



ОБЗОР РЫНКА

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС, КОМФОРТ КЛАСС



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за III 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!

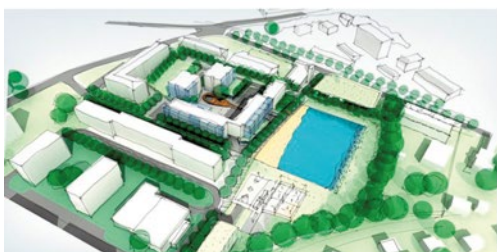
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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 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, 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 III КВАРТАЛА 2015 Г.

16 ПРОЕКТОВ**14/2**

КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

929 350 руб. (+5%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

410 460 руб. (-8%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

226 760 руб. (-6%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

149 650 руб. (-4%)*

ЭКОНОМКЛАСС

149 140 руб. (-3%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

679 700 руб. (+8%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

245 700 руб. (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

140 100 руб. (-0,4%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

137 470 руб. (+3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

93 350 руб. (-2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

114 100 руб. (-1%)*

С начала 2015 г. на рынок недвижимости Московского региона вышло 54 проекта, из которых 72% предлагают на продажу квартиры. Что касается III квартала 2015 г., то в течение рассматриваемого периода рынок пополнился 16 новыми проектами, что в 2 раза больше, чем в соответствующем периоде прошлого 2014 г.

Таким образом, в 2015 г. отчетливо наблюдается тенденция активного выхода на рынок новых проектов, несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране, а также тенденция планомерного сокращения выхода проектов, предлагающих на продажу апартаменты.

Стоит отметить, что в III квартале 2015 г. наиболее четко проявилась общерыночная тенденция снижения цен на жилую недвижимость г. Москвы. Так, цены, номинированные в рублевом эквиваленте, показывали отрицательную динамику в диапазоне от -3% до -8% в зависимости от класса объекта. Исключение составляет лишь элитный класс, средневзвешенная стоимость квадратного метра в котором возросла за рассматриваемый период в сегменте квартир на 5%, а в сегменте апартаментов – на 8%. Зафиксированный рост цен (без учета предоставляемых скидок при заключении реальных сделок) связан как с вымыванием наиболее ликвидного предложения, так и с изменением самой структуры экспозиции.

Что касается новостроек Новой Москвы, то в течение III квартала 2015 г. цены в данном сегменте оставались стабильными, с небольшой корректировкой в большую или меньшую сторону от -2% до +3% в зависимости от класса объектов недвижимости.

Несмотря на общую тенденцию снижения активности спроса, существенные валютные колебания и сокращение платежеспособности населения в целом, к концу III квартала 2015 г. наблюдалось некоторое оживление со стороны покупателей, которые проявили интерес к вышедшим на рынок проектам, реализуемым по привлекательным инвестиционным ценам. Стоит отметить, что оживлению покупателей не только в массовом, но также и в более высоких сегментах способствовала программа льготной ипотеки, которая предполагает субсидирова-

ние процентных ставок на уровне не выше 12% и действует до марта 2016 г. Сейчас максимальный объем кредитования составляет 8 млн руб. По заявлениям Минфина РФ, продлевать срок действия программы не планируется, но обсуждается возможность увеличения лимита кредитования до 10 млн руб. Конечно, такая мера может положительно сказаться на рынке новостроек бизнес-класса, но ее ресурсы ограничены, так как снижение ключевой ставки до 11% влечет за собой сокращение объема выделяемых правительством средств на субсидирование ипотечных ставок, а значит, ограничит объем выдаваемых кредитов по льготной программе.

Москва. В течение III квартала 2015 г. на рынок жилой недвижимости г. Москвы вышло 14 новых проектов, при этом лишь 2 из них – апартаментные комплексы. Таким образом, по итогам III квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 19 700 шт., а апартаментов – порядка 7 700 шт.

В III квартале 2015 г. объем предложения квартир в элитном классе г. Москвы составил порядка 118 тыс. кв. м, в премиум-классе – 134 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 653 тыс. кв. м, в комфорт-классе – 570 тыс. кв. м и в экономклассе – 15 тыс. кв. м.

Что касается объема предложения апартаментов, то в элитном классе он составил порядка 113 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 344 тыс. кв. м и в комфорт-классе – 70 тыс. кв. м.

Новая Москва. В течение III 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 III квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости Новой Москвы составил порядка 8 100 шт., или 469 тыс. кв. м.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2015 г. на рынке недвижимости Московского региона продолжатся замедление активности спроса и дальнейшая отрицательная коррекция стоимости. Однако так называемого обвала рынка не произойдет.

* - РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ СО II КВАРТАЛОМ 2015 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам III квартала 2015 г. на рынок апартментов столицы вышло лишь 2 новых проекта. В общей сложности количество проектов на рынке составило 80 шт. на 115 корпусов. Как отмечают консультанты компании «БЕСТ-Новострой», в отчетном квартале снижение объема предложения, связанное, главным образом, с переводом апартментов в квартиры, продолжилось. Несмотря на то что с начала 2015 г. рынок пополнился 15 новыми проектами, они характеризуются, в основном, небольшой общей площадью и не в состоянии нивелировать снижение. В результате по итогам III квартала 2015 г. объем экспозиции составил 7 700 шт. общей площадью около 530 000 кв. м.

Средняя цена квадратного метра апартментов по итогам III квартала 2015 г. составила 279 372 руб. (+2,2% ко II кварталу 2015 г.). В бизнес-классе стоимость квадратного метра апартментов выросла до 245 705 руб. (+1,6% ко II кварталу 2015 г.). Причиной роста средней стоимости квадратного метра в элитном сегменте до 679 609 руб. (+8,4%) стала девальвация рубля. В комфорт-классе стоимость квадратного метра остано-

вилась на уровне 140 092 руб., изменение к предыдущему кварталу составило менее 1%.

Следует отметить, что вопреки сложившейся экономической ситуации рынок апартментов остается стабильным. Несмотря на то что застройщики прилагают максимум усилий для мотивации покупателей, скидки и акции не превращаются в демпинг. Одной из основных тенденций текущего года стал акцент застройщиков новых проектов на студии, которые могут составлять до 70% экспозиции в рамках проекта. Компактные лоты площадью от 16 кв. м увеличивают объем ликвидного предложения и привлекают инвестиционный спрос. Отличительной чертой новых проектов является и то, что продажи в них зачастую стартуют до начала строи-

тельства по ценам ниже рыночных. Данная стратегия, как и все усилия застройщиков, нацелена на стимулирование спроса. Увеличивается число объектов, где перевод апартментов в квартиры завершен. По итогам отчетного периода их ряды пополнили МФК «Савеловский Сити» и МФК «Фили Град». Следующим таким проектом может стать комплекс апартментов «Лица», где процедура перевода уже находится на завершающей стадии.

До конца 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют стабильную рыночную ситуацию. Что касается ценовой политики застройщиков, то в кризис она становится все более зависимой от качественных и количественных характеристик проектов.



Комплекс апартментов «Парк Легенд»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

После активности, проявленной застройщиками в I полугодии 2015 г., когда в продажу вышло в общей сложности 13 проектов общей площадью 82 000 кв. м, в течение III квартала 2015 г. наблюдалось затишье: столичный рынок апартментов пополнился лишь 2 новыми проектами.

В элитном сегменте продажи открылись в 4-этажном комплексе апартментов Chekhov, который находится в Тверском районе ЦАО. Застройщиком объекта выступает компания Vesper.

Комплекс рассчитан на 10 лотов площадью от 77 до 292 кв. м. Стоимость квадратного метра варьируется от \$24 000 до \$29 000. Введение объекта в эксплуатацию намечено на II квартал 2016 г. Отличительной особенностью объекта является собственный выход в сад «Эрмитаж».

Также открылись продажи апартментов в МФК «Ясный». Проект расположен на Каширском шоссе (ЮАО), недалеко от МКАД. Застройщиком объекта выступает компания MR Group. Поми-

мо апартментов в комплексе запланированы квартиры, продажи которых откроются в следующем квартале. Сдача апартментов запланирована на III квартал 2018 г.

Таким образом, по итогам III квартала 2015 г. в г. Москве в реализации находится более 7 700 лотов общей площадью 530 000 кв. м. Снижение количества лотов к предыдущему кварталу составило - 6,4%. Коррекция объема произошла, в основном, за счет перевода апартментов в квартиры.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Chekhov	Элитный	Vesper	III квартал 2015 г.
«Ясный»	Комфорт	MR Group	III квартал 2015 г.
Classico	Элитный	«Единые решения»	II квартал 2015 г.
Depre Loft	Элитный	KR Properties	II квартал 2015 г.
«Дом на Сретенке»	Элитный	«Лидер-Инвест»	II квартал 2015 г.
«Двинцев, 14»	Бизнес	MR Group	II квартал 2015 г.
Kleinhouse	Бизнес	«Крайс Девелопмент»	II квартал 2015 г.
«Березовая аллея»	Комфорт	«Д-Инвест»	II квартал 2015 г.
«ТехноПарк»	Комфорт	«Инвестиционные Перспективы»	II квартал 2015 г.
Cleverland	Комфорт	«КомСтрин»	II квартал 2015 г.

*В данном отчете объем предложения рассмотрен без учета показателей объектов, расположенных в ММДЦ «Москва-Сити».

В распределении предложения по округам по итогам III квартала 2015 г. тройка лидеров осталась неизменной. Первое место занимает САО, где по итогам отчетного периода реализуется 49% от общего объема предложения. Прирост ко II кварталу 2015 г. составил 3 п. п. Это произошло за счет поступления в продажу МФК «Искра-Парк», в котором временно были приостановлены продажи. Количество корпусов на реализации в САО составило 32 шт.

Второе место по-прежнему занимает ЦАО, доля которого составляет 19% от общего объема предложения (-1 п. п. к предыдущему кварталу). Третье место занимает СВАО, доля которого по сравнению со II кварталом 2015 г. снизилась на 6 п. п. и составила 12% от общего объема предложения. Основной причиной снижения экспозиции стал перевод в квартиры части апартаментов в МФК «Савеловский Сити». На четвертом месте расположился – ЮАО, доля которого по сравнению с



Комплекс с апартаментами «Ясный»

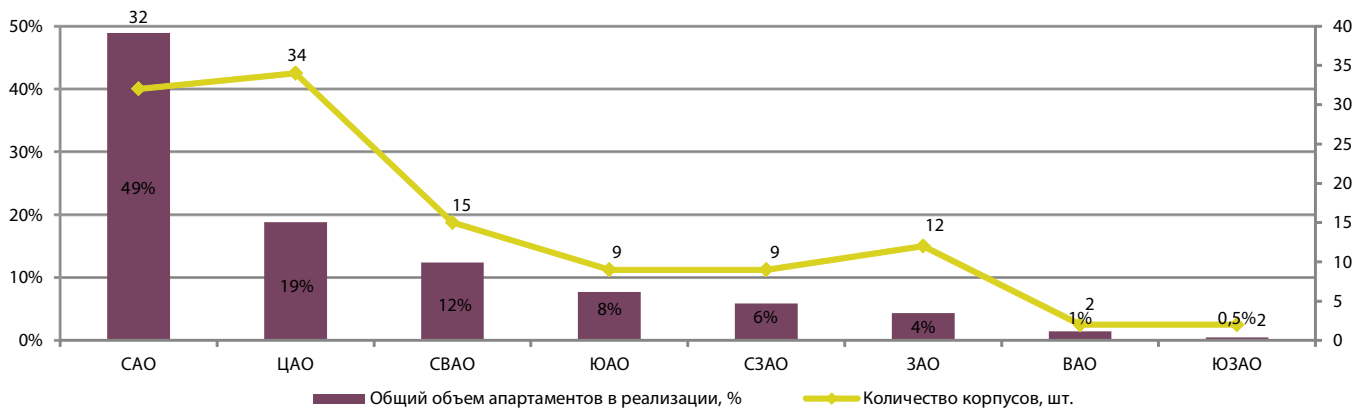
предыдущим кварталом увеличилась на 3 п. п., составив по итогам III квартала 2015 г. 8% от общего объема предложения. Увеличение доли округа связано с открытием продаж в новом 6 корпусе квартала апартаментов «Парк Легенд», а также в корпусе с апартаментами в МФК «Ясный», на который по итогам отчетного периода

приходится более половины первичного предложения в ЮАО.

Наименее востребованными застройщиками апартаментов являются ВАО и ЮЗАО, доли которых в общем объеме предложения составляют 1% и 0,5% соответственно. В каждом из округов по итогам III квартала 2015 г. реализуется по 2 комплекса с апартаментами.

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

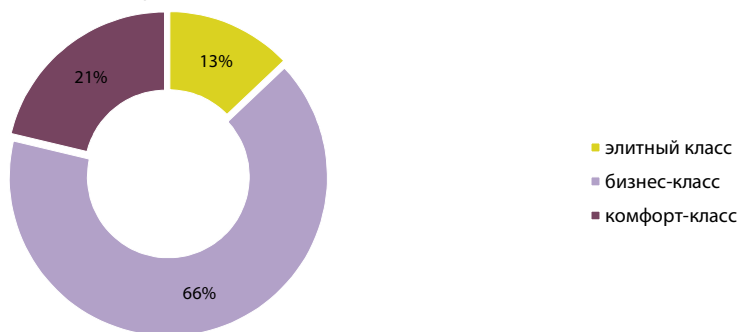
Источник: «БЕСТ-Новострой»



В распределении предложения по классам по итогам III квартала 2015 г. лидирует сегмент бизнес-класса*, доля которого составила 66% от общего объема предложения (+3 п. п. к предыдущему кварталу). Рост произошел за счет снижения объема лотов в сегменте комфорт-класса в результате перевода в квартиры части экспозиции. В итоге доля комфорт-класса составила 21% от общего объема предложения (-2 п. п. к предыдущему кварталу). Апартаменты элитного класса по итогам III квартала 2015 г. занимают 13% от общего объема предложения. Снижение к предыдущему кварталу составило 1 п. п.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ ОБЪЕКТОВ
В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ**

Источник: «БЕСТ-Новострой»



*По итогам III квартала 2015 г. количество проектов, относящихся по классификации консультантов компании «БЕСТ-Новострой» к премиальному сегменту, составляет 4 шт. В связи с их незначительным количеством данные проекты в рамках настоящего отчета не были выделены в отдельный класс, а рассматривались в общем объеме проектов бизнес-класса.

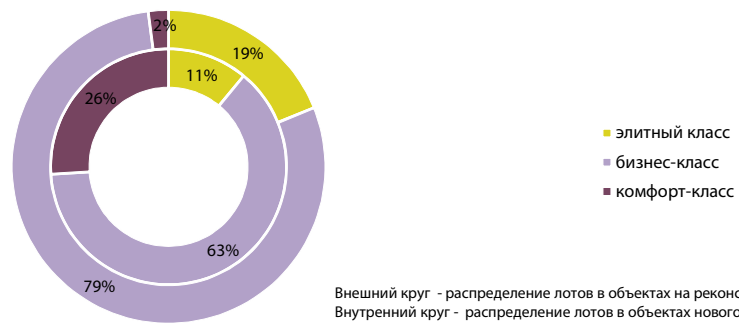
По итогам III квартала 2015 г. изменилась структура распределения апарт-ментов в объектах нового строительства, что связано с поступлением в продажу новых проектов. В результате доля апарт-ментов элитного класса снизилась до 19% от общего объема предложения (-9 п. п. к предыдущему кварталу).

Доля апарт-ментов бизнес-класса увеличилась на 16 п. п., составив 79% от общего объема предложения. Доля апарт-ментов комфорт-класса снизилась к предыдущему кварталу на 7 п. п., до 2% от общего объема предложения.

Структура предложения апарт-ментов в объектах реконструкции по сравнению со II кварталом 2015 г. не изменилась, т. к. новых объектов данного типа в течение III квартала 2015 г. в продажу не поступало.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ И КОЛИЧЕСТВУ АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ЗАСТРОЙКИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



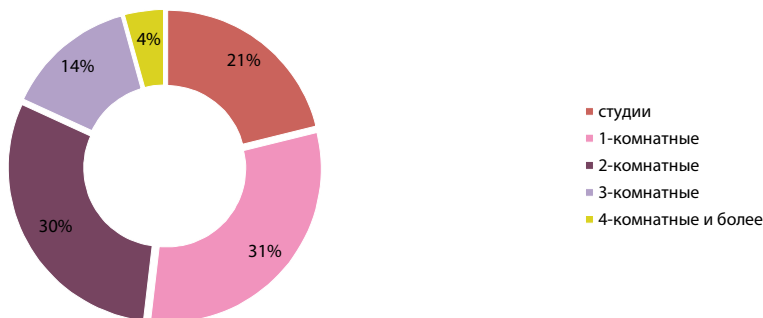
В распределении предложения апарт-ментов по комнатности значительных изменений по сравнению со II кварталом 2015 г. не произошло. Активный рост доли студий, зафиксированный консультантами компании «БЕСТ-Новострой» в течение I полуго-

дия 2015 г., сменился стабилизацией. По итогам III квартала 2015 г. доля студий снизилась по сравнению с предыдущим кварталом на 1 п. п. и составила 21% от общего объема предложения. Отметим, что на рынке апарт-ментов доля студий более чем в 7 раз превышает аналогичный показатель на рынке жилья, где студии составляют лишь 3% первичного предложения.

Доля 1-комнатных апарт-ментов не изменилась и составила 31% от общего объема предложения. Доля 2-комнатных лотов по сравнению со II кварталом 2015 г. увеличилась на 2 п. п. до 30% от общего объема предложения. Доля 3-комнатных апарт-ментов в продаже снизилась на 1 п. п., составив 14% от общего объема предложения. Доля 4-комнатных и многокомнатных апарт-ментов осталась неизменной: 4% предложения.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам III квартала 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают положительную ценовую коррекцию средней стоимости квадратного метра апарт-ментов на 2,2% до 279 372 руб. После значительного роста показателя на 10,3% по итогам предыдущего квартала наблюдается замедление темпов роста. В бизнес-классе стоимость квадратного метра апарт-ментов составила 245 705 руб. (+1,6% ко II кварталу 2015 г.). Величина показателя в комфорт-классе практически не изменилась: 140 092 руб. (-0,4% ко II кварталу 2015 г.). В элитном сегменте значительный рост средней стоимости квадратного метра до 679 609 руб. (+8,4%) связан с продолжающимся ростом курса доллара.



Лидером ценового рейтинга округов г. Москвы стабильно является ЦАО, где стоимость квадратного метра по итогам III квартала 2015 г. составила 553 665 руб. Прирост 6,1% по сравнению с предыдущим кварталом объясняется продолжающимся ростом курса доллара. Часть застройщиков элитных апартментов столицы по-прежнему формирует цены в долларах, поэтому стоимость лотов напрямую зависит от колебаний курсов валют.

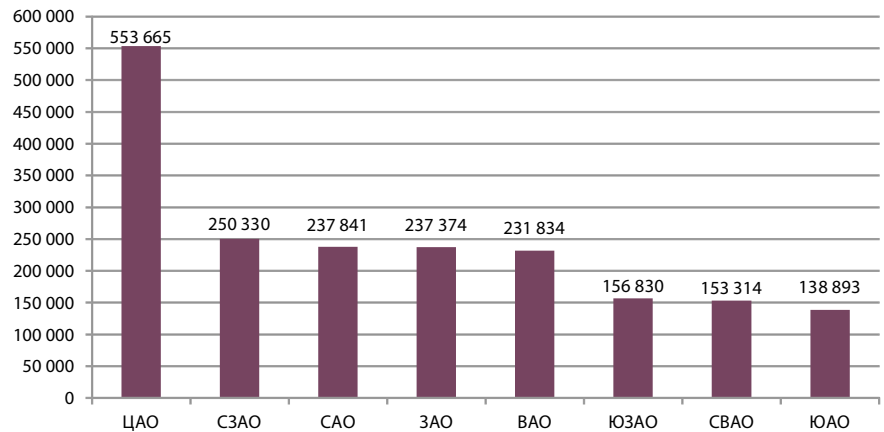
Наиболее дорогие варианты апартментов представлены в таких объектах, как «Новый Арбат, 32» (до 616,6 млн руб.), Turandot Residences (до 580,8 млн руб.), новый комплекс апартментов Chekhov (до 554,5 млн руб.), «У Патриарших» (до 504 млн руб.).

Стоимость квадратного метра апартментов в СЗАО (250 330 руб.), CAO (237 841 руб.) и ЗАО (237 374 руб.) по сравнению со II кварталом 2015 г. не претерпела существенных изменений.

В ВАО по итогам III квартала 2015 г. анализируемый показатель по сравнению со II кварталом 2015 г. вырос на 18,4% и составил 231 834 руб. Причиной столь значительного роста является поступление в продажу нового

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



объема лотов в рамках комплекса апартментов Loft Garden, который введен в эксплуатацию и, соответственно, характеризуется высокой стоимостью квадратного метра.

По итогам отчетного периода в ЮАО стоимость квадратного метра по сравнению с предыдущим кварталом снизилась на 11,8% до 138 893 руб. Это произошло в результате поступления в продажу нового корпуса в комплек-

се «Парк Легенд», а также открытия продаж апартментов в МФК «Ясный». Оба объекта находятся на начальных этапах строительства и реализуют лоты по минимальной стоимости.

Наиболее бюджетные апартменты предлагаются в комплексах комфорт-класса Cleverland (от 2,1 млн руб.), «Березовая аллея» (от 2,5 млн руб.), Starting House (от 2,95 млн руб.). Стоит отметить, что все 3 проекта вышли в продажу во II квартале 2015 г. Замыкает рейтинг МФК «Ясный», поступивший в продажу в отчетном квартале, где минимальное предложение составляет 3,4 млн руб. Таким образом, рейтинг проектов с самыми доступными апартментами за последние 2 квартала полностью обновился.

В распределении средней стоимости квадратного метра апартментов в зависимости от количества комнат наименьший разброс показателей наблюдается в сегменте комфорт-класса. Диапазон стоимости квадратного метра здесь составляет 133 795-144 463 руб.

В бизнес-классе разница между минимальным и максимальным уровнем средней цены квадратного метра составляет 54%: от 216 541 руб. (студии) до 334 003 руб. (4-комнатные и многокомнатные лоты). В элитном сегменте стоимость показателя варьируется от 581 955 до 737 681 руб. Разница составляет 27%.

Столь значительный разброс стоимостей в бизнес-классе связан с более обширной локацией расположения объектов, тогда как все элитные комплексы апартментов расположены исключительно в ЦАО.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, МЛН РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
«Новый Арбат, 32»	Элитный	до 1 638 861	до 616 560 132
Turandot Residences	Элитный	до 2 117 440	до 580 771 443
Chekhov	Элитный	до 1 900 660	до 554 612 588
«У Патриарших»	Элитный	до 1 566 190	до 504 000 000

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
Cleverland	Комфорт	от 116 000	от 2 115 960
«Березовая аллея»	Комфорт	от 98 000	от 2 489 200
Starting House	Комфорт	от 134 615	от 2 950 000
«Ясный», корпус 3	Комфорт	от 108 000	от 3 432 000

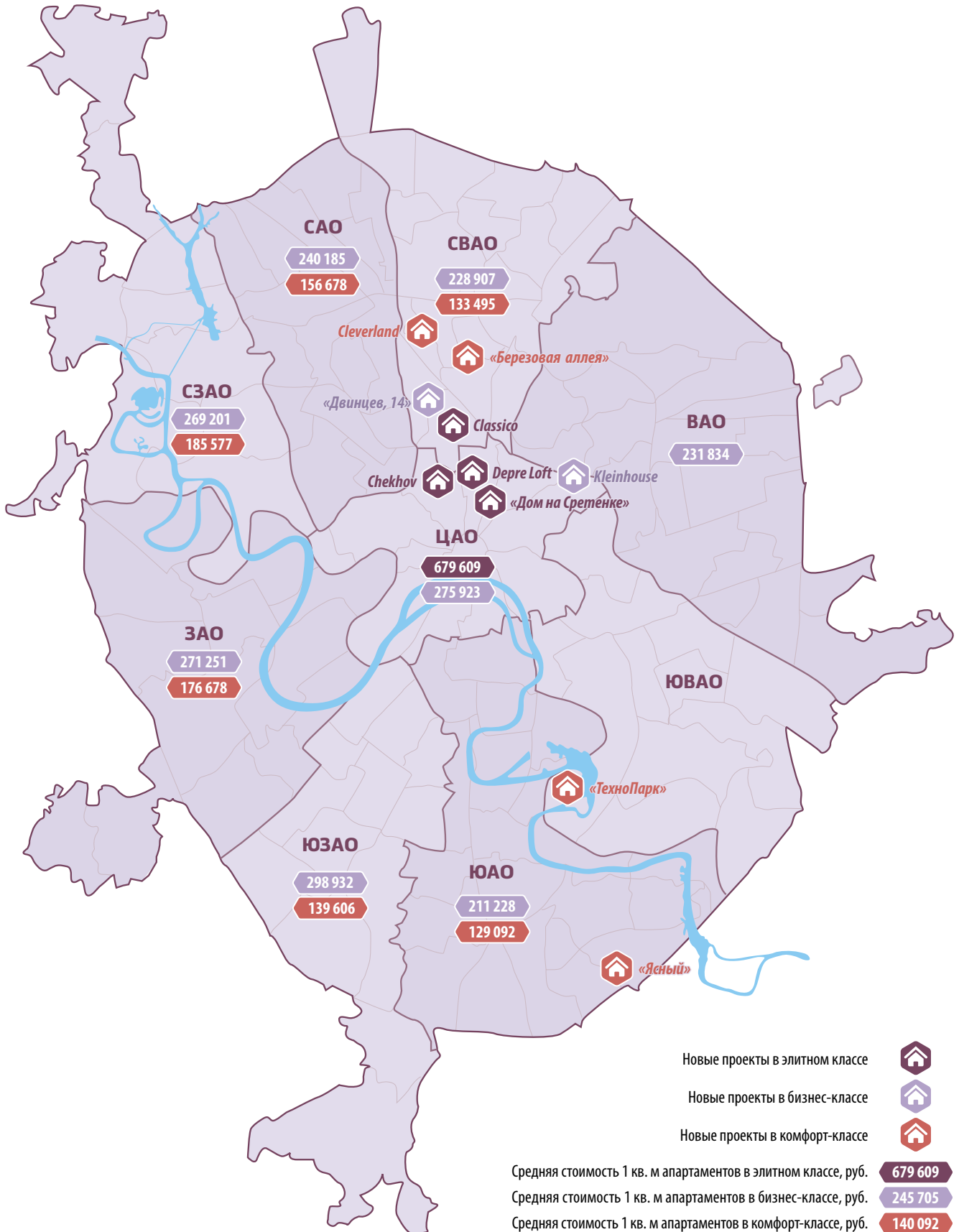
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ АПАРТАМЕНТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В III КВАРТАЛЕ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»

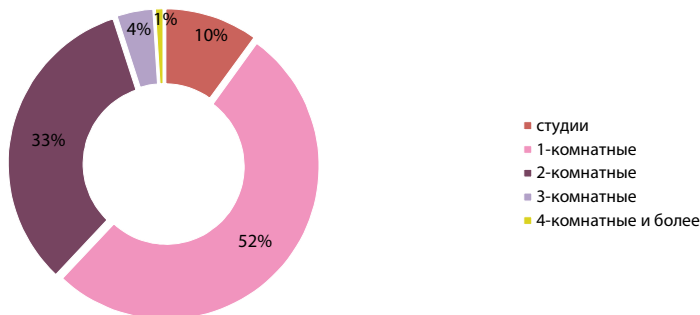


СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

Несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, обвала на рынке апартментов г. Москвы так и не произошло. Ряд застройщиков приняли меры для того, чтобы подстраховать свои проекты, и перевели часть апартментов в квартиры. Однако такой вариант возможен в том случае, если проекту сопутствует набор инфраструктуры, в том числе социальной, либо если застройщик готов пойти на строительство дополнительных инфраструктурных объектов. В качестве примера можно привести МФК «Фили Град», МФК «Савеловский Сити», МФК «Водный». Запущен процесс перевода в квартиры в таких объектах, как «Резиденция Монэ», «Царицыно-2», «Лица». Таким образом, происходит перетекание предложения и, соответственно, спроса с рынка апартментов на рынок жилья. Однако перевод апартментов в квартиры – это пока единичные случаи, и данная тенденция вряд ли примет массовый характер. Таким образом, изменение статуса помещения с нежилого на жилое – это не панацея для застройщиков в кризисное время, а, скорее, один из вариантов стимуляции спроса. Тем более что основная часть переводимых проектов относится к комфорт-классу и характеризуется относительно небольшими бюджетами покупки. Так же как и на рынке жилья, застройщики апартментов прилагают максимум усилий, чтобы привлечь и удержать покупателя. Скидки, рассрочки, различные акции, индивидуальный торг практически повсеместно используются для того, чтобы мотивировать на покупку.

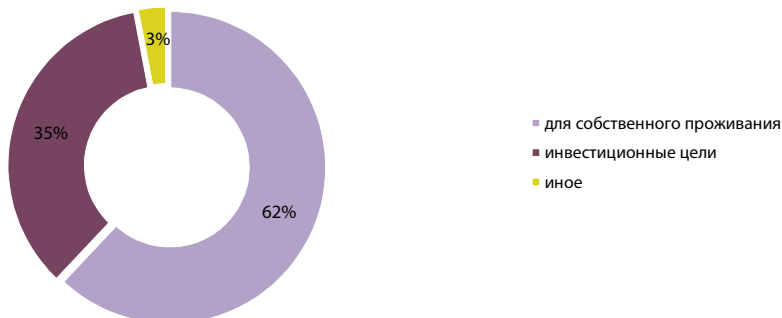
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам III квартала 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают стабилизацию спроса на студии. По сравнению с предыдущим кварталом доля студий сократилась на 1 п. п. и составила 10% от общего количества заявок. Доля заявок на 1-комнатные лоты выросла до 52%, на 2 п. п. по II кварталу 2015 г. Доли апартментов с 2 и 3 комнатами не претерпели изменений, составив 33% и 4%

от общего количества заявок соответственно. Доля 4-комнатных лотов снизилась на 1 п. п. по сравнению со II кварталом 2015 г., до 1% от общего количества заявок.

В распределении спроса в зависимости от целей приобретения доля заявок на апартменты для собственного проживания по сравнению с предыдущим кварталом увеличилась на 2 п. п. и составила 62% спроса. В то же самое время доля апартментов, приобретаемых с инвестиционной целью, снизилась на 2 п. п. до 35% от общего количества заявок. Доля апартментов, приобретаемых для иных целей, к предыдущему кварталу не изменилась: 3% от общего количества заявок.

До конца 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают, что ситуация на рынке апартментов останется стабильной. Ценовая коррекция будет зависеть от изменений курсов валют. Однако значительных колебаний не предвидится.



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ЛАЙНЕР»

Адрес: г. Москва, САО, Хорошевское ш., вл. 38А (м. «Динамо», м. «Аэропорт», открытие м. «ЦСКА» в 2016 г.)

Девелопер: «Интеко»

Этажность: 13–15 этажей

Площадь апартаментов / количество комнат: 29,2–137,5 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: знаковый проект, разработанный знаменитым немецким архитектором Хади Тегерани. Развитая инфраструктура Ходынского поля, ландшафтный дизайн, паркинг на 961 м/м, панорамные виды.



ЖК «ДОНСКОЙ ОЛИМП»

Адрес: г. Москва, ЮАО, ул. Серпуховский Вал, вл. 19 (м. «Шаболовская», м. «Ленинский проспект», м. «Тульская»)

Девелопер: «ЛСР. Недвижимость - Москва»

Этажность: 8–18 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 47,7–273,9 кв. м / 1, 2, 3, 4, 5

Описание проекта: уникальный проект, расположенный в старинном районе столицы. В архитектуре комплекса соблюдены характерные для древнегреческой архитектуры простота и лаконичность. Развитая инфраструктура.



ЖК «ЯСНЫЙ»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Каширское ш., вл. 65 (м. «Домодедовская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 15–19 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 26,6–85,6 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: современный многофункциональный жилой комплекс с оригинальной архитектурой от SPEECH. Проект состоит из 3 корпусов общей площадью более 100 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя дошкольное учреждение и школу, магазины и офисные помещения.



ЖК «ЦАРИЦЫНО-2»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Элеваторная ул. (м. «Царицыно», м. «Кантемировская»)

Девелопер: «Московский комбинат хлебопродуктов»

Этажность: 15–22 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 30,9–124,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: масштабный жилой квартал рядом со знаменитым Царицынским парком. Проект рассчитан на 12 домов общей площадью 450 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя школу и детский сад, детские и спортивные площадки в уютных дворах, паркинг.



ЖК «ВОДНЫЙ»

Адрес: г. Москва, САО, Кронштадтский бульвар (м. «Водный стадион»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 26 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 40–100 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: 5 высотных башен современной архитектуры от SPEECH. Жители комплекса смогут в полном объеме пользоваться детским садом, фитнес-клубом, супермаркетом, зонами отдыха и развлечений, расположенными в ТЦ «Водный» и на первых этажах жилых корпусов.

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU