



**БЕСТ**  
НОВОСТРОЙ



ЖК OPUS

# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

АВГУСТ 2022

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| 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

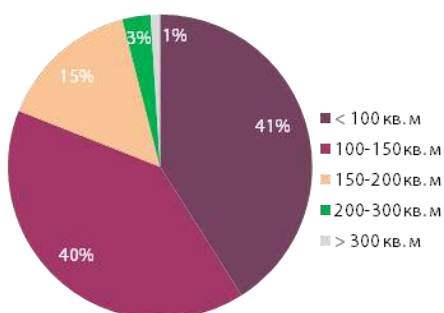
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На рынке наблюдаются разнонаправленные тенденции для квартир и апартаментов, обусловленные структурными изменениями предложения — ряд объектов временно снят с экспозиции.

Средневзвешенная цена 1 кв. м элитной недвижимости была зафиксирована на уровне 1 943 тыс. руб. (+2,5% к июлю), что обусловлено существенными изменениями экспонируемых объемов.

Район Якиманка продолжает удерживать лидирующие позиции по объему предложения. Здесь реализуется более 30% от суммарной экспозиции рынка элитной недвижимости.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АВГУСТЕ 2022 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ И КОРПУСАМИ НЕ ПОПОЛНЯЛСЯ

Уровень покупательской активности на рынке элитного жилья пока не восстановился в том числе ввиду высокой неопределенности развития экономической ситуации как внутри страны, так и за рубежом

## ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ\*

- ЖК «Лаврушинский» / SMINEX / Якиманка
- ЖК «Бадаевский» / Capital Group / Дорогомилово
- Апартаментный комплекс «Резиденция Тверская» / Kovaks / Тверской
- ЖК «Чистые пруды» / SMINEX / Басманный
- Апартаментный комплекс «Новый Арбат 32» / «Балтийская строительная компания» / Арбат

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ\*

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.  
квартиры / апартаменты

16 / 14

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.  
квартиры / апартаменты

305 (+2%)\*\* / 132 (-9%)\*\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М  
квартиры / апартаменты

50,8 (+3%)\*\* / 19,5 (-10%)\*\*

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

2 040 120 (+1%)\*\*

Средний бюджет покупки, руб.

339 995 720 (+2%)\*\*

АПАРТАМЕНТЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

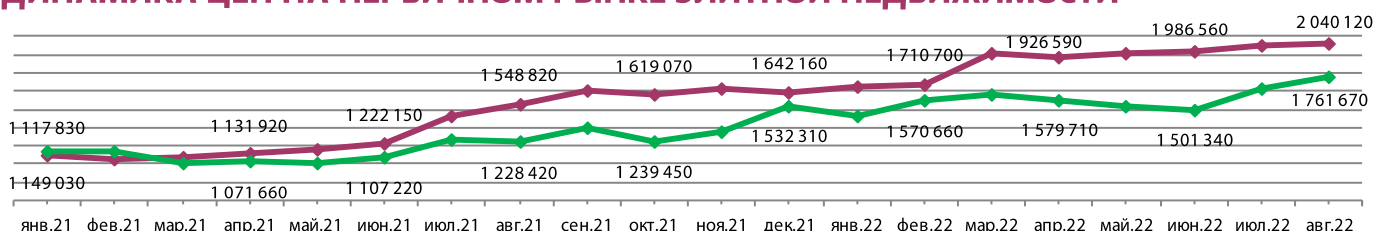
1 761 670 (+6%)\*\*

Средний бюджет покупки, руб.

259 851 070 (+5%)\*\*



## ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ





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

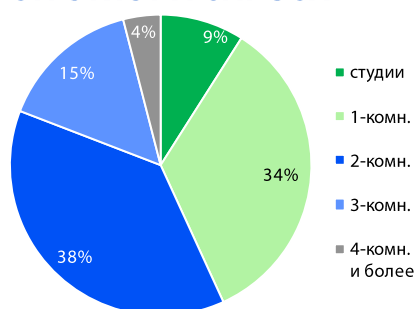
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам августа 2022 г. лидерство по общему объему предложения квартир в проектах бизнес- и премиум-класса сохранил ЗАО (23%), далее следуют СЗАО (19%) и ЮАО (18%).

В отчетном периоде доля сделок с привлечением ипотечных средств значительно выросла и составила 71% (+10 п. п. к предыдущему месяцу) в рассматриваемых сегментах.

В премиум-классе средний бюджет покупки продолжил тенденцию к снижению с апреля 2022 г., и в настоящее время его значение минимально за 8 месяцев текущего года.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АВГУСТЕ 2022 Г. НА РЫНОК ВЫШЛИ: 1 НОВЫЙ ПРОЕКТ ПРЕМИУМ-КЛАССА И 3 КОРПУСА В БИЗНЕС-КЛАССЕ

**Объем сделок с июня 2022 г. продолжает свое восстановление после падения в начале весны. Отношение количества проданных лотов в отчетном периоде к соответствующему интервалу 2021 года выросло на 10,5 п. п. в сравнении с прошедшим месяцем и составило 55%**

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК Opus / премиум-класс / ГК Пионер / ЮАО / Даниловский / проект
- ЖК Primavera / бизнес-класс / ИФД Капиталь / СЗАО / Покровское-Стрешнево / 2 корпуса
- ЖК Foriver / бизнес-класс / Ingrad / ЮАО / Даниловский / 1 корпус

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

111

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

393 (+2%)\*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

16 505 (+2%)\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 166 904 (+3%)\*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

901 550 (-5%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

92 837 100 (-3%)\*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

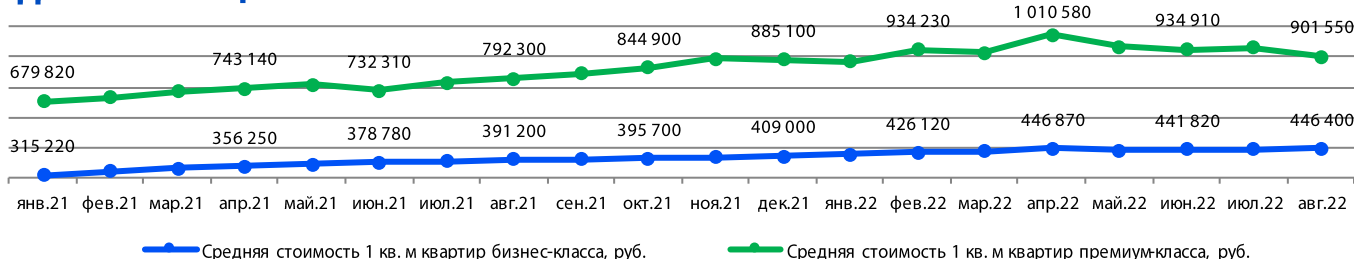
446 400 (+1%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

30 935 700 (+2%)\*



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





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

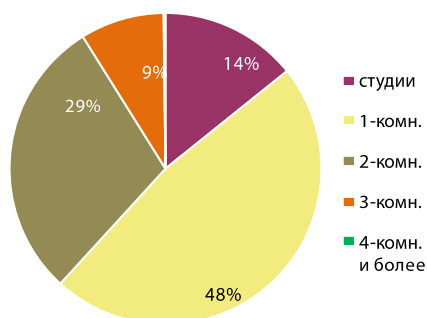
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Около 56% от общей площади квартир в экспозиции массового сегмента приходится на 3 административных округа г. Москвы: ЮВАО (21%), САО (19%) и ЗАО (16%).

В эконом-классе снижение бюджета покупки объясняется изменением количества продаваемых проектов, в отчетном периоде количество проектов снизилось с 6-ти до 4-х единиц.

По итогам отчетного периода доля ипотечных сделок снизилась на 4 п. п. до 82%, однако она существенно превышает (+19 п. п.) значение аналогичного периода 2021 г.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АВГУСТЕ 2022 Г. НА РЫНОК НОВОСТРОЕК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ВЫШЛО 5 НОВЫХ КОРПУСОВ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ

В массовом сегменте темп продаж постепенно восстанавливается после резкого снижения в первой половине года. В отчетном периоде разрыв со значением соответствующего периода 2021 г. сократился до 14%, а совокупно объем продаж 2022 г. уже выше 2021 г. на 3%

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК «Level Селигерская» / комфорт-класс / Level Group / САО / Западное Дегунино / корпус
- ЖК «Level Южнопортовая» / комфорт-класс / Level Group / ЮВАО / Печатики / корпус
- ЖК «Большая Очаковская 2» / комфорт-класс / ПИК / ЗАО / Очаково-Матвеевское / корпус
- ЖК «Сигнальный 16» / комфорт-класс / ПИК, Capital Group / СВАО / Отрадное / 2 корпуса



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

89

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

312 (-0,3%)\*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

19 559 (-2%)\*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

889 370 (-3%)\*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

275 130 (+1%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

12 689 100 (+0,1%)\*

ЭКОНОМКЛАСС

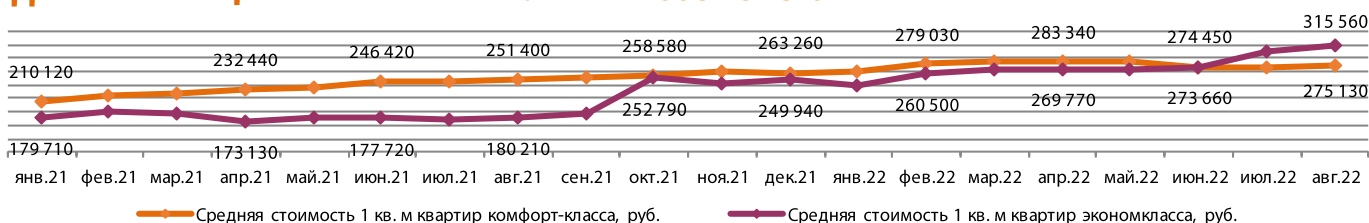
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

315 560 (+5%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

7 142 950 (-7%)\*

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА





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

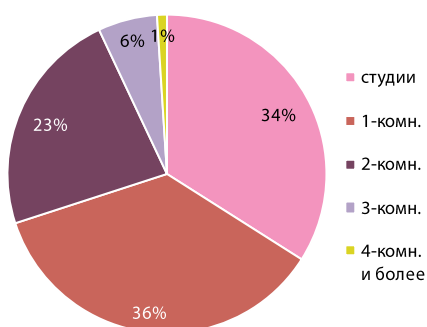
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Общий объем предложения вырос на 5% к предыдущему отчетному периоду главным образом за счет нового пула в уже реализуемых корпусах комфорт-класса (+15% к июлю 2022 г.).

В структуре экспозиции доля апарт-ментов в проектах реконструкции составила 19%, из которых около 60% приходилось на лоты эконом-класса со средней площадью 18,8 кв. м.

В августе коррекция среднего уровня цен на апартаменты в г. Москве обусловлена изменениями структуры экспозиции. При этом в отдельных проектах предлагались скидки до 25%.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АВГУСТЕ 2022 Г. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ПРОЕКТОМ



По итогам августа количество сделок к июлю 2022 г. увеличилось практически в 2 раза. Доля сделок с использованием ипотечных средств составила около 32%, а средняя площадь таких лотов - около 46,2 кв. м. Данный показатель среди реализованных апартаментов при 100% оплате составил порядка 40,6 кв. м

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- «Mirgorzдание» / комфорт-класс / «МИЦ» / СВАО / Марьино Роща / проект с нежилыми помещениями без возможности оформления временной регистрации

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

94

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

151 (-3%)\*\*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

7 274 (+5%)\*\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

320 241 (+4%)\*\*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

966 690 (0%)\*\*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

429 370 (+3%)\*\*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

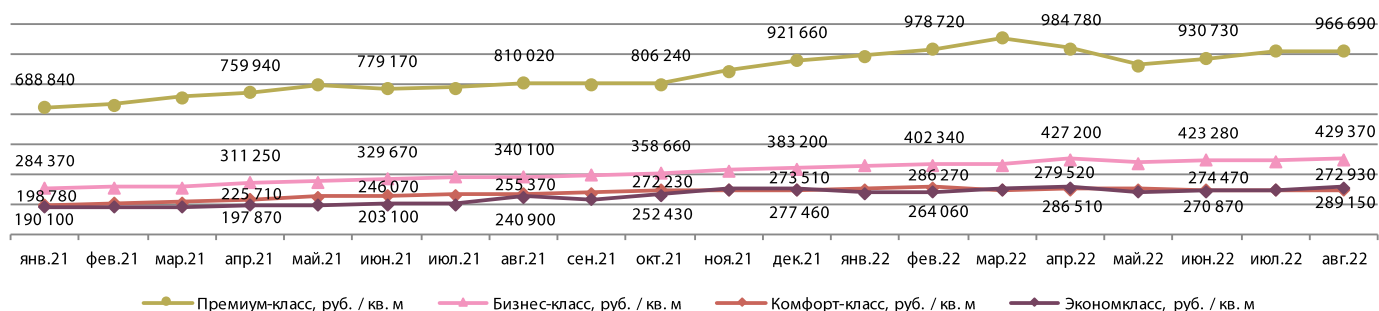
275 620 (-1%)\*\*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

272 690 (+6%)\*\*

## ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

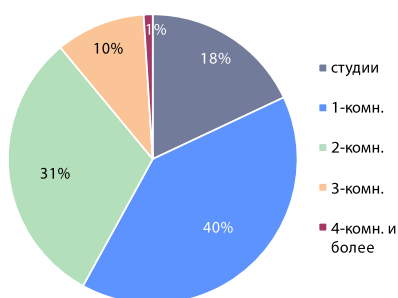
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Регулярный выход на рынок новых очередей строительства в рамках реализуемых проектов оказывает сдерживающее влияние на цены, сохраняя их на стабильном уровне.

По итогам августа 2022 г. средневзвешенная цена 1 кв. м на первичном рынке жилья Новой Москвы скорректировалась незначительно и составила 228 950 руб. (+1% к июлю).

Безусловное лидерство на первичном рынке жилья по объему предложения стабильно удерживает ГК А101, на долю объектов компании приходится 39% экспонируемых лотов.

## СТРУКТУРА СПРОСА



**В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПРИСОЕДИНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОТКРЫЛИСЬ ПРОДАЖИ В 7 НОВЫХ КОРПУСАХ**

**Популярность жилья в ТиНАО продолжает возрастать, что связано не только с более привлекательным ценообразованием проектов, но также с благоприятной экологической обстановкой и высокими темпами строительства социальной и транспортной инфраструктуры**

## НОВЫЕ КОРПУСА

- ЖК «Переделкино Ближнее» / комфорт-класс / Абсолют Недвижимость / НАО / 2 корпуса
- ЖК «Прокшино» / комфорт-класс / ГК А101 / НАО / 2 корпуса
- ЖК «Скандинавия» / комфорт-класс / ГК А101 / НАО / 2 корпуса
- ЖК «Саларьево парк» / комфорт-класс / ГК ПИК / НАО / 1 корпус



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**31**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**224 (+1%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**11 251 (+3%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**559 226 (+2%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**256 270 (+1%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

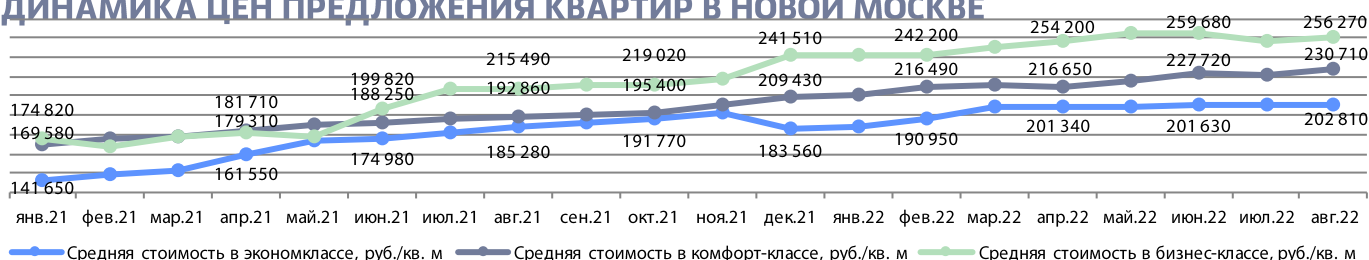
**230 710 (+1%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

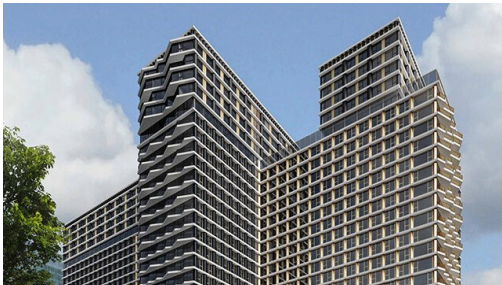
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**202 810 (+1%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### МФК NAMETKIN TOWER

**Адрес:** г. Москва, ЮЗАО, ул. Наметкина, д. 10 (м. «Новые Черемушки», м. «Калужская»)

**Девелопер:** Основа

**Этажность:** 24-29 эт.

**Площадь лотов / количество комнат:** 21,1 - 111 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** МФК бизнес-класса спроектирован по оригинальной архитектурной концепции международного бюро Mesanoo. В основе идеи — сочетание инновационных технологий, эко-трендов и стильного дизайна.



### ЖК SYMPHONY 34

**Адрес:** г. Москва, САО, 2-ая Хуторская ул., д. 34 (м. и МЦД «Дмитровская»)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 36-43-49-54 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 26 - 141 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** Жилой комплекс воплощает в себе прогресс и инновации сразу в трех аспектах — в технологии строительства, дизайне и организации жилой среды. Жители здесь смогут найти баланс между уединением закрытого двора и динамичной жизнью мегаполиса.



### ЖК CITY BAY

**Адрес:** г. Москва, СЗАО, Волоколамское ш., вл. 93-97 (м. «Тушинская», м. «Волоколамская», м. «Трикожная» 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



### 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 FORST

**Адрес:** г. Москва, ЮАО, ул. Автозаводская, 24А (м. «Тульская», «Автозаводская»)

**Девелопер:** Forma

**Этажность:** 21 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 28 - 184 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4, 5

**Описание проекта:** Комплекс, состоящий из пяти корпусов, строится в непосредственной близости к воде, что гарантирует атмосферу уединенного острова в центре мегаполиса. В проекте предусмотрены чуть больше 800 квартир, впечатляющее разнообразие планировок и редких форматов.

## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК «АКВИЛОН МИТИНО»

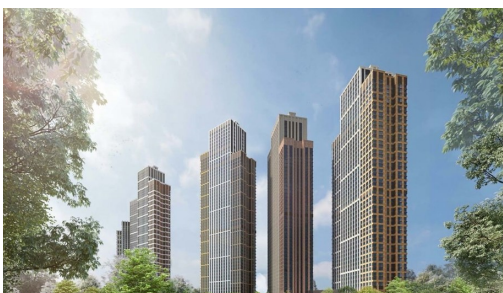
**Адрес:** г. Москва, СЗАО, Митино, с. Рождествено (м. «Пятницкое шоссе»)

**Девелопер:** Аквилон Инвест

**Этажность:** 25 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 28 - 134 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.



### ЖК WILL TOWERS

**Адрес:** г. Москва, ЗАО, пересечение ул. Минской с Киевским направлением МЖД в пойме реки Раменки (м. «Раменки», м. «Минская»)

**Девелопер:** УЭЗ

**Этажность:** 52–56 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 26 - 149 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** у комплекса предусмотрен собственный парк и выход к реке Раменка. Внутри домов - продуманная инфраструктура с зоной ритейла, ландшафтным благоустройством и функциональным зонированием.



### ЖК DREAM TOWERS

**Адрес:** г. Москва, ЮАО, пр-т Андропова, д. 9 (м. «Технопарк»)

**Девелопер:** СЗ ТПУ «Технопарк»

**Этажность:** 6–23 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 40 - 233 кв. м / 1, 2, 3, 4, 5, 6

**Описание проекта:** Концепция комплекса основана на классической архитектуре Нью-Йорка начала XX века в стиле Ар-деко, а современные энергоэффективные материалы европейского класса, вентилируемые фасады, просторные входные группы с высокими потолками, оригинальные технологические решения подчеркивают высокий статус проекта.



### ЖК VERY

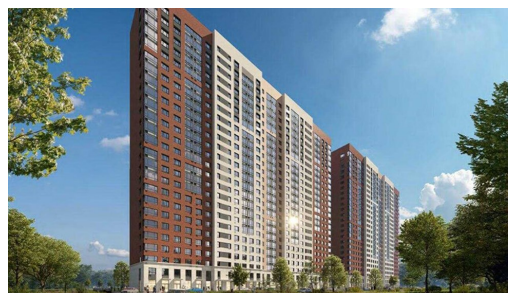
**Адрес:** г. Москва, СВАО, Ботаническая, 29 (м. «Фонвизинская»)

**Девелопер:** ГК «Основа»

**Этажность:** 31 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 50 - 136 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** В рамках проекта планируется возвести 4 жилых дома и полноценную инфраструктуру, включая спортивный центр. ЖК VERY отличается концепцией, созданной по принципам эко-архитектуры от проектного бюро APEX. Центральное место в проекте занимает природа.



### ЖК «АКВИЛОН BESIDE»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Рязанский пр-т, вл. 2, стр. 25

(м. и МЦК «Нижегородская»)

**Девелопер:** Аквилон Инвест

**Этажность:** 25 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 18,65 - 84,12 кв. м / студии, 1, 2, 3

**Описание проекта:** помимо жилых домов в рамках проекта планируется строительство социальных объектов, помещение детского клуба «Аквилон KIDS», а также подземных и наземных паркингов.

## 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»

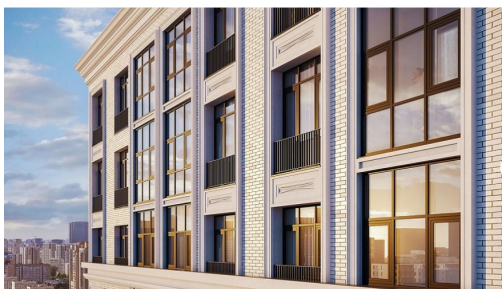
**Адрес:** г. Москва, ЮАО, Дубининская ул., вл. 59–69 (м. «Павелецкая», м. «Серпуховская», м. «Тульская»)

**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 «ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ»

**Адрес:** г. Москва, ВАО, 1-я Бухвостова ул., д.12/11 (м. «Преображенская площадь»)

**Девелопер:** РегионДевелопмент

**Этажность:** 6 – 14 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 43-120 кв. м / 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** классические решения фасадов, средняя высотность зданий и приватный двор-сквер в стиле английского сада. В шаговой доступности - детский сад и общеобразовательная школа, поблизости сразу 4 крупнейших парка, а до набережной Яузы ровно 5 минут пешком.



### ЖК FAMOUS

**Адрес:** г. Москва, ЗАО, Багратионовский пр-д, вл. 5 (м. «Парк Победы», м. «Багратионовская», м. «Фили», ж/д ст. Фили)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 58 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 39,7 -127,1 кв. м / 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** премиальный небоскреб, расположенный в современном квартале «Фили Сити», в окружении аллей и скверов. Футуристическая авторская архитектура выполнена ведущим московским бюро ADM.