



ОБЗОР РЫНКА

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ПРЕМИУМ-, БИЗНЕС- И КОМФОРТ-КЛАСС

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ



Апарт-комплекс Citimix

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В I КВ. 2019 Г.

- The Book / Capital Group
- Рогожский вал, 12» / Hilton

КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ШТ.

2

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

85 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

138 (-2%)*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

9 198 (+3%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

569 320 (+3%)*

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, %

Премиум / Бизнес / Комфорт

6% / 58% / 36%

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

518 000 (+11%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

244 780 (+3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

159 750 (+3%)*

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К IV КВАРТАЛУ 2018 Г.

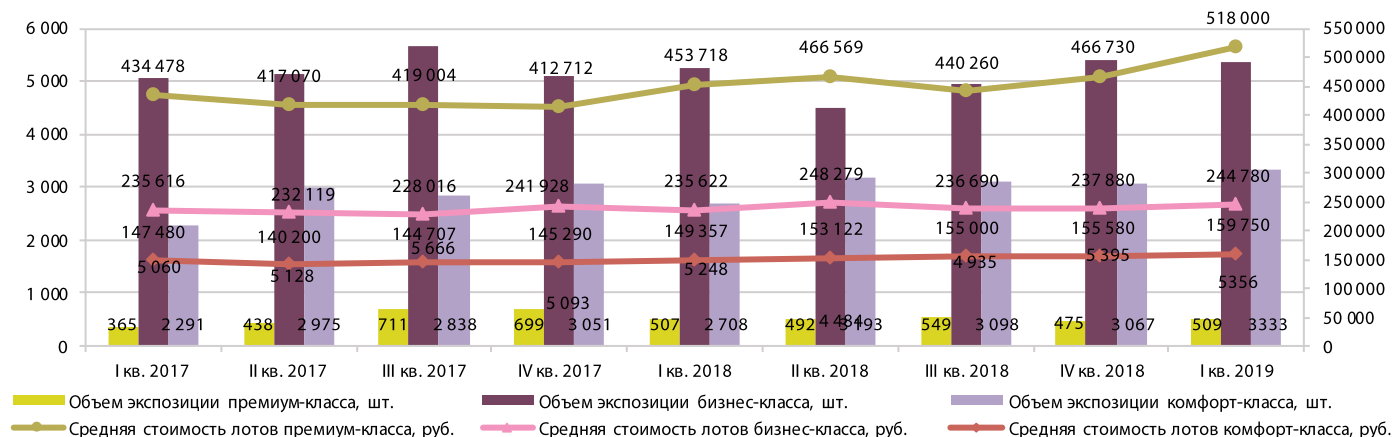
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ ПРЕМИУМ-, БИЗНЕС- И КОМФОРТ-КЛАССА ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2019 Г.

Сегмент апарт-комплексов в старых границах Москвы в I квартале 2019 г. занимает 22% первичного рынка недвижимости. При этом объем экспозиции в сравнении с прошлым периодом несколько увеличился за счет выхода новых проектов и корпусов. В условиях активного развития рынка жилья в течение отчетного периода отмечено небольшое сокращение объема спроса на апарт-комплексы. Однако несмотря на это данный формат недвижимости остается востребованным покупателями, многие из которых приобретают апарт-комплексы для постоянного проживания. В наибольшей степени интерес покупателей вызыва-

ют апарт-комплексы в составе комплексов смешанного формата комфорт-класса, а в более высоком классе позиционирования – комплексы в удачных локациях, с хорошей доступностью до центра и высокими качественными характеристиками. В данном аспекте внимание уделяют наличию и уровню отделки помещений, функциональности планировочных решений, а также наличию дополнительных сервисов. По оценкам консультантов «БЕСТ-Новострой», дальнейшее развитие рынка апарт-комплексов продолжится за счет выхода новых проектов с качественной концепцией и в локациях с хорошей транспортной доступностью.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНИХ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

Источник: BEST-Novostroy



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ

По итогам I квартала 2019 г. совокупный объем предложения апарт-апартаментов на рынке г. Москвы без учета элитного класса увеличился на 3% относительно показателя прошлого квартала и составил 9 198 лотов общей площадью порядка 570 000 кв. м. В рассматриваемом периоде рынок апарт-апартаментов пополнился двумя новыми комплексами бизнес- и премиум-класса, кроме того, стартовали продажи апарт-апартаментов во 2-ой фазе комплекса смешанного формата River Park и в новом корпусе «Level Амурская». Также в отчетном периоде были завершены первичные продажи в апарт-апартаментных комплексах «Парк мира» 2 оч., «Смольная, 44», Mosyard и «Букинист». Несмотря на это рынок апарт-апартаментов достаточно статичен – на долю пред-

ложения в составе новых проектов и корпусов приходится не более 3% суммарной экспозиции.

Распределение объема предложения по округам в I квартале 2019 г. также не претерпело изменений – 70% приходится на 3 округа (СВАО, САО и ЦАО), при этом максимальное количество корпусов сосредоточено в САО (40 корпусов, 10 из которых реализуются наряду с квартирами в составе проектов смешанного формата). Кроме того, достаточно широко апарт-апартаменты представлены в Даниловском районе ЮАО – 8 проектов в продаже.

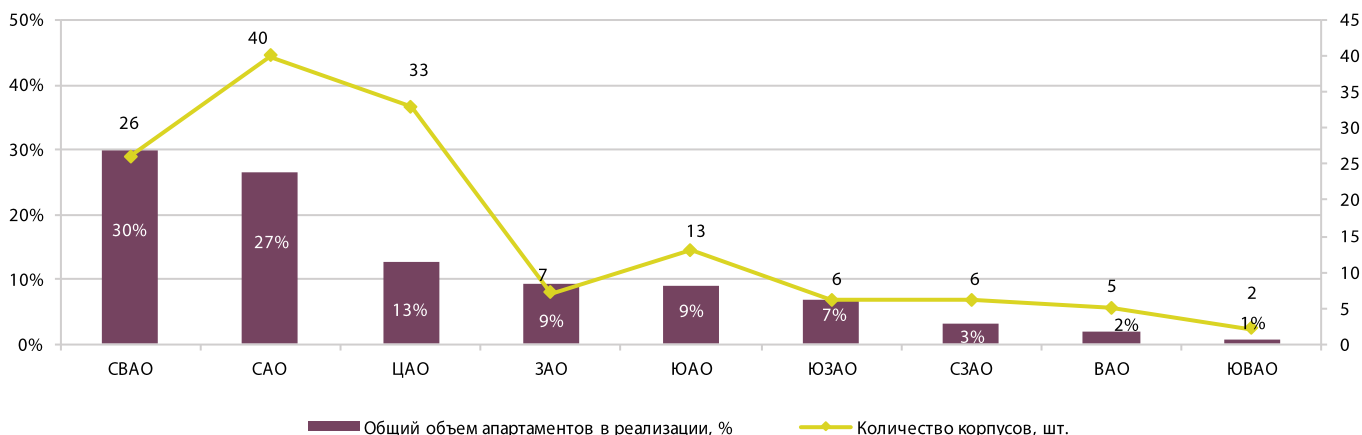
ЦАО по итогам отчетного периода пополнился сразу двумя новыми проектами, однако это не повлияло на изменение его доли в структуре предложения по округам. Среди вышедших

проектов стоит отметить апарт-комплекс The Book от Capital Group, реализуемый в рамках реконструкции одного из общеизвестных «домов-книжек» на Новом Арбате. Апарт-апартаменты в составе комплекса относятся к типу сервисных апарт-апартаментов, то есть помимо отделки будущим жителям предлагается широкий спектр дополнительных услуг от круглосуточного консьерж-сервиса до службы эксплуатации, прачечной, доставки еды и проч. Площадь лотов на экспозиции варьируется от 27,5 до 155 кв. м.

Другой новый проект в ЦАО реализуется от имени крупного гостиничного оператора Hilton и расположен в Таганском районе. Апарт-апартаменты здесь также предлагаются к реализации с полной отделкой от застройщика.

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

Источник: BEST-Novostroy

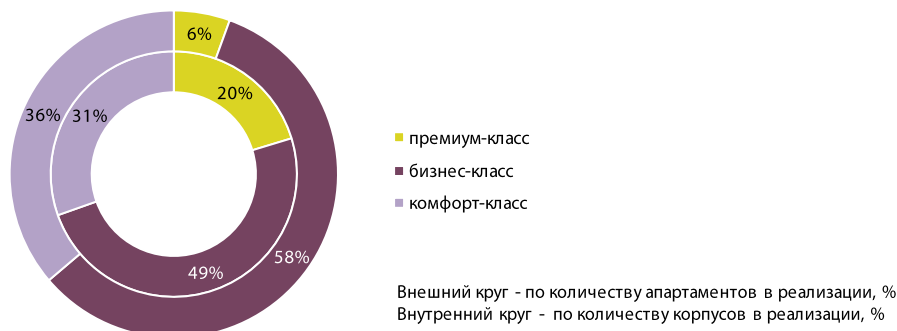


Структура предложения по классам по итогам I квартала 2019 г. осталась без изменений – большинство апарт-апартаментов на первичном рынке г. Москвы в старых границах реализуются в составе проектов бизнес-класса, 65% которых представляют собой небольшие комплексы точечной застройки.

В структуре предложения по типу строительства подавляющее большинство составляют лоты во вновь возводимых комплексах (92% экспозиции). Объекты реконструкции в рассматриваемом формате представлены преимущественно небольшими по масштабу комплексами бизнес-класса в наиболее привлекательных локациях.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА, %

Источник: BEST-Novostroy



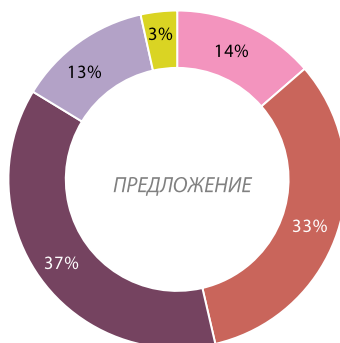
По итогам I квартала 2019 г. структура экспозиции апартментов по комнатности не претерпела существенных изменений – наибольшая доля по-прежнему приходится на малоформатные апартменты: студии и 1-комнатные лоты составляют суммарно 47% экспозиции. В то же время на 2-комнатные лоты приходится более трети предложения. Надо отметить, что текущее предложение апартментов характеризуется достаточно комфортными площадями экспонируемых лотов, которые сопоставимы, а иногда и превышают аналогичные показатели по жилому сегменту.

Со стороны спроса за рассматриваемый период произошли более существенные изменения в пользу наиболее доступных по бюджету покупки лотов малой площади и комнатности. Треть зарегистрированных в I квартале 2019 г. сделок с апартментами приходится на лоты студийного типа со средней площадью менее 28 кв. м (+9 п. п. к IV кварталу 2019 г.). Доля 1-комнатных апартментов в структуре спроса также увеличилась на 7 п. п. до 46% при снижении востребованной площади в среднем до 40,9 кв. м. Проекты, в реализации которых представлены столь небольшие площади, в отчетном периоде продемонстрировали наиболее высокие темпы продаж на уровне 21-26 лотов в месяц. Среди таких проектов можно выделить комплексы апартментов Citimix (ЗАО) и «YE'S Ботанический Сад» (СВАО), где средняя площадь реализованных в рассматриваемом периоде апартментов не превысила 29 кв. м, а также апарт-комплекс Play в Даниловском районе ЮАО со средней площадью реализованных лотов порядка 42 кв. м.

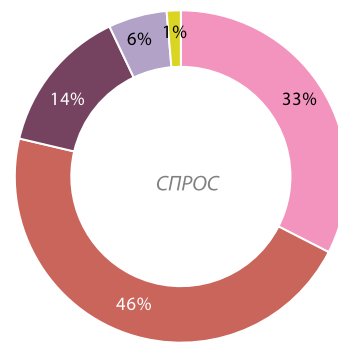
Что касается общей ситуации на рынке апартментов, то здесь по итогам I квартала 2019 г. впервые за последние несколько лет отмечена отрицательная коррекция объема сделок – сокращение числа зарегистрированных ДДУ в сравнении с I кварталом

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

Источник: BEST-Novostroy

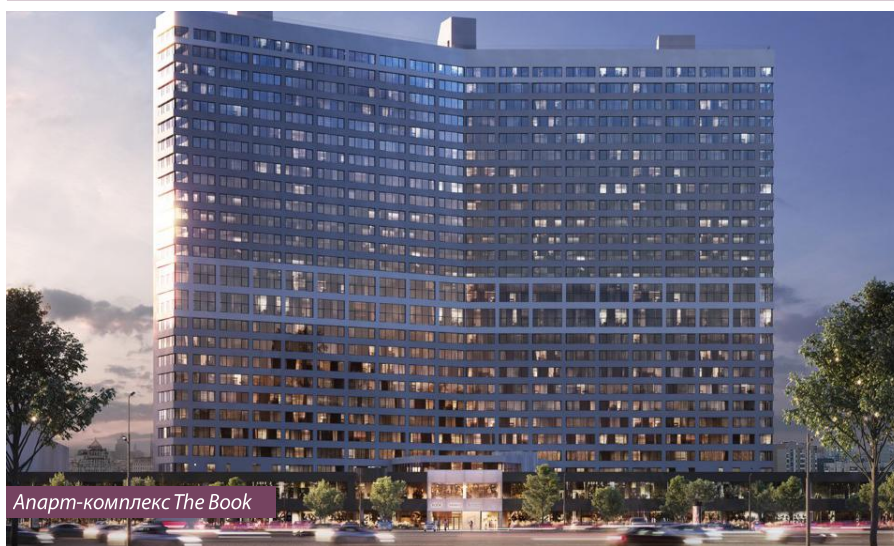


- студии (29,1)*
- 1-комнатные (44,6)*
- 2-комнатные (67,5)*
- 3-комнатные (96,2)*
- 4-комнатные и более (147,7)*



- студии (27,4)*
- 1-комнатные (40,9)*
- 2-комнатные (67,9)*
- 3-комнатные (104,6)*
- 4-комнатные и более (334)*

*Средняя площадь апартментов, кв. м



2018 г. составило 2%. По мнению консультантов «БЕСТ-Новострой», данная ситуация обусловлена рядом причин, в первую очередь связанных с активным развитием рынка жилья в формате квартир и постоянно растущей конкуренцией, на фоне чего в целях сти-

мулирования спроса покупателям предлагаются наиболее привлекательные условия, что особенно активно проявилось под конец календарного года. Вместе с тем в развитии рынка апартментов в г. Москве прослеживается тенденция уменьшения масштаба реализуемых в данном формате проектов – комплексы, вышедшие на рынок с начала 2018 г., составляют порядка 55% текущей экспозиции апартментов и отличаются от проектов более раннего периода меньшим объемом по проектным данным.

Тем не менее при некотором снижении совокупного объема реализации апартменты в хороших локациях и с проработанным продуктом остаются востребованными покупателями.

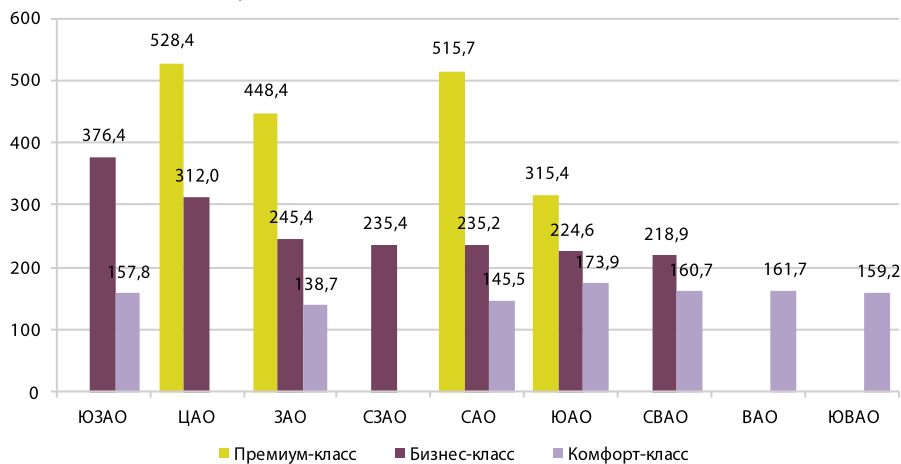
Небольшое снижение объема проданных апартментов по числу зарегистрированных ДДУ в I квартале 2019 г. в сравнении с аналогичным периодом прошлого года обусловлено некоторой переориентацией покупателей в сторону жилья на фоне растущей конкуренции

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ

В I квартале 2019 г. в совокупности с замедлением активности покупателей и небольшим снижением объема спроса на апартаменты отмечен рост средней стоимости квадратного метра по всем классам. Наиболее существенный рост цен зафиксирован в сегменте апартаментов премиум-класса, где показатель увеличился на 11% в сравнении с прошлым кварталом и достиг уровня 518 000 руб. за кв. м. Столь существенный рост обусловлен выходом в реализацию нового комплекса премиальных апартаментов «Рогожский вал, 12» в ЦАО на высокой стадии строительной готовности и с чистой отделкой, включенной в стоимость, а также повышением прайсовых цен на 9-13% в трех проектах, реализуемых в ЦАО, в связи с ростом стадии строительной готовности и изменением структуры экспозиции. Кроме того, в I квартале 2019 г. были завершены первичные продажи в одном из наиболее дорогих проектов премиум-класса Tweed Park.

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ, ТЫС. РУБ./КВ. М

Источник: BEST-Novostroy



В бизнес- и комфорт-классе рост удельных цен по итогам отчетного периода был менее существенным и составил 3% относительно показателей прошлого квартала – 244 780 и 159 750 руб. за кв. м соответственно.

В I квартале 2019 г. действие программ лояльности в виде скидок и акций от застройщиков продолжилось. В течение отчетного периода застройщики предлагали не только стандартные скидки порядка 2-5% при 100% оплате или ипотеке, но и гораздо более привлекательные условия. Так, скидки до 9-11% действовали на апартаменты в комплексах смешанного формата «Летний сад», «Царская площадь», «Пресня сити» и др. В «Level Павелецкая» на ограниченный пул лотов скидки доходили до 15%, а в наиболее успешном в отчетном периоде с точки зрения темпов продаж комплексе «YES Ботанический сад» действовала скидка 30 000 руб. и оплата гос. пошлин в подарок при 100% оплате. Таким образом, в период традиционного затишья на рынке недвижимости программы стимулирования покупательской активности становятся более оправданными.

В целом, несмотря на некоторое снижение в I квартале 2019 г., покупательской активности на рынке апартаментов с учетом его доли в объеме экспозиции всего рынка поддерживается на стабильном уровне. Отличительная особенность сегмента апартаментов – предложение с более привлекательными качественными характеристиками и более доступным в сравнении с жилыми объектами ценообразованием, формирует стабильный спрос и будет способствовать его поддержанию на данном уровне и в будущем.

НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
Долгоруковская 25, ЦАО	до 276 000 000	до 1 200 000
ВТБ Арена парк, САО	до 205 818 000	до 1 016 400
Резиденции Замоскворечье, ЦАО	до 183 865 000	до 519 500

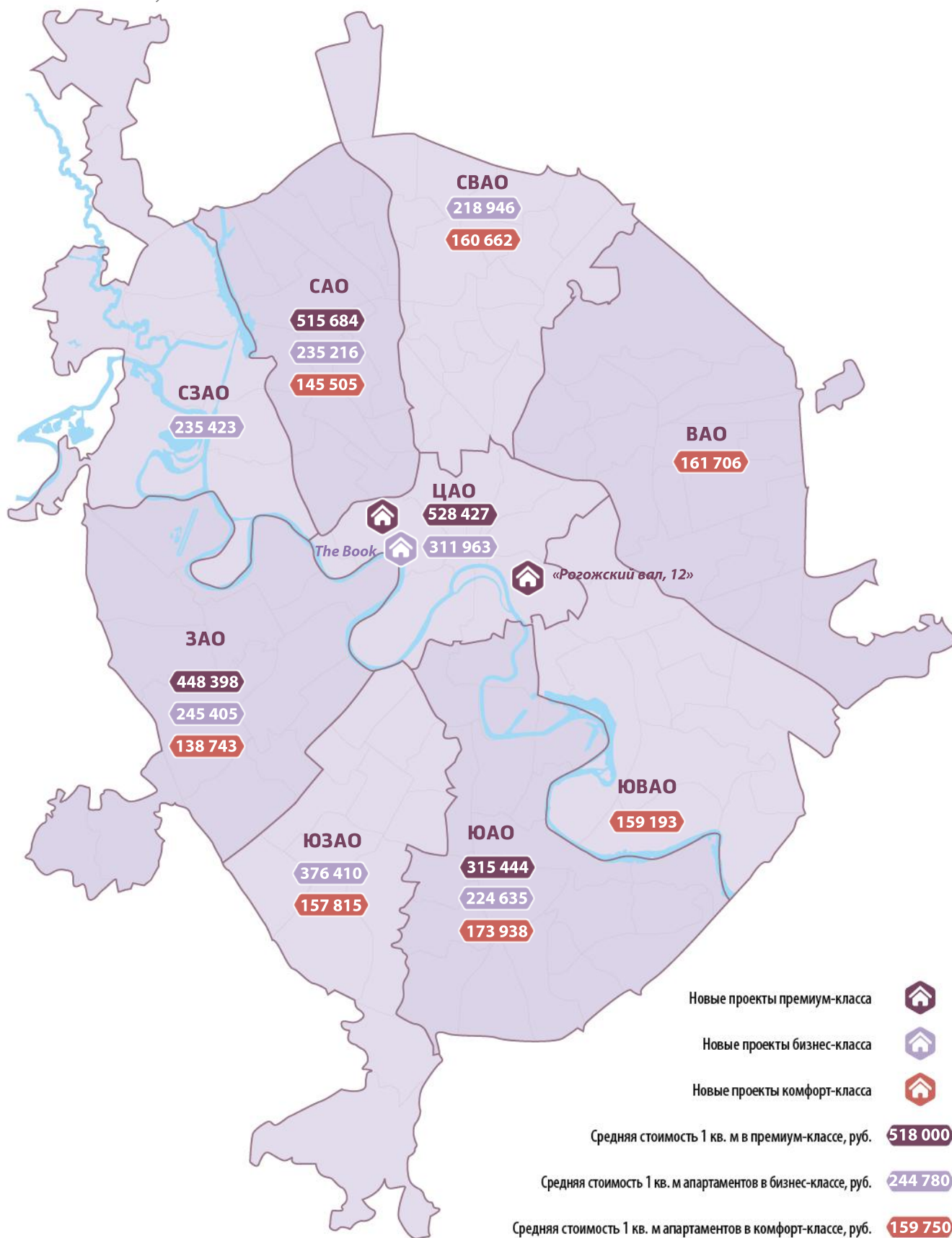
НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
Nord, СВАО	от 2 945 000	от 90 000
Восток, СВАО	от 3 000 000	от 163 600
Город, САО	от 3 101 000	от 132 400



Апартаменты «YES Ботанический сад»

НОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ АПАРТАМЕНТОВ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В I КВАРТАЛЕ 2019 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 «МАНИФЕСТ»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Красных зорь ул., вл. 33А (м. «Кунцевская»)

Девелопер: Красные зори

Этажность: 8, 15 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 20,1–106,1 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой комплекс бизнес-класса состоит из 2 монолитных корпусов, рассчитанных на 143 квартиры. В каждой квартире запроектированы панорамные окна, лоджия или балкон. В одном из корпусов квартиры будут сданы с отделкой white box.



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 / 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 «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 AQUATORIA

Адрес: г. Москва, САО, Ленинградское ш., вл. 69 (м. «Беломорская», м. «Речной вокзал»)

Девелопер: Wainbridge

Этажность: 11–20 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 33–245 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: современный многофункциональный комплекс состоит из 4 жилых корпусов и 2 офисных. Все квартиры предлагаются с дизайнерской отделкой. Главная особенность проекта - собственная благоустроенная набережная с прогулочной зоной и местами отдыха.



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»

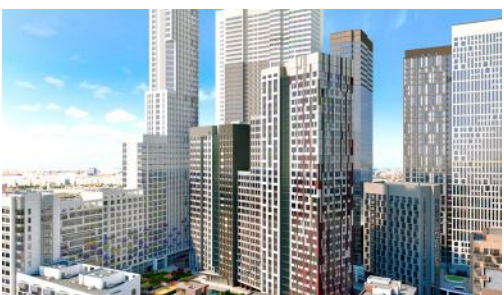
Адрес: г. Москва, ЗАО, Мичуринский проспект, вл. 56 (м. «Мичуринский проспект»)

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 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.

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 «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.



ЖК «МЕТРОПОЛИЯ»

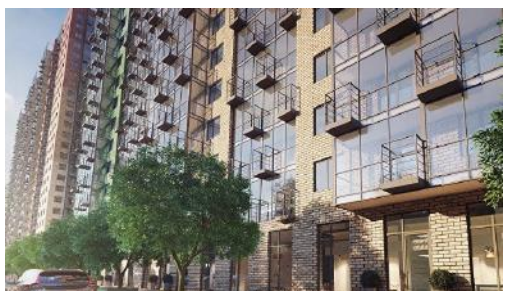
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

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.