



**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!

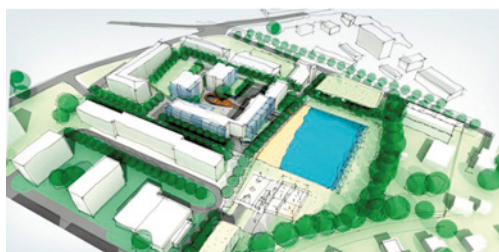
**С уважением,  
Ирина Доброхотова,  
Председатель совета директоров  
«БЕСТ-Новострой»**

## 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 пополнился 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 НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам II квартала 2017 г. на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса зафиксировано существенное увеличение объема представленных на продажу квартир. **По состоянию на конец II квартала 2017 г. в продаже представлено 16 803 лота (+23% относительно предыдущего периода) общей площадью 1,38 млн кв. м в 206 корпусах в рамках 99 жилых проектов.**

В течение рассматриваемого периода на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса в реализацию поступили квартиры в 5 жилых комплексах, а также стартовали продажи в новых корпусах ранее реализуемых проектов. В результате суммарный объем предложения в домах на начальных этапах строительства увеличился по сравнению с показателем предыдущего квартала в 2 раза до 4,4 тыс. квартир на экспозиции, заняв 26% рынка.

Ценовая ситуация на рынке остается стабильной, значительных изменений цен в новостройках бизнес- и премиум-класса по итогам II квартала 2017 г. не отмечено. **По состоянию на конец исследуемого периода средняя цена предложения в новостройках бизнес-класса составила 232 990**

**руб. за кв. м (-1% относительно I квартала 2017 г.).** Незначительная отрицательная динамика во многом обусловлена выходом новых проектов по стартовым ценам на начальных этапах строительства. **В жилых комплексах премиум-класса цены в среднем прибавили 1% за квартал, составив 433 359 руб. за кв. м.**

В условиях широкого и разнообразного предложения на рынке уровень покупательской активности остается

высоким, чему способствуют предлагаемые застройщиками скидки на квартиры, возможность приобретения жилья в рассрочку и снижение ставок по ипотеке.

По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в ближайшей перспективе сохранение высокого уровня спроса будет возможно при условии стабильного уровня цен на рынке и умеренного роста по мере повышения строительной готовности объектов.



ЖК «Западный порт. Кварталы на набережной»

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам II квартала 2017 г. объем экспозиции на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса существенно увеличился, составив 16 803 квартиры общей площадью 1,4 млн кв. м (соответственно +23% и +22% относительно предыдущего квартала). В настоящее время в рассматриваемых сегментах реализация квартир ведется в 206 корпусах в рамках 99 жилых проектов.

Во II квартале 2017 г. в продажу поступили квартиры в 5 новых комплексах бизнес-класса, различных по масштабу – от объектов точечной застройки до более крупных, включающих не-

сколько жилых корпусов и объекты собственной инфраструктуры.

Самым масштабным из вышедших на рынок жилых проектов является ЖК «Западный порт. Квартиры на набережной» общей площадью 384,1 тыс. кв. м. Проект бизнес-класса в ЗАО на берегу Москвы-реки реализует компания «Шатер Девелопмент». Проектом предусмотрены объекты собственной социальной и коммерческой инфраструктуры, а также благоустройство набережной.

Компания AFI Development вывела на рынок ЖК «Резиденции архитекторов» общей площадью 170 тыс. кв. м, распо-

ложенный в Басманном районе ЦАО. Квартал формируют жилые дома переменной этажности, выходящие на набережную р. Яузы.

Во II квартале 2017 г. стартовали продажи в 2 новых проектах компании «Лидер Инвест» – ЖК «Васнецов Дом. Лидер на Масловке» на 57 квартир и ЖК «Консул-Дом. Лидер на Ленинском» на 56 квартир.

Кроме новых проектов бизнес-класса в отчетном периоде также начата реализация квартир в новых корпусах уже реализуемых проектов. Среди них: ЖК City Park, «Life - Ботанический сад» и «Царская площадь».

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Концепт House»	бизнес	«Концепт Инвест»	II квартал 2017 г.
«Резиденции архитекторов»	бизнес	AFI Development	II квартал 2017 г.
«Консул-Дом. Лидер на Ленинском»	бизнес	«Лидер Инвест»	II квартал 2017 г.
«Васнецов Дом. Лидер на Масловке»	бизнес	«Лидер Инвест»	II квартал 2017 г.
«Западный порт. Кварталы на набережной»	бизнес	«Шатер Девелопмент»	II квартал 2017 г.



Во II квартале 2017 г. структура предложения по административным округам столицы претерпела существенные изменения.

По итогам рассматриваемого периода доля САО, занимающего лидирующую позицию рейтинга, выросла на 5 п. п. до 18% от общего предложения благодаря выходу на рынок новых корпусов в рамках реализуемых проектов и значительному пополнению объема экспозиции квартир в отдельных жилых комплексах.

С выходом на рынок 3 новых проектов, в том числе и масштабного ЖК «Западный порт. Кварталы на набережной», второе место рейтинга занимает ЗАО, в котором на реализацию представлены квартиры в 17 проектах бизнес- и премиум-класса. Объем экспонируемых квартир в ЗАО составляет практически шестую часть от общего предложения на рынке.

По итогам II квартала 2017 г. доля в СВАО, сохранившем третье место рейтинга, выросла на 2 п. п., составив 15%



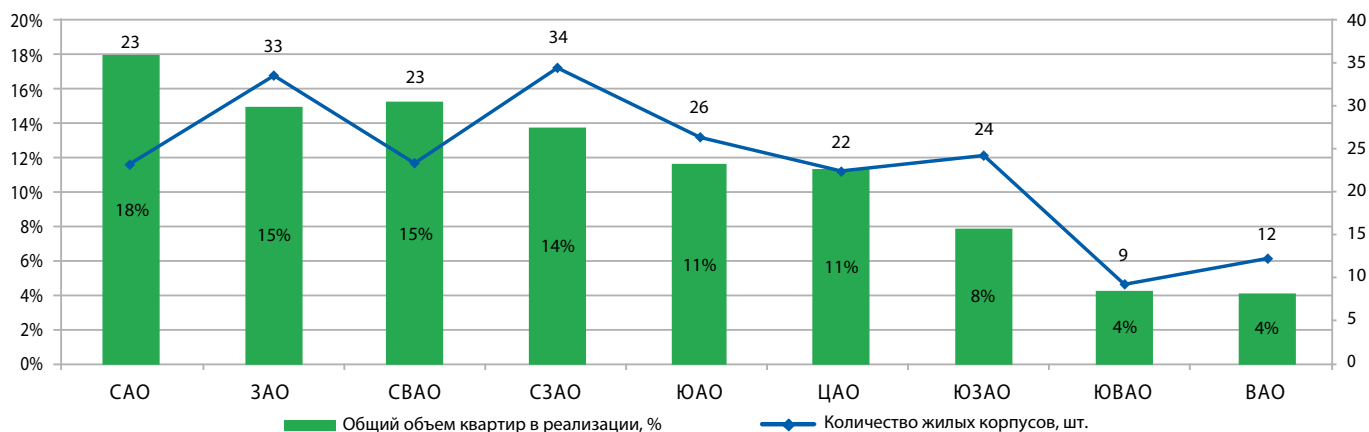
от общего объема экспозиции. Существенное увеличение количества предлагаемых на продажу квартир, главным образом, обусловлено дополнительным объемом лотов в реализуемых жилых комплексах.

Увеличение объема предложения во II квартале 2017 г. зафиксировано

практически во всех административных округах города. Исключение составляют ЮВАО и СЗАО, в которых квартиры представлены только в ранее реализуемых жилых комплексах, в том числе с остаточным предложением в домах на высоких стадиях строительной готовности.

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

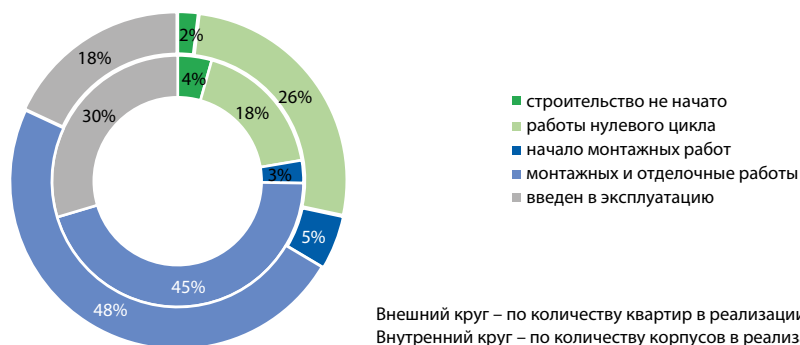
Источник: «БЕСТ-Новострой»



В распределении общего объема экспозиции по стадиям строительной готовности произошли изменения в сторону увеличения предложения на начальных этапах. Доля предложения квартир в новостройках на стадии работ нулевого цикла выросла на 10 п. п. за исследуемый период до 26% от общего объема экспозиции. При этом в абсолютном выражении количество представленных на продажу квартир увеличилось в 2 раза до 4,4 тыс. лотов, что обусловлено выходом на рынок новых проектов, в том числе крупных, а также стартом реализации квартир в новых корпусах реализуемых комплексов.

#### 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, %

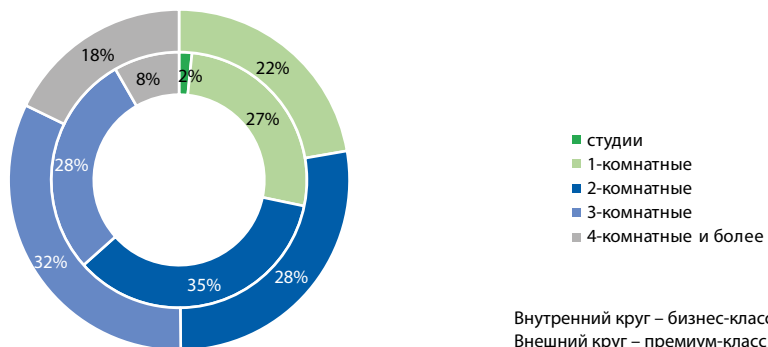
Во II квартале 2017 г. структура предложения по количеству комнат не претерпела существенных изменений по сравнению с показателями I квартала 2017 г. Структурные изменения по типам квартир за рассматриваемый период не превысили 1-2 п. п.

Тем не менее, несмотря на сохранение общей структуры, абсолютные показатели количества представленных к продаже квартир значительно выше аналогичных значений предыдущего квартала. При этом в новостройках бизнес-класса наиболее существенно увеличился объем экспозиции 1-комнатных квартир не только с выходом на рынок новых проектов, но и с появлением дополнительного объема предложения в уже реализуемых жилых комплексах (+31% к I кварталу 2017 г. до 4,1 тыс. лотов в экспозиции). Основной объем предложения в новостройках бизнес-класса приходится на 1-комнатные, 2-комнатные и 3-комнатные лоты (суммарно 90% от общего количества). При этом большинство предложений представлено 2-комнатными квартирами (35% от общего объема экспозиции).

В реализуемых на рынке проектах премиум-класса предложения квар-

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



тир-студий отсутствуют. Однако 1-комнатные лоты, представленные практически во всех премиальных комплексах, занимают весомые 22% от общего количества экспонируемых квартир. Минимальные площади 1-комнатных квартир (37-45 кв. м) предлагаются в ЖК 'М и ЖК Redside. Большинство предложений квартир в новостройках премиум-класса представлено 3-комнатными лотами (32% от общего объема экспозиции).

Таким образом, по итогам II квартала 2017 г. можно констатировать, что конкуренция среди жилых комплексов

бизнес- и премиум-класса продолжает усиливаться. На рынок активно выходят новые жилые проекты, в том числе и крупные, предполагающие строительство более 100 тыс. кв. м жилья. По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в дальнейшем высока вероятность продолжения тенденции увеличения объема предложения в сегментах бизнес- и премиум-класса, что будет обеспечиваться выходом новых проектов, а также пополнением предложения за счет новых корпусов в рамках реализуемых жилых комплексов.

## ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

Несмотря на существенные изменения объема предложения на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса, по итогам II квартала 2017 г. значительных изменений в ценовой динамике отмечено не было. По состоянию на конец рассматриваемого периода средняя цена предложения в бизнес-классе составила 232 990 руб. за кв. м (-1% относительно I квартала 2017 г.). В премиальных проектах цены в среднем прибавили 1% относительно предыдущего периода до уровня 433 359 руб. за кв. м.

Вместе с тем, несмотря на стабильную ценовую ситуацию в целом по рынку, по отдельным проектам зафиксированы изменения в ценообразовании. В успешно реализуемых жилых комплексах, а также по мере повышения стадии строительной готовности цены выросли за II квартал 2017 г. на 3-10%. Положительные ценовые изменения зафиксированы, например, в ЖК «Дом Серебряный Бор», ЖК «Нескучный Home & SPA», ЖК «Фили-парк», а также

в отдельных корпусах ЖК «Символ». В некоторых проектах, как правило, на завершающих этапах строительства, отрицательная ценовая коррекция обусловлена изменением структуры

предложения в сторону увеличения доли квартир больших площадей. В большинстве жилых комплексов цены по сравнению с предыдущим кварталом не изменились.



ЖК «Васнецов Дом. Лидер на Масловке»



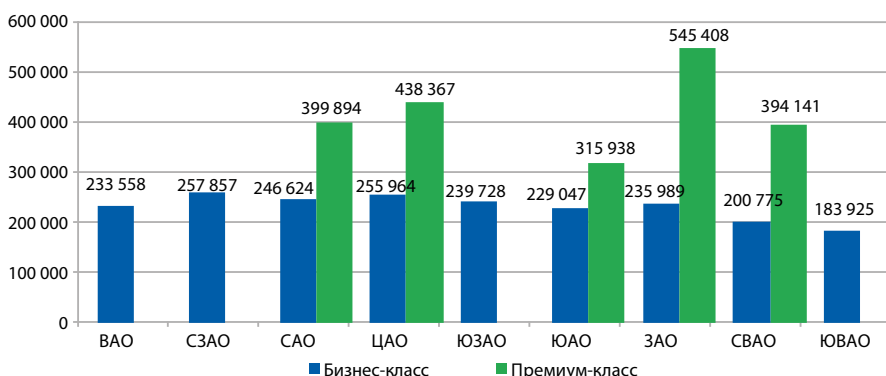
Во II квартале 2017 г. динамика цен по административным округам столицы носила разнонаправленный характер.

В сегменте бизнес-класса наибольшее увеличение среднего уровня цен отмечено в новостройках ЦАО (+3% относительно I квартала 2017 г.). В большинстве реализуемых жилых комплексов округа зафиксировано повышение прайсовых цен с ростом строительной готовности объектов. Положительная динамика также отмечена в СЗАО, ЗАО и ЮВАО, в которых зафиксирован рост цен на уровне 1-2% за квартал.

С возобновлением продаж квартир в ЖК «Измайлово» (прежнее название – ЖК «Константа») по стартовым ценам на начальных этапах строительства в ВАО зафиксирована коррекция на уровне 12% за квартал. Следует отметить, что в Восточном округе в основном реализуются проекты на высокой стадии строительства, как правило, с остаточным объемом жилых площадей. Поэтому выход на рынок проекта по ценам, соответствующим начальному этапу строительства, оказал существенное влияние на среднюю цену в целом по округу. В большинстве реализуемых проектов ВАО отмечен рост цен на уровне 1-6%.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Отрицательная динамика средней цены предложения во II квартале 2017 г. также отмечена в новостройках бизнес-класса ЮАО – за рассматриваемый период коррекция составила 5%. В данном случае на снижение среднего уровня цен оказало влияние изменение структуры предложения в сторону увеличения многокомнатных квартир (3-комнатных и более), представленных во всех жилых комплексах Южного административного округа.

В остальных округах изменения за рассматриваемый период в новостройках бизнес-класса не превышали 1-3%.

В сегменте премиум-класса в большинстве округов отмечена положительная динамика цен. Наибольший рост стоимости 1 кв. м (+7% за II квартал 2017 г.) зафиксирован в ЮАО, в котором на первичном рынке жилья реализуется только один проект – ЖК «Нескучный Home & SPA».

Отрицательная динамика в премиальных новостройках ЗАО (-4% относительно I квартала 2017 г.) в большей степени обусловлена структурными изменениями предложения.

Динамика средних цен на квартиры бизнес-класса по количеству комнат в основном носила отрицательный характер, что обусловлено в том числе выходом новых проектов и новых корпусов в рамках реализуемых жилых комплексов по стартовым ценам. За рассматриваемый период средняя цена на все типы квартир, за исключением многокомнатных, снизилась на 1-3% относительно предыдущего квартала.

Напротив, в новостройках премиум-класса отмечен рост средних цен предложения по большинству типов квартир. Наибольшее увеличение зафиксировано на 2-комнатные (+9% относительно I квартала 2017 г.) и многокомнатные квартиры (+10% за II квартал 2017 г.).

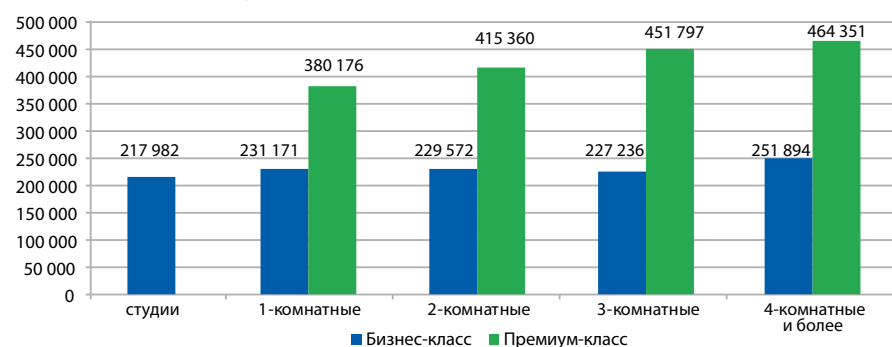
Таким образом, несмотря на увеличение объема предложения на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса и на пополнение новыми предложениями по стартовым ценам в новых проектах, средний уровень цен в целом остается неизменными.

НАЗВАНИЕ ЖК	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Вишневый сад», ЗАО	до 332 765 25	до 1 502 674
«Долина Сетунь», ЗАО	до 267 691 608	до 652 906
«Нескучный Home & SPA», ЮАО	до 249 999 898	до 617 544
«Снегири-Эко», ЗАО	до 222 459 700	до 969 075
«Английский квартал», ЦАО	до 216 600 000	до 750 000

НАЗВАНИЕ ЖК	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Штат 18», ВАО	от 3 800 000	от 154 650
«Невский», САО	от 4 270 000	от 166 250
«Хорошевский», СЗАО	от 4 880 400	от 174 000
«Широкая Green Park», СВАО	от 4 958 000	от 124 000
Wellton Towers, СЗАО	от 5 290 920	от 180 000

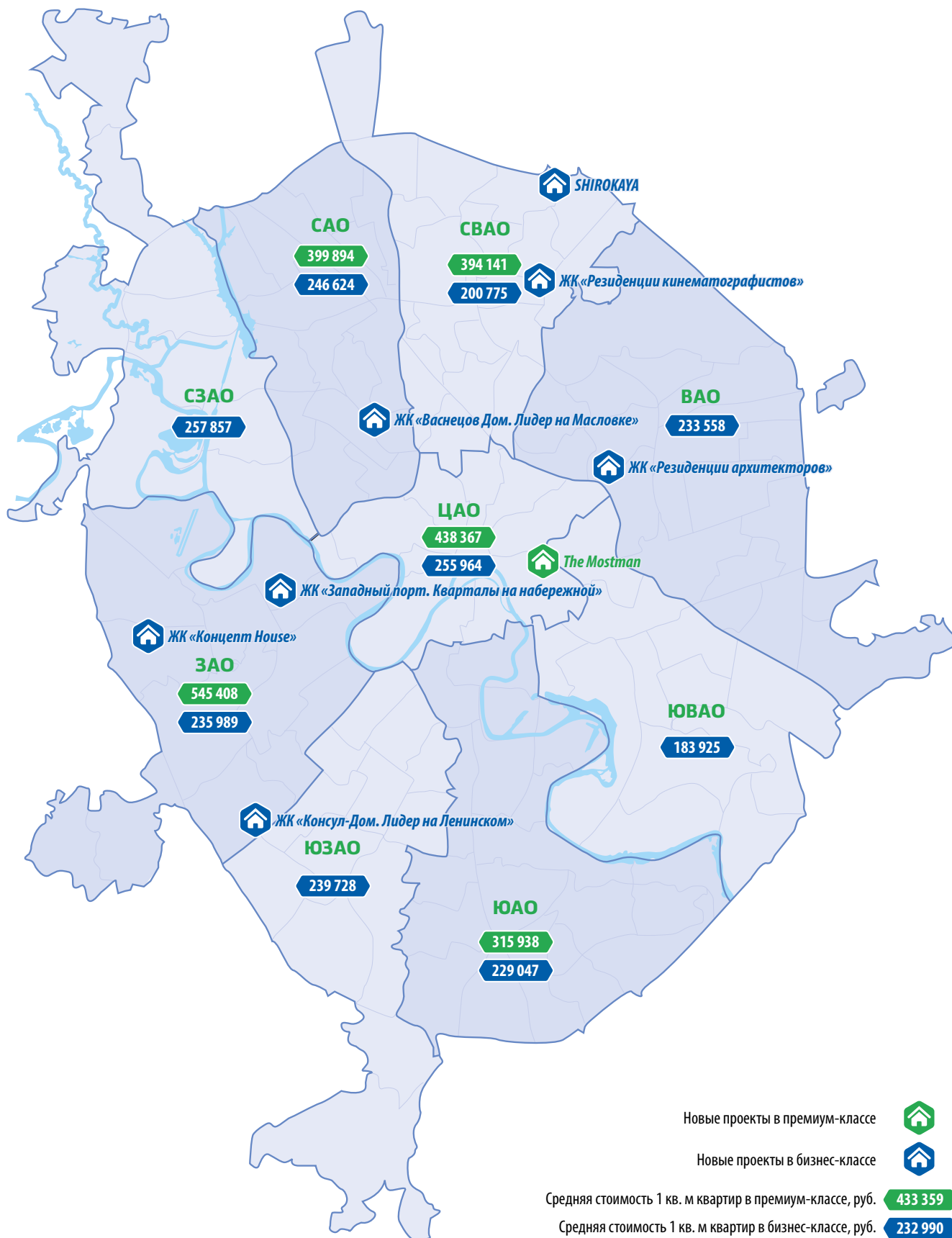
### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ- КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ ВО II КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»





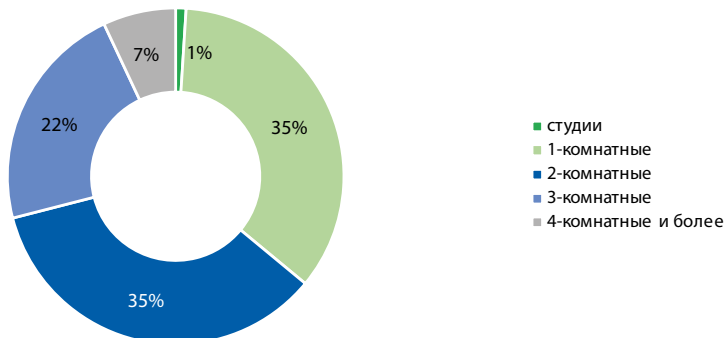
## СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам II квартала 2017 г. на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса уровень покупательской активности по-прежнему остается высоким. В настоящее время в условиях высокой конкуренции среди проектов первичного рынка актуальны привлекательные условия приобретения квартир в строящихся жилых комплексах города. В целях стимулирования спроса на рынке застройщики предоставляют скидки на квартиры при полной оплате и ипотеке, а также рассрочку платежа, в том числе и беспроцентную. В отдельных комплексах действуют акции, в рамках которых есть возможность приобрести жилье на выгодных условиях со специальными ценами на ограниченный пул квартир. Кроме того, постепенное снижение ставок по ипотеке, позволяющее большему количеству потенциальных покупателей рассматривать возможность приобретения жилья, оказывает положительное влияние на уровень спроса на первичном рынке.

По итогам II квартала 2017 г. в структуре спроса по количеству комнат консультантами компании «БЕСТ-Новострой» зафиксированы некоторые изменения. Высокий уровень востребованности отмечен в отношении 1-комнатных и 2-комнатных квартир (по 35% от общего объема спроса). Однако по сравнению с предыдущим периодом доля спроса на эти типы квартир снизилась на 1-2 п. п. Во II квартале 2017 г. отмечен рост спроса на многокомнатные квартиры – до 22% от общего объема на

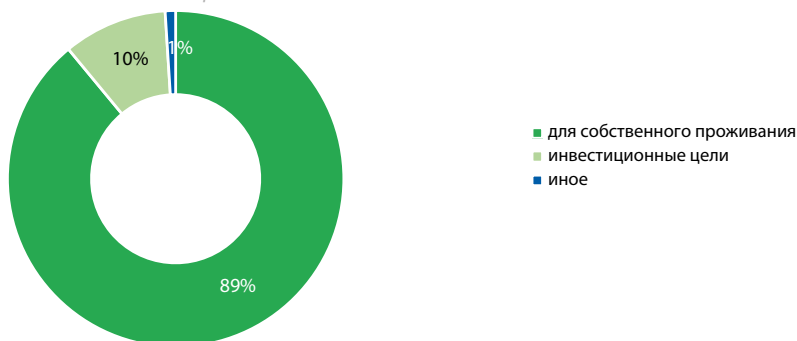
### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



3-комнатные квартиры и до 7% на квартиры с 4 комнатами и более. Благодаря функциональности планировочных решений покупатели все чаще обращают внимание на квартиры с несколькими комнатами, в том числе

студийного типа, с совмещенными кухней и гостиной и несколькими спальнями. Подавляющее большинство покупок совершается в целях улучшения жилищных условий. По итогам II квартала 2017 г. доля приобретений жилья для собственного проживания составила 89% всех покупок на рынке жилой недвижимости бизнес- и премиум-класса. Доля инвестиционного спроса – 10% от общего количества сделок.

Таким образом, сохранение высокого уровня спроса на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса в преддверии периода традиционного снижения покупательской активности позволяет говорить о стабильности на рынке. По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», такая ситуация будет иметь продолжение при сохранении среднего уровня цен на рынке и при умеренном повышении цен по мере продвижения строительной готовности объектов.



## 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

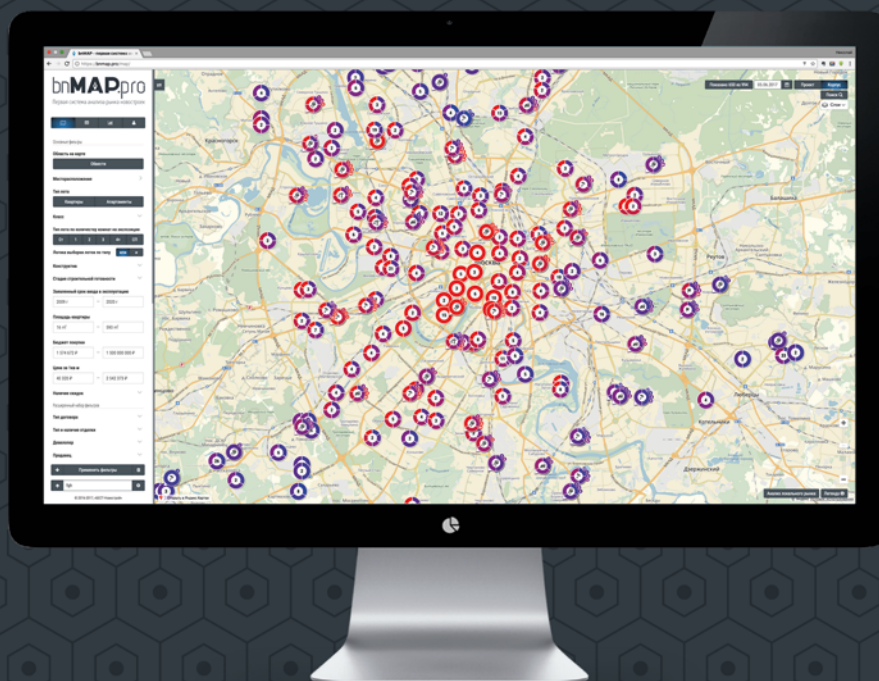
**Площадь квартир/количество комнат:** 25,1–75,8 кв. м / студия, 1, 2, 3

**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 тенденции и предложения

Получить данные по локальной и глобальной конкуренции

Изучить динамику и сформировать отчеты в Excel или PDF

[www.bnmap.pro](http://www.bnmap.pro) | (499) 551 88 72 | [info@bnmap.pro](mailto: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
- ★ ВЗМАП

# 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](mailto:consulting@best-novostroy.ru)

**WWW.BEST-NOVOSTROY.RU**