



ЖК «Настоящее»

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

МАЙ 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

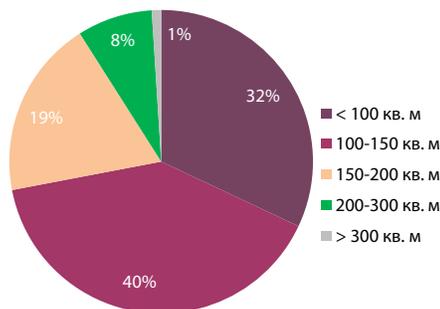
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам мая 2020 г. в районе Хамовники экспонируется порядка 30% от объема предложения элитной недвижимости, доля лотов в районах Арбат, Тверской и Якиманка – 15% в каждом.

По состоянию на конец мая 2020 г. около 55% квартир в элитных ЖК предлагаются без отделки, тогда в апарт-комплексах этот показатель составляет порядка 35% от экспозиции.

По итогам мая 2020 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке элитной недвижимости Москвы была на уровне 1 млн руб. при этом средний бюджет составил 142 млн руб.

СТРУКТУРА СПРОСА



По итогам мая 2020 г. в структуре спроса первичного рынка элитной недвижимости не произошло существенных изменений. Во всех проектах предлагаются скидки, однако в сданных комплексах (старт продаж 2012-2018 гг.) скидки достигают до 15% на ограниченный пул лотов

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

ТОП-5 КЛУБНЫХ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК*

- Усадьба Manor / Мещанский / MR Group
- Апартаменты II Ricco / Басманный / «ВМС Девелопмент»
- ЖК Stoleshnikov 7 / Тверской / «ВМС Девелопмент»
- Апартаменты MOSS Apartments / Басманный / Adwill
- ЖК «Дом на Хлебном» / Арбат / ВТБ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ**

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты / смешанные

34 / 24 / 1

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

587 (-1%) / 606 (-10%)****

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

87,3 (-3%) / 78,4 (-3%)****

КВАРТИРЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

1 017 670 (-1%)**

Средний бюджет покупки, руб.

151 477 190 (-3%)**

АПАРТАМЕНТЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

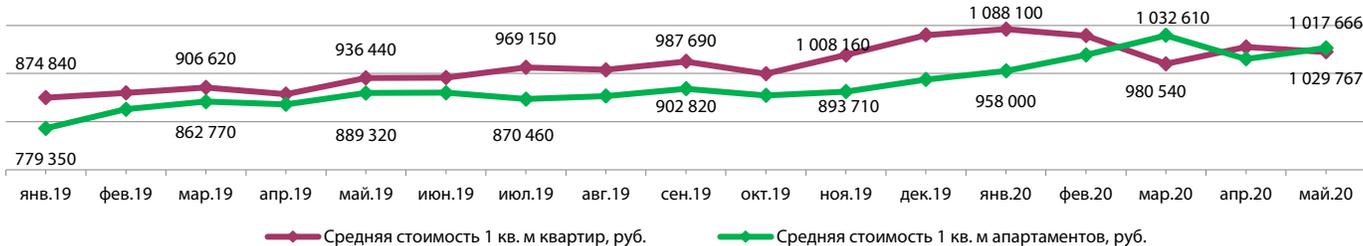
1 029 770 (+3%)**

Средний бюджет покупки, руб.

133 265 620 (11%)**



ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

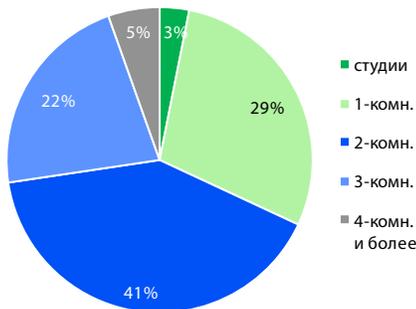
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам мая 2020 г. в структуре спроса первичного рынка отмечено сокращение доли многокомнатных квартир (с 3 и более спальнями) и рост доли 1- и 2-х комнатных квартир.

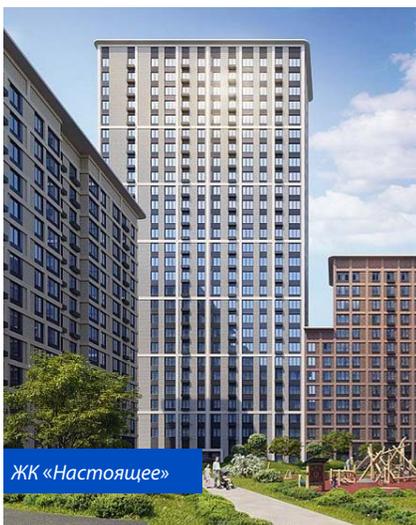
Около половины сделок в проектах бизнес-класса совершались с использованием заемных средств, при этом их доля будет расти за счет запуска программы льготного кредитования.

В премиум-классе отмечается сокращение количества экспонируемых лотов в введенных в эксплуатацию корпусах – их доля в структуре предложения составила 30% (-2 п. п. к апрелю 2020 г.).

СТРУКТУРА СПРОСА



В МАЕ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ БИЗНЕС-КЛАССА



В мае 2020 г. на фоне введенного режима самоизоляции, связанного с пандемией COVID-19, закономерно произошло снижение спроса. При этом девелоперы заняли выжидательную позицию, в результате чего ценовая ситуация в целом оставалась стабильной

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В МАЕ 2020 Г.

- ЖК «Настоящее» / бизнес-класс / «Центр-Инвест» / ЗАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

116

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

336 (+2%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

12 750 (-1%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 037 970 (-1%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

594 250 (-1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

69 388 070 (-2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

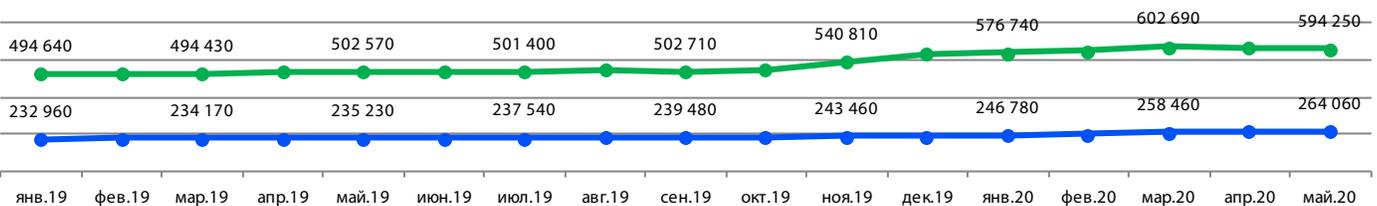
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

264 070 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

20 765 020 (+1%)*

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

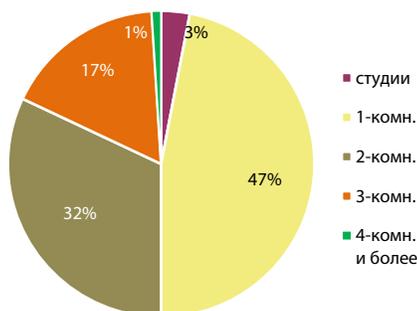
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам отчетного периода более 50% от общего объема предложения новостроек комфорт- и экономкласса по-прежнему приходится на 2 округа: ЮВАО (38%) и СВАО (15%).

В мае 2020 г. стартовали продажи ЖК «Светлый мир Станция Л» с экспозицией более 2 тыс. лотов, что привело к значительному увеличению объема предложения до 1 млн кв. м.

По итогам мая 2020 г. средневзвешенная цена квадратного метра на столичном рынке массового сегмента составила 175 530 руб. (-4% к апрелю 2020 г.).

СТРУКТУРА СПРОСА



В МАЕ 2020 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ПРОЕКТОМ И 2 КОРПУСАМИ В СОСТАВЕ 2 КОМПЛЕКСОВ



Падение спроса в апреле-мае 2020 г., из-за введенных по причине пандемии ограничительных мер, привело к увеличению лояльности застройщиков к покупателям. По итогам отчетного периода скидки в отдельных жилых комплексах достигали 12%

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- ЖК «Светлый мир Станция Л» / комфорт-класс / Seven Suns Development / ЮВАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

88

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

291 (+2%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

17 657 (+13%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

1 004 742 (+12%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

179 300 (-4%)*

Средний бюджет покупки, руб.

10 242 160 (-6%)*

ЭКОНОМКЛАСС

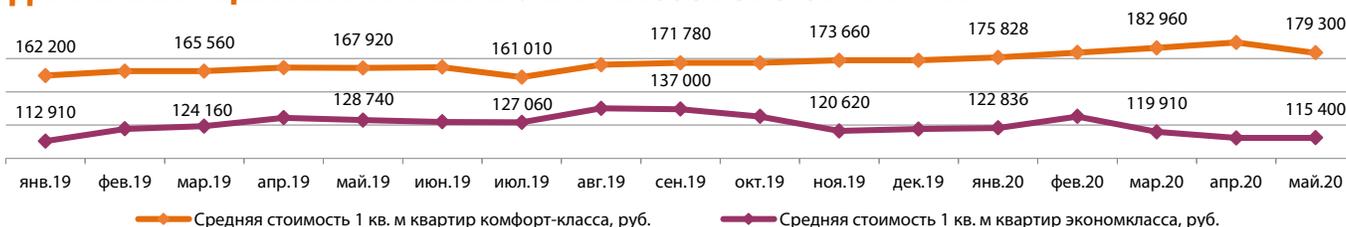
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

115 400 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

6 185 500 (-2%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

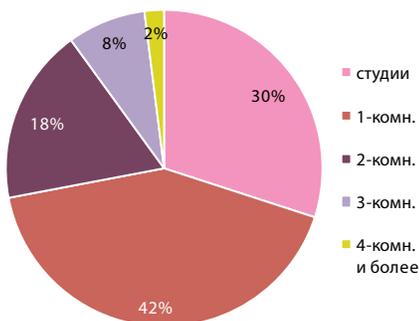
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В мае 2020 г. отмечен рост предложения. Максимальный рост показал комфорт-класс (+9%) за счет поступления нового пула лотов в составе проектов «Волоколамское 24» и «Нормандия».

Скидки в размере до 20% предлагают в 43% всех проектов. Лишь в 7% объектов скидок нет. В остальных комплексах скидки предлагаются на индивидуальной основе, по спец. цене.

По итогам мая средняя цена квадратного метра на апартаменты составила порядка 276 500 (-2% к апрелю). Коррекция цен обусловлена в том числе изменением структуры экспозиции.

СТРУКТУРА СПРОСА



В МАЕ 2020 Г. НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ / КОРПУСА В ПРОДАЖУ НЕ ПОСТУПАЛИ

По итогам мая 2020 г. структура спроса осталась практически без изменений. Уровень спроса на фоне майских праздников, а также введенного режима самоизоляции несколько снизился. При этом уровень цен в целом остается стабильным с незначительной коррекцией

ТОП-5 НАИБОЛЕЕ МАСШТАБНЫХ ПРОЕКТОВ**

- «Легендарный квартал» на Березовой аллее / комфорт-класс / «Д-Инвест» / СВАО
- «Серебряный фонтан» / бизнес-класс / Группа «Эталон» / СВАО
- «Нормандия» / комфорт-класс / Группа «Эталон» / СВАО
- «ВТБ Арена парк» / бизнес-класс / «ВТБ» / САО
- «Правда» / бизнес-класс / «ПСН» / САО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

89

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

139 (+1%)***

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

8 799 (+3%)***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

542 487 (+2%)***

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

555 260 (0%)***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

253 250 (0%)***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

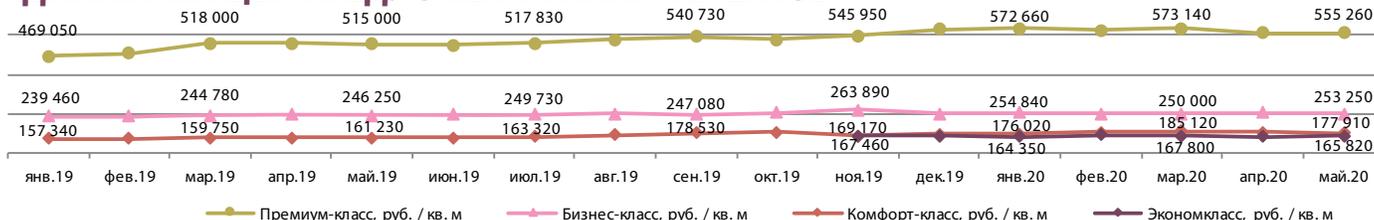
177 910 (-3%)***

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

165 820 (+2%)***

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

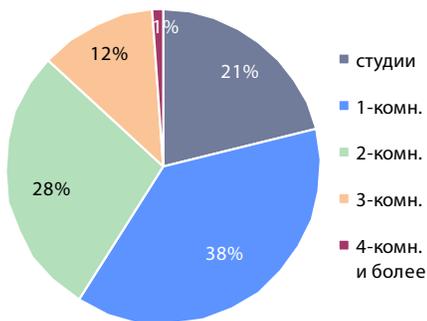
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Несмотря на старт продаж нового ЖК и 6 корпусов в рамках уже реализуемых проектов, объем предложения на территории Новой Москвы вырос незначительно (+1% к апрелю 2020 г.)

По итогам мая 2020 г. средневзвешенная цена кв. м на первичном рынке жилья Новой Москвы не претерпела значительных изменений и составила 138 550 руб.

Ценовая ситуация в разрезе классов носила разнонаправленный характер: наиболее существенные изменения отмечены в бизнес-классе, что вызвано снижением объемов экспозиции.

СТРУКТУРА СПРОСА



В течение мая 2020 г. наблюдался умеренный уровень покупательской активности, что помимо традиционного затишья в период продолжительных майских праздников, было также вызвано продолжающимся режимом самоизоляции

В МАЕ 2020 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ ПРИСОЕДИНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ПРОДАЖУ ПОСТУПИЛ 1 НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В МАЕ 2020 Г.

- ЖК Homecity / комфорт-класс / PPF Real Estate / НАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

30

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

157 (+1%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

9 670 (+1%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

521 262 (+1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

153 940 (-9%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

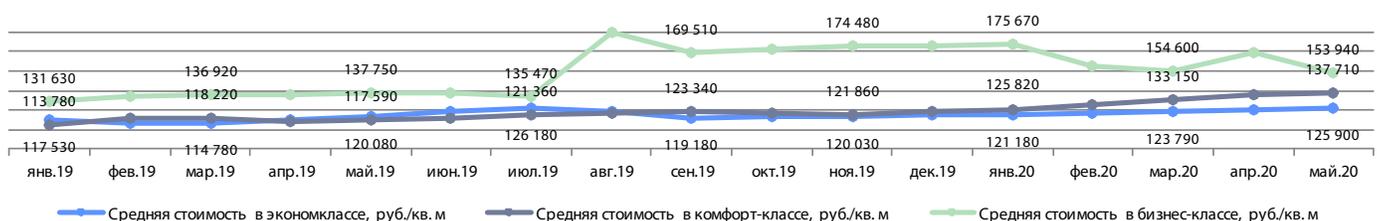
137 710 (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

125 900 (0%)*

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ПОКЛОННАЯ 9»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Поклонная ул., вл. 9 (м. «Парк Победы»)

Девелопер: ANT Development

Этажность: 32 эт.

Площадь лотов / количество комнат: 47,6–411,4 кв. м / 1, 2, 3, 4, 5

Описание проекта: дом премиум-класса расположен в престижном районе Дорогомилово. Концепция проекта предполагает размещение на нижних этажах 5-звездочного отеля международного уровня, доступ к услугам которого получат и владельцы апартаментов.



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 «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 «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»

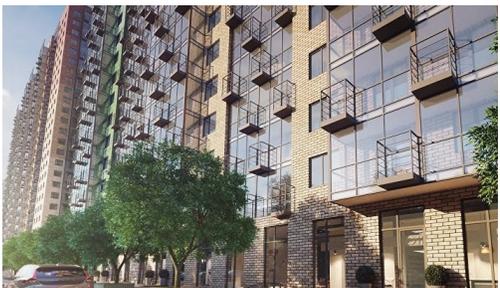
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

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.