



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.

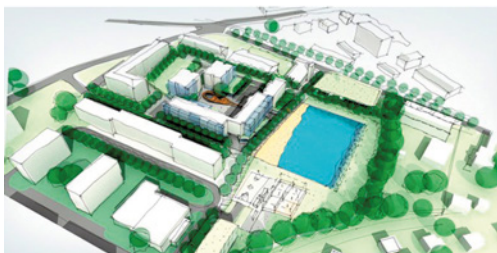
Основная задача программы «БЕСТ-Сервис 24/7» – быть выше ожиданий застройщика, партнера, клиента, каждого, кто обращается к нам. Сервис выше ожиданий – это не исключение, а наше корпоративное правило!

**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 НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам II квартала 2017 г. на первичном рынке жилья Новой Москвы в продаже находилось 218 корпусов в рамках 38 проектов на реализации. За рассматриваемый период стартовали продажи в 20 новых корпусах в рамках 8 уже реализуемых проектов с объемом экспозиции в 2 562 лота общей площадью более 100 тыс. кв. м.

С начала 2017 г. первичный рынок жилья Новой Москвы продолжает развиваться в основном за счет старта продаж в корпусах в рамках уже реализуемых масштабных проектов комплексной застройки территорий: «Саларьево Парк», «Борисоглебское» «Скандинавия», «Испанские кварталы» и др. И несмотря на отсутствие новых проектов, текущее состояние рынка характеризуется высокой активностью и изменениями в структуре экспозиции.

По итогам II квартала 2017 г. продажи завершились в 24 корпусах, в том числе в 9 домах проекта «Ново-Никольское», в котором реализация была временно приостановлена.

По итогам II квартала 2017 г. незначительно вырос объем предложения на 2% относительно I квартала 2017 г. и

составил около 11 тыс. квартир общей площадью почти 580 тыс. кв. м.

По итогам II квартала 2017 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости Новой Москвы зафиксирована на уровне 98 738 руб. за кв. м, +3% относительно прошлого квартала.

Небольшой рост стоимости зафиксирован во всех сегментах, однако наибольшее увеличение средней цены квадратного метра отмечено в бизнес-классе за счет повышения стадии строительной готовности корпусов. Так, средняя цена квадратного метра на первичном рынке в бизнес-

классе зафиксирована на уровне 112 237 руб. (5% к I кварталу 2017 г.), в комфорт-классе – 95 314 руб. (+3,4% к I кварталу 2017 г.) и в экономклассе – 116 684 руб. (+2,5% к I кварталу 2017 г.).

По итогам II квартала 2017 г. можно говорить о продолжении тренда высокой активности первичного рынка Новой Москвы на фоне сохранения объема предложения, незначительных ценовых колебаний и стабильного спроса, который остался на прежнем уровне, несмотря на начало сезона отпусков и майских праздников.



ЖК «Саларьево Парк»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

Во II квартале 2017 г. рынок новостроек Новой Москвы пополнился 20 новыми корпусами в рамках уже реализуемых проектов с объемом экспозиции более 2,5 тыс. лотов, что составляет 23% от суммарного объема предложения в рассматриваемой локации.

Наиболее значительная доля нового предложения представлена квартирами в корпусах проектов комфорт-

класса. Так, в рамках жилых комплексов «Скандинавия», «Саларьево Парк» и «Борисоглебское» стартовали продажи в наибольшем количестве корпусов: 10 штук суммарно.

При этом объем экспозиции по количеству лотов увеличился лишь на 2% по сравнению с I кварталом 2017 г. Таким образом, по итогам первого полугодия 2017 г. высокая активность

первичного рынка Новой Москвы сохранилась.

Стоит отметить, что во II квартале 2017 г. возобновились продажи в ЖК «Калипсо-3», которые были временно приостановлены в I квартале 2017 г. Таким образом, общее количество корпусов в продаже по итогам II квартала 2017 г. составило 218 шт. в рамках 38 проектов.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ КОРПУСОВ, ВЫШЕДШИХ ВО II КВАРТАЛЕ 2017 г.,
«Скандинавия»	Бизнес-/Комфорт	A101	5
«Саларьево Парк»	Комфорт	ГК ПИК	4
«Борисоглебское»	Комфорт	СтройИнвестТопаз	3
«Позитив»	Комфорт	Capital Group / ГВСУ	2
«Новые Ватулины. Центральный квартал»	Комфорт	Инвесттраст	2
«Баркли Медовая Долина»	Комфорт	Barkli	2
«Внуково 2017»	Комфорт	Самолет Девелопмент / ГК Абсолют	1
«Испанские кварталы»	Комфорт	A101	1

По итогам первого полугодия 2017 г. сохраняется тенденция более активного освоения девелоперами территории Новомосковского АО за счет реализации многоэтажных масштабных проектов, число корпусов в рамках которых составляет более 80% от их общего количества в реализации. Кроме того, из 20 новых корпусов, пополнивших рынок в текущем периоде, всего 3 приходится на Троицкий АО, вследствие чего объем предложения в Новомосковском АО увеличился до 92% от суммарного количества квартир, при этом по числу корпусов в реализации доля НАО также выросла и составила почти 70%. Таким образом, по итогам II квартала 2017 г. структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Новой Москвы по территориальному признаку незначительно изменилась в сторону усиления позиций Новомосковского АО.

По итогам II квартала 2017 г. структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы по классам фактически не изменилась. Основная доля по-прежнему представлена в проектах комфорт-класса и составляет 80% от суммарного количества корпусов в реализации, остальные 20% приходятся



ЖК «Позитив»

ся на квартиры в проектах эконом- и бизнес-класса.

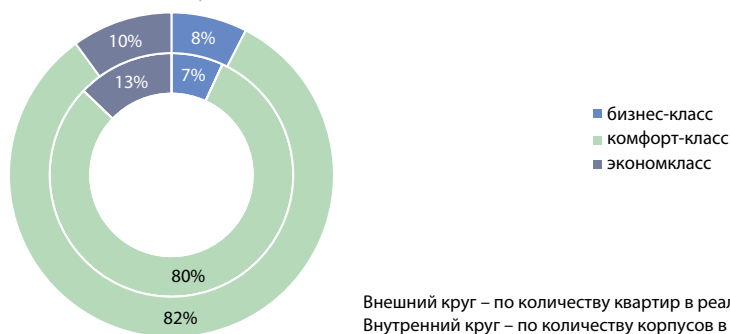
По итогам II квартала 2017 г. дома, выполненные по монолитной технологии строительства, по-прежнему преобладают, за текущий период их доля увеличилась и достигла 78% от суммарного количества корпусов на реализации за счет выхода на рынок нового предложения. Минимальная доля рынка приходится на кирпичные дома и составляет около 2% от суммарного количества корпусов в про-

даже. Остальные 20% приходятся на долю корпусов, панельного домостроения.

По итогам II квартала 2017 г. на 9 п. п. сократилась доля квартир, экспонируемых в корпусах на начальных стадиях строительства (строительство не начато, работы нулевого цикла), составив 21% против 30% в прошлом периоде. При этом важно отметить, что доля квартир в корпусах на начальных этапах монтажных работ выросла на 10 п. п. и достигла 20% от суммарного объема предложения. Данное перераспределение долей объясняется высокой активностью строительства в объектах на территории Новой Москвы. Следует отметить, что не все новые корпуса вышли на рынок на начальных этапах строительства, так, в ЖК «Саларьево Парк», «Позитив» и «Борисоглебское» застройщики открыли продажи на более поздних стадиях готовности корпусов. Далее следуют новостройки на стадии монтажных и отделочных работ, доля которых незначительно увеличилась и составила 47% от общего объема предложения квартир (не более 3 п. п. к I кварталу 2017 г.).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»

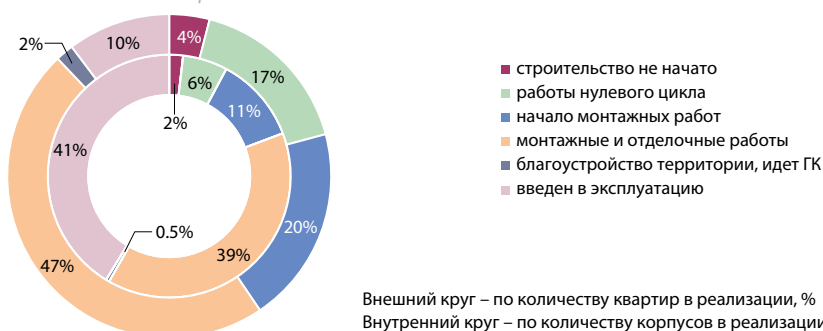


Внешний круг – по количеству квартир в реализации, %
Внутренний круг – по количеству корпусов в реализации, %

В сравнении с предыдущим кварталом доля квартир в корпусах на стадии благоустройства территории и в сданных домах сократилась на 4 п. п. и составила 12%. Данное изменение доли может быть связано с завершением продаж в ряде корпусов на высокой стадии строительной готовности, в которых экспонировался остаточный объем предложения квартир. По итогам II квартала 2017 г. на первичном рынке Новой Москвы продажи завершились в 15 корпусах, реализуемых в рамках 9 проектов: «Бунинские луга», «Переделкино Ближнее» и др.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



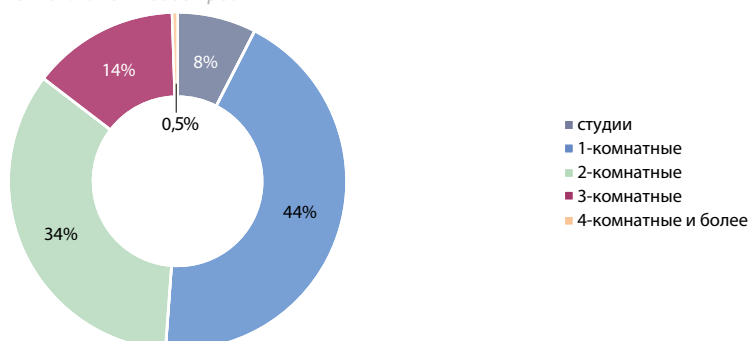
Внешний круг – по количеству квартир в реализации, %
Внутренний круг – по количеству корпусов в реализации, %

По итогам II квартала 2017 г., несмотря на достаточно активное поступление в продажу новых корпусов в рамках уже реализуемых проектов, структура предложения по типам квартир не претерпела существенных изменений. Так, основной объем предложения в новостройках Новой Москвы по-прежнему распределен между 1-комнатными и 2-комнатными квартирами, занимающими суммарно 78% от общего количества лотов в экспозиции. Что касается малогабаритных лотов, то со второй половины 2016 г. доля студий в распределении предложения по типам квартир остается фактически без изменений. Более 65% от суммарного объема квартир данного типа по итогам II квартала 2017 г. предлагается в проектах «Москвичка» и «Баркли. Медовая долина».

Доля 3-комнатных квартир в структуре распределения объема предложе-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ния по типам квартир в сравнении с предыдущим отчетным периодом осталась без изменений. По итогам II квартала 2017 г. более половины предложения 3-комнатных квартир в экспозиции сконцентрировано в

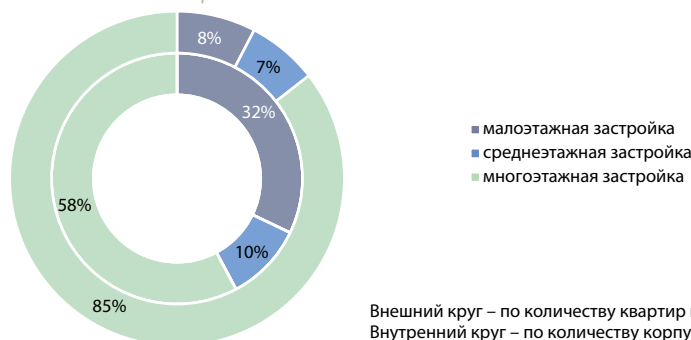
5 проектах: «Переделкино Ближнее», «Скандинавия», «Испанские кварталы», «Дубровка» и «Позитив».

Многокомнатные (4-комнатные и более) квартиры представлены всего в 6 проектах, преимущественно в комплексах комфорт-класса многоэтажного типа застройки.

В распределении объема предложения в разрезе этажности продолжается постепенное снижение доли малоэтажных и среднеэтажных жилых комплексов, так, в сравнении с I кварталом 2017 г. доли проектов данного типа этажности уменьшились на 1 п. п и 3 п. п. соответственно. Это происходит за счет более активного освоения участков и вывода на рынок масштабных проектов многоэтажного типа застройки в так называемом первом поясе урбанизации Новой Москвы, территории, расположенной вблизи МКАД.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЭТАЖНОСТИ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам II квартала 2017 г. на первичном рынке жилья Новой Москвы средневзвешенная цена квадратного метра практически не изменилась. В сравнении с прошлым отчетным периодом она увеличилась на 3 п. п. и составила 98 738 руб. При этом положительная динамика отмечена во всех классах. Однако наибольшее увеличение средневзвешенной стоимости квадратного метра зафиксировано в бизнес-классе, на 5 п. п. к предыдущему кварталу, до уровня 112 237 руб. за кв. м.

Средневзвешенная стоимость квадратного метра в комфорт-классе зафиксирована на уровне 95 314 руб. (+3,4% к I кварталу 2017 г.). В экономклассе сохраняется самый высо-



кий удельный показатель стоимости жилья на первичном рынке Новой Москвы – 116 684 руб. за кв. м (+2,5% к I кварталу 2017 г.), что обусловлено, во-первых, расположением большин-

ства объектов экономкласса на территории вблизи МКАД, а во-вторых, за счет вывода на реализацию уже построенных и введенных в эксплуатацию корпусов.

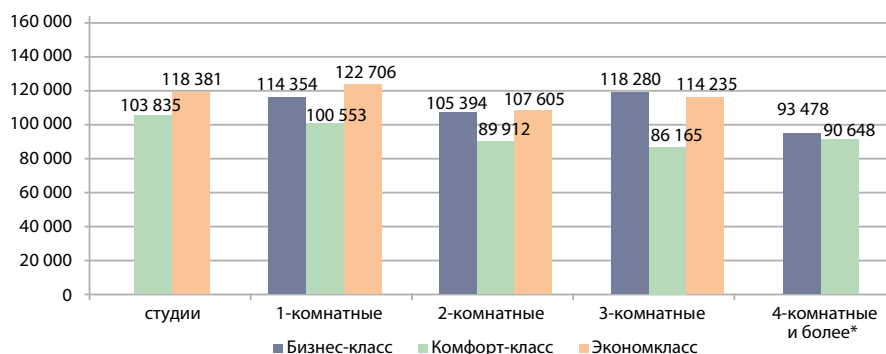
По итогам текущего квартала увеличение средневзвешенной стоимости квадратного метра в целом по рынку Новой Москвы в разрезе отдельных округов показало разнонаправленную динамику. Так, в Троицком АО средняя стоимость квадратного метра составляет 62 754 руб. за кв. м (снижение в пределах 3% к I кварталу 2017 г.), а в Новомосковском АО – 101 754 руб. за кв. м (прирост составил 2% к предыдущему кварталу). Данные изменения свидетельствуют о высоком уровне спроса на квартиры в жилых комплексах на территории Новомосковского АО, уровень цен в котором сохраняется, несмотря на пополнение рынка новым предложением.

По итогам II квартала 2017 г. в бизнес-классе зафиксировано существенное увеличение средней удельной стоимости по всем типам квартир в пределах 8% относительно предыдущего квартала, что косвенно связано с изменением ценовой политики в ЖК «Дубровка».

Наиболее высокий уровень средних цен квартир на рынке новостроек Новой Москвы по-прежнему характерен для проектов экономкласса (от 107 605 до 122 706 руб. за кв. м в

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР ПО КЛАССАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



зависимости от количества комнат) за счет более выгодных характеристик локации и вывода в реализацию новых пулов квартир в сданных корпусах.

По итогам отчетного периода уровень средних цен за квадратный метр в зависимости от количества комнат в проектах комфорт-класса остался практически без изменений и зафиксирован в диапазоне от 86 165 до 103 835 руб. за кв. м.

В рейтинге наиболее доступных предложений лидирующие позиции

заял проект «Баркли. Медовая Долина» за счет старта продаж в корпусах новой 3-й очереди по привлекательным ценам. По состоянию на конец II квартала 2017 г. минимальный бюджет покупки в данном проекте зафиксирован на уровне 1,7 млн руб. за студию площадью 22,4 кв. м.

Стоит отметить, что с конца 2016 г. перечень проектов, входящих в ТОП-4 наиболее доступных предложений первичного рынка Новой Москвы, остается неизменным.

Жилой комплекс бизнес-класса «Дубровка» сохраняет первую позицию рейтинга с самыми дорогими лотами на территории Новой Москвы. Так, по состоянию на конец II квартала 2017 г. бюджет покупки самой дорогой квартиры площадью 224 кв. м (включая площадь эксплуатируемой кровли) увеличился на 11% в сравнении с прошлым периодом и составил 31,6 млн руб. за счет декларируемых в открытом прайс-листе цен без учета 10% скидки при 100%-ной оплате. Этот формальный рост стоимости оказал влияние на увеличение средней цены квадратного метра по всему сегменту среднеэтажных проектов, который по итогам II квартала 2017 г. составил те же 11%. Однако в разрезе по всем типам квартир увеличение стоимости было неравномерно и с учетом структурных изменений предложения составило от 3% до 14% относительно предыдущего квартала. Кроме того, влияние на перераспределение предложения и цен по типам квартир оказала временная приостановка продаж в 9 корпусах ЖК «Ново-Никольское».

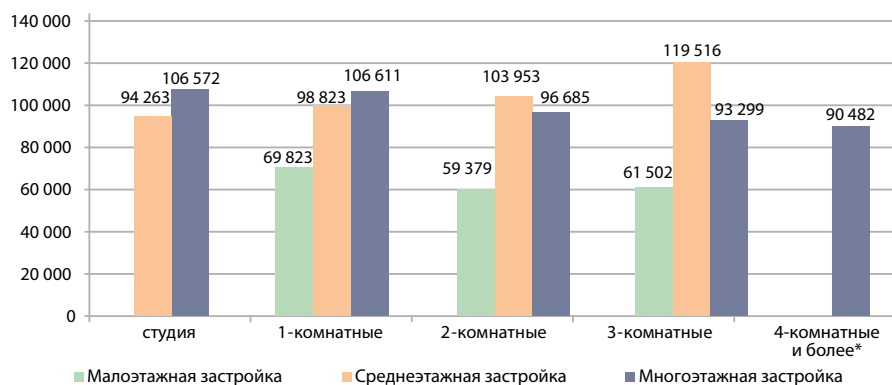
В проектах малоэтажного и многоэтажного типа застройки в разрезе по типу комнатности изменение средней удельной стоимости квартир по итогам II квартала 2017 г. не отмечено.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Дубровка»	Бизнес	до 160 216	до 31 593 663
«Vnukovo Sport Village»	Бизнес	до 157 895	до 15 000 000
«Солнечный»	Комфорт	до 113 100	до 14 149 058
«Рассказово»	Бизнес	до 137 000	до 12 823 000

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Баркли Медовая Долина»	Комфорт	от 60 570	от 1 700 223
«Борисоглебское»	Комфорт	от 56 509	от 1 966 500
«Москвичка»	Комфорт	от 83 000	от 2 014 307
«Андерсен»	Комфорт	от 72 680	от 2 041 200

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР В РАЗРЕЗЕ ЭТАЖНОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

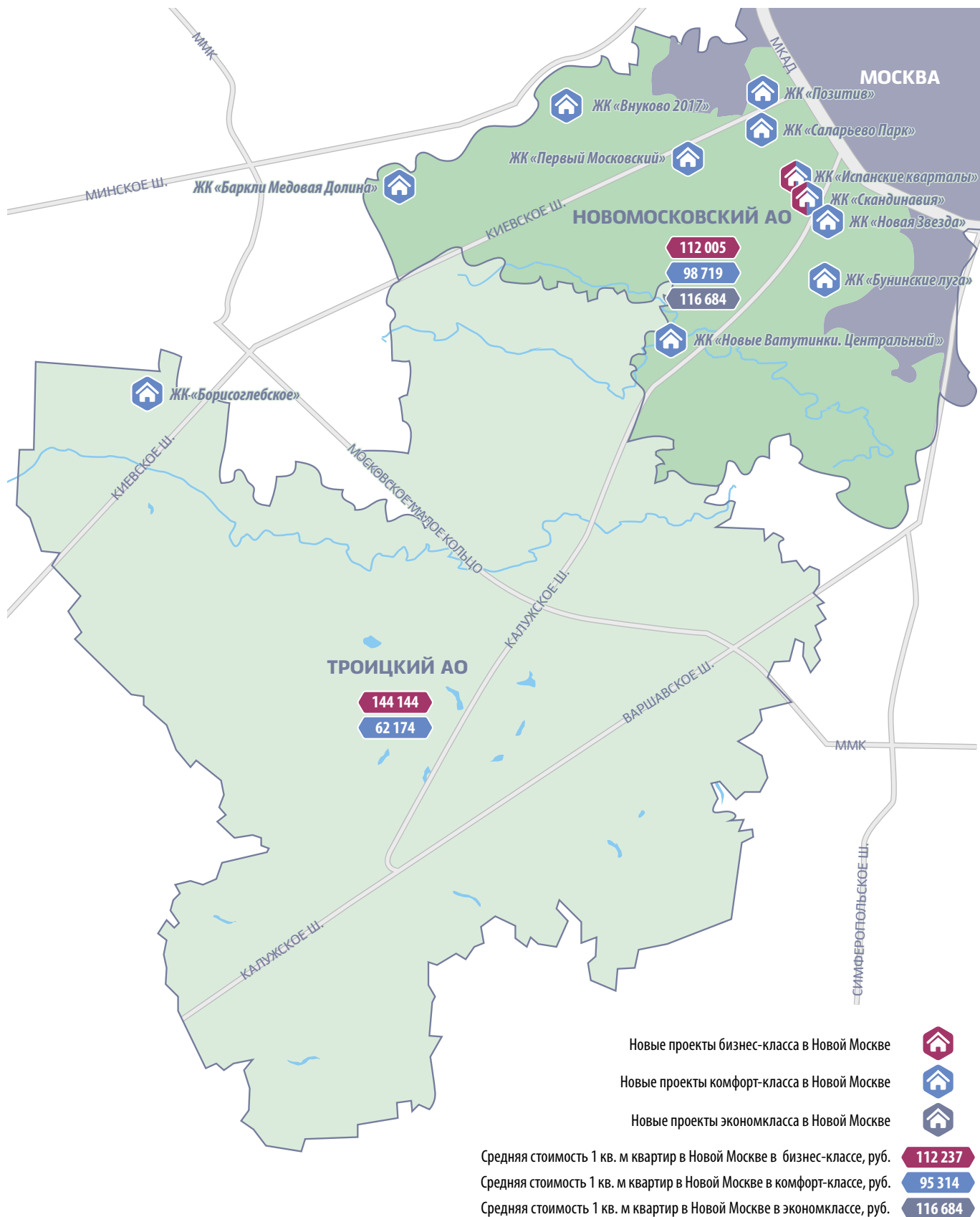
Источник: «БЕСТ-Новострой»



*на графике 4-комнатных квартир не отображен формат среднеэтажной застройки с незначительным количеством лотов в экспозиции

ПРОЕКТЫ, В РАМКАХ КОТОРЫХ ВЫШЛИ НА ПРОДАЖУ НОВЫЕ КОРПУСА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ ВО II КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

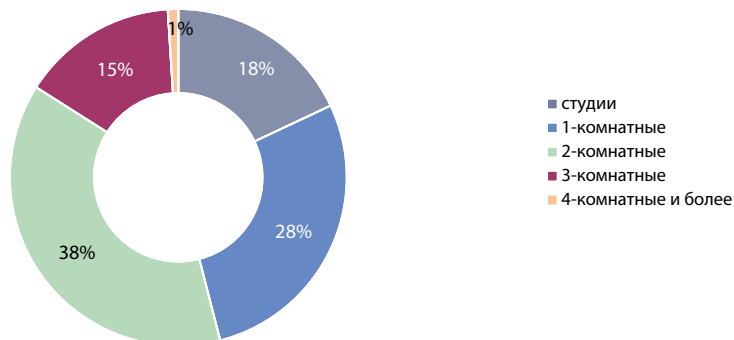
По итогам II квартала 2017 г. уровень спроса на квартиры на территории Новой Москвы оставался стабильным во многом благодаря активному пополнению новыми корпусами в рамках уже реализуемых проектов. Кроме того, планомерное развитие всего комплекса инфраструктуры на присоединенных территориях продолжает оказывать положительное влияние на спрос. Московские власти анонсировали планы по продлению Сокольнической линии метрополитена и вводу в эксплуатацию еще 4 станций к 2019 г., которые повысят ликвидность проектов на ближайших к ним территориях.

Несмотря на некоторое перераспределение спроса и его смещение в сторону объектов на территории внутри МКАД, проекты Новой Москвы по-прежнему интересны для покупателей не только за счет более доступных бюджетов покупки, но также за счет совокупности качественных характеристик проектов и благоприятной экологической обстановки, которая является немаловажным фактором при выборе будущего места проживания для потенциальных покупателей.

По итогам II квартала 2017 г. структура спроса первичного рынка Новой Москвы на квартиры в зависимости от целей покупки не претерпела изменений. Большинство покупателей рассматривают приобретение недвижимости для собственного проживания или улучшения жилищных условий: 84% от общего числа поступивших заявок. Инвестиционные цели при покупке занимают 13% от общего количества рассмотренных за отчетный период заявок.

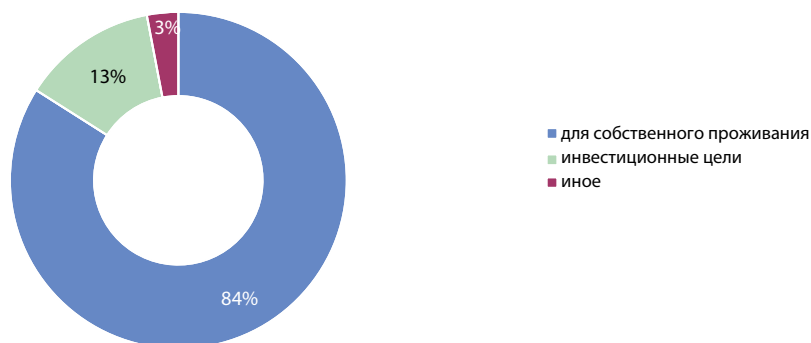
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



В распределении спроса на квартиры в зависимости от количества комнат по истечении отчетного периода не зафиксировано существенных изменений. Наибольшим спросом по-прежнему пользуются 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, на долю которых приходится более 65% от общего числа заявок (28% и 38% соответ-

ственно). Спрос на 3-комнатные квартиры в течение первого полугодия 2017 г. остается стабильным на уровне 15% от общего объема. Доля 4-комнатных квартир в структуре спроса по-прежнему наименьшая и составляет около 1% от общего количества заявок, поскольку высокий бюджет покупки данных лотов является главным ограничивающим фактором.

В целом по рынку можно отметить сохранение и даже некоторое укрепление положительной ценовой динамики, которое свидетельствует о стабильном уровне спроса и высокой ликвидности предлагаемого потенциальным покупателям продукта.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», при условии сохранения планируемых темпов ввода в эксплуатацию объектов инфраструктуры на территории Новой Москвы интерес со стороны потенциальных покупателей к проектам на присоединенных территориях сохранится.



ИНФРАСТРУКТУРА НОВОЙ МОСКВЫ

Сейчас в Новой Москве функционируют две станции метро – «Румянцево» и «Саларьево» Сокольнической линии метрополитена. К 2019 г. эту ветку планируется продлить еще на четыре станции, одной из которых станет «Филатов луг». Увеличение количества станций и продление метро вглубь территорий Новой Москвы окажет положительное влияние на спрос, который может оказаться под угрозой снижения на фоне увеличения объема предложения и активного вывода на рынок проектов на территории внутри МКАД. Кроме того, появление новых станций метро может дать дополнительный импульс для развития более удаленных от «старой Москвы» территорий с точки зрения создания рабочих мест и появления объектов бытовой инфраструктуры.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Помимо станций метрополитена власти города озвучили планы по развитию на территории Новой Москвы наземного железнодорожного сообщения. В дополнение к уже существующим здесь станциям электричек планируется открыть два вокзала для поездов дальнего следования – в дер. Старосырово на Курском направлении и в дер. Санино Киевского направления.

Ввод в эксплуатацию параллельных существующим новых направлений железнодорожных веток позволит сократить интервалы между электричками в часы - пик до нескольких минут, что сравнимо со временем ожидания поездов на МЦК.

Кроме того, на привокзальных территориях планируется построить транспортно-пересадочные узлы. Проект рассчитан на оптимизацию потоков жителей, которые едут в центр города. В будущем ввод в эксплуатацию новых



железнодорожных направлений позволит снизить возрастающую ежегодно нагрузку на Киевское направление, планы по реконструкции которого также были анонсированы правительством Москвы. Реализация подобных проектов потребует значительных средств не только на строительство

самых вокзалов, новых станций, но также подъездных путей, поэтому сроки проектирования и строительства пока не озвучиваются.

Также ввод новых вокзалов в эксплуатацию позволит создать дополнительные рабочие места на территории Новой Москвы.

ПАРКИ НОВОЙ МОСКВЫ

Благоприятная экологическая обстановка является одним из ключевых факторов принятия решения о покупке квартиры в Новой Москве. Перечень территорий, на которых могут

появиться новые парки, сформирован по предложениям муниципальных образований.

При этом в территориальных схемах зарезервированы площади под 90 пар-

ков разной направленности, занимающие площадь около 12 тыс. га. Чтобы новые парки не превратились в множество однотипных «зеленых зон», для каждой территории будет разработана собственная концепция развития: появятся прогулочные, оздоровительные, историко-культурные, детские и спортивные парки и даже археологический, зоологический и сельскохозяйственный. Тематические парки скорее подойдут для отдыха в выходные дни, а для любителей экстремальных видов спорта обустроят зеленые зоны вдали от жилых кварталов. К настоящему времени 5 парков уже открыты для свободного посещения: «Красная Пахра», «Сосны», «70-летия Победы», «Ручеек», «Парк Победы». Таким образом, будет соблюден один из базовых принципов развития Новой Москвы – создание комфортной городской среды с жилыми и офисными зданиями, социальной инфраструктурой и парками.



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

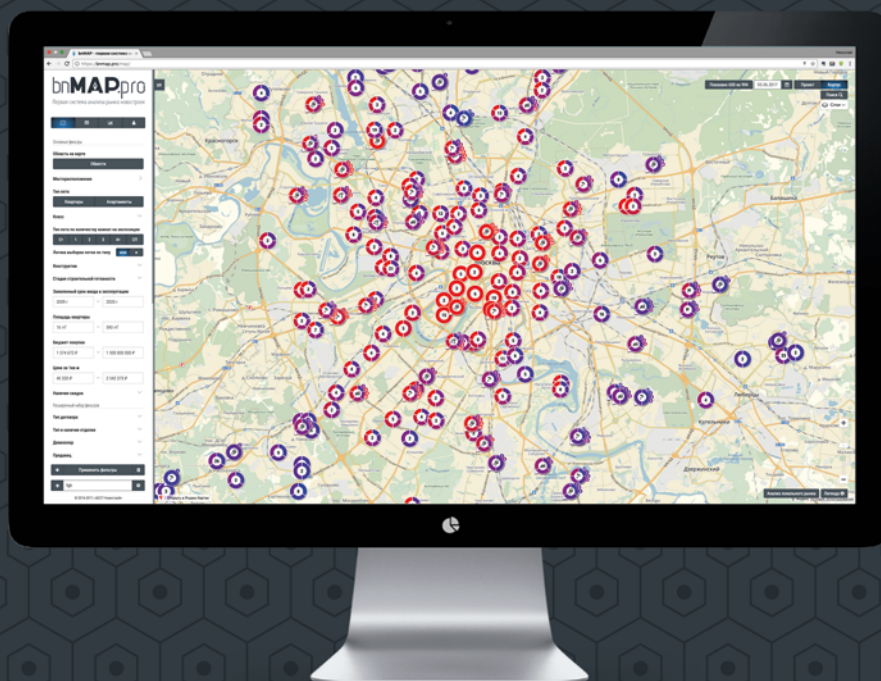
Этажность: 9-17 этажей

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 | (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