**ЖК Среда**

**Продажи квартир в столичных новостройках растут**

*Вопреки прогнозам, первый месяц наступившего года показал прирост интереса со стороны покупателей московских квартир в новых корпусах жилых комплексов.*

За январь было зафиксировано заключение почти 5.5 тысяч договоров долевого участия в строительстве жилых комплексов. Новость пришла из недр такого ведомства, как Росреестр. Если сравнивать сегодняшние данные с таким же периодом прошлого года, то налицо рост почти на 700 договоров.

Январь 2017 года был ознаменован заключением 4.8 тысяч договоров долевого строительства. В годовом исчислении наблюдается рост в 12 процентов. Хотя, обычно январь – это «холодный» месяц. На его протяжении всегда заключается не так много сделок с недвижимостью столичного региона. Сказывается все-таки эффект длительных новогодних каникул. Но в этом году, вопреки прогнозам экспертов рынок показал рост. Покупатели не бояться, и спешат вложить свои средства в будущее комфортное жилье, типа **ЖК Среда**.

В целом же Москва показала за прошедший год рост регистрации ДДУ на 32%. 103 тысячи договоров, против 71 тысячи в 2017 году.

А что же прогнозируют эксперты? Они еще недавно предсказывали падение спроса на квартиры в Москве и области, объясняя такую ситуацию повышающимися ставками ипотеки и ценниками от застройщиков. Но что это по сравнению с тем удорожанием, которое ожидает нас после 1 июля 2019 года?

Напомним читателям, что с этой даты, в России, по сути, начнется новая эра долевого строительства. Рынок долевки в том виде, в котором мы к нему привыкли, исчезнет. Государство серьезно занялось проблематикой обманутых дольщиков. Отныне их будет не так-то просто обвести вокруг пальца. Вводится система эксроу-счетов. Это специальные закрытые счета, на которых будут храниться финансы дольщиков на всем протяжении строительства проекта. По сути, теперь возведение новостроек по всей стране будет вестись за деньги застройщика (читай: за деньги банка).

Специалисты от строительства предсказывают подорожание новой российской недвижимости в 10% как минимум. Что ж, поживем, увидим. А пока покупатели спешат вложить средства в недвижимость, предполагая, что уже в скором времени они не встретят на рынке устраивающих их предложений.

1912, уник по текст. ру 100%

ЖК Лайф Митинская

**Каждый второй покупатель в массовом сегменте приобретает квартиру с отделкой**

*В новых домах массового сегмента 50% покупаемых площадей передаются в состоянии чистовой отделки. Менее всего покупателя интересуют «белые боксы». На их долю выпадает всего 8%. 43% будущих владельцев квартир получают их в состоянии предчистовой отделки.*

Таковы данные по столичному рынку недвижимости за прошедший год. Сегодня на нем до трети предложений квартир и апартаментов в состоянии полной отделки. Массовый сегмент лидирует, предлагая потенциальным владельцам почти каждую вторую квартиру в таком состоянии. Лишь 7% квартир этого класса предлагаются в предчистовой отделке.

На начало года отделка предлагается в 50 проектах, относящихся к эконом-, и комфорт-классу. Стандарты последнего наиболее ярко воплощены в проекте ЖК Лайф Митинская.

В целом сегмент новостроек столицы с отделкой растет. Сегодня застройщики все чаще выводят новые корпуса в состоянии с ремонтом. Так за прошлый год новостройки с отделкой покупались в каждом втором случае. В 2017 году так продалось только 40% от общего предложения, а показатели 2016 года итого меньше. Два года тому назад с отделкой продавалась только каждая третья квартира на первичном рынке. Ситуация на рынке такова, что сегодня даже в апартаментах предлагаются варианты с отделкой. Причем по сравнению с жилым сектором, продавцы апартаментов даже превосходят ожидания покупателей.

Что касается «цены вопроса», то средняя стоимость отделочных работ в комфорт-классе составляет 15-25 тысяч за один квадрат в комфорт-классе. В сегменте бизнес эти ставки выше до диапазона в 25-30 тысяч рублей за кв. м. За предчистовую отделку придется выложить от 8 до 14 тысяч и от 12 до 16 соответственно.

Лоты с полной отделкой в состоянии «зашел и живи» сегодня обойдутся по цене в 7-14 миллионов рублей. В среднем затраты на проведение предчистовой отделки не превышают 7% от стоимости новой квартиры. Полный ремонт поднимет этот показатель на 5-8 пунктов.  
Эксперты объясняют повышение спроса на новую московскую недвижимость с отделкой несколькими факторами. Во-первых, это гарантия на проведенный ремонт. Если в течение одного года в квартире выйдет что-то из строя не по вине владельцев, то застройщик будет устранять проблемы за свои средства.

Во-вторых, вариант покупки готового отделанного жилья на первичном рынке столицы привлекает и заемщиков ипотеки. Отделка входит в условия ДДУ и учитывается при расчете ежемесячных платежей.

**2085, уник по текст. ру 100%**

ЖК Терлецкий парк  
**К лету ЖК Терлецкий парк начнет достраивать городской застройщик**

*Речь идет о компании АО «Мосотделстрой №1». О таком решении стало известно в ходе рабочего совещания Москомстройинвеста. Скорее всего, стройка на Новогиреевской улице возобновится в июле.*

Но пока на стройплощадке не появились каменщики и отделочники, предстоит проведение судебного разбирательства. Дело в том, что юридические лица, являющиеся соинвесторами проекта, выдвигают требования, которые оспариваются физическими лицами, также вложившими свои средства в строительство ЖК. Казус ситуации в том, что прокуратурой и следствием были выявлены двойные продажи. Примечательно, что Москомстройинвест в этом споре поддерживает сторону простых граждан.

Согласно новым изменениям в ФЗ №487 в список требований физических участников строительства будет внесено новое право требования. Теперь они смогут потребовать не только квартиры, но и нежилые помещения, а также машино-места, которые должны были стать неотъемлемой часть комплекса.

Разбирательство в суде идет параллельно с процедурой замены конкурсного управляющего и заказом нового проектирования жилого комплекса будущим застройщиком. После оценки недостроя его специалистами, выявленные недочеты во втором корпусе подлежать устранению. Недочеты в первом корпусе устранить пока не удастся, поскольку отсутствует рабочая документация на объект. Для ее восстановления потребуется допроектирование. Кстати, конкурсный управляющий сам заявил о снятии с него обязанностей и сегодня группой дольщиков предложена кандидатура нового исполнителя на эту должность.

Напомним читателям, что **ЖК Терлецкий парк** строится с 2004 года. Летом прошлого года мэром Москвы было принято решение о завершении стройки за счет бюджета столицы. Недострой, как имущество компании застройщика, обанкротившейся на тот момент, передавался новому застройщику, непосредственно АО Мосотделстрой №1. В отношении застройщика жилого комплекса весной 2017 года была введена процедура наблюдения. А осенью того же года конкурсное производство. Параллельно правоохранителями было возбуждено уголовное дело против руководства компании-застройщика. Оно обвиняется в мошеннических действиях при осуществлении предпринимательской деятельности.

**1935, уник по текст. ру 85%**

ЖК Grand Deluxe на Плющихе

**Недвижимость самого дорогого сегмента в столице растет в предложении**

*Итоги прошедшего года показывают, что объем предложений люксовых квартир на рынке вырос почти вдвое.*

В натуральном исчислении этот рост выражается в 122 тысячах квадратных метров против 64, в 2017 году. Покупателям с достатком есть из чего выбирать, к примеру, квартиры в таком проекте, как ЖК Grand Deluxe на Плющихе.

Естественно, что лидером по предложению квартир класса де люкс является Центральный административный округ столицы. Здесь в четверке дилеров Хамовники, Тверская, Якиманка и Таганка.

На первое место вышла Якиманка, забрав на себя более трети от общего числа предложений. В этом районе в прошедшем году предлагались квартиры подкласса де люкс общей площадью в 46.6 тысяч квадратных метров. Таганка, лидировавшая в этом рейтинге в 2017 году, перестала предлагать 43% от общего числа предложений. Сегодня здесь сосредоточена всего четверть от общего, выросшего числа предложений квартир такого подкласса. На начало 2019 года здесь экспонируются квартиры де люкс с общей площадью в 30 тысяч кв. м. Хамовники сегодня «предлагают» всего 18.5 тысяч квадратных метров люксовых квартир. Это составляет 15% от общего предложения. В 2017 году на эту локацию приходилось 27% от тогдашнего предложения. А вот район Тверской улицы и прилегающих к ней переулков поднял свою долю. Хотя и незначительно. Рост составил всего 0,3% и сегодня составляет 13%. В натуральном исчислении это чуть больше 16 тысяч квадратным метров.

Как видно, структура в данном сегменте меняется, но не кардинально. На перечисленные четыре района в центре столицы приходится 91% от общего числа квартир класса де люкс, позиционируемых сегодня на столичном рынке. Предложение именно в исторической части города для данного сегмента недвижимости является главной чертой, отличающей его от сегментов другого уровня. Бесполезно искать люксовые апартаменты или квартиру где-нибудь в районе Новой Москвы. Их там просто не строят. Там такая недвижимость элементарно не найдет покупателя.

По-прежнему роскошные предложения 2018-2019 года отличаются эксклюзивностью и сосредоточены в клубных домах с интересными архитектурными концепциями. В квартирах реализованы оригинальные архитекторские и дизайнерские задумки. Формат этого подкласса по-прежнему остается востребованным, недаром его предложение выросло вдвое всего за какой-то год.

**2034, УНИК ПО ТЕКСТ.РУ 100%**

ЖК RedSide

**Квартиры бизнес-класса в столице стали покупать все чаще**

*По данным пресс-релизов аналитических компаний, за минувший год зафиксирован феноменальный спрос на высококачественную новую недвижимость класса «бизнес».*

На начало 2019 года он превысил цифру в 1 млн квадратных метров. По мнению экспертов, повышение спроса на недвижимость такого классового сегмента обеспечили сразу несколько факторов:

* низкие ставки ипотеки;
* ожидание новых правил игры на рынке долевого строительства;
* волатильность курса рубля.

Введение в практику долевого строительства эксроу-счетов привело к тому, что многие покупатели решили приобретать квартиру, не ожидая повышения ее стоимости. Сейчас активно муссируются слухи и велики ожидания повышения стоимости новой столичной (да и не только столичной) недвижимости, как минимум на 10%.

Повышение спроса на квартиры бизнес-класса привели к тому, что рынок оказался в дефиците. Застройщикам нечего предложить покупателям. Объем выведенных в этом сегменте на продажу квартир за прошедший год, составил 1.37 млн кв. м. Этот показатель почти на 11 % меньше 2017 года. И это при общем росте жилищного строительства в столичном регионе. Конечно, такого дефицита не переживает сегмент комфортных и элитных квартир, предлагаемых сегодня в таких проектах, как ЖК RedSide.

Но это не единственная особенность, к которой привел растущий спрос на новостройки в этом сегменте. Застройщики, видя такой интерес со стороны покупателей медленно, но верно поднимали среднюю стоимость одного квадратного метра. Сегодня средневзвешенная цена за «бизнес-квадрат» в столице перевалила за психологически важный рубеж в 250 тысяч рублей. По сравнению с 2017 годом этот показатель вырос почти на 4.5 %.

Создавшийся дефицит во многом объясняется тем, что вышедшие на рынок новые жилые комплексы класса бизнес оказались с небольшой общей проектной площадью. И средняя площадь квартир в них уменьшена. Такого не случалось в предыдущие годы. Рынок тут же реагировал на спрос новым предложением в новых очередях и проектах.

Эксперты отмечают, что девелоперы с недавних пор специально уменьшают среднюю площадь лотов. Не секрет что реальные доходы населения постепенно снижаются год от года, что вынуждает застройщиков выводить на рынок квартиры с уменьшенными площадями.

Кстати, фактор снижения роста доходов населения подтверждает и изменение динамики ипотечного кредитования. Раньше этот способ приобретения жилья не был так популярен, как в 2018 году. Достигшие минимума кредитные ставки и отсутствие на руках покупателей квартир бизнес-класса свободных денежных средств привели к повышению популярности этого вида кредитов. Так, за год, москвичи взяли кредитов на приобретение квартир в новых ЖК на 9% больше по сравнению с 2017 годом.

**2413, уник по текст. ру 100%**

**--------------------------**

**ЖК Полянка 44**

**Объем предложений премиальных квартир и апартаментов в столице растет**

*За прошедший год число представленных на рынке лотов премиальных квартир и апартаментов, в таких проектах, как ЖК Полянка 44 выросло на 24%. Только за первый месяц этого год рост составил 3%.*

На сегодня застройщики реализуют апартаменты и премиальные квартиры в количестве около трех тысяч. Эксперты говорят о рекордных показателях за всю историю этого сегмента. Естественно, что львиная доля предложений сконцентрирована в центре столицы. Более половины апартаментов и квартир премиального класса выставлены на продажу на Пресне, в Тверской и Хамовнической локациях. Правда, статистика не учитывает предложений апартаментов в небоскребах Москва-Сити.

На рынок вышел проект Lucky, от застройщика Vesper. Это новый клубный дом высокого качества жизни на 2-ой Звенигородской улице. В нем предложено 657 квартир. Покупатели могут в считанные часы въехать в них, поскольку квартиры передаются в состоянии с отделкой. Эксперты предрекают рынку этого сегмента динамичный рост. Он легко объясним, поскольку за 2019 год на рынок будет выведено не менее 14 подобных проектов с почти двумя тысячами квартир.

Объем предложений премиальных квартир и апартаментов продолжает расти еще и по той причине, что на рынке много нераспроданных лотов. До трети квартир и апартаментов в домах, которые ввели в эксплуатацию, стоят непроданными. По сравнению с 2017 годом этот показатель выше на 3 %.

Аналитики рынка отмечают до 70 сделок с недвижимостью данного сегмента в месяц. Причем эта тенденция длиться уже четыре месяца подряд. Только за январь были заключены 72 сделки, хотя этот месяц не назовешь активным в плане продаж недвижимости. Для сравнения, в январе 2017 года в данном сегменте было заключено 42 сделки.

Анализ рынка показывает, что в приоритете семейное жилье с площадями от 125 квадратов. Растет количество покупок «квартир-миллионеров». Из 72 сделок за начало 2019 года, 57% пришлись на квартиры, чья стоимость превышает 1 миллион долларов.

Примечательно, что доля ипотечных сделок в этом сегменте также велика. Практически каждая четвертая квартира премиального качества или апартаменты продаются с привлечением ипотечного кредитования. Желая стать владельцем престижного, статусного жилья в Москве, люди все чаще прибегают к услугам банков. В 2017 году эту возможность использовали 17% от числа приобретавших такое новое жилье. В 2018 году ею воспользовались 22% покупателей.

2096, уник по тест.ру 100%

Башня Neva Towers

Апартаменты в составе Московского международного делового центра вырастут в цене

*К такому выводу пришли эксперты престижной аналитической компании.*

По их словам спрос на апартаменты в таких небоскребах не останавливается. Причем интерес к ним проявляют как потенциальные владельцы, так и те, кто желал бы пожить в них временно.

Эксперты предсказывают рост стоимости апартаментов в башнях Москва-Сити на 5% за год. Если сравнивать такие показатели 2017 и прошедшего года, то рост составил 7%. Средний бюджет сделки увеличился на 2 миллиона, с 24 до 36 миллионов рублей при росте стоимости одного квадрата жилой площади с 450 до 493 тысяч руб.

Среди покупателей недвижимости такого сегмента, которая никогда не упадет в цене не только те, кто желает сделать ее собственностью и проживать в ней. Многие покупатели являются инвесторами, желающими выгодно зарабатывать на аренде апартаментов в ММДЦ. Арендаторов по-прежнему привлекают престижность и статусность этого жилья. Деловая составляющая центра привлекает к нему внимание и тех, кто привык не тратить массу личного времени на дорогу до работы. Многие предприниматели, снимающие в башнях офисы, живут здесь же, по соседству.

Прошедший год показал рост числа сделок с апартаментами в башнях-небоскребах на Пресне. Их было заключено 450. Это ровно на 25% больше, чем в 2017 году. При средней площади лота в 114 квадратов, сделки коснулись апартаментов с самой разной площадью. Находят своих покупателей предложения и в 43 квадрата и роскошные предложения в 523 квадратных метра.

На сегодняшний день продажи апартаментов ведутся в пяти многофункциональных башнях. Совокупный объем предложений превышает 81 тысячу квадратных метров. Лидирует по продажам **башня Neva Towers**. В последнее время продажи в соседней башне Меркурий были приостановлены. Быть может это и помогло вывести в лидеры это небоскреб.

На рынке совокупное число лотов сократилось по сравнению с 2017 годом до 688 предложений, находящихся на начало года в экспозиции.

Эксперты не говорят сегодня о возможном снижении стоимости предложений, поскольку ввод новых объектов пока не планируется. Если новые небоскребы и будут появляться, то не ранее 2021-2022 годов.

1864, 100%

ЖК Барин Хаус

**Почти каждая третья строящаяся новостройка в России является рисковым предприятием**

Еженедельник «Коммерсант», комментируя обзор рынка новостроек, вышедший в начале февраля, заявляет о финансовой устойчивости 70% российских строящихся проектов.

Анализ был проведен на основе исследования без малого 10 тысяч строящихся новостроек в самых разных уголках страны. Исследователи изучали такой показатель, как коэффициент покрытия долга компаниями–застройщиками. Интересно, что средств, доступных для обслуживания долга больше всего у застройщиков Дальнего Востока. Там 93% проектов не находятся в преддефолтном состоянии. Хотя, исследователи сами говорят о том, что такие показатели могут быть обманчивыми и не отражать реальной картины.

Оказывается, далеко не все строящиеся проекты прошли процедуру фильтрации представленных данных. Некоторые из них могут быть подданы некорректно.

Эксперты из числа чиновников, занятых в строительной сфере страны, комментируя данные из ДФО, говорят, что такая ситуация характерна и для других регионов. Застройщики не всегда корректно отражают свое взаимодействие с кредиторами. И поэтому реальная картина закредитованности застройщиков может быть далекой от радужной действительности. Высокопоставленные чиновники Минстроя вообще заявляют о цифре в 30%. По их мнению, именно столько строящихся в стране проектов могут оказаться в зоне риска, а их застройщики могут быть объявлены банкротами.

Выходит, что почти каждая третья квартира в возводимых новостройках в стране может стать недостроем и по ней застройщик не выполнит своих обязательств. В Москве меньше всего процедура дефолта проектов и банкротства по–прежнему грозит такому монстру строительной сферы как компании Донстрой. На ее счету масса реализованных проектов, включая и дом класса де люкс **ЖК Барин Хаус**.

В числе лидеров по отрицательному коэффициенту покрытия долга за период кредитования Северо-Кавказский регион. Здесь показатели преддефолтного состояния для строящихся объектов достигают цифры в 23%. Сибирь, Урал и ЮФО могут «похвастать» такими показателями на уровне в 20%. Центр страны и ее Северо-запад выглядят намного успешнее. Здесь в преддефолтном состоянии могут оказаться от 9 до 11% застройщиков со своими рисковыми проектами.

**1941, уник по текст.ру 100%**

ЖК Символ

**На московском рынке первичной жилищной недвижимости класса бизнес растет количество отделанных лотов**

*Столичные бизнес-новостройки за прошедший год показали рост предложений лотов с отделкой в 3 раза. Такие показатели по сравнению с 2017 годом характерны для 20 проектов в данном рыночном сегменте.*

Если на конец 2017 года в данном сегменте на рынке позиционировалось 1.2 квартир в состоянии предчистовой отделки и с полной отделкой, то на конец 2018 года на рынок было выведено по 1.6 квартир для каждого вида отделки, соответственно. За период 2018 года доля квартир с отделкой в сегменте бизнес выросла с 8 до 22%. Если в 2017 году застройщики не предлагали отделку в 14.5 тысячах предложений, то на 2018 год такая цифра сократилась до показателя в 11.3.

Тенденция сдачи бизнес-новостроек с готовой отделкой намечалась на рынке еще в 2017 году. В минувшем году она только набирала обороты. Сегодня на рынке можно найти жилые комплексы, чей квартирный фонд сдается в состоянии финишной или предчистовой отделки. Вместе с тем, застройщики выводят на рынок и такие проекты, в которых за покупателем оставлена возможность выбора состояния отделки.

Если еще год тому назад покупатель мог выбирать из 12 проектов с отделкой в этом сегменте, то на конец минувшего года число проектов выросло до 20. Увеличение предложения на рынке экспертное сообщество связывает как с выходом на него новых проектов, так и с вводом в эксплуатацию новых корпусов в проектах, которые уже реализуются в течение нескольких лет, в несколько очередей. Среди таких комплексов и **ЖК Символ**. В этот список можно легко добавить жилые комплексы Ривер Парк и Прайм Тайм. В числе новых проектов эксперты рынка называют ЖК  Aquatoria и D1.

По сравнению с другими сегментами рынка отделка не так хорошо представлена в бизнес-новостройках. Хотя ее «вес» с каждым годом растет.

Аналитики говорят о том, что люди, у которых есть возможность приобретения такого жилья в Москве перестают самостоятельно реализовывать мечту о такой квартире. Среди них все больше потенциальных покупателей, которым не хочется связываться с ремонтными операциями. Их привлекает готовое решение.

Хотя еще есть и такие покупатели, которым это предложение не нравится и они готовы приобретать бизнес-квартиру в состоянии «белого бокса» и делать ремонт сами.

**1944. уник по текст.ру 100%**

ЖК RedSide

**За минувший год на юго-западе столицы сдано полмиллиона «квадратов» жилой недвижимости**

*Всего за 2018 год на этом направлении сдали в эксплуатацию 33 новых объекта. Их суммарная площадь превысила 700 тысяч кв. м.*

Десять из этих тридцати трех объектов, пришлись на жилые дома. Конечно, это не ЖК RedSide. Но речь идет о качественных квартирах самых разных сегментов, включая и бизнес-класс. В общей сложности эти квартиры и составили полмиллиона квадратных метров жилья, которое реализовано почти в пяти тысячах квартир. Кстати, полторы тысячи таких квартир выстроены по программам расселения хрущовок за деньги города.

Строители в минувшем году возводили в этой локации не только жилые комплексы. Здесь построены несколько учебных заведений, включая дошкольное учреждение на три сотни воспитанников. В числе объектов торговые центры, две гостиницы, крупный объект Минздрава РФ, административно-деловой комплекс.

Строители ЮЗАО не собираются останавливаться на достигнутых результатах. Сейчас в этом округе строятся всего 104 объекта. Их общая площадь превышает два миллиона квадратных метров.

Проверяющие органы выявили в ходе строительства названных объектов более одной тысячи нарушений. Как показали повторные проверки, большая часть из них была устранена сразу после вынесения предписаний. Сумма штрафных санкций, возложенных на застройщиков по результатам составления протоколов, составила почти 24 миллиона рублей. Мосгорстройнадзор держит под контролем устранения других нарушений, чьи сроки указаны в своих предписаниях.

1323, уник по текст.ру 100%