**«Однушки» внутри Бульварного кольца: маленькое жилье за большие деньги**

*Эксперты ЦИАН продолжают изучать самый востребованный формат жилья – однокомнатные квартиры – в наиболее престижных локациях. В этот раз в поле зрения попали «однушки» в пределах Бульварного кольца. Как показало проведенное исследование, при минимальном объеме предложения – порядка 70 лотов – средняя цена объекта в рассматриваемом сегменте составляет ровно полмиллиона долларов.*

При составлении данного обзора фактическая территория внутри бульварного пояса центра столицы была немного расширена. Для того, чтобы замкнуть подковообразный контур бульваров и сделать его настоящим «кольцом», специалисты ЦИАН продолжили окружность от Яузского бульвара через Большой Устьинский мост, Комиссариатский мост, Садовнический проезд, часть Новокузнецкой улицы и Клементовского переулка, Большой Толмачевский переулок, Якиманский сквер, улицу Большая Якиманка, Патриарший мост, Соймоновский проезд к Гоголевскому бульвару. За счет этого были частично охвачены территории районов Замоскворечье и Якиманка, через которые Бульварное кольцо не проходит. Схожий вариант «закругления» Бульварного кольца фигурировал в Генеральном плане реконструкции Москвы 1935 года, однако данное предложение было отклонено.

**Вторичный рынок**

На вторичном рынке безоговорочным лидером по объему предложения однокомнатных квартир внутри Бульварного кольца сегодня является Тверской район. На его долю приходится 56,7% всех лотов в рассматриваемом сегменте. С более чем четырехкратным отставанием на второй позиции идет Пресненский район – 13,3% А замыкает тройку Якиманка с показателем в 10%. Меньше всего подобных квартир представлено в районах Замоскворечье и Мещанский – по 3,3%.

При этом стоит отметить, что почти половина всех «однушек» во вторичке внутри Бульварного кольца предлагается по одному адресу – Большой Козихинский переулок, 10 (Тверской район). Это знаменитый «Дом с рысью» (доходный дом К. С. Клингсланда), построенный в 1902 году по проекту архитектора Гавриила Иванова. Сегодня здесь выставлены на продажу 14 однокомнатных квартир площадью от 32 до 62 кв. м, некоторые из них – двухуровневые (<https://www.cian.ru/sale/flat/51892019/>). Стоимость лотов варьируется от 14 млн до 42,3 млн рублей.

Еще несколько однокомнатных квартир продаются в другом известном здании – «Доме на набережной» (Улица Серафимовича, 2, район Якиманка). В частности, здесь можно приобрести самую дорогую «однушку» на вторичном рынке внутри Бульварного кольца. По сути она представляет собой компактный пентхаус площадью 66 кв. м с просторной террасой, с которой открываются виды на Москву-реку, Кремль и другие достопримечательности. Обойдется лот в 45 млн рублей (<https://www.cian.ru/sale/flat/155524994/>).

*Данные ЦИАН*

По оценке экспертов ЦИАН, средняя стоимость квадратного метра в однокомнатных квартирах на вторичном рынке в пределах Бульварного кольца сегодня составляет 481,3 тыс. рублей. Самый высокий показатель отмечен в районе Якиманка – 547 тыс. рублей за кв. м. Чуть ниже средний уровень цен в Пресненском районе – 544,4 тыс. рублей за кв. м. В тройке также Тверской район, где усредненный квадратный метр обойдется в 475,8 тыс. рублей. Самый же доступный «квадрат» можно приобрести в Басманном районе – 370,9 тыс. рублей.

*Данные ЦИАН*

Средняя стоимость «однушки» на вторичном рынке внутри Бульварного кольца на текущий момент составляет 21,27 млн рублей. А средняя площадь – 44,2 кв. м. В зависимости от района показатели изменяются в диапазоне от 14,5 млн рублей (Замоскворечье) до 27,9 млн рублей (Якиманка). По средней площади разброс составляет от 34 кв. м (Замоскворечье) до 55 кв. м (Басманный).

Самая доступная на сегодняшний день однокомнатная квартира в границах Бульварного кольца обойдется в 8,5 млн рублей. Это компактная студия площадью 18 кв. м в Козицком переулке (Тверской район). Объект продается со свежим ремонтом.

<https://www.cian.ru/sale/flat/149040229/>

Ценовой максимум, как уже было сказано выше, составляет 45 млн рублей и принадлежит «Дому на набережной». Если же взять среднюю стоимость, то в сопоставимом бюджете (21,2 млн рублей) предлагается «однушка» площадью 43 кв. м с отделкой в классическом стиле в Брюсовом переулке.

https://www.cian.ru/sale/flat/155524994/

**Первичный рынок**

На сегодняшний день в рассматриваемых границах на первичном рынке представлены три проекта, в которых можно приобрести однокомнатную квартиру. Или, если точнее, апартаменты: все три новостройки относятся к этой категории недвижимости. Это соседние Balchug Viewpoint и Balchug Residence (оба – Садовническая набережная, район Замоскворечье), а также Metropolis Loft. Последний является проектом реконструкции и занимает мансарду (шестой этаж) доходного дома Строгановского училища на Мясницкой улице (Басманный район). На долю апартаментных комплексов района Замоскворечье приходится 88,9% «однушек» на первичном рынке внутри Бульварного кольца. Оставшиеся 11,1% - это Басманный район.

Средняя стоимость квадратного метра в сегменте новостроек сегодня составляет 503,9 тыс. рублей. Для однокомнатных апартаментов проектов Balchug Viewpoint и Balchug Residence этот показатель составляет 503,4 тыс. рублей, а в Metropolis Loft – 510,4 тыс. рублей.

Минимальная стоимость однокомнатного лота на Садовнической набережной сегодня составляет 22,57 млн рублей. Это апартаменты площадью 53,6 кв. м в Balchug Viewpoint (<https://www.cian.ru/sale/flat/16430266/>). «Потолок» зафиксирован на уровне 53,63 млн рублей в соседнем проекте Balchug Residence. За эту сумму можно приобрести просторную «однушку» площадью 87,9 кв. м (<https://www.cian.ru/sale/flat/155313435/>) . В среднем по району Замосковречье однокомнатные апартаменты на первичном рынке в «расширенных» границах Бульварного кольца обойдутся в 34,69 млн рублей при усредненной площади 68,9 кв. м.

В Басманном районе стоимость «однушек» на первичном рынке внутри бульваров варьируется от 16,5 млн рублей (<https://www.cian.ru/sale/flat/154923337/>) до 25,36 млн рублей (<https://www.cian.ru/sale/flat/155100464/>). Средние параметры составляют 20,16 млн рублей и 39,5 млн рублей.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Справка о компании**

**ЦИАН –** лидер российского рынка онлайн-недвижимости. В состав группы входят сайты **CIAN.RU, REALTY.DMIR.RU** (Недвижимость и Цены), **EMLS.RU**.

По данным LiveInternet совокупная ежемесячная аудитория проектов составляет 6,8 млн. уникальных пользователей.