



ОБЗОР РЫНКА

# НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ

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



ЖК «Квартал Некрасовка»

### НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В IV КВ. 2018 Г.

- «Квартал Некрасовка» / «Самолет Девелопмент»
- «Дмитровский парк» / ПИК
- «Талисман на Водном» / 3S GROUP
- «Талисман на Дмитровском»/ 3S GROUP
- «Тополя» / «Москапстрой-ТН»
- «Фонвизинский» / «РГ-Девелопмент»
- «Счастье на Семеновской» / «Лидер-Инвест»

КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ШТ.

**30** за 2018 г.

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**95 (+14%)\*\***

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**283 (-2%)\*\***

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

**15 880 (-26%)\*\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**947 074 (-24%)\*\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**161 710 (+8%)\*\***

Средний бюджет покупки, руб.

**11 176 780 (+17%)\*\***

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**119 380 (+7%)\*\***

Средний бюджет покупки, руб.

**7 907 660 (+25%)\*\***

\*\* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К IV КВАРТАЛУ 2017 Г.

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

В качестве знакового события для рынка недвижимости в 2018 г. необходимо отметить первый этап реформы механизма долевого строительства, в результате которого начался переход рынка к проектному финансированию. Поправки к 214-ФЗ\*\*\* вступили в силу с 1 июля 2018 г. Основные положения поправок включали введение эскроу-счетов, обязательное банковское сопровождение сделки, запрет жилищных сертификатов и ЖСК.

Второй этап реформы вступит в силу с 1 июля 2019 г., когда запланировано прекращение заключения договоров долевого строительства на рынке недвижимости. Целью реформы является

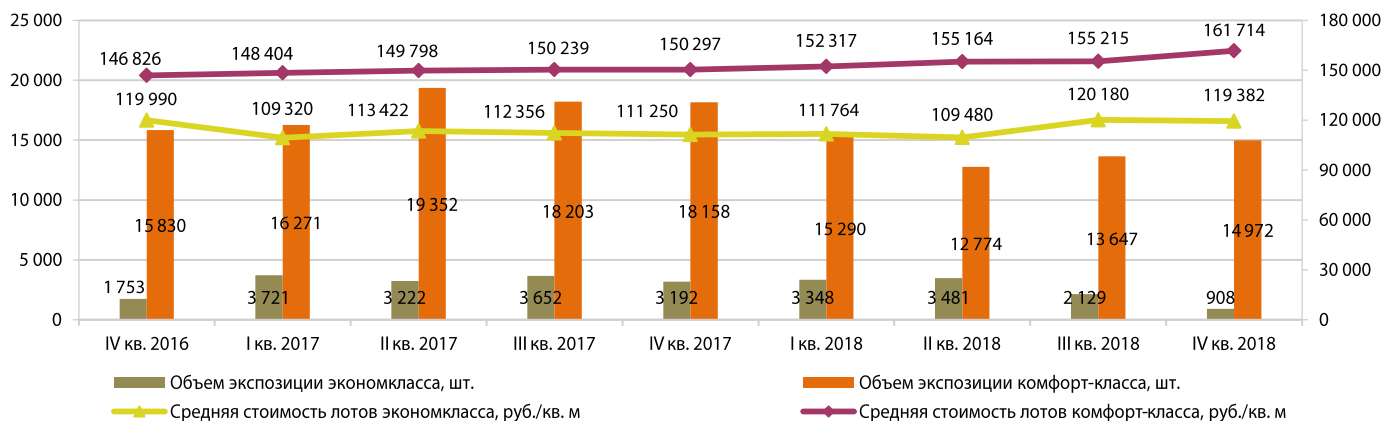
обеспечение гарантий для покупателей недвижимости, в том числе окончательное решение проблемы обманутых дольщиков.

Новые правила игры приведут к еще большей концентрации рынка, откуда будут вынуждены уйти небольшие компании. В отрасли останутся преимущественно девелоперы с надежными источниками финансирования, как собственного, так и банковского.

В краткосрочной перспективе в результате законодательных нововведений ожидается повышение стоимости жилья, а также активное поступление в продажу новых проектов – по крайней мере, до 1 июля 2019 г.

### 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

С точки зрения пополнения первичного рынка массового жилья новыми проектами девелоперская активность в течение 2018 г. оставалась высокой: продажи открылись в 30 жилых комплексах, причем 24 из них были выведены на рынок в течение II полугодия 2018 г. Данный показатель практически идентичен предыдущему 2017 г., когда на рынке стартовало 29 новых проектов.

Наибольший объем предложения по итогам отчетного периода приходился на ЮВАО, как по доле квартир в продаже (29%), так и по общему числу корпусов на реализации (79 шт.). В данном округе реализуются такие крупные проекты, как ЖК «Кварталы 21/19», «Некрасовка», «Люблинский парк». В IV квартале 2018 г. в ЮВАО продажи открылись в новом проекте

компании «Самолет Девелопмент» общей площадью 228 тыс. кв. м – «Квартал Некрасовка». А также в ЖК «Тополя», девелопером которого является компания «Москапстрой-ТН». На 2-м месте расположился ЮАО (17% от общего объема предложения), где в отчетном квартале стартовали продажи во 2-й очереди ЖК River Park. Закрывает тройку лидеров САО (16%), где на рынок вышли сразу 3 новых проекта: ЖК «Дмитровский парк» от компании ПИК и ЖК «Талисман на Водном» и «Талисман на Дмитровском» от нового игрока на рынке жилой недвижимости компании 3S GROUP.

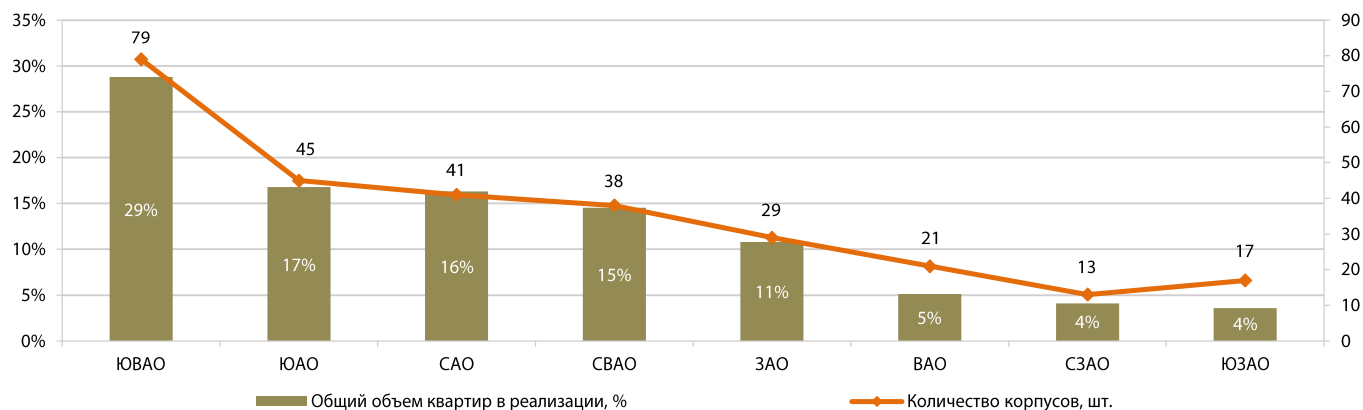
В результате по итогам IV квартала 2018 г. на рынке экспонировалось 95 проектов на 283 корпуса. По сравнению с IV кварталом 2017 г. общее число проектов на реализации вырос-

ло на 14%, в то время как общее число корпусов в продаже осталось практически неизменным. Однако отмечается значительное снижение объема предложения квартир по сравнению с IV кварталом 2017 г. как по количеству лотов (-26%), так и по площади экспозиции (-24%).

Сложившаяся ситуация объясняется, во-первых, завершением продаж в течение 2018 г. в ряде крупных проектов на несколько корпусов, таких как ЖК «Варшавское шоссе 141», «Фили Град» (1-я и 2-я очереди), «Золотая звезда», «Водный», «Life-Митинская Есорак». А также высоким уровнем покупательской активности, которая в течение года подстегивалась не только наличием скидок и акций, но и приближением срока прекращения регистрации ДДУ (1 июля 2019 г.).

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

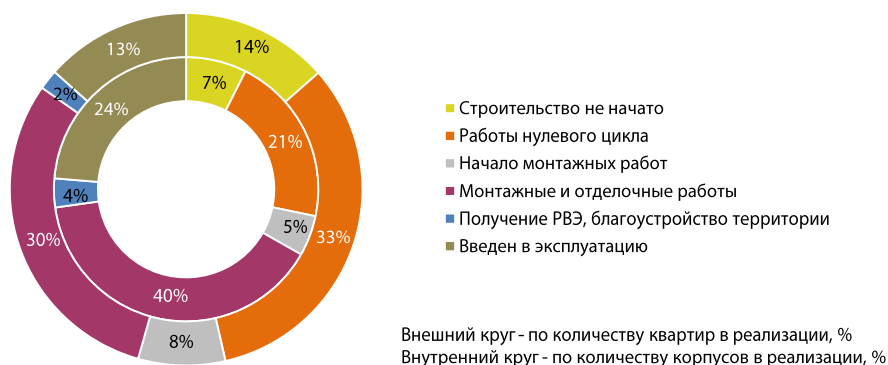
Источник: BEST-Novostroy



В результате обновления значительного объема первичного рынка массового жилья по итогам 2018 г. по сравнению с IV кварталом 2017 г. совокупная доля квартир в корпусах на стадии работ нулевого цикла и строительство которых не начато выросла в 2,5 раза и составила 47% от общего числа лотов в продаже, т. е. практически половину экспонируемого объема. Доля корпусов на стадии монтажных и отделочных работ практически не изменилась к аналогичному периоду 2017 г.: 40% от общего количества корпусов в продаже. Однако при этом число квартир, расположенных в таких корпусах, сократилось в 1,8 раза.

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

Источник: BEST-Novostroy





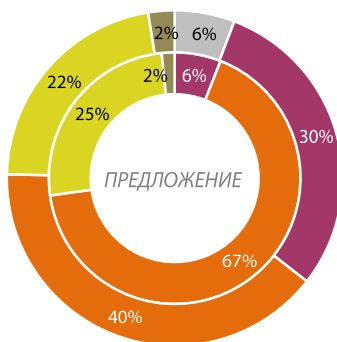
По итогам отчетного квартала стоит отметить стабильность структуры предложения квартир в сегменте комфорт-класса, которая в течение 2018 г. не претерпела значительных изменений. Несколько снизилась доля 1-комнатных квартир (-4 п. п. к IV кварталу 2017 г.) на фоне роста доли 3-комнатных квартир (+3 п. п.).

В структуре предложения квартир экономкласса стоит отметить преобладающую долю 2-комнатных квартир, 67%. Это объясняется, с одной стороны, особенностями планировочных решений панельных домов в ЖК «Некрасовка» и «Мой адрес на Базовской», которые составляли основу предложения по итогам IV квартала 2018 г. С другой стороны, востребованностью 1-комнатных квартир, которые занимают 36% в структуре спроса. Однако так как на долю квартир экономкласса приходится лишь 6% от общего предложения, смещение экспонируемого объема в сторону 2-комнатных квартир по рынку в целом не происходит.

Одной из отличительных особенностей 2018 г. является высокий объем нового предложения, который от года к году продолжает расти. Так, по итогам IV квартала 2018 г. доля квартир в корпусах, поступивших в продажу в течение 2018 г., составляла 64% от общего объема предложения. Тогда как по итогам IV квартала 2017 г. аналогичный показатель составлял 50%. При этом основной объем нового предложения выходит на рынок на начальных стадиях строительства. Готовые квартиры во введенных домах в объеме нового предложения практически отсутствуют. Сложившаяся ситуация получила отражение и в структуре рынка по стадии строительной готовности, где объем квартир в корпусах на начальных и нулевых стадиях строительства составил практически половину предложения по итогам IV квартала 2018 г. Обновление первичного рынка массо-

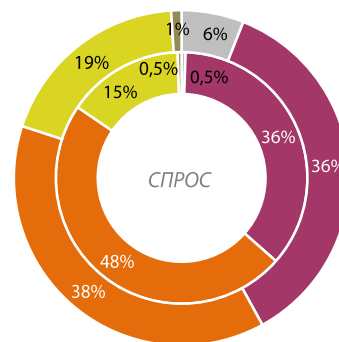
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА ПО ТИПАМ КВАРТИР  
В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: BEST-Novostroy



Внутренний круг - экономкласс  
Внешний круг - комфорт-класс

- студии (25,9 / -)\*
- 1-комнатные (41,3 / 36,3)\*
- 2-комнатные (62,1 / 60,0)\*
- 3-комнатные (84,5 / 80,3)\*
- 4-комнатные и более (114,29 / 111,8)\*



Внутренний круг - экономкласс  
Внешний круг - комфорт-класс

- студии (25,1 / 30,0)\*
- 1-комнатные (40,6 / 37,0)\*
- 2-комнатные (60,9 / 59,3)\*
- 3-комнатные (83,0 / 79,6)\*
- 4-комнатные и более (106,9 / 97,2)\*

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



ЖК «Дмитровский парк»

вого жилья происходило не только по причине значительного объема нового предложения, но и благодаря высокому уровню спроса, который достиг максимума в IV квартале 2018 г.: в этот период была реализована треть всего

объема продаж за 2018 г. в сегменте комфорт- и экономкласса. При этом наибольшая покупательская активность наблюдалась в ЮВАО и ЗАО, где было зарегистрировано 25% и 18% от общего числа сделок соответственно. ЮВАО является лидером среди столичных округов по объему предложения, помимо этого на этот округ приходится 55% предложения квартир в экономклассе. В ЗАО реализуется не так много проектов. Однако 80% предложения по итогам IV квартала 2018 г. составили квартиры в корпусах, вышедших в продажу во втором полугодии 2018 г., которые преимущественно находятся на начальных стадиях строительства и, соответственно, характеризуются доступной стоимостью.

**В течение 2018 г. первичный рынок массового жилья отличался высокой покупательской и девелоперской активностью. В качестве тенденции рынка стоит отметить рост предложения квартир с каким-либо видом отделки: по сравнению с IV кварталом 2016 г. доля таких квартир увеличилась практически вдвое, до 64%**

## ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам IV квартала 2018 г. средневзвешенная цена квадратного метра продемонстрировала рост по отношению к аналогичному периоду 2017 г. практически по всем округам. Стоимость квартир в сегменте комфорт-класса составила 161 714 руб. за кв. м (+8% к IV кварталу 2017 г.), а в сегменте экономкласса показатель вырос на 7% до 119 382 руб. за кв. м.

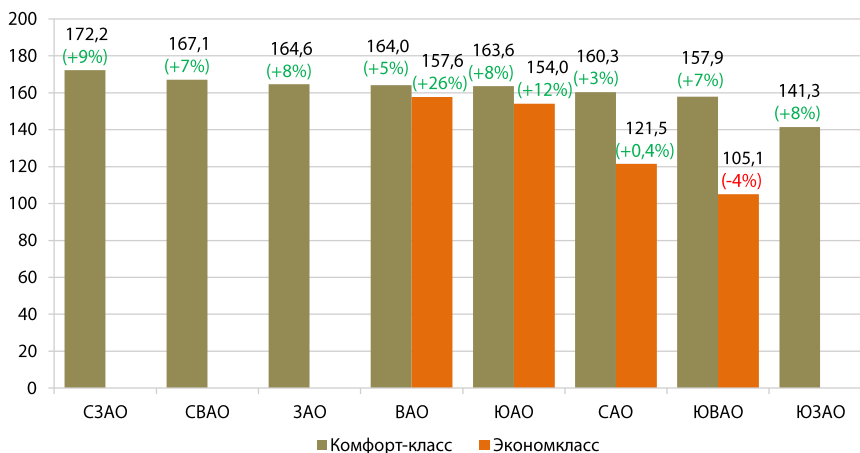
Положительная динамика зафиксирована, несмотря на значительный объем нового предложения на начальных стадиях строительства, поступивший в продажу в течение 2018 г. Среди основных причин роста стоимости, помимо законодательных нововведений, стоит выделить повышение доли квартир в корпусах, где предусмотрен какой-либо вид отделки: по итогам IV квартала 2018 г. доля таких квартир выросла до 64%: +19 п. п. к IV кварталу 2017 г., когда данный показатель составлял 45%. А также поступление в продажу новых корпусов по ценам выше среднерыночных.

В сегменте комфорт-класса повыше-

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

Источник: BEST-Novostroy

РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2017 Г.



ние стоимости квадратного метра по отношению к IV кварталу 2017 г. является достаточно равномерным в разрезе округов (в пределах 7-9%) и соотносится с ростом по сегменту в целом (+8%). Исключение составляют ВАО и САО, где увеличение средней стоимо-

сти квадратного метра составило 5% и 3% соответственно.

В САО небольшой рост показателя объясняется наличием разнонаправленных тенденций. С одной стороны, повышение стоимости за счет увеличения доли квартир с каким-либо видом отделки с 38% по итогам IV квартала 2017 г. до 49% по итогам отчетного периода. С другой стороны, нивелирование роста благодаря пополнению экспозиции новыми проектами и корпусами: доля квартир в корпусах на начальных и нулевых стадиях строительства выросла с 7% до 67%. В результате общий рост средней стоимости квадратного метра за год составил лишь 3%. В ВАО, несмотря на снижение доли квартир с отделкой, общий рост стоимости произошёл за счет повышения строительной готовности корпусов, а также поступления в продажу новых проектов по ценам выше среднерыночных.

В сегменте экономкласса по итогам IV квартала 2018 г. экспонировалось всего лишь 6 проектов, 3 из которых сосредоточены в ЮВАО. В округе отмечено снижение средней цены квадратного метра на 4 п. п. к IV кварталу 2017 г., обусловленное сокращением доли квартир во введенных в эксплуатацию корпусах с 38% до 10%. Значительный рост стоимости средней цены квадратного метра в ВАО (+26%) и ЮАО (+12%) связан с поступлением в продажу новых проектов/корпусов по более высокой цене.

НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
River Park (Фаза 2), ЮАО	до 39 168 000	до 361 910
«Савеловский Сити», СВАО	до 35 463 000	до 234 590
«Счастье в Садовниках», ЮАО	до 33 650 000	до 250 000

НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Мякинино парк», ЗАО	от 3 292 740	от 108 400
«Столичные поляны», ЮЗАО	от 3 615 800	от 113 100
«Квартал Некрасовка», ЮВАО	от 3 637 840	от 90 430



ЖК «Фонвизинский»





## 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 «ГОРОДСКИЕ ИСТОРИИ»

**Адрес:** г. Москва, НАО, пос. Внуковское, д. Рассказовка, ул. Корнея Чуковского, ул. Анны Ахматовой, корп. 1-3 (м «Рассказовка»)

**Девелопер:** АО «УЭЗ»

**Этажность:** 19–23 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 27,8–88,3 кв. м / студии, 1, 2, 3

**Описание проекта:** комплекс комфорт-класса на высокой стадии строительной готовности расположен в окружении Ульяновского лесопарка и в непосредственной близости от метро - всего 20 метров до ст. метро «Рассказовка».



### 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 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 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 «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.