



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ

III КВАРТАЛ 2015 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за III квартал 2015 г., который подготовлен для вас в рамках уникальной инновационной программы «БЕСТ-Сервис 24/7», реализуемой нашей компанией.

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

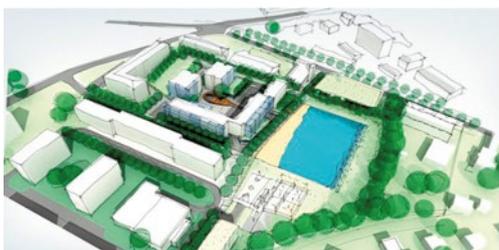
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

УСЛУГИ КОМПАНИИ



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

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



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

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



Компания «БЕСТ-Новострой» готова помочь вам оценить рыночную стоимость объекта, дать рекомендации по повышению его ликвидности:

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

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

ИТОГИ III КВАРТАЛА 2015 Г.

16 ПРОЕКТОВ

14/2

КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

929 350 руб. (+5%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

410 460 руб. (-8%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

226 760 руб. (-6%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

149 650 руб. (-4%)*

ЭКОНОМКЛАСС

149 140 руб. (-3%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

679 700 руб. (+8%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

245 700 руб. (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

140 100 руб. (-0,4%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

137 470 руб. (+3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

93 350 руб. (-2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

114 100 руб. (-1%)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Новая Москва. В течение III квартала 2015 г. на рынок жилой недвижимости Новой Москвы вышло 2 новых проекта комфорт-класса. Рост предложения происходил преимущественно за счет выхода новых корпусов в уже реализующихся проектах. По итогам III квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости Новой Москвы составил порядка 8 100 шт., или 469 тыс. кв. м.

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

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам III квартала 2015 г. на первичном рынке массового жилья в продаже находилось 33 проекта в общей сложности на 87 корпусов. Объем первичного рынка составил порядка 10 000 квартир общей площадью более 580 000 кв. м.

В результате открытия продаж в 8 новых проектах в течение III квартала 2015 г. объем первичного предложения квартир в продаже увеличился на 69% исключительно за счет новостроек комфорт-класса. В рамках освоения промышленных территорий началась реализация таких масштабных проектов, как ЖК SREDA (общая площадь 763 000 кв. м) и ЖК «Петр I» (общая площадь 250 000 кв. м), завершить которые под силу лишь опытным игрокам рынка недвижимости. В данном случае мы наблюдаем, как свои позиции укрепляют компании, которые ранее не пробовали свои силы в сегменте массового жилья г. Москвы: Группа ПСН и компания «Мортон».

По итогам отчетного периода консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают снижение средней цены квадратного метра в массовом сегменте на 4% до 149 635 руб. Основной причиной ценовой коррекции является поступ-

ление в продажу новых проектов, находящихся на начальных стадиях строительства или где строительство еще не начато. Средний показатель стоимости квадратного метра квартир комфорт-класса снизился ко II кварталу 2015 г. на 4% и составил 149 648 руб. Идентичность показателей стоимости квадратного метра по рынку в целом и в сегменте новостроек комфорт-класса связана с тем, что 97% первичного предложения приходится на квартиры комфорт-класса. В сегменте экономкласса средний показатель стоимости квадратного метра снизился за аналогичный период на 3,1% до 149 143 руб.

Стоит отметить, что прогнозы специалистов компании «БЕСТ-Новострой», касающиеся развития рынка массового жилья в III квартале 2015 г., сбылись, а именно: вопреки сложившимся экономическим усло-

виям обвала рынка не произошло. Несомненно, значительную поддержку рынку оказывает действующая государственная программа льготной ипотеки. Однако застройщики также прилагают все усилия, чтобы сформировать среду, способствующую развитию рынка. Это касается в том числе и финансовых условий сделки. Компании максимально лояльно относятся к потенциальным покупателям и готовы идти им навстречу. Получила свое развитие тенденция перевода апарт-ментов в квартиры. Продажи квартир открылись в корпусах с апартаментами в МФК «Савеловский Сити» и в МФК «Фили Град».

До конца 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают открытия продаж еще в ряде жилых проектов, а также стабильности ценовой конъюнктуры при отсутствии экономических потрясений.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

В течение III квартала 2015 г. на столичный рынок новостроек комфорт-класса вышло сразу 8 новых проектов. Помимо этого открылись продажи квартир в корпусах 1Б, 2А, 2Б и 2В МФК «Фили Град» и в корпусе В1 МФК «Савеловский Сити», где ранее в продаже были только апартаменты. Наиболее масштабным среди новых проектов является ЖК SREDA общей площадью 763 000 кв. м, из которых жилье займет 295 000 кв. м. Девелопе-

ром проекта, реализующегося на территории промзоны Грайворонovo, выступает Группа ПСН.

В отчетном периоде компания «Мортон» открыла продажи в своем самом крупном столичном проекте ЖК «Петр I» (ЮВАО), общая площадь которого составит 250 000 кв. м.

Также стоит отметить ЖК «Город» общей площадью 200 000 кв. м. Проект также расположен в CAO, на ул. 800-летия Москвы. Застройщиком высту-

пает компания «Град Инвест». Отличительной чертой расположения жилого комплекса является пешеходная доступность Дмитровского парка и Ангарских прудов. Компания ПИК в течение III квартала 2015 г. вывела на рынок сразу 4 новых проекта: 3 из них расположены в ЗАО и 1 – в ЮАО.

Таким образом, по итогам III квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже превысил 10 000 шт., а их прирост к предыдущему кварталу составил 69%.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Ельнинская 14Б»	Комфорт	ПИК	III квартал 2015 г.
«Маршала Захарова 7»	Комфорт	ПИК	III квартал 2015 г.
«Мещерский лес»	Комфорт	ПИК	III квартал 2015 г.
«Ярцевская 24»	Комфорт	ПИК	III квартал 2015 г.
«Савеловский Сити», В1	Комфорт	MR Group	III квартал 2015 г.
«Фили Град»	Комфорт	MR Group	III квартал 2015 г.
SREDA	Комфорт	Группа ПСН	III квартал 2015 г.
«Город»	Комфорт	«Град Инвест»	III квартал 2015 г.
«Петр I»	Комфорт	«Мортон»	III квартал 2015 г.
«Потапово-Lite»	Комфорт	«Новая Земля»	III квартал 2015 г.

Несмотря на то что в распределении по-прежнему лидирует ЮАО, по сравнению с предыдущим кварталом его доля сократилась на 13 п. п. с 43 до 30%. Перераспределение общего объема предложения произошло благодаря поступлению в продажу новых масштабных проектов.

Так, доля ЮБАО по сравнению со II кварталом 2015 г. увеличилась на 18,5 п. п. за счет открытия продаж в ЖК «Петр I» и ЖК SREDA. В результате ЮБАО переместился с предпоследнего места в рейтинге округов, которое он занимал на протяжении долгого времени. Третье место рейтинга, как и в предыдущем квартале, занимает ЮЗАО. Его доля по итогам III квартала 2015 г. составила 14% (прирост 4 п. п. ко II кварталу 2015 г.). Увеличение объема предложения в ЮЗАО в отчетном периоде связано с поступлением в продажу 3-го корпуса в ЖК «Эталон-Сити» и малоэтажного ЖК «Потапово-Lite».

Количество корпусов в ЗАО по сравнению с предыдущим кварталом вы-



росло почти в 2 раза до 17 шт., в рамках которых реализуется 10% от общего объема предложения. В течение III квартала 2015 г. в данном округе открылись продажи в 3 новых проектах компании ПИК: ЖК «Мещерский лес», ЖК «Ярцевская 24», ЖК «Ельнинская 14Б»

Также стоит отметить выход нового объема квартир в рамках МФК «Фили Град». В CAO, где во II квартале 2015 г. в продажу поступили квартиры в МФК «Водный», в отчетном периоде открылись продажи в ЖК «Город». В результате доля округа увеличилась на 7,4 п. п. с начала 2015 г. и по итогам III квартала 2015 г. составила 8%.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



В качестве отличительной особенности III квартала 2015 г. необходимо отметить значительное увеличение доли квартир в проектах, где строительство не начато. По сравнению с предыдущим кварталом она выросла в 6,5 раз и по итогам III квартала 2015 г. составила 20%. На 11 п. п. снизилась доля квартир в проектах на начальных стадиях строительства: с 37% во II квартале 2015 г. до 26% в III квартале 2015 г. Тогда как доля корпусов на начальных стадиях строительства снизилась лишь на 2 п. п. до 20%. Сложившаяся ситуация связана с высоким спросом на квартиры в объектах на начальных стадиях строительства.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



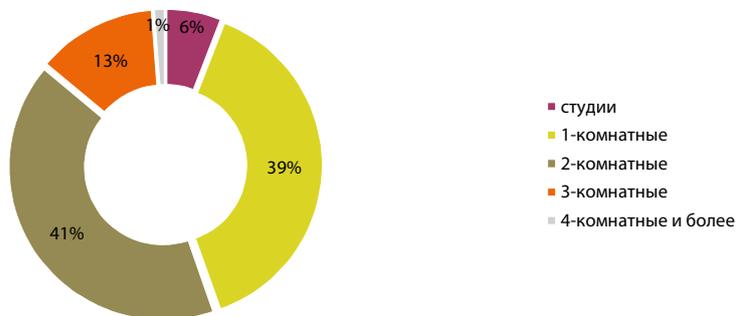
Внешний круг – по количеству квартир в реализации, %
Внутренний круг – по количеству корпусов в реализации, %

По итогам III квартала 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают увеличение доли студий на 4 п. п. по сравнению со II кварталом 2015 г. В результате доля квартир-студий составила 6% от общего объема предложения. Это произошло за счет поступления в продажу новых проектов, в рамках которых представлены студии: ЖК SREDA, ЖК «Петр I», ЖК «Ярцевская 24», ЖК «Маршала Захарова 7», ЖК «Мещерский лес».

По итогам отчетного периода на 2 п. п. сократилась доля 1-комнатных квартир, составив 39% от общего объема предложения. Доля 2-комнатных квартир по сравнению с предыдущим кварталом также сократилась на 2 п. п. и составила 41%. Доля 3-комнатных квартир, напротив, выросла на 1 п. п. и составила 13% от общего объема предложения. Доля квартир с 4 и более комнатами по

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



сравнению с предыдущим кварталом не претерпела изменений: 1% от общего объема предложения.

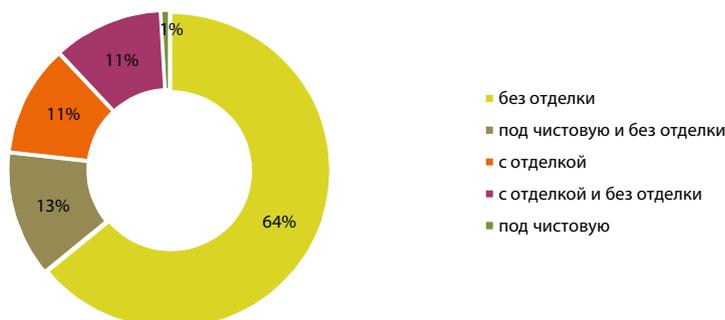
Стоит отметить, что практически во всех новых проектах, вышедших на рынок в течение III квартала 2015 г., предлагаются квартиры без отделки.

Только в ЖК «Ярцевская 24» один из корпусов предлагается с отделкой.

Таким образом, по итогам III квартала 2015 г. на московском рынке новостроек комфорт- и экономкласса преобладают квартиры, реализуемые застройщиками без отделки: 64% от общего количества квартир. Предложение квартир без какой-либо отделки позволяет застройщикам устанавливать минимальные бюджеты предложения. На текущий момент времени средняя стоимость квадратного метра жилья без отделки составляет 156 530 руб., тогда как квадратный метр жилья с отделкой стоит в среднем 170 000 руб., что на 8,6% дороже. Квартиры, где выполнена отделка, занимают лишь 11% от общего объема предложения. Такие варианты можно приобрести в ЖК «Загорье», ЖК «Варшавское шоссе 141», ЖК «Life-Митинская Есopark».

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам III квартала 2015 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке комфорт- и экономкласса в Москве по сравнению со II кварталом 2015 г. снизилась на 4% и составила 149 635 руб. Снижение произошло за счет поступления в продажу в течение отчетного периода значительного количества новых проектов, где строительство либо не начато, либо находится на начальном этапе, и цена квадратного метра, соответственно, минимальная. В сегменте комфорт-класса средняя стоимость квадратного метра снизилась на 4%, составив 149 648 руб. В сегменте экономкласса данный показатель снизился до 149 143 руб., на 3,1% по сравнению с предыдущим кварталом.



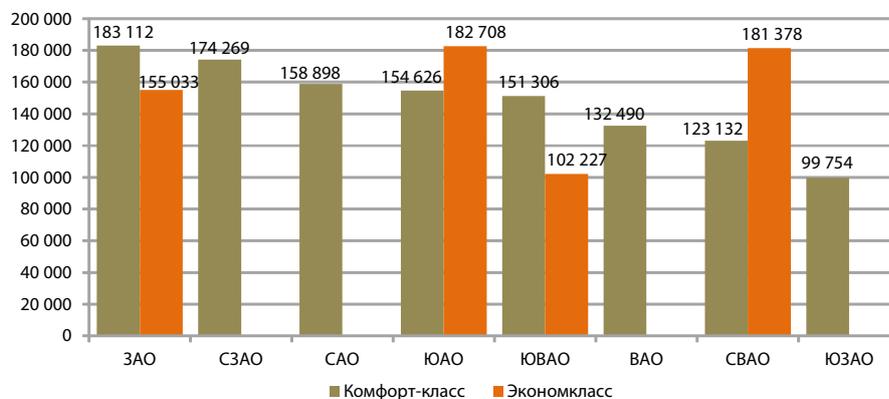
В результате увеличения объема первичного предложения на 69% в течение III квартала 2015 г. рейтинг округов по средней стоимости квадратного метра жилья в новостройках комфорт-класса возглавил ЗАО, где данный показатель составил 183 112 руб. ЮВАО, который был лидером во II квартале 2015 г., в отчетном квартале переместился на 5-е место благодаря открытию продаж в таких крупных проектах, как ЖК SREDA (общая площадь проекта 763 000 кв. м) и ЖК «Петр I» (общая площадь проекта 250 000 кв. м). Средняя цена квадратного метра в комфорт-классе здесь снизилась по сравнению со II кварталом 2015 г. на 28,8% до 151 306 руб.

На второе место по итогам III квартала 2015 г. переместился СЗАО, который по итогам предыдущего квартала находился на 4-м месте. Изменение средней цены квадратного метра ко II кварталу 2015 г. составило менее 1%. По итогам отчетного периода средний показатель стоимости квадратного метра находился на уровне 174 269 руб.

Третье место рейтинга по-прежнему занимает CAO, где средняя цена квадратного метра по итогам отчетного периода составила 158 898 руб.

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ратного метра по итогам отчетного периода составила 158 898 руб.

Наиболее низкая стоимость квадратного метра в сегменте комфорт-класса по итогам отчетного периода зафиксирована в СВАО (123 132 руб.) и ЮЗАО (99 754 руб.). В СВАО экспонируются 2 корпуса в рамках мкр. «Северный», который расположен за границами МКАД и, соответственно, характеризуется невысокой ценой квадратного метра. В ЮЗАО в

течение III квартала 2015 г. стартовали продажи в 3-м корпусе ЖК «Эталон-Сити», который находится на начальном этапе строительства.

В экономклассе по стоимости квадратного метра по итогам отчетного периода лидируют ЮАО (182 708 руб.) и СВАО (181 378 руб.). Высокий показатель в СВАО обусловлен реализацией в округе ЖК «Чертаново Северное», который находится на завершающих стадиях строительства. В ЮАО экспонируется введенный в эксплуатацию ЖК «Жилой дом МПИ». Наиболее низкая цена квадратного метра в сегменте экономкласса зафиксирована в ЮВАО (102 227 руб.), где в продаже находится только ЖК «Некрасовка».

В распределении средней стоимости квартир в зависимости от количества комнат стоит отметить увеличение средней стоимости квадратного метра студий к предыдущему кварталу на 12,2% до 152 428 руб. Одной из причин роста показателя является уменьшение средней площади квартиры-студии с 33 до 30 кв. м.

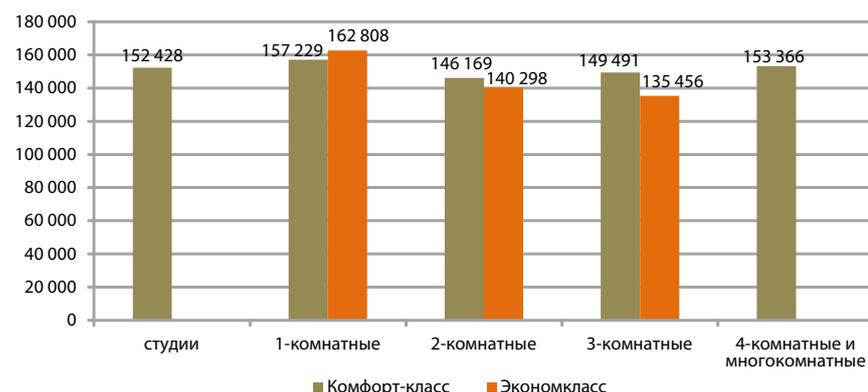
По всем остальным типам квартир специалисты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают отрицательную коррекцию стоимости квадратного метра, как в сегменте комфорт-класса, так и в сегменте экономкласса. В комфорт-классе это связано с поступлением в продажу значительного объема квартир в проектах на начальных этапах реализации. В экономклассе снижение показателя связано с открытием в III квартале 2015 г. продаж в новых корпусах ЖК «Некрасовка», где зафиксирована более низкая цена квадратного метра на фоне общей стабилизации уровня средних цен в других объектах экономкласса.

НАЗВАНИЕ ЖК (КОМФОРТ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Мещерский лес», ЗАО	2 899 000	8 289 000
SREDA, ЮВАО	2 974 771	11 885 250
Мкр. «Северный», СВАО	3 377 000	8 026 200
«Петр I», ЮВАО	3 612 800	10 949 900

НАЗВАНИЕ ЖК (ЭКОНОМКЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Некрасовка», ЮВАО	3 447 200	7 685 060
«Мичурино-Запад», ЗАО	6 130 020	11 232 270
«Чертаново-Северное», ЮАО	7 668 000	13 927 700
«Нагатинно-Садовники», ЮАО	7 735 580	11 207 340

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР 1 КВ. М ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В III КВАРТАЛЕ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в комфорт-классе



Новые проекты в экономклассе



Средняя стоимость 1 кв. м квартир в комфорт-классе, руб. 149 648

Средняя стоимость 1 кв. м квартир в экономклассе, руб. 149 143

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

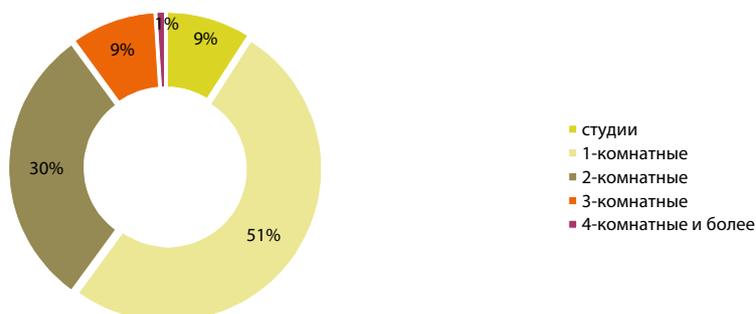
В течение III квартала 2015 г. экономическая ситуация в стране продолжала оставаться нестабильной. На фоне девальвации рубля ЦБ РФ снова понизил ключевую ставку, которая по итогам III квартала 2015 г. составила 11%.

На первичном рынке массового жилья застройщики стимулируют спрос за счет акций и скидок, которые утратили сезонность и стали предлагаться на постоянной основе. Рынок массового жилья стал рынком покупателя. В июле 2015 г. прошла беспрецедентная акция-распродажа Black Friday Real Estate, которая длилась 3 дня. В течение этого периода любой желающий мог забронировать или сразу приобрести квартиру, апартаменты, таунхаус, коттедж, участок. В рамках данной акции скидка на квартиру могла достигать 30%. В акции приняли участие такие комплексы комфорт-класса, как ЖК «Город на реке Тушино - 2018», ЖК «Вершино», ЖК «Белый парк - 2». Таким образом, застройщики используют все доступные маркетинговые инструменты для стимуляции спроса.

В проектах комфорт-класса увеличивается разнообразие фасадов, планировок, видов отделки. Качество проектов продолжает расти, в том числе за счет ужесточения конкуренции. Стремительно растет число объектов, в рамках которых реализуются студии: с начала 2015 г. их количество выросло в 2 раза. Рост предложения квартир небольших площадей с небольшими бюджетами расширяет потребительскую аудиторию, которая может позволить себе приобретение квартиры. По итогам III квартала 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают увеличение спроса на сту-

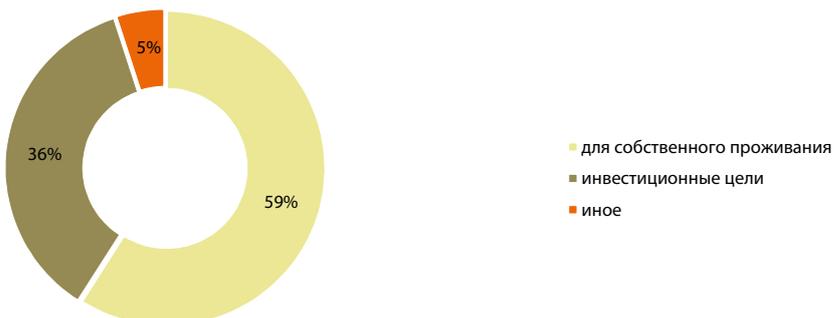
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



дии. Их доля выросла на 1 п. п. к предыдущему кварталу и составила 9% от общего количества заявок. Доля 1-комнатных квартир увеличилась на 2 п. п. за аналогичный период и по итогам отчетного периода составила более половины от общего количества заявок, 51%. Востребованность 2-комнатных квартир снизилась незначительно, на 1 п. п., до 30% заявок. Интерес к квартирам с 3, 4 и более

комнатами остался стабильным: 9% и 1% спроса соответственно.

В распределении спроса на квартиры в зависимости от целей приобретения 59% заявок приходится на долю квартир, приобретаемых для собственного проживания. Доля квартир, являющихся инструментом инвестиций, составила 36% от общего количества заявок. На 1 п. п. к предыдущему кварталу снизилась доля квартир, приобретаемых для иных целей: она составила 5% от общего количества заявок.

Стоит отметить, что прогнозы специалистов компании «БЕСТ-Новострой», сделанные в I полугодии 2015 г. о развитии рынка массового жилья в столице, оправдались. Рынок продолжает расти, несмотря на кризис. Увеличение объема первичного предложения на 220 000 кв. м по итогам III квартала 2015 г. (+64,8% ко II кварталу 2015 г.) показывает, насколько велик потенциал рынка, а также свидетельствует об уверенности застройщиков в наличии достаточного спроса.



ЖК «Мещерский лес»

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ЛАЙНЕР»

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

Девелопер: «Интеко»

Этажность: 13–15 этажей

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

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



ЖК «ДОНСКОЙ ОЛИМП»

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

Девелопер: «ЛСР. Недвижимость - Москва»

Этажность: 8–18 этажей

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

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



ЖК «ЯСНЫЙ»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 15–19 этажей

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

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



ЖК «ЦАРИЦЫНО-2»

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

Девелопер: «Московский комбинат хлебопродуктов»

Этажность: 15–22 этажа

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

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



ЖК «ВОДНЫЙ»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 26 этажей

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

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

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО – 2018»

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

Девелопер: «ИФД Капиталъ»

Этажность: 13–19 этажей

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

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



ЖК «МАЯК»

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

Девелопер: «Маяк»

Этажность: 17–29 этажей

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

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



ЖК «ФИЛИ ГРАД»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 15–31 этажей

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

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



ЖК «МИЧУРИНО-ЗАПАД»

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

Девелопер: Forum Properties

Этажность: 23-24 этажа

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

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



ЖК «НЕКРАСОВКА»

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

Девелопер: КП «Управление гражданского строительства»

Этажность: 17 этажей

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

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



**ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО, ДЕРЖАСЬ
ЗА ОДИН КАНАТ, ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ
ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ ВЕРШИНУ И В
ЭТОМ ОБРЕТАЮТ СВОЮ БЛИЗОСТЬ.**

Антуан де Сент-Экзюпери

(495) 241-66-88

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU