



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА*



ЖК Discovery

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- «Сиреневый парк» / AFI Development
- Discovery / MR Group
- Discovery Park / MR Group
- «Огни» / «Донстрой»
- «ЖК на Нижней Первомайской» / КП УГС
- «Мой адрес в Куркино» / КП УГС
- «Мой адрес в Медведково» / КП УГС
- «Измайловский 11» / ПИК
- «Люблинский парк» / ПИК
- «Мякинино парк» / ПИК
- «Шереметьевский» / ПИК
- «Михайловский парк» / ПИК / Capital Group
- «Life-Варшавская» / «Пионер»
- «Петровский парк» / «РГ-Девелопмент»
- «Семеновский парк» / «РГ-Девелопмент»
- «Настроение» / «ФСК Лидер»
- «ФoРест» / FoRest / «Центр-Инвест»

КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ШТ.

18

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

98 (+13%)**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

276 (0%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

15 776 (-3%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

956 910 (-3%)**

** РОСТ/СНИЖЕНИЕ КО II КВАРТАЛУ 2018 Г.

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

155 215 (0%)**

Средний бюджет покупки, руб.

10 651 120 (-1%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

120 180 (+10%)**

Средний бюджет покупки, руб.

7 552 203 (+10%)**

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

По итогам III квартала 2018 г. на рынке новостроек комфорт- и экономкласса открылись продажи в рекордном количестве новых проектов, в 18 жилых комплексах. Высокая активность девелоперов связана в первую очередь с вступлением в силу поправок к 214-ФЗ***, которые положили начало переходу рынка недвижимости от долевого строительства к проектному финансированию.

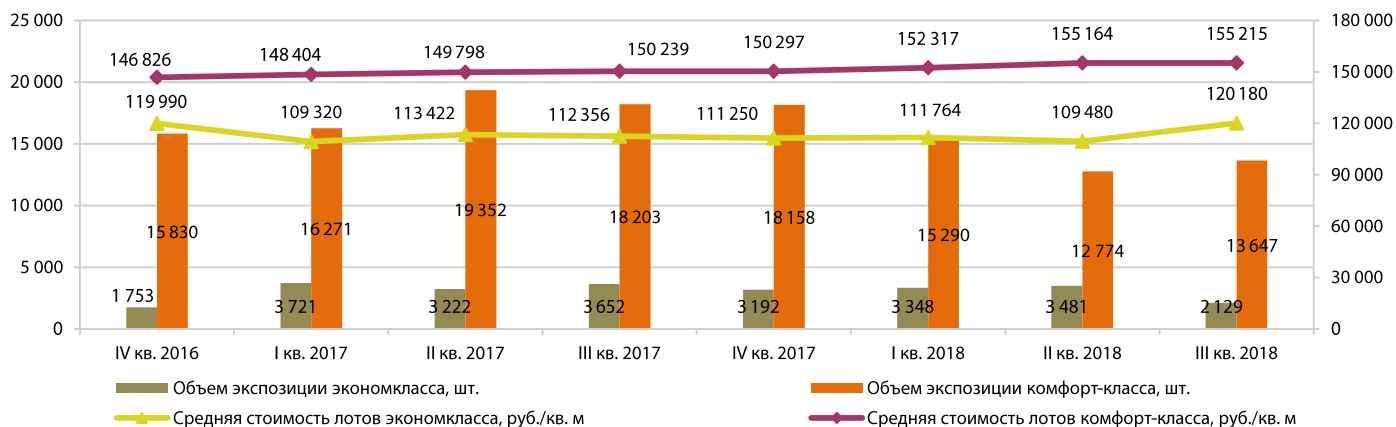
Ужесточение условий для девелоперов приведет к консолидации отрасли, где будут преобладать крупные компании, способные финансировать и реализовывать свои проекты без привлечения средств дольщиков.

Покупатели недвижимости, с другой стороны, будут еще больше защищены от недобросовестных застройщиков. Однако нововведения скажутся на стоимости жилья, которая постепенно будет расти. По итогам отчетного квартала востребованность жилья остается настолько высокой, что превышает объем нового предложения. В результате пул квартир на экспозиции снизился к предыдущему периоду.

До конца 2018 г., по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», рынок массового жилья еще пополнится новыми проектами. Однако это не приведет к значительным изменениям в ценовой ситуации.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНИХ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

Источник: BEST-Novostroy



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

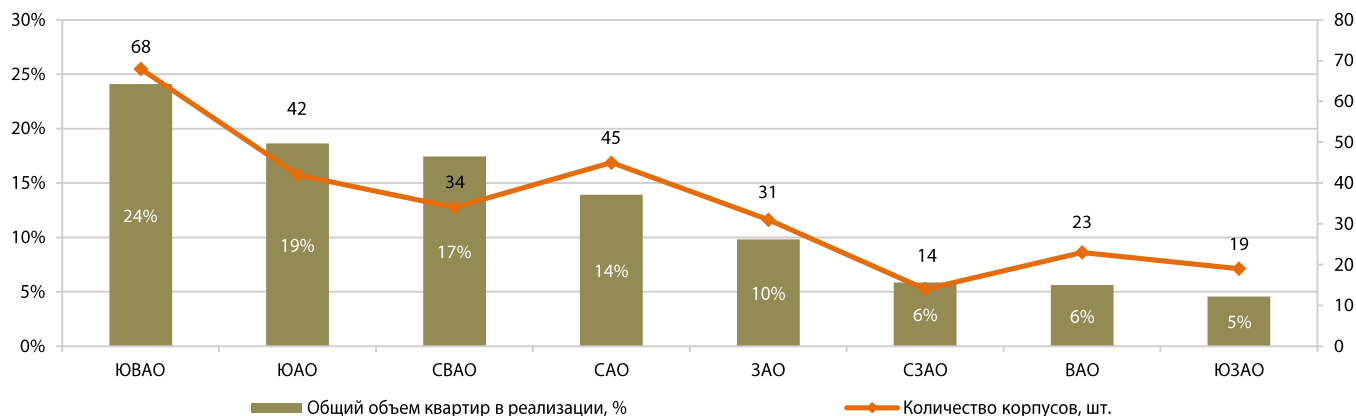
По итогам III квартала 2018 г. первичный рынок массового жилья пополнился 18 новыми проектами. Это в 3 раза больше, чем число новых проектов, вышедших на рынок в течение I полугодия 2018 г. Более 2 проектов в течение квартала вывели такие девелоперы, как ПИК, КП УГС, MR Group и «РГ-Девелопмент». Также в числе новых девелоперов в массовом сегменте стоит отметить AFI Development и «Донстрой», которые исторически специализировались на жилье высокого класса. Так, для компании AFI Development ЖК «Сиреневый парк» – это первый проект в сегменте массового жилья, а для компании «Донстрой» ЖК «Огни» – уже второй. Все новые проекты (за исключением жилых комплексов КП УГС) представляют собой застройку на несколько

корпусов общей площадью в среднем порядка 330 тыс. кв. м. В рамках проектов предусмотрена торговая и социальная инфраструктура. Часть новых проектов возводится на территории бывших промзон, например ЖК «Life-Варшавская», ЖК «Сиреневый парк», ЖК «Люблинский парк». Сроки ввода в эксплуатацию стартовых корпусов новых проектов запланированы на II квартал 2020 г. – IV квартал 2021 г. Квартиры в уже построенных домах предлагаются только в проектах КП УГС. В качестве отличительной характеристики нового предложения стоит выделить высокую долю квартир с отделкой «под ключ» (66%). Несмотря на рекордное число новых проектов, общий объем квартир на экспозиции снизился к предыдущему кварталу на 3% и составил 15,8 тыс.

лотов. Тенденция снижения объема первичного предложения, начавшаяся в I квартале 2018 г., продолжается. Сложившаяся ситуация связана, с одной стороны, с высокой покупательской активностью, с другой стороны, с тем, что обновление рынка происходит все больше за счет новых проектов. Так, по итогам III квартала 2018 г. доля квартир в новых проектах и новых корпусах уже реализуемых комплексов составила 30%, тогда как в III квартале 2017 г. эта доля составляла лишь 11%. Прирост объема предложения за счет увеличения числа экспонируемых квартир в уже реализуемых корпусах по итогам отчетного квартала был умеренным. Так, по итогам III квартала 2018 г. в продаже находилось в общей сложности 98 проектов на 276 корпусов.

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

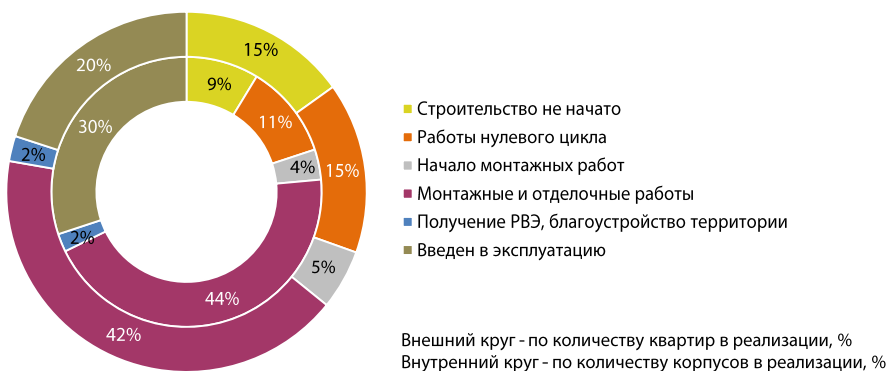
Источник: BEST-Novostroy



Перераспределение экспозиции в разрезе столичных округов, которое произошло благодаря большому объему нового предложения, коснулось главным образом первых 2 округов. Доля ЮВАО снизилась до 24% (-6 п. п. к II кварталу 2018 г.) за счет завершения продаж в корпусах I очереди ЖК SREDA, а также в нескольких корпусах квартала 11 в ЖК «Некрасовка». Доля ЮАО (+5 п. п.) заметно выросла благодаря поступлению в продажу новых проектов, а также увеличению экспозиции в рамках проектов в продаже. Доли остальных округов изменились незначительно по сравнению с предыдущим кварталом (1-2 п. п.).

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

Источник: BEST-Novostroy



После внесения поправок в 214-ФЗ, которые вступили в силу с 1 июля 2018 г. и до 1 июля 2019 г. рынок недвижимости находится в состоянии перехода от долевого строительства к проектному финансированию. Такие значительные законодательные изменения не могли не сказаться на поведении игроков рынка. Как следствие, резко возросло число новых проектов, поступивших в продажу. Эта тенденция продолжится до конца 2018 г.

В то же время покупательская активность настолько высока, что объемы поглощения превышают объем нового предложения. Наибольшим спросом пользуются такие жилые комплексы, как «Домашний», «Мир Митино», «Гринада», «Некрасовка» и др.

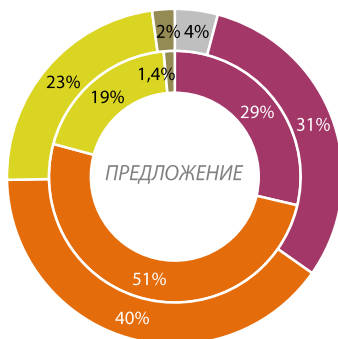
Снижение объема экспозиции на рынке новостроек комфорт- и экономкласса по итогам III квартала 2018 г. вкпе с рекордным числом новых проектов практически не оказало влияния на структуру спроса и предложения относительно предыдущего отчетного периода. Это свидетельствует о стабильности первичного рынка массового жилья.

Структура предложения квартир комфорт-класса по комнатности почти не изменилась: более трети приходится на студии и 1-комнатные (совокупно 35%), 2-комнатные занимают 40%, а доля 3-комнатных квартир составляет 23%. Отличительной чертой распределения предложения по типам квартир в экономклассе является высокая доля 2-комнатных (50%), что связано с особенностями планировочных решений в домах индустриальных серий, которые преобладают в экономклассе. На долю 1-комнатных квартир приходится практически треть экспонируемого объема в экономклассе, 3-комнатные лоты занимают 19% от совокупного объема предложения.

Структура спроса по сравнению с предыдущим отчетным периодом практически не изменилась: наиболее востребованными покупателями оста-

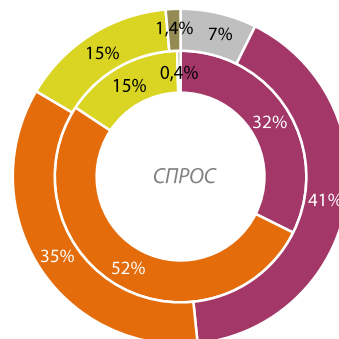
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: BEST-Novostroy



Внутренний круг - экономкласс
Внешний круг - комфорт-класс

- студии (25,4 / --)*
- 1-комнатные (41,6 / 38,3)*
- 2-комнатные (63 / 60,1)*
- 3-комнатные (85 / 80)*
- 4-комнатные и более (118,7 / 106,4)*



Внутренний круг - экономкласс
Внешний круг - комфорт-класс

- студии (25,3 / --)*
- 1-комнатные (39,6 / 36,7)*
- 2-комнатные (60,2 / 59,5)*
- 3-комнатные (82,9 / 79,1)*
- 4-комнатные и более (109,9 / 97)*

*Средняя площадь квартир комфорт-/экономкласса, кв. м



ются 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. На их долю совокупно приходится 76% и 84% заключенных ДДУ в комфорт- и экономклассе соответственно. 3-комнатные квартиры интересуют 15% покупателей.

Стоит отметить, что, помимо законо-

дательных изменений, высокий уровень спроса поддерживается благодаря постоянной практике скидок и акций, а также растущему качеству предлагаемого жилья при сохраняющемся уровне средних цен. Так, в разработке архитектурной концепции практически всех новых жилых комплексов массового сегмента принимают участие известные архбюро, предусмотрены разнообразные планировочные решения, несколько вариантов отделки, а также подземный паркинг.

В IV квартале 2018 г., с точки зрения консультантов компании «БЕСТ-Новострой», значительных изменений в состоянии первичного рынка жилья комфорт- и экономкласса не предвидится.

До конца 2018 г. девелоперская активность на рынке массового жилья будет оставаться высокой. Новые проекты выходят в продажу в интересных локациях, рядом со станциями метро, квартиры предлагаются преимущественно с отделкой «под ключ», что может привести к росту цены квадратного метра

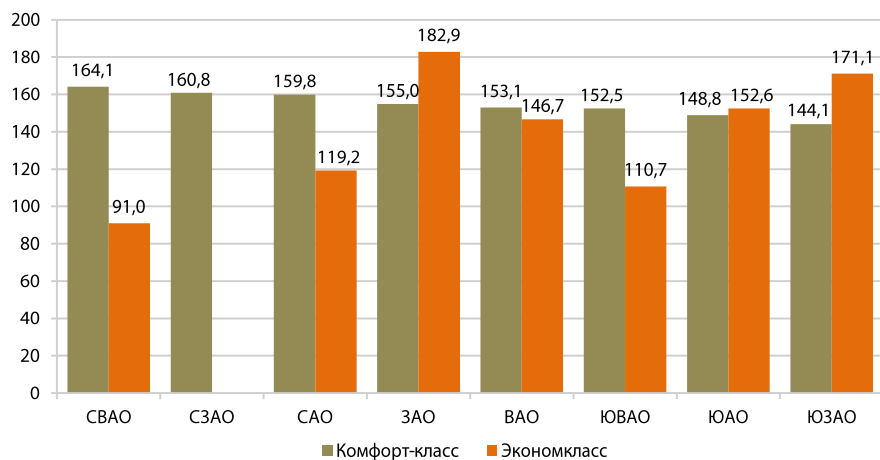
ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам III квартала 2018 г. ценовая конъюнктура в сегменте массового жилья продемонстрировала положительную динамику (+4% к предыдущему кварталу): средняя цена находилась на уровне 150 486 руб. за кв. м. В то же время в комфорт-классе изменение средней цены квадратного метра (155 215 руб.) находилось в пределах 1%, т. к. рост стоимости за счет повышения строительной готовности нивелировался поступлением в продажу значительного объема новых корпусов на начальной стадии реализации и, соответственно, по более низкой цене.

В экономклассе средняя стоимость выросла на 10% ко II кварталу 2018 г. (120 180 руб. за кв. м). Это произошло главным образом за счет поступления в продажу новых проектов (ЖК «Семеновский парк» и «ЖК на Нижней Первомайской») и нового корпуса в ЖК «Орехово-Борисово» (совокупно 20% экспозиции по округу), где средняя цена квадратного метра выше

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

Источник: BEST-Novostroy



среднерыночной на 30% в том числе за счет наличия в квартирах полной отделки.

В разрезе округов средняя стоимость квадратного метра варьировалась

преимущественно в пределах 1-2% независимо от класса. Однако в ряде округов колебания были более значительными. Так, в СВАО снижение средней цены квадратного метра в комфорт-классе до 164 082 руб. (-3% ко II кварталу 2018 г.) связано главным образом с поступлением в продажу новых проектов – ЖК «Настроение» и ЖК «Шереметьевский» (совокупно 11% экспозиции СВАО) – по цене ниже среднерыночной по округу. В сегменте экономкласса СВАО, напротив, произошел рост средней стоимости на 6% до 90 966 руб. за кв. м благодаря изменению структуры экспозиции в ЖК «Мой адрес на Дмитровском 169». В ЮЗАО (144 088 руб. за кв. м) рост стоимости жилья комфорт-класса на 5% к предыдущему кварталу связан с повышением строительной готовности корпусов в продаже.

Стоит отметить, что по итогам отчетного квартала полностью обновился рейтинг жилых комплексов, где зафиксирована минимальная стоимость квартир. ЖК «Мой адрес на Дмитровском 169» расположен за МКАД и поэтому характеризуется практически самой низкой стоимостью квадратного метра в сегменте – от 80 886 руб.

В жилых комплексах «Мякинино парк» и «Люблинский парк» продажи открылись в III квартале 2018 г. Доступные бюджеты покупки достигаются благодаря наличию студий (от 20-21 кв. м), начальным стадиям строительства, а также особенностям расположения.

НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Мельников», ЮВАО	до 63 285 250	до 232 435
«Савеловский Сити», СВАО	до 37 857 000	до 250 518
River Park, ЮАО	до 35 784 000	до 280 000

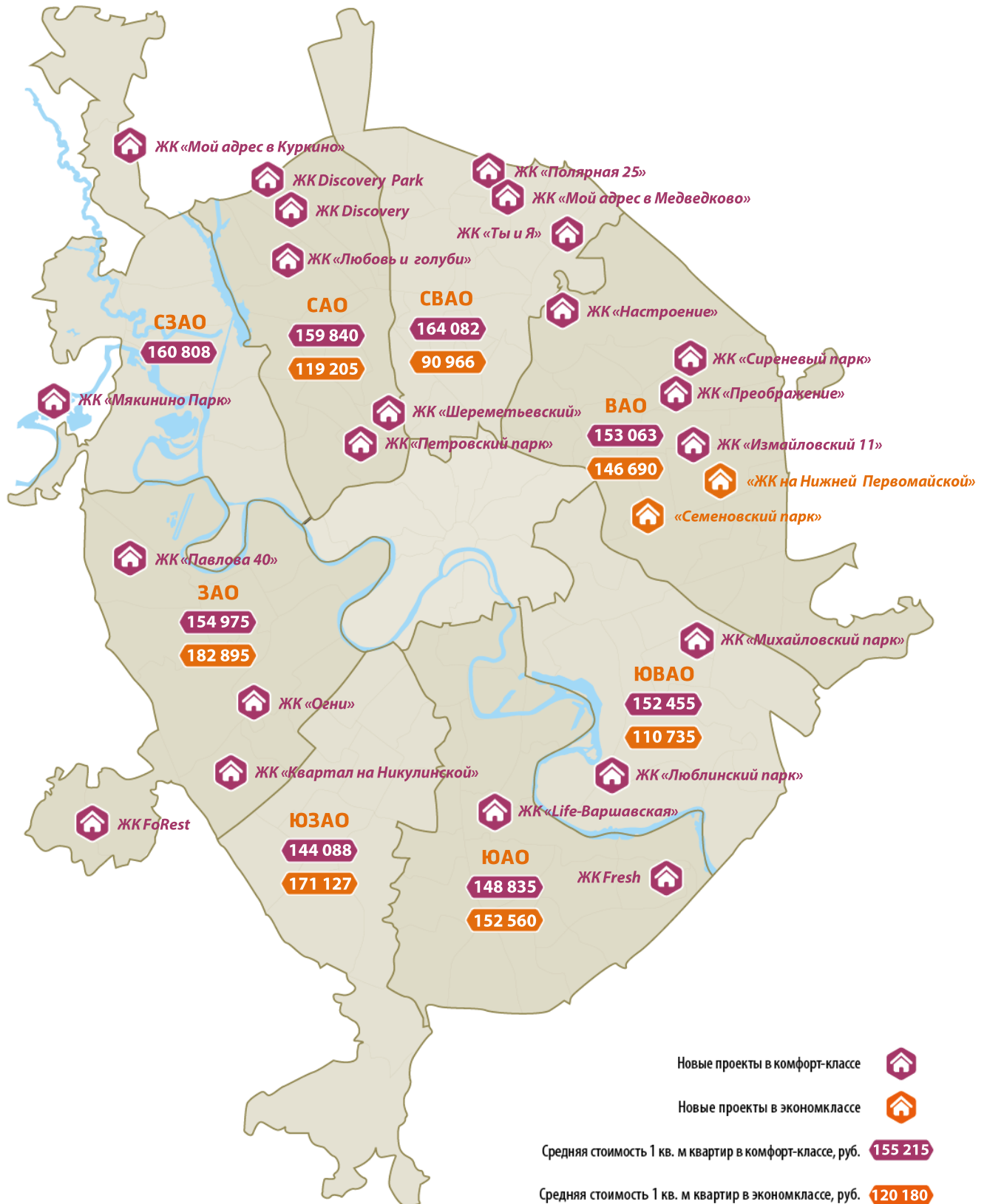
НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Мой адрес на Дмитровском 169»,	от 2 945 000	от 80 886
«Мякинино парк», ЗАО	от 3 201 660	от 107 500
«Люблинский парк», ЮВАО	от 3 308 580	от 99 200



ЖК «Настроение»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В III 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 «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

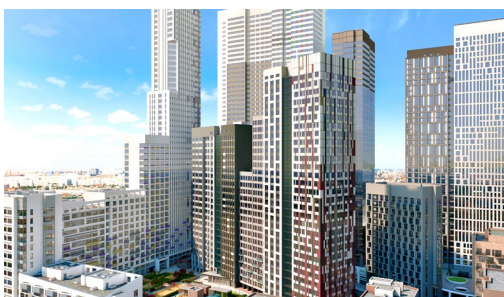
Адрес: г. Москва, САО, Дыбенко ул., вл. 1 (м. «Ховрино», ж/д ст. Ховрино, м. «Речной вокзал», м. «Беломорская» (планируется к открытию в 2018 г.))

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

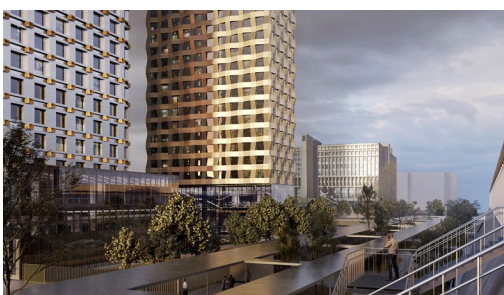
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанский проспект, д. 2 (м. «Рязанский проспект», м. «Текстильщики», м. «Нижегородская»)

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»

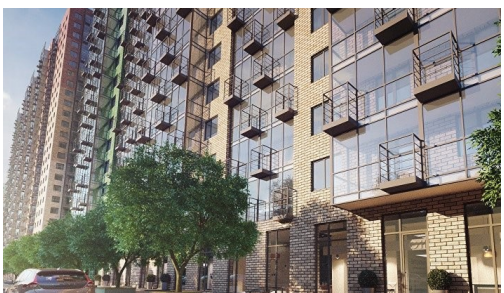
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

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.