



ОБЗОР РЫНКА

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

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ



Апарт-комплекс Soho+Noho

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

- Chkalov / IKON Development / Vesper
- Soho+Noho / Wainbridge
- «Зорге 9» / St Michael
- Silver / AFI Development

КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ШТ.

4

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

86 (-1%)*

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

136 (+1%)*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

8 582 (+5%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

523 231 (+9%)*

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, %

Премиум / Бизнес / Комфорт

6% / 58% / 36%

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

440 260 (-6%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

236 690 (-5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

155 030 (+1%)*

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ КО II КВАРТАЛУ 2018 Г.

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

Рынок апартментов в III квартале 2018 г. продолжил свое развитие – за счет выхода новых проектов и корпусов в реализуемых жилых и апартментных комплексах произошел рост объема предложения как по количеству лотов, так и по совокупной площади экспозиции. Особенно данная тенденция затронула бизнес- и премиум-класс, однако цены на фоне роста предложения несколько снизились.

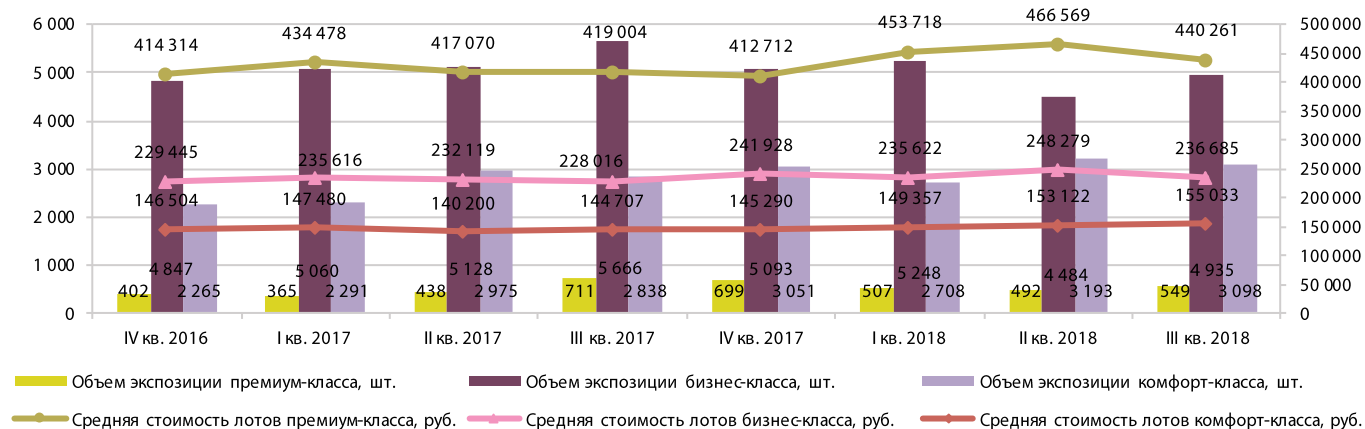
На долю апартментов на первичном рынке в старых границах г. Москвы приходится 20% экспозиции. Несмотря на то что спрос в III квартале 2018 г. был в большей степени направлен в сторону жилых проектов за счет более

широкого разнообразия предложений и новых объектов в данном сегменте, апартменты остаются весьма востребованными покупателями, многие из которых приобретают их для постоянного проживания.

Дальнейшее развитие рынка апартментов продолжится с сохранением стабильного уровня спроса на фоне увеличения объема предложения, чему во многом будут способствовать новые законодательные инициативы как в части планомерной отмены долевого строительства, так и в вопросах регулирования юридического статуса апартментов и его сближения с традиционным жильем.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНИХ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

Источник: BEST-Novostroy



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ

После высокой активности девелоперов, отмеченной в I полугодии 2018 г., темпы выхода новых проектов в отчетном периоде были скромнее – рынок апартментов пополнился тремя комплексами бизнес- и премиум-класса и новым корпусом с апартментами в ЖК Silver от компании AFI Development, где ранее в реализации были представлены только квартиры. Комплекс апартментов премиум-класса Chkalov заявлен к реализации тандемом девелоперских компаний Vesper и IKON Development в непосредственной близости от Садового кольца, в Басманном районе ЦАО г. Москвы. Концепция проекта, разработанная архитектурным бюро SPEECH, предусматривает строительство двух 21-этажных башен на еди-

ном стилобате, в котором на 4 этажах будут располагаться торговая галерея, рестораны и кафе, зоны коворкинга для жителей комплекса и другие сопутствующие услуги. Все апартменты в комплексе предлагаются с высококачественной финишной отделкой.

САО г. Москвы пополнился сразу 2 новыми комплексами бизнес-класса. В Беговом районе открылись продажи апартментов в проекте Soho+Noho, комплекс реализуется в составе 2 корпусов, где все апартменты предлагаются с полной отделкой. Вышедший в реализацию в Хорошевском районе проект «Зорге 9» насчитывает порядка 700 лотов площадью от 27,6 до 80,8 кв. м в составе 3 отдельно стоящих корпусов. В рамках комплекса планируется создание собственного

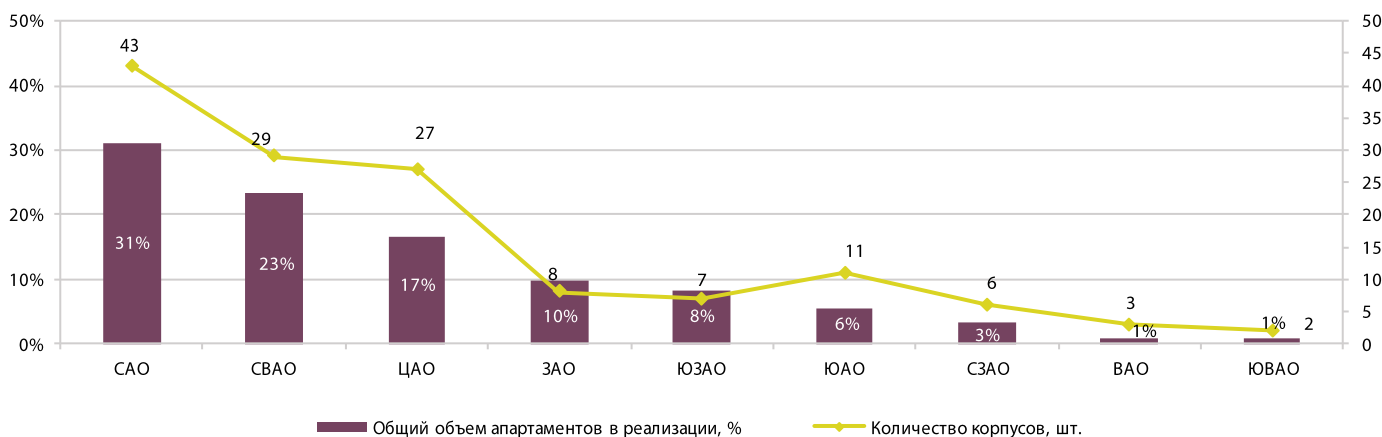
парка площадью 1 га и благоустроенной территории со всей необходимой инфраструктурой.

Также в III квартале завершены продажи апартментов в таких проектах, как Only, «Двинцев 14», «Дом на Серпуховском Валу», «Водный» и другие.

Таким образом, совокупный объем предложения по итогам III квартала 2018 г. увеличился на 5% по количеству лотов относительно прошлого периода и составил почти 8,6 тыс. апартментов в рассматриваемых сегментах (без учета элитного класса). Общее количество корпусов первичного рынка составило 136 шт. в рамках реализации 86 проектов. При этом на долю апартментов бизнес-класса приходится большинство – 58% от общего объема экспозиции.

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

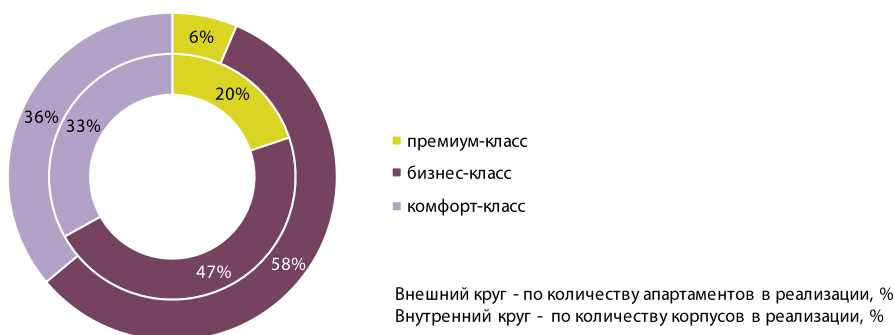
Источник: BEST-Novostroy



В структуре предложения апартментов по округам г. Москвы наиболее ощутимое изменение произошло в САО, где на рынок вышло сразу 6 новых корпусов, в результате чего совокупный объем экспозиции в сравнении с прошлым кварталом увеличился на 35% в абсолютном выражении. Надо отметить, что по итогам III квартала 2018 г. на долю нового предложения в вышедших корпусах приходится треть всей экспозиции по округу. В то же время доля ЦАО с увеличением числа корпусов в реализации, в том числе за счет возобновления продаж в апарт-комплексе «Долгоруковская 25», практически не изменилась.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА, %

Источник: BEST-Novostroy



На фоне выхода в реализацию новых проектов и корпусов бизнес- и премиум-класса структура предложения апартментов по итогам III квартала 2018 г. несколько скорректировалась в сторону увеличения доли многокомнатных лотов и, соответственно, их средней площади.

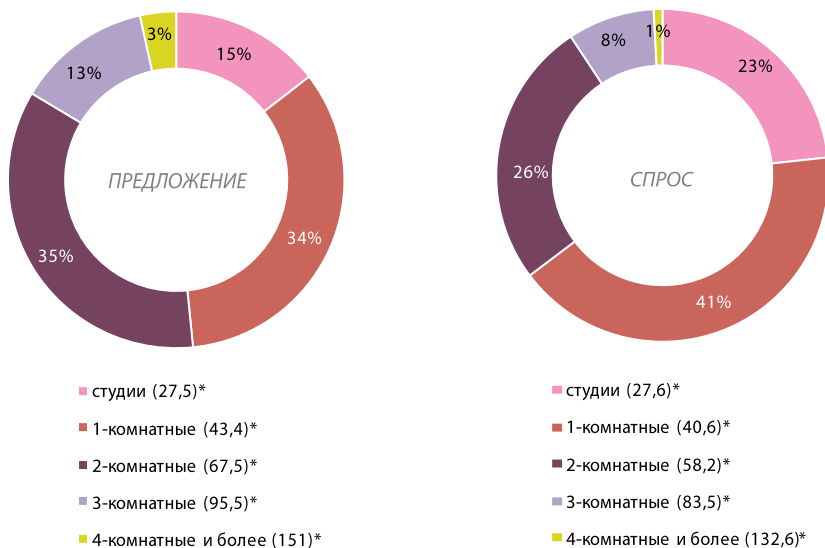
Тем не менее наибольший объем предложения формируется 1- и 2-комнатными апартментами, их доли распределены равномерно и суммарно составляют почти 70% всей экспозиции. Надо отметить, что при проектировании современных комплексов в разработке планировочных решений апартментов данного типа застройщики активно используют форматы европланировок, что улучшает эргономику и функциональность использования жилого пространства.

В то же время доля апартментов в формате классических студий сократилась в III квартале 2018 г. до 15% от общей экспозиции, в том числе по причине того, что в составе всех вышедших в отчетном периоде проектов и корпусов апартменты-студии представлены лишь в одном корпусе апарт-комплекса «Зорге 9». Надо отметить, что студии реализуются преимущественно в проектах комфорт- и бизнес-класса (74% и 25% соответственно), при этом половина всего объема реализуемых на рынке студий представлена в 5 проектах: «YES Ботанический сад», «YES Technopark», Match Point, Citimix и «Летний Сад», где их площадь варьируется от 20 до 34 кв. м.

В условиях широкого разнообразия предложения жилых проектов спрос на апартменты в целом сохраняется на достаточно высоком уровне. Тем не менее по итогам III квартала 2018 г. отмечено замедление активности покупателей и снижение числа зарегистрированных ДДУ на 25% относительно предыдущего квартала, однако объем спроса за рассматриваемый период на 48% превышает аналогичный показатель прошлого года.

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

Источник: BEST-Novostroy



*Средняя площадь апартментов, кв. м



В структуре спроса наиболее востребованы 1-комнатные (в т. ч. 2-евро) лоты со средней площадью около 41 кв. м, на их долю приходится 41% сделок, заключенных в III квартале 2018 г. Также высоколиквидными в формате апартментов остаются клас-

сические студии небольших площадей – 23% от объема спроса.

Для апартментов по-прежнему актуальна тенденция предоставления отделки от застройщика. Так, 8 из 16 вышедших на рынок корпусов предполагают наличие лотов с отделкой (white box или чистовая отделка). Стоит отметить, что наиболее широко данная опция представлена в проектах премиум-класса, где в 21 из 27 корпусов в реализации (78%) предлагается отделка от застройщика. Бизнес- и комфорт-класс формируют большую часть апартментов первичного рынка, однако доли корпусов, предлагающих отделку от застройщика, в данных классах составляют 30% и 53% экспозиции соответственно.

Развитие рынка апартментов в отчетном квартале происходило на фоне пополнения предложения комплексами премиум- и бизнес-класса, в числе которых достаточно масштабные проекты с качественной проработкой концепции и комфортной средой проживания

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ

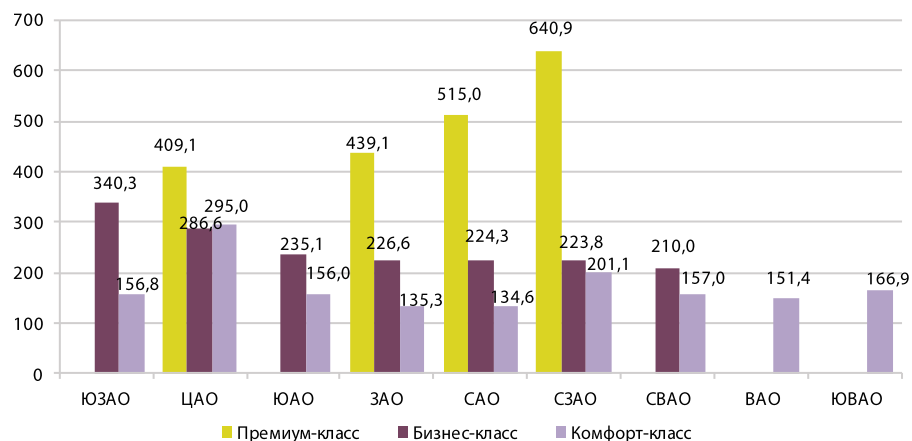
На фоне увеличения объема предложения на рынке апартментов в III квартале 2018 г. отмечена отрицательная коррекция цен в бизнес- и премиум-классе (на 5% и 6% в сравнении с прошлым кварталом соответственно). Средняя цена 1 кв. м апартментов комфорт-класса оставалась стабильной с небольшой положительной динамикой.

Тем не менее в отдельных проектах и округах г. Москвы по итогам отчетного квартала произошли некоторые изменения. Наиболее ощутимое снижение средних цен отмечено в ЮВАО, где стоимость 1 кв. м апартментов комфорт-класса сократилась на 14% за счет возобновления продаж в одном из корпусов ЖК «Влюблено» от ГК ПИК. В ЦАО, напротив, произошло существенное увеличение прайсовых цен в единственном проекте комфорт-класса MOS YARD, в среднем на 30% в сравнении с прошлым кварталом.

В бизнес-классе наиболее существенный рост средней стоимости 1 кв. м

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

Источник: BEST-Novostroy



апартментов (+20% в сравнении со II кварталом 2018 г.) отмечен в комплексе «Ленинский 38», где в сентябре 2018 г. в реализацию поступил пул лотов на верхних этажах комплекса по более высокой цене. В результате

ЮЗАО занял 1 место в рейтинге округов по стоимости апартментов бизнес-класса, сместив ЦАО. Наибольшее снижение средних цен апартментов бизнес-класса произошло в САО (-9% в сравнении со II кварталом 2018 г.), где сконцентрировано 44% экспозиции апартментов в данном классе, за счет пополнения рынка новыми корпусами и проектами. Таким образом, удельный показатель стоимости апартментов бизнес-класса по итогам III квартала 2018 г. составил 236 685 руб.

Надо отметить, что в летние месяцы различные акции и скидки от застройщика стали еще более актуальными. Стандартные скидки в размере до 5% при 100%-ной оплате или ипотеке предлагались практически повсеместно. Однако в отдельных проектах в рамках действия акций на выборочный пул апартментов или в условиях предоставления индивидуальных скидок их размер достигал 10-15%, а в отдельных проектах – 20% («ВТБ Арена Парк»). Интересно, что отсутствие скидок независимо от формы и схемы оплаты характерно преимущественно для новых проектов, вышедших на рынок не ранее чем полгода назад.

По оценкам консультантов «БЕСТ-Новострой», до конца 2018 г. пополнение рынка новыми проектами продолжится, что при стабильном уровне спроса может привести к отрицательной коррекции цен, однако качественные характеристики проектов нивелируют это влияние.

НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
ВТБ Арена парк, САО	до 223 198 000	до 1 016 400
A-Residence, ЦАО	до 183 008 000	до 423 600
Резиденции Замоскворечье, ЦАО	до 183 000 000	до 608 300

НАЗВАНИЕ ЖК, ОКРУГ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
Nord, СВАО	от 2 089 000	от 87 400
Cleveland, СВАО	от 2 671 000	от 173 300
Город, САО	от 2 771 000	от 119 400



Апарт-комплекс «Зорге 9»

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.