



ОБЗОР РЫНКА

# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 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!

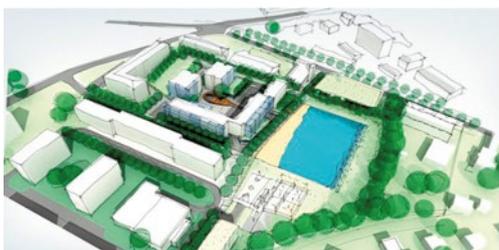
**С уважением,  
Ирина Доброхотова,  
Председатель совета директоров  
«БЕСТ-Новострой»**

## 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 ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Активность застройщиков по сравнению с I кварталом 2015 г. заметно снизилась, объем предложения элитной жилой недвижимости во II квартале 2015 г. пополнился лишь одним новым проектом. Кроме того, в ряде проектов продажи были завершены или приостановлены. Таким образом, во II квартале 2015 г. продажи велись в 31 жилом комплексе элитного класса.

На фоне изменения общей структуры предложения произошли и некоторые структурные сдвиги в рейтинге районов по уровню ценообразования на элитные объекты, но в среднем по рынку цены в сравнении с прошлым кварталом в рублевом эквиваленте оставались стабильными. При этом долларовое увеличение среднего показателя стоимости, главным образом, обусловлено укреплением рубля по отношению к доллару на 16% за рассматриваемый период. Таким образом, по итогам II квартала 2015 г. стоимость квадратного метра квартир в элитном сегменте составила 881 868 руб. (снижение к прошлому кварталу – менее 1%). В долларовом эквиваленте средняя стоимость квадратного метра увеличилась на 16% и составила \$16 713. Как и в прошлом квартале, большинство объектов были номинированы в рублях, кроме того, в



ЖК «Резиденция на Всеволожском»

переоцененных проектах по итогам II квартала 2015 г. было зафиксировано снижение уровня цен. В целом сокращение валютных колебаний по итогам рассматриваемого периода привело к некоторой стабилизации цен на рынке элитной жилой недвижимости.

На фоне продолжающейся тенденции совокупного снижения спроса, которое во II квартале сопровождалось традиционным затишьем рынка в мае месяце, были все же отмечены отдельные всплески покупательской активности. Так, по итогам II квартала 2015 г. были реализова-

ны наиболее дорогие лоты в жилых комплексах с остаточным предложением. То есть можно сказать, что покупатели, которые ранее занимали выжидательную позицию в надежде получить максимально выгодные условия приобретения самых эксклюзивных объектов, в истекшем квартале все же определились с покупкой.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», дальнейшее снижение спроса продолжится, при этом цены будут корректироваться в большей степени за счет изменения структуры предложения и выхода новых проектов.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем предложения на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы по итогам II квартала 2015 г. в сравнении с прошлым кварталом сократился на 10% и составил 967 лотов на реализации общей площадью 139 587 кв. м. На снижение объема повлияла приостановка продаж в ряде проектов, а также завершение реализации остаточных и наиболее дорогих квартир в жилых комплексах, которые в силу высокого бюджета отличались дли-

тельным сроком экспозиции, например ЖК «Булгаков».

Вышедший ЖК «Резиденция на Всеволожском» от компании «Лидер-Инвест», расположен в Хамовниках и реализуется в формате клубного дома, рассчитанного на 21 квартиру. Дизайн интерьера и экстерьера здания предполагает использование высококлассных натуральных материалов, а квартиры на верхних этажах отличаются улучшенными видовыми характери-

стиками. Продажи квартир в комплексе стартовали на начальной стадии строительных работ, но уже сейчас показывают наиболее высокую стоимость квартир в целом по рынку.

Несмотря на общее замедление активности рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы, до конца 2015 г. все же ожидается появление на рынке ряда интересных проектов, но надо сказать, что существенным образом объем рынка не увеличится.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
ЖК «Резиденция на Всеволожском»	Хамовники, Всеволожский пер., вл. 5	«Лидер-Инвест»	II квартал 2015 г.
ЖК «Рахманинов»	Пресненский, Малый Кисловский пер., д. 3, стр. 1	«КМ Девелопмент»	I квартал 2015 г.
ЖК «Жилой дом в Щетининском»	Якиманка, Щетининский пер., 4/2, 3	Forum properties	I квартал 2015 г.
ЖК «Советник»	Тверской, Большая Дмитровка ул., д. 7/5, стр. 2	Insigma Group	I квартал 2015 г.

Старт продаж нового жилого комплекса, а также завершение реализации и приостановка продаж по ряду других проектов по итогам II квартала 2015 г. некоторым образом скорректировали общую структуру предложения на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы.

Район Хамовники по-прежнему занимает лидирующие позиции в распределении общего объема предложения и по количеству жилых комплексов в реализации, несмотря на то, что доля района в сравнении с прошлым кварталом уменьшилась на 6 п. п. и составила 58% от общего объема предложения ЦАО.

Второе место рейтинга занимает район Якиманка: 13% от общего объема предложения, доля предложения в сравнении с прошлым кварталом увеличилась на 3 п. п. Третье место рейтинга, как и в I квартале 2015 г., занимает Таганский район, при этом его доля в общем объеме предложения не изменилось и составила 7%.

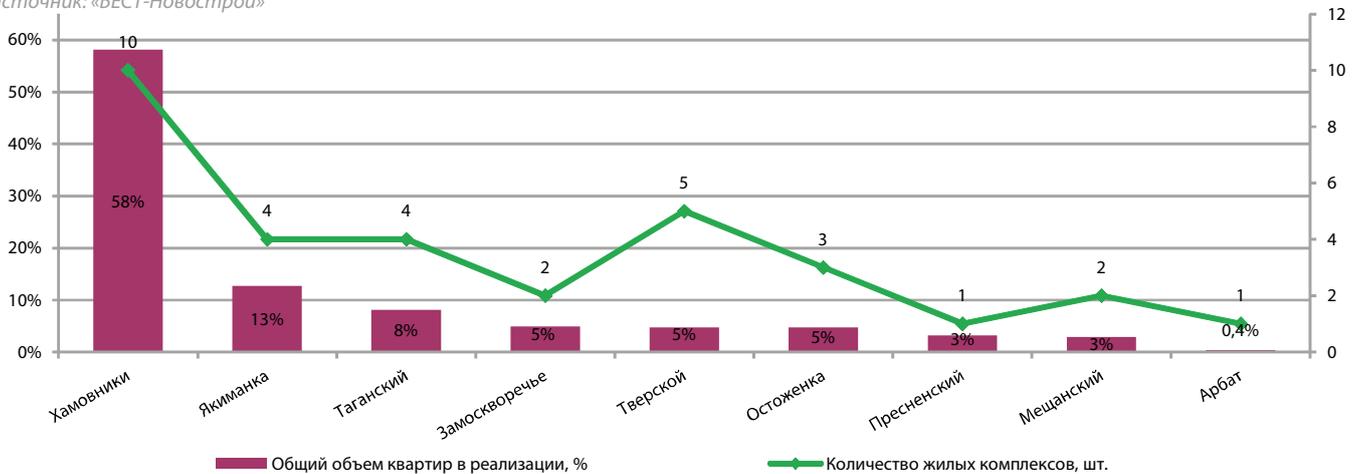


Во II квартале 2015 г. сократилось количество жилых комплексов в реализации в Пресненском, Тверском районах, а также в районе Остоженка, доля предложения в данных округах по итогам II квартала 2015 г. составила 3%, 5% и 5% соответственно.

А вот в Мещанском районе, напротив, за счет возобновления продаж в ЖК «Звонарский 3/4» предложение элитных квартир в районе увеличилось. Доля района в общем объеме реализации элитных квартир по районам ЦАО составила 3%.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Структура предложения в элитном сегменте по стадии строительной готовности объектов по итогам II квартала 2015 г. в сравнении с прошлым кварталом не претерпела существенных изменений.

Вышедшие на рынок во II квартале 2015 г. проекты реализуются на начальном этапе строительных работ. При этом в распределении суммарного объема реализации квартир по-прежнему наибольший объем предлагается в жилых комплексах на стадии монтажных и отделочных работ, а на долю предложения в домах на начальном этапе строительства приходится лишь 12%.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



В распределении общего объема предложения квартир по площади наибольшая доля приходится на квартиры в диапазоне от 100 до 150 кв. м, доля таких квартир по итогам II квартала 2015 г. в сравнении с прошлым кварталом возросла на 2 п. п. и составила 41% от общего объема предложения. Несколько сократилась в сравнении с прошлым кварталом доля квартир площадью до 100 кв. м и составила по итогам II квартала 2015 г. 27% от общего объема предложения.

Уменьшение площади квартир в проектах элитного класса стало тенденцией уже достаточно давно. В текущих рыночных условиях застройщики пытаются повысить ликвидность своих проектов и расширить линейку предлагаемого продукта. Тем не менее, на долю самых небольших лотов площадью до 50 кв. м приходится не более 2% от общего объема предложения. Такие квартиры предлагаются к продаже в ЖК «Рахманинов», ЖК «Полянка, 44» и ЖК «Советник».

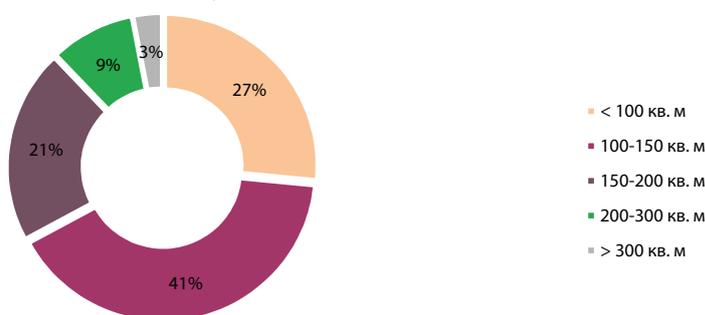
Доля самых больших квартир в высоком ценовом диапазоне площадью от 200 до 300 кв. м и свыше 300 кв. м по итогам II квартала 2015 г. на фоне интереса покупателей к единичным лотам большой площади сократилась и составила 9% и 3% соответственно. Доля квартир площадью от 150 до 200 кв. м во II квартале 2015 г. в сравнении с прошлым кварталом увеличилась на 3 п. п. и составила 18% от общего объема предложения.

В структуре экспозиции по предлагаемым бюджетам покупки наибольшая доля предложения (46% от общего объема) приходится на квартиры в бюджете от \$1 до \$2 млн.

В бюджете до \$1 млн по итогам II квартала 2015 г. зафиксировано 17% реализуемых на рынке лотов, при этом более половины их них представляют собой квартиры площадью до 70 кв. м в домах на начальных этапах строительно-монтажных работ.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



## ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На фоне относительной стабилизации валютных курсов, отмеченной во II квартале 2015 г., изменение цен в элитном сегменте в зависимости от валюты единицы стоимости не продемонстрировало серьезных скачков.

Тенденция формирования прайсов в рублях продолжилась и во II квартале 2015 г., на долю рублевого предложения по итогам рассматриваемого периода приходится более 70%. С другой стороны, консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают, что в проектах, формирование цен которых осуществляется в долларах и по официальному курсу ЦБ РФ, покупателям предлагаются более существенные скидки и, напротив, те, кто зафиксировал продажи в рублях, менее охотно идут на дисконт.

По итогам II квартала 2015 г. средневзвешенная стоимость квадратного метра в целом по рынку в рублевом выражении практически не изменилась и составила 881 868 руб. (снижение к прошлому кварталу – менее 1%). В долларовом исчислении к концу II квартала 2015 г. был зафиксирован рост удельного показателя стоимости на 16% в сравнении с прошлым кварталом, и стоимость квадрат-

ного метра квартир составила \$16 713. Стоит отметить, что изменение стоимости в долларах обусловлено укреплением рубля по отношению к доллару США на 16% по итогам рассматриваемого периода.

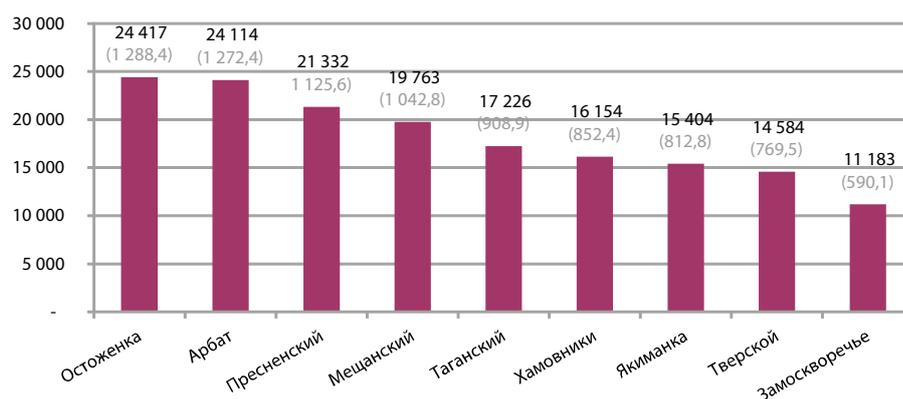
Несмотря на относительную стабильность рублевых цен во II квартале 2015 г., произошли структурные изменения в ценообразовании элитных проектов по районам ЦАО. Также было зафиксировано снижение уровня

цен по переоцененным ранее проектам, которое, например, в ЖК «Дом на Добрынинском» составило в среднем 25%.

Лидером по стоимости жилья по итогам II квартала 2015 г. стал район Остоженка: \$24 417 за кв. м. Стоит отметить, что стоимость здесь возросла на 14% в сравнении с прошлым кварталом. С небольшим отрывом второе место рейтинга занимает район Арбат: \$24 114 за кв. м.

### РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, ДОЛЛ. США/КВ. М (ТЫС. РУБ./КВ. М)

Источник: «БЕСТ-Новострой»

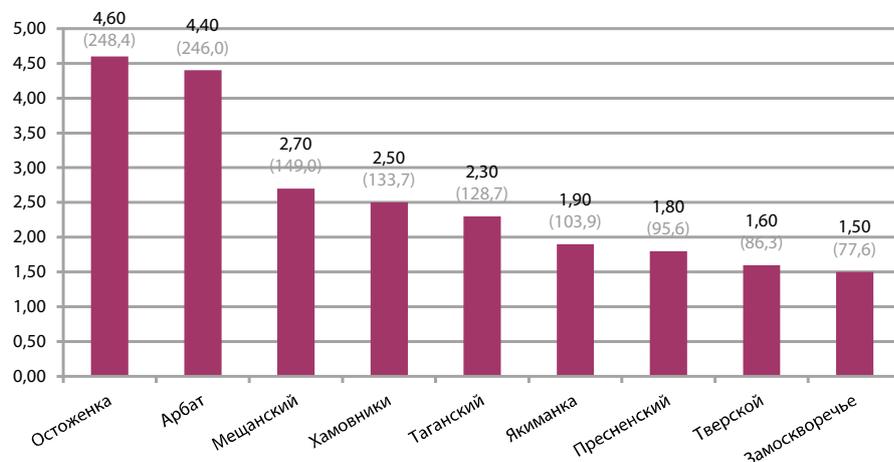


Лидер последних полутора лет – Пресненский район по итогам II квартала 2015 г. претерпел наиболее значительные структурные изменения и сместился на третье место в рейтинге районов по средней стоимости элитного жилья. Изменение удельного показателя в данном районе, с одной стороны, вызвано вымыванием наиболее дорогих лотов, оставшихся на реализации в составе ЖК «Булгаков» и ЖК «Большая Никитская, 45». С другой стороны, в ЖК «Рахманинов», вышедшем на рынок в прошлом квартале, был зафиксирован рост уровня цен в среднем на 18% в большей степени за счет изменения структуры экспозиции. Таким образом, средняя стоимость квадратного метра в Пресненском районе по итогам II квартала 2015 г. составила \$21 332, при этом в рейтинге районов ЦАО по среднему предлагаемому бюджету покупки позиции Пресненского района ослабли существенно: средний бюджет покупки снизился в 1,5 раза и составил \$1,8 млн.

Также за счет изменения структуры экспозиции по району в целом на 18%

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



увеличилась средняя стоимость квадратного метра жилья в Хамовниках. Кроме того, вышедший в районе новый ЖК «Резиденция на Всеволожском» по итогам II квартала 2015 г. отмечен среди комплексов, предлагаемых в максимальном по рынку бюджете покупки. Следует отметить, что в Хамов-

никах представлен наибольший объем предложения элитных квартир, 90% которого уже номинируется в рублях. Во II квартале 2015 г. были реализованы наиболее дорогие лоты, в результате чего максимальный бюджет покупки чуть более \$17 млн зафиксирован в ЖК Knightsbridge Private Park. Таким образом, предложение самых дорогих на рынке квартир по итогам II квартала 2015 г. представлено в районах Хамовники и Остоженка. В Хамовниках также представлен объект, предлагаемый в минимальном на рынке бюджете покупке ЖК «Садовые кварталы» (2-я очередь), где стоимость квартир стартует от \$500 тыс.

Наиболее доступные цены как в удельном выражении, так и по средней величине предлагаемого бюджета покупки квартир во II квартале 2015 г. зафиксированы в Тверском районе и Замоскворечье (\$14 584 и \$11 183 за кв. м соответственно).

Кроме того, за счет снижения среднего уровня рублевых цен ЖК «Дом на Добрынинском» по итогам II квартала 2015 г. отмечен среди проектов, предлагающих наиболее доступные варианты в бюджете покупки от \$925 тыс.

В среднесрочной перспективе, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», коррекция удельного показателя стоимости элитного жилья продолжится. Однако причиной этому, скорее всего, будет пополнение объема предложения новыми проектами, ожидаемыми к выходу до конца года. Кроме того, не исключается дальнейшее снижение цен в пересеченных жилых комплексах.

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
Knightsbridge Private Park, Хамовники	до 42 426	до 17 079 702
«Кленовый Дом», Остоженка	до 26 292	до 13 934 707
«Остоженка Парк Палас», Остоженка	до 31 718	до 10 248 309
«Резиденция на Всеволожском», Хамовники	до 36 000	до 8 984 124

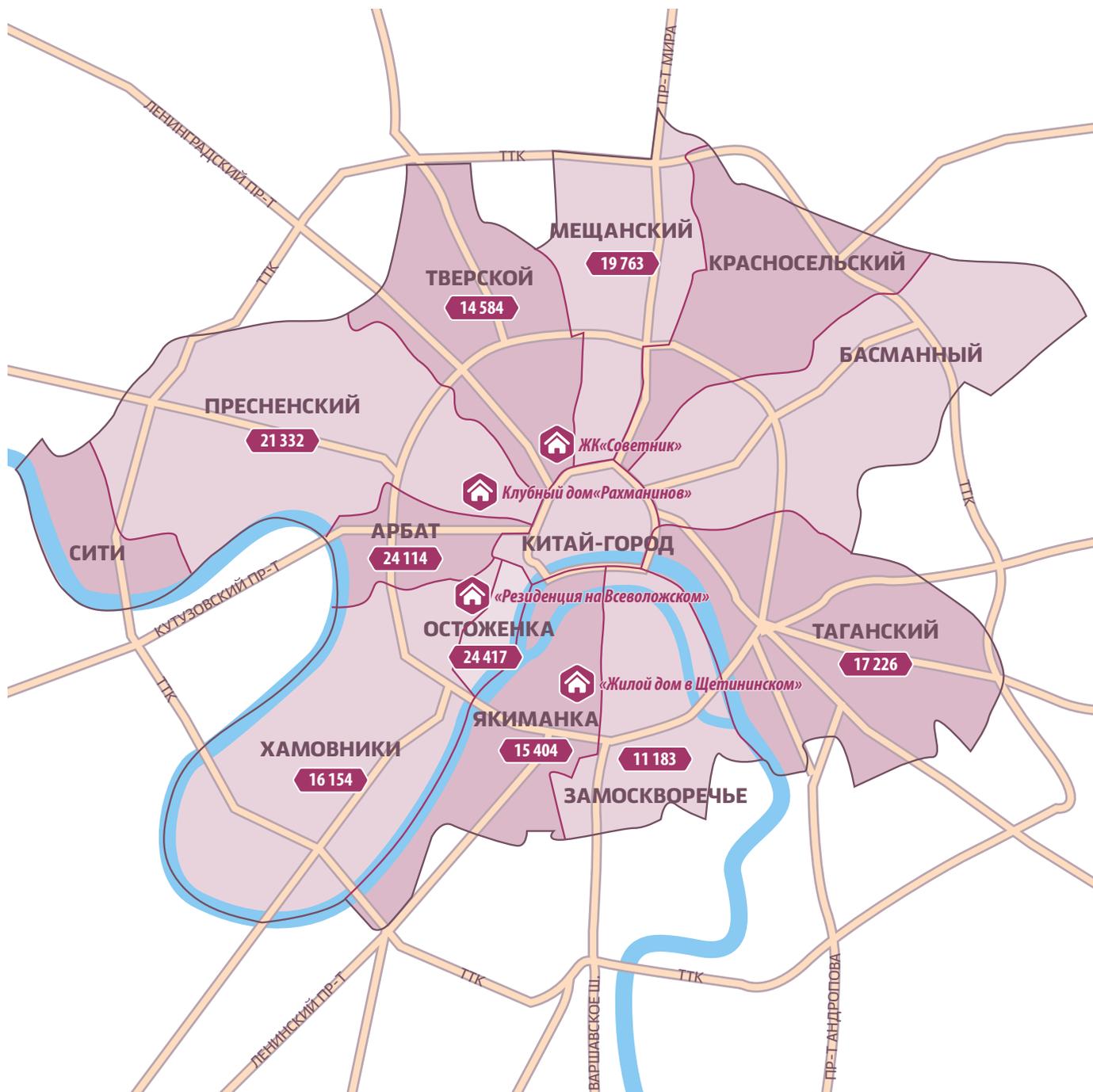
НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
«Садовые кварталы», 2 оч., Хамовники	от 7 598	от 502 904
Wine House, Замоскворечье	от 7 486	от 566 661
«Лесной дом», Тверской	от 5 840	от 587 507
«Дом на Добрынинском», Якиманка	от 8 854	от 924 563



ЖК Knightsbridge Private Park

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭЛИТНОГО КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО РАЙОНАМ ЦАО Г. МОСКВЫ ВО II КВАРТАЛЕ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в элитном классе



Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, \$

16 713

## СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

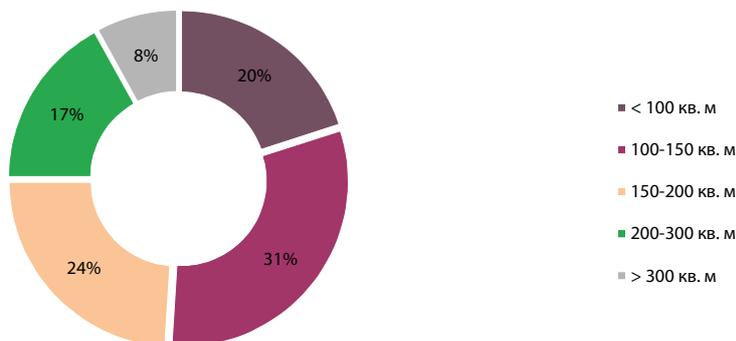
По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», повсеместное снижение спроса на рынке недвижимости г. Москвы имеет объективные причины в сложившихся экономических условиях. В элитном классе этот процесс начался раньше, чем в массовом сегменте рынка, и очевидно продолжится и дальше. Тем не менее по итогам II квартала 2015 г., несмотря на традиционный период затишья в мае, наблюдался повышенный интерес к объектам, которые долгое время экспонировались на рынке в максимальном бюджете покупки. Как правило, это остаточные единичные объекты в жилых комплексах, отличающиеся улучшенными видовыми или планировочными характеристиками (пентхаусы, двухуровневые квартиры, квартиры с террасами и проч.). Таким образом, можно предположить, что те покупатели, которые занимали выжидательную позицию в надежде получить максимально выгодные условия покупки, во II квартале 2015 г. все же определились с выбором.

В результате структурных изменений рынка во II квартале 2015 г. увеличилась доля квартир площадью более 300 кв. м и в бюджете более \$10 млн в общем объеме заявок и составила по 8% соответственно.

Тем не менее наиболее востребованными у покупателей остаются квартиры площадью от 100 до 150 кв. м, на их долю в рассматриваемом перио-

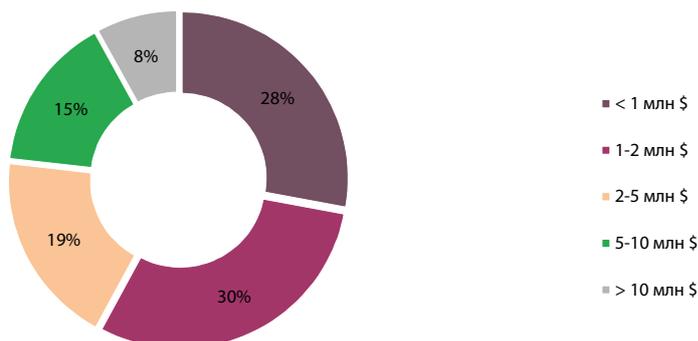
### СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



### СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»

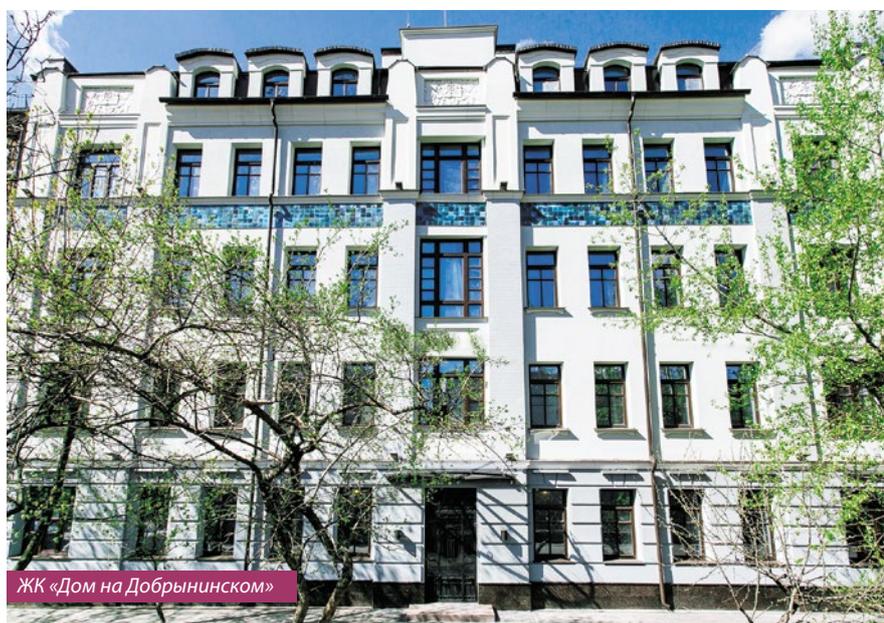


де приходится 31% поступивших заявок (снижение на 1 п. п. к прошлому кварталу). Такие квартиры чаще всего предлагаются в бюджете от \$1 до \$2 млн,

именно в этом диапазоне концентрируется основной объем спроса на элитные квартиры (30%).

Квартиры небольших площадей до 100 кв. м хоть и отличаются меньшими сроками экспозиции на рынке, но востребованы покупателями в 20% случаев, при этом в бюджете до \$1 млн во II квартале 2015 г. было зафиксировано 28% заявок. Это свидетельствует о том, что при сложившемся уровне ценообразования в бюджете до \$1 млн в ряде проектов можно приобрести квартиру площадью более 100 кв. м.

В целом, несмотря на общую тенденцию к снижению спроса, сделки в элитном сегменте заключаются и наиболее интересные проекты продолжают оставаться достаточно востребованными со стороны спроса. Но, стоит отметить, что наибольшее предпочтение покупателей все же фокусируется на объектах, находящихся на более поздней стадии готовности, и по ценам, номинированным в рублях.



ЖК «Дом на Добрынинском»

## 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**