



ОБЗОР РЫНКА

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

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ



Апарт-комплекс «Данилов Дом»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В IV КВ. 2018 Г.

- Mitte / Hutton Development
- Red7 / «Основа»
- Sinatra / Glincom
- «Данилов Дом» / «СМУ-6 Инвестиции»
- «Красная стрела» / «Хлебозавод №9»
- «Лофт ФМ» / «Колди»

КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ШТ.

22 за 2018 г.

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

85 (+8%)*

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

141 (+7%)*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

8 937 (+1%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

552 744 (+4%)*

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, %

Премиум / Бизнес / Комфорт

5% / 61% / 34%

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

466 730 (+13%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

237 880 (-2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

155 580 (+7%)*

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К IV КВАРТАЛУ 2017 Г.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ ПРЕМИУМ-, БИЗНЕС- И КОМФОРТ-КЛАССА ПО ИТОГАМ 2018 Г.

Доля апартментов в общем объеме первичного рынка г. Москвы в старых границах остается стабильной на протяжении последних нескольких лет и составляет порядка 20%. Несмотря на не столь значительные показатели, рынок апартментов достаточно активно развивается – в 2018 г. стартовали продажи в 22 апартментных комплексах, большую долю которых занимают проекты небольшого масштаба, расположенные в центральной части города и других привлекательных районах. Кроме того, в 2018 г. были завершены первичные продажи в ряде успешных проектов, таких как Only, «Лайнер», «Фили-Град» и других.

Однако, несмотря на достаточно существенное обновление экспозиции и пополнение рынка новыми проектами, совокупный объем предложения за прошедший год увеличился незначительно и составил почти 9 тыс. лотов в рассматриваемых сегментах (без учета элитного класса). Общее количество корпусов первичного рынка насчитывает 141 шт. в рамках реализации 85 проектов.

По оценкам консультантов «БЕСТ-Новострой», дальнейшее развитие рынка апартментов 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

В IV квартале 2018 г. на первичный рынок апартментов г. Москвы вышло 5 новых проектов бизнес-класса и 1 комплекс апартментов премиум-класса «Данилов Дом», расположенный в Даниловском районе ЮАО, от компании «СМУ-6 Инвестиции». 12-этажный объект нового строительства рассчитан на 28 апартментов с отделкой white box. Также среди вышедших за рассматриваемый период проектов 3 апартментных комплекса представляют собой объекты реконструкции: Sinatra, «Красная стрела» и «Лофт FM», все они расположены в ЦАО и позиционируются в сегменте бизнес-класса.

На фоне выхода новых проектов в 2018 г. произошли некоторые изменения в структуре предложения по окру-

гам г. Москвы в целом. Наибольшее изменение затронуло СВАО, доля которого за год увеличилась в 2,5 раза за счет реализации достаточно масштабных проектов, в том числе и комплексов смешанного формата. Большинство предложений в СВАО при этом представлено апартментами комфорт-класса.

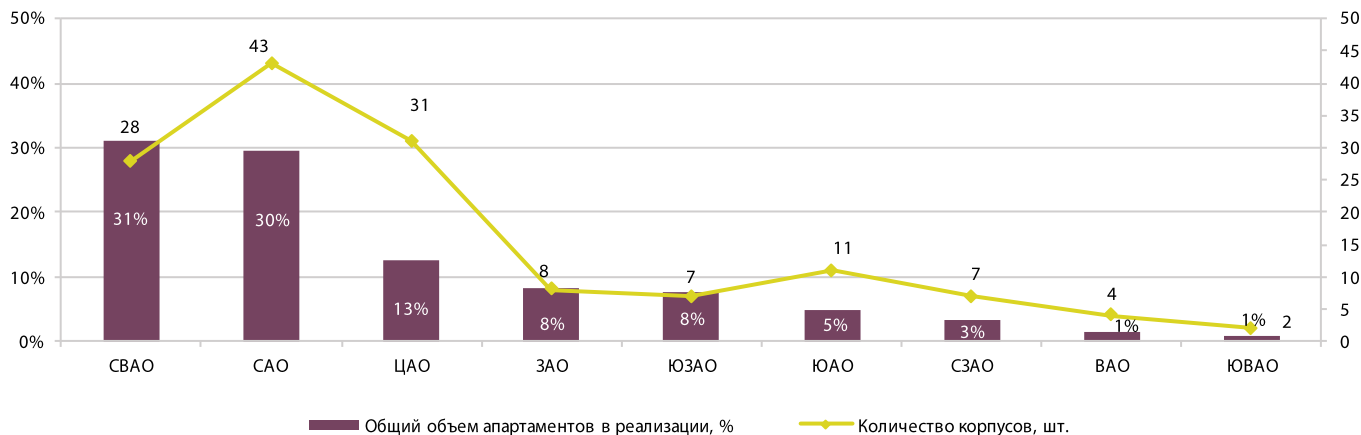
САО и ЦАО продолжают удерживать лидирующие позиции рейтинга округов по объему предложения апартментов, однако именно в ЦАО отмечены наиболее существенные качественные изменения за счет выхода в реализацию в 2018 г. 10 апартментных комплексов бизнес- и премиум-класса, в 8 из которых предлагаются лоты с отделкой от застройщика (чистой или white box).

В 2018 г. в Даниловском районе ЮАО стартовали продажи в 6 новых комплексах апартментов, однако доля округа в общем объеме предложения в сравнении с IV кварталом 2017 г. не изменилась. Наименьший объем предложения апартментов в старых границах г. Москвы по-прежнему представлен в ВАО и ЮВАО.

В целом изменение структуры рынка апартментов в распределении по округам города свидетельствует об усилении концентрации первичного предложения в отдельных наиболее привлекательных локациях, к которым относятся центральные районы города, а также территории с хорошей транспортной доступностью и уровнем обеспеченности объектами инфраструктуры.

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

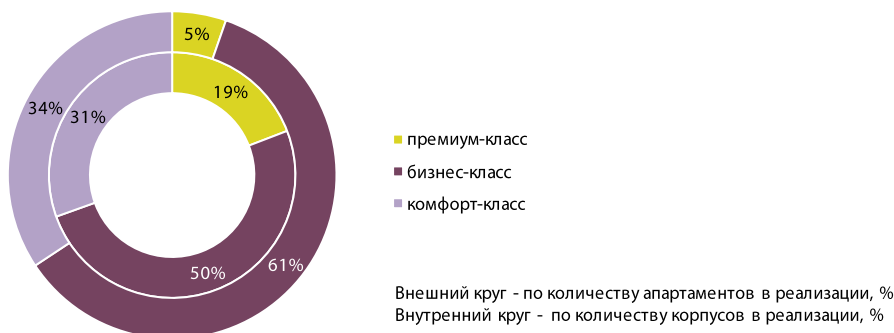
Источник: BEST-Novostroy



На фоне существенного обновления экспозиции структура предложения по классам скорректировалась в сторону укрепления позиции бизнес-класса, на долю которого по итогам IV квартала 2018 г. приходится 61% по числу лотов на реализации и 50% экспозиции по корпусам. В то же время предложение премиум-класса за счет преимущественно небольшого масштаба проектов составляет лишь 5% по числу лотов и 19% по количеству корпусов. Комфорт-класс в 2018 г. пополнялся в большей степени за счет экспозиции наряду с квартирами в комплексах смешанного формата: «Level Амурская», «Город», «Летний сад» и др.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА, %

Источник: BEST-Novostroy



По итогам IV квартала 2018 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.

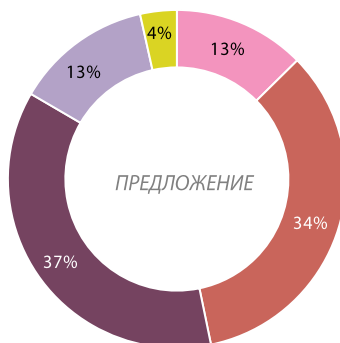
Изменение структуры спроса по итогам рассматриваемого периода продемонстрировало большую востребованность классических студий и 1-комнатных апартментов: на их долю приходится 24% и 39% заключенных ДДУ соответственно.

Надо отметить, что объемы поглощения на рынке апартментов не сопоставимы с активно развивающимся рынком жилья, однако за счет правильного позиционирования проектов и удачных локаций апартменты остаются востребованными среди покупателей определенной целевой аудитории. Так, по итогам 2018 г. зафиксирован рост числа сделок по ДДУ на 30% в сравнении с результатами 2017 г. При этом доля ипотеки за год сократилась на 5 п. п. до 27% от общего числа покупок апартментов.

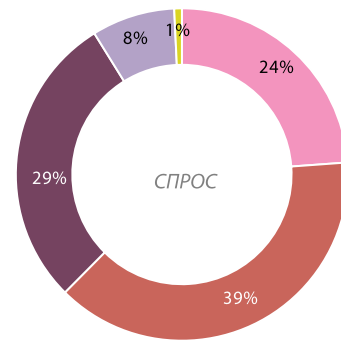
Среди проектов с наиболее высокими показателями реализации в 2018 г. (совокупного объема и средних темпов продаж) можно выделить комплексы апартментов Only, «Ye’s Ботанический Сад», «Level Амурская» и Neva towers, средние темпы продаж в этих проектах в 2018 г. составляли порядка 20-30 лотов в месяц, в то время как по большинству других реализуемых на рынке апартментных комплексов данный показатель варьируется от 5 до 18 лотов в месяц в зависимости от класса позиционирования и

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

Источник: BEST-Novostroy



- студии (28,8)*
- 1-комнатные (44)*
- 2-комнатные (67,1)*
- 3-комнатные (96,7)*
- 4-комнатные и более (149,4)*



- студии (28,2)*
- 1-комнатные (41,8)*
- 2-комнатные (60,1)*
- 3-комнатные (95,3)*
- 4-комнатные и более (152,5)*

*Средняя площадь апартментов, кв. м



предлагаемого бюджета покупки. Стоит отметить, что развитие рынка апартментов в условиях высокой конкуренции со стороны рынка жилья идет параллельно с ростом качества предлагаемого в данном формате продукта. В результате чего наблюда-

емая в последние годы тенденция увеличения предложения апартментов с отделкой от застройщика продолжилась и в 2018 г. Так, из 23 проектов, вышедших на рынок в отчетном периоде, отделка от застройщика представлена в 18 комплексах, причем не только в массовом сегменте, но и в высокобюджетных проектах. Надо сказать, что застройщики все более внимательно относятся к данной опции, предлагая покупателям возможность выбора среди предложенных вариантов дизайнерской отделки. Принимая во внимание особенности целевой аудитории и ее отличия от формата квартир, наличие отделки в комплексе зачастую является драйвером принятия решения о покупке.

Ключевыми факторами востребованности апартментов остаются качественные характеристики продукта в сочетании с адекватным ценообразованием и удачное расположение с точки зрения транспортной доступности и наличия объектов инфраструктуры

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ

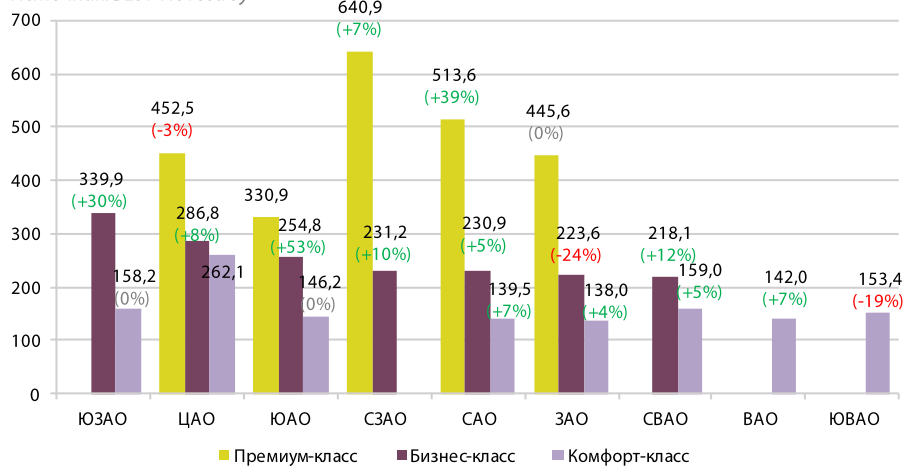
По итогам IV квартала 2018 г. средний уровень цен на апартаменты в г. Москве без учета элитного класса в сравнении с аналогичным периодом прошлого года остался без изменения и зафиксирован на уровне 221 800 руб. за кв. м. Однако ценообразование в разрезе отдельных классов на рынке апартаментов корректировалось значительно. Наибольшие изменения коснулись комфорт- и премиум-класса. В массовом сегменте рост цен составил 7% в сравнении с IV кварталом 2017 г., что связано в большей степени с увеличением стадии строительной готовности и завершением продаж в ряде проектов.

В премиум-классе увеличение среднего показателя стоимости квадратного метра обусловлено большей концентрацией проектов в центральных районах города, а также наличием отделки от застройщика в составе большинства вышедших на рынок в 2018 г. проектов. В результате произошедших изменений средняя стоимость

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

Источник: BEST-Novostroy

РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2017 Г.



апартаментов комфорт-класса по итогам 2018 г. зафиксирована на уровне 155 580 руб. за кв. м, премиум-класса – 466 730 руб. за кв. м. На фоне увеличения объема предложения апартаментов бизнес-класса средний показатель

стоимости квадратного метра несколько сократился и составил 237 880 руб. (-2% к концу 2017 г.).

В сложившихся на рынке условиях немаловажную роль в привлечении покупателей играют действующие акции и скидки от застройщика, которые в 2018 г. предлагались повсеместно. Средняя величина скидки при 100%-ной оплате или оплате с привлечением ипотеки составляет от 2 до 7%, однако в преддверии новогодних праздников или в период действия специальных акций скидки увеличивались до 15-20% на отдельные пулы апартаментов. Также во многих проектах было возможно предоставление индивидуальных скидок при обращении в офис продаж и выборе конкретного апартамента. Популярной альтернативой ипотеке не только на рынке жилья, но и апартаментов в последнее время становится рассрочка платежа от застройщика, предусматривающая различные варианты и схемы, в том числе и беспроцентные.

Таким образом, покупательская активность на рынке апартаментов поддерживается, с одной стороны, действующими программами лояльности от застройщиков. С другой стороны, предложения с более привлекательными качественными характеристиками и более доступным в сравнении с жилыми объектами ценообразованием формируют стабильный спрос и будут способствовать его поддержанию на данном уровне и в будущем.

НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«ВТБ Арена парк», САО	до 205 818 000	до 1 016 400
«Резиденции Замоскворечье», ЦАО	до 183 800 000	до 550 300
Art Residence, САО	до 181 843 000	до 503 000

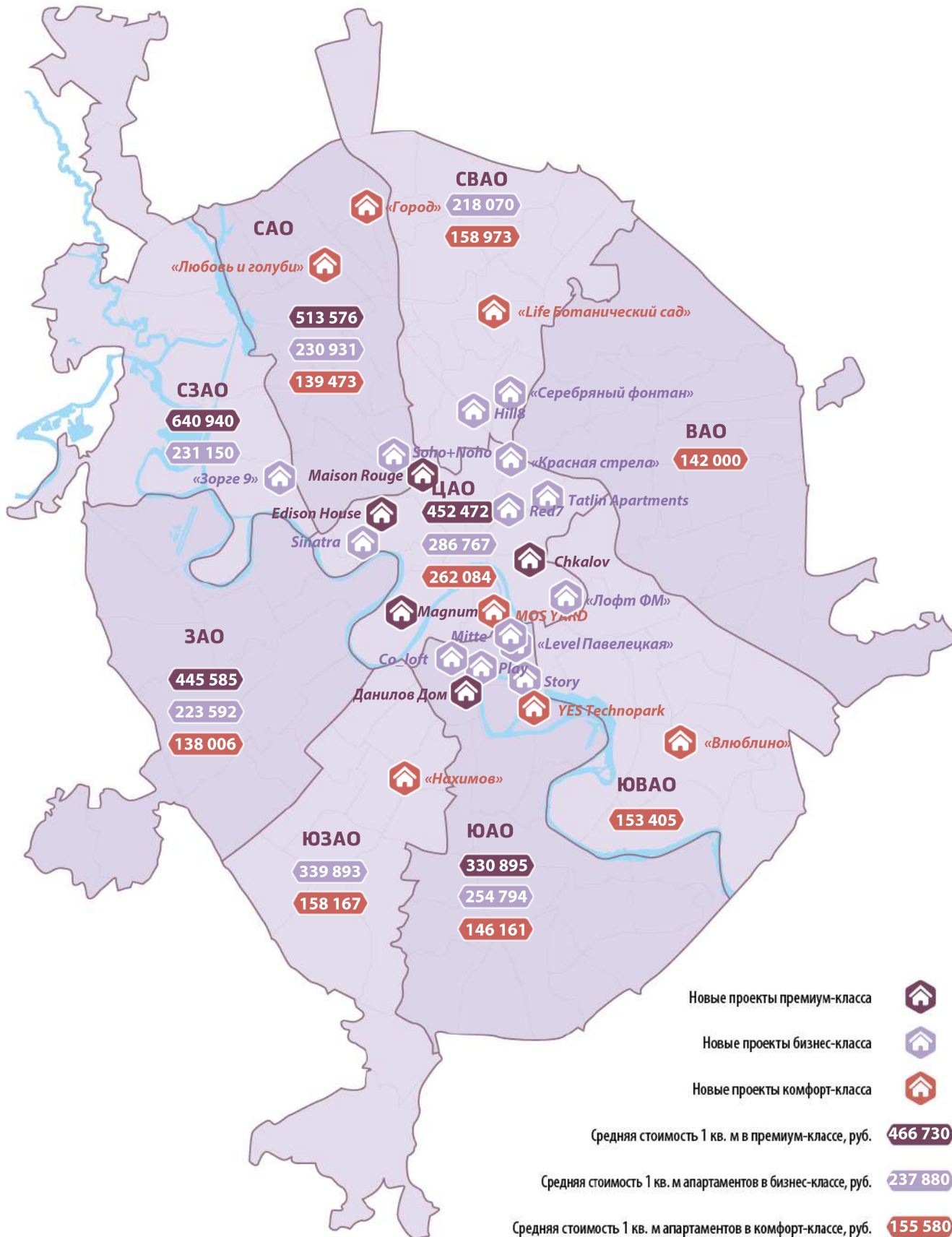
НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
Nord, СВАО	от 2 803 000	от 87 700
«Лофт ФМ», ЦАО	от 2 827 000	от 177 100
«Летний Сад», САО	от 2 961 000	от 127 100



Апарт-комплекс Red7

НОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ АПАРТАМЕНТОВ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В IV КВАРТАЛЕ 2018 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 «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.