



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



ЖК RiverSky

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В I КВ. 2019 Г.

- RiverSky / INGRAD
- «Событие» / «Донстрой»

КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ШТ.

2

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

113 (-3%)*

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

285 (+3%)*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

15 990 (-4%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 267 210 (-5%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

494 430 (-1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

51 722 110 (-4%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

234 170 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

17 823 330 (-1%)*

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К IV КВАРТАЛУ 2018 Г.

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

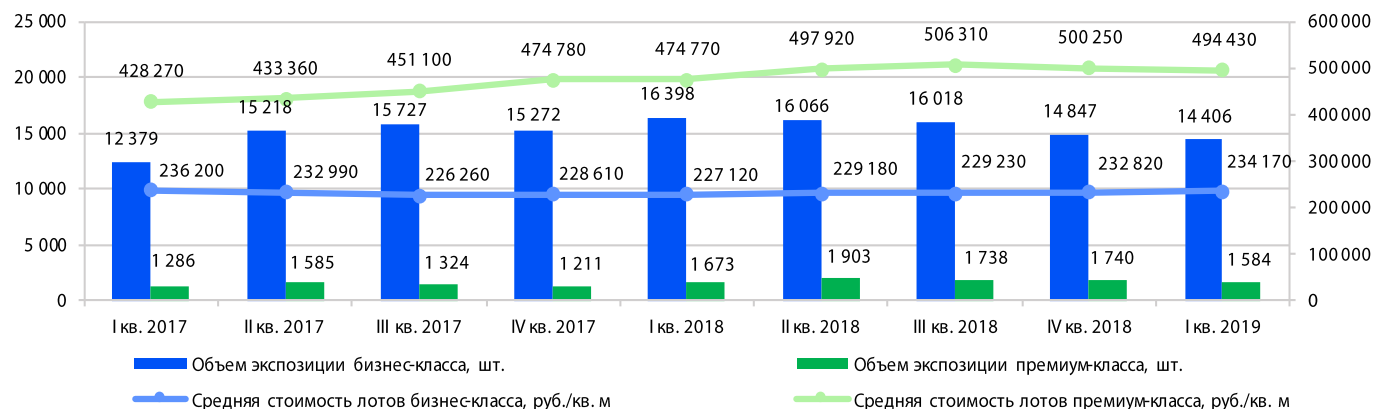
По итогам I квартала 2019 г. объем экспозиции в бизнес- и премиум-классе совокупно сократился на 4% по отношению к IV кварталу 2018 г. и составил 16,0 тыс. лотов общей площадью 1,27 млн кв. м. Данный факт обусловлен стабильно высоким спросом на фоне небольшого объема нового предложения. Так, по итогам отчетного периода продажи стартовали в 2 новых проектах с суммарным объемом текущей экспозиции менее 150 лотов, что является самым низким квартальным показателем с 2015 г. Также стоит отметить, что на долю новых корпусов, вышедших в составе

реализуемых проектов, приходится менее 5% экспозиции.

Ценовая ситуация в целом остается на стабильном уровне – средняя цена предложения 1 кв. м по отношению к IV кварталу 2018 г. в новостройках бизнес-класса увеличилась на 1% и составила 234 170 руб., в премиум-классе отмечено снижение на 1% до 494 430 руб. Вместе с тем наблюдается снижение бюджетов покупки, главным образом обусловленное сокращением средней площади квартир, что в свою очередь является следствием общего тренда последних лет – оптимизации планировочных решений.

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 I квартала 2019 г. в рассматриваемых сегментах отмечено сокращение количества реализуемых проектов до 113 (-3% относительно IV квартала 2018 г.), при этом количество экспонируемых корпусов выросло до 285 шт. (+3% соответственно).

В марте 2019 г. был объявлен официальный старт продаж в 2 новых масштабных проектах бизнес-класса. Однако учитывая факт того, что в реализации в составе комплексов поступил ограниченный пул лотов, данный факт не оказал существенного влияния на структуру предложения в целом по сегменту.

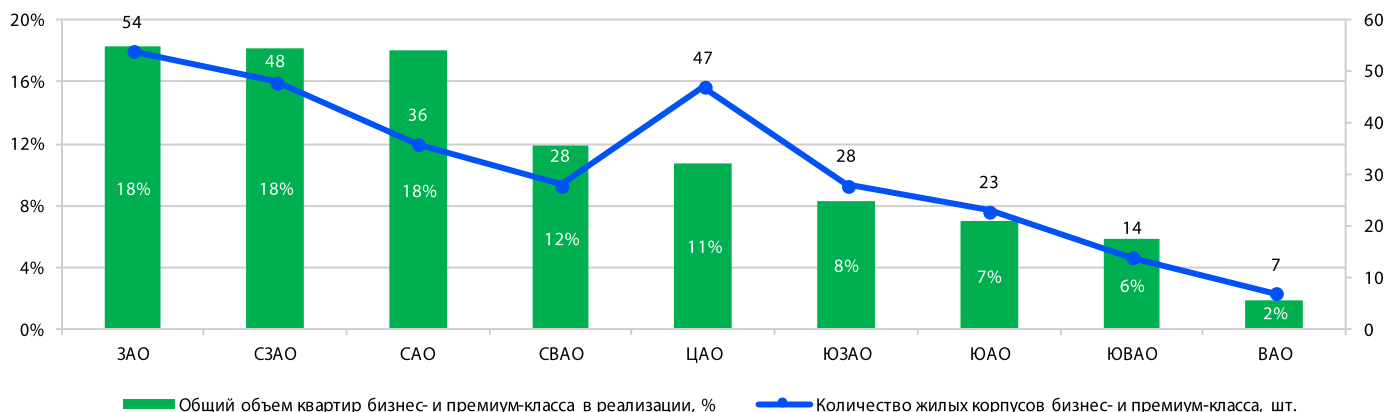
Компания «Донстрой» открыла реализацию квартир в проекте «Событие», являющимся частью нового квартала

в Раменках. Концепция квартала была разработана архбюро LDA Design и UHA London (Великобритания), а проект выполнен в современном европейском стиле. В первом корпусе запроектировано 396 квартир и 277 машиномест в подземном паркинге. Девелопером нового ЖК RiverSky выступает компания INGRAD. Расположенный на набережной Москвы-реки в Даниловском районе ЮАО проект будет включать в себя восемь жилых многоквартирных корпусов переменной этажности, объединенных встроенно-пристроенными подземными двухуровневыми автостоянками на 1 017 мест. Особенностью проекта является размещение пристроенных к многоквартирным корпусам блоков таунхаусов.

В I квартале 2019 г. отмечено снижение объема квартир в CAO (по количеству квартир -1% относительно IV квартала 2018 г.), в результате чего округ сместился на 3 место в рейтинге по объему экспозиции. Благодаря этому лидером рейтинга с минимальным преимуществом, стал ЗАО, где также отмечено снижение количества экспонируемых лотов (-1% соответственно). За счет выхода новых объемов и корпусов в уже реализуемых проектах на вторую позицию рейтинга поднялся СЗАО (+2% по количеству квартир к предыдущему кварталу). Стоит отметить, что округа в 3-ке лидеров рейтинга имеют сопоставимые объемы экспозиции и совокупно формируют 55% от общего предложения в рассматриваемых сегментах.

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

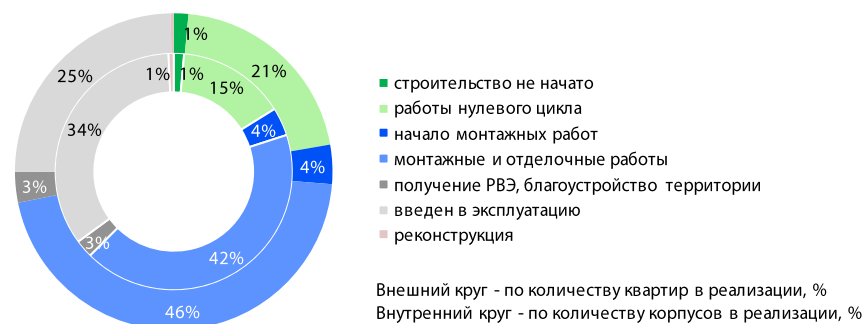
Источник: BEST-Novostroy



Минимальное количество выведенных в реализацию новых проектов оказало существенное влияние на распределение общего объема предложения по стадиям строительства. Доля экспозиции в новостройках на этапе подготовительных работ («строительство не начато») сократилась до 1% по количеству квартир в реализации (-6 п. п. относительно IV квартала 2018 г.). Также отмечен рост доли квартир в готовых корпусах до 25% (+5 п. п. соответственно), что характерно для данного периода времени и обусловлено увеличением объема вводимых в эксплуатацию корпусов, наблюдаемым в конце года.

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

Источник: BEST-Novostroy



По итогам I квартала 2019 г. в рассматриваемых сегментах структура предложения по количеству комнат не претерпела существенных изменений относительно предыдущего квартала.

В бизнес-классе наибольший объем экспозиции представлен 2-комнатными лотами (38% от общего объема) далее следуют 3-комнатные и 1-комнатные лоты (27% и 26% соответственно), замыкает список квартиры-студии, на их долю приходится всего 2% от общего количества экспонируемых лотов. Относительно структуры спроса текущее предложение имеет существенные отличия, что отражает текущий дисбаланс на рынке. Так, наиболее востребованными являются 1- и 2-комнатные квартиры (37% и 34% соответственно), на 3-комнатные приходится 23%, а доля студий составляет 3% от общего объема спроса.

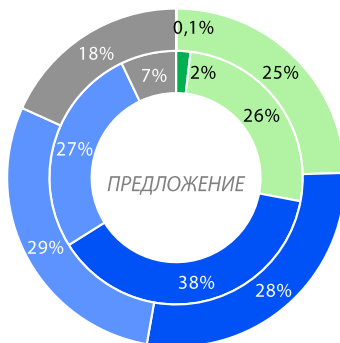
В структуре предложения новостроек премиум-класса отмечается рост доли 2-комнатных (+2 п. п. относительно IV квартала 2018 г.) и снижение доли 3-комнатных квартир (-1 п. п. соответственно). Данные типы лотов формируют наибольший объем предложения в рассматриваемом сегменте, их совокупная доля составляет более 57% в общем объеме экспозиции. В структуре спроса отмечается увеличение доли 1-комнатных и снижение доли 3-комнатных квартир. При этом стоит отметить, что средняя площадь реализованной в I квартале 2019 г. 1-комнатной квартиры увеличилась относительно предыдущего квартала на 3,2 кв. м, а 3-комнатной – снизилась на 3 кв. м.

Средняя площадь экспонируемых лотов показывает снижение практически по всем типам, исключением по итогам I квартала 2019 г. стали только 2- и 3-комнатные лоты в премиум-классе, у которых отмечена минимальная коррекция вверх.

Наиболее востребованным у покупателей жилья бизнес-класса среди административных округов стал ЗАО

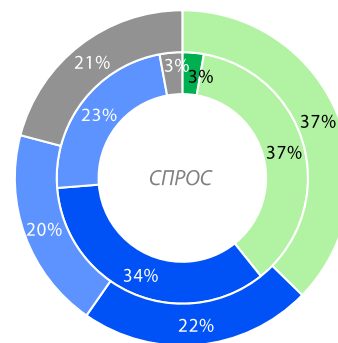
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: BEST-Novostroy



Внутренний круг - бизнес-класс
Внешний круг - премиум-класс

- студии (29,9 / 30,3)*
- 1-комнатные (46,4 / 49,9)*
- 2-комнатные (71,3 / 88,0)*
- 3-комнатные (99,6 / 124,5)*
- 4-комнатные и более (130,8 / 163,8)*



Внутренний круг - бизнес-класс
Внешний круг - премиум-класс

- студии (30,4 / нет)*
- 1-комнатные (44,8 / 55,8)*
- 2-комнатные (65,8 / 86,3)*
- 3-комнатные (90,3 / 105,2)*
- 4-комнатные и более (125,8 / 149,1)*

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



(20% от общего объема спроса), доля округа увеличилась на 1 п. п. относительно IV квартала 2018 г. На вторую позицию рейтинга сместился ЗАО (19%), показавший значительное снижение доли по итогам рассматриваемого

квартала (-6 п. п.). Далее следует ЗАО, увеличивший свою долю в общем объеме спроса на 4 п. п. относительно предыдущего квартала до 16%. В премиум-классе наибольший спрос отмечен в ЦАО, затем следует ЗАО, где наблюдается сокращение количества заключенных сделок. Третью строчку рейтинга, как и в предыдущем квартале, занимает ЗАО.

Несмотря на повышение ипотечных ставок в конце 2018 г., доля покупок с использованием данного инструмента в I квартале 2019 г. оставалась на высоком уровне (совокупно 46% от общего числа сделок в рассматриваемых сегментах).

По мнению консультантов «БЕСТ-Новострой», сохранение текущей тенденции сокращения объемов предложения в бизнес-классе при высоком уровне покупательской активности будет способствовать повышению цен в наиболее востребованных проектах.

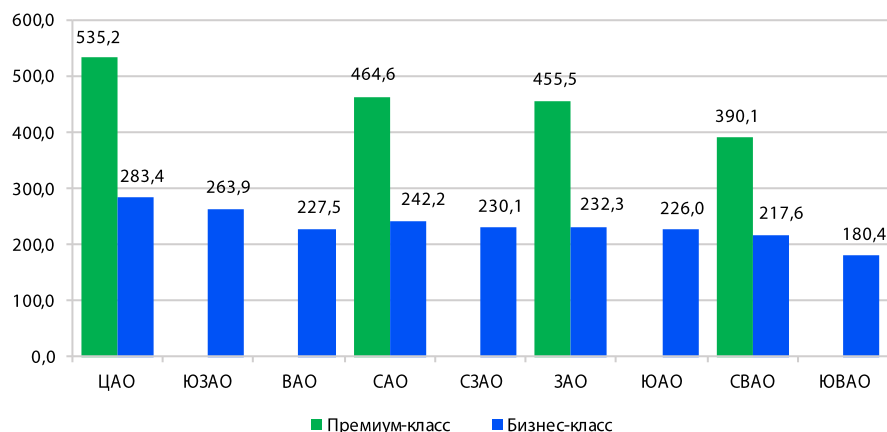
ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

В течение I квартала 2019 г. на первичном рынке жилья бизнес- и премиум-класса наблюдалась стабильная ценовая ситуация. В рассматриваемом периоде средняя цена 1 кв. м в новостройках бизнес-класса увеличилась на 1% и составила 234 170 руб. Выход в реализацию 2 новых жилых комплексов не оказал существенного влияния на уровень цен. Основные изменения цен как внутри проектов, так и в разрезе округов связаны с изменением структуры и объемов предложения, однако в некоторых комплексах отмечен существенный прирост стоимости, обусловленный повышением стадии строительной готовности.

В премиум-классе цена 1 кв. м снизилась на 1% и составила 494 430 руб. Стоит отметить, что в результате сокращения средней площади экспонируемых лотов (-3% относительно предыдущего квартала), средний бюджет покупки снизился на 4%.

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

Источник: BEST-Novostroy



Максимальный рост средней цены предложения среди проектов бизнес-класса зафиксирован в ЦАО, драйвером роста выступил ЖК «Пресня Сити», где отмечено значительное увели-

чение как объема экспонируемых лотов, так и средней стоимости. В ВАО наблюдается отрицательная динамика уровня цен, вызванная увеличением экспозиции в проектах по более привлекательным ценам.

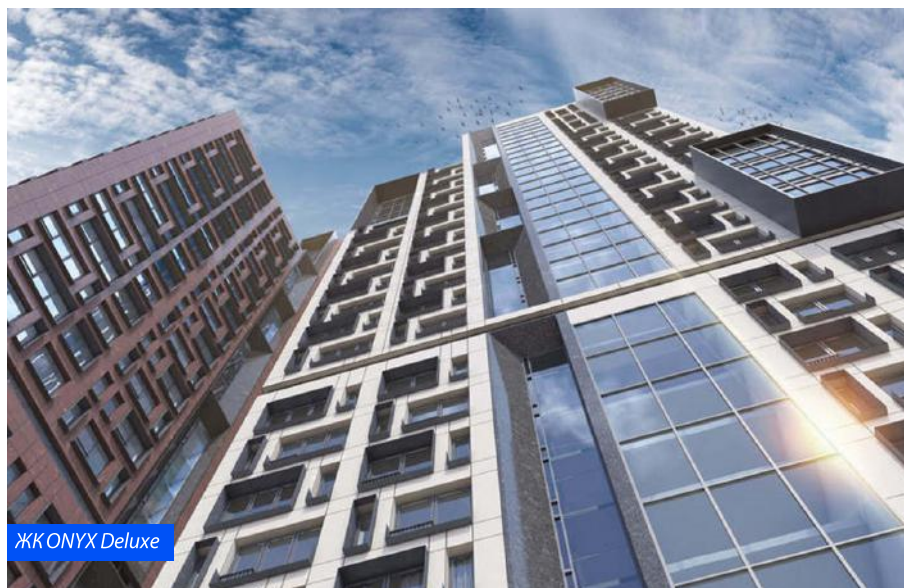
Минимальный бюджет покупки среди проектов бизнес-класса наблюдается в ЖК «Метрополия» – по состоянию на конец марта 2019 г. это единственный проект, где прайсовая стоимость лота находится ниже отметки в 5 млн руб.

В премиум-классе по итогам I квартала 2019 г. наблюдается разнонаправленная динамика уровня цен. Снижение средней цены 1 кв. м. отмечено в ЗАО, однако данный факт связан с сокращением объема экспонирования высокобюджетных лотов. Лидером по уровню средней цены 1 кв. м среди округов остается ЦАО, однако лоты с наиболее высокими бюджетами покупки представлены в ЗАО, что в первую очередь обусловлено их большей площадью.

В целом по итогам I квартала 2019 г. на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса наблюдается высокая покупательская активность. Способствуют этому вступающие в силу с 1 июля 2019 г. законодательные нововведения, в результате которых планируется переход от договоров долевого участия на схему с использованием эскроу-счетов. На этом фоне потенциальные покупатели стремятся быстрее совершить покупку, опасаясь дальнейшего повышения цен.

НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Вишневый сад», ЗАО	до 342 900 000	до 1 350 000
«Снегири-Эко», ЗАО	до 252 127 800	до 967 500
«Оливковый Дом», САО	до 209 709 000	до 607 850

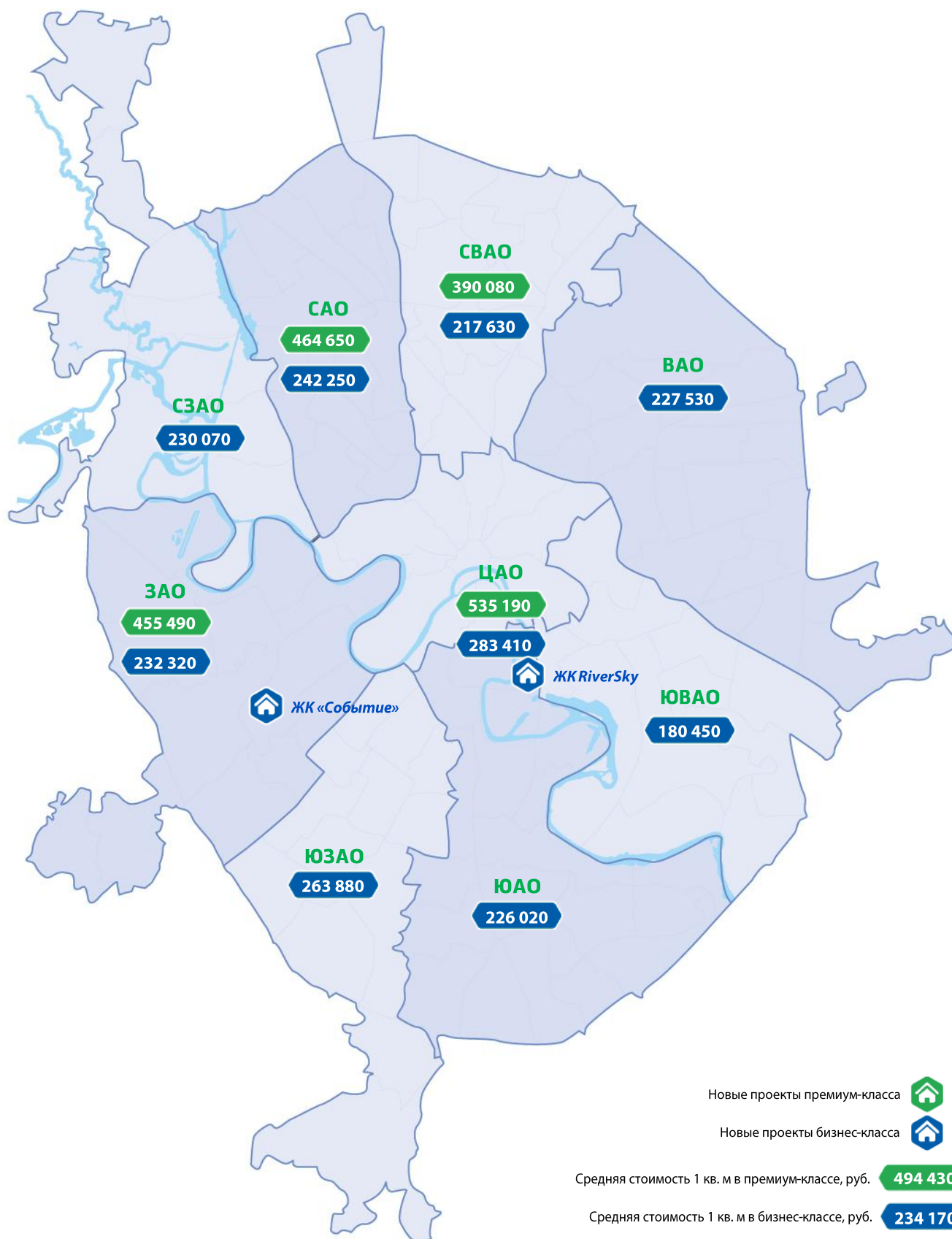
НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Метрополия», ЮВАО	от 4 426 800	от 143 000
«Рихард», САО	от 5 064 700	от 168 850
Big Time, СЗАО	от 5 144 800	от 172 200



ЖК ONYX Deluxe

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 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»

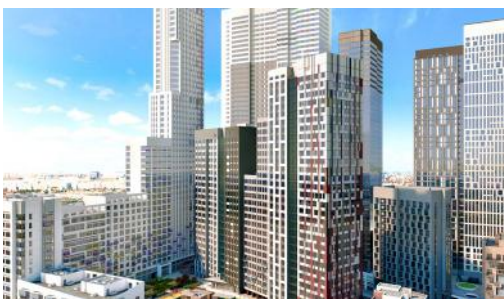
Адрес: г. Москва, ЗАО, Мичуринский проспект, вл. 56 (м. «Мичуринский проспект»)

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»

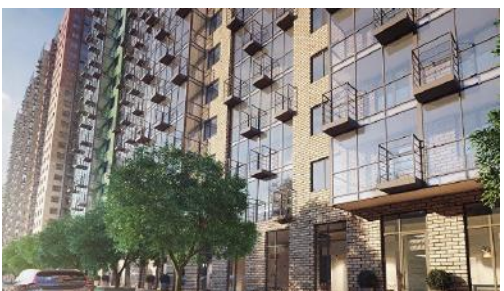
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

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.