



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



ЖК D1

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- Bauman House / Capital Group
- Big Time / ТЕКТА Group
- D1 / MR Group
- «Метрополия» / MR Group
- «Рихард» / ФСК «Лидер»

КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ШТ.

5

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

117 (-2%)*

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

274 (+3%)*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

17 756 (-1%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 418 646 (-2%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

506 310 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

53 046 830 (0%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

229 230 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

17 512 350 (0%)*

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ КО II КВАРТАЛУ 2018 Г.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ИТОГАМ III КВАРТАЛА 2018 Г.

За счет выхода новых проектов и последующих очередей строительства в уже реализуемых жилых комплексах активно развивается рынок новостроек бизнес-класса. В настоящее время данный сегмент представлен 99 проектами, в том числе и масштабными, в которых на реализацию выставлено 16,0 тыс. квартир.

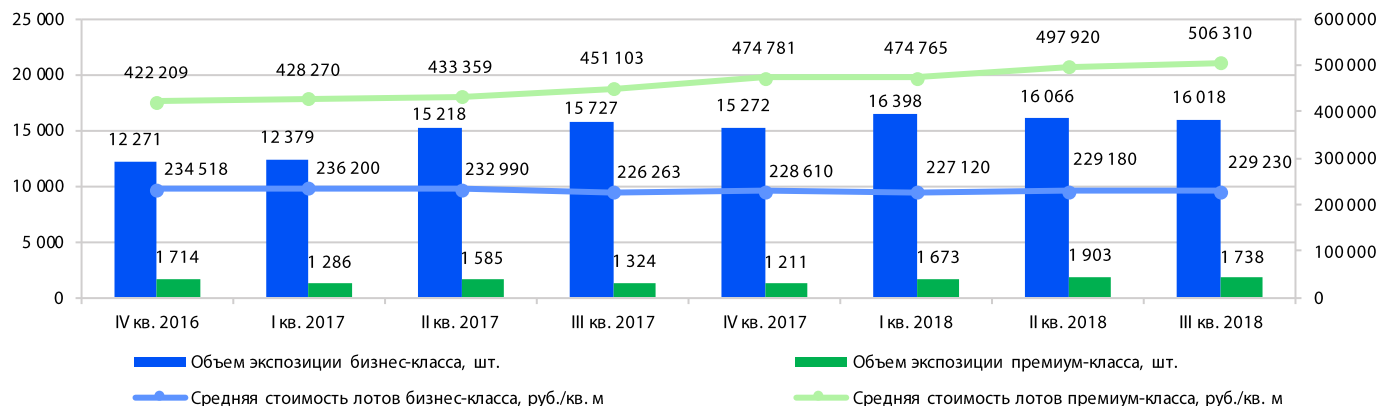
Высокие показатели объема предложения на первичном рынке сдерживают цены, что в совокупности с возможностью приобретения жилья на привлекательных условиях для покупателей оказывает положительное влияние на уровень спроса.

В III квартале 2018 г. зафиксировано смещение спроса в сторону более компактных квартир в новостройках бизнес- и премиум-класса. При этом, несмотря на снижение показателя средней площади экспонируемых на рынке лотов по комнатности, предложение еще не в полной мере отвечает покупательским предпочтениям.

В условиях сохранения высоких показателей объема предложения вероятность роста цен до конца года невысока. Для поддержания уровня покупательского спроса актуальность предоставления скидок при 100%-ной оплате и ипотеке сохранится.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНИХ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

Источник: BEST-Novostroy



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

Несмотря на выход новых проектов и старт продаж новых корпусов в рамках уже реализуемых жилых комплексов в течение III квартала 2018 г., показатели объема предложения на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса изменились незначительно. По состоянию на конец сентября 2018 г. в реализации представлено 17 756 лотов (-1% относительно II квартала 2018 г.) суммарной площадью 1,4 млн кв. м (-2% соответственно) в рамках 117 жилых комплексов.

Все вышедшие в течение III квартала 2018 г. проекты относятся к бизнес-классу. Компанией MR Group начата реализация сразу 2 жилых комплексов. ЖК D1, реализуемый в рамках ТПУ «Дмитровская», представляет собой 3 башни высотой 23-59 эт., в стилобат-

ной части которых планируется разместить детский сад, а также объекты торговли и сервиса. В проекте предусмотрено 2 вида отделки квартир – предчистовая и полная отделка. Общая площадь другого жилого комплекса компании – ЖК «Метрополия» – составит 142,0 тыс. кв. м. В составе проекта предусмотрено строительство 7 башен высотой 30 эт. с дошкольным учреждением и объектами коммерческой инфраструктуры.

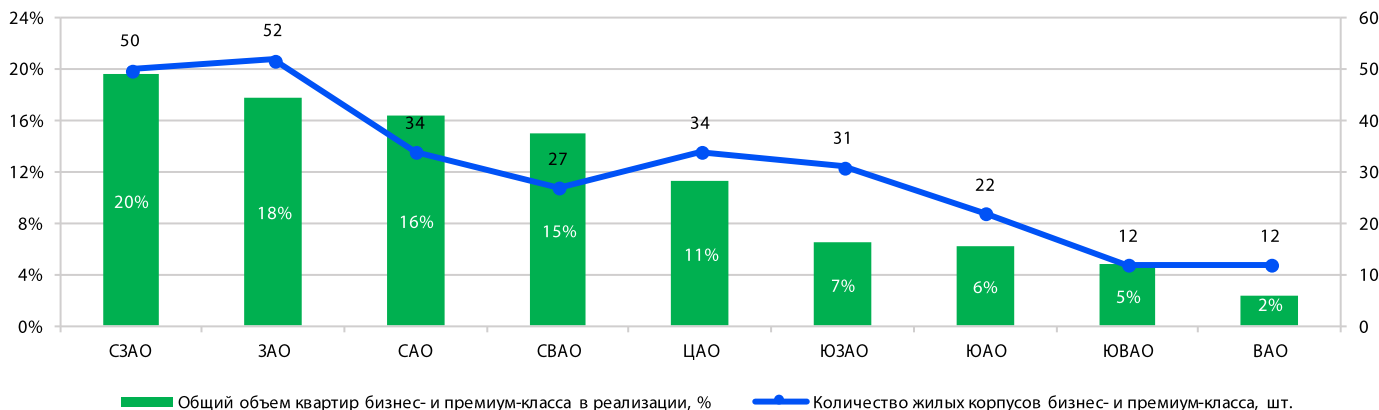
К концу 2021 г. в Басманном районе ЦАО планируется завершить строительство ЖК Vauman House, отличительной особенностью которого является увеличенная площадь и количество оконных проемов во всех квартирах. Девелопером проекта выступает компания Capital Group.

Более 50 планировочных решений, включая двухуровневые квартиры, квартиры с мастер-спальней, с зимним садом, с витражным остеклением, с увеличенной площадью ванной и др., предусмотрены в ЖК «Рихард» от компании ФСК «Лидер». Техническое оснащение проекта предусматривает установку системы «умная квартира», контролирующей климат, освещение, охрану жилья и состояние коммуникаций. Проект реализуется в Хорошевском районе САО.

Разнообразие планировочных решений квартир (70 вариантов) также представлено в ЖК Big Time, расположенном в районе Хорошево-Мневники СЗАО. Квартал образует 3 башни на едином стилобате. Девелопер проекта – компания ТЕКТА Group.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: BEST-Novostroy

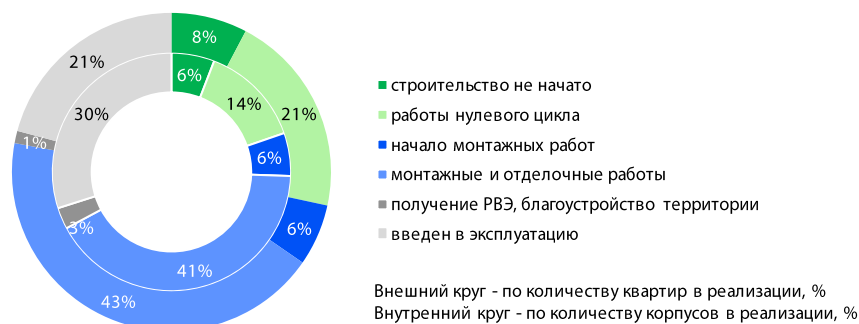


На фоне сохранения общего объема предложения на рынке в его распределении по административным округам и стадиям строительной готовности значительных изменений не отмечено. 69% от общего количества экспонируемых квартир в рассматриваемых сегментах представлено в 4 округах – СЗАО, ЗАО, САО и СВАО, в которых реализуется 70 жилых комплексов бизнес- и премиум-класса.

Доля предлагаемых к продаже квартир на высоких стадиях строительства (получение РВЭ, введен в эксплуатацию) остается достаточно весомой, по итогам III квартала 2018 г. совокупно она составила 22% от общего объема.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ, %

Источник: BEST-Novostroy



В III квартале 2018 г. структура предложения по типам квартир в новостройках бизнес- и премиум-класса не претерпела существенных изменений. Однако стоит отметить, что и в бизнес-классе, и в премиальных новостройках средняя площадь предлагаемых к продаже лотов несколько снизилась. В настоящее время покупательский спрос ориентирован на функциональность планировочных решений, что в свою очередь учитывается при разработке новых проектов, в состав которых включают квартиры не только классического, но и евроформата (с совмещенными кухней и гостиной).

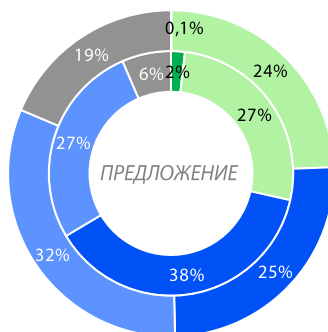
Вместе с тем в структуре спроса по типам квартир отмечены некоторые изменения. В частности, при сохранении высокого уровня спроса в бизнес-классе совокупная доля студий и 1-комнатных квартир увеличилась с 33% во II квартале 2018 г. до 35% в исследуемом периоде. В премиальных новостройках весьма активно приобретались 3-комнатные лоты – почти половина всех сделок (43% от общего количества) приходится на данный тип квартир. При этом доля спроса на многокомнатные квартиры снизилась на 6 п. п.

Сравнительный анализ показателя средней площади предлагаемых и приобретаемых квартир по типам показывает, что предложение не в полной мере отвечает покупательским предпочтениям. Как правило, покупатели выбирают более компактные лоты среди предложенных, что во многом обусловлено необходимостью оптимизации жилого пространства, а также расходов по его приобретению и дальнейшей эксплуатации.

Стоит отметить, что в бизнес-классе наиболее активные продажи ведутся в новостройках САО. В исследуемом периоде 27% всех сделок пришлось на этот округ, в котором высокий уровень спроса на жилье отмечается в таких проектах, как ЖК «Маяковский», ЖК Prime Park и ЖК «Династия». В пре-

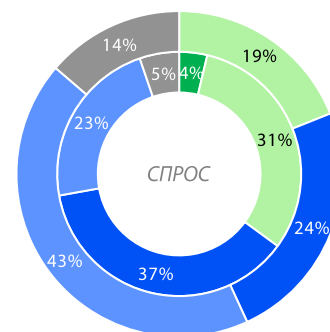
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: BEST-Novostroy



Внутренний круг - бизнес-класс
Внешний круг - премиум-класс

- студии (28,9 / 30,3)*
- 1-комнатные (45,8 / 50,7)*
- 2-комнатные (71,5 / 86,8)*
- 3-комнатные (102,3 / 125,3)*
- 4-комнатные и более (135,9 / 204,6)*



Внутренний круг - бизнес-класс
Внешний круг - премиум-класс

- студии (28,3 / нет)*
- 1-комнатные (43,9 / 49,2)*
- 2-комнатные (66,4 / 74,4)*
- 3-комнатные (91,9 / 110,9)*
- 4-комнатные и более (126,6 / 1515,1)*

*Средняя площадь квартир бизнес- / премиум-класса, кв. м



ЖК Bauman House

миальных новостройках покупательская активность в основном сосредоточена в проектах, расположенных на западе. По итогам III квартала 2018 г. более половины всех сделок приходится на Западный АО.

Доля ипотечных сделок на первичном рынке жилья бизнес-класса по-прежнему остается достаточно высокой. По итогам III квартала 2018 г. почти половина покупок совершена с помощью кредита – 42% от общего количества. При этом распределение ипотечных сделок по комнатности практически равномерное, т. е. в каждом типе доля покупок с помощью кредита составляет 38-45%.

Все более активно ипотечное кредитование используется в премиум-классе. В III квартале 2018 г. зафиксировано увеличение доли ипотеки до 27% во многом благодаря покупателям, приобретающим 1-комнатные и 2-комнатные квартиры.

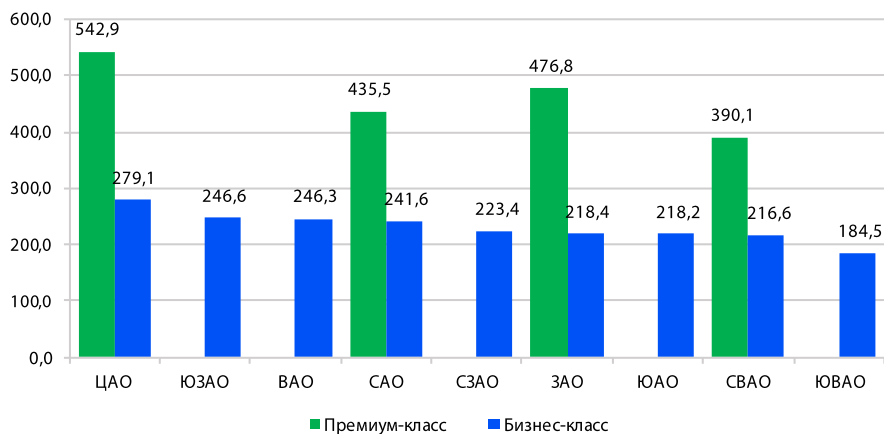
Покупательская активность сохраняется на высоком уровне, что в условиях широкого и разнообразного предложения поддерживается привлекательными условиями приобретения жилья в новостройках, в том числе условиями ипотечного кредитования

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

В течение III квартала 2018 г. на первичном рынке жилья бизнес- и премиум-класса наблюдалась стабильная ценовая ситуация. За исследуемый период средний уровень цен в новостройках бизнес-класса остался неизменным и составил 229 230 руб. за кв. м. Выход на рынок новых проектов, а также последующих очередей строительства в рамках реализуемых комплексов по стартовым ценам обеспечивает сохранение среднего уровня цен в целом. Кроме того, сдерживающим фактором является высокая конкуренция среди реализуемых на рынке проектов. Тем не менее в отдельных комплексах бизнес-класса зафиксировано увеличение прайсовых цен по мере роста стадии строительства, а также ввиду высокого уровня спроса в новостройках. Стоит также отметить, что в условиях высокой конкуренции на рынке сохраняется доступность жилья для широкого круга покупателей. С выходом новых

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА, ТЫС. РУБ./КВ. М

Источник: BEST-Novostroy



жилых проектов и корпусов в уже реализуемых комплексах минимальный бюджет покупки в столичных новостройках бизнес-класса не превышает 4,5-5,0 млн руб.

В большинстве округов столицы средний уровень цен в новостройках бизнес-класса сохраняется. Исключение составляют ЮВАО и СВАО, в которых отмечена коррекция цен на уровне 8% и 7% соответственно. Данная ситуация в ЮВАО обусловлена высокой долей нового предложения по стартовым ценам (47% от общего объема экспозиции в округе), в СВАО – изменением структуры предложения.

В премиальных новостройках средняя цена предложения на конец сентября 2018 г. составила 506 310 руб. за кв. м, прибавив 2% за квартал, что обусловлено изменением структуры предложения и повышением цен в некоторых жилых комплексах (в частности, в ЖК NV/9 Artkvartal, в ЖК «Оливковый дом» и в ЖК Spires). При этом в большинстве проектов квартиры предлагались на прежних условиях.

В рейтинге округов по уровню цен в премиальных новостройках 1 место занимает ЦАО, средняя цена предложения в котором составляет 542 920 руб. за кв. м (+3% относительно II квартала 2018 г.). Далее следует ЗАО (476 750 руб. за кв. м), при этом пополнение предложения дополнительным объемом в ЖК Spires на начальном этапе строительства повлекло за собой коррекцию цен на 7% в целом по округу. Следует также отметить, что именно в этих округах сконцентрирован основной объем премиального жилья – доля каждого округа в общем объеме составляет 44%.

НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Вишневый сад», ЗАО	до 324 570 000	до 1 500 000
«Снегири-Эко», ЗАО	до 253 297 500	до 1 152 400
«Английский квартал», ЦАО	до 216 600 000	до 750 000

НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Метрополия», ЮВАО	от 3 464 800	от 123 000
«РГ - Октябрьское поле», СЗАО	от 4 500 000	от 158 000
Big Time, СЗАО	от 4 800 800	от 164 900



ЖК «Ричард»

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 «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 «КВАРТАЛ НА НИКУЛИНСКОЙ»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Никулинская ул., мкр. 2А (м. «Юго-Западная», м. «Озерная»)

Девелопер: АО «УЭЗ»

Этажность: 16–24 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 38,7–78,3 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: комплекс предполагает строительство 3 корпусов с инфраструктурой. Удобные планировки квартир с кладовыми и нишами под шкафы обеспечивают рациональное использование пространства.



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

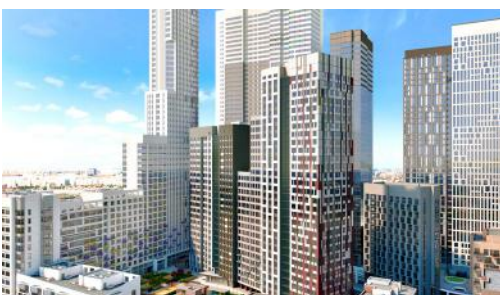
Адрес: г. Москва, САО, Дыбенко ул., вл. 1 (м. «Ховрино», ж/д ст. Ховрино, м. «Речной вокзал», м. «Беломорская» (планируется к открытию в 2018 г.))

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 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.



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 «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.

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 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 «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 «МЕТРОПОЛИЯ»

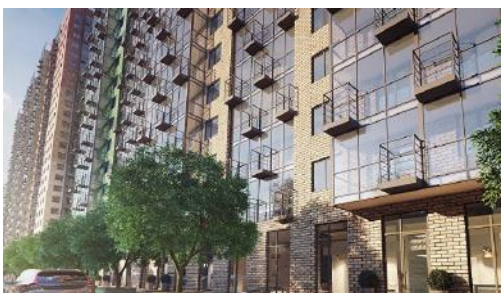
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

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.