



ОБЗОР РЫНКА

## НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ

---

II КВАРТАЛ 2015 Г.



## УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА,

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за II квартал 2015 г., который подготовлен для вас в рамках уникальной инновационной программы «БЕСТ-Сервис 24/7», реализуемой нашей компанией.

Основная задача программы «БЕСТ-Сервис 24/7» – быть выше ожиданий застройщика, партнера, клиента, каждого, кто обращается к нам. Сервис выше ожиданий – это не исключение, а наше корпоративное правило!

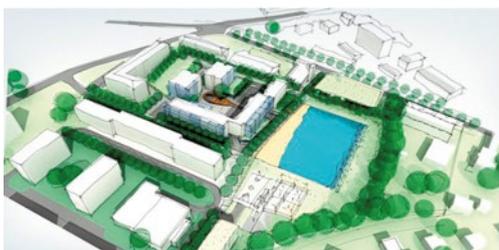
**С уважением,  
Ирина Доброхотова,  
Председатель совета директоров  
«БЕСТ-Новострой»**

## 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 концепций 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, дать рекомендации по повышению его ликвидности:

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

# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

## ИТОГИ I ПОЛУГОДИЯ 2015 Г.

### 38 ПРОЕКТОВ

### 25/13

КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

## КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

881 870 руб. (-0,4%)\*

БИЗНЕС-КЛАСС

254 150 руб. (-2%)\*

КОМФОРТ-КЛАСС

155 910 руб. (+3%)\*

ЭКОНОМКЛАСС

153 950 руб. (+11%)\*

## АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

627 150 руб. (-1%)\*

БИЗНЕС-КЛАСС

241 840 руб. (+2%)\*

КОМФОРТ-КЛАСС

140 715 руб. (+3%)\*

## КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

133 160 руб. (-2%)\*

КОМФОРТ-КЛАСС

94 850 руб. (-2%)\*

ЭКОНОМКЛАСС

114 780 руб. (-2%)\*

В течение I полугодия 2015 г. рынок недвижимости Московского региона пополнился 38 новыми проектами, что на 40% больше, чем в соответствующем периоде прошлого 2014 г. Таким образом, усиление санкционного давления со стороны Запада и углубление кризисных проявлений в экономике страны все еще не оказывают существенного негативного воздействия на рынок жилья. Однако во II квартале 2015 г. активность застройщиков несколько снизилась. Так, если в прошлом квартале на рынок вышло 23 новых проекта, то за рассматриваемый период – всего лишь 15 шт.

Во II квартале 2015 г. в среднем по рынку цены, номинированные в рублевом эквиваленте, оставались стабильными, с небольшой корректировкой в большую или меньшую сторону от -2% до +3% в зависимости от класса и формата объектов недвижимости. Исключения составляют лишь новостройки экономкласса г. Москвы, средневзвешенная стоимость которых возросла за рассматриваемый период на 10,6%. Зафиксированный рост цен связан как с вымыванием наиболее ликвидного предложения, так и с высокой строительной готовностью превалирующего числа корпусов, находящихся в реализации. При этом из 12 корпусов экономкласса, представленных на текущий момент времени на рынке, ввод в эксплуатацию до конца 2015 г. запланирован в 8 из них.

Стоит отметить, что на рынке жилья г. Москвы во II квартале 2015 г. наблюдались разнонаправленные тенденции. С одной стороны, происходит планомерное вымывание наиболее ликвидного/бюджетного предложения в проектах всех классов, в связи с чем ряд застройщиков сняли в течение рассматриваемого периода определенный объем лотов с реализации для оптимизации общей стратегии продаж в условиях текущей рыночной ситуации. С другой стороны, рынок жилья пополняется за счет перевода апартментов в квартиры – смена юридического статуса становится трендом, в связи с чем, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», уже к концу 2015 г. можно ожидать существенного увеличения объема московского рынка жилья и изменений в структуре предложения.

Конечно, активность спроса по объективным причинам сегодня далека от показателей соответствующего периода прошлого года, но проводимые государством и застройщиками меры позволяют поддерживать ее на приемлемом уровне. Так, по данным Росреестра, по сравнению с 2014 г. в текущем году количество ипотечных сделок снизилось в среднем на 25%, а количество договоров ДДУ в среднем на 5%. Тем не менее благодаря государственными дотациями банки продолжают выдавать кредиты на покупку жилья в новостройках. Также не стоит забывать, что в середине июня 2015 г. ЦБ снизил ключевую ставку с 14% до 11,5%. Данные меры будут способствовать дальнейшему поддержанию рынка ипотечного жилья.

**Москва.** В течение II квартала 2015 г. на рынок жилой недвижимости г. Москвы вышло 13 новых проектов, при этом 8 из них – апартментные комплексы.

Таким образом, по итогам II квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 13 700 шт., а апартментов – порядка 9 150 шт.

Во II квартале 2015 г. объем предложения квартир в элитном классе г. Москвы составил порядка 140 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 633 тыс. кв. м, в комфорт-классе – 349 тыс. кв. м и в эконом-классе – 12 тыс. кв. м.

Что касается объема предложения апартментов, то в элитном классе он составил порядка 224 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 323 тыс. кв. м и в комфорт-классе – 82 тыс. кв. м.

**Новая Москва.** В течение II квартала 2015 г. на рынок жилой недвижимости Новой Москвы вышло 2 новых проекта комфорт-класса. Рост предложения происходил преимущественно за счет выхода новых корпусов в уже реализующихся проектах. По итогам II квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости Новой Москвы составил порядка 8 300 шт. или 506 тыс. кв. м.

В целом до конца 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» не прогнозируют ощутимого роста цен на рынке недвижимости и активизации спроса.

\* - РОСТ/СНИЖЕНИЕ К I КВАРТАЛУ 2015 Г.

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

**По итогам II квартала 2015 г. на рынке новостроек г. Москвы на реализации находилось 52 корпуса в проектах комфорт-класса и 12 корпусов в проектах эконом-класса. Всего на рынке экспонировалось более 6 000 квартир в рамках 34 проектов.**

В течение II квартала 2015 г. рынок массового жилья пополнился квартирами во 2-й очереди ЖК River Park и квартирами в комплексе «Водный», переведенными из апартментов. Вместе с тем на рынке отмечается снятие с продажи определенного объема квартир застройщиками. В результате общий объем экспозиции по сравнению с предыдущим кварталом снизился на 22,7%. Отличительной чертой предложения II квартала 2015 г. стала низкая доля квартир эконом-класса, которая составила лишь 4% от общего объема предложения. Таким образом, происходит вымывание проектов эконом-класса с рынка массового жилья, который уже практически целиком формируется за счет объектов комфорт-класса.

**По итогам II квартала 2015 г. средняя цена квадратного метра в массовом сегменте выросла на 3,5% и составила 155 835 руб.** Средний по-

казатель стоимости квадратного метра квартир комфорт-класса составил 155 910 руб., с приростом к I кварталу 2015 г. 3,2%. Средний показатель стоимости квадратного метра квартир эконом-класса к предыдущему кварталу вырос на 10,6% до 153 950 руб. Основной причиной роста стоимости квадратного метра стало повышение строительной готовности объектов на рынке.

**По итогам II квартала 2015 г. первичный рынок массового жилья остается стабильным вопреки сложной экономической ситуации в стране.** В условиях сокращения спроса рынок поддерживает льготная ипотека. Также стоит отметить снижение ЦБ ключевой ставки до 11,5%, произошедшее в середине июня 2015 г. Это позволит банкам выдавать кредиты по привлекательным ставкам как населению, так и застройщикам. В средне-

срочной перспективе данная мера окажет благотворное воздействие и на рынок массового жилья в целом.

**Новой тенденцией на столичном рынке жилья эконом- и комфорт-класса становится пополнение предложения за счет перевода застройщиками апартментов в квартиры.** Первой ласточкой на рынке массового жилья стал комплекс «Водный». Стоит отметить, что перевод апартментов в квартиры начался и в комплексе «Царицыно-2».

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», во II полугодии 2015 г. рынок массового жилья продолжит пополняться как новыми объектами, так и объектами, ранее относившимися к апартментам. При этом ситуация на рынке будет оставаться стабильной, с небольшим колебанием цен, несмотря на продолжающийся кризис.



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

Во II квартале 2015 г. предложение на рынке массового жилья столицы пополнилось за счет открытия продаж во 2-й очереди ЖК River Park, а также за счет перевода апартментов в квартиры в комплексе «Водный».

В рамках 2-й очереди ЖК River Park реализуются 2 монолитных корпуса, тогда как в 1-й очереди предлагались квартиры только в панельных домах. Срок сдачи в эксплуатацию корпусов 2-й очереди намечен на III квартал 2017 г. Помимо жилья проектом предусмотрена

расширенная инфраструктура, которая будет включать детские сады, школы, ТРЦ. Уникальной характеристикой проекта является его расположение на берегу Москвы-реки.

МФК «Водный» состоит из 5 корпусов, в каждом из которых теперь преимущественно предлагаются квартиры на продажу. Застройщик объекта компания MR Group перевела в квартиры те лоты, которые соответствовали нормам инсоляции. Объект обеспечен развитой инфраструктурой: в рамках

1-й очереди был возведен ТРЦ «Водный», общая площадь которого составляет 50 тыс. кв. м.

Однако, несмотря на поступление в продажу нового объема квартир, по сравнению с I кварталом 2015 г. общий объем предложения в эконом- и комфорт-классе снизился на 22,7%, составив чуть более 6 000 квартир. Данное снижение преимущественно связано с коррекцией застройщиками объемов квартир в продаже и в меньшей степени с их реализацией.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Водный»	Комфорт-	MR Group	II квартал 2015 г.
River Park (2-я очередь)	Комфорт-	«Ферро Строй», AEON Corporation	II квартал 2015 г.
«Варшавское шоссе 141»	Комфорт-	ПИК	I квартал 2015 г.
«Город на реке Тушино-2018»	Комфорт-	«ИФД Капиталъ»	I квартал 2015 г.
«Фили Чета-2»	Комфорт-	«СТД Групп»	I квартал 2015 г.
«Мичурино-Запад»	Эконом-	Forum Properties	I квартал 2015 г.

В распределении предложения по округам по-прежнему лидирует ЮАО, доля которого по итогам II квартала 2015 г. составила 43%. Снижение к I кварталу 2015 г. составило 10 п. п. В то же время количество корпусов в продаже увеличилось с 24 до 27 шт. Такая ситуация связана в основном со снятием с продажи определенного объема квартир в ЖК «Царицыно-2». Объем предложения в СЗАО, занимающем второе место, составил 17% от общего объема квартир в продаже в рамках 9 корпусов на экспозиции. Практически эти же показатели данный округ демонстрировал в I квартале 2015 г. Замыкает тройку ЮЗАО, где по итогам II квартала 2015 г. в рамках 2 корпусов реализуется 10% от общего количества квартир в продаже.

Доля САО по сравнению с началом года увеличилась более чем в 16 раз, составив по итогам отчетного квартала 10% от общего объема предложения квартир. Тогда как по итогам I квартала данный округ замыкал рейтинг с долей 0,6% от общего объема квартир в продаже. Значительное увеличение экспозиции в САО связано с переводом апартаментов в квартиры в комплексе «Водный». По итогам II квартала 2015 г. доля СВАО составила 10%, количество корпусов на экспозиции снизилось в 2 раза по сравнению с предыдущим кварталом,



с 6 до 3 шт. Это произошло за счет завершения продаж в ЖК «17-й проезд Марьиной Рощи», а также в двух корпусах ЖК Sky City. Благодаря возобновлению продаж в ЖК «Терлецкий парк» в рейтинг округов вернулся ВАО, где по итогам отчетного периода реализуется 0,2% от общего количества квартир.

Благодаря возобновлению продаж в ЖК «Терлецкий парк» в рейтинг округов вернулся ВАО, где по итогам отчетного периода реализуется 0,2% от общего количества квартир.

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

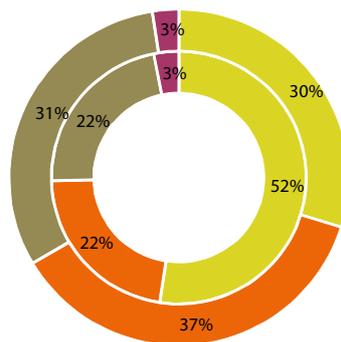
Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам II квартала 2015 г. на 14 п. п. увеличилась доля квартир в корпусах на стадии монтажных и отделочных работ по сравнению с I кварталом 2015 г. За аналогичный период на 7 п. п. увеличилась доля объема предложения квартир в построенных/сданных домах: доля корпусов в них снизилась на 2 п. п. Увеличение доли квартир в готовых домах и домах на стадии монтажных и отделочных работ произошло за счет снижения доли предложения квартир в домах на начальных стадиях строительства, которая по сравнению с предыдущим кварталом сократилась на 20 п. п. Доля корпусов на начальных этапах строительства снизилась на 3 п. п.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

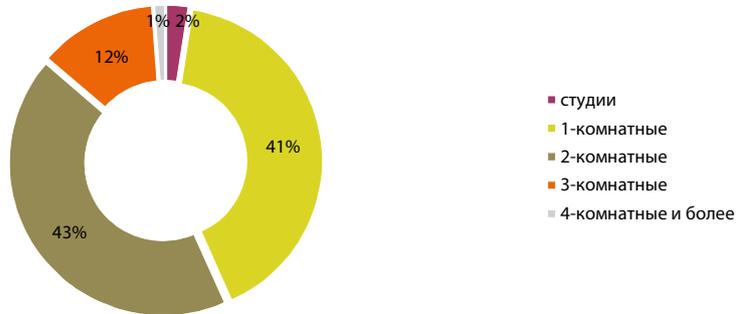


Внешний круг – по количеству квартир в реализации, %  
Внутренний круг – по количеству корпусов в реализации, %

По итогам II квартала 2015 г. по сравнению с предыдущим отчетным периодом наблюдается значительный рост доли 1-комнатных квартир – на 5 п. п., до 41% от общего объема предложения. В 2 раза сократилась доля студий, составив 2% от общего объема предложения. Во II квартале 2015 г. в продаже находилось 4 жилых комплекса, в которых экспонировались квартиры студийного типа: ЖК «Варшавское шоссе 141», ЖК «Эталон-Сити», микрорайон «Северный», ЖК «Царицыно-2». Напомним, что по итогам I квартала 2015 г. специалисты компании «БЕСТ-Новострой» отмечали увеличение объема студий в продаже. Доля 2-комнатных квартир осталась неизменной: 43% от общего объема предложения. Показательно, что доли квартир с 3, 4 и более комнатами сократились по сравнению с I кварталом 2015 г. Так, на 4 п. п. снизилась доля 3-

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР  
В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА**

Источник: «БЕСТ-Новострой»

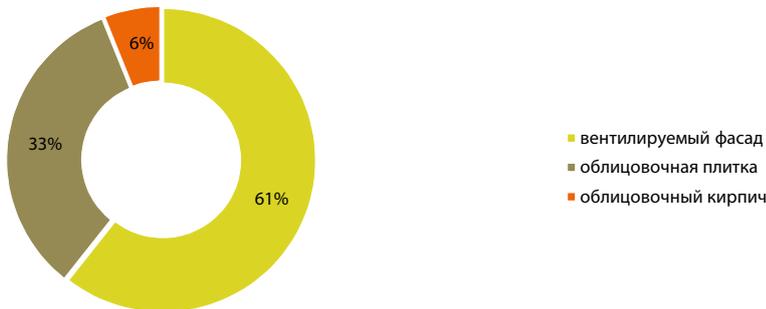


комнатных квартир, до 12% от общего объема предложения. Доля квартир с 4 и более комнатами за рассматриваемый период сократилась на 1 п. п., составив 1% от общего объема предложения. Продолжает свое развитие тема обновления типового жилья в столице.

Так, в мае 2015 г. мэр города Сергей Собянин утвердил новые требования к домам типовых серий, в том числе возводимым за счет городского бюджета. Для застройщиков, которые при возведении здания будут следовать всем правилам, правительство столицы предоставит 10% скидку на арендную плату за участок.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ФАСАДА ПРОЕКТА  
В % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ**

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые требования предполагают наличие гибкой планировки квартир, переменной этажности домов, комфортной среды для людей с ограниченными возможностями, разнообразие фасадных решений.

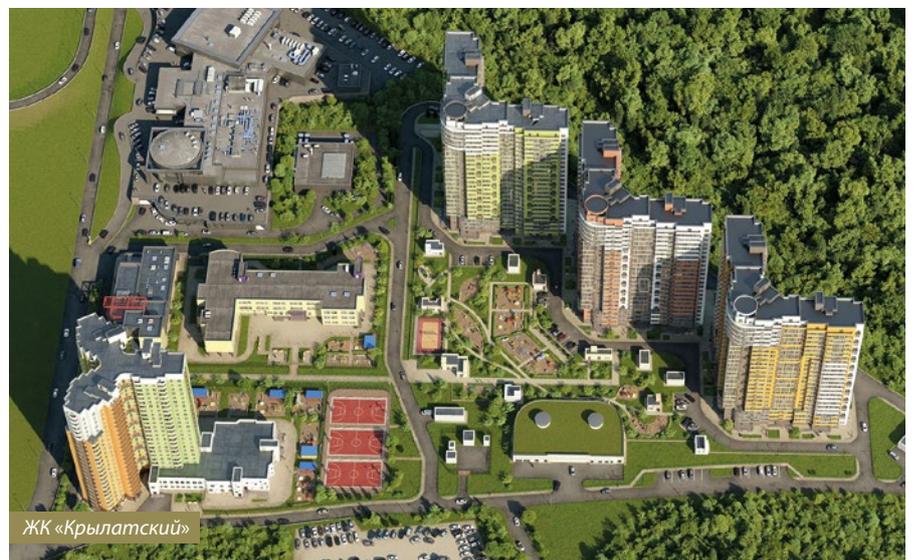
Отметим, что в настоящее время на рынке массового жилья столицы преобладают проекты с вентиляруемым фасадом: 61% от общего количества проектов в продаже. В отделке фасадов трети объектов используется облицовочная плитка.

## ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам II квартала 2015 г. средняя цена квадратного метра в новостройках массового сегмента по сравнению с предыдущим кварталом выросла на 3,5% и составила 155 835 руб.

Средняя цена квадратного метра комфорт-класса достигла 155 910 руб., прирост к предыдущему кварталу составил 3,2%. Средняя цена квадратного метра экономкласса составила 153 950 руб. (+10,6% к предыдущему кварталу).

Так как доля квартир экономкласса в общем объеме предложения первичного рынка массового жилья составляет лишь 4%, то стоимость квадратного метра в этом классе практически не отражается на общем показателе по сегменту в целом.



По итогам II квартала 2015 г. тройка округов, лидирующих по средней стоимости квадратного метра в комфорт-классе, осталась той же, что и в I квартале 2015 г.: ЮВАО (212 423 руб. за кв. м), ЗАО (194 702 руб. за кв. м) и САО (187 549 руб. за кв. м).

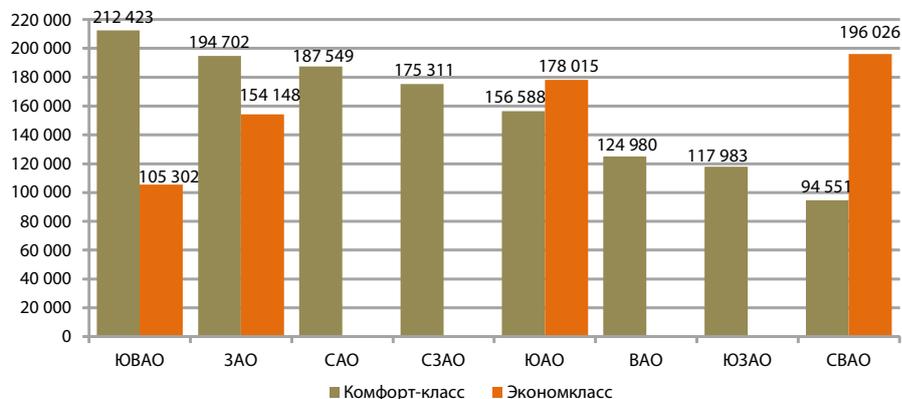
Специалисты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают, что стоимость квадратного метра в САО по сравнению с предыдущим кварталом выросла на 7,8% за счет того, что в комплексе «Водный» начались продажи квартир, переведенных из апарт-апартаментов. Квартиры реализуются во всех 5 корпусах объекта, который находится на стадии отделочных работ.

Средняя цена квадратного метра квартиры комфорт-класса в СЗАО по сравнению с I кварталом 2015 г. увеличилась на 9,6%, составив 175 311 руб. за кв. м. Это произошло в основном благодаря росту стоимости квартир в ЖК «Life-Митинская Есорпарк», в рамках которого реализуется около половины экспозиции комфорт-класса на первичном рынке СЗАО.

В общем, рост стоимости квадратного метра жилья комфорт-класса связан с увеличением строительной готовности объектов. Также стоит отметить

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



вымывание квартир в объектах на начальной стадии строительной готовности.

По стоимости квадратного метра жилья экономкласса лидирует СВАО: 196 026 руб. за кв. м. На втором месте ЮАО, где рассматриваемый показатель составил 178 015 руб. за кв. м. Замыкает тройку ЗАО, где по сравнению с предыдущим кварталом стоимость квадратного метра жилья экономкласса выросла на 3,1%, достигнув

154 148 руб. В данном округе экспонируется единственный объект экономкласса – ЖК «Мичурино-Запад». Причиной роста стоимости квадратного метра является повышение строительной готовности объекта.

Самое бюджетное предложение квартир экономкласса по итогам II квартала 2015 г. реализуется в таких жилых комплексах, как ЖК «Некрасовка» (от 4,4 млн руб.), ЖК «Мичурино-Запад» (от 6,2 млн руб.), ЖК «Чертаново-Северное» (от 7,67 млн руб.), а также в жилом комплексе в Нагатино-Садовниках (от 7,74 млн руб.). Минимальные бюджеты покупки квартир комфорт-класса по итогам отчетного периода представлены в следующих жилых комплексах: микрорайон «Северный» (от 3,3 млн руб.), ЖК «Эталон-Сити» (от 3,9 млн руб.), ЖК «Варшавское шоссе 141» (от 4,0 млн руб.), ЖК «Царицыно-2» (от 4,6 млн руб.).

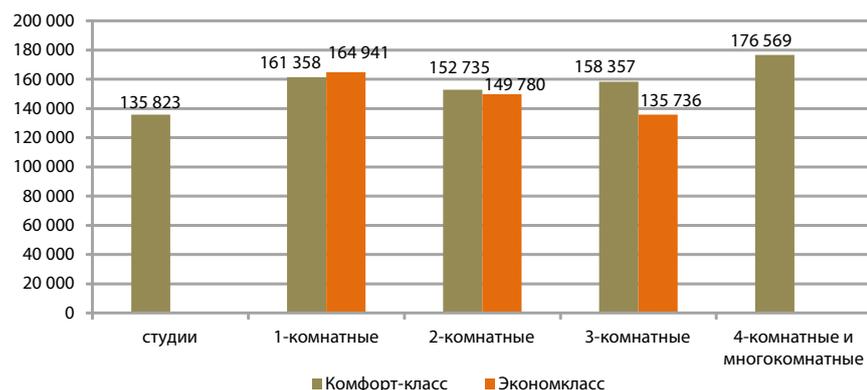
В распределении средней стоимости квартир в зависимости от количества комнат для квартир экономкласса наблюдается снижение стоимости квадратного метра при увеличении количества комнат: от 164 941 руб. за кв. м (1-комнатные квартиры) до 135 736 руб. за кв. м (3-комнатные квартиры). Разница в стоимости квадратного метра составила около 18%. В сегменте комфорт-класса подобной зависимости не наблюдается. Самый низкий показатель отмечен для студий: по сравнению с I кварталом 2015 г. стоимость квадратного метра данных квартир снизилась на 7,4% до 135 823 руб. Это произошло главным образом за счет снижения стоимости квартир данного типа в ЖК «Царицыно-2» и ЖК «Эталон-Сити».

НАЗВАНИЕ ЖК (КОМФОРТ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
мкр. «Северный», СВАО	3 287 550	7 938 000
«Эталон-Сити», ЮЗАО	3 900 000	11 328 025
«Варшавское шоссе 141», ЮАО	4 000 000	12 820 500
«Царицыно-2», ЮАО	4 575 835	14 532 480

НАЗВАНИЕ ЖК (ЭКОНОМКЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Некрасовка», ЮВАО	4 399 141	7 529 500
«Мичурино-Запад», ЗАО	6 189 067	11 261 756
«Чертаново-Северное», ЮАО	7 668 000	13 927 700
«Нагатино-Садовники», ЮАО	7 735 580	11 207 340

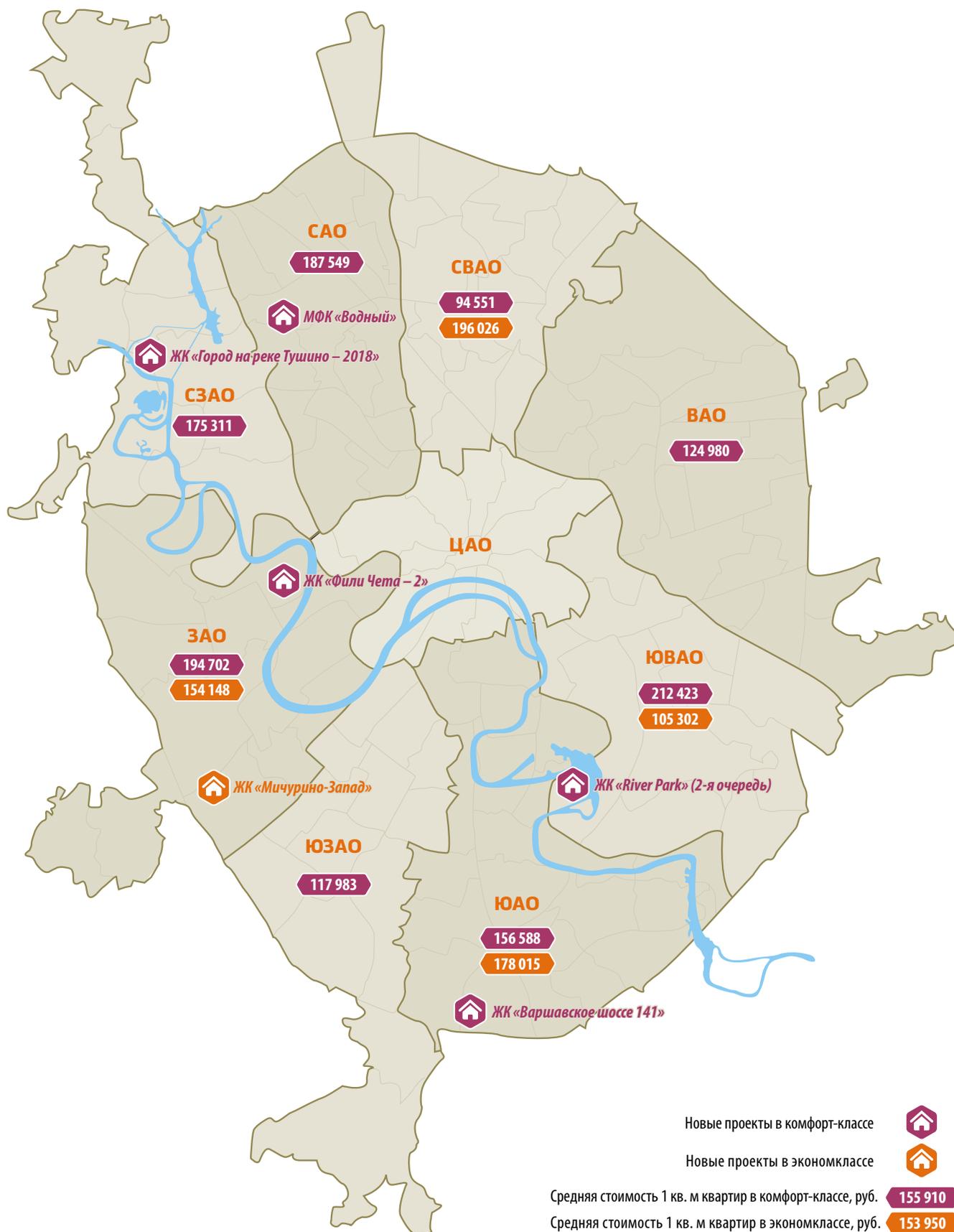
### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР 1 КВ. М ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ ВО II КВАРТАЛЕ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



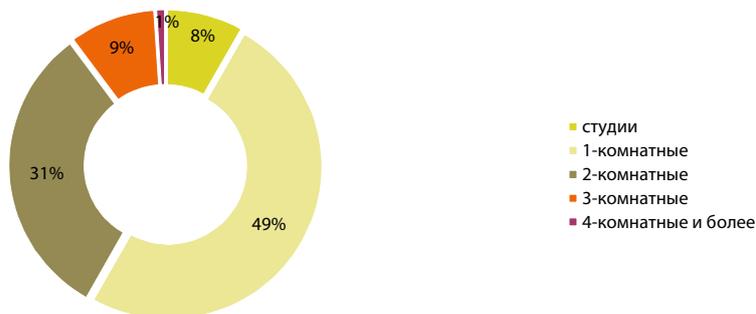
## СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По мнению специалистов компании «БЕСТ-Новострой», ситуация на столичном рынке недвижимости эконом- и комфорт-класса может характеризоваться как стабильная, несмотря на экономический кризис и продление действия санкций. Вместе с тем на рынке массового жилья наблюдаются разнонаправленные тенденции. С одной стороны, происходит снятие с продажи объемов квартир застройщиками. С другой стороны, рынок жилья пополняется за счет перевода апартаментов в квартиры – тенденция, которая может со временем приобрести массовый характер. По итогам II квартала 2015 г. в массовом сегменте данный процесс был успешно завершён только в МФК «Водный». Также перевод в квартиры начался в рамках корпуса апартаментов в комплексе «Царицыно-2». В результате наблюдается колебание объема предложения. Так, снижение объема экспозиции квартир на 22,7% по сравнению с предыдущим кварталом специалисты компании «БЕСТ-Новострой» связывают именно с коррекцией объемов застройщиками, а не с поглощением квартир рынком. Спрос на квартиры массового сегмента, несомненно, сохранился, но значительно снизился.

По данным Росреестра, по сравнению с 2014 г. в текущем году количество ипотечных сделок снизилось в среднем на 25%, а количество договоров ДДУ в среднем на 5%. Тем не менее благодаря государственным дотациям банки продолжают выдавать кредиты на покупку жилья в новостройках. Также не стоит забывать, что в середине июня 2015 г. ЦБ снизил ключевую ставку с 14% до 11,5%. Данные меры

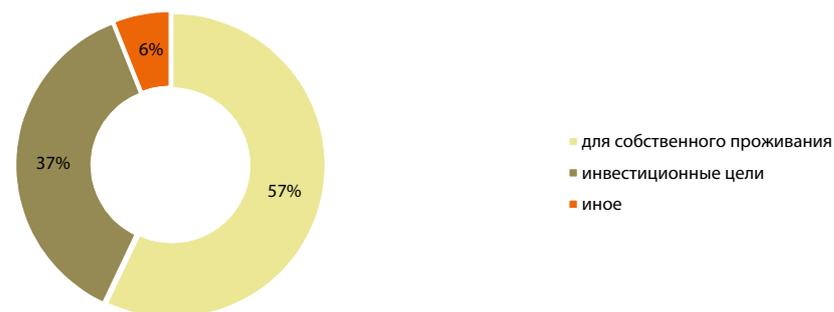
### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ- КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



будут способствовать дальнейшему поддержанию рынка ипотечного жилья в массовом сегменте.

По итогам отчетного периода по сравнению с I кварталом 2015 г. на 1 п. п. увеличилась доля студий в распределении спроса на квартиры. На 2 п. п. выросла доля 1-комнатных квартир, до 49% от общего количества заявок. Квартиры небольших площадей характеризуются минимальными бюд-

жетами, поэтому увеличение спроса на эти типы квартир вполне закономерно. Востребованность квартир с 2, 3 и 4 комнатами по сравнению с предыдущим кварталом, напротив, снизилась.

В распределении спроса на квартиры в зависимости от целей приобретения основные категории составляют квартиры для собственного проживания (57% заявок) и квартиры, приобретаемые для инвестиционных целей (37% заявок). На долю квартир, приобретаемых для иных целей, приходится 6% заявок.

Несмотря на сложившуюся ситуацию, рынок новостроек массового сегмента, несомненно, обладает потенциалом для дальнейшего развития. Активное обновление фонда типового жилья будет стимулировать спрос. Улучшение качественных характеристик новых зданий и повышение комфортности проживания вкупе с доступным уровнем цен будет способствовать привлечению новых категорий покупателей в массовый сегмент.



## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО – 2018»

**Адрес:** г. Москва, СЗАО, Волоколамское ш., вл. 67 (м. «Тушинская», м. «Спартак»)

**Девелопер:** «ИФД Капиталъ»

**Этажность:** 13–19 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 39,6–100,3 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** проект комплексного освоения территории площадью 160 га на берегу Москвы-реки, в рамках которого планируется возвести более 1 млн кв. м недвижимости: торгово-развлекательный центр, спортивный кластер и социальные объекты, в том числе 715 тыс. кв. м жилья.



### ЖК «МАЯК»

**Адрес:** г. Химки, ул. Кудрявцева, д. 10 (2 км от МКАД, 7 мин. пешком до ж/д ст. Химки )

**Девелопер:** «Маяк»

**Этажность:** 17–29 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 49,6–159,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** проект на берегу канала им. Москвы с собственным доступом к воде, набережной и социальной инфраструктурой, расположенный в окружении зеленых зон, недалеко от парка им. Льва Толстого.



### ЖК «ФИЛИ ГРАД»

**Адрес:** г. Москва, ЗАО, Береговой проезд, вл. 5 (м. «Фили» )

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 15–31 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 35,8–124,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** масштабный проект, продуманная концепция которого предоставляет все возможности для комфортного проживания, работы и проведения свободного времени. МФК объединяет в себе зону деловой активности, жилую и досуговую составляющие.



### ЖК «МИЧУРИНО-ЗАПАД»

**Адрес:** г. Москва, ЗАО, Большая Очаковская ул., вл. 44 (м. «Юго-Западная», открытие м. «Очаково» в IV кв. 2016 г.)

**Девелопер:** Forum Properties

**Этажность:** 23-24 этажа

**Площадь квартир / количество комнат:** 35–77 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** проект с комплексным благоустройством придомовой территории в экологически чистом и престижном районе включает создание огороженной территории, мини-парка, площадок для спорта и отдыха.



### ЖК «НЕКРАСОВКА»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Некрасовка. Открытие м. «Некрасовка» в 2016 г.

**Девелопер:** КП «Управление гражданского строительства»

**Этажность:** 17 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 35–100 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** все дома построены и готовы к заселению, квартиры с отделкой и сантехникой. В рамках микрорайона планируется строительство объектов социального, культурного, транспортного и спортивного назначения, качественное благоустройство территории.



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

Антуан де Сент-Экзюпери

**(495) 241-66-88**

м. «Арбатская», «Кропоткинская»  
Филипповский переулок, д. 8, стр. 1  
[consulting@best-novostroy.ru](mailto:consulting@best-novostroy.ru)

**WWW.BEST-NOVOSTROY.RU**