



ЖК «Городские истории»

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ОКТАБРЬ 2018

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

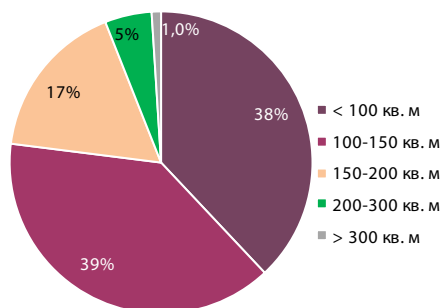
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В октябре 2018 г. усилилась конкуренция на рынке элитных новостроек. По итогам отчетного периода количество реализуемых элитных комплексов столицы выросло до 57 шт.

Несмотря на некоторые изменения в объеме и структуре экспозиции удельные цены на квартиры и апартаменты в целом остались на прежнем уровне, коррекция составила не более 1%.

Достаточно высокая покупательская активность, наблюдаемая в текущем месяце, обусловлена широким ассортиментом экспонируемых лотов и регулярными скидками/акциями.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ОКТЯБРЕ 2018 Г. НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ В 3 НОВЫХ ПРОЕКТАХ

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в дальнейшем устойчивый спрос на элитную недвижимость будет поддерживаться за счет увеличения количества экспонируемых проектов с качественной концепцией и в привлекательных локациях.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ОКТЯБРЕ 2018 Г.

- Апартамент-комплекс Fairmont & Vesper Residences / Vesper / Тверской
- ЖК Villa Grace / «Стройтекс» / Остоженка
- ЖК «Дом на Тишинке» / «Донстрой» / Пресненский



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.
квартиры / апартаменты / смешанные

28 / 24 / 5

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ЕД.
квартиры / апартаменты

769 (-2%)* / 868 (+3%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

114 (-1%)* / 99 (+2%)*

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

846 360 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

131 372 150 (+2%)*

АПАРТАМЕНТЫ

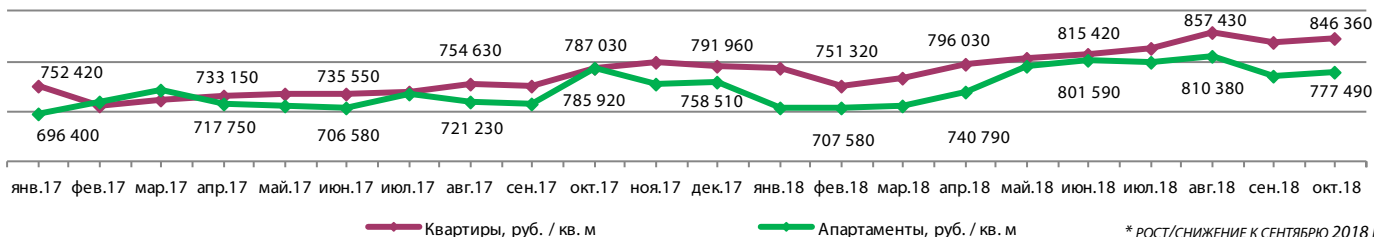
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

777 490 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

91 889 870 (-3%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К СЕНТЯБРЮ 2018 Г.

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

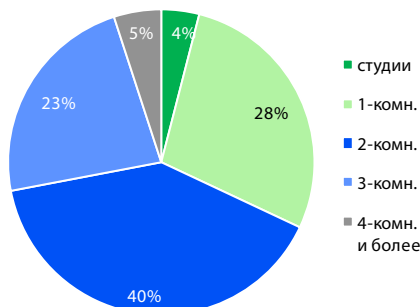
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Несмотря на выход новых проектов и последующих очередей строительства уже реализуемых жилых комплексов, предложение на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса снижается.

В бизнес-классе сохраняется стабильная ценовая ситуация – в большинстве реализуемых проектов цены не меняются, за исключением отдельных комплексов, популярных у покупателей.

В премиум-классе ценовая коррекция на уровне -1% за исследуемый период обусловлена выходом нового проекта по стартовым ценам на начальных этапах строительных работ.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ОКТЯБРЕ 2018 Г.
НА РЫНОК НОВОСТРОЕК
БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-
КЛАССА ВЫШЛО 3 НОВЫХ
ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСА

Ипотека становится все более востребованным инструментом приобретения жилья в новостройках высокой ценовой категории. В условиях сохранения активности покупательского спроса доля ипотечных сделок в бизнес-классе достигает 42-45%, в премиум-классе – 27-30%.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ОКТЯБРЕ 2018 Г.

- ЖК Lucky / премиум-класс / Vesper / ЦАО
- ЖК iLove / бизнес-класс / ГК «Кортрос» / СВАО
- ЖК VernadSKY / бизнес-класс / SDI Group / ЗАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.

115 (-2%)*

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ЕД.

276 (+1%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ЕД.

17 256 (-3%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 381 618 (-3%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

499 630 (-1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

52 372 710 (-1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

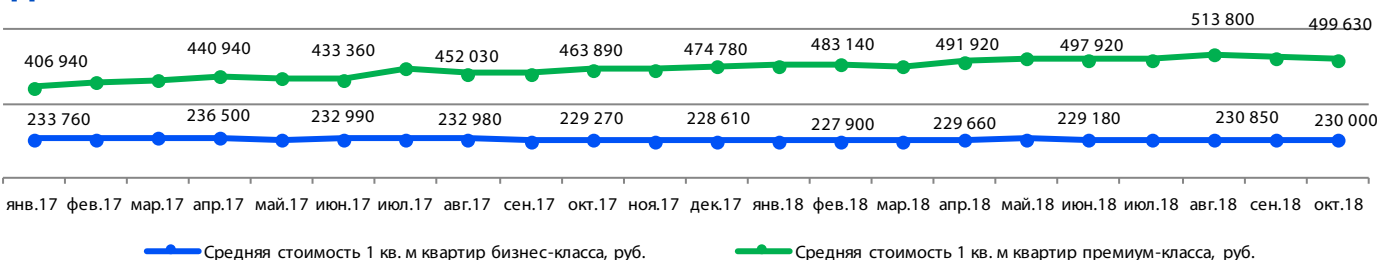
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

230 000 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

17 549 400 (0%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



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

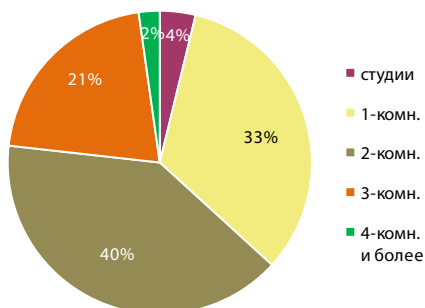
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В октябре 2018 г. на первичном рынке массового жилья зафиксировано увеличение объема экспонируемых квартир на 6% относительно предыдущего месяца до 16 708 лотов.

Колебания средневзвешенной цены квадратного метра как в комфорт-, так и в экономклассе находились в пределах 1% и не оказали существенного влияния на рыночную конъюнктуру.

По итогам октября 2018 г. скидки и акции отмечены в рамках более 80% корпусов на реализации, при этом в половине корпусов скидки составляли не более 5%.

СТРУКТУРА СПРОСА



Значительной корректировки в структуре спроса по итогам отчетного периода отмечено не было. Средневзвешенная цена квадратного метра на первичном рынке новостроек массового сегмента выросла менее чем на 2% и составила 152 831 руб. по итогам октября 2018 г.

В ТЕЧЕНИЕ ОКТЯБРЯ 2018 Г. НА РЫНОК НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА ВЫШЛО 5 НОВЫХ ПРОЕКТОВ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ОКТЯБРЕ 2018 Г.

- ЖК «Balance» / комфорт-класс / Главстрой Девелопмент / ЮВАО
- ЖК «Дмитровский парк» / комфорт-класс / ГК ПИК / САО
- ЖК «Талисман на Водном» / комфорт-класс / 3S GROUP / САО
- ЖК «Талисман на Дмитровском» / комфорт-класс / 3S GROUP / САО
- ЖК «Фонвизинский» / комфорт-класс / РГ-Девелопмент / СВАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

97 (-1%)*

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

277 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

16 708 (+6%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

999 848 (+4%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

156 850 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

10 893 670 (+2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

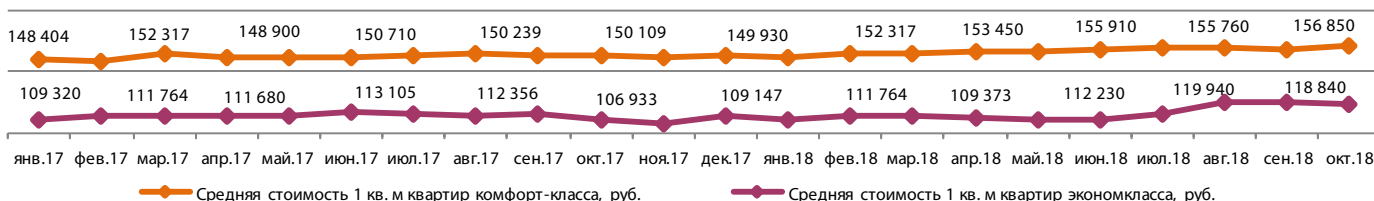
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

118 840 (-1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

8 101 080 (+7%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

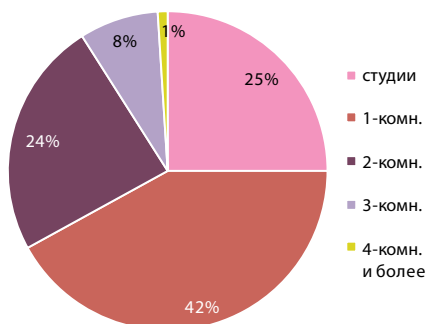
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В октябре 2018 г. рынок апартментов пополнился тремя комплексами бизнес-класса, однако совокупный объем предложения в сравнении с прошлым периодом практически не изменился.

Подавляющее большинство проектов с апартментами реализуются в формате нового строительства, на долю апартментов в объектах реконструкции приходится лишь 5% экспозиции.

В структуре спроса на апартменты за отчетный период существенных изменений не произошло, по-прежнему наиболее популярны лоты компактных площадей, а также евроформаты.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ОКТЯБРЕ 2018 Г. НА РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ВЫШЛО 3 НОВЫХ ПРОЕКТА БИЗНЕС-КЛАССА

В октябре 2018 г. продолжился тренд увеличения числа апартментов с отделкой от застройщика. Более 60% корпусов на рынке апартментов г. Москвы предлагают лоты с отделкой различного уровня (white box, чистовая отделка, отделка «под ключ»/с меблировкой).

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ОКТЯБРЕ 2018 Г.

- Mitte / бизнес-класс / Hutton Development / ЮАО
- Red7 / бизнес-класс / ГК «Основа» / ЦАО
- Sinatra / бизнес-класс / Glincom / ЦАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

87 (+2%)**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

139 (+2%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

8 493 (-1%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

525 517 (0%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

467 910 (+6%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

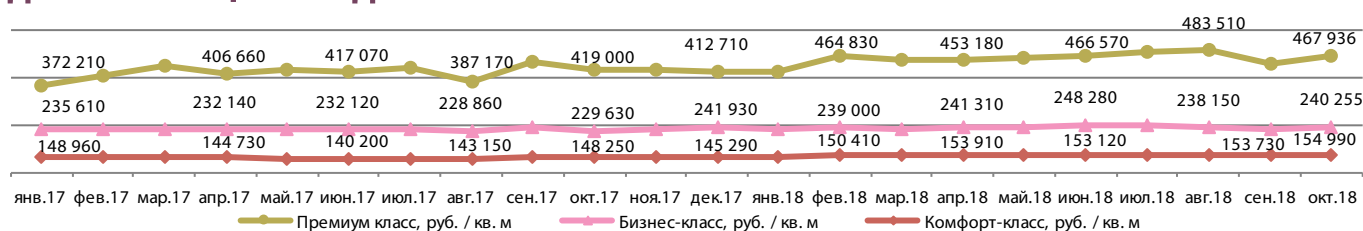
240 260 (+2%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

154 990 (0%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

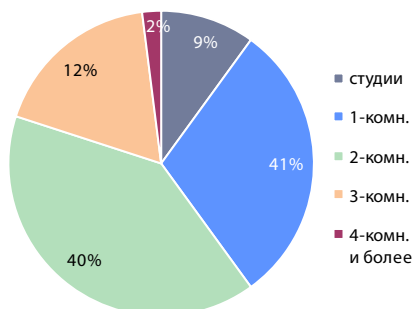
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На рынке новостроек Новой Москвы отмечен значительный рост объема экспозиции квартир за счет старта продаж новых проектов и корпусов в уже реализуемых жилых комплексах.

Рост среднего уровня цен в эконом-классе обусловлен выходом в реализацию 2 новых корпусов в ЖК «Перedelкино Ближнее» на высокой стадии строительной готовности.

По итогам отчетного месяца зафиксировано увеличение количества предложения с отделкой. Так, из 36 жилых комплексов в реализации в рамках 20 предлагаются квартиры с отделкой.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ОКТЯБРЕ 2018 Г. НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ ВЫШЛО 2 НОВЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСА КОМФОРТ-КЛАССА

В условиях высокого уровня конкуренции на рынке новостроек для покупателей представлены привлекательные условия приобретения жилья, например: скидки при единовременной оплате в среднем в размере 3-7% от стоимости квартиры, оплата в рассрочку, ипотека.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В ОКТЯБРЕ 2018 Г.

- ЖК «Городские истории» / комфорт-класс / ТПУ «Рассказовка» / НАО
- ЖК «Цветочные поляны» / комфорт-класс / ГК МИЦ / НАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

36 (+6%)*

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

154 (+1%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

10 697 (+21%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

590 960 (+17%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

124 460 (+3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

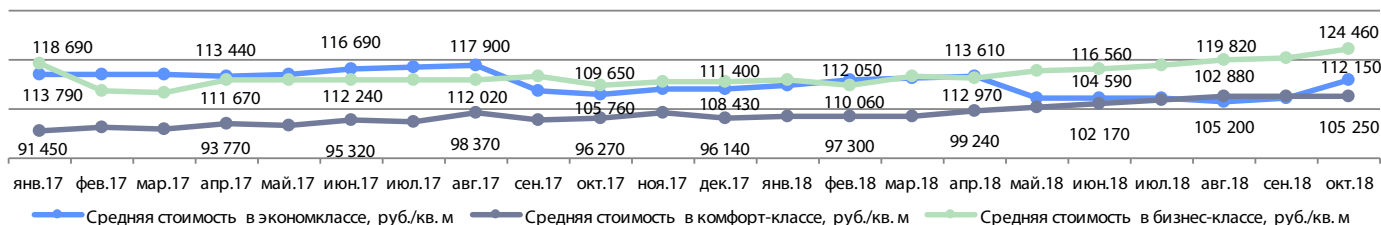
105 250 (0%)*

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

112 150 (+7%)*

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 «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, CAO, 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, CAO, 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.



**ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО, ДЕРЖАСЬ
ЗА ОДИН КАНАТ, ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ
ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ ВЕРШИНУ
И В ТОМ ОБРЕТАЮТ СВОЮ БЛИЗОСТЬ.**

Антуан де Сент-Экзюпери

(495) 021-02-61

м. «Арбатская», «Кропоткинская»
Филипповский переулок, д. 8, стр.1
consulting@best-novostroy.ru

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU