



ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Во II квартале 2014 г. на рынок элитной недвижимости г. Москвы вышли сразу 3 новых проекта. Кроме того, по итогам II квартала 2014 г. был отмечен рост покупательской активности, в результате чего продажи по ряду проектов были завершены или находятся на финальных этапах с единичным предложением квартир по максимальным ценам. Таким образом, по итогам II квартала 2014 г. продажи велись в 30 элитных жилых комплексах г. Москвы, где общий объем предложения составляет более чем 108 000 кв. м.

Ввод новых объектов существенным образом скорректировал структуру рынка элитной жилой недвижимости по районам г. Москвы. Тем не менее, лидирующие позиции в рейтинге по-прежнему занимает район Хамовники, на долю которого приходится 70% от общего объема предложения квартир. При этом здесь предлагаются на продажу квартиры в уже построенных и сданных в эксплуатацию домах.

По итогам II квартала 2014 г. на рынке элитной недвижимости был зафиксиро-



ЖК Palazzo

рован рост цен на уровне 2% в сравнении с прошлым кварталом, средневзвешенная стоимость квартир составила \$19 285 за 1 кв. м. В текущих условиях при отсутствии серьезных экономических потрясений до конца

2014 г. специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют умеренный спрос на элитные новостройки г. Москвы, а также темпы роста цен на уровне инфляции.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам II квартала 2014 г. продажи велись в 50 корпусах в составе 30 жилых комплексов элитного класса. Общее количество квартир в реализации к концу II квартала 2014 г. составило порядка 700 шт. общей площадью более 108 000 кв. м.

По сравнению с прошлым кварталом II квартал 2014 г. был более активен с точки зрения выхода новых проектов. Так, на рынок вышли 3 новых жилых комплекса элитного класса, среди которых можно отметить ЖК Palazzo – жилой дом, расположенный в районе Остоженка, рассчитан на 12 квартир площадью от 33 кв. м до 134 кв. м. Продажи квартир в данном жилом комплексе начались в мае 2014

г., при этом строительство объекта еще не начато.

Другим интересным проектом, вышедшим на рынок во II квартале 2014 г. является ЖК «Клубный дом на Котельнической набережной». Расположенный на первой линии р. Москва дом рассчитан на 140 квартир площадью от 54 кв. м до 142 кв. м, проектом предусмотрен подземный трехуровневый паркинг на 335 машиномест.

Предложение в районе Якиманка во II квартале 2014 г. пополнилось новым проектом элитного класса на 6 квартир «Дом на Добрынинском», девелопером проекта выступает компания Dekra. Стоит отметить, что к моменту

старта продаж в июне 2014 г. дом был полностью построен и сдан ГК.

Кроме того, по итогам II квартала 2014 г. были завершены продажи в ЖК «Сытинский», также на финальных этапах реализации с единичными предложениями находятся ЖК Barkli Park и ЖК «Афанасьевский».

Таким образом, предложение на рынке элитного жилья г. Москвы во II квартале 2014 г. было сформировано вновь вышедшими проектами, а также за счет проектов, вышедших на рынок ранее и находящихся сейчас в активной фазе реализации.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
ЖК «Клубный дом на Котельнической набережной»	Таганский, 4-й Котельнический переулок, вл. 3	Русский Монолит	II квартал 2014 г.
ЖК Palazzo	Остоженка, Остоженка улица, д. 12, вл. 3-3	Altimus Development	II квартал 2014 г.
ЖК «Дом на Добрынинском»	Якиманка, 1-й Добрынинский переулок, д. 8, стр. 1	Dekra	II квартал 2014 г.

Выход новых проектов по итогам II квартала 2014 г. некоторым образом скорректировал структуру предложения на рынке элитной недвижимости г. Москвы в распределении по районам ЦАО. Наибольший объем предложения элитных квартир, как и прежде, сосредоточен в районе Хамовники (70% от общего объема предложения). Среди ключевых проектов, формирующих предложение в районе Хамовники, можно выделить следующие комплексы: ЖК Barrin House, ЖК «Литератор», ЖК Knightsbridge Private park и ЖК «Садовые кварталы».

По итогам II квартала 2014 г. район Остоженка сместился в рейтинге районов города по объему предложения с 4-го места на 2-е за счет выхода нового ЖК Palazzo. Стоит отметить, что строительство комплекса еще не начато. На текущий момент времени в рассматриваемом районе реализуются 4 жилых комплекса элитного класса, что составляет 9% от общего объема



ЖК «Клубный дом на Котельнической набережной»

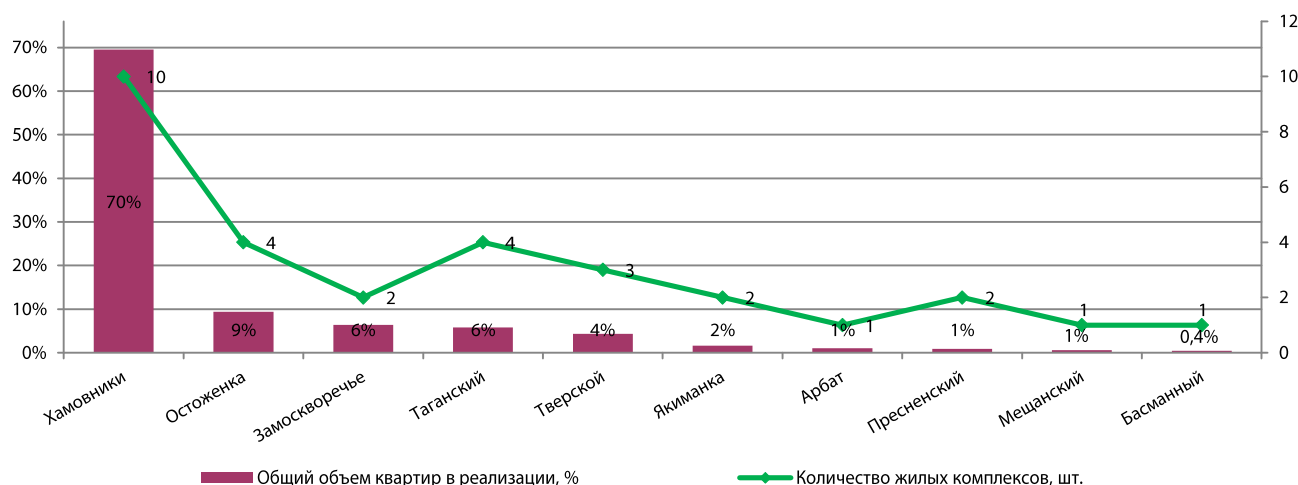
предложения квартир в продаже на рынке элитных новостроек в целом.

Оставшийся объем предложения более равномерно распределен между другими районами ЦАО, при этом стоит отметить, что в Пресненском

районе в реализации находятся сразу 2 жилых комплекса, но доля в общем объеме предложения квартир элитного класса по району составляет лишь 1%. Это объясняется тем, что продажи здесь находятся на финальном этапе.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

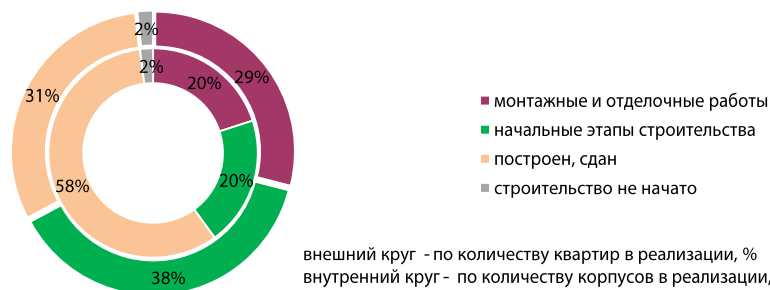
Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам II квартала 2014 г. наибольший объем квартир реализовывался в домах на начальных этапах строительства (38% от общего объема предложения). Доля продаваемых квартир в уже готовых и сданных домах составила 31% от общего объема предложения, при этом в распределении по корпусам на долю построенных объектов приходится 58% общего объема предложения. Это объясняется тем, что наибольшие объемы, как правило, реализуются в процессе строительства, поэтому к моменту завершения строительства и сдачи в эксплуатацию на рынке реализуется остаточный объем квартир.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Наибольший объем предложения квартир в готовых проектах элитного класса представлен в районах Хамовники, Остоженка и Тверской. В свою очередь объем предложения квартир в домах на начальных этапах строительства представлен проектами ЖК «Садовые Кварталы» 2-ая очередь, ЖК «Клубный дом на Котельнической набережной» и ЖК Wine House (квартиры).

В целом, распределение общего объема квартир в реализации по итогам II квартала 2014 г. в зависимости от стадии строительной готовности было достаточно равномерным, за исключением того, что в продаже появились квартиры в жилом комплексе, строительство которого еще не начато (2% от общего объема предложения).

Что касается распределения общего объема предложения по площади квартир, то здесь наибольшая доля приходится на квартиры площадью от 100 кв. м до 150 кв. м, доля таких квартир возросла по сравнению с прошлым кварталом и составила 35% от общего объема предложения. Также, в

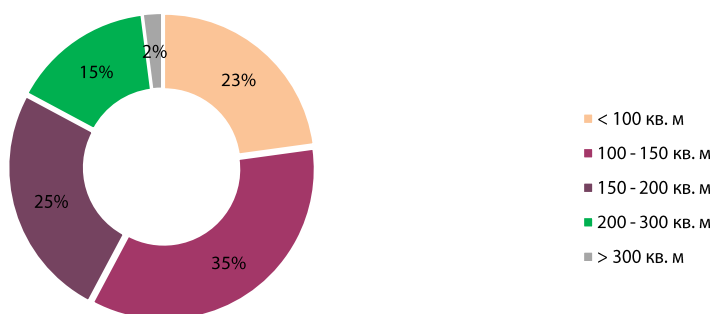
сравнении с I кварталом 2014 г. существенно увеличилась доля квартир площадью менее 100 кв. м и составила 23% от общего объема предложения. Следует отметить, что тенденция уменьшения площади квартир в элитном сегменте становится все более актуальной. Так, например, вышедшие на рынок во II квартале 2014 г. ЖК Palazzo и ЖК «Клубный дом на Котельнической набережной» предлагают к реализации самые минимальные

по площади на рынке элитной недвижимости квартиры от 33 кв. м и от 58 кв. м соответственно. Квартиры с отделкой во II квартале 2014 г. предлагались в ЖК «Чистые Пруды» и ЖК Barkli Park (единичные предложения наиболее дорогих квартир в составе комплекса).

В целом, по итогам II квартала 2014 г. предложение на рынке элитной недвижимости достаточно разнообразно, спрос не испытывает дефицита.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ цен на рынке новостроек г. Москвы в элитном классе по итогам II квартала 2014 г. показал незначительное изменение стоимости квартир по сравнению с прошлым кварталом. Так, средневзвешенная стоимость 1 кв. м в элитном классе по итогам II квартала 2014 г. составила \$19 285, рост в сравнении с прошлым кварталом составил не более 2%. Стоит отметить, что небольшой рост средневзвешенной стоимости 1 кв. м. по рынку вызван в большей степени изменениями общей структуры предложения за счет выхода новых проектов, нежели последствиями экономической нестабильности в стране. Валютные колебания и ослабление курса рубля, отмеченные в I квартале 2014 г., в наименьшей степени отразились на рынке элитного жилья г. Москвы. Цены на первичном рынке новостроек элитного класса относительно стабильны на протяжении достаточно долгого периода, именно поэтому инвестиции в данный сегмент рынка считаются наиболее приемлемыми для сохранения капитала. Так, например, потенциальная доходность инвестора при вложении на начальных

этапах строительства может составлять порядка 20% за весь период реализации проекта.

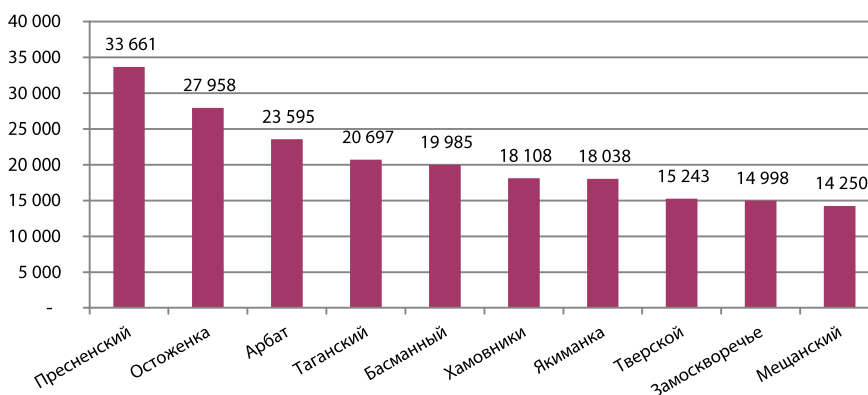
Рейтинг районов г. Москвы по средней стоимости жилья в новостройках элитного класса, как и в прошлом квартале, возглавляет Пресненский район. Несмотря на незначительную долю в общем объеме предложения, в Пресненском районе по итогам II квартала 2014 г. зафиксированы

максимальные цены предложения в ЖК «Булгаков» и ЖК «Большая Никитская, 45». Именно здесь на сегодняшний день предлагаются самые дорогие квартиры премиального сегмента с максимальным бюджетом покупки.

На 2-м месте в рейтинге районов г. Москвы находится район Остоженка, где средняя стоимость предложения квартир составляет \$27 958 за 1 кв. м.

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, ДОЛЛ. США/КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



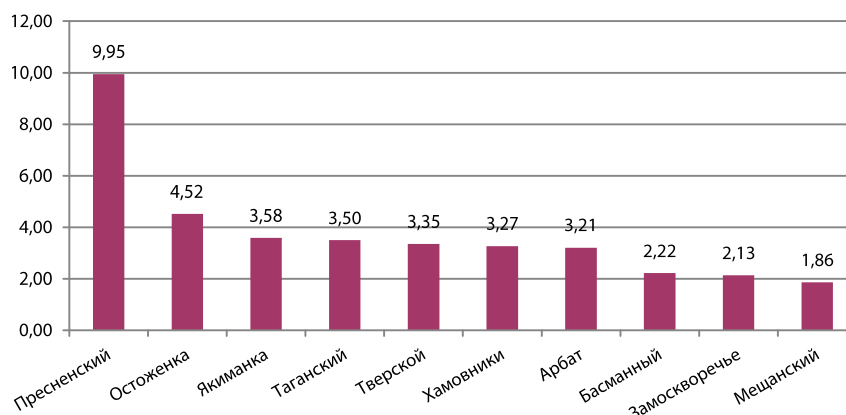
Тройку лидеров по средней стоимости жилья элитного класса традиционно замыкает район Арбат, где средняя стоимость квартир по итогам II квартала 2014 г. составила \$23 595 за 1 кв. м. Минимальные цены зафиксированы в Мещанском районе, где стоимость предложения составляет \$14 250 за 1 кв. м.

Таким образом, сформировавшиеся цены предложений в рамках одного сегмента достаточно сильно диверсифицированы, удельная стоимость предложения может различаться более чем в 2 раза в зависимости от района расположения и стадии строительной готовности объекта.

В распределении районов г. Москвы по средним предлагаемым бюджетам покупки элитных квартир по итогам II квартала 2014 г. лидируют Пресненский район, Остоженка и Якиманка. При этом особенно выделяется Пресненский район за счет того, что здесь на текущий момент времени реализация на первичном рынке элитного

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕМУ ПРЕДЛАГАЕМОМУ БЮДЖЕТУ КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, МЛН ДОЛЛ. США

Источник: «БЕСТ-Новострой»



жилья находится на финальном этапе и к продаже предлагаются оставшиеся квартиры по максимальным ценам до \$39 000 за 1 кв. м. Средний бюджет покупки квартир здесь составляет \$9,95 млн, а максимальный достигает

\$17 млн за квартиру площадью 500 кв. м в ЖК «Большая Никитская, 45». Наибольший предлагаемый бюджет покупки во II квартале 2014 г. также зафиксирован в ЖК «Пречистенка, 13» - \$37,6 млн за квартиру площадью 752 кв. м.

Последнее место в рейтинге районов г. Москвы по среднему бюджету покупки квартир занимает Мещанский район, где средний предлагаемый бюджет покупки составляет менее \$2 млн. Кроме того, наименьшая стоимость квартир по итогам II квартала 2014 г. зафиксирована в ЖК «Садовые Кварталы» 2-ая очередь, ЖК «Цветной бульвар, 13» и ЖК Novel House. Вышедший на рынок ЖК Palazzo также предлагает к реализации квартиры с минимальным бюджетом от \$1,6 млн, но в данном случае предлагаются самые небольшие по площади квартиры от 33 кв. м, при этом строительство объекта еще не начато.

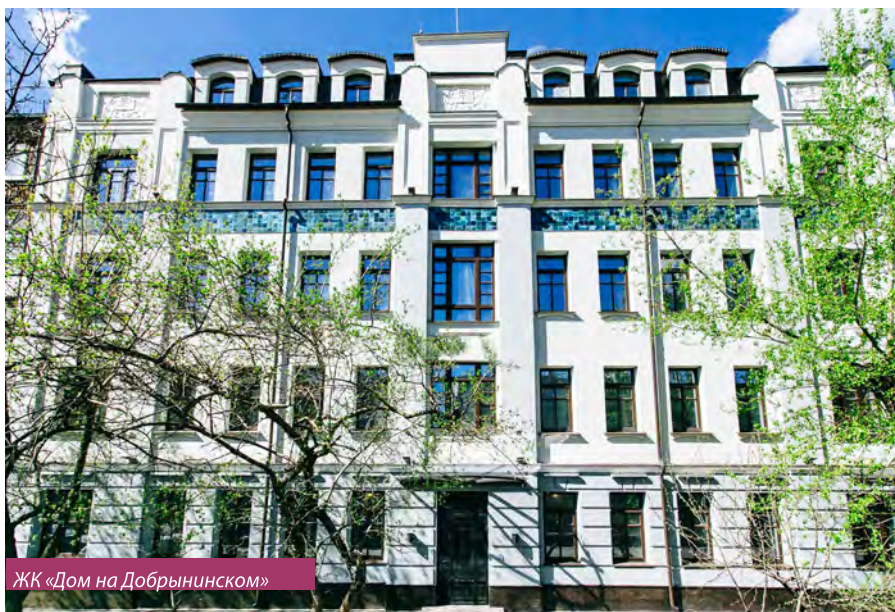
Рынок элитной недвижимости в целом в силу своей специфики не так сильно подвержен изменениям рыночной конъюнктуры по сравнению с другими сегментами рынка жилой недвижимости. Незначительные колебания средних цен во II квартале 2014 г. в сравнении с прошлым кварталом в большей степени связаны с изменением общей структуры предложения на рынке.

В текущих условиях до конца 2014 г., специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют умеренные темпы роста цен на рынке элитной недвижимости г. Москвы на уровне инфляции.

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ.М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
«Пречистенка 13», Хамовники	до 50 000	до 37 600 000
«Большая Никитская 45», Пресненский	до 34 000	до 17 000 000
«Булгаков», Пресненский	до 39 000	до 12 277 200
«Арт Хаус (Лoft-Хаус)», Таганский	до 41 250	до 8 115 000

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ.М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
«Садовые кварталы», Хамовники	от 9 158	от 814 527
Novel House, Якиманка	от 10 096	от 1 776 944
«Цветной бульвар 13», Тверской	от 8 805	от 1 577 328
Palazzo, Остоженка	от 18 264	от 1 599 049

площадь квартир от 33 кв. м



ЖК «Дом на Добрынинском»

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

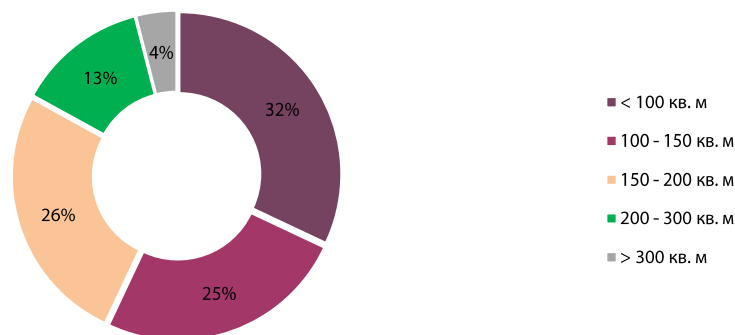
Валютные колебания и нестабильность экономической ситуации в стране, отмеченные в I квартале 2014 г., в наименьшей степени отразились на рынке элитного жилья г. Москвы. Цены на рынке элитных новостроек относительно стабильны на протяжении достаточно долгого периода, именно поэтому инвестиции в данный сегмент рынка считаются наиболее приемлемым инструментом для сохранения капитала. Так, многие инвесторы и покупатели рассматривают приобретение квартир в элитном классе на начальных этапах строительства не только для собственного проживания, но и с целью инвестирования и сбережения собственных финансовых ресурсов. Это подтверждает стабильный уровень активности спроса на рынке элитной недвижимости г. Москвы.

По итогам II квартала 2014 г. был отмечен рост покупательской активности преимущественно на объекты на начальных стадиях строительства, а также на квартиры площадью до 100 кв. м, на долю которых приходится 32% от общего объема спроса. Доля квартир площадью более 300 кв. м в общем объеме спроса минимальна и составляет 4%, при этом во II квартале 2014 г. были зафиксированы отдельные продажи дорогих квартир в ряде проектов.

Наибольшая доля спроса (40% от общего объема поступивших заявок) приходится на покупку квартир в бюджете от \$1 млн до \$2 млн.

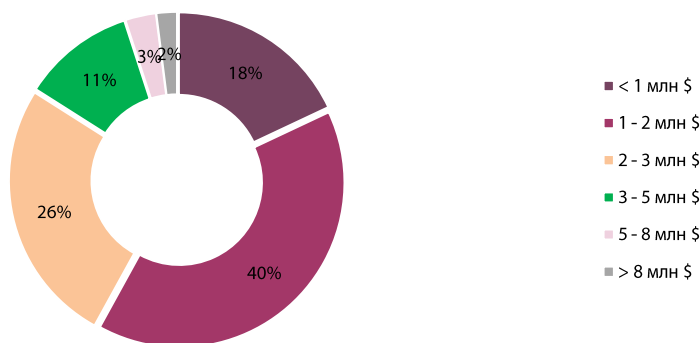
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Сделки с дорогими квартирами в бюджете покупки от \$5 млн до \$8 млн и свыше \$8 млн по итогам II квартала 2014 г. были единичны и составили 3% и 2% от общего объема спроса соответственно.

Что касается портрета потенциального покупателя, то он в классе элитной недвижимости на протяжении уже долгого времени практически не менялся. Стоит отметить, что в связи с осложненной мировой политической ситуацией многие инвесторы, не только российские, но и стран ближнего зарубежья, стали с большим приоритетом рассматривать вложения в активы в России, нежели за рубежом. С этой позиции инвестиции в элитную недвижимость г. Москвы являются одним из наиболее надежных инструментов сбережения финансовых ресурсов.

В целом, спрос на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы по итогам II квартала 2014 г. был стабильно активен. С учетом ввода новых интересных жилых проектов, а также перспективных объектов, специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют умеренно стабильный спрос на рынке элитных новостроек и в будущем.



ЖК «Булгаков»

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