



*ЖК «Манифест»*

# АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

АПРЕЛЬ 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

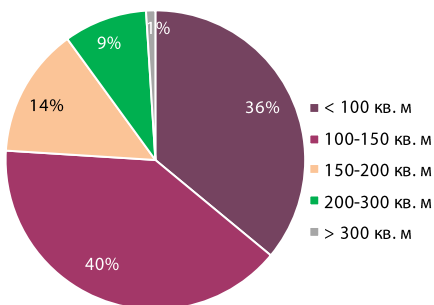
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам апреля 2019 г. совокупный объем предложения на рынке элитных новостроек сократился на 2% по количеству лотов в реализации и на 1% по суммарной площади экспозиции.

Средневзвешенная цена предложения продемонстрировала отрицательную динамику на фоне изменения общего объема предложения и структуры экспозиции по типам лотов.

В отчетном периоде покупательская активность оставалась на прежнем уровне. При этом самыми востребованными были проекты, расположенные в районах Хамовники и Тверской.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АПРЕЛЕ 2019 Г. НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ В 1 ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ



По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в течение 2019 г. можно ожидать официального старта продаж ряда новых элитных проектов, а также планового повышения цен в отдельных реализуемых комплексах, за счет роста строительной готовности.

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В АПРЕЛЕ 2019 Г.

- ЖК Caméo / Stone Hedge / Тверской

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.  
квартиры / апартаменты / смешанные

**33 / 27 / 2**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ЕД.  
квартиры / апартаменты

**702 (+2%)\* / 852 (-5%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М  
квартиры / апартаменты

**107 (+4%)\* / 99 (-6%)\***

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**886 060 (-2%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**140 130 890 (-1%)\***

АПАРТАМЕНТЫ

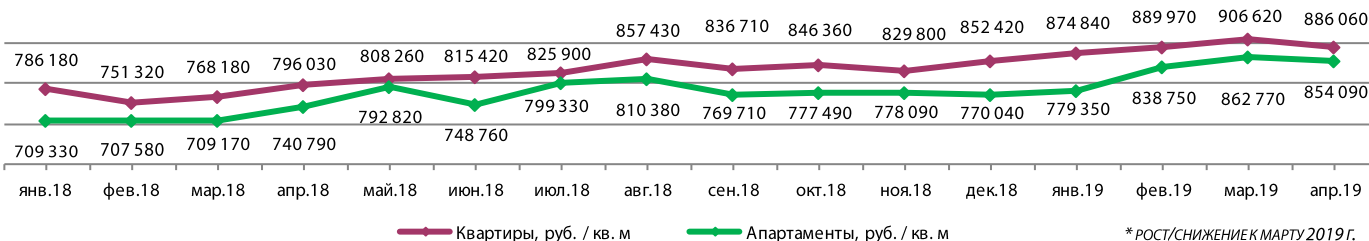
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**854 090 (-1%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**100 908 290 (-5%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

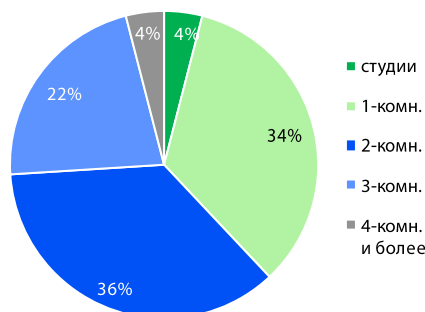
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На первичном рынке жилья бизнес- и премиум-класса объем предложения продолжает увеличиваться – в апреле на продажу выставлено 16 400 лотов (+3% относительно марта 2019 г.)

На рынке жилья бизнес-класса наблюдалась стабильная ценовая ситуация. Сдерживающим фактором роста цен стали не только новые проекты, но и новые корпуса в уже реализуемых ЖК.

В сегменте премиум-класса наблюдается изменение структуры предложения, за счет вымывания лотов минимальных площадей отмечается рост среднего предлагаемого бюджета на 3 п. п.

## СТРУКТУРА СПРОСА



**Уровень покупательской активности на первичном рынке новостроек бизнес- и премиум-класса остается стабильно высоким. Вместе с тем отмечается некоторое снижение спроса на многокомнатные квартиры – до 4% от общего количества зарегистрированных сделок по ДДУ.**

**В АПРЕЛЕ 2019 Г. РЫНОК НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА ПОПОЛНИЛСЯ 3 НОВЫМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ**

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В АПРЕЛЕ 2019 Г.

- ЖК Vitality\* / Бизнес-класс / Larus Capital / ЮВАО
- ЖК «Манифест» / Бизнес-класс / ООО «Красные Зори» / ЗАО
- ЖК «Театральный квартал» / Бизнес-класс / «Крост» / СЗАО



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.

115

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ЕД.

290 (+2%)\*\*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ЕД.

16 400 (+3%)\*\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 300 270 (+3%)\*\*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

499 900 (+1%)\*\*

Средний бюджет покупки, руб.

53 232 610 (+3%)\*\*

БИЗНЕС-КЛАСС

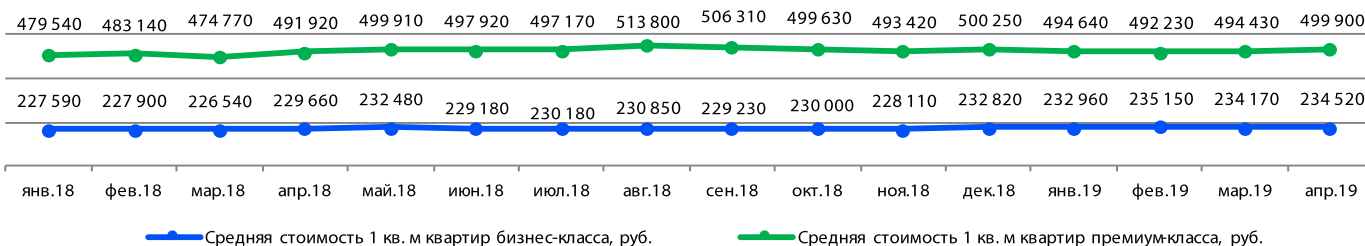
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

234 520 (0%)\*\*

Средний бюджет покупки, руб.

17 895 080 (0%)\*\*

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



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

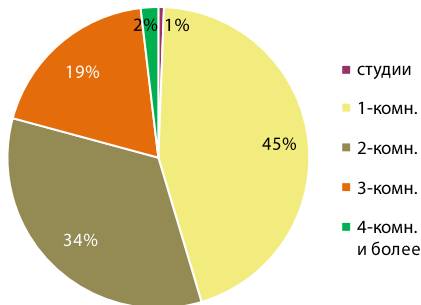
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В апреле 2019 г. более 70% от общего объема предложения квартир в корпусах на реализации сосредоточено в 4 столичных округах: ЮВАО (31%), ЮАО (16%), СВАО (14%) и САО (13%).

Значительные изменения ценообразования произошли в экономклассе: средневзвешенная цена предложения выросла на 5% относительно марта 2019 г. и достигла 130 560 за кв. м.

В экономклассе все так же остаются востребованными квартиры с чистой отделкой и отделкой white box, в апреле 2019 г. на их долю приходится более 90% предложения.

## СТРУКТУРА СПРОСА



По итогам апреля 2019 г. средневзвешенная цена 1 кв. м на первичном рынке массового жилья находилась на уровне 164 810 руб., что на 2% выше показателя предыдущего отчетного периода. Покупательская активность при этом сохраняется на высоком уровне.

**3 НОВЫХ КОРПУСА В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ ВЫШЛИ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ В АПРЕЛЕ 2019 Г.**

## НОВЫЕ КОРПУСА В СОСТАВЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ЖК

- ЖК «Преображение» / ГК INGRAD/ ВАО
- ЖК «Сиреневый парк» / AFI Development / ВАО



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**95**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**298 (+1%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**17 009 (-2%)\***

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

**989 547 (-1%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**168 090 (+2%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**11 491 550 (+1%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

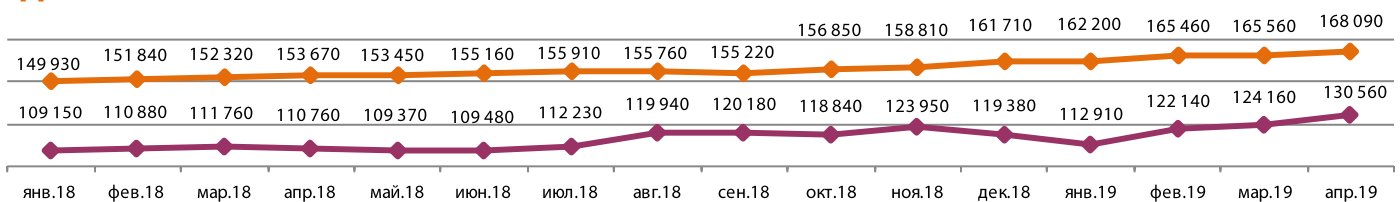
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**130 560 (+5%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**7 788 690 (+4%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



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

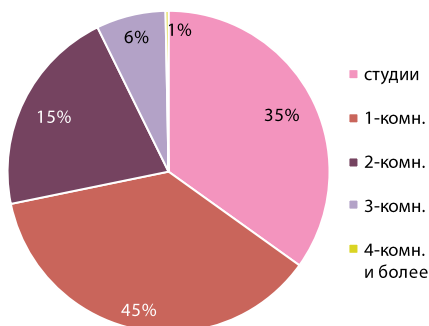
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На фоне отсутствия новых проектов по итогам апреля 2019 г. объем экспозиции сократился на 6%. При этом по-прежнему структура экспозиции на 59% представлена бизнес-классом.

В сравнении с предыдущим месяцем отмечена небольшая коррекция цен до 1% в сегменте бизнес-класса. По итогам отчетного периода ситуация на рынке апарт-апартаментов стабильна.

Около 35% корпусов в апарт-апартаментных комплексах находятся на высокой стадии строительной готовности. Уже к III кварталу 2019 г. планируется ввод в эксплуатацию 31 корпуса в 18 проектах.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АПРЕЛЕ 2019 Г. НА РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА



По итогам апреля 2019 г. наибольшее количество апарт-апартаментов экспонируется в САО и СВАО. Совокупный объем предложения в данных округах составляет 4 933 лота (57% от общего объема экспозиции апарт-апартаментов комфорт-, бизнес- и премиум-класса).

## ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ\*\*

- «Серебряный фонтан» / Бизнес / «Эталон-Инвест» / СВАО
- Math Point / Бизнес / «Галс-Девелопмент» / ЗАО
- «Искра-парк» / Бизнес / «Галс-Девелопмент» / САО
- «YES Ботанический сад» / Комфорт / «Пионер» / СВАО
- Hill8 / Бизнес / «Сити-XXI век» / СВАО

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

83

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

135 (-2%)\*\*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

8 613 (-6%)\*\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

544 880 (-4%)\*\*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

517 140 (0%)\*\*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

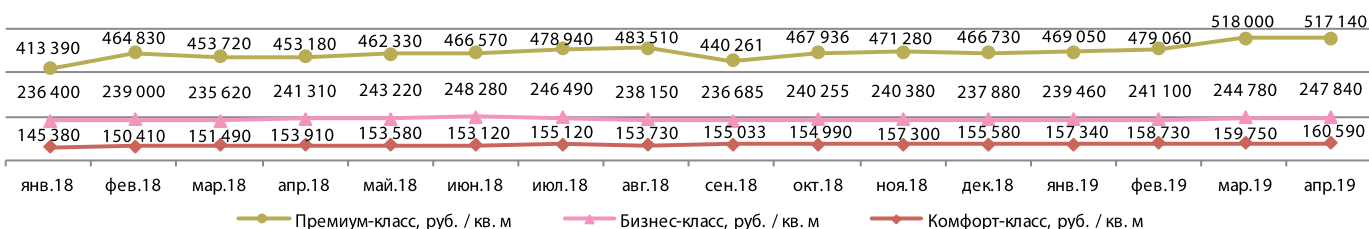
247 840 (+1%)\*\*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

160 590 (-1%)\*\*

## ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

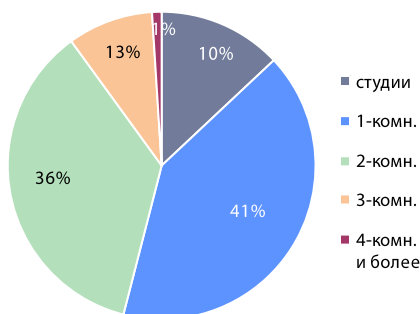
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Благодаря старту продаж в новых корпусах в рамках реализуемых жилых комплексов объем экспозиции на рынке новостроек Новой Москвы увеличился на 30% по количеству лотов.

По итогам апреля 2019 г. средневзвешенная цена на первичном рынке жилой недвижимости Новой Москвы практически не изменилась и составила 116 360 руб. за кв. м.

Существенных изменений в ценовой ситуации в разрезе классов на первичном рынке жилья присоединенных территорий не отмечено – колебания цен в апреле 2019 г. не превышали 2%.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АПРЕЛЕ 2019 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ВЫШЛО **12** КОРПУСОВ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ

**На рынке новостроек Новой Москвы структура спроса остается стабильной. С начала 2019 г. также сохраняется активность вывода застройщиками на продажу новых корпусов и проектов на начальных этапах строительства по привлекательным ценам.**

## НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ В НОВОЙ МОСКВЕ\*

- ЖК «Скандинавия» / ГК А101 / НАО
- ЖК «Румянцево-Парк» / Lexion Development / НАО
- ЖК «Испанские кварталы-2» / ГК А101 / НАО
- ЖК «Бунинские луга» / ГК ПИК / НАО



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**29**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**150 (+1%)\*\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**10 179 (+30%)\*\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**581 441 (+32%)\*\***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**136 430 (0%)\*\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

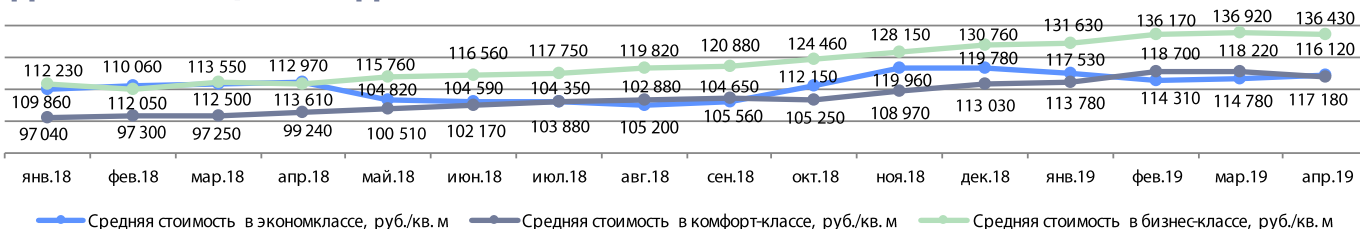
**116 120 (-2%)\*\***

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**117 180 (+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, 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.