



# **АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ**

МАЙ 2018

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

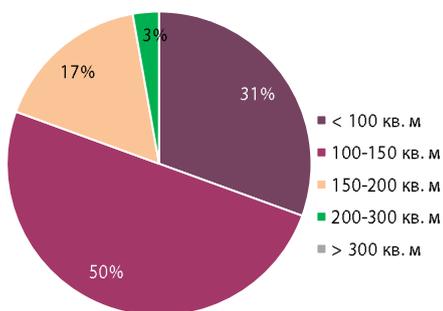
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода зафиксировано некоторое снижение количества экспонируемых элитных квартир главным образом за счет вымывания предложения.

Существенный рост удельного показателя стоимости элитных апартаментов обусловлен выходом в реализацию весомого пула лотов в проекте «Царев сад» по ценам выше средних по рынку.

Основной объем покупательского спроса приходится на элитные лоты, расположенные в районе Хамовники, при этом наиболее востребованы площади в диапазоне 100-150 кв. м.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В МАЕ 2018 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в дальнейшем, несмотря на усиление конкуренции на фоне старта продаж новых проектов, средний уровень цен предложения на элитном рынке новостроек будет оставаться стабильным.

## ЭЛИТНЫЕ НОВОСТРОЙКИ КЛУБНОГО ФОРМАТА

- ЖК «Плотникофф» / Бэсткон / Хамовники
- ЖК «Дом на Добрынинском» / Dekra / Якиманка
- ЖК «Резиденции на Садовой-Сухаревской» / MR Group / Мещанский
- Апартамент-комплекс Chekhov / Vesper / Тверской
- Апартамент-комплекс Il Ricco / BMC-Development / Басманный



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД. КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ

31 (-3%)\* / 31 (0%)\*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ЕД. КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ

854 (-3%)\* / 935 (+5%)\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ

126 (-3%)\* / 117 (+15%)\*

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

808 260 (+2%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

124 574 070 (+2%)\*

АПАРТАМЕНТЫ

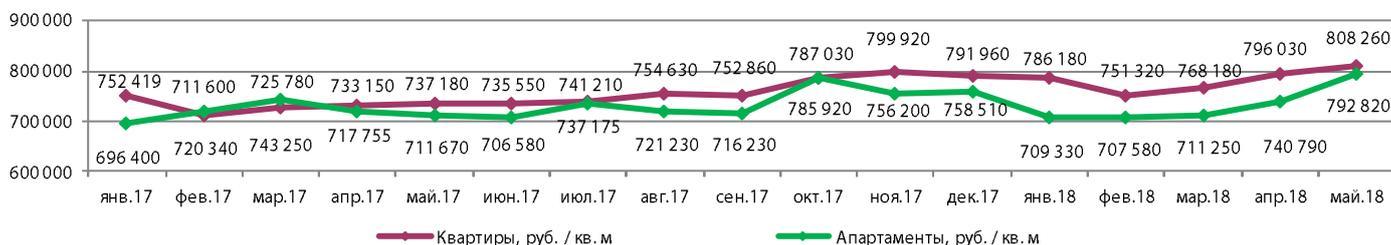
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

792 820 (+7%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

113 873 940 (+25%)\*

## ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

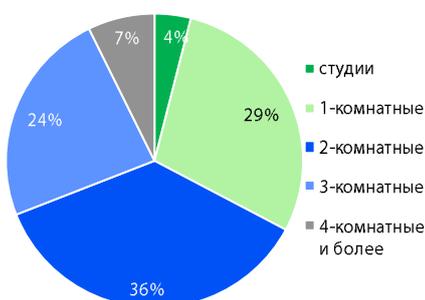
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На первичном рынке жилья бизнес- и премиум-класса объем предложения продолжает увеличиваться – в мае на продажу выставлено 18 307 лотов (+3% относительно апреля 2018 г.).

Среди вышедших на рынок жилых комплексов стоит отметить уникальный проект – реконструируемый памятник архитектуры конструктивизма ЖК «Дом Наркомфина».

В течение мая 2018 г. на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса отмечалась положительная динамика цен главным образом обусловленная изменением структуры предложения.

## СТРУКТУРА СПРОСА

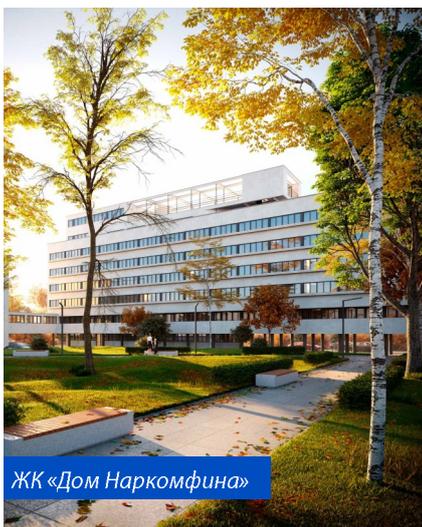


В МАЕ 2018 Г. НА РЫНОК НОВОСТРОЕК ВЫШЛО 2 НОВЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСА ПРЕМИУМ-КЛАССА

**В мае 2018 г. на рынке жилья бизнес- и премиум-класса наблюдался умеренный уровень покупательской активности, обусловленный длительностью праздничных дней и традиционным затишьем на рынке в преддверии сезона летних отпусков.**

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В МАЕ 2018 Г.

- ЖК Spires / премиум-класс / Tekta Group / ЗАО
- ЖК «Дом Наркомфина» / премиум-класс / «Лига прав» / ЦАО



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.

**120 (+3%)\***

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ЕД.

**257 (+3%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ЕД.

**18 307 (+3%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**1 497 602 (+4%)\***

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**499 910 (+2%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**54 841 100 (0%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

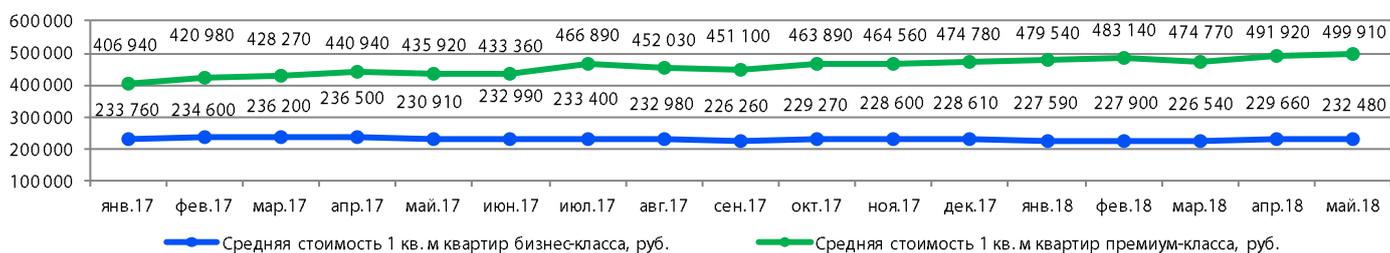
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**232 480 (+1%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**18 217 000 (+1%)\***

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



# ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

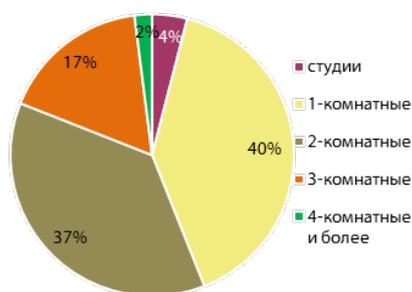
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В мае 2018 г. более 70% от общего предложения квартир в корпусах на реализации сосредоточено в рамках 4 столичных округов: ЮВАО (31%), СВАО (16%), ЮАО (14%), САО (13%).

В массовом сегменте значительных изменений отмечено не было – показатели объема и цен предложения практически соответствуют значениям апреля 2018 г.

По итогам мая 2018 г. скидки и акции были зафиксированы в рамках 90% корпусов, находящихся на реализации, при этом в половине корпусов скидки составляли не более 5%.

## СТРУКТУРА СПРОСА



**1 НОВЫЙ ПРОЕКТ И 7 НОВЫХ КОРПУСОВ В РАМКАХ РЕАЛИЗУЕМЫХ ЖК ВЫШЛИ НА РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ МАЕ 2018 Г.**

**Средневзвешенная цена квадратного метра на рынке новостроек массового жилья составила 143 793 руб. по итогам мая 2018 г. (изменение к предыдущему месяцу не превысило 1%). Структура спроса оставалась стабильной – наиболее востребованными по-прежнему остаются 1-комнатные и 2-комнатные квартиры.**

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В МАЕ 2018 Г.

- ЖК «На ул. Наташи Качуевской»\*\* / комфорт-класс / УЭЗ / ВАО



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**85 (-1%)\***

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**287 (+1%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**18 134 (-1%)\***

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

**1 089 562 (-1%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**153 450 (0%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**10 699 618 (+3%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

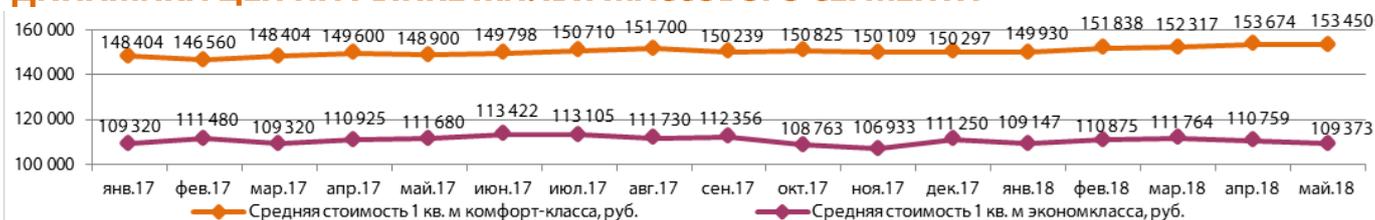
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**109 373 (-1%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**6 714 462 (0%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



# ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ\*

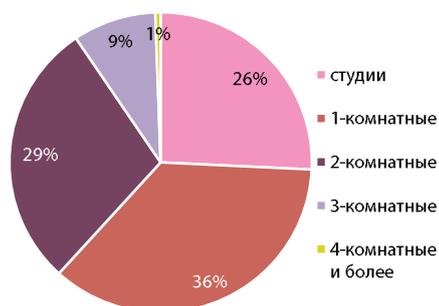
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На фоне незначительного сокращения объема предложения апартментов в мае 2018 г. отмечена положительная коррекция цен относительно прошлого месяца в премиум- и бизнес-классе.

Апартменты, вышедшие на рынок в отчетном периоде, предлагаются с отделкой (чистовая или white box) и расположены в сложившихся жилых районах недалеко от станций метро.

В мае 2018 г. приостановлены продажи апартментов Match Point в связи с изменением состава участников проекта, а также пересмотром концепции продаж и ценообразования.

## СТРУКТУРА СПРОСА



**В отчетном периоде структура спроса на апартменты по типам лотов не претерпела существенных изменений – по-прежнему более половины сделок по ДДУ приходится на студии и 1-комнатные лоты. Доля ипотечных сделок в мае 2018 г. составила 33%.**

**В МАЕ 2018 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 2 НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ БИЗНЕС- КЛАССА**

## ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В МАЕ 2018 Г.

- PLAY / бизнес-класс / Stone Hedge / ЮАО
- Tatlin Apartments / бизнес-класс / VESTA Development / ЦАО



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**85 (+1%)\*\***

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**137 (0%)\*\***

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

**7 676 (-4%)\*\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**459 381 (-4%)\*\***

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**462 330 (+2%)\*\***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

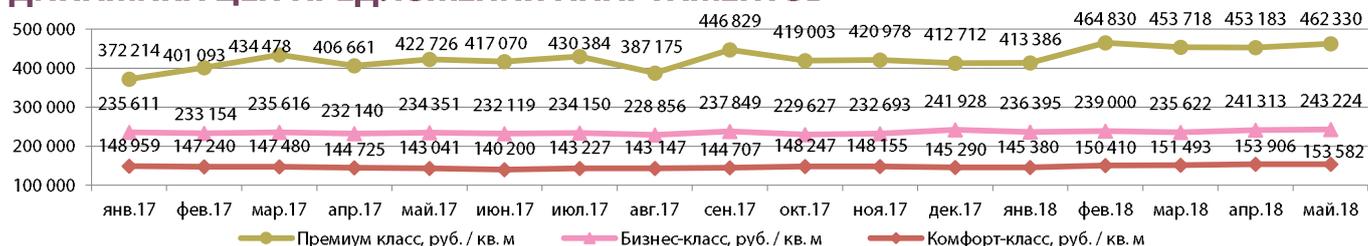
**243 220 (+1%)\*\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**153 590 (0%)\*\***

## ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



# ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

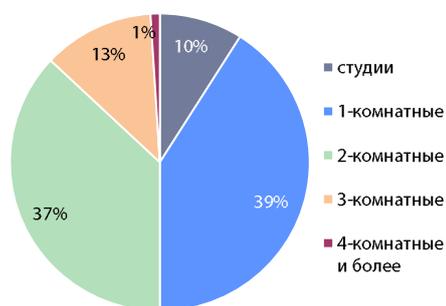
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода начались продажи в новом корпусе уже реализуемого проекта комфорт-класса ЖК «Филатов луг», девелопером которого является ГК «Инград».

По итогам мая 2018 г. средневзвешенная цена на первичном рынке Новой Москвы осталась практически без изменений и зафиксирована на уровне 102 201 руб. за кв. м.

С учетом старта продаж в новом корпусе ЖК «Филатов луг» превалирующую долю предложения (83%) в отчетном периоде составили квартиры в проектах комфорт-класса.

## СТРУКТУРА СПРОСА



**1 КОРПУС В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМОМ ПРОЕКТЕ ВЫШЕЛ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ В МАЕ 2018 Г.**



**На рынке новостроек Новой Москвы отмечено снижение объема экспозиции в связи с завершением продаж в ряде корпусов уже реализуемых жилых комплексов и отсутствием новых проектов. Также в мае 2018 г. закончена реализация ЖК «Бутовские аллеи».**

## НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ В НОВОЙ МОСКВЕ\*\*

- ЖК «Саларьево Парк» / комфорт-класс / ГК ПИК / НАО
- ЖК «Румянцево-Парк» / комфорт-класс / Lexion Development / НАО
- ЖК «Скандинавия» / комфорт-, бизнес-класс / ГК А101 / НАО
- ЖК «Новые Ватутинки. Центральный квартал» / эконом, комфорт-класс / Инвесттраст / НАО

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**38 (-3%)\***

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**200 (-2%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**8 294 (-7%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**448 252 (-6%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**115 760 (+2%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**100 510 (+1%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**104 820 (-8%)\***

## 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. 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 квартал высотных домов является совместной работой архитектурных бюро SPEECH и ADM. Из окон квартир открываются впечатляющие виды на город и ММДЦ «Москва-Сити».



### 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 «МИХАЙЛОВА, 31»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Михайлова ул., вл. 31 (м. «Рязанский Проспект»)

**Девелопер:** INGRAD

**Этажность:** 12–19 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 28,8–97,1 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** монолитный жилой комплекс с подземным паркингом и кладовыми помещениями, выходящий на первую линию улицы Михайлова. Проектом предусмотрено строительство встроенного детского сада на 124 места, а также обустройство детских и спортивных площадок.



### 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 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 ММДЦ «Москва-Сити». Инфраструктура проекта на первых этажах жилых домов включает в себя дошкольное учреждение, магазины и офисные помещения.



### 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 «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:** монолитный дом с собственной придомовой территорией площадью более 1 га. Широкая линейка функциональных планировок предусматривает наличие квартир евроформата, все жилые площади в комплексе предлагаются под чистовую отделку.



### ЖК «КВАРТАЛЫ 21/19»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Рязанское шоссе, вл. 6А (м. «Текстильщики», м. «Нижегородская» (МЦК), открытие м. «Стахановская» в 2018 г.)

**Девелопер:** «ВекторСтройФинанс»

**Этажность:** 9-24 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 30,3-90,0 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** проектом предусмотрено строительство 21 жилого дома с полным набором инфраструктуры – школа с бассейном, 3 детских сада, паркинги, многофункциональный комплекс с фитнес-центром.



### ЖК «РОДНОЙ ГОРОД. КАХОВСКАЯ»

**Адрес:** г. Москва, ЮЗАО, Внутренний проезд, д. 8 (м. «Каховская», м. «Севастопольская»)

**Девелопер:** «РГ-Девелопмент»

**Этажность:** 16-23 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 34,7-104,5 кв. м / 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** жилой комплекс, спроектированный при участии немецкого архитектурного бюро WILLEN ASSOCIATES ARCHITECTEN. В состав проекта входят: детский сад, одноуровневый подземный паркинг.

## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК SREDA

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Рязанский проспект, д. 2 (м. «Рязанский проспект», м. «Текстильщики», м. «Нижегородская»)

**Девелопер:** ПСН

**Этажность:** 5–25 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 23–104 кв. м / студии, 1, 2, 3

**Описание проекта:** на участке в 19,4 га будут построены современные монолитные жилые дома комфорт-класса, детский сад и школа, офисы и торговые помещения. Общая площадь проекта составит 763,0 тыс. кв. м.



### ЖК «ФИЛИ ГРАД»

**Адрес:** г. Москва, ЗАО, Береговой проезд, вл. 5 (м. «Фили»)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 15–31 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 35,8–124,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** масштабный проект, продуманная концепция которого предоставляет все возможности для комфортного проживания, работы и проведения свободного времени. МФК объединяет в себе зону деловой активности, жилую и досуговую составляющие.



### ЖК «ПОЗИТИВ»

**Адрес:** г. Москва, НАО, вблизи д. Румянцево, уч. 3/2 (м. «Румянцево», м. «Саларьево»)

**Девелопер:** Capital Group / ГВСУ

**Этажность:** 16–25 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 34–77 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** новый яркий жилой комплекс комфорт-класса в Новой Москве, в состав которого войдут жилые дома новой серии ДОММОС, объекты инфраструктуры, а также пятиуровневый наземный паркинг.



### ЖК «НОВОКРАСКОВО»

**Адрес:** МО, Люберецкий район, г. п. Красково, Егорьевское шоссе, д.1 (ж/д ст. Красково, м. «Котельники», м. «Жулебино», м. «Лермонтовский проспект»)

**Девелопер:** «Тройка РЭД»

**Этажность:** 7–17 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 20–92 кв. м / студии, 1, 2, 3

**Описание проекта:** жилой комплекс комфорт-класса на берегу озера с собственной инфраструктурой. Проектом предусмотрены квартальная застройка, комплексное благоустройство территории, дворы без машин.



### 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.