



XXXXXXXXX
09.02.2022

Объект поиска:

Локация: САО, СЗАО, СВАО
Площадь: предпочтительно 40м
Бюджет: 13 млн
Статус: квартиры
Окончание строительства: от 2018 до 2023 года
Аренда: от 50 тыс/месяц

ЖК Кронштадский 9, Квартиры, Кронштадский бульвар владение 9. [ссылка на сайт](#)

Проект

Комплекс расположен в СЗАО, 5 мин пешком до м. Водный Стадион (300 метров). ЖК строится на месте промзоны, прилегающей к обжитому району, что обеспечивает доступность социальной (учебные и медицинские учреждения) и торговой инфраструктуры. Сам район динамично застраивается, с 2017 года в радиусе 1км от ЖК Кронштадский 9 были возведены:

ЖК Водный (застройщик MR group, бизнес клас, квартиры/апартаменты),
ЖК Невский (застройщик Крост, бизнес класс, квартиры/апартаменты),
ЖК Маяковский (застройщик Текта, бизнес класс, квартиры),
ЖК Талисман на Водном (застройщик 3S, комфорт класс, квартиры)
ЖК Ленинградка 58 (застройщик ЛСР, бизнес класс, квартиры)

Возводится жк Кронштадский 14 (застройщик Пик, комфорт класс, квартиры)

Расположен в комфортном удалении от транспортных магистралей, 550 метров от Ленинградского.

Дом монолитный с навесными панелями, реализуется по ДДУ с эскроу счетами, высота потолков 2,82 метра, сдается с отделкой. Комфорт класс, с подземным паркингом.

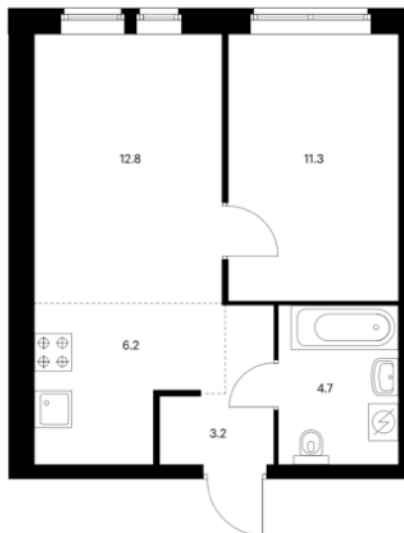
Застройщик ПИК, крупнейший девелопер России. Дата передачи ключей по ДДУ до 30.12.2023, идут монолитные работы.

Общее количество квартир 2078 машиномест 862. Жк строится в несколько очередей, первая сдается в первом квартале 23 года, последняя - в втором квартале 24 года.

Квартира

Квартира обладающая лучшим потенциалом E2, площадь 38,2м, 11 этаж, корпус 1.4.
Цена 12,85 млн р. [ссылка](#)

Существует практика получения скидок у этого застройщика, при правильном диалоге можно рассчитывать на дисконт в размере 2-3%.



Современная европланировка, значительно повышает функционал квартиры, спальня остается приватной территорией, а вся жизнь вынесена в кухню-гостиную. Ее размер 19м близок к оптимальному, позволяет разбить помещение на 2 зоны - приготовление/прием пищи и зона отдыха. Окна квартиры направлены во двор, за счет чего снижается уровень шумового загрязнения.

Продажи и рост цен

Динамика продаж (по данным из проектной декларации): на 03/02/2022 было реализовано 754 квартиры из 2078 или 36%.

Продажи открылись в октябре 2020 года, за 15 месяцев была продано 36% объема, темп продаж высокий, застройщик постоянно индексирует цены.

Целевой прогноз

Прогнозная цена квартиры с ключами, с отделкой от застройщика 14,2-14,7 млн, с законченным интерьером - 16,1-16,3 млн. Доходность 9-11% годовых.

Прогнозная аренда 55-60 тыс/месяц, или 660-720 тыс/год при хорошем интерьере стоимостью 1 млн р. Доходность составит 4,9-5,3% годовых

Конкуренты

В локации конкурентами являются:

ЖК Водный (MR group, бизнес клас, квартиры/апартаменты)

Самая дешевая кв в продаже 45м, в бетоне, за 14,5млн

<https://www.cian.ru/sale/flat/265858647/>

Самая дешевая кв в аренду, 38м, со обычным ремонтом за 59 тыс/м

<https://www.cian.ru/rent/flat/268680088/>

ЖК Невский (Крост, бизнес класс, квартиры/апартаменты)

Самая дешевая кв в продаже 41м, в бетоне, за 14,9млн

<https://www.cian.ru/sale/flat/269130857/>

Самая дешевая кв в аренду, 40м, с эконоом ремонтом за 52 тыс/м

<https://www.cian.ru/rent/flat/269569456/>

ЖК Маяковский (Текта, бизнес класс, квартиры)

Самая дешевая кв в продаже 43м, с простым ремонтом за 16,1млн

<https://www.cian.ru/sale/flat/248318279/>

Самая дешевая кв в аренду, 41м, со простым ремонтом за 75 тыс/м

<https://www.cian.ru/rent/flat/269787511/>

ЖК Талисман на Водном (3S, комфорт класс, квартиры)

Самая дешевая кв в продаже 40,7м, в бетоне, за 14,25млн

<https://www.cian.ru/sale/flat/267238293/>

Предложений по аренде 1к квартир нет

ЖК Ленинградка 58 (ЛСР, комфорт класс, квартиры)

Самая дешевая в продаже кв с евро-планировкой, 36м, в бетоне, за 14,5млн

<https://www.cian.ru/sale/flat/265434038/>

Предложений по аренде нет, идет выдача ключей.

ЖК Сигнальный 16, Квартиры, проезд Сигнальный 16. [ссылка на сайт](#)

Проект

Комплекс расположен в СВАО, 11 мин пешком до метро и мцк Владыкино (900 метров). В локации много промзон, ближайшая социальная инфраструктура находится на расстоянии 1км. В 330м от ЖК проходит Север-западная хорда в 1100м Алтуфьевское шоссе.
В 500 м от ЖК находится Ботанический сад.

Дом монолитный, высота потолков 2,68 метра, квартиры с отделкой вайтбокс/без отделки. Комфорт класс, с подземным паркингом.

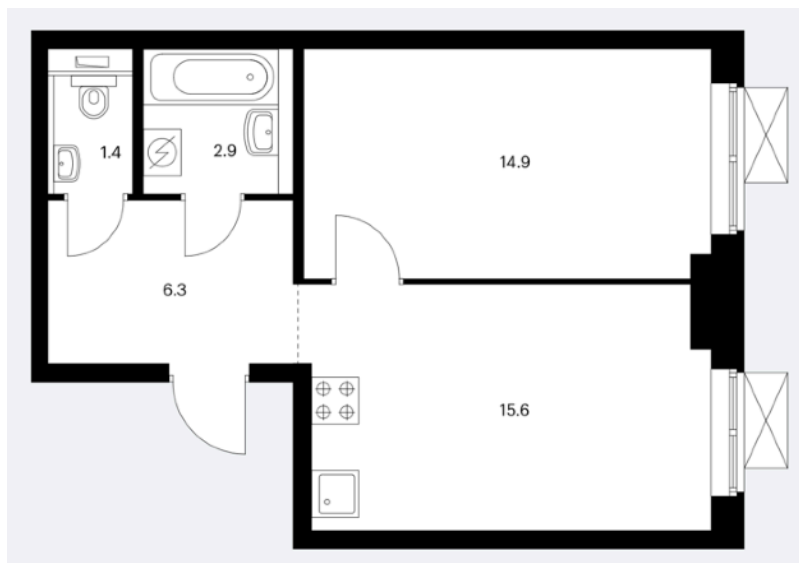
Застройщик ПИК, крупнейший девелопер России.

Общее количество апартаментов 1248, машиномест 319.

Квартира

Квартира обладающая лучшим потенциалом E2, площадь 41,6м, 33 этаж, корпус 1.2. Цена 11,21 млн р. [ссылка](#)

Существует практика получения скидок у этого застройщика, при правильном диалоге можно рассчитывать на дисконт в размере 2-3%.



Евопланировка и адекватный метраж, значительно повышается функционал квартиры, спальня остается приватной территорией, а вся жизнь вынесена в кухню-гостиную. Окна, выходят на северо-восток, в противоположную сторону от хорды, в направлении района Отрадное.

Также можно рассмотреть приобретение квартир таких планировок у физических лиц по договору переуступки, сейчас есть предложения на квартиру такой же планировки за 10,3млн, на 2-комнатную квартиру 49м за 12,7млн

Продажи и рост цен

Динамика продаж (по данным из проектной декларации): на 07/02/2022 было реализовано 915 квартир из 1248 или 73%.

Продажи открылись в сентябре 2020 года, темп продаж хороший, застройщик регулярно индексирует цены. Предполагаю, к окончанию строительства будет продажно 100% площадей.

Целевой прогноз

Прогнозная цена квартиры с ключами и отделкой от застройщика 12-12,2 млн. С законченным интерьером может составить 13,5-14,2 млн. Доходность составит 8-12% годовых.

Прогнозная аренда 50-55 тыс/месяц, или 600-660 тыс/год при интерьере стоимостью 1 млн р. Доходность составит 4,9-5,5% годовых.

Конкуренты

ЖК Поколение (ФСК, комфорт класс, квартиры)

Самая дешевая кв в продаже 34м (1к классика), с норм ремонтом, без мебели, за 12 млн
<https://www.cian.ru/sale/flat/268832850/>

Самая дешевая кв в аренду, 37м (1к классика), с простым ремонтом за 55 тыс/м
<https://www.cian.ru/rent/flat/242838360/>

ЖК GreenPark (Пик, комфорт класс, квартиры)

Самая дешевая кв в продаже 36,8м, вайтбокс, сдача 2кв 23год, за 12,15млн
<https://www.cian.ru/sale/flat/269806146/>

Квартира в сданном доме, 39м, с ремонтом, 13,6млн - тоже вариант для аренды прямо сейчас за 50-55тыр (надо только кухню поддизайнить)

<https://www.cian.ru/sale/flat/268342115/>

Самая дешевая кв в аренду, 36м, с эконом ремонтом за 50 тыс/м
<https://www.cian.ru/rent/flat/266733672/>

ЖК Мичуринский парк, квартиры, Озерная улица 44. [ссылка на сайт](#)

Проект

Комплекс расположен в ЗАО, 8 мин пешком до метро Озерная (600 метров), строиться на земле бывшего автокомбината.

Локация престижный запад, но почти на МКАДе, экология средняя, близость ко МКАДу и Озерной улице (5-6 полос, 100м), жд с другой стороны. Через Озерную улицу расположено Востряковское кладбище.

В тоже время, в радиусе 3 км находятся гос институты МГИМО, РТУ МИРЭА, РАНХиГС. Недалеко от ЖК расположены три крупные зеленые зоны:

- Тропаревский лесопарк - 1500 метров
- Мещерский лес - 1900 метров
- Парк Олимпийской деревни - 2200 метров

Дом монолитный, реализуется по ДДУ с эскроу счетами, высота потолков 2,65 метра, с отделкой вайтбокс. Комфорт класс, с подземным паркингом.

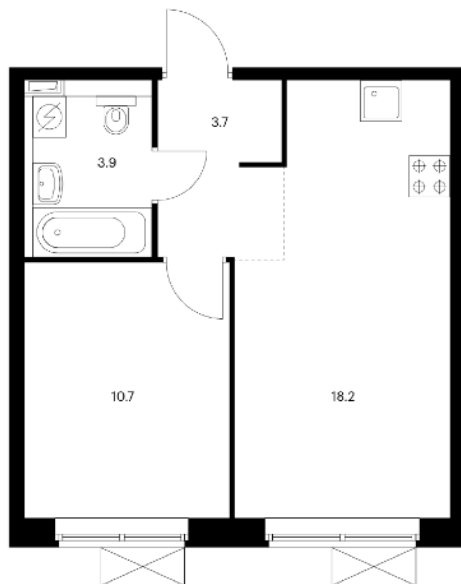
Застройщик ПИК, крупнейший девелопер России. В ЖК две очереди строительства. Для первой очереди дата передачи ключей по ДДУ до 31.08.2023, сейчас завершаются монолитные работы, идет внутренняя отделка
Для второй очереди дата передачи ключей по ДДУ до 15.07.2024, идут монолитные работы.

Общее количество квартир 1727, машиномест 322.

Квартира

Квартира обладающая лучшим потенциалом E2, площадь 36,5м, 7 этаж, корпус 1.6. Цена 11,22 млн р. [ссылка](#)

Существует практика получения скидок у этого застройщика, при правильном диалоге можно рассчитывать на дисконт в размере 2-3%.



Хорошая планировка и правильный метраж, значительно повышается функционал квартиры, спальня остается приватной территорией, а вся жизнь вынесена в кухню-гостиную. Окна кв выходят во двор, параллельно Озерной улице. В локации существует дефицит европланировок, по большому счету они представлены только в строящихся проектах, ближайший такой проект ЖК Большая Очаковская 2 расположен в 3км.

Также можно рассмотреть приобретение квартир таких планировок у физических лиц по договору переуступки, экономия покупки будет 10,2-10,6млн

Продажи и рост цен

Динамика продаж (по данным из проектной декларации): на 07/02/2022 было реализовано 755 квартир из 1103 или 68% из первой очереди строительства.

Продажи открылись в феврале 2021 года, темп продаж очень высокий, в самое ближайшее время застройщик будет индексировать цены. Вероятно, к окончанию строительства будет продано 100% площадей.

Продажи во второй очереди стартовали в декабре 2021 года, продано 11 квартир из 624.

Целевой прогноз

Прогнозная цена квартиры с ключами и отделкой от застройщика 12,5-12,7млн. С законченным интерьером может составить 14,5млн. Доходность составит 8-12% годовых.

Прогнозная аренда 50-55 тыс/месяц, или 600-660 тыс/год при интерьере стоимостью 1 млн р. Доходность составит 4,9-5,5% годовых.

Конкуренты

ЖК Пикассо (Магнезия Девелопмент, бизнес класс, квартиры)

Самая дешевая кв в продаже 39м, классическая 1к, с ремонтом, за 18,7млн

<https://www.cian.ru/sale/flat/269182857/>

Предложений по аренде нет

ЖК Мичурино Запад (Forum Properties, эконом класс - панель, квартиры)

Самая дешевая кв в продаже 39м, классическая 1к, с плохим ремонтом, за 14,4млн

<https://www.cian.ru/sale/flat/265519400/>

Самая дешевая кв в аренду, 45м, с эконом ремонтом за 55 тыс/м

<https://www.cian.ru/rent/flat/269576047/>

ЖК Мещерский Лес (Пик, эконом класс - панель, квартиры)

Самая дешевая кв в продаже 37м, классическая 1к, с эконом ремонтом, за 13млн

<https://www.cian.ru/sale/flat/268865736/>

Самая дешевая кв в аренду, 35м, с эконом ремонтом за 45 тыс/м

<https://www.cian.ru/rent/flat/191820385/>

Построенные

/Апартаменты

ЖК Савеловский Сити

Апартамент, 35 метров с отделкой вайтбокс за 12,2 млн на 9 этаже.
<https://www.cian.ru/sale/flat/266096768/>

Стоимость ремонта и интерьера составит 1-1,2 млн р

Целевая цена для сдачи в аренду 60-70 тыс/месяц

Level Донской,

Апартамент студия 29 метров, без отделки, за 12,5млн на 6 этаже.
<https://www.cian.ru/sale/flat/269069163/>

Стоимость ремонта и интерьера составит 1-1,2млн р

Целевая цена для сдачи в аренду 55-65 тыс/месяц

/Квартиры

ЖК Селигер Сити

Квартира е2 34м, 5 этаж, с отделкой вайтбокс, цена 12млн.р.
<https://www.cian.ru/sale/flat/268541122/>

Стоимость ремонта и интерьера составит 1-1,2 млн р

Целевая цена для сдачи в аренду 50-55 тыс/месяц

Квартира е2 39м, 18 этаж, без отделки, цена 12,9 млн.р.
<https://www.cian.ru/sale/flat/248620450/>

Стоимость ремонта и интерьера составит 1-1,4 млн р

Целевая цена для сдачи в аренду 55-60 тыс/месяц