



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам января 2016 г. предложение первичного рынка жилья бизнес- и премиум-класса в г. Москве было представлено 133 корпусами в рамках реализации 76 проектов.

В течение месяца были завершены продажи по 2 построенным/сданным корпусам в реализуемых сегодня проектах – Wellton park-Золотая миля и Union park.

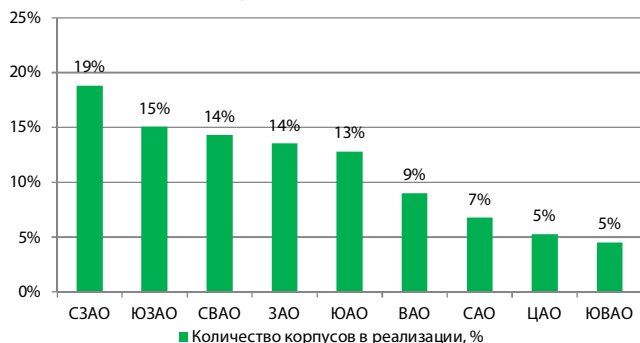
Высокая активность выхода новых проектов, наблюдаемая в течение всего 2015 г., не нашла своего продолжения в январе 2016 г. На первичный рынок жилья вышел только один новый жилой комплекс бизнес-класса «Дом на Душинской» от компании «Желдорипотека», расположенный в ЮВАО. Также были начаты продажи квартир в новом корпусе ЖК «Хорошевский», в рамках которого будет построено несколько жилых корпусов.

Однако, несмотря на то, что объем предложения по количеству корпусов остался на прежнем уровне, количество выставленных на продажу квартир в январе 2016 г. выросло на 2%, сохранив высокий уровень конкуренции на рынке. Данное обстоятельство, а также ожидание снижения покупательской активности, связанное с длительными новогодними праздниками, подтолкнуло застройщиков к решению о продлении новогодних акций и скидок. Практически по всем жилым комплексам бизнес- и премиум-класса была возможность приобрести квартиру с дисконтом до 5-10%.

В распределении предложения по округам СЗАО сохраняет лидирующую позицию, занимая 19% рынка. Основное строительство объектов бизнес- и премиум-класса ведется преимущественно в западных районах города (СЗАО, ЮЗАО и ЗАО), а также в СВАО и ЮАО. Здесь же сконцентрирован и основной объем предложения, в совокупности составляющий 74% от общего количества корпусов в продаже.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА КОРПУСОВ

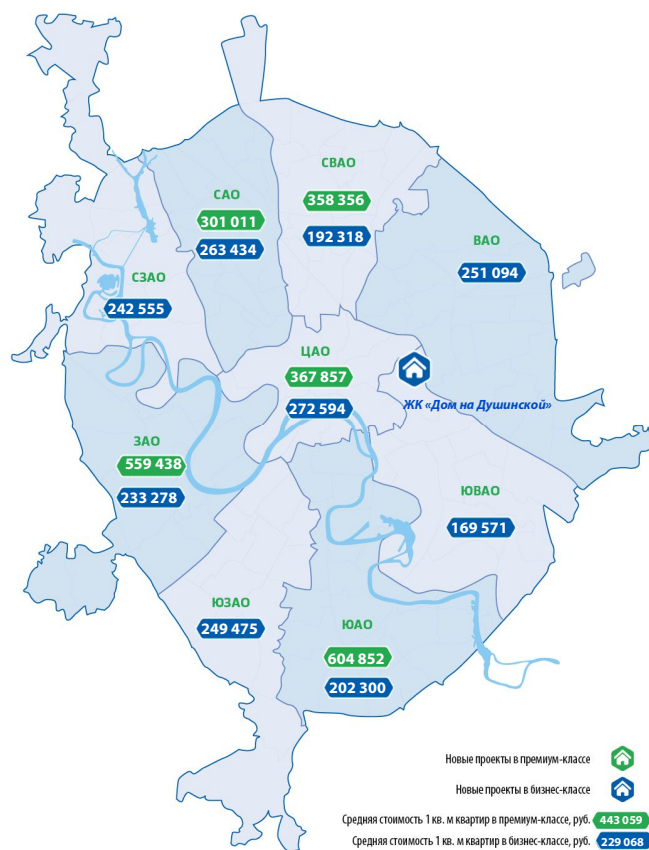
Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЖК «Донской Олимп»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ, ЯНВАРЬ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Дом на Душинской»	ЮВАО, Душинская ул., вл. 16	«Желдорипотека»	бизнес	январь 2016 г.
«Байконур»	ЮАО, Орджоникидзе ул., вл. 13/2	«Восток Девелопмент»	бизнес	декабрь 2015 г.
«Марьино роща»	СВАО, 1-й пр-д Марьиной Рощи, вл. 2	«Мангазея Девелопмент»	бизнес	декабрь 2015 г.
«Вересаева, 11»	ЗАО, Вересаева ул., д. 11	«Вересаева Плюс»	премиум	ноябрь 2015 г.
«Родной город. Каховская»	СЗАО, Щукино	«РГ-Девелопмент»	бизнес	ноябрь 2015 г.
«Родной город. Октябрьское поле»	ЮЗАО, Зюзино	«РГ-Девелопмент»	бизнес	ноябрь 2015 г.
«Изумрудная 24»	СВАО, Изумрудная ул., д. 24	«Изумрудная»	бизнес	ноябрь 2015 г.
«Лица»	САО, Хорошевское шоссе, вл. 38	Capital Group	бизнес	ноябрь 2015 г.
«Штат 18»	ВАО, Новокосинская ул., вл. 18	Capital Group	бизнес	октябрь 2015 г.
Vander Park	ЗАО, Рублевское шоссе, вл. 101-105	«ПИК»	бизнес	октябрь 2015 г.
«Символ»	ЮВАО, Золоторожский Вал ул., вл. 11	«Донстрой»	бизнес	октябрь 2015 г.
«Суббота»	САО, Верхняя ул., вл. 34	«Донстрой»	премиум	октябрь 2015 г.

ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По состоянию на конец января 2016 г. средняя цена предложения в новостройках бизнес-класса составила 229 068 руб. за кв. м (-1% относительно декабря 2015 г.), уровень цен в премиум-классе снизился на 2% за месяц и составил 443 059 руб. за кв. м.

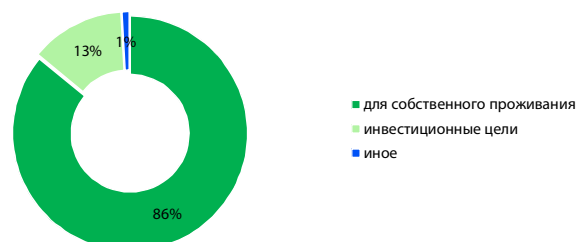
Отрицательная ценовая динамика обусловлена, главным образом, изменением структуры предложения. Тем не менее в условиях высоких показателей объемов и разнообразия предложений на рынке, а следовательно, и усиления конкуренции, отдельные застройщики вынуждены прибегать к снижению цен в своих проектах. Так, например, в январе 2016 г. цены на квартиры в ЖК «Триколор» были снижены на 10%. Однако стоит отметить, что подобная практика не носит массового характера. В подавляющем большинстве реализуемых на рынке проектов ценовых изменений отмечено не было.

В условиях необходимости стимулирования спроса в первый месяц года, когда уровень покупательской активности традиционно снижается, застройщиками было принято решение о продлении новогодних акций и скидок. По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», актуальность предоставления особых условий при покупке жилья сохранится в ближайшее время. Поддерживать заинтересованность покупателей в приобретении жилой недвижимости пока остается острой необходимостью в сложившихся экономических условиях. И при широком выборе и разнообразии предложений на рынке покупатели имеют возможность получить дисконт или особые условия приобретения жилья.



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



При этом необходимо отметить, что квартиры бизнес- и премиум-класса в большинстве случаев в январе 2016 г. приобретались для собственного проживания (86% от общего количество поступивших заявок).

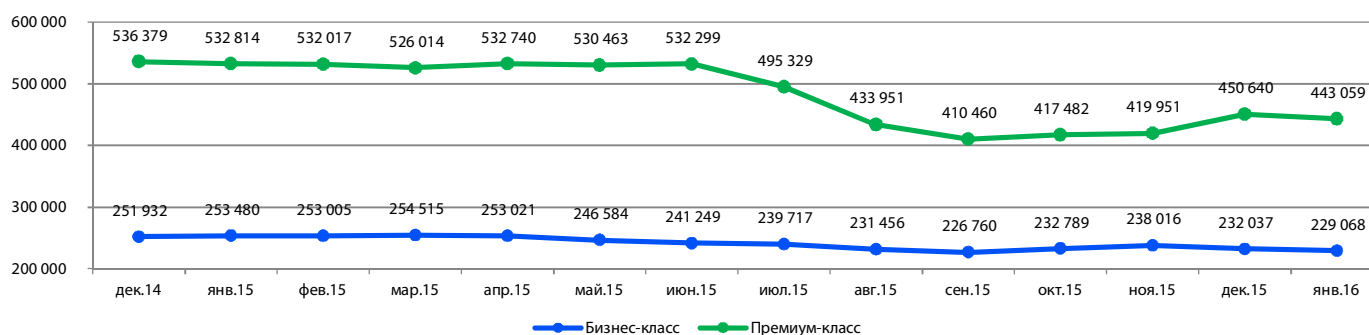
В то же время, несмотря на то, что новые проекты, выходящие на рынок, зачастую предлагают весьма привлекательные цены, покупателей, приобретающих жилье в инвестиционных целях, становится все меньше, в январе 2016 г. на их долю пришлось 13% от общего объема спроса.

Очевидно, что в сложившихся условиях ценовой рост на первичном рынке жилья бизнес- и премиум-класса маловероятен. Скорее всего, в ближайшей перспективе цены останутся на прежнем уровне, а предложения по индивидуальным условиям приобретения квартир, а также различные акции будут иметь продолжение, что позволит поддержать спрос в дальнейшем.

НАЗВАНИЕ ЖК (ПРЕМИУМ-КЛАСС)	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Снегири-Эко», ЗАО	до 1 146 240	до 302 378 000
Barkli Residence, ЮАО	до 851 139	до 215 525 500
«Английский квартал», ЦАО	до 750 000	до 216 600 000
«Долина Сетунь», ЗАО	до 637 270	до 181 686 000
Redside, ЦАО	до 560 000	до 148 750 000
НАЗВАНИЕ ЖК (БИЗНЕС-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Штат 18», БАО	от 120 000	от 3 500 000
«Символ», ЮВАО	от 135 000	от 4 774 000
«Невский», САО	от 170 000	от 5 236 000
Vander Park, ЗАО	от 218 500	от 5 466 000
Wellton Park, СЗАО	от 172 000	от 5 500 000

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ЛАЙНЕР»

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

Девелопер: «Интеко»

Этажность: 13 – 15 этажей

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

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



ЖК «ДОНСКОЙ ОЛИМП»

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

Девелопер: «ЛСР. Недвижимость - Москва»

Этажность: 8 – 18 этажей

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

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



ЖК «ЯСНЫЙ»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 15 – 19 этажей

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

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



ЖК «ЦАРИЦЫНО-2»

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

Девелопер: «Московский комбинат хлебопродуктов»

Этажность: 15 – 22 этажа

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

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



МФК «ВОДНЫЙ»

Адрес: г. Москва, САО, Кронштадский бульвар ул. (м. Водный стадион)

Девелопер: MR Group

Этажность: 26 этажей

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

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

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018»

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

Девелопер: «ИФД Капиталъ»

Этажность: 13 – 19 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 39,6 – 100,3 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: проект комплексного освоения территории площадью 160 га на берегу Москвы-реки, в рамках которого планируется возвести более 1 млн кв. м недвижимости: торгово-развлекательный центр, спортивный кластер и социальные объекты, в том числе 715 тыс. кв. м жилья.



ЖК «МАЯК»

Адрес: г. Химки, ул. Кудрявцева, д. 10 (2 км от МКАД, 7 мин пешком до ж/д ст. «Химки»)

Девелопер: «Маяк»

Этажность: 17 – 29 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 49,6 – 159,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: проект на берегу канала им. Москвы с собственным доступом к воде, набережной и социальной инфраструктурой, расположенный в окружении зеленых зон, недалеко от парка им. Льва Толстого.



ЖК «ФИЛИ ГРАД»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Береговой проезд, вл. 5 (м. Фили)

Девелопер: MR Group

Этажность: 15 – 31 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 35,8 – 124,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: масштабный проект, продуманная концепция которого предоставляет все возможности для комфортного проживания, работы и проведения свободного времени. МФК объединяет в себе зону деловой активности, жилую и досуговую составляющие.



ЖК «МИЧУРИНО-ЗАПАД»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Большая Очаковская ул., вл. 44, (м. Юго-Западная, открытие м. Очаково в IV кв. 2016 г.)

Девелопер: Forum Properties

Этажность: 23-24 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 35 – 77 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: проект с комплексным благоустройством придомовой территории в экологически чистом и престижном районе включает создание: огороженной территории, мини-парка, площадок для спорта и отдыха.



ЖК «НЕКРАСОВКА»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Некрасовка. Открытие м. Некрасовка в 2016 г.

Девелопер: КП «Управление гражданского строительства»

Этажность: 17 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 35 – 100 кв. м / 1, 2, 3

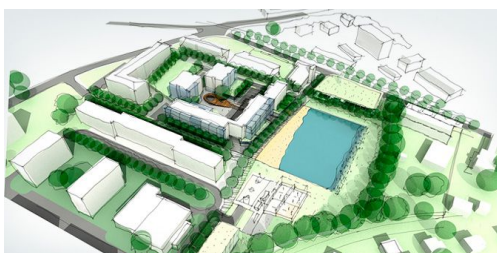
Описание проекта: все дома построены и готовы к заселению, квартиры с отделкой и сантехникой. В рамках микрорайона планируется строительство объектов социального, культурного, транспортного и спортивного назначения, качественное благоустройство территории.

УСЛУГИ КОМПАНИИ



Компания «БЕСТ-Новострой» предлагает Вашему вниманию ежеквартальные обзоры рынка жилой и коммерческой недвижимости. Ведение и регулярное обновление баз данных, выполняемое сотрудниками нашей компании, позволяет предоставлять Вам самую актуальную и достоверную информацию о рынке недвижимости всех сегментов:

- ◆ Анализ рынка недвижимости
- ◆ Мониторинг цен на рынке недвижимости
- ◆ Экспресс-оценка рынка
- ◆ Обзоры рынка недвижимости
- ◆ Абонентское сопровождение



Компания «БЕСТ-Новострой» является профессиональным участником рынка недвижимости московского региона и оказывает полный спектр услуг комплексного сопровождения проекта от разработки концепции до реализации площадей конечному покупателю:

- ◆ Анализ наилучшего использования земельного участка (best use)
- ◆ Разработка концепции проекта комплексного освоения территорий
- ◆ Разработки концепции жилого комплекса/апартаментов
- ◆ Разработка концепции бизнес-центра
- ◆ Разработка концепции торгового центра
- ◆ Разработка концепции многофункционального комплекса (МФК)
- ◆ Разработка концепции коттеджного поселка
- ◆ Экспресс-анализ проекта, участка



Компания «БЕСТ-Новострой» готова помочь Вам оценить рыночную стоимость объекта, провести аудит уже разработанного проекта, привлечь финансирование, а также дать рекомендации по повышению ликвидности:

- ◆ Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости
- ◆ Оценка экономической эффективности проекта
- ◆ Аудит проекта
- ◆ Ценообразование проекта
- ◆ Финансовое моделирование
- ◆ Привлечение финансирования

КОНТАКТЫ

**В СЛУЧАЕ ВАШЕЙ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ
МЫ ГОТОВЫ ОТВЕТИТЬ НА ЛЮБЫЕ ВОЗНИКШИЕ ВОПРОСЫ,
ПРЕДОСТАВИТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ
И ПРОВЕСТИ ВСТРЕЧУ В УДОБНОЕ ДЛЯ ВАС ВРЕМЯ!**

(495) 213-99-59

м. Арбатская, Кропоткинская
Филипповский переулок д. 8, стр. 1
consulting@best-novostroy.ru

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ГЕОИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ BNMAP



ВХОД →

ВСЕ НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ

от 2200

БЮДЖЕТ ПОКУПКИ

от 1.5 МЛН РУБ.
до 2,42 МЛРД РУБ.

ПЛОЩАДЬ ЛОТОВ

от 30 КВ. М
до 660 КВ. М

МОЩНЫЙ ИНСТРУМЕНТ МОНИТОРИНГА И АНАЛИЗА



удобный подбор по карте



подробные параметры выбора



аналитические таблицы

СИСТЕМА **BNMAP**

BNMAP разработана для участников рынка жилой недвижимости – она дает доступ к мощному профессиональному инструменту мониторинга и анализа, который позволяет:

- Получить доступ к оперативной и легитимной информации о новостройках
- Провести глубинный анализ всех параметров проектов
- Автоматизировать анализ географических или факторных сегментов рынка
- Реализовать индивидуальный подход к проведению анализа и мониторинга

BNMAP – это Ваш личный аналитик, который предоставляет самую свежую и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и помогает принять правильное решение.



ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ НАСТРОЙКИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

BNMAP предоставляет возможность для каждого клиента системы построить анализ и мониторинг рынка по собственным шаблонам. Если Ваши требования выходят за рамки возможностей, заложенных в системе по умолчанию, Вы сможете реализовать собственный уникальный метод и сохранить его в своем профиле.



АВТОМАТИЗИ- РОВАННЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА

В интеллектуальной среде **BNMAP** впервые среди геоинформационных систем реализована возможность автоматизировать анализ различных сегментов рынка недвижимости, что позволит создать полностью независимый взгляд на ситуацию и повысить эффективность принятия решений.



АРХИТЕКТУРНЫЕ
КОНЦЕПЦИИ



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
ПЛАНИРОВАНИЕ



АРХИТЕКТУРНЫЙ
КОНСАЛТИНГ



1 230 000

СПРОЕКТИРОВАННЫХ
КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ

BIM
D'OR