



ОБЗОР РЫНКА

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ЖК ВУНИН

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- «Сомелье» / «Реал-Авто»

КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

0 / 1*

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты / смешанные

27 / 24 / 5

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

782 (-9%)** / 846 (-11%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

115 (-8%)** / 97 (-18%)**

*ПРОЕКТ ВЫШЕЛ В ИЮЛЕ 2018 Г., НО В СЕНТЯБРЕ ПРОДАЖИ ПРИОСТАНОВЛЕНЫ

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

836 710 (+3%)**

Средняя стоимость 1 кв. м, \$

12 360 (-5%)**

АПАРТАМЕНТЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

773 130 (-4%)**

Средняя стоимость 1 кв. м, \$

11 430 (-10%)**

** РОСТ/СНИЖЕНИЕ К О II КВАРТАЛУ 2018 Г.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК ПО ИТОГАМ III КВАРТАЛА 2018 Г.

В III квартале 2018 г. динамика выхода новых проектов на рынок элитной недвижимости г. Москвы была более сдержанной в сравнении с прошлыми периодами текущего года. Несмотря на это, конъюнктура элитного рынка все же претерпела некоторые изменения, выраженные в снижении объемов предложения по итогам отчетного периода.

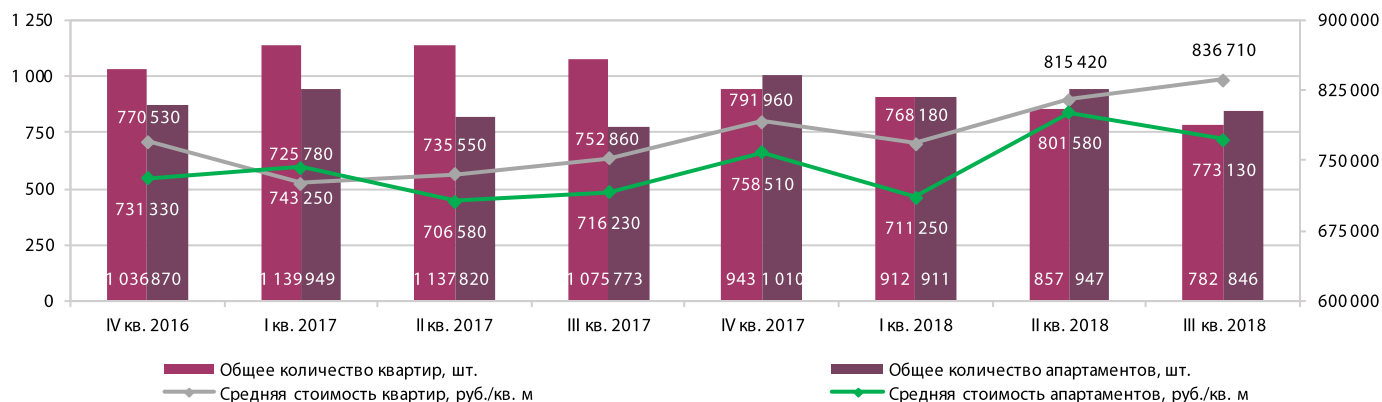
Одновременно с этим в течение III квартала 2018 г. отмечалась достаточно высокая для элитного рынка активность спроса, в том числе за счет привлекательных условий приобретения жилья. Отметим при этом, что в

данном сегменте ипотечное кредитование как инструмент приобретения жилья становится все более популярным – около трети всех покупок на элитном рынке совершается с помощью заемных средств.

Вместе с тем средние цены на элитные квартиры и апартаменты по итогам отчетного периода продемонстрировали разнонаправленную динамику. Стоит отметить, что в среднесрочной перспективе за счет выхода новых проектов, например ЖК Caméo, апартаментов Fairmont & Vesper, ожидается дальнейшая коррекция удельного показателя стоимости элитных лотов.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНИХ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Источник: BEST-Novostroy



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам III квартала 2018 г. первичные продажи велись в 83 корпусах в составе 56 комплексов элитного класса. Объем предложения квартир и апартаментов на первичном рынке элитной недвижимости г. Москвы по итогам отчетного периода сократился на 10% по количеству лотов в реализации и на 13% по суммарной площади экспозиции. Стоит отметить, что в течение III квартала 2018 г. были завершены первичные продажи в следующих элитных проектах: Chekhov, «Звонарский 3/4», «Плотникофф», «Современник». Кроме того, в отчетном периоде первичный рынок элитной недвижимости г. Москвы пополнился новым клубным апартаментным комплексом «Сомелье», застройщиком которого выступает компания

«Реал-Авто». Однако в сентябре 2018 г. продажи приостановили в связи с пересмотром концепции проекта. Таким образом, суммарное количество квартир и апартаментов в реализации насчитывает порядка 1 630 лотов общей площадью 212,5 тыс. кв. м. При этом, несмотря на изменение общего объема экспозиции, структура предложения экспонируемых лотов по районам г. Москвы не претерпела значительных изменений – коррекция составила не более 1 п. п.

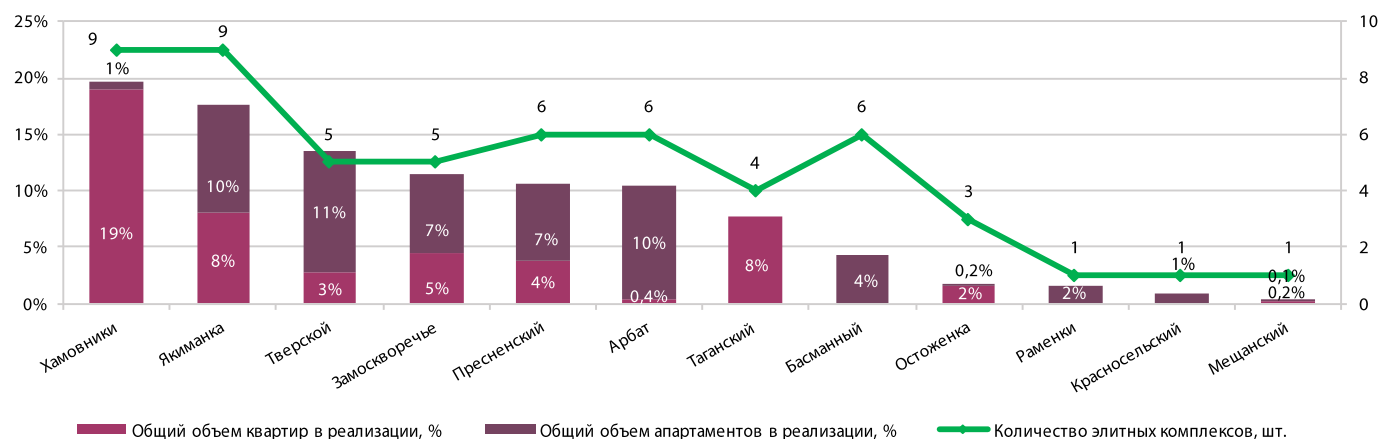
В отчетном периоде более половины объема предложения элитных квартир и апартаментов сконцентрировано в новостройках, расположенных в 3 районах: Хамовники, Якиманка и Тверской (830 лотов в экспозиции). Стоит отметить, что по количеству

реализуемых проектов первое место делят районы Хамовники и Якиманка, в каждом из которых реализуется по 9 жилых и апартаментных комплексов. При этом в районе Хамовники на долю квартир приходится 96% всей экспозиции, а апартаменты в небольшом объеме предлагаются лишь в комплексах Nabokov и «Знаменка». В районе Якиманка объем предложения элитных квартир и апартаментов распределен более равномерно и составляет 130 и 157 лотов соответственно.

В то же время наименьший объем предложения реализуется в 4 районах: Остоженка, Раменки, Красносельский и Мещанский, суммарная доля экспозиции в которых составляет не более 6% всего объема.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ЭЛИТНЫХ ЛОТОВ В РЕАЛИЗАЦИИ И ПО КОЛИЧЕСТВУ ЭЛИТНЫХ КОМПЛЕКСОВ

Источник: BEST-Novostroy

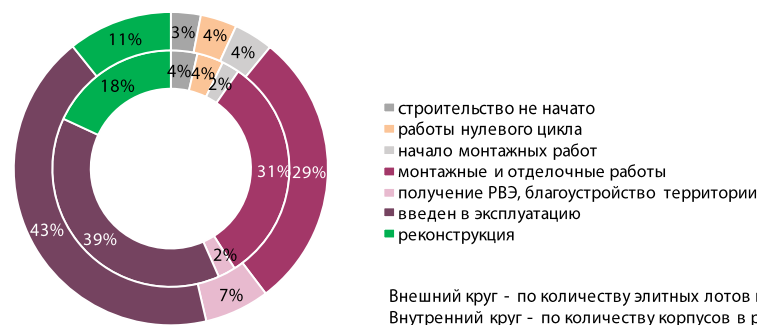


В распределении общего объема предложения в зависимости от стадии строительной готовности по итогам III квартала 2018 г. преобладают лоты во введенных в эксплуатацию корпусах и в объектах на стадии РВЭ, совокупная доля которых составила половину от общего объема предложения.

Вместе с тем активная динамика строительства некоторых проектов, в частности «Садовых кварталов» и ORDYNKA, стала причиной снижения доли экспозиции элитных корпусов на начальных этапах строительства (строительство не начато, работы нулевого цикла и начало монтажных работ): -5 п. п. ко II кварталу 2018 г.

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

Источник: BEST-Novostroy



В III квартале 2018 г. на фоне сокращения объема экспозиции на рынке элитных новостроек произошли изменения в структуре предложения в зависимости от площади лотов.

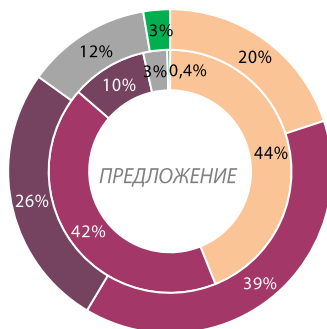
По итогам отчетного периода на 3 п. п. снизилась доля квартир площадью 100–150 кв. м и на 2 п. п. увеличилась доля квартир площадью 150–200 кв. м (39% и 26% от общего объема экспозиции соответственно). Причиной этого стал активный спрос на небольшие квартиры площадью до 100 кв. м и 100–150 кв. м (34% и 39% от общего объема спроса соответственно).

Распределение предложения по площади элитных апартаментов выглядит несколько иначе, что связано со спецификой данного формата, выраженной в более мелкой нарезке площадей. В результате наибольший объем предложения приходится на элитные апартаменты площадью до 100 кв. м и 100–150 кв. м, доля которых в совокупности составляет 86% от общего количества экспонируемых лотов (+5 п. п. ко II кварталу 2018 г.). В то же время на лоты площадью более 300 кв. м приходятся единичные предложения, составляющие менее 1% от общего объема экспозиции (-4 п. п. ко II кварталу 2018 г.). Стоит отметить, что в отчетном периоде выросла доля спроса на элитные апартаменты площадью до 100 кв. м (+5 п. п. ко II кварталу 2018 г.).

На рынке элитных новостроек, несмотря на традиционное снижение спроса в сезон отпусков и каникул, в течение отчетного периода наблюдался высокий уровень покупательской активности. При этом положительное влияние на спрос оказали привлекательные условия приобретения элитного жилья: оплата в рассрочку без начисления процентов, скидки, размер которых доходил до рекордных 25% на определенные лоты и ценные подарки. Например, в комплексе TriBeCa Apartments при покупке от-

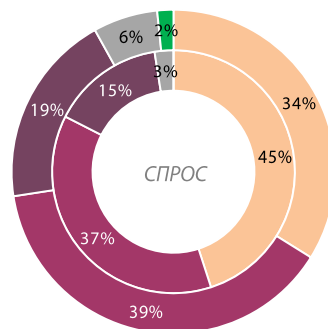
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: BEST-Novostroy



Внутренний круг - апартаменты
Внешний круг - квартиры

- < 100 кв. м (82,9 / 69,8)*
- 100 - 150 кв. м (124,0 / 124,5)*
- 150 - 200 кв. м (169,0 / 168,5)*
- 200 - 300 кв. м (233,0 / 229,9)*
- > 300 кв. м (412,0 / 372,7)*



Внутренний круг - апартаменты
Внешний круг - квартиры

- < 100 кв. м
- 100 - 150 кв. м
- 150 - 200 кв. м
- 200 - 300 кв. м
- > 300 кв. м

*Средняя площадь экспозиции квартир / апартаментов, кв. м



ЖК ORDYNKA

дельных апартаментов в подарок на выбор предлагались отделка или дорогостоящий автомобиль марки BMW.

Анализ спроса на квартиры и апартаменты элитного класса в зависимости от формы оплаты по итогам III кварта-

ла 2018 г. показал, что основной объем спроса традиционно приходится на покупки с использованием собственных средств (единовременная 100%-ная оплата или рассрочка). Однако на фоне увеличения спроса на рынке элитных новостроек, несмотря на увеличение ЦБ ключевой ставки, отмечается рост числа ипотечных сделок. Доля таких сделок в отчетном периоде составила 29% от общего количества зарегистрированных ДДУ. Вместе с тем необходимо отметить, что в течение 2018 г. более половины всех ипотечных кредитов (54%) по покупке элитных квартир и апартаментов в столичных новостройках выдано 2 банками: ВТБ и Сбербанком.

Уровень покупательской активности на рынке элитного жилья достаточно высокий, что обусловлено широким ассортиментом квартир и апартаментов в новостройках на различных стадиях строительной готовности и привлекательными условиями покупки

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

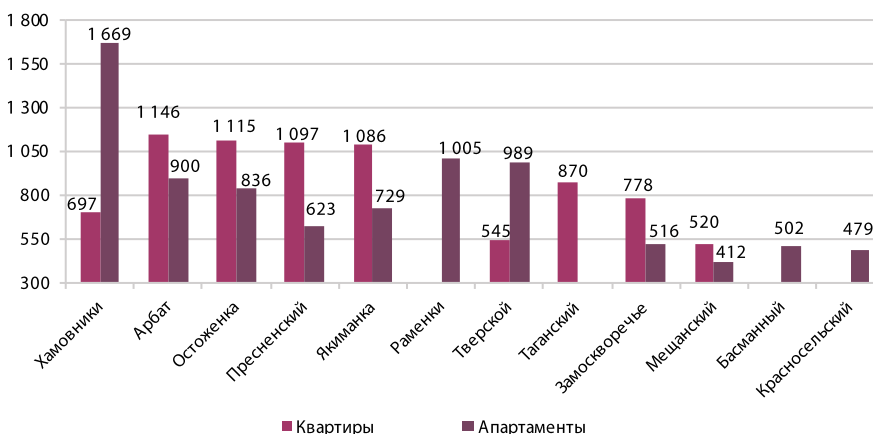
По итогам III квартала 2018 г. изменение цен предложения на первичном рынке квартир и апартаментов носило разнонаправленный характер.

Изменение структуры предложения и повышение цен по отдельным проектам привело к росту средней цены на элитные квартиры в целом по рынку. Так, по состоянию на конец сентября 2018 г. удельный показатель стоимости квартир составил 836 710 руб. за кв. м (+3% к II кварталу 2018 г.).

Однако в элитных апарт-комплексах по итогам отчетного периода, напротив, зафиксировано снижение удельного показателя стоимости до 773 130 руб. за кв. м (-4% к II кварталу 2018 г.). Отрицательная динамика цен здесь обусловлена существенным снижением объема экспозиции за счет временного снятия с продаж выборочного пула в проектах, где апартаменты предлагаются по ценам гораздо выше среднерыночного уровня («Царев сад»).

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ЭЛИТНОГО КЛАССА, ТЫС. РУБ./КВ. М

Источник: BEST-Novostroy



Стоит отметить, что в III квартале 2018 г. на рынке элитных новостроек г. Москвы коррекция средней стоимости квадратного метра наблюдалась в большинстве районов. Так, самый

существенный рост цен по итогам отчетного периода отмечен на квартиры Пресненского района (+19% к II кварталу 2018 г.). На положительную динамику повлияли повышение цен в ЖК «Дом Бакст» и рост средней цены предложения в ЖК «Резиденция МОНЭ» вследствие изменения состава экспозиции. При этом в районе Якиманка, напротив, зафиксировано наиболее ощутимое снижение стоимости 1 кв. м апартаментов (-18% к II кварталу 2018 г.). В данном случае отрицательная динамика цен обусловлена изменением состава экспозиции в отдельных проектах.

Вместе с тем стоит отметить, что на рынке элитных новостроек по итогам III квартала 2018 г. в разрезе центральных районов столицы наблюдается сильная дифференциация предложения как по удельной стоимости предложения, так и по средней площади лотов в экспозиции. Так, например, в формате элитных апартаментов цена за квадратный метр может различаться более чем в 5 раз главным образом за счет уникальности отдельных локаций и качественных характеристик комплекса.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2018 г. можно ожидать официального старта продаж анонсированных проектов, а также планового повышения цен в отдельных реализуемых проектах – главным образом за счет повышения стадии строительной готовности.

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Царев сад», Якиманка	до 1 904 014 441	до 2 305 102
Knightsbridge Private Park, Хамовники	до 1 000 944 877	до 2 079 972
«Звезды Арбата», Арбат	до 788 980 500	до 1 897 500

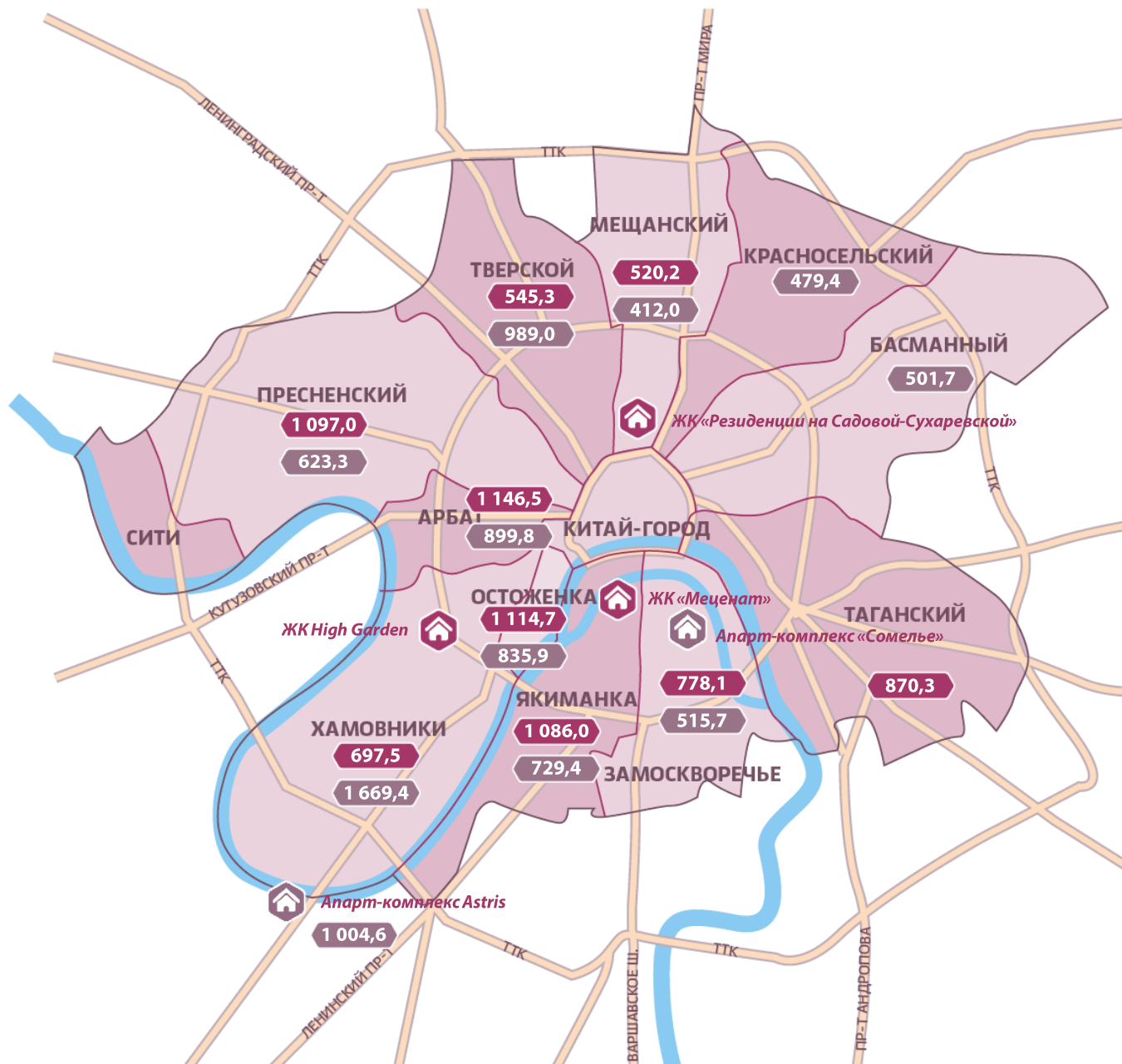
НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
Manor, Мещанский	от 17 304 000	от 412 000
TriBeCa Apartments, Басманный	от 18 948 600	от 245 000
«Резиденция Тверская», Тверской	от 20 569 000	от 500 000



Апарт-комплекс TriBeCa Apartments

НОВЫЕ ЭЛИТНЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ЦЕНТРАЛЬНЫМ РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ В III КВАРТАЛЕ 2018 Г.

Источник: BEST-Novostroy



Новые проекты с элитными квартирами

Новые проекты с элитными апартаментами

Средняя стоимость 1 кв. м элитных квартир, тыс. руб. **836,7**

Средняя стоимость 1 кв. м элитных апартаментов, тыс. руб. **773,1**

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

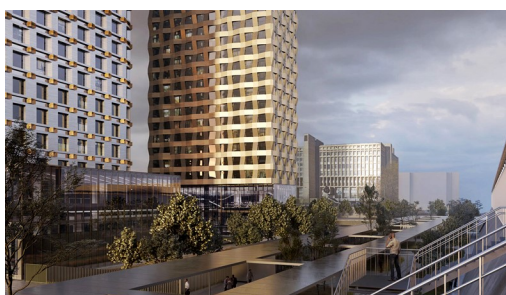
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанский проспект, д. 2 (м. «Рязанский проспект», м. «Текстильщики», м. «Нижегородская»)

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»

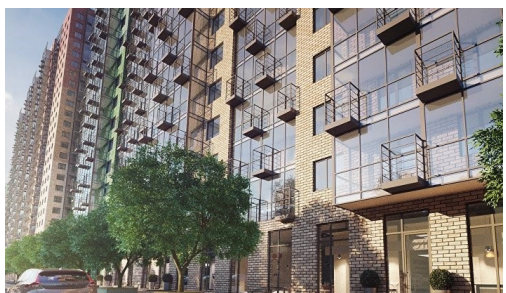
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

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.