



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

ONLY THE BEST PARTNERS



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ II КВАРТАЛ 2017

СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ	СТР. 3
ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	СТР. 4-9
НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА.....	СТР. 10-15
НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА.....	СТР. 16-21
АПАРТАМЕНТЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС-, КОМФОРТ-КЛАСС	СТР. 22-27
НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ.....	СТР. 28-34



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за II квартал 2017 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!

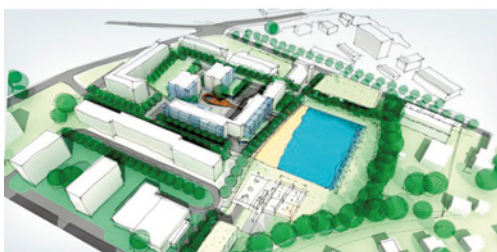
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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
- ◆ Разработка 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 II КВАРТАЛА 2017 Г.

28 ПРОЕКТОВ:
21 / 6 / 1

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

735 550 руб. (+1%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

433 360 руб. (+1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

232 990 руб. (-1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

149 800 руб. (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

113 420 руб. (+4%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

706 580 руб. (-5%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

246 680 руб. (-1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

140 200 руб. (-5%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

112 240 руб. (+5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

95 300 руб. (+3%)*

ЭКОНОМКЛАСС

116 680 руб. (+3%)*

Во II квартале 2017 г. на рынок первичного жилья и апартаментов Московского региона вышло 28 новых проектов, причем все они расположены в «старых» границах г. Москвы и более половины из них приходится на объекты массового сегмента рынка. Кроме того, в отчетном периоде в продажу вышли отдельные корпуса с апартаментами в составе уже реализуемых комплексов смешанного формата. Надо отметить, что количество вышедших на рынок проектов во II квартале 2017 г. является рекордным за последние 3 года и превышает аналогичный показатель прошлого года более чем в 2 раза. Таким образом, суммарный объем первичного рынка г. Москвы с учетом присоединенных территорий по итогам II квартала 2017 г. увеличился на 35% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года и составил без малого 4 млн кв. м.

Подавляющее большинство квартир на реализации в «старых» границах г. Москвы представлено в жилых комплексах комфорт- и бизнес-класса (51% и 45% суммарного объема экспозиции соответственно), однако распределение классов в разрезе совокупного объема площадей на реализации обратное – большинство приходится на бизнес-класс и составляет 51% общей экспозиции.

Активная позиция девелоперов наблюдается на рынке инвестиционных проектов и площадок под перспективное освоение, благодаря чему в будущем можно прогнозировать сохранение высоких темпов выхода новых интересных проектов.

Надо отметить, что рынок показывал активную динамику развития не только со стороны предложения, но и с позиции спроса, о чем свидетельствует рост количества зарегистрированных сделок по ДДУ почти на 75% в сравнении со II кварталом 2016 г. (по данным Росреестра). Кроме того, на рынке сохраняется активность институциональных инвесторов. Среди них крупная компания с государственным участием (АИЖК), которая в рамках одного из направлений стратегического развития выкупает значительные объемы в комплексах с апартаментами в пределах МКАД, предполагая в дальнейшем централизованно сдавать площади в аренду.

Среди важнейших событий, произошедших в отчетном периоде и значимых для дальнейшего развития рынка, можно отметить вступление в силу Закона о реновации жилого фонда г. Москвы, а также утверждение списка домов 1 волны сноса. Кроме того, в конце марта 2017 г. были окончательно утверждены и опубликованы Правила землепользования и застройки, которые определяют плотность застройки, предельное количество этажей и другие существенные параметры, регламентирующие строительство в г. Москве. Произошедшие события демонстрируют новый подход к развитию и формированию принципов жилого строительства в столице и, безусловно, окажут влияние на качество рынка жилья в целом.

На фоне выхода на рынок столь существенного количества новых проектов и изменения общей структуры предложения ценовая конъюнктура оставалась стабильной с некоторой положительной коррекцией. Исключение составляет сегмент апартаментов, где произошедшие изменения совокупного объема предложения привели к снижению средних цен во всех классах. Наибольший рост средних цен отмечен в массовом сегменте жилья г. Москвы и в бизнес-классе Новой Москвы (4% и 5% к I кварталу 2017 г.).

По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в среднесрочной перспективе высокие объемы нового предложения и растущая конкуренция будут удерживать цены на стабильном уровне, при этом покупательская активность в сложившихся экономических условиях сохранится.

Москва. Во II квартале 2017 г. рынок новостроек в «старых» границах г. Москвы пополнился 28 новыми проектами, большинство из которых представлено жилыми комплексами комфорт-класса. Таким образом, в отчетном периоде общий объем квартир в экспозиции составил 2,8 млн кв. м, а апартаментов – 583 тыс. кв. м.

Новая Москва. В течение II квартала 2017 г. первичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы пополнялся исключительно новыми корпусами в уже реализуемых комплексах, при этом новых проектов не выходило. В результате общий объем экспозиции на рынке составил 11 тыс. квартир.

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К I КВАРТАЛУ 2017 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Во II квартале 2017 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы увеличилось количество реализующихся проектов. Так, в отчетном периоде рынок элитного жилья пополнился 3 новостройками: ЖК Bunin, ЖК ORDYNKA и ЖК Brodsky, последний из которых экспонируется в рамках закрытых продаж. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода количество новостроек, в рамках которых реализуются элитные квартиры, увеличилось на 6% и составило 33 шт. При этом общий объем предложения элитных квартир составил 1 137 лотов суммарной площадью 159,4 тыс. кв. м.

Стоит отметить, что в ближайшей перспективе можно ожидать продолжение активности застройщиков в части реализации анонсированных до конца текущего года проектов.

Общая структура предложения по итогам отчетного периода некоторым образом скорректировалась, в основном за счет выхода новых элитных проектов и вымывания наиболее ликвидных лотов и лотов по привлекательным ценам.

Во II квартале 2017 г. цены предложения на рынке новостроек элитного класса в целом оставались стабильными. В элитных жилых проектах, реали-



ЖК ORDYNKA

зация которых началась в течение последнего года, отмечалась положительная ценовая динамика по мере роста строительной готовности объектов. При этом с выходом на реализацию новых проектов по стартовым ценам существенного изменения среднего уровня цен по рынку не произошло (+3% в долларовом исчислении и +1% в рублевом). **Таким образом, показатель средней стоимости квадратного метра во II квартале 2017 г. составил \$12 700, а в рублевом эквиваленте – 735 550 руб.**

По итогам отчетного периода был зафиксирован рост покупательской активности относительно аналогичного периода прошлого года. Вместе с тем в мае и июне 2017 г. в некоторых проектах действовали интересные акции и существенные скидки.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в перспективе стабилизация элитного рынка новостроек продолжится за счет регулярного выхода новых конкурентоспособных проектов, умеренного ценообразования и устойчивого спроса.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам II квартала 2017 г. первичные продажи велись в 53 корпусах в составе 33 жилых комплексов элитного класса. Суммарное количество элитных квартир в реализации по итогам отчетного периода насчитывает 1 137 лотов, общая площадь которых составляет 159,4 тыс. кв. м. При этом, несмотря на выход новых жилых комплексов, общий объем предложения по количеству квартир в реализации относительно I квартала 2017 г. практически не изменился.

Во II квартале 2017 г. на первичный рынок элитной недвижимости г. Москвы вышло 3 проекта: ЖК Bunin, ЖК ORDYNKA и ЖК Brodsky. Стоит отметить, что ранее в рамках ЖК Bunin реализовывались апартаменты, но в отчетном периоде произошло изменение юридического статуса объекта из нежилой недвижимости в жилую. Теперь в ЖК Bunin реализуются элитные квартиры, причем с полной отделкой. ЖК Bunin – это один из клубных проектов реновации исторических зданий

от компании Vesper. Еще одним новым проектом от Vesper стал ЖК Brodsky, в рамках которого стартовали закрытые продажи.

Девелопером нового ЖК ORDYNKA выступает компания INSIGMA. Ранее этот объект реализовывался в рамках закрытых продаж. Жилой комплекс будет состоять из 7 клубных домов (реновации и нового строительства) с широким набором инфраструктуры. Квартиры в ЖК ORDYNKA реализуются с полной отделкой.

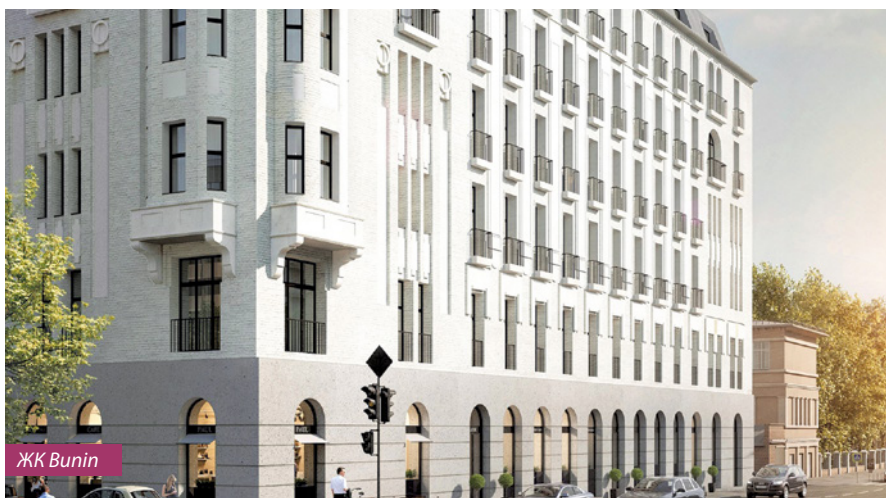
НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Bunin* (*ранее в рамках проекта реализовывались апартаменты)	Хамовники, Плющиха ул., д. 37	Vesper	II квартал 2017 г.
ORDYNKA* (*ранее объект реализовывался в рамках закрытых продаж)	Замоскворечье, Малая Ордынка ул., вл. 25	INSIGMA	II квартал 2017 г.
Brodsky* (*закрытые продажи)	Хамовники, Тружеников 1-й пер., вл. 16-18	Vesper	II квартал 2017 г.

По итогам рассматриваемого периода были завершены первичные продажи в 2 корпусах ЖК «Садовые кварталы». При этом на финальных этапах реализации с единичными предложениями находятся следующие элитные проекты: ЖК «Звонарский», ЖК «Советник» и ЖК «Лесной дом».

По итогам II квартала 2017 г. выход новых проектов немного скорректировал распределение предложения на рынке элитного жилья по районам ЦАО г. Москвы.

Лидерство по объему предложения квартир и количеству реализуемых жилых комплексов по-прежнему занимает район Хамовники, в котором реализуется 9 проектов. По итогам отчетного периода в районе на продажу выставлено около 520 квартир, которые составляют 46% от общего объема экспозиции элитного рынка.

Наиболее заметные изменения зафиксированы в районе Замоскворечье, в котором вышел новый элитный проект ЖК ORDYNKA. Так, количество

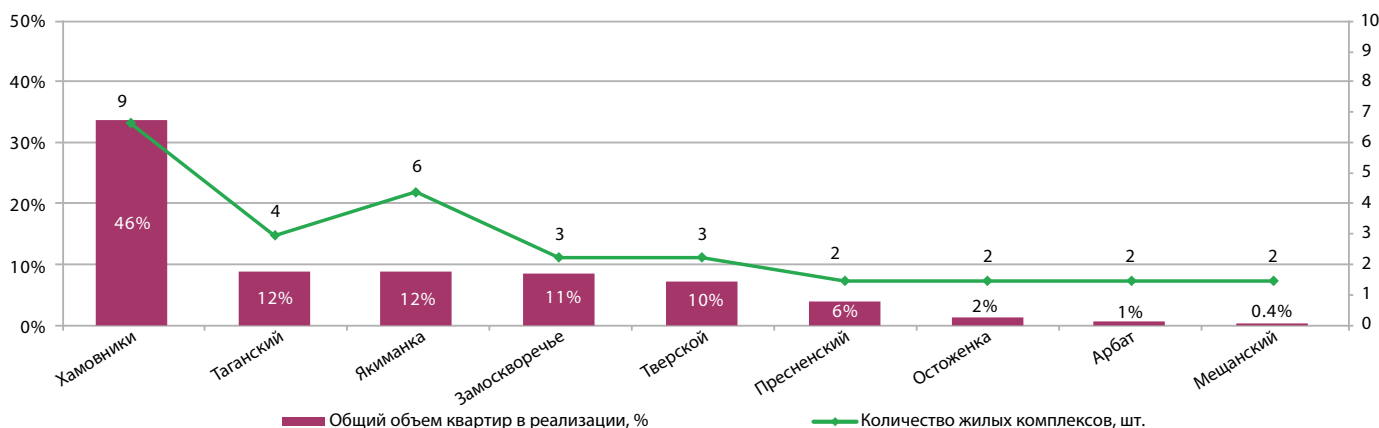


предлагаемых к продаже квартир здесь увеличилось в 1,7 раза, а доля предложения от общего объема выросла на 4 п. п. и составила 11% рынка. При этом в ЖК «Малая Ордынка, 19», расположенном в Замоскворечье, отмечено уменьшение объема предложения за счет временного снятия с реализации значительного пула квар-

тир. Стоит отметить, что основной объем предложения элитных квартир сконцентрирован в 25 новостройках, которые расположены в 5 районах ЦАО: Хамовники, Таганский, Якиманка, Замоскворечье и Тверской. Суммарная доля предложения квартир в данных районах составляет 91% от общей экспозиции.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

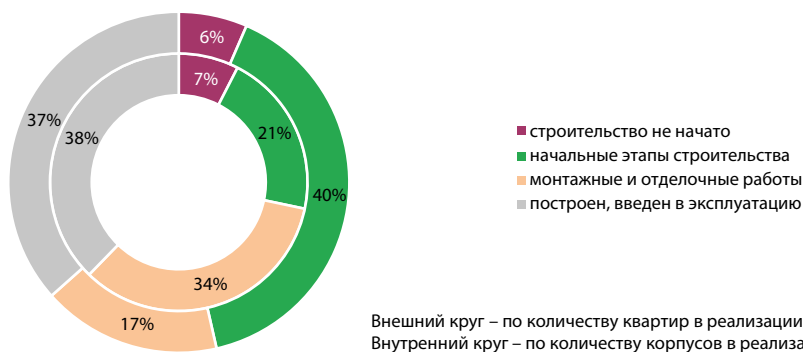


Выход новых элитных жилых комплексов на разных этапах строительства и активное строительство ряда реализуемых на рынке проектов привели к изменению структуры предложения по стадиям готовности объектов.

Таким образом, отмечено снижение доли предложения на начальных этапах строительства как по количеству экспонируемых квартир, так и по количеству корпусов в реализации (на 8 п. п. в обоих случаях относительно прошлого периода). При этом произошли изменения в сторону увеличения объема предложения корпусов и квартир на стадии монтажных и отделочных работ.

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, %

Во II квартале 2017 г. продолжилась тенденция постепенного уменьшения площади экспонируемых элитных квартир. Так, в новом ЖК ORDYNKA, стартовавшем в отчетном периоде, представлен весомый пул небольших квартир площадью 50-100 кв. м.

Однако по итогам рассматриваемого периода структура предложения по площади квартир скорректировалась незначительно.

Как и в предыдущем периоде, основной объем предложения приходится на лоты площадью до 150 кв. м, суммарная доля которых по итогам II квартала 2017 г. составила 66% от общего количества экспонируемых квартир, из них 40% – лоты площадью 100-150 кв. м. За рассматриваемый период неизменной осталась доля квартир площадью от 150 кв. м и более, суммарная доля которых по итогам II квартала 2017 г. составила 34% от общего количества экспонируемых лотов.

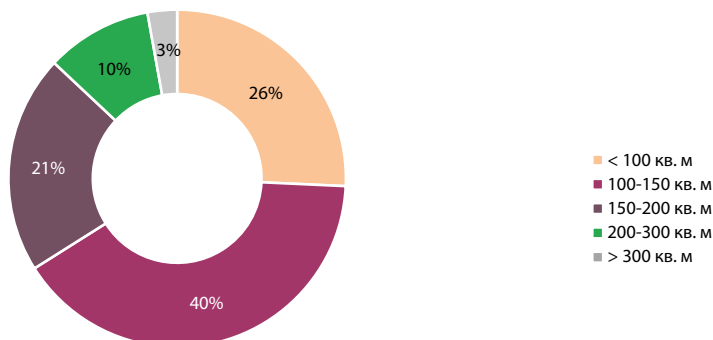
В структуре экспозиции по предлагаемым бюджетам покупки по итогам

отчетного периода наибольший объем предложения представлен в бюджете \$ 1-2 млн – 41% от общего объема экспозиции (+1 п. п. к прошлому кварталу). Напротив, снижение доли предложения зафиксировано в самом недорогом по меркам элитной жилой недвижимости бюджете до \$1 млн (2 п. п. к прошлому кварталу). Смещение в сторону более дорогого предло-

жения главным образом обусловлено высоким спросом на лоты по привлекательным стартовым ценам, например на квартиры в ЖК «РЕНОМЭ», где средний уровень цен один из самых низких по рынку. Наиболее высокобюджетные квартиры стоимостью свыше \$5 млн представлены в минимальном количестве – 5% от общего объема экспозиции.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Во II квартале 2017 г. цены предложения на рынке новостроек элитного класса в целом оставались стабильными. В элитных жилых проектах, реализация которых началась в течение последнего года, отмечалась положительная ценовая динамика по мере продвижения строительной готовности объектов. При этом с выходом на реализацию новых проектов по стартовым ценам существенного изменения среднего уровня цен по рынку не произошло.

Так, по итогам II квартала 2017 г. в сегменте элитного жилья удельный показатель стоимости предложения составил \$12 700, или 735 550 руб. за кв. м. Относительно I квартала 2017 г. цены прибавили 3% в долларовом эквиваленте и 1% в рублевом.

По итогам II квартала 2017 г. всего лишь 1% выставленных на продажу элитных квартир номинируется в долларах. Таким образом, практически все прайсовые цены на квартиры в новостройках элитного класса сформированы в рублях.

На протяжении II квартала 2017 г. на рынке элитных новостроек г. Москвы в разрезе районов ЦАО наблюдалась

разнонаправленная динамика цен, при этом в большинстве районов отмечена положительная коррекция именно долларовых цен.

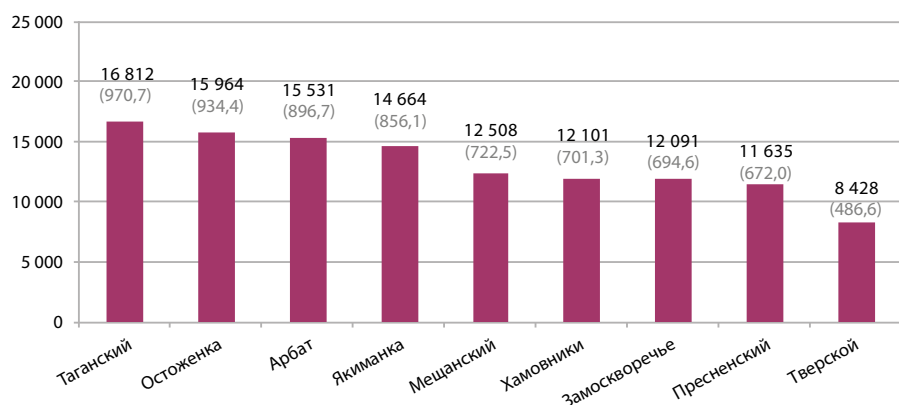
Наибольший рост цен отмечен в районе Замоскворечье, который по итогам отчетного периода составил 17% в долларах и 18% в рублях к I кварталу 2017 г. Положительная ценовая динамика обусловлена несколькими факторами: выходом в реализацию ново-

го ЖК ORDYNKA по ценам выше средних по локации, изменением объема экспозиции и повышением стадии строительной готовности в ЖК «Малая Ордынка, 19».

Также положительная динамика цен на уровне 3-6% в долларах и 2-3% в рублях зафиксирована на квартиры в элитных жилых комплексах, расположенных в следующих районах: Таганский, Тверской и Якиманка.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

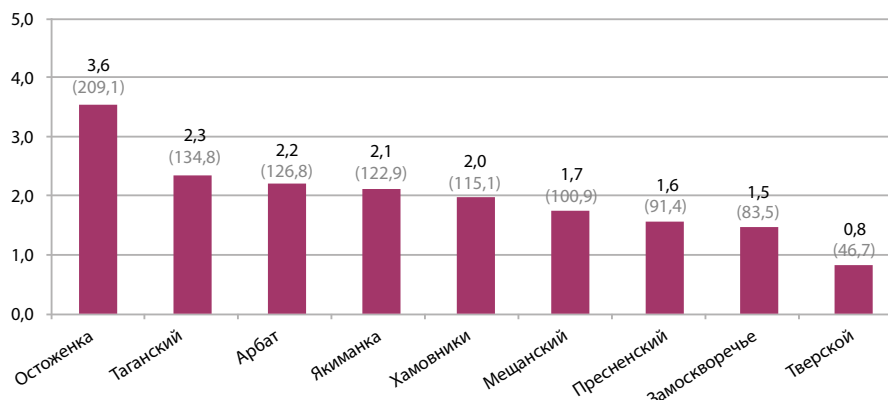


В то же время в районах Остоженка, Арбат и Мещанский по итогам отчетного периода отмечено снижение удельного показателя стоимости в пределах от 3% до 14%. Так, в районе Остоженка причиной отрицательной коррекции является существенное снижение цен на элитные квартиры в ЖК «Кленовый дом», проводимое в рамках летней акции. В итоге снижение средних цен в целом по району составило 14% в долларах и столько же в рублях. В то же время в районе Арбат зафиксировано изменение объема экспозиции. Из реализации вышел некоторый объем квартир в ЖК «Дом на Хлебном», удельная стоимость которых была выше средней по локации. Так, изменение структуры предложения оказало влияние на средний уровень цен в целом по району (-6% в долларах и -8% в рублях). Похожая ситуация отмечена в Мещанском районе, где на средний уровень цен повлиял выход из реализации пула квартир в ЖК «Звонарский», а также снижение цен на квартиры в ЖК «Печатников».

В остальных районах ценовые изменения в новостройках элитного класса были незначительны.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Стоит отметить, что разрыв между максимальным и минимальным значениями удельного показателя стоимости в разрезе по районам ЦАО за последние 3 года сократился на 7 п. п.

По итогам II квартала 2017 г. средний бюджет предложения элитных квартир практически не изменился и составил \$1,87 млн, или 108,6 млн руб. В то же время средняя площадь реализуемых квартир снизилась на 3% и

составила 146,3 кв. м. Следует отметить, что средняя площадь экспонируемых элитных квартир на первичном рынке жилой недвижимости г. Москвы за последние 3 года снизилась на целых 16%.

В рейтинге районов г. Москвы по среднему предлагаемому бюджету покупки элитных квартир по итогам отчетного периода первое место по-прежнему занимает район Остоженка, где средняя цена лота составляет порядка \$3,6 млн, или 209,1 млн руб. При этом средняя площадь реализуемых здесь квартир максимальна в сравнении с другими районами и составляет 215,7 кв. м. В то же время максимальный предлагаемый бюджет квартир зафиксирован в районе Хамовники в ЖК Knightsbridge Private Park – \$14,8 млн за квартиру площадью 481,2 кв. м.

Замыкает рейтинг районов г. Москвы, как в предыдущем квартале, Тверской район, где средний предлагаемый бюджет покупки составляет порядка \$0,8 млн, или 46,7 млн руб. за квартиру. Именно в этом районе представлена минимальная средняя площадь квартир в реализации – 89,5 кв. м. Также в Тверском районе представлен минимальный бюджет предложения – \$0,365 млн за квартиру площадью 46,6 кв. м в ЖК «РЕНОМЭ».

Итак, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в среднесрочной перспективе высокая активность девелоперов с точки зрения выхода новых интересных проектов продолжится, одновременно прогнозируется плавная коррекция удельного показателя стоимости элитного жилья в г. Москве.

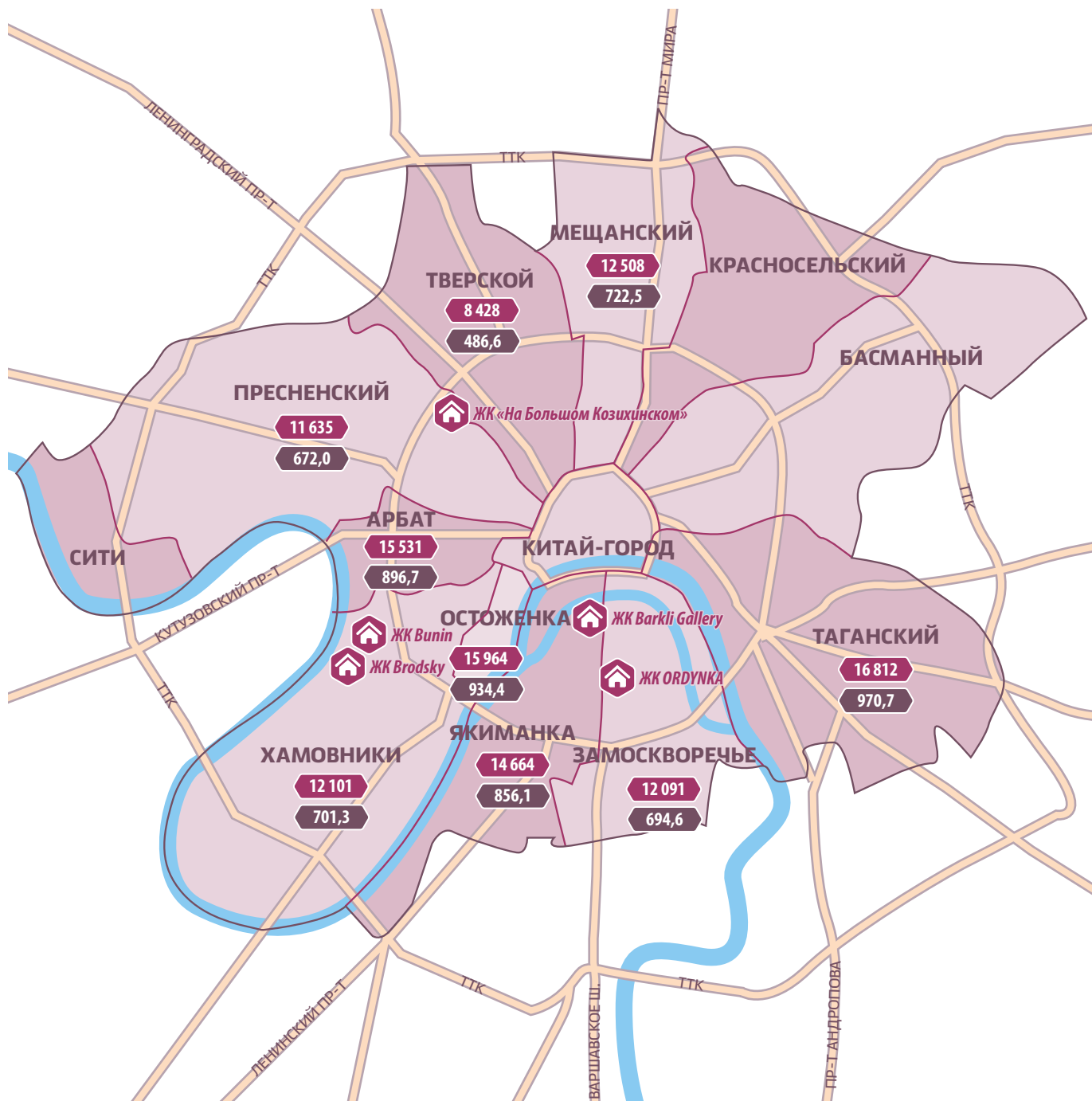
НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
Knightsbridge Private Park, Хамовники	до 14 842 040	до 30 840
«Кленовый дом», Остоженка	до 11 678 160	до 25 610
Novel House, Якиманка	до 9 679 550	до 27 660
«Клубный дом на Котельнической набережной», Таганский	до 8 844 420	до 17 280

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
«РЕНОМЭ», Тверской	от 364 910	от 6 040
«Садовые кварталы», Хамовники	от 481 720	от 5 720
«Резиденция МОНЭ», Пресненский	от 565 380	от 6 870
Wine House, Замоскворечье	от 591 060	от 8 430



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 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в элитном классе



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

12 700

Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, тыс. руб.

735,550

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

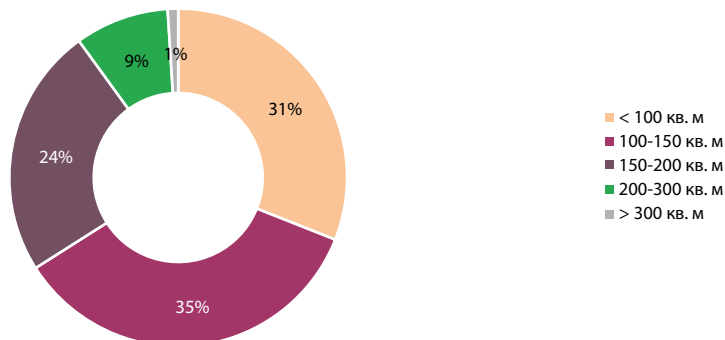
Традиционно период майских праздников и летних каникул является низким сезоном на рынке жилой недвижимости. Однако во II квартале 2017 г. зафиксирован рост покупательской активности в сегменте элитной недвижимости относительно аналогичного периода 2016 г. При этом дополнительное влияние на спрос оказал стабильный рост предложения, а также широкое применение застройщиками специальных скидок и акций на покупку квартир. В частности, скидки от застройщиков в отчетном периоде доходили до рекордных 20% от стоимости определенных квартир.

Так, во II квартале 2017 г. покупатели в большей степени интересовались квартирами площадью 100–150 кв. м, доля которых составила 35% от общего объема спроса (снижение на 2 п. п. к I кварталу 2017 г.). Отметим, что спрос на квартиры площадью до 100 кв. м и 100–150 кв. м практически сопоставим, тогда как доля предложения квартир площадью 100–150 кв. м значительно превышает аналогичный показатель самых небольших лотов до 100 кв. м.

Также во II квартале 2017 г. отмечено увеличение покупательской активности на квартиры стоимостью \$1–2 млн, доля которых была максимальной и составила 36% от общего объема спроса (на 2 п. п. к I кварталу 2017 г.). По итогам отчетного периода увеличилась доля спроса на квартиры площадью 150–200 кв. м и 200–300 кв. м (на 4 п. п. и 2 п. п. к I кварталу 2017 г.

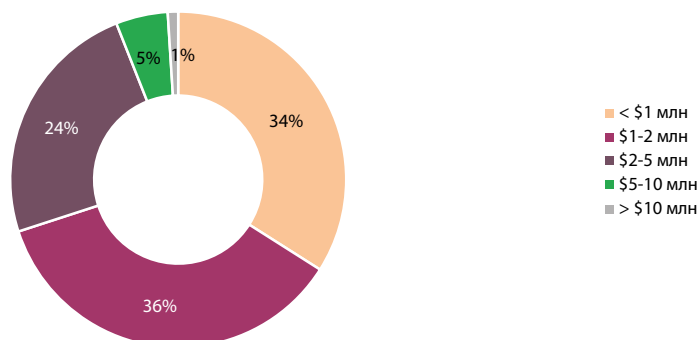
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



соответственно). Вместе с тем доля квартир, приобретаемых в бюджете \$2–5 млн и \$5–10 млн по сравнению с прошлым периодом тоже выросла (на 2 п. п. и 1 п. п. соответственно).

В отчетном периоде наибольшим спросом пользовались квартиры в новостройках квартальной застройки, например ЖК «Садовые кварталы», и в жилых комплексах на начальной стадии реализации от знаковых девелоперов, например ЖК «Жизнь на Плющихе», ЖК «РЕНОМЭ».

К тому же наблюдался достаточно высокий интерес со стороны потенциальных покупателей на квартиры с отделкой «под ключ». Данная опция теперь не столь редкая для элитного рынка, такие квартиры представлены уже в 6 жилых комплексах рассматриваемого сегмента.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в перспективе стабильный уровень покупательской активности будет поддерживаться, главным образом, за счет умеренного ценообразования и более широкого выбора предложения на элитном рынке жилой недвижимости.



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ЦЕНТР СИТИ»

Адрес: г. Москва, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 (м. «Шелепиха» (МЦК))

Девелопер: «Жилой квартал Сити»

Этажность: 7-53 этажа

Площадь квартир/количество комнат: 30,1-113,69 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: проектом предусмотрено возведение 3 корпусов переменной этажности с панорамными видами на «Москва-Сити». Инфраструктура проекта на первых этажах жилых домов включает в себя дошкольное учреждение, магазины и офисные помещения.



ЖК «ДОМАШНИЙ»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Марьино, ул. Донецкая, вл. 30 (м. «Марьино»)

Девелопер: ПСН

Этажность: 6-32 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 29,4-102,4 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: комплекс предполагает строительство жилых монолитных домов переменной этажности, объектов инфраструктуры, благоустройство набережной Москвы-реки, прогулочные зоны. Современный проект разработан голландским архитектурным бюро MLA+.



ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО - 2018»

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

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 «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 «ПРАЙМ ТАЙМ»

Адрес: г. Москва, САО, ул. Викторенко, 11 (м. «Аэропорт»)

Девелопер: «Атлантик»

Этажность: 15 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 36–94 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: монолитный дом с подземным паркингом расположен в глубине современной застройки Ходынского поля. Собственная придомовая территория комплекса занимает более 1 га. Широкая линейка квартир предусматривает наличие евроформатов.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ЛАЙМ»

Адрес: г. Москва, СВАО, ул. Староалексеевская, вл. 5 (м. «ВДНХ», м. «Алексеевская»)

Девелопер: «Высота»

Этажность: 24 этажа

Площадь квартир/количество комнат: 41–166 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: всовременный жилой дом бизнес-класса с подземным паркингом. Архитектурной концепцией проекта предусмотрены ниши, благодаря которым каждая квартира получает дополнительный свет.



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 «МИР МИТИНО»

Адрес: г. Москва, СЗАО, Митино, Муравская ул. (м. «Пятницкое шоссе»)

Девелопер: Capital Group и ГВСУ «Центр»

Этажность: 11-25 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 25-148,7 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: в рамках проекта общей жилой площадью 676 тыс. кв. м на участке 58,13 га возводятся панельные дома, а также монолитные корпуса наряду с разнообразным набором инфраструктуры: детские сады, школы, ФОК, магазины, аптеки, кафе, отделения банков и многое др.



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 «РОДНОЙ ГОРОД. КАХОВСКАЯ»

Адрес: г. Москва, ЮЗАО, Внутренний проезд, д. 8 (м. «Каховская»)

Девелопер: «РГ-Девелопмент»

Этажность: 16–23 этажа

Площадь апартаментов/количество комнат: 34,7–104,5 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: современный жилой комплекс, спроектированный при участии немецкого архитектурного бюро WILLEN ASSOCIATES ARCHITECTEN. Основными преимуществами проекта являются развитая инфраструктура района Зюзино и благоприятная экологическая ситуация.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК SREDA

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанский проспект, д. 2 (м. «Рязанский проспект», м. «Текстильщики», м. «Нижегородская»)

Девелопер: ПСН

Этажность: 5-25 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 23–104 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: на участке в 19,4 га будут построены современные монолитные жилые дома комфорт-класса, детский сад и школа, офисы и торговые помещения. Общая площадь проекта составит 763,0 тыс. кв. м.



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 «ПОЗИТИВ»

Адрес: г. Москва, НАО, вблизи д. Румянцево, уч. 3/2 (м. «Румянцево», м. «Саларьево»)

Девелопер: Capital Group / ГВСУ

Этажность: 16-25 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 34–77 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: новый яркий жилой комплекс комфорт-класса в Новой Москве, в состав которого войдут жилые дома новой серии ДОММОС, объекты инфраструктуры, а также пятиуровневый наземный паркинг.



ЖК «НОВОКРАСКОВО»

Адрес: МО, Люберецкий район, г. п. Красково, Егорьевское шоссе, д.1 (ж/д ст. Красково, м. «Котельники», м. «Жулебино», м. «Лермонтовский пр-т»)

Девелопер: «Тройка РЭД»

Этажность: 7-17 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 20–92 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: жилой комплекс комфорт-класса на берегу озера с собственной инфраструктурой. Проектом предусмотрены квартальная застройка, комплексное благоустройство территории, дворы без машин.



ЖК «ЭКО-ВИДНОЕ 2.0»

Адрес: МО, Ленинский район, восточнее д. Ермолино (м. «Аннино», м. «Домодедовская», м. «Кантемировская», ж/д ст. Расторгуево)

Девелопер: MR Group

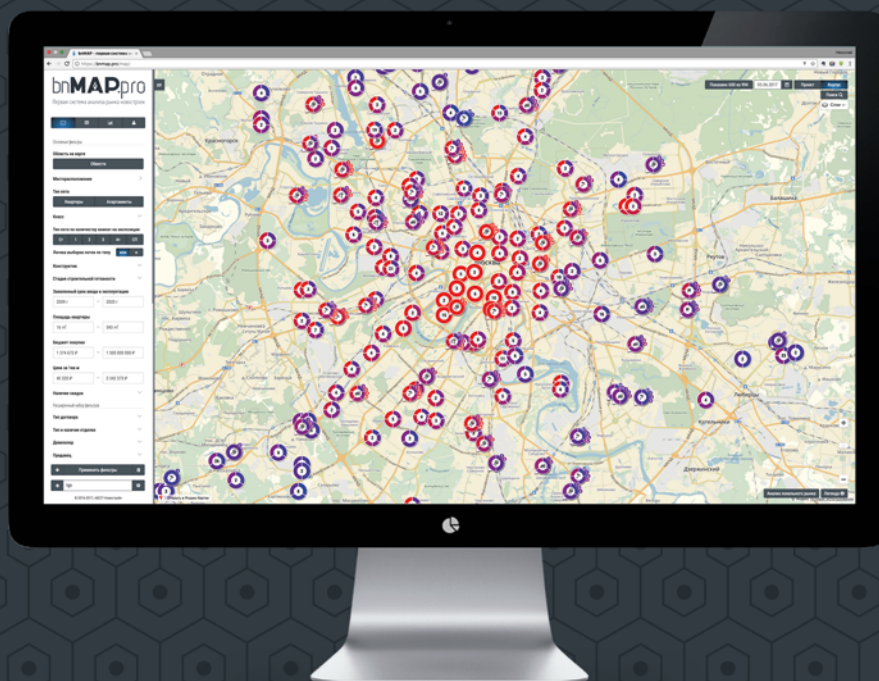
Этажность: 9-17 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 25,1–75,8 кв. м / студия, 1, 2, 3

Описание проекта: проект, расположенный в живописном месте на берегу р. Купелинка, отличаются современные корпуса, оснащенные по последнему слову техники, умные планировки и развитая инфраструктура.

bnMAP.pro

Первая система анализа рынка новостроек



ПЕРВАЯ В РОССИИ СИСТЕМА АНАЛИТИКИ И МОНИТОРИНГА РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



База новостроек регулярно
проверяется и обновляется
специалистами отдела
аналитики



Автоматический анализ
и мониторинг рыночного
потенциала и конкурентов
с 2016 года



Информативная карта
с понятным интерфейсом
для работы с большим
количеством данных

Пользователи сервиса bnMAP.pro получают круглосуточный доступ к проверенной базе
всех новостроек Москвы и Новой Москвы и всего в несколько кликов могут:

Изучить
инвестиционный
потенциал площадок

Проанализировать
рыночные тенден-
ции и предложения

Получить данные
по локальной и гло-
бальной конкуренции

Изучить динамику
и сформировать отчеты
в Excel или PDF

www.bnmap.pro | (499) 551 88 72 | info@bnmap.pro



Сервис bnMAP.pro разработан при поддержке и участии специалистов компании «БЕСТ-Новострой»

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ИНФОРМАЦИОННЫЙ B2B ПОРТАЛ



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

ONLY
THE BEST
PARTNERS
CLUB



КАТАЛОГ ПОЛЕЗНЫХ КОНТАКТОВ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Станьте членом Клуба Only The Best Partners,
чтобы регулярно получать новости информационного B2B портала
по всем направлениям, с которыми Вы имеете дело
при строительстве жилого комплекса: до, во время и после.

1

Before

- ★ РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ
- ★ ФИНАНСОВОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ
- ★ ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ
- ★ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ
- ★ ОХРАНА
- ★ ВПМАР

2

During

- ★ СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА
- ★ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ★ КОМПЛЕКТУЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ
- ★ ИНЖЕНЕРИЯ И КОММУНИКАЦИИ
- ★ МЕСТА ОБЩЕСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

3

After

- ★ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ
- ★ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ
- ★ ШОУ-РУМ
- МЕДИА-ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТА
- ★ ПОСТПРОДАЖНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

PARTNERS.BEST-NOVOSTROY.RU

loyalty@best-novostroy.ru | (499) 551-66-14



**ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО, ДЕРЖАСЬ
ЗА ОДИН КАНАТ, ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ
ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ ВЕРШИНУ
И В ТОМ 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