



ЖК West Garden

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ИЮЛЬ 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

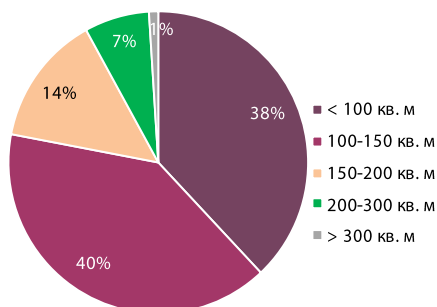
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода зафиксирован рост совокупного объема экспозиции вследствие увеличения числа предлагаемых к продаже лотов в отдельных реализуемых проектах.

Коррекция объема предложения и изменение структуры экспозиции по типам лотов в элитных новостройках оказали влияние на динамику удельных цен квартир в сторону увеличения.

В июле 2019 г. в отдельных элитных проектах действовали летние акции от девелоперов, в рамках которых предусматривались скидки до 15% на некоторые лоты и на машиноместа.

СТРУКТУРА СПРОСА



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



По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой» вступление в силу новых поправок к 214-ФЗ не оказало серьезного влияния на уровень спроса в элитном сегменте. При этом небольшое снижение покупательской активности главным образом обусловлено низким сезоном

ЭЛИТНЫЕ НОВОСТРОЙКИ КЛУБНОГО ФОРМАТА*

- ЖК Noble row / APDevelopment / Остоженка
- Апарт-комплекс Eight yards / «Станислав Кулиш» / Хамовники
- ЖК «Дом на Добрынинском» / Dekra / Якиманка
- ЖК Manor / MR Group / Мещанский
- ЖК Lion Gate / APDevelopment / Мещанский
- Апарт-комплекс Quartet House / «Дискуссия» / Басманный

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ**

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.
квартиры / апартаменты / смешанные

37 / 28 / 2

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ЕД.
квартиры / апартаменты

693 (+6%)** / 1 001 (+7%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

107 (+2%)** / 115 (+1%)**

КВАРТИРЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

969 150 (+3%)**

Средний бюджет покупки, руб.

164 597 540 (-2%)**

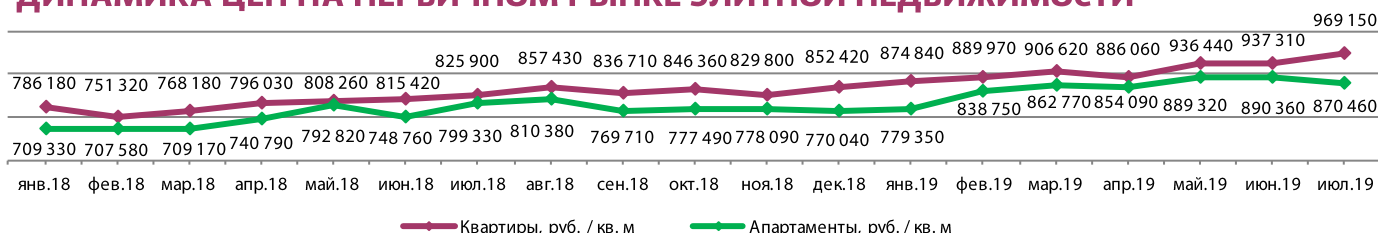
АПАРТАМЕНТЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

870 460 (-2%)**

Средний бюджет покупки, руб.

105 496 110 (-8%)**

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

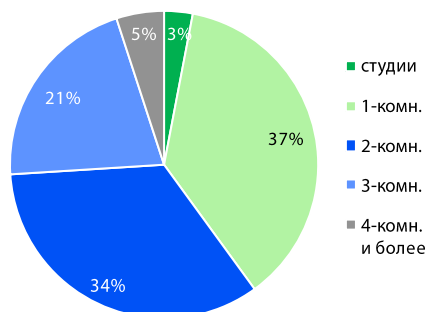
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В структуре спроса по итогам июля 2019 г. существенных изменений не отмечено, однако в структуре предложения наблюдается увеличение доли многокомнатных лотов.

В июле 2019 г. на первичном рынке бизнес- и премиум-класса наблюдается стабильная ценовая ситуация – средняя цена предложения сохранилась на уровне июня 2019 г.

За счет выход новых проектов и корпусов в рамках уже реализуемых комплексов отмечено увеличение совокупной доли ЗАО и СЗАО в общей структуре предложения до 44% (+4 п. п.).

СТРУКТУРА СПРОСА



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

По итогам июля 2019 г. наблюдается разнонаправленная динамика изменения объемов предложения в разрезе классов - в проектах бизнес-класса зафиксирован рост на 6% до 15 300 лотов, в премиум-классе отмечено снижение на 7% до 1 560 лотов.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ИЮЛЕ 2019 Г.

- ЖК West Garden / Бизнес-класс / Интеко / ЗАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.

122

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ЕД.

311 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ЕД.

16 860 (+5%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 341 000 (+3%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

501 400 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

54 170 520 (+1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

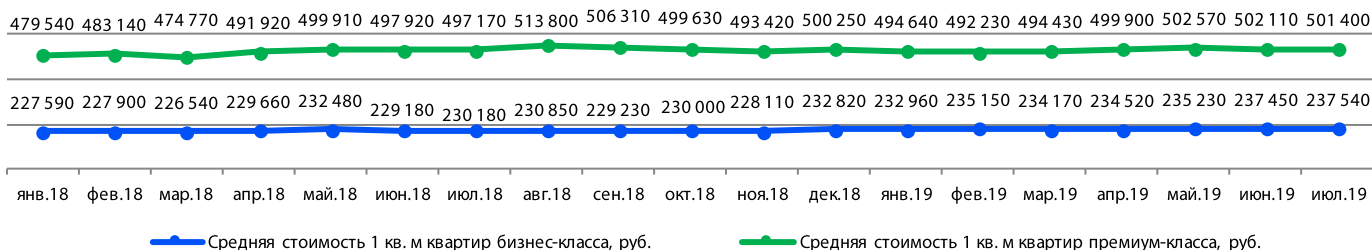
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

237 540 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

18 138 050 (+1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



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

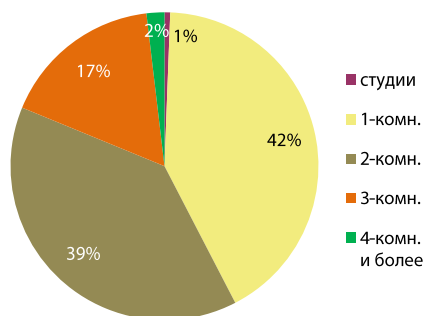
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам июля 2019 г. более 70% первичного предложения квартир в массовом сегменте было сосредоточено в 4 столичных округах: ЮВАО (32%), ЗАО (15%), ЮАО (14%), СВАО (13%).

В проектах комфорт- и экономкласса наблюдалась положительная коррекция первичного объема предложения квартир (+2%), что отражает стабильную ситуацию на рынке.

Значительные изменения в динамике цен произошли в комфорт-классе, средняя цена предложения уменьшилась на 4% по сравнению с июнем и составила 161 010 руб. за 1 кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА



Средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке новостроек массового сегмента в июле 2019 г. составила 158 496 руб. (изменение к предыдущему месяцу -4%). Структура спроса оставалась стабильной – наиболее востребованы 1- и 2-комнатные квартиры

В ИЮЛЕ 2019 Г. РЫНОК НОВОСТРОЕК ПОПОЛНИЛИ 2 НОВЫХ ПРОЕКТА И 4 НОВЫХ КОРПУСА В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ИЮЛЕ 2019 Г.

- ЖК Stellar City / Ташир / ЗАО
- ЖК «Большая семерка» / Бэсткон / ВАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

94

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

293 (+1%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

16 837 (+2%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

982 304 (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

161 010 (-4%)*

Средний бюджет покупки, руб.

11 362 846 (-1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

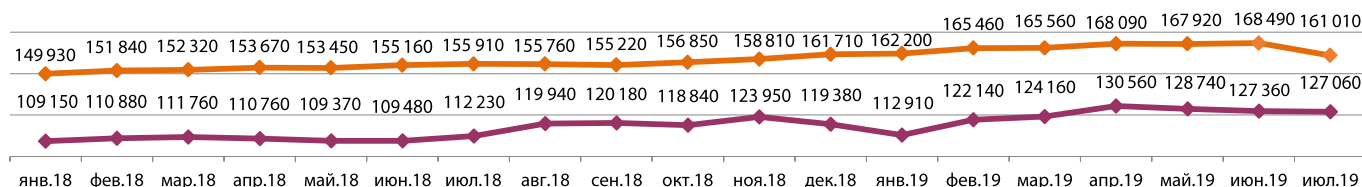
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

127 060 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

7 668 650 (-1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

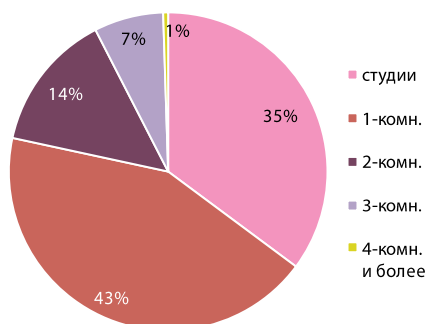
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На фоне отсутствия новых проектов по итогам июля 2019 г. объем экспозиции сократился на 7%. При этом структура предложения в разрезе классов практически не изменилась.

В июле 2019 г. отмечен рост цен в комфорт-классе, где 39% корпусов представлено в комплексах, введенных в эксплуатацию или ожидающих ввод в III квартале текущего года.

В структуре спроса на апартаменты существенных изменений не произошло. У покупателей по-прежнему наиболее востребованы компактные варианты – 1-комнатные лоты и студии.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ТЕЧЕНИЕ ИЮЛЯ 2019 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА

Наиболее привлекательными среди покупателей для целей проживания остаются апартаменты, реализуемые наряду с квартирами в проектах смешанного формата, а также апартаменты в локациях с хорошей транспортной доступностью в центральных районах города

САМЫЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ**

- «Серебряный фонтан» / Бизнес / «Эталон-Инвест» / СВАО
- Math Point / Бизнес / «Галс-Девелопмент» / ЗАО
- «YES Ботанический сад» / Комфорт / «Пионер» / СВАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

78

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

135 (-5%)***

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

7 522 (-7%)***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

485 439 (-8%)***

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

517 830 (+1%)***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

249 730 (0%)***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

163 320 (+3%)***

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

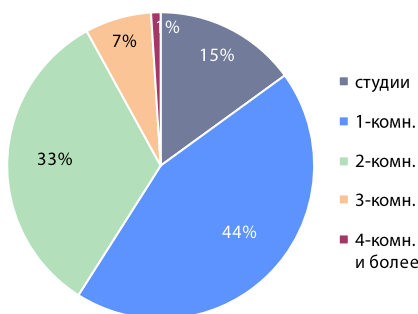
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Благодаря старту продаж последующих очередей строительства уже реализуемых крупных комплексов общий объем предложения на рынке Новой Москвы увеличился на 5% за месяц.

По итогам июля 2019 г. средневзвешенная цена на первичном рынке жилья Новой Москвы зафиксирована на уровне 121 850 руб. за кв. м. (+2% к предыдущему отчетному периоду).

Вступление в силу изменений в законодательстве о переходе застройщиков на проектное финансирование с 1 июля 2019 г. не оказало существенного влияния на цены.

СТРУКТУРА СПРОСА



ПО ИТОГАМ ИЮЛЯ 2019 Г.
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ
МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ
12 НОВЫМИ КОРПУСАМИ



В условиях высокого уровня конкуренции на рынке новостроек для покупателей представлены привлекательные условия приобретения жилья, например: скидки при единовременной оплате в среднем в размере 2-5% от стоимости квартиры, оплата в рассрочку, ипотека

НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ В НОВОЙ МОСКВЕ*

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

26

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

167 (+2%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

8 058 (+5%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

468 672 (+6%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

135 470 (-2%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

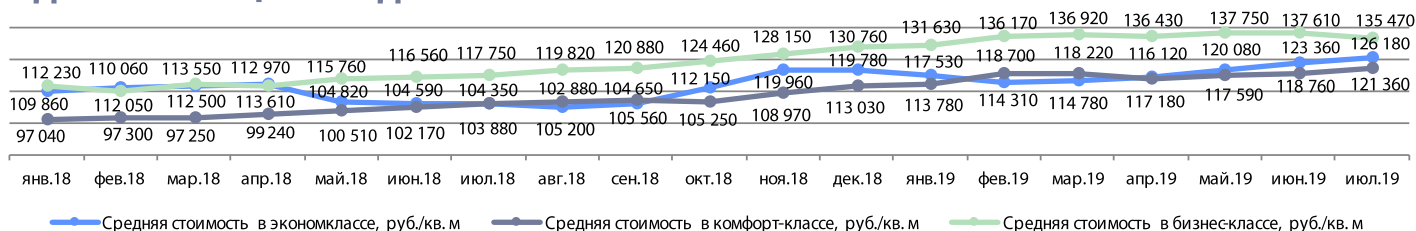
121 360 (+2%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

126 180 (+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, CAO, 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, CAO, 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, CAO, 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.