



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



ЖК «Медный 3.14»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В IV КВ. 2018 Г.

- Lucky / Vesper
- iLove / «Кортрос»
- VernadSKY / SDI Group
- Aquatoria / Wainbridge
- «Медный 3.14» / Capital Group
- ONYX / «Ташир»

КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ШТ.

22 за 2018 г.

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

116 (+5%)*

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

278 (+22%)*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

16 587 (+1%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 335 040 (+1%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

500 250 (+5%)*

Средний бюджет покупки, руб.

53 774 900 (0%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

232 820 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

18 003 740 (+1%)*

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К IV КВАРТАЛУ 2017 Г.

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

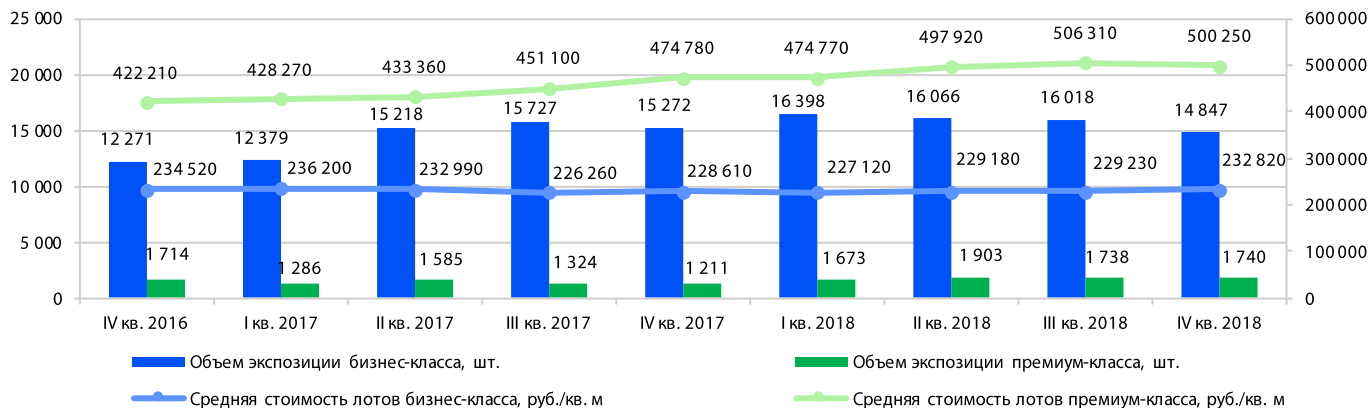
В течение 2018 г. на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса была отмечена повышенная активность девелоперов – продажи стартовали в 22 новых жилых комплексах, а также в последующих очередях строительства в рамках уже реализуемых проектов. Благодаря этому наблюдался рост общего количества экспонируемых проектов и корпусов, однако важно отметить, что совокупный объем экспозиции в разрезе количества лотов и их общей площади остался на сопоставимом с IV кварталом 2017 г. уровне. По итогам 2018 г. отмечена положительная динамика роста цены экспонирования.

Средняя цена предложения 1 кв. м в новостройках бизнес-класса за год увеличилась на 2% и составила 232 820 руб., в премиум-классе отмечен более существенный рост – 5% до 500 250 руб.

По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в 2019 г. прогнозируется планомерное повышение цен, связанное с реформой системы долевого строительства и ростом налоговых ставок. При этом сдерживающими факторами могут стать увеличение объема нового предложения и снижение активности покупателей за счет повышения ипотечных ставок.

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

По итогам 2018 г. на рынке экспонировалось 278 (+22%) корпусов в 116 проектах (+5%), что является самым высоким показателем последних лет. Наибольший рост отмечен в премиум-классе – количество экспонируемых лотов выросло до 1 740 шт. (+44%).

В IV квартале 2018 г. официальные продажи открылись в 6 новых проектах, 2 из которых позиционируются в премиум-классе. Жилой комплекс Lucky от компании Vesper расположен на 2-й Звенигородской улице. Комплекс состоит из семи 21-этажных башен и одного здания высотой 13 этажей. Все квартиры реализуются с отделкой, включающей оборудованные кухни и ванные комнаты. В ноябре 2018 г. компания Capital Group вывела в продажу проект

«Медный 3.14». В комплексе, состоящем из 3 башен, представлены квартиры площадью от 41 до 130 кв. м.

При этом новый объем предложения в бизнес-классе был сформирован за счет проектов (Aquatoria, iLove, VernadSKY, ONYX) и новых корпусов в уже реализуемых проектах (D1, Freedom, Headliner, «Небо» и др.).

В структуре предложения по итогам 2018 г. максимальный рост показал ЗАО, увеличив свою долю до 19% (+5 п. п.), что позволило ему занять 2-е место в рейтинге административных округов. Причиной является выход в продажу новых корпусов в рамках уже реализуемых проектов и старт продаж новых комплексов, таких как ЖК «Береговой», Spires и др. Однако лидером по объему предложения, как

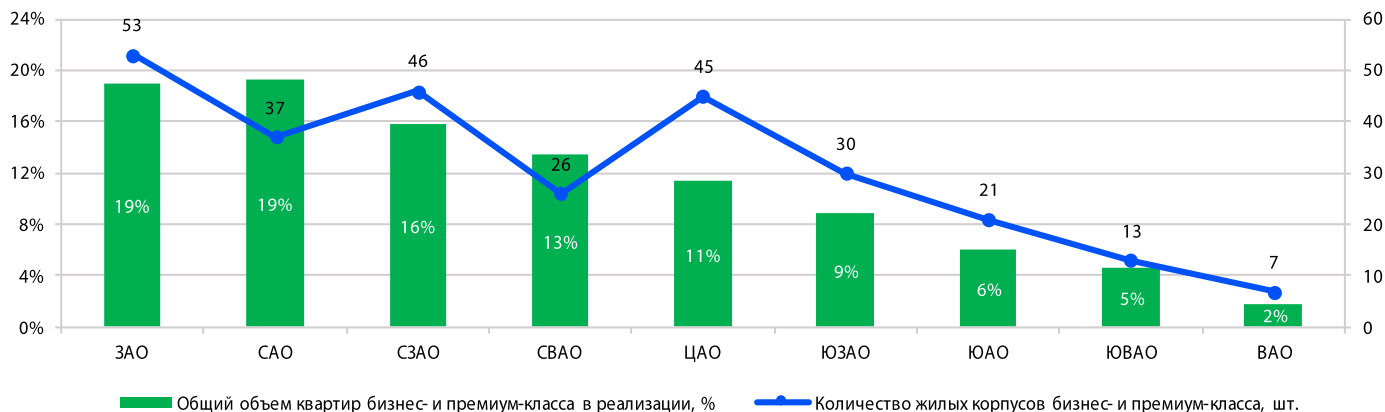
и в IV квартале 2017 г., остается САО с долей 19% (-1 п. п.).

В ЦАО по итогам 2018 г. отмечено увеличение количества реализуемых корпусов почти в 2 раза, в результате чего доля округа в структуре предложения увеличилась на 3 п. п. до 11% (4-е место рейтинга).

Стоит отметить ВАО как аутсайдера среди округов по количеству квартир в реализации, где по состоянию на декабрь 2018 г. в продаже представлено всего 298 квартир (в 7 корпусах), что ниже на 59% показателей IV квартала 2017 г. Таким образом, отсутствие новых проектов и вымывание текущего объема экспозиции ведет к стабильному снижению доли данного округа в общем объеме предложения рассматриваемого класса.

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

Источник: BEST-Novostroy



По итогам IV квартала 2018 г. в структуре распределения общего объема предложения в зависимости от стадии строительства по сравнению с предыдущим годом значительных изменений не отмечено. Колебания в пределах 3–5 п. п. отмечаются за счет объектов на начальных стадиях строительства и связаны с относительно коротким сроком реализации данных этапов, а также выходом новых корпусов. Важно отметить высокую долю квартир на начальных стадиях строительства, что является следствием активного выхода новых проектов и корпусов в уже реализуемых проектах в течение II полугодия 2018 г.

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

Источник: BEST-Novostroy



В 2018 г. был зафиксирован высокий уровень покупательской активности, который существенно превысил показатели 2017 г., пик активности пришелся на IV квартал 2018 г.

По итогам IV квартала 2018 г., несмотря на выход новых проектов и корпусов в уже реализуемых комплексах, значительных изменений структуры предложения по отношению к IV кварталу 2017 г. не отмечено. Аналогично предыдущему отчетному периоду в бизнес-классе преобладают 2-комнатные (37%), в премиум-классе – 3-комнатные квартиры (30%). Однако в результате выхода нового предложения произошло изменение средних площадей экспонируемых квартир: в бизнес-классе наблюдается увеличение средней площади студий до 33,2 кв. м (+10%), а в премиум-классе снижение средней площади всех типов квартир, особенно 2-комнатных, до 86,7 (-9%). Данные факторы отражают тенденции рынка на оптимизацию планировочных решений.

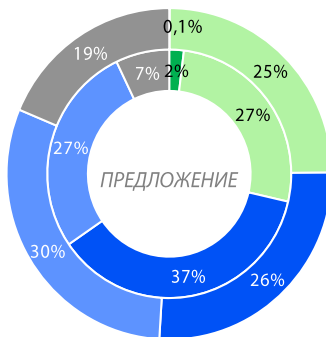
В IV квартале 2018 г. структура спроса по отношению к IV кварталу 2017 г. в бизнес-классе существенно не изменилась: доля малогабаритных квартир (студий и 1-комнатных) увеличилась до 39% (+4 п. п.), а доля многокомнатных (3-комнатных и более) сократилась до 25% (-3 п. п.). Изменения обусловлены выходом в продажу новых объемов на начальной стадии строительства, при которой наиболее востребованными являются квартиры минимальных площадей.

В структуре спроса на квартиры премиум-класса наблюдается обратная динамика – доля 3-комнатных квартир увеличилась до 36% (+14 п. п.), по остальным типам наблюдается снижение, наиболее существенное выявлено по 2-комнатным квартирам – спрос на них сократился на 5% по отношению к предыдущему году.

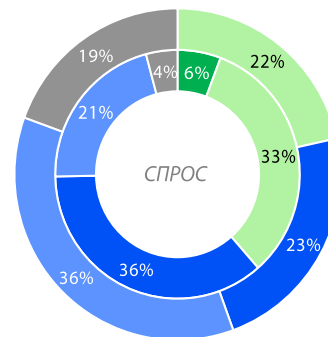
Текущая структура спроса и предложения отражает существующий дисбаланс на рынке: в бизнес-классе пред-

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

Источник: BEST-Novostroy



- Внутренний круг - бизнес-класс
Внешний круг - премиум-класс
- студии (33,2 / 30,3)*
 - 1-комнатные (46,6 / 50,0)*
 - 2-комнатные (71,9 / 86,7)*
 - 3-комнатные (101,2 / 122,9)*
 - 4-комнатные и более (135,0 / 171,9)*



- Внутренний круг - бизнес-класс
Внешний круг - премиум-класс
- студии (28,3 / нет)*
 - 1-комнатные (43,9 / 52,6)*
 - 2-комнатные (65,8 / 81,1)*
 - 3-комнатные (93,2 / 108,2)*
 - 4-комнатные и более (123,0 / 160,1)*

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



ложение многокомнатных квартир превышает спрос, в премиум-классе наблюдается обратная ситуация.

Таким образом, по итогам 2018 г. наиболее востребованными в бизнес-классе остаются квартиры, располо-

женные в CAO – 24% спроса, далее следуют ЗАО и СВАО с 18 и 14% спроса соответственно. В премиальном сегменте 46% спроса приходится на ЗАО и 35% – на ЦАО.

Стоит отметить, что в структуре продаж в течение 2018 г. наблюдался рост доли ипотечных сделок: в бизнес-классе – до 43% (+10 п. п.), в премиальном сегменте – до 22% (+5 п. п.).

В I квартале 2019 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют небольшое сокращение доли сделок с использованием ипотечных средств в результате увеличения процентных ставок по данному виду кредитования.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», основными трендами первого полугодия 2019 г. будут сохранение положительной динамики цен и снижение доли ипотечных сделок в структуре продаж вследствие повышения процентных ставок

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

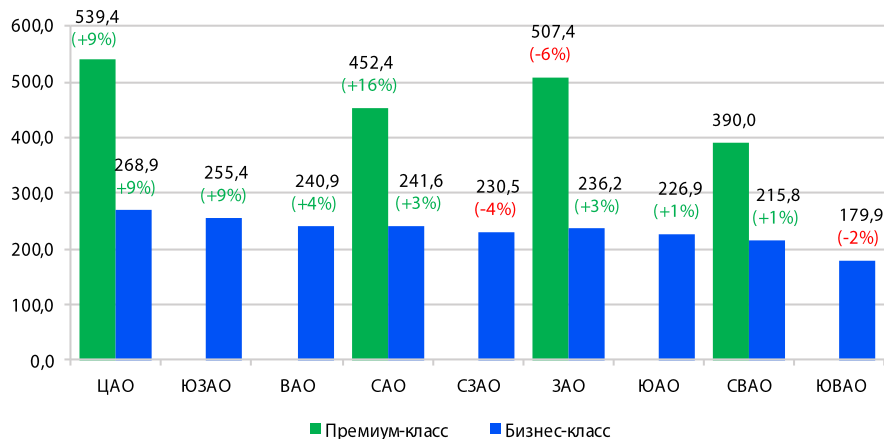
По итогам 2018 г. в сегменте бизнес-класса в реализацию поступило 17 новых проектов, что отразилось на умеренной динамике роста цен – 2% до 232 820 руб. за кв. м. В премиум-классе наблюдается рост средней цены до 500 250 руб. (+5% к IV кварталу 2017 г.), обусловленный повышением строительной готовности проектов и вымыванием наиболее доступных предложений. Важно отметить, что увеличение цены 1 кв. м не отразилось на общем бюджете предложения за счет сокращения средней площади лотов в экспонируемом объеме.

Максимальный уровень цен наблюдается в ЦАО – 268,9 и 539,4 тыс. руб. за кв. м для бизнес- и премиум-класса соответственно. Рост цены в рассматриваемых сегментах по отношению к IV кварталу 2017 г. составил 9%, однако в сравнении с III кварталом 2018 г. динамика отрицательная: в бизнес-классе снижение составило 4%, в премиум-классе – 1%.

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

Источник: BEST-Novostroy

РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2017 Г.



В ЗАО наблюдается разнонаправленная динамика цен, связанная с выходом новых проектов в течение 2018 г. Наиболее значительное влияние в бизнес-классе оказали выход новых

корпусов в ЖК Life-Кутузовский и старт продаж проектов «Береговой» и «Небо». В результате рост средней цены экспонирования проектов составил 3% относительно 2017 г. В сегменте премиум-класса старт продаж ЖК Spires вызвал снижение цены на 6% по итогам 2018 г., однако за счет регулярных повышений стоимости по отношению к III кварталу 2018 г. рост составил 6%.

В премиальном сегменте максимальный рост цен зафиксирован в САО (+16% к IV кварталу 2017 г.). Данное изменение связано с изменением структуры предложения на фоне минимального объема – в декабре 2018 г. экспозиция в САО представлена всего 63 квартирами в 2 корпусах.

Наиболее доступными остаются новостройки в ЮВАО. Находящийся на начальной стадии строительства ЖК «Метрополия» увеличил долю в структуре предложения округа до 52%. Во многом благодаря этому средняя цена экспонирования в округе снизилась на 3% относительно предыдущего квартала и на 2% относительно IV квартала 2017 г.

IV квартал 2018 г. изменил тренд на предоставление значительных новогодних скидок. В большей части проектов сохранились стандартные условия приобретения (скидка 3-5% при 100%-ной оплате), скидки в размере 10-15% предоставлялись исключительно на ограниченный пул наименее ликвидных квартир.

НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Вишневый сад», ЗАО	до 305 160 000	до 1 200 000
«Снегири-Эко», ЗАО	до 252 990 300	до 1 151 010
Capital Towers, ЦАО	до 230 000 000	до 788 480

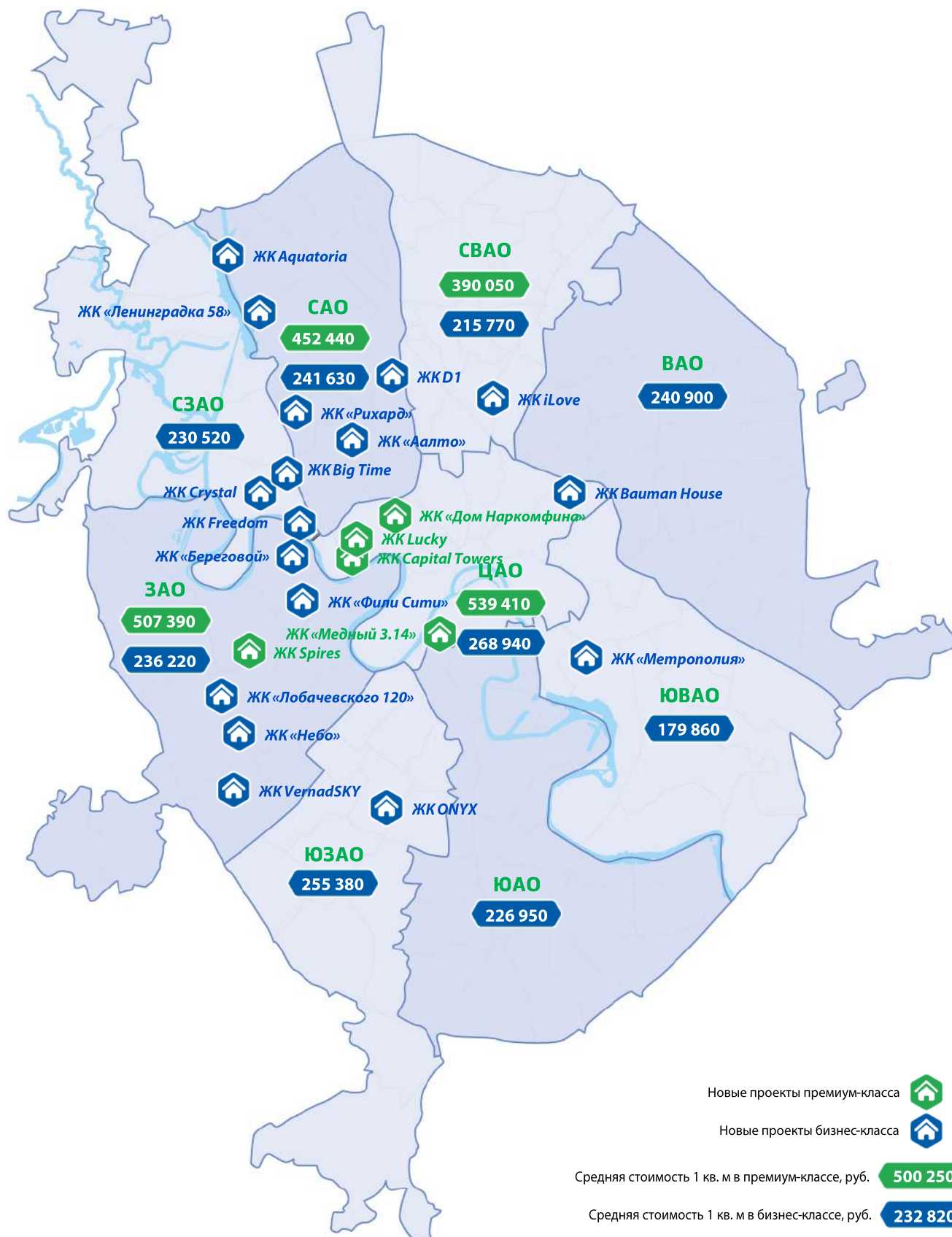
НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Метрополия», ЮВАО	от 4 392 000	от 133 500
Big Time, СЗАО	от 4 833 200	от 156 200
Freedom, СЗАО	от 4 981 500	от 173 160



ЖК VernadSKY

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В IV КВАРТАЛЕ 2018 Г.

Источник: BEST-Novostroy



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 «ГОРОДСКИЕ ИСТОРИИ»

Адрес: г. Москва, НАО, пос. Внуковское, д. Рассказовка, ул. Корнея Чуковского, ул. Анны Ахматовой, корп. 1-3

Девелопер: АО «УЭЗ»

Этажность: 19–23 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 27,8–88,3 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: комплекс комфорт-класса на высокой стадии строительной готовности расположен в окружении Ульяновского лесопарка и в непосредственной близости от метро - всего 20 метров до ст. метро «Рассказовка».



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 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 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 «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.