



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ И КОМФОРТ КЛАССА МОСКВЫ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам I квартала 2014 г. на рынке новостроек г. Москвы продажи велись в 17 проектах эконом- и 10 проектах комфорт-класса. В общей сложности в реализации находилось 67 корпусов. Несмотря на то, что столичный рынок массового жилья неактивно пополняется новым предложением, в I квартале 2014 г. в продажу поступили 2 новых объекта: ЖК «Чертаново Северное» и ЖК «Крылатский».

По итогам I квартала 2014 г. основной объем жилья комфорт-класса располагается в ЮАО, т. е. именно там реализуются такие масштабные жилые проекты, как ЖК «Царицыно» (первая и вторая очередь) и ЖК «Загорье». Основу экспозиции эконом-класса составляет ЖК «Некрасовка-Парк» (ЮВАО).

В сегменте массового жилья на столичном рынке традиционно наблюдается дефицит предложения. Однако, по мнению специалистов компании «БЕСТ-Новострой», ситуация на рынке новостроек эконом- и комфорт-класса в ближайшее время может значительно измениться. Несомненные перспективы для развития данного сегмента в г. Москве заложены в освоении промышленных территорий, к

которым уже проявил интерес ряд крупных застройщиков, таких как «СУ-155», «ЛСР. Недвижимость-Москва», ПСН и другие.

Структура ценовой конъюнктуры на рынке массового жилья г. Москвы по итогам I квартала 2014 г. осталась стабильной. Средняя стоимость квартир в сегменте комфорт-класса составила 153 113 руб. за кв. м, в сегменте эконом-класса 142 362 руб. за кв. м (с учетом ЖК «Некрасовка-Парк» 115 437 руб. за кв. м*). Разница в цене квадратного метра эконом- и комфорт-класса, таким образом, составила 7,6%.

Стоит отметить, что в структуре предложения исследуемого сегмента основную долю составляют квартиры с отделкой: 68,5% в объектах комфорт-класса и 62,2% эконом-класса.

При условии стабильности экономической и политической конъюнктуры специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют умеренный рост средних цен на квартиры в новостройках эконом- и комфорт-класса в пределах 7-10% за 2014 г.

В течение I квартала 2014 г. на исследуемом рынке был зафиксирован рост спроса на квартиры по сравнению с прошлым кварталом. Это, в первую очередь, обусловлено ростом инвестиционного спроса, который объяснялся стремлением населения сохранить свои сбережения в условиях падения национальной валюты.

*Проект находится за пределами МКАД, на территории бывших полей аэрации. Средняя цена квадратного метра в этом проекте значительно влияет на среднюю цену квадратного метра в сегменте жилья эконом-класса в сторону ее уменьшения



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам I квартала 2014 г. на рынке первичного предложения продажи велись в 17 проектах эконом- и 10 проектах комфорт-класса. При этом общее количество квартир в реализации составило порядка 4 483 шт.

Стоит отметить, что в I квартале 2014 г. продолжилась активная реализация проектов, вышедших на рынок еще в конце 2013 г.

Помимо этого, в I квартале 2014 г. официально начались продажи в ЖК «Чертаново Северное», расположенном в ЮАО в районе Чертаново

Северное, девелопером проекта является ООО «Ваш выбор». Жилой комплекс состоит из двух 17-этажных корпусов, объединенных единой стилобатной частью. Для жителей предусмотрен подземный паркинг на 299 машиномест. Застройщиком будет проведено комплексное благоустройство и озеленение территории, в том числе, организация детских игровых площадок. Окончание строительства запланировано на IV квартал 2016 г. Еще одним проектом, вышедшим на рынок в течение I квартала 2014 г. стал ЖК «Крылатский» компании

«СтройВест», состоящий из 3 корпусов переменной этажности дом комфорт-класса. Общий объем квартир составляет 1225 шт. Жилой комплекс расположен в ЗАО в районе Крылатское. На продажу выставлен 1-ый корпус.

Среди объектов инфраструктуры, возводимых застройщиком, школа, детский сад, ФОК с двумя бассейнами. Ввод в эксплуатацию всего объекта запланирован на 2017 г.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Чертаново Северное»	Эконом	«Ваш выбор»	I квартал 2014 г.
«Крылатский»	Комфорт	«Строй Вест»	I квартал 2014 г.
«17-ый проезд Марьиной Рощи»	Комфорт	ПИК	IV квартал 2013 г.
«Вершинино»	Комфорт	Vedis	IV квартал 2013 г.

По итогам I квартала 2014 г. бесспорным лидером массового сегмента является ЮАО, как по объему предложения квартир (65%), так и по количеству корпусов в продаже (28 шт.). Это объясняется тем, что именно в этом округе расположены такие крупные проекты комфорт-класса, как ЖК «Царицыно» (общая площадь 420 тыс. кв. м), ЖК «Царицыно-2» (450 тыс. кв. м), ЖК «Загорье» (248 тыс. кв. м) и ряд других меньшего масштаба.

Второе место занимает ЮВАО, где на реализации находится 15% объема предложения в 19 корпусах. Основной объем экспозиции представлен в проекте эконом-класса ЖК «Некрасовка-Парк», находящемся за пределами МКАД. По итогам I квартала 2014 г. в продаже находилось 12 корпусов.

Замыкает тройку лидеров СЗАО, где продажи ведутся в 6 корпусах, что составляет 10% общей экспозиции квартир. Знаковыми объектами округа являются проекты комфорт-класса



ЖК «Чертаново Северное»

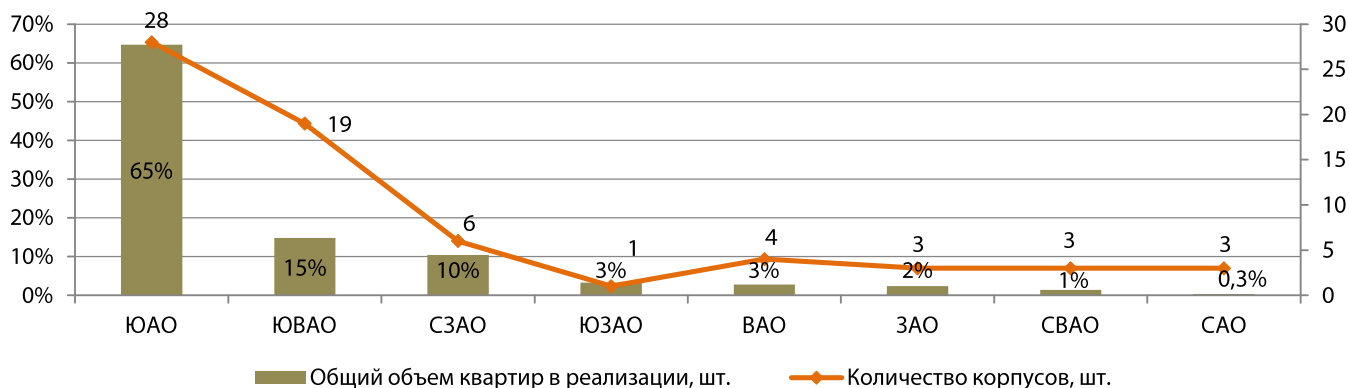
ЖК «Life-Митинская» и ЖК «Альбатрос».

По итогам I квартала 2014 г. среди общего объема жилых объектов в предложении по корпусам преобладают проекты на стадии монтажных и отделочных работ (39% от общего объема предложения) или уже по-

строенные/сданные в эксплуатацию (41% от общего объема предложения). При этом доля квартир, реализуемых в готовых корпусах, сравнительно высокая, около 34% общего объема предложения. Это объясняется тем, что часть застройщиков выводит на рынок уже готовые проекты, хоть это и не характерно для массового жилья.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

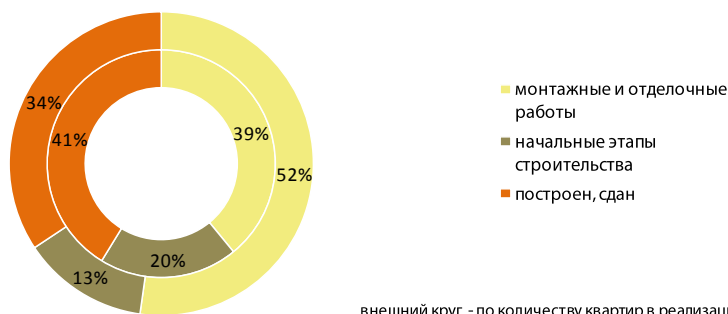


По итогам I квартала 2014 г. доля проектов эконом- и комфорт-класса в реализации, находящихся на начальных стадиях строительства, составила 20% от общего объема предложения в распределении по корпусам. В настоящее время такие квартиры реализуются в рамках 5 проектов жилья комфорт-класса и 1 проекта жилья эконом-класса.

Наибольший объем предложения квартир в корпусах на начальных этапах строительства представлен в ЮВАО (ЖК «Некрасовка-Парк», ЖК «Life-Волжская»), ЮАО (корпуса 23-25 в ЖК «Царицыно-2») и ЮЗАО (ЖК «Эталон-Сити»).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



внешний круг - по количеству квартир в реализации, %
внутренний круг - по количеству корпусов в реализации, %

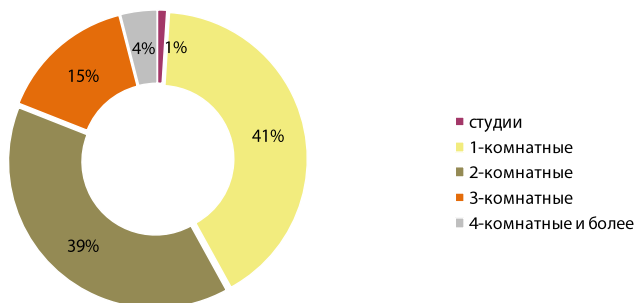
По распределению квартир в зависимости от количества комнат в сегменте эконом- и комфорт-класса в I квартале 2014 г. лидируют 1-комнатные (41% от общего объема предложения) и 2-комнатные квартиры (39% от общего объема предложения). Доля многокомнатных квартир наименьшая – всего 4% от общего объема предложения.

Зачастую различия между эконом- и комфорт-классом проявляются в таких особенностях проектов, как разнообразие фасадов и набор инфраструктуры. В рамках такого параметра, как диапазоны площадей квартир, существенных различий не зафиксировано. Таким образом, минимальные площади в эконом- и комфорт-классе сопоставимы. Максимальные площади 2-комнатных квартир в эконом- и комфорт-классе различаются лишь на 15 кв. м. При рассмотрении квартир на 3 и более комнаты, разница в диапазонах более ощутима.

Самые небольшие по площади квартиры-студии (30 кв. м) предлагаются только в ЖК комфорт-класса «Life-Митинская». На столичном рынке новостроек данный тип квартир практически не представлен. Небольшие площади застройщики реализуют в

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР, В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



рамках стандартных 1-комнатных квартир.

По итогам I квартала 2014 г. на рынке жилья комфорт-класса преобладают квартиры с отделкой (68,5% от общего предложения). В том числе и в новых проектах: ЖК «Вершинино» и жилком доме на 17-ом проезде Марьиной Рощи. Доля квартир без отделки составляет 26,3% от общего объема предложения квартир. При этом, в рамках одного и того же проекта могут предлагаться квартиры с отделкой и без, например, ЖК «Царицыно-2». В эконом-классе доля квартир с отделкой сопо-

ставима с комфорт-классом (62,2% от общего объема предложения), без отделки предлагается 18,6% от общего объема предложения квартир. Значимое различие зафиксировано в предложении квартир под чистовую отделку: 5,2% общего предложения в комфорт-классе и 18,9% — в эконом-классе.

Перспективы развития для жилья массового сегмента также связаны с планами по освоению промышленных зон, проекты реновации которых предусматривают в том числе и комплексную жилую застройку.

ТИП КВАРТИР	КОМФОРТ-КЛАСС, ДИАПАЗОН ПЛОЩАДЕЙ, КВ. М	ЭКОНОМ-КЛАСС, ДИАПАЗОН ПЛОЩАДЕЙ, КВ. М
студии	30	не представлены
1-комнатные	34-55	32-53
2-комнатные	54-91	56-76
3-комнатные	75-163	74-103
4-комнатные и многокомнатные	95-173	102-140

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

Ценовая конъюнктура рынка массового жилья г. Москвы по итогам I квартала 2014 г. была стабильна. Средняя стоимость квартир в сегменте комфорт-класса составила 153 113 руб. за кв. м, в сегменте эконом-класса 115 437 руб. за кв. м. Столь значительная разница в стоимости квадратного метра сформировалась благодаря ЖК эконом-класса «Некрасовка-Парк», расположенному за МКАД на землях, присоединенных к Москве. Стоимость квадратного метра в эконом-классе без учета данного объекта составит 142 362 руб. Таким образом, разница в цене квадратного метра эконом- и комфорт-класса составляет 7,6%.



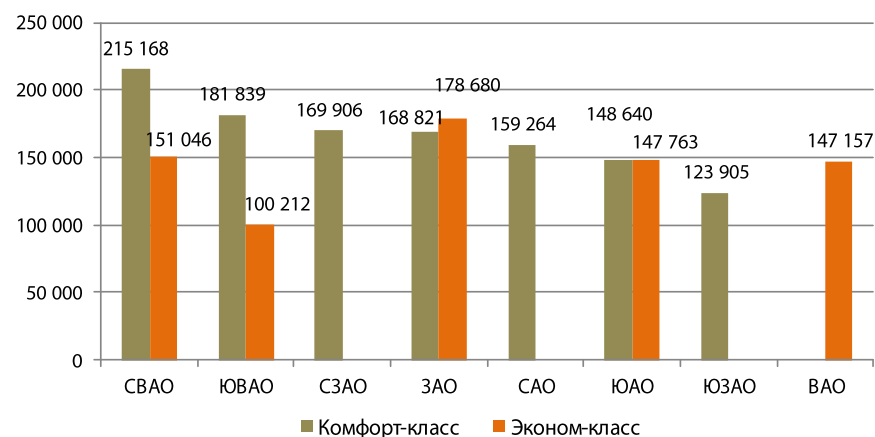
Рейтинг округов г. Москвы по средней стоимости жилья комфорт-класса возглавляет СВАО, где зафиксирована стоимость квартир на уровне 215 168 руб. за кв. м. В сегменте эконом-класса лидером является ЗАО, где цена квадратного метра в I кв. 2014 г. составила 178 680 руб. Стоимость квартир комфорт-класса традиционно выше, чем стоимость квартир эконом-класса. По итогам I квартала 2014 г. данная тенденция закономерна для всех округов, кроме ЗАО, что объясняется более высокой степенью готовности домов эконом-класса в данном округе. Минимальная стоимость жилья комфорт-класса отмечена в ЮЗАО (123 905 руб. за кв. м). Самое недорогое жилье эконом-класса продается в ЮВАО, где средняя цена составляет 100 212 руб.

Минимальный бюджет покупки квартир комфорт-класса по итогам I квартала 2014 г. зафиксирован в ЖК «Царицыно-2» (ЗАО) в корпусе, находящемся на начальной стадии строительства. В этом же проекте зафиксирована самая низкая цена 105 800 руб. за кв. м.

Максимальный бюджет покупки представлен в сданном корпусе ЖК «Альбатрос» (СВАО) — 27,4 млн

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА, РУБ./КВ.М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



руб. Максимальная цена квадратного метра отмечена в жилом доме на 17-ом проезде Марьиной Рощи (231 506 руб. за кв. м).

Самым недорогим объектом эконом-класса является ЖК «Некрасовка-Парк» (ЮВАО), где по итогам I квартала 2014 г. минимальное предложение составляет 4,4 млн руб. (квартиры в строящихся корпусах). Самое дорогостоящее предложение эконом-класса

зафиксировано в ЖК «Нагатино-Садовники» (ЮАО) — 21,1 млн руб. Корпус построен и сдан.

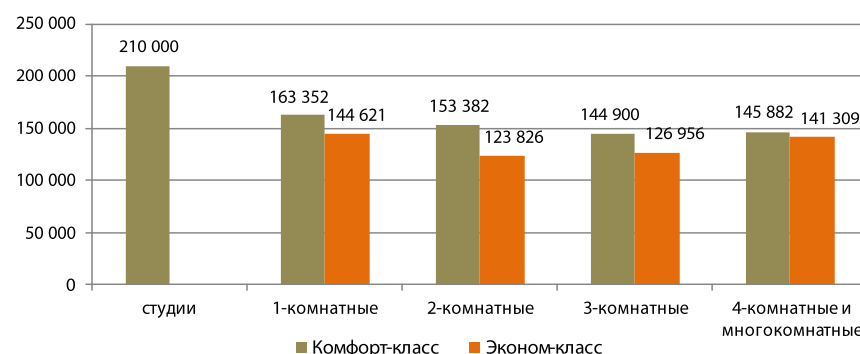
Если говорить о цене квадратного метра, то минимальный показатель в эконом-классе зафиксирован в ЖК «Некрасовка», 93 231 руб. за кв. м. Максимальная цена квадратного метра отмечена в проекте на проезде Кадомцева, вл. 23, 268 138 руб. за кв. м.

НАЗВАНИЕ ЖК (КОМФОРТ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Царицыно - 2», ЮАО	4 666 970	10 858 016
«Загорье», ЮАО	4 788 000	20 102 400
«Эталон-Сити», ЮЗАО	4 964 000	11 392 000
«Life-Митинская», СЗАО	6 222 300	14 851 496

НАЗВАНИЕ ЖК (ЭКОНОМ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Некрасовка-Парк», ЮВАО	4 427 500	7 789 100
«Некрасовка», ЮВАО	5 802 650	5 942 900
«Чертаново-Северное», ЮАО	6 262 000	8 970 000
«Жилой дом МПИ», СВАО	6 600 280	15 300 000

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР 1 КВ. М ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Необходимо отметить, что ослабление курса рубля по отношению к доллару и евро, составившее по итогам I квартала 2014 г. в среднем 9% (согласно данным ЦБ РФ), не оказало такого значительного влияния на рынок новостроек эконом- и комфорт-класса в отличие от жилья высокого ценового сегмента (элитного и бизнес-класса). Данная тенденция обусловлена тем, что застройщики в массовом сегменте не привязывают цены ни к доллару, ни к евро.

Что касается средней стоимости квадратного метра квартир в зависимости от количества комнат, то самыми дорогими традиционно являются квартиры-студии, средняя стоимость которых составляет 210 000 руб. за кв. м. В структуре рынка в разрезе комнатности зафиксирована более высокая стоимость квадратного метра квартир комфорт-класса, что закономерно для всех типов квартир. Также стоит отметить снижение цены квадратного метра с увеличением количества комнат. Данная зависимость не выполняется только в случае 4-комнатных квартир эконом-класса, т. к. на реализации находятся квартиры в готовых домах.

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ– И КОМФОРТ-КЛАССА

В I квартале 2014 г. нестабильность экономической и политической ситуации в стране повлияла на увеличение спроса на рынке недвижимости всех классов. В условиях ослабления рубля инвестиции в недвижимость по-прежнему остаются достаточно надежным инструментом сбережения денежных средств граждан.

На увеличение спроса повлияло и то, что застройщики жилья в массовом сегменте не фиксировали курс доллара и цены формировались в рублевом эквиваленте.

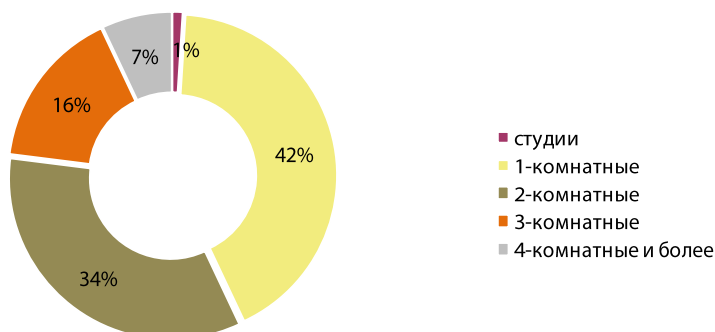
Наиболее востребованными по-прежнему остаются 1-комнатные (43% спроса) и 2-комнатные квартиры (34% спроса), спрос на которые в I квартале 2014 г. вырос благодаря повышению доли инвестиционных покупок.

Наибольшая доля сделок (57% в общем объеме приобретаемого жилья эконом– и комфорт-класса) приходится на покупки для целей собственного проживания, а также расширения и улучшения жилищных условий. Стоит отметить, что в массовом сегменте высока доля сделок, заключаемых с привлечением ипотечного кредитования.

Доля инвестиционных покупок на рынке новостроек эконом– и комфорт-класса традиционно была высока, однако в результате значительного ослабления рубля по итогам I квартала 2014 г. спрос на приобретение недвижимости с целью сохранения своих сбережений увеличился.

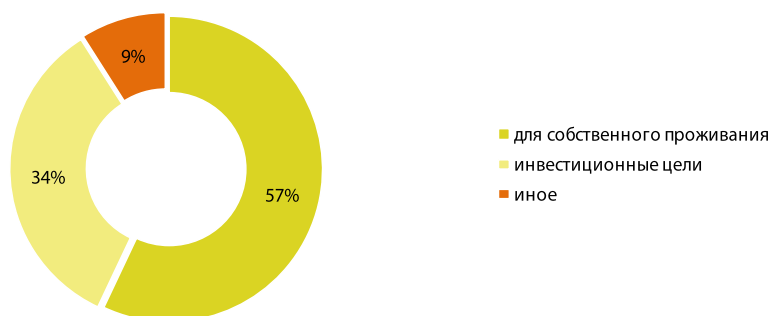
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ– И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



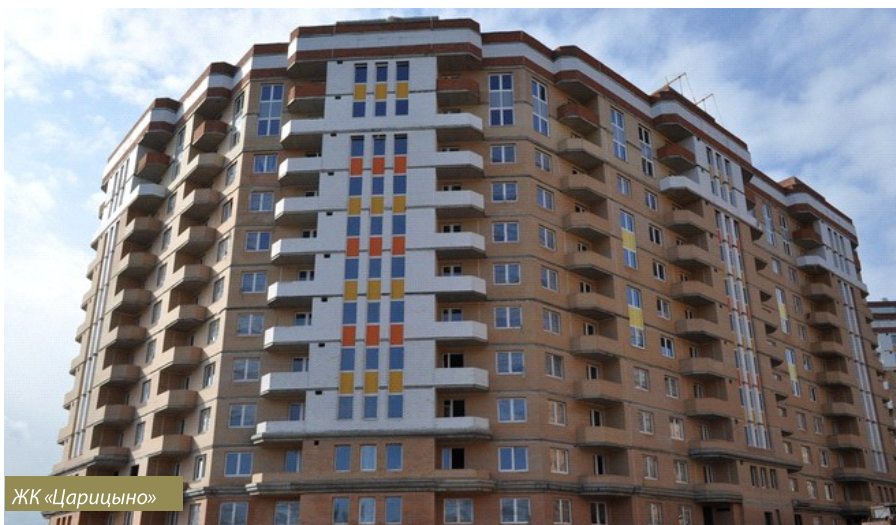
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ– И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Добавим также, что спрос на жилье в массовом сегменте по-прежнему остается высоким в силу дефицита предложения, которое неактивно пополняется новыми проектами.

В краткосрочной перспективе специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют стабильный спрос с учетом ожидания новых объемов ввода жилья, в том числе на территориях промзон. Реализация масштабных проектов комплексной застройки ведущими девелоперами, скорее всего, окажет значительное влияние на столичный рынок массового жилья, т. к. крупные жилые кварталы планируются в рамках многих проектов освоения промышленных зон.



УСЛУГИ КОМПАНИИ



Компания «БЕСТ-Новострой» предлагает Вашему вниманию ежеквартальные обзоры рынка жилой и коммерческой недвижимости. Ведение и регулярное обновление баз данных, выполняемое сотрудниками нашей компании, позволяет предоставлять Вам самую актуальную и достоверную информацию о рынке недвижимости всех сегментов:

- ◆ Анализ рынка недвижимости
- ◆ Мониторинг цен на рынке недвижимости
- ◆ Экспресс-оценка рынка
- ◆ Обзоры рынка недвижимости
- ◆ Абонентское сопровождение



Кроме того, компания «БЕСТ-Новострой» является профессиональным участником рынка недвижимости московского региона и оказывает полный спектр услуг комплексного сопровождения проекта от разработки концепции до реализации площадей конечному покупателю:

- ◆ Анализ наилучшего использования земельного участка (best use)
- ◆ Разработка концепции проекта комплексного освоения территорий
- ◆ Разработки концепции жилого комплекса/апартаментов
- ◆ Разработка концепции бизнес-центра
- ◆ Разработка концепции торгового центра
- ◆ Разработка концепции многофункционального комплекса (МФК)
- ◆ Разработка концепции коттеджного поселка
- ◆ Экспресс-анализ проекта, участка



Компания «БЕСТ-Новострой» готова помочь Вам оценить рыночную стоимость объекта, провести аудит уже разработанного проекта, привлечь финансирование, а также дать рекомендации по повышению ликвидности:

- ◆ Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости
- ◆ Оценка экономической эффективности проекта
- ◆ Аудит проекта
- ◆ Ценообразование проекта
- ◆ Финансовое моделирование
- ◆ Привлечение финансирования

Основная задача компании «БЕСТ-Новострой» – помочь Вам принять грамотное управленческое решение, максимизировать доходность Вашего бизнеса и стать Вашим долгосрочным партнером по реализации проекта!

КОНТАКТЫ

(495) 995-15-25

м. Арбатская, Кропоткинская
Филипповский переулок д. 8, стр. 1

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU

**ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО, ДЕРЖАСЬ
ЗА ОДИН КАНАТ, ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ
ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ ВЕРШИНУ И
В ЭТОМ ОБРЕТАЮТ СВОЮ БЛИЗОСТЬ**

Антуан де Сент-Экзюпери