



ЖК «Ильменский 17»

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

АВГУСТ 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

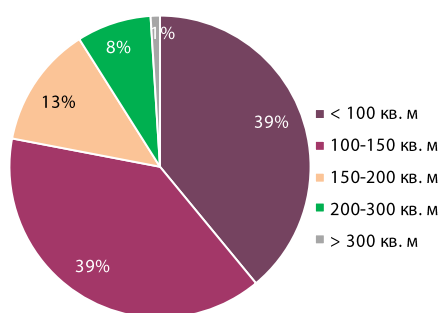
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В отчетном периоде конъюнктура рынка элитных новостроек претерпела некоторые изменения, выраженные в снижении объемов предложения как квартир, так и апартаментов.

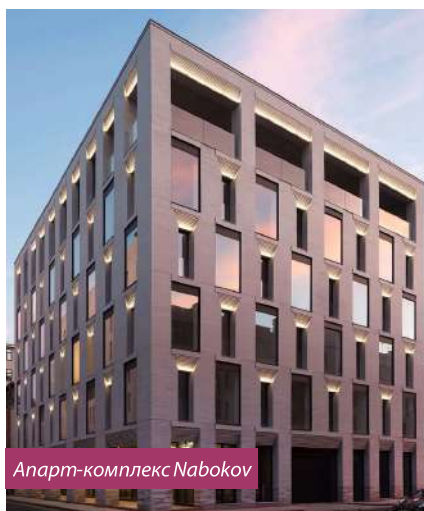
В августе 2019 г. на первичном рынке элитной недвижимости в разрезе форматов наблюдалась стабильная ценовая ситуация – коррекция средней цены предложения составила не более 1%.

В ряде проектов, которые прежде демонстрировали высокие темпы продаж, зафиксировано некоторое замедление темпов реализации ввиду вымывания наиболее ликвидных лотов.

СТРУКТУРА СПРОСА



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



По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», на рынке элитных новостроек прогнозируется стабильный спрос при условии сохранения умеренного уровня ценообразования, специальных скидок и акций от девелоперов, а также выхода новых проектов

ЭЛИТНЫЕ НОВОСТРОЙКИ РАЙОНА ОСТОЖЕНКА

- Апарт-комплекс Allegoria Mosca / «Стройтэкс» / С отделкой
- ЖК Noble row / APDevelopment / С отделкой и мебелью
- ЖК Villa Grace / «Стройтэкс» / С отделкой
- Апарт-комплекс Nabokov / Vesper / С отделкой
- ЖК «Резиденция на Всеволожском» / «Лидер Инвест» / Без отделки
- ЖК «Кленовый Дом» / «Донстрой» / Без отделки
- ЖК «Остоженка 11» / Strabag SE / Без отделки

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ*

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты / смешанные

36 / 28 / 2

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

653 (-6%)* / 969 (-3%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

101 (-6%)* / 113 (-2%)*

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

961 640 (-1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

159 575 900 (-3%)*

АПАРТАМЕНТЫ

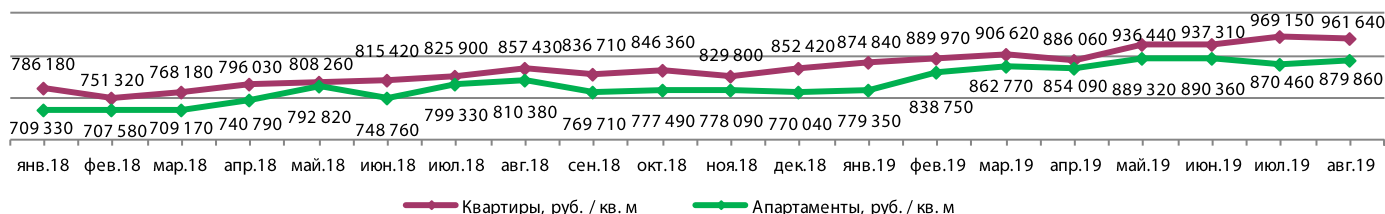
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

879 860 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

110 212 260 (+4%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



*РОСТ/СНИЖЕНИЕ К ИЮЛИЮ 2019 Г.

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

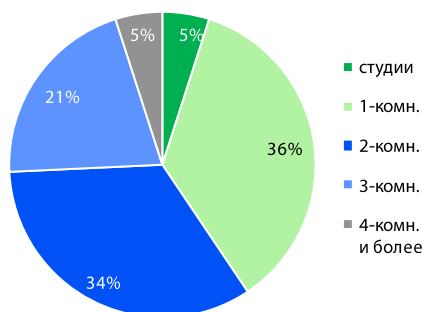
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Несмотря на выход на рынок новых корпусов в августе 2019 г., количество экспонируемых квартир в сегменте бизнес- и премиум-класса снизилось на 4% за счет вымывания предложения.

Средняя цена предложения в новостройках премиум-класса за месяц выросла на 2% до 509 400 руб. за кв. м, что главным образом обусловлено изменением структуры экспозиции.

Высокий уровень конкуренции на рынке новостроек бизнес-класса, а также регулярный выход нового предложения сдерживают цены, сохраняя их на стабильном уровне.

СТРУКТУРА СПРОСА



Уровень покупательской активности на первичном рынке жилой недвижимости бизнес- и премиум-класса остается высоким. Наиболее востребованными являются 1- и 2-комнатные квартиры, составляющие 70% от общего объема спроса в отчетном периоде

В АВГУСТЕ 2019 Г. НА РЫНОК НОВОСТРОЕК Г. МОСКВЫ ВЫШЛО 4 НОВЫХ КОРПУСА В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ БИЗНЕС-КЛАССА

НОВЫЕ КОРПУСА В РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ

- ЖК West Garden / бизнес-класс / «Интеко» / ЗАО
- ЖК «Хорошевский» / бизнес-класс / «МонАрх» / СЗАО
- ЖК «Западный порт» / бизнес-класс / ГК ПИК / ЗАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

121

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

312 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

16 116 (-4%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 293 789 (-4%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

509 400 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

55 279 250 (+2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

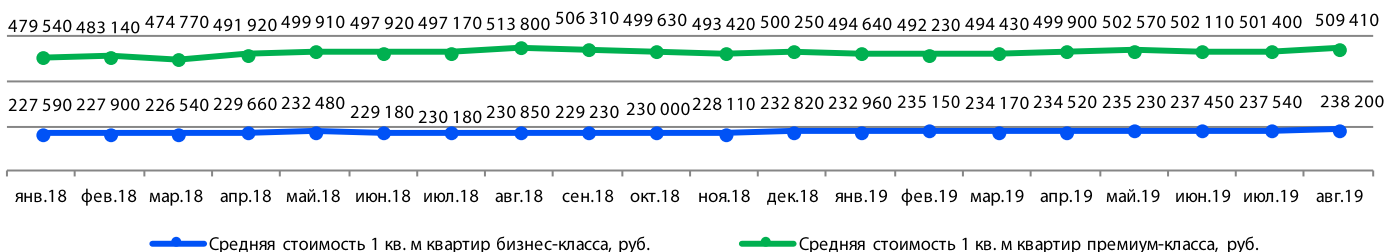
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

238 200 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

18 295 400 (+1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



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

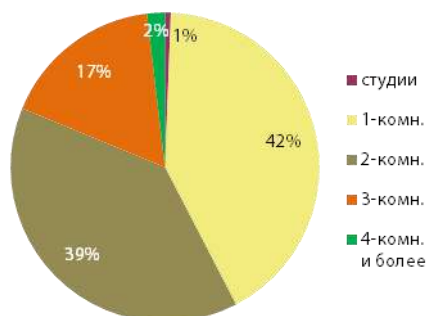
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода более 70% от общего объема предложения квартир комфорт- и экономкласса приходится на 4 округа: ЮВАО (30%), САО (15%), ЗАО (14%), ЮАО (13%).

Помимо выхода 4 новых проектов столичный рынок новостроек массового сегмента пополнился 15 новыми корпусами в рамках ранее реализуемых проектов комфорт-класса.

Изменение структуры экспозиции, обусловленное стартом продаж нового предложения, повлекло за собой рост удельного показателя стоимости на 8% до 137 540 руб.

СТРУКТУРА СПРОСА



В АВГУСТЕ 2019 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 4 НОВЫМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ

По итогам августа 2019 г. средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке новостроек массового сегмента зафиксирована на уровне **167 740 руб. (+6% к предыдущему месяцу)**. При этом в структуре спроса значительных изменений не отмечено

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В АВГУСТЕ 2019 Г.

- ЖК «Ильменский 17» / комфорт-класс / ГК ПИК / САО
- ЖК «Тринити» / комфорт-класс / «Гранель» / САО
- ЖК «My Space на Дегуниной» / экономкласс / MySpace Development / САО
- ЖК «My Space на Фрезерной» / экономкласс / MySpace Development / ЮВАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

98

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

308 (+5%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

17 929 (+6%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

1 034 525 (+5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

170 330 (+6%)*

Средний бюджет покупки, руб.

11 500 200 (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

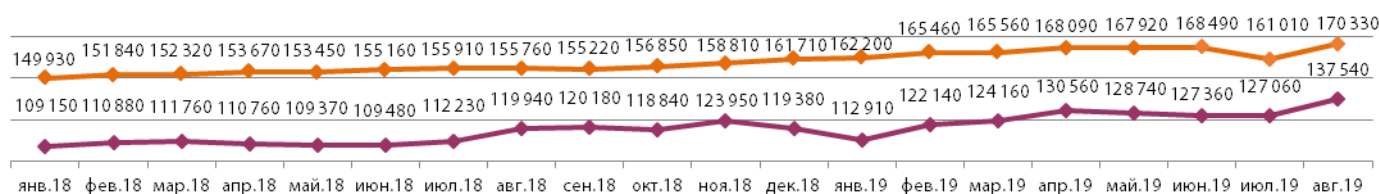
137 540 (+8%)*

Средний бюджет покупки, руб.

7 058 990 (-8%)*



ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

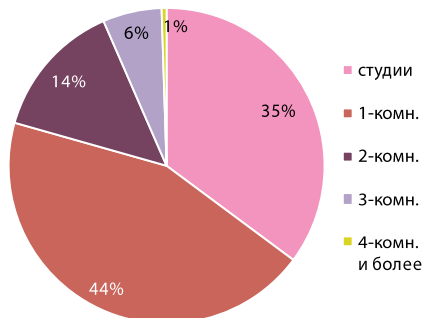
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам августа 2019 г. объем экспозиции апартментов вырос на 12% за счет выхода в реализацию новых корпусов и дополнительных пулов лотов в ранее реализуемых проектах.

В отчетном периоде структура предложения по классам скорректировалась в сторону увеличения доли комфорт-класса до 42% по количеству лотов (+8% к июлю 2019 г.).

На фоне обновления предложения средний уровень цен на первичном рынке апартментов в Москве снизился на 3% по сравнению с июлем 2019 г. до 232 020 руб. за кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ТЕЧЕНИЕ АВГУСТА 2019 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ ПОПОЛНИЛСЯ 2 КОРПУСАМИ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ

По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца текущего года следует ожидать сохранение высокого уровня спроса на апартменты компактных планировок (студий и 1-комнатных лотов) в проектах, расположенных в наиболее удачных локациях

НОВЫЕ КОРПУСА В РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ

- «Невский» / бизнес-класс / «Крост» / CAO
- «Царская площадь» / бизнес-класс / MR Group / CAO



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

80

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

131 (-3%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

8 392 (+12%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

510 890 (+5%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

530 640 (+2%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

249 950 (0%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

171 100 (+5%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

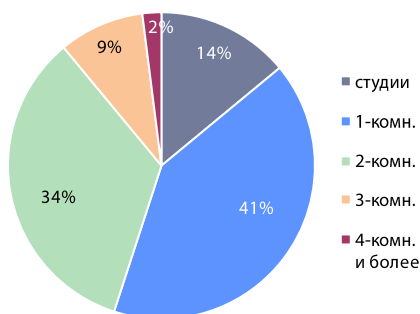
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Несмотря на старт продаж 7 новых корпусов в уже реализуемых жилых комплексах, в августе 2019 г. объем предложения квартир снизился на 6% к предыдущему месяцу.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Новой Москвы по итогам отчетного периода выросла на 2% относительно июля 2019 г. и составила 124 850 руб. за кв. м.

В течение августа 2019 г. в 2 проектах комфорт-класса были приостановлены продажи по договорам участия в долевом строительстве – ЖК «Филатов луг» и ЖК «Эдельвейс».

СТРУКТУРА СПРОСА



В АВГУСТЕ 2019 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ВЫШЛО 7 КОРПУСОВ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ



В отчетном периоде открылись продажи в 4 новых корпусах ранее реализуемого комплекса бизнес-класса Vnukovo Tennis Country Club, что повлекло за собой существенное повышение удельного показателя стоимости в рассматриваемом сегменте новостроек Новой Москвы

НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ В НОВОЙ МОСКВЕ*

- ЖК «Скандинавия» / комфорт-класс / ГК А101 / НАО
- ЖК «Румянцев-Парк» / комфорт-класс / Lexion Development / НАО
- ЖК «Саларьево парк» / комфорт-класс / ГК ПИК / НАО
- ЖК «Бунинские луга» / комфорт-класс / ГК ПИК / НАО
- ЖК «Испанские кварталы-2» / комфорт-класс / ГК А101 / НАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

25

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

177 (+6%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

7 562 (-6%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

447 659 (-4%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

184 180 (+36%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

123 260 (+2%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

123 600 (-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, 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 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.