



БЕСТ
НОВОСТРОЙ



KAZAKOV Grand Loft

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

АВГУСТ 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

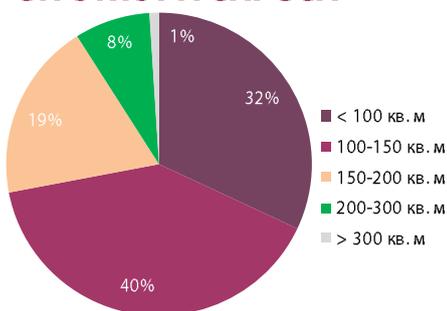
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода продолжается тенденция сокращения объема предложения, что обусловлено структурными изменениями и стратегическими решениями девелоперов.

Район Хамовники продолжает удерживать лидирующие позиции по объему предложения. Здесь реализуется около 20% от суммарной экспозиции рынка элитной недвижимости.

По итогам августа 2020 г. средневзвешенная цена квадратного метра элитной недвижимости осталась без изменений и зафиксирована на уровне 1,046 млн руб.

СТРУКТУРА СПРОСА



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

Наибольшим спросом по-прежнему пользуются небольшие лоты площадью до 150 кв. м. Уровень покупательской активности в августе 2020 г. снизился, в основном за счет периода отпусков, однако с началом осени ожидается традиционный рост спроса и увеличение количества сделок

ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ*

- Апартаментный комплекс «Софийский» / ВТБ / Якиманка
- ЖК «Большая Дмитровка IX» / «ИНГЕОКОМ» / Тверской
- Апартаментный комплекс «Новый Арбат 32» / «Балтийская строительная компания» / Арбат
- ЖК «Садовые кварталы» / ГК Интеко / Хамовники
- ЖК Savvin River Residence / «Гардекс» / Хамовники

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ**

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты / смешанные
34 / 24 / 2

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты
516 (-11%) / 584 (-7%)****

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты
80,1 (-10%) / 73,0 (-5%)****

КВАРТИРЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
1 056 570 (+2%)**

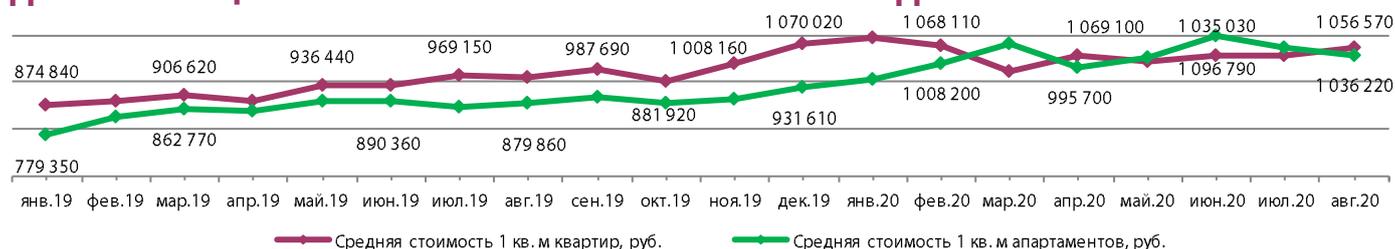
Средний бюджет покупки, руб.
164 105 520 (+3%)**

АПАРТАМЕНТЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
1 036 220 (-2%)**

Средний бюджет покупки, руб.
129 558 900 (0%)**



ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ





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

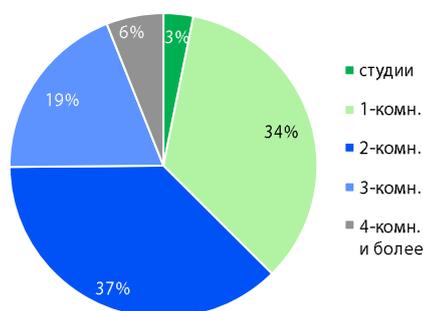
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На первичном рынке жилья бизнес-класса объем предложения продолжил снижаться – в августе объем квартир на реализации составил 10 200 лотов (-10% относительно июля 2020 г.).

За счет выхода в продажу ЖК Victory Park Residences (N1 POKLONKA) совокупный объем лотов премиум-класса в продаже увеличился на 9% относительно предыдущего месяца.

В структуре экспозиции преобладают квартиры, реализуемые с использованием механизма эскроу-счетов – 37% от совокупного объема предложения рассматриваемых сегментов.

СТРУКТУРА СПРОСА

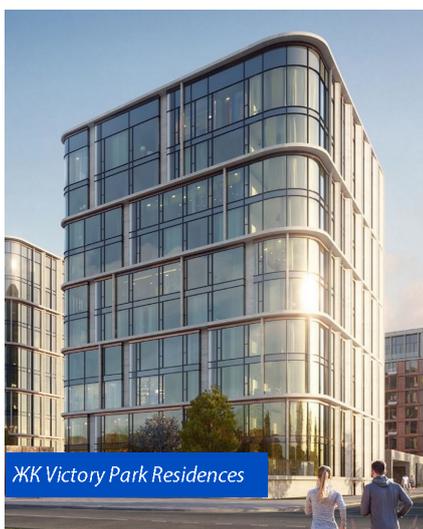


В АВГУСТЕ 2020 Г. РЫНОК НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА ПОПОЛНИЛСЯ 2 НОВЫМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ

По итогам августа 2020 г. отмечена положительная динамика удельных цен предложения как в проектах бизнес-класса (+2% к июлю 2020 г.), так и премиум-класса (+2% соответственно), в результате текущие показатели находятся на своих исторических максимумах

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В АВГУСТЕ 2020 Г.

- ЖК Victory Park Residences / премиум-класс / ANT Development / ЗАО
- ЖК «Врубеля 4» / бизнес-класс / Интеко / САО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

112

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

335 (-1%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

11 220 (-9%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

930 240 (-6%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

615 270 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

72 888 230 (+3%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

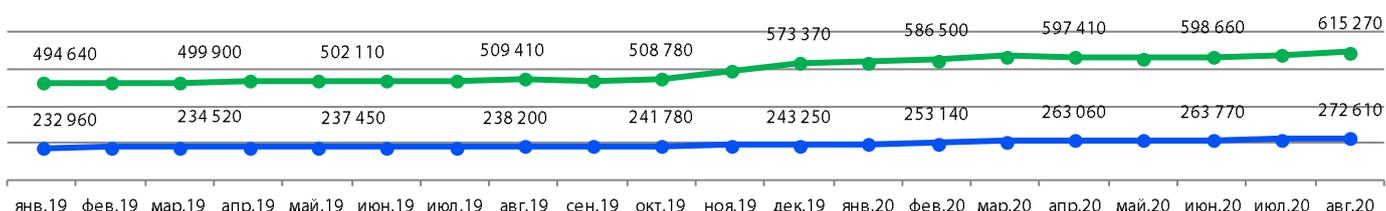
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

272 610 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

21 623 270 (+5%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



— Средняя стоимость 1 кв. м квартир бизнес-класса, руб.

— Средняя стоимость 1 кв. м квартир премиум-класса, руб.



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

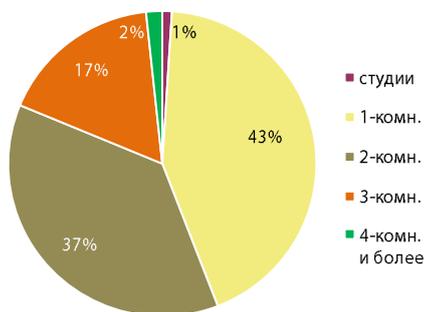
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода более 35% от общего объема предложения квартир в новостройках массового сегмента предлагается в корпусах на начальных стадиях строительства.

В августе 2020 г. завершена реализация в 20 корпусах новостроек комфорт-и экономкласса, причем 6 из них распроданы до заявленной даты ввода в эксплуатацию.

В течение летних месяцев 2020 г. средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке массового сегмента оставалась практически без изменений – на уровне 178 500 руб.

СТРУКТУРА СПРОСА



В августе 2020 г. наблюдалась довольно высокая покупательская активность, несмотря на сезон отпусков. Пролонгация действия ипотечных программ с господдержкой до ноября 2020 г. при рекордно низких ставках, стала ключевым фактором для стимулирования спроса

В АВГУСТЕ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 3 НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- «Большая Академическая, 85» / комфорт-класс / ГК ПИК / САО
- «Вдохновение» / комфорт-класс / Стройвос / ВАО
- «Каширка.LIKE / Ваниль» / комфорт-класс / ТЭН / ЮАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

93

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

288 (-4%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

17 192 (-2%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

965 965 (-3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

181 420 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

10 213 800 (-2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

125 530 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

6 571 510 (0%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



©«БЕСТ-Новострой», 2020

данные bnMAP.pro

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К ИЮЛЮ 2020 Г.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

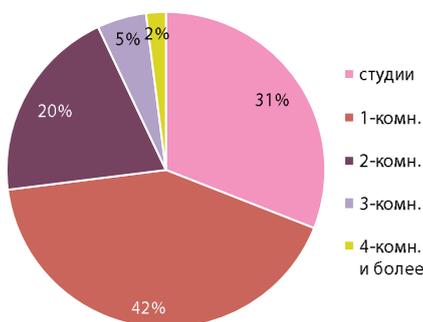
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В августе 2020 г. на первичном рынке апартментов, несмотря на поступление в продажу 1 нового комплекса, объем предложения продолжил сокращаться.

В разрезе классов отмечалась разнонаправленная динамика цен, обусловленная изменениями структуры предложения и увеличением строительной готовности отдельных проектов.

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена 1 кв. м апартментов продемонстрировала умеренную коррекцию и составила 292 370 руб. (+2% к июлю 2020 г.).

СТРУКТУРА СПРОСА

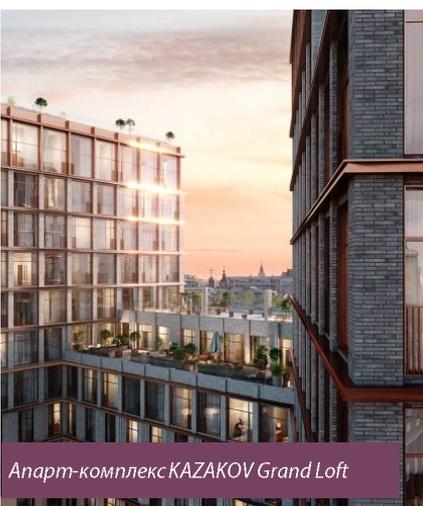


Вероятнее всего, наблюдаемое восстановление рынка в отчетном периоде, продлится всю первую половину осени и может несколько замедлить темпы только после завершения программ ипотечного кредитования, субсидируемых некоторыми застройщиками

ПО ИТОГАМ АВГУСТА 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ПРОЕКТОМ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В АВГУСТЕ 2020 Г.

- KAZAKOV Grand Loft / бизнес-класс / Coldy / ЦАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

87

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

133 (-5%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

7 951 (-8%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

496 711 (-7%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

583 610 (0%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

263 690 (+3%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

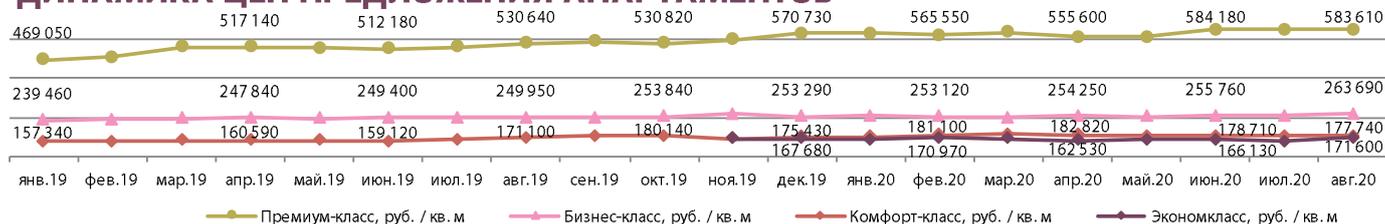
177 740 (-1%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

171 600 (+8%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

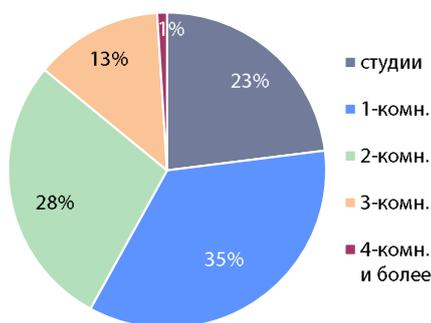
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода в продажу поступили не только 8 корпусов в составе нового жилого комплекса, но и также 4 корпуса в рамках ранее реализуемых проектов.

В августе 2020 г. средневзвешенная цена 1 кв. м на первичном рынке жилья Новой Москвы демонстрировала положительную динамику (+5% к июлю 2020 г.) и составила 149 050 руб.

По итогам отчетного месяца зафиксировано увеличение количества предложения с отделкой. Так, из 31 жилого комплекса в реализации в рамках 19 предлагаются квартиры с отделкой.

СТРУКТУРА СПРОСА



Привлекательные условия покупки по ипотеке стали основным драйвером стабилизации спроса на рынке новостроек Новой Москвы. Тем не менее, в структуре спроса по итогам отчетного периода значительных изменений отмечено не было

ПО ИТОГАМ АВГУСТА 2020 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИСОЕДИНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ВЫШЕЛ 1 НОВЫЙ ПРОЕКТ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В АВГУСТЕ 2020 Г.

- ЖК «Прокшино» / комфорт-класс / ГК А101 / НАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

31

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

154 (+8%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

7 863 (-4%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

419 152 (-4%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

160 030 (-1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

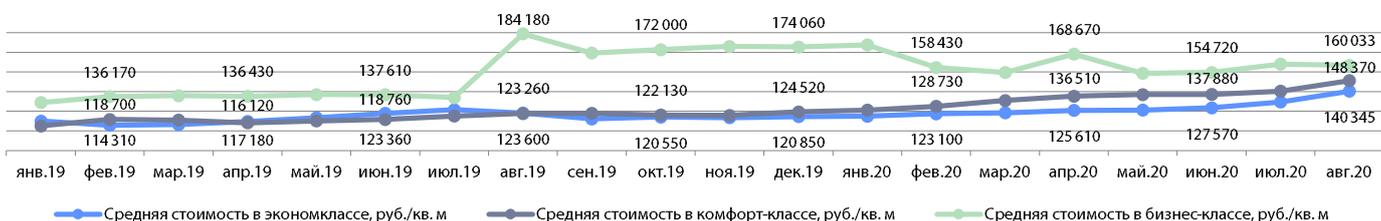
148 370 (+6%)*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

140 350 (+6%)*

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 «НАСТОЯЩЕЕ»

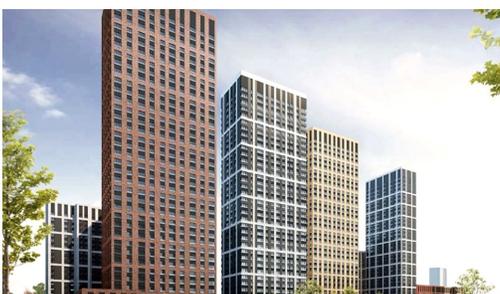
Адрес: г. Москва, ЗАО, Раменки, ул. Винницкая, вл. 8 (м. «Раменки»)

Девелопер: Центр-Инвест

Этажность: 8 – 28 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 34,8 – 134,5 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: Архитектурный облик проекта разработан мастерской SPEECH и выполнен в стиле «фьюжн» - современной интерпретации классических решений. Жилой комплекс состоит из 4 домов переменной этажности (от 8 до 28 этажей), объединенный внутренним двором площадью 2 гектара.



ЖК «ФЕСТИВАЛЬ ПАРК»

Адрес: г. Москва, САО, Левобережный, мкр. 2Г, Фестивальная ул., вл. 15

Девелопер: «Центр-Инвест»

Этажность: 31–35 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 21,2 – 124,5 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 CITY BAY

Адрес: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., вл. 93-97 (м. «Тушинская», м. «Волоколамская», м. «Трикотажная» 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.