



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ И КОМФОРТ КЛАССА МОСКВЫ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам II квартала 2014 г. на рынке новостроек г. Москвы продажи велись в 19 проектах эконом- и 8 проектах комфорт-класса. В общей сложности в реализации находилось 75 корпусов. Московский рынок массового жилья по-прежнему неактивно пополняется новым предложением: во II квартале 2014 г. в продажу поступили 2 новых объекта: ЖК Sky City и ЖК «На Циолковского». Среди зарождающихся тенденций рынка массового жилья стоит отметить привлечение застройщиками иностранных архитекторов к разработке концепций, как например, в ЖК Sky City. Таким образом, то, что раньше считалось отличительной особенностью исключительно недвижимости элитного и бизнес-класса, теперь становится характерным и для жилья комфорт- и эконом-класса.

По итогам II квартала 2014 г. средняя стоимость квартир в сегменте комфорт-класса составила 147 487 руб. за кв. м (-3,7% по сравнению с I кварталом 2014 г.), в сегменте эконом-класса – 107 208 руб. за кв. м (-7,1% по сравнению с I кварталом 2014 г.). Совокупное снижение средней цены квадратного метра в сегменте массового жилья за отчетный период составило 4,8%.

Причиной снижения данного показателя стал выход в продажу новых корпусов на начальных стадиях строительства по более доступным ценам. Особенно сильное влияние на показатель средней стоимости оказал ЖК «Некрасовка-Парк»*. Если рассмотреть развитие сегмента массового жилья без учета данного объекта, то картина рынка будет несколько иной. В этом случае средняя стоимость квартир в сегменте эконом-класса составит 147 480 руб. за кв. м (+3,5% к I кварталу 2014 г.). А общее изменение цены в сегменте массового жилья будет положительным: прирост 1,6% к предыдущему кварталу.

Во II квартале 2014 г. по сравнению с I кварталом 2014 г. специалисты ком-

пании «БЕСТ-Новострой» отмечают ослабление инвестиционной составляющей спроса на фоне роста доли квартир, приобретаемых для собственного проживания. Развитие данной тенденции обусловлено укреплением позиций национальной валюты в течение отчетного периода.

Второе полугодие 2014 г. не предвещает существенных изменений в стоимости квадратного метра на рынке массового жилья, колебания возможны в пределах инфляции.

В долгосрочной перспективе влияние на рынок могут оказать проекты редевелопмента промышленных зон, на территории которых будут возводиться микрорайоны массовой застройки.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам II квартала 2014 г. на рынке новостроек продажи велись в 19 проектах эконом- и 8 проектах комфорт-класса, в которых суммарная площадь квартир на реализации – более 430 000 кв. м. При этом общее количество квартир в продаже составило около 6 860 шт. Прирост к I кварталу 2014 г. составил 53,1%. Такой значительный прирост объясняется тем, что во II квартале 2014 г. в продажу поступили объемы квартир в новых корпусах таких масштабных объектов, как

ЖК «Царицыно-2» и ЖК «Некрасовка-Парк».

Во II квартале 2014 г. предложение пополнилось 2 новыми объектами. Первый из них это новый проект компании «СУ-155» мини-город Sky City, который расположен в Останкинском районе СВАО. Проект будет включать 4 семизэтажных дома, 4 высотных дома и 2 многофункциональных комплекса. Общая площадь проекта составит около 200 000 кв. м. Концепция мини-города разработана испанским архи-

тектором Рикардо Бофиллом. Помимо коммерческой недвижимости также планируется строительство детского сада и подземного гаража. В продаже находится 23-ий корпус.

Второй объект, реализация которого началась во II квартале 2014 г., расположен на ул. Циолковского, вл. 9-13 (район Покровское-Стрешнево, СЗАО). Жилой комплекс состоит из 2 корпусов высотой 12-18 этажей, объединенных общей подземной стоянкой на 528 машиномест.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Sky City	Комфорт	«СУ-155»	II квартал 2014 г.
«На Циолковского»	Комфорт	«МФС-6»	II квартал 2014 г.
«Крылатский»	Комфорт	«Строй Вест»	I квартал 2014 г.
«Чертаново Северное»	Эконом	«Ваш выбор»	I квартал 2014 г.

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

По итогам II квартала 2014 г. лидирующие позиции по-прежнему удерживает ЮАО как по объему предложения квартир (61%), так и по количеству корпусов в продаже (25 шт.). Второе место занимает ЮВАО, где по итогам II квартала 2014 г. также реализуется 25 корпусов, что составляет 21% от общего объема предложения. Повышение количества корпусов в продаже в данном округе по сравнению с I кварталом 2014 г. произошло за счет выхода на рынок новых объемов квартир в ЖК «Некрасовка-Парк», который находится за пределами МКАД. Замыкает тройку лидеров СЗАО, где продажи ведутся в 8 корпусах, что составляет 8% от общей экспозиции квартир. Объем предложения по количеству корпусов в этом округе вырос по сравнению с I кварталом 2014 г. за счет начала реализации ЖК «На Циолковского».



По итогам II квартала 2014 г. специалисты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают в предложении по корпусам уве-

личение доли проектов, находящихся на стадии монтажных и отделочных работ. Их доля выросла до 51% (прирост к I кварталу 2014 г. составил 12 п. п.). Несмотря на начало реализации квартир в новых корпусах крупных объектов, доля предложения корпусов на начальном этапе строительства практически не изменилась и

составила 21% (прирост к I кварталу 2014 г. составил 1 п. п.).

Доля построенных/сданных корпусов в общем объеме предложения снизилась до 27% (-14 п. п. к I кварталу 2014 г.) за счет того, что часть экспозиции была поглощена рынком в течение отчетного периода.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Доля проектов массового сегмента в продаже, находящихся на стадии монтажных и отделочных работ, составила 22% от общего объема предложения квартир по итогам II квартала 2014 г.

Около половины объема предложения квартир (45% общего объема предложения) находится на начальных этапах строительства. В настоящее время такие квартиры реализуются в рамках 3 проектов комфорт-класса и 2 проектов жилья эконом-класса.

Треть объема предложения квартир предлагается в построенных жилых комплексах.

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, %

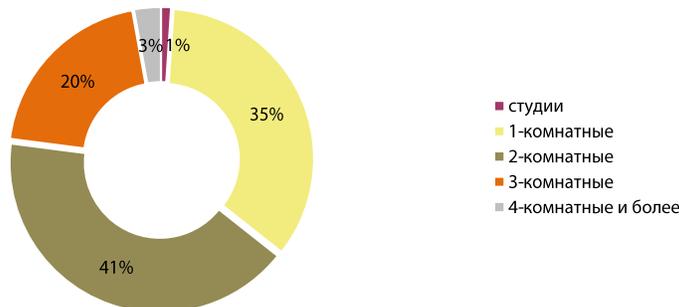
В распределении предложения по типам квартир по итогам II квартала 2014 г. ведущие позиции занимают 1-комнатные (35% от общего объема предложения) и 2-комнатные квартиры (41% от общего объема предложения). Доля многокомнатных квартир небольшая – всего 3% от общего объема предложения. Данный тип квартир представлен как в проектах комфорт-, так и эконом-класса.

Также невелика доля студий (1% от общего объема предложения), которые предлагаются только в новостройках комфорт-класса. Однако стоит отметить, что экспозиция квартир данного типа немного увеличилась по сравнению с I кварталом 2014 г. Если в начале года квартиры студийного типа предлагались только в ЖК «Life-Митинская», то в настоящее время в реализацию поступили объемы и в ЖК «Царицыно-2».

Качество проектов, выводимых застройщиками на рынок, продолжает повышаться и это касается не только элитного и бизнес-класса, но и массового сегмента. В частности, привлечение иностранных архитектурных бюро к разработке концепций жилых

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР, В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



комплексов длительное время было прерогативой высокобюджетных проектов. Однако сейчас иностранные архитекторы привлекаются и к проектам в массовом сегменте. Например, новый проект «СУ-155» ЖК Sky City, где компания воспользовалась услугами испанского архитектора Рикардо Бофилла.

Качество жилья в массовом сегменте улучшается и на законодательном уровне. Так, во II квартале 2014 г. правительство города выступило с инициативой запретить строительство па-

нельного жилья серий, которые «морально устарели». Планируется, что нововведение вступит в силу в 2016 г. Таким образом, панельные дома будут продолжать возводить, однако их качество вырастет. В домах новых серий будет предусмотрена переменная этажность, разнообразие фасадов, квартиры свободной планировки, полноценные угловые секции и т. п. Первые этажи будут выполнять исключительно общественную функцию: там будут расположены магазины, аптеки, помещения для бытовых услуг и другие объекты инфраструктуры.

Для того чтобы запустить в производство новые серии домов, застройщикам необходимо будет модернизировать свои ДСК, что может привести к увеличению средней цены квадратного метра.

ТИП КВАРТИР	КОМФОРТ-КЛАСС, ДИАПАЗОН ПЛОЩАДЕЙ, КВ. М	ЭКОНОМ-КЛАСС, ДИАПАЗОН ПЛОЩАДЕЙ, КВ. М
студии	30-35	не представлены
1-комнатные	30-65	32-53
2-комнатные	52-93	52-68
3-комнатные	75-140	74-100
4-комнатные и многокомнатные	95-173	102-107

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам II квартала 2014 г. средняя стоимость квартир в сегменте комфорт-класса составила 147 487 руб. за кв. м (-3,7% по сравнению с I кварталом 2014 г.), в сегменте эконом-класса 107 208 руб. за кв. м (-7,1% по сравнению с I кварталом 2014 г.). Совокупное снижение средней цены квадратного метра в сегменте массового жилья за отчетный период составило 4,8%. Причиной снижения данного показателя стал выход в продажу новых корпусов на начальных стадиях строительства по более доступным ценам. Так как рынок массового жилья столицы неактивно пополняется новыми проектами, любые изменения в структуре предложения ощутимо отражаются на уровне цен.



Рейтинг округов г. Москвы по средней стоимости жилья комфорт-класса возглавляет ЮВАО, где по итогам II квартала 2014 г. зафиксирована стоимость квартир на уровне 194 143 руб. за кв. м (-9,8% к I кварталу 2014 г.). Снижение средней цены произошло в связи с выходом в продажу 2 новых корпусов в ЖК «Мельников», находящихся на начальных стадиях строительства.

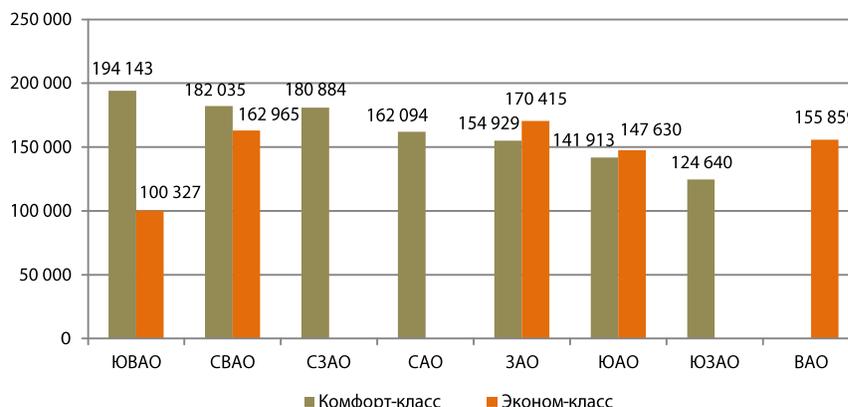
В сегменте эконом-класса лидером по-прежнему является ЗАО, где цена квадратного метра во II квартале 2014 г. составила 170 415 руб. за кв. м (-4,6% к I кварталу 2014 г.).

Самое недорогое жилье комфорт-класса реализуется в ЮЗАО (124 640 руб. за кв. м). Минимальная стоимость жилья эконом-класса зафиксирована в ЮВАО, где средняя цена составляет 100 327 руб. за кв. м.

Минимальный бюджет покупки квартир комфорт-класса по итогам II квартала 2014 г. зафиксирован в ЖК «Царицыно-2» (ЗАО) в корпусе, находящемся на начальной стадии строительства. В этом же проекте зафиксирована самая низкая цена квадратного метра, которая составила 102 500 руб. за кв. м.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Квартира комфорт-класса с максимальным бюджетом покупки предлагается в сданном ЖК «Айлант» (ЗАО), ее стоимость — 26,2 млн руб. Максимальная цена кв. м отмечена в ЖК «Вершинино» (232 160 руб. за кв. м).

Самым недорогим объектом эконом-класса является ЖК «Некрасовка-Парк» (ЮВАО), где по итогам II квартала 2014 г. минимальное предложение

составляет 4,1 млн руб. (квартиры расположены в строящихся корпусах). Минимальная цена квадратного метра зафиксирована в этом же проекте, она составила 90 000 руб. за кв. м.

Самая дорогая квартира эконом-класса продается в «Жилом доме МПИ» (СВАО) — 16,4 млн руб., который находится на стадии монтажных и отделочных работ.

НАЗВАНИЕ ЖК (КОМФОРТ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Царицыно - 2», ЮАО	4 339 445	12 976 950
«Загорье», ЮАО	4 910 500	20 381 600
«Эталон-Сити», ЮЗАО	5 000 000	11 154 944
Sky City, СВАО	5 513 000	13 312 000

НАЗВАНИЕ ЖК (ЭКОНОМ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Некрасовка-Парк», ЮВАО	4 114 000	8 303 200
«Некрасовка», ЮВАО	4 235 000	8 351 120
«Чертаново-Северное», ЮАО	6 475 200	8 917 150
«Большое Кусково», ВАО	6 912 825	15 172 300

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам II квартала 2014 г. специалисты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают снижение средней стоимости квадратного метра 1-, 2- и 3-комнатных квартир по сравнению с I кварталом 2014 г. В комфорт-классе снижение, в среднем, составило 2,3%, в эконом-классе достигло 17,2%.

Цены на квартиры в новых корпусах ЖК эконом-класса «Некрасовка-Парк», который расположен за пределами МКАД, значительно снизили среднюю цену квадратного метра в эконом-классе. При этом стабильность структуры предложения комфорт-класса привела к незначительной динамике средней цены в отчетном периоде.

Наибольшее снижение по итогам II квартала 2014 г. отмечено по средней стоимости квартир-студий в комфорт-классе, которая составила 132 940 руб. за кв. м (по сравнению с I кварталом 2014 г. данный показатель снизился на 36,7%). Такое значительное изменение средней цены связано с тем, что предложение данного типа квартир пополнилось студиями в новых корпусах ЖК «Царицыно-2», находящихся на начальных стадиях строительства.

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

Во II квартале 2014 г. экономическая нестабильность, которой было отмечено начало года, пошла на спад. В результате произошло восстановление позиций национальной валюты. Так как застройщики новостроек комфорт- и эконом-класса не привязывали цены к доллару США либо евро, изменения в экономической конъюнктуре не оказали значительного воздействия на массовый сегмент жилья.

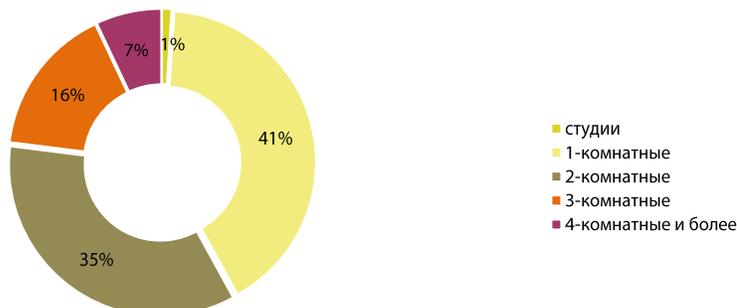
Однако все же макроэкономические изменения не могли не отразиться на рынке недвижимости комфорт- и эконом-класса. В частности, укрепление рубля привело к тому, что инвесторы снизили свою активность: по итогам II квартала 2014 г. доля инвестиционных покупок сократилась на 4 п. п. по отношению к I кварталу 2014 г. и составила 30%.

Наибольшая доля сделок по-прежнему приходится на покупки для целей собственного проживания, а также расширения и улучшения жилищных условий: 62% в общем объеме приобретаемого жилья эконом- и комфорт-класса (прирост к I кварталу 2014 г. составил 5 п. п.). Ипотека продолжает оставаться широко востребованной покупателями квартир в массовом сегменте.

Наиболее востребованными традиционно остаются 1-комнатные (41% от общего объема спроса) и 2-комнатные квартиры (35% от общего объема спроса), спрос на которые во II квартале 2014 г. остался стабильным.

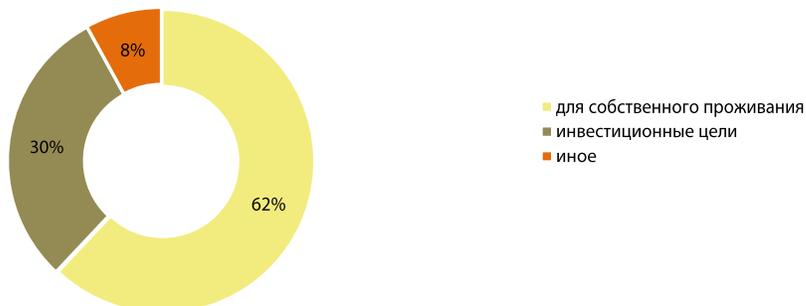
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Среди тенденций рынка, способных повлиять на уровень цен, а соответственно, и уровень спроса в ближайшее время необходимо отметить поправки в 214-ФЗ*, вынесенные на рассмотрение Государственной Думы РФ, которые призваны повысить уровень

защиты населения.

Предлагается усилить контроль за действиями жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), а также распространить действие данного закона на реализацию гаражей. Помимо этого были внесены предложения, касающиеся пересмотра нормативов оценки финансовой устойчивости строительных компаний, привлекающих средства граждан по 214-ФЗ.

Во втором полугодии 2014 г. специалисты компании «БЕСТ-Новострой» не прогнозируют существенных изменений в стоимости квадратного метра на рынке массового жилья, колебания возможны в пределах инфляции.



ЖК «Жилой дом МПИ»

*Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

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



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

КОНТАКТЫ

**В СЛУЧАЕ ВАШЕЙ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ
МЫ ГОТОВЫ ОТВЕТИТЬ НА ЛЮБЫЕ ВОЗНИКШИЕ ВОПРОСЫ,
ПРЕДОСТАВИТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ
И ПРОВЕСТИ ВСТРЕЧУ В УДОБНОЕ ДЛЯ ВАС ВРЕМЯ!**

(495) 411-09-87

м. Арбатская, Кропоткинская
Филипповский переулок д. 8, стр. 1
consulting@best-novostroy.ru

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU