МОСКВЫ ВЫШЕЛ ВСЕГО 1 НОВЫЙ ПРОЕКТ БИЗНЕС-КЛАССА

По итогам апреля 2020 г. объем экспозиции на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса показал рост по отношению к предыдущему отчетному периоду на **12%** (до 12 900 лотов). При этом стоит отметить, что текущий показатель сопоставим с уровнем февраля 2020 г.

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В АПРЕЛЕ 2020 Г.

- ЖК TopHILLS / бизнес-класс / INGRAD / ЮАО



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**118**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**331 (+1%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**12 900 (+12%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**1 046 980 (+9%)\***

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**597 410 (-1%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**70 886 930 (-1%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

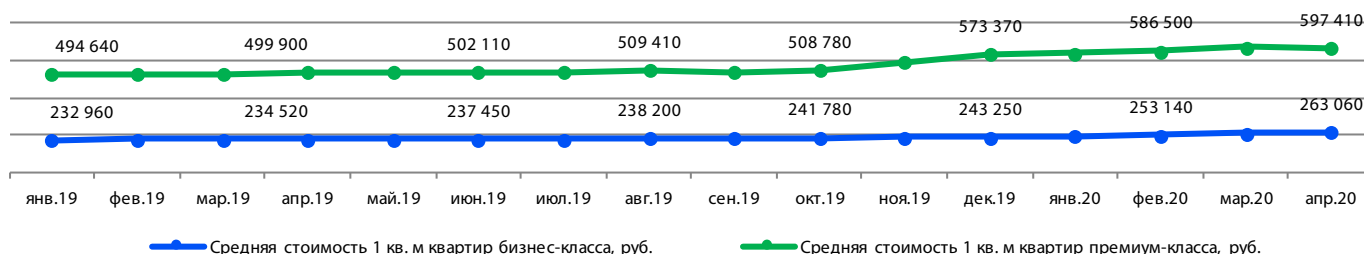
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**263 060 (+2%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**20 504 550 (0%)\***

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





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

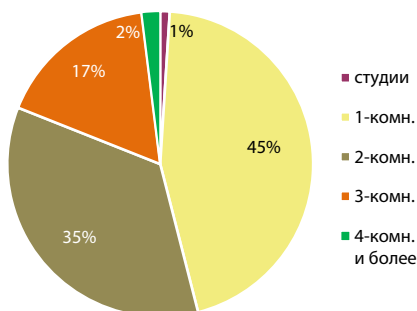
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода около 50% от общего объема предложения новостроек комфорт- и экономкласса по-прежнему приходится на 2 округа: ЮВАО (29%) и СВАО (18%).

В апреле 2020 г. завершилась реализация ЖК «Семеновский парк». Таким образом, на территории Москвы в границах МКАД не строится ни одного нового проекта экономкласса.

По итогам апреля 2020 г. средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке массового сегмента составила 182 510 руб. (+2% к марту 2020 г.).

## СТРУКТУРА СПРОСА



**Второй месяц подряд наблюдается увеличение спроса на 1-комнатные лоты. По итогам апреля 2020 г. доля таких сделок составила 45%. Таким образом, несмотря на принятые меры по стимулированию рынка, покупатель массового жилья не готов к увеличению кредитной нагрузки**

**В АПРЕЛЕ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ПОПОЛНИЛСЯ 3 НОВЫМИ КОРПУСАМИ В СОСТАВЕ 3 ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ**

## НОВЫЕ КОРПУСА В РАМКАХ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТОВ

- ЖК «Квартал на Никулинской» / комфорт-класс / УЭЗ / ЗАО
- ЖК «КутузовGRAD II» / комфорт-класс / INGRAD / ЗАО
- ЖК «Мой адрес в Некрасовке-2» / экономкласс / КП УГС / ЮВАО



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**86**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**286 (-3%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**15 567 (+3%)\***

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

**898 784 (+3%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**186 990 (+2%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**10 849 940 (+3%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

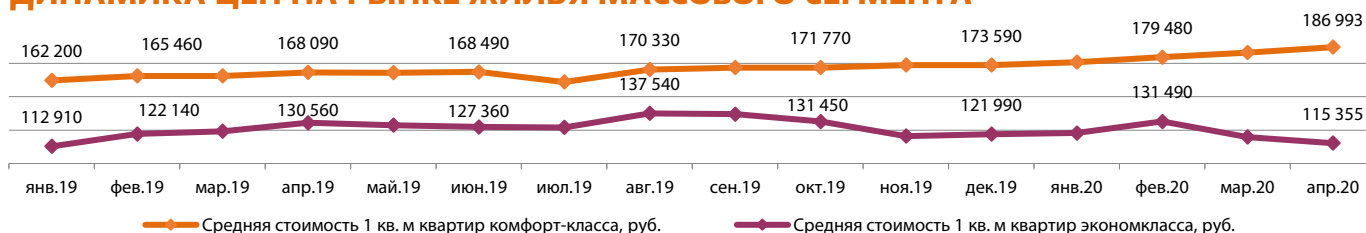
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**115 360 (-4%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**6 201 150 (-5%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



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

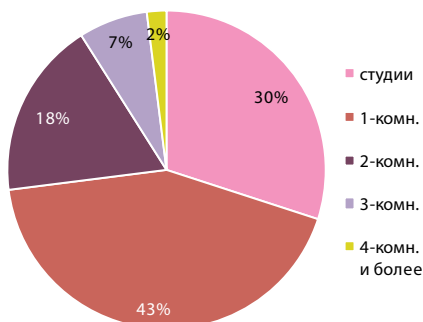
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В апреле 2020 г. тренд на снижение экспозиции продолжился - зафиксировано сокращение объема предложения апартментов по всем сегментам, за исключением комфорт-класса.

В ТОП-3 по объему экспонируемой площади вошли CAO (25%), СВАО (23%) и ЦАО (23%). При этом СВАО лидирует по количеству лотов в продаже - 33% от общего объема предложения.

В целом застройщики придерживаются политики умеренного ценообразования. В отдельных проектах было отмечено снижение прайсовой стоимости квадратного метра.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АПРЕЛЕ 2020 Г. НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ / КОРПУСА В ПРОДАЖУ НЕ ПОСТУПАЛИ

На фоне ограничительных мер и нестабильной экономической ситуации активность девелоперов в апреле 2020 г. снизилась. При этом с начала года в реализацию поступило 5 новых проектов против 2 объектов в 2019 г. за тот же период в рамках рассматриваемых сегментов

## ТОП-5 НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫХ ПРОЕКТОВ\*\*

- «Легендарный квартал» на Березовой аллее / комфорт-класс / «Д-Инвест» / СВАО
- «Серебряный фонтан» / бизнес-класс / Группа «Эталон» / СВАО
- «ВТБ Арена парк» / бизнес-класс / «ВТБ» / CAO
- «Правда» / бизнес-класс / «ПСН» / CAO
- «Поклонная 9» / премиум-класс / ANT Development / ЗАО



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

89

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

137 (-3%)\*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

8 553 (-2%)\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

529 956 (-2%)\*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

555 600 (-3%)\*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

254 250 (+2%)\*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

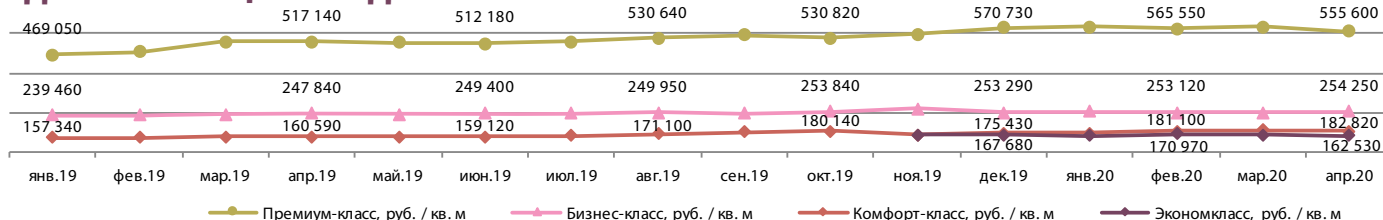
182 820 (-1%)\*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

162 530 (-3%)\*

## ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

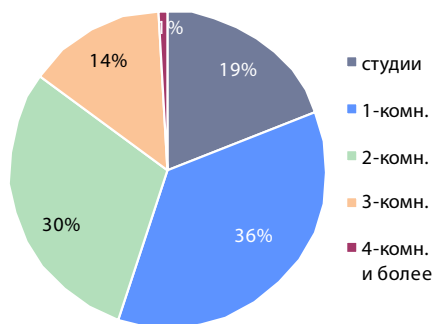
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В распределении объема предложения в разрезе этажности продолжает-ся постепенное снижение доли мало- и среднеэтажных корпусов — в апреле 2020 г. она составила 9%.

По итогам отчетного периода средне-взвешенная цена кв. м показала положительную динамику и достигла уровня 138 960 руб. (+4% относительно предыдущего месяца).

Уровень покупательской активности на рынке жилья присоединенных территорий остается стабильным ввиду достаточного широкого ассортимента квартир и привлекательных цен.

## СТРУКТУРА СПРОСА



ПО ИТОГАМ АПРЕЛЯ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ



**Введение новой ипотечной программы господдержки со ставкой 6,5% и снижение ЦБ РФ ключевой ставки до рекордного уровня в 5,5% также оказали положительное влияние на уровень спроса, несмотря на продолжающийся режим самоизоляции**

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В АПРЕЛЕ 2020 Г.

- ЖК Russian Design District / бизнес-класс / ГК Родина / НАО

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**29**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**156 (-1%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**9 571 (+7%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**515 198 (+7%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**168 670 (+9%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

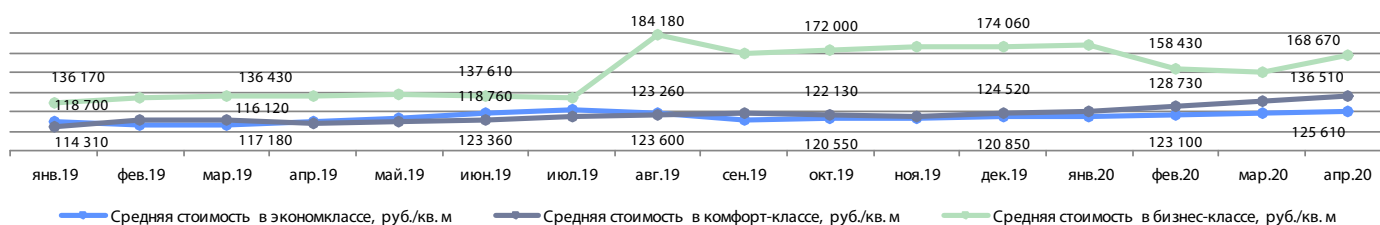
**136 510 (+3%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

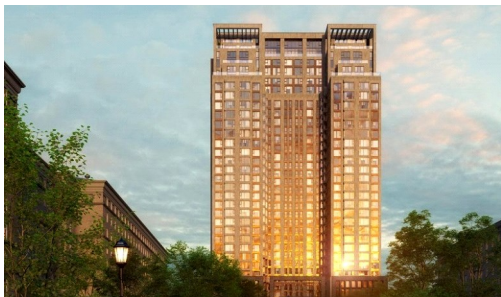
**125 610 (+1%)\***

## 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»

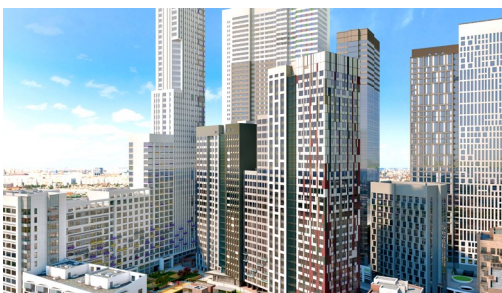
**Адрес:** г. Москва, ЗАО, Мичуринский проспект, вл. 56 (м. «Мичуринский проспект»)

**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»

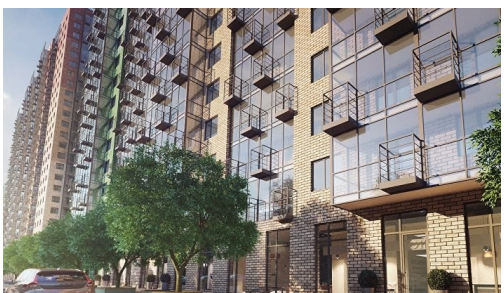
**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

**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.