



ЖК Aquatoria

АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

НОЯБРЬ 2018

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	СТР. 2
НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА.....	СТР. 3
НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА.....	СТР. 4
РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ.....	СТР. 5
НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ.....	СТР. 6

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ЭЛИТНОГО КЛАССА

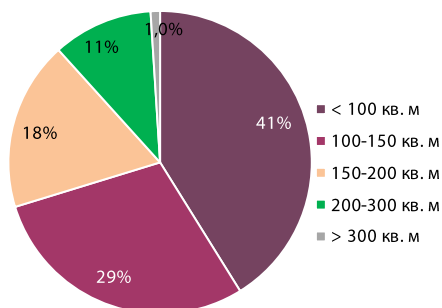
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В отчетном периоде зафиксировано снижение объема экспозиции элитных лотов вследствие вымывания предложения и регулирования состава экспозиции в отдельных проектах.

В ноябре 2018 г. снижение удельного показателя стоимости и среднего предлагаемого бюджета элитных квартир обусловлено выходом в реализацию нового объема предложения.

В сегменте элитных апартаментов существенных изменений в уровне цен не зафиксировано, коррекция средних стоимостных показателей составила не более 1% за месяц.

СТРУКТУРА СПРОСА



В НОЯБРЕ 2018 Г. НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ В 1 НОВОМ ПРОЕКТЕ



В отчетном периоде отмечалась достаточно высокая для элитного рынка покупательская активность, что обусловлено широким ассортиментом квартир и апартаментов в новостройках на различных стадиях строительной готовности и привлекательными условиями покупки.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В НОЯБРЕ 2018 Г.

- ЖК White Khamovniki / Capital Group / Хамовники

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.
квартиры / апартаменты / смешанные

30 / 24 / 4

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ЕД.
квартиры / апартаменты

765 (-1%)* / 852 (-2%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

113 (-1%)* / 97 (-1%)*

КВАРТИРЫ

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

829 800 (-2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

128 917 340 (-2%)*

АПАРТАМЕНТЫ

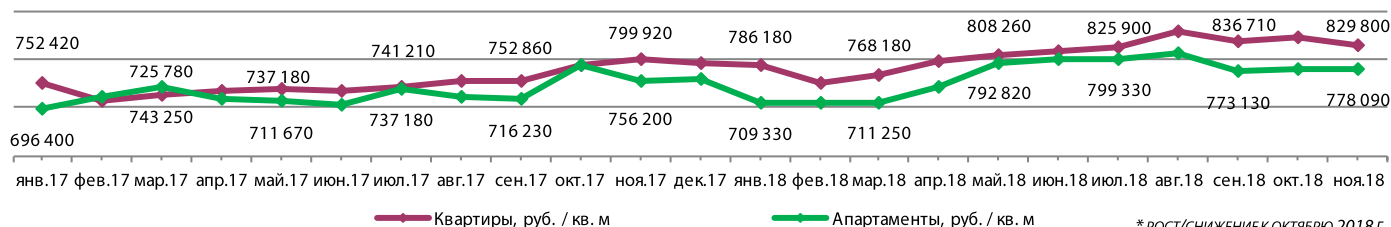
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

778 090 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

92 349 750 (+1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

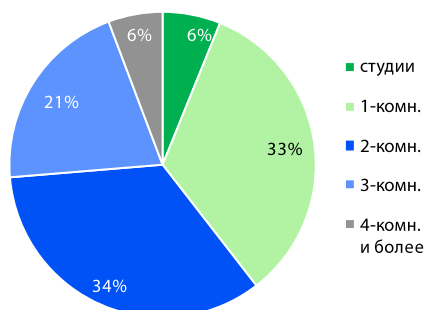
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Рост объема экспозиции за счет выхода новых корпусов в ноябре 2018 г. характерен для премиум-класса, при этом в бизнес-классе сохраняется отрицательная динамика предложения.

В проектах бизнес-класса сохраняется тенденция увеличения доли сделок с использованием заемных средств: рост до 46% от общего объема спроса (+2 п. п. к октябрю 2018 г.)

В сегменте премиум-класса наблюдается изменение структуры предложения, за счет вымывания лотов минимальных площадей отмечается рост среднего предлагаемого бюджета на 8 п. п.

СТРУКТУРА СПРОСА



В НОЯБРЕ 2018 Г. НА РЫНОК НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА ВЫШЛО 2 НОВЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСА

В отчетном периоде наблюдается рост спроса на студии и 1-комнатные лоты, доля которых увеличилась на 2 и 5 п. п. соответственно. Изменения обусловлены переходом в активную стадию продаж проектов, вышедших на рынок в августе и сентябре 2018 г.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В НОЯБРЕ 2018 Г.

- ЖК «Медный 3.14» / премиум-класс / Capital Group / ЦАО
- ЖК Aquatoria / бизнес-класс / Wainbridge / CAO



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ЕД.

116

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ЕД.

284 (+3%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ЕД.

17 006 (-1%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 363 631 (-1%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

493 420 (-1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

56 681 550 (+8%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

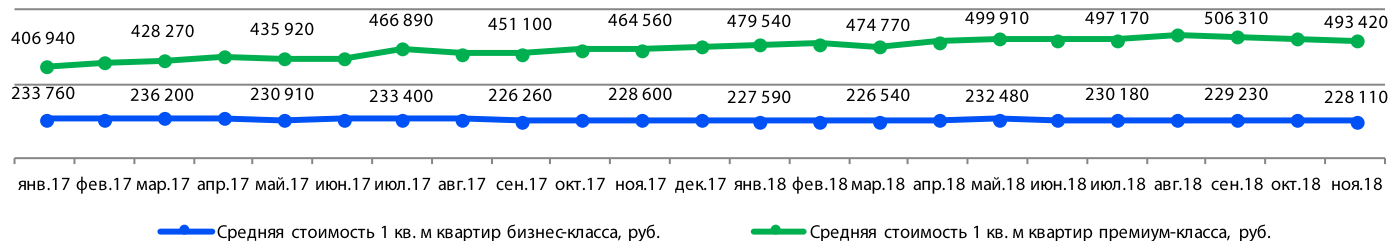
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

228 110 (-1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

17 589 860 (0%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

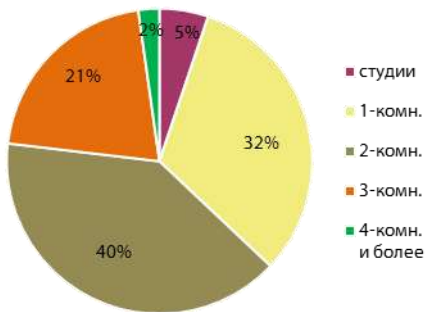
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В ноябре 2018 г. более 70% от общего объема предложения квартир в корпусах на реализации сосредоточено в рамках 4 округов: ЮВАО (28%), САО (16%), ЮАО (16%) и СВАО (14%).

Увеличение экспозиции в комфорт-классе за счет выхода 10 новых корпусов в рамках уже реализуемых проектов повлекло за собой рост цен на 1% до 158 810 руб. за кв. м.

Средняя цена предложения в новостройках экономкласса за месяц выросла на 4% до 123 947 руб. за кв. м, что главным образом обусловлено изменением структуры экспозиции.

СТРУКТУРА СПРОСА



В НОЯБРЕ 2018 Г. НА РЫНКЕ МАССОВОГО ЖИЛЬЯ СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ В 1 НОВОМ ПРОЕКТЕ КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам ноября 2018 г. средневзвешенная цена на рынке новостроек массового сегмента находилась на уровне **156 013 руб./кв. м (+2% к предыдущему периоду)**. Структура спроса не претерпела значительных изменений, по-прежнему наиболее востребованы 1- и 2-комнатные квартиры.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В НОЯБРЕ 2018 Г.

- ЖК «Тополя»** / комфорт-класс / Москаптрой-ТН / ЮВАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

98

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

285 (+3%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

17 394 (+4%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

1 036 980 (+4%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

158 810 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

11 072 440 (+2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

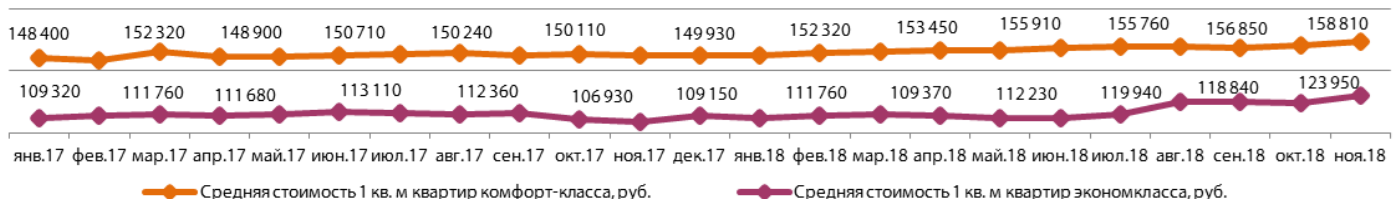
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

123 950 (+4%)*

Средний бюджет покупки, руб.

8 144 240 (+1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

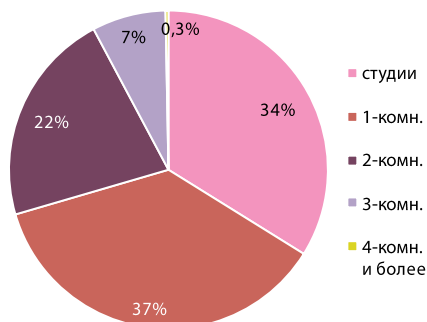
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В ноябре 2018 г., несмотря на пополнение рынка новым комплексом апартаментов в стиле Loft, общий объем экспозиции во всех сегментах, кроме комфорт-класса, сократился.

В премиум- и комфорт-классе отмечена небольшая положительная коррекция цен на уровне 1% за месяц, обусловленная изменением структуры предложения апартаментов.

Четверть экспонируемых на рынке апартаментов предлагается наряду с квартирами в составе мультиформатных жилых комплексов с широким набором объектов инфраструктуры.

СТРУКТУРА СПРОСА



В НОЯБРЕ 2018 Г. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ КОМПЛЕКСОМ LOFT-АПАРТАМЕНТОВ



Благодаря привлекательным условиям покупки апартаментов, действующим в ноябре 2018 г., покупательская активность сохраняется на умеренно высоком уровне, при этом основной объем спроса приходится на лоты минимальных площадей – студии и 1-комнатные.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В НОЯБРЕ 2018 Г.

- «Красная стрела» / бизнес-класс / «Хлебозавод №9» / ЦАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

83

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

134 (-4%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

8 040 (-5%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

525 517 (-6%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

471 280 (+1%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

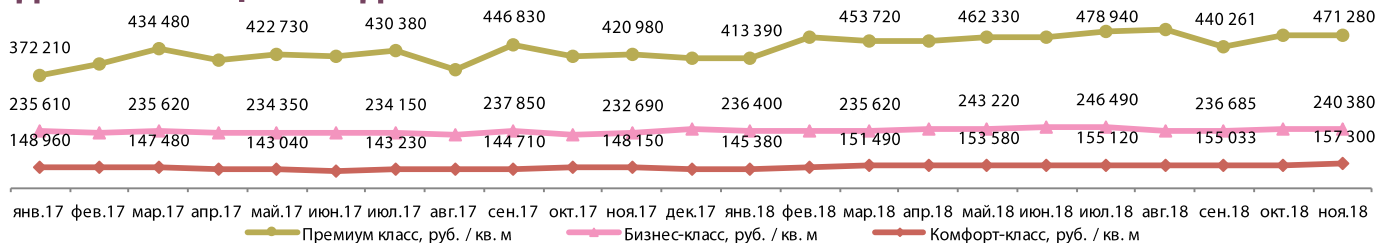
240 380 (0%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

157 300 (+1%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

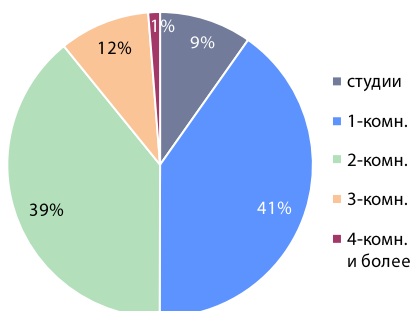
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам ноября 2018 г. зафиксировано значительное снижение объема предложения, что обусловлено временным снятием с реализации существенного количества квартир.

Рост прайсовых цен за счет повышения строительной готовности проектов повлек за собой положительную динамику ценовой конъюнктуры рынка новостроек Новой Москвы в целом.

В отчетном периоде в 2 жилых комплексах комфорт-класса, которые находились на финальной стадии реализации, были завершены первичные продажи.

СТРУКТУРА СПРОСА



8 КОРПУСОВ В УЖЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТАХ ВЫШЛИ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК НОВОЙ МОСКВЫ В ТЕЧЕНИЕ НОЯБРЯ 2018 Г.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в ближайшей перспективе на первичном рынке жилья Новой Москвы прогнозируется сохранение высокого уровня спроса, а также некоторое увеличение доли сделок с использованием заемных средств.

САМЫЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ В НОВОЙ МОСКВЕ *

- ЖК «Переделкино Ближнее / эконом/комфорт-класс / ГК «Абсолют» / НАО
- ЖК «Бунинские луга» / комфорт-класс / ГК ПИК / НАО
- ЖК «Первый Московский» / эконом/комфорт-класс / ГК «Абсолют» / НАО
- ЖК «Новые Ватулино» / эконом/комфорт-класс / «Инвестраст» / НАО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

34

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

154 (0%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

9 211 (-14%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

506 187 (-14%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

128 150 (+3%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

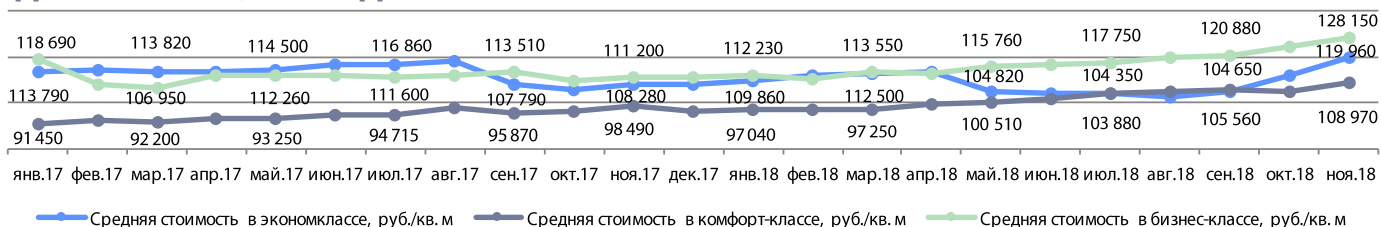
108 970 (+4%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

119 960 (+7%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



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.