



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы – итоги 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!

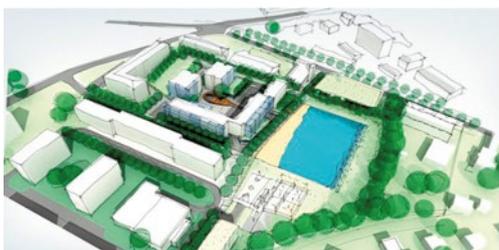
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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
- ◆ 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 2015 Г.

80 ПРОЕКТОВ**53/24/3**

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

950 674 руб. (+29%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

450 640 руб. (-16%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

232 040 руб. (-8%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

146 280 руб. (+2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

147 940 руб. (+30%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

679 460 руб. (+10%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

221 720 руб. (-12%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

137 950 руб. (+5%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

138 570 руб. (-2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

93 240 руб. (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

102 830 руб. (-7%)*

В 2015 г. на рынке жилой недвижимости Москвы произошли изменения и события, определившие дальнейшее развитие рынка покупателя. Прошедший год стал годом исключительного увеличения объемов предложения в прежних границах столицы. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране, застройщики активно выводили на рынок новые жилые комплексы, количество которых в 2015 г. превысило показатели прошлых годов – за год было выведено 80 новых проектов жилой недвижимости и апартаментов.

Вместе с тем заметной тенденцией стало более активное освоение промышленных территорий, наиболее знаковые новые проекты в настоящее время реализуются в рамках программы реновации промзон.

С активным выходом новых проектов на рынок, как правило, на начальных этапах строительной готовности, практически во всех сегментах, за исключением массового рынка, была зафиксирована отрицательная коррекция цен. Вместе с тем снижение цен наблюдалось и по отдельным проектам вследствие низкого уровня спроса – в основном в сегментах высокобюджетного жилья.

Несмотря на общее снижение покупательской активности, на рынке не произошло обвала. Программа ипотечного кредитования с господдержкой, стартовавшая в 2015 г., помогла сохранить заинтересованность покупателей к новостройкам.

Кроме того, высокая конкуренция на рынке способствовала активному предоставлению скидок и акций в течение всего года. Важно отметить, что многие новогодние акции были продлены и в январе 2016 г. Данные меры позволили стимулировать и оживить спрос на строящееся жилье.

В сложившейся экономической ситуации в стране и, как следствие, в условиях изменения уровня и структуры спроса на жилье застройщики вынуждены пересматривать планы в отношении новых проектов с учетом существующих реалий и предлагать рынку наиболее ликвидный и востребованный продукт. Благодаря появлению предложений квартир небольших размеров и квартир-студий во многих

жилых комплексах снижается минимальный бюджет покупки в «старых» границах города. При этом новые проекты, выходящие на рынок, характеризуются высокими качественными характеристиками, удачной локацией и привлекательной ценой за счет ранней стадии строительной готовности.

Для рынка апартаментов знаковой стала тенденция перевода апартаментов в квартиры. В нескольких проектах комфорт- и бизнес-класса этот процесс был успешно реализован.

Москва. В течение 2015 г. на рынок жилой недвижимости г. Москвы в «старых» границах вышли 73 новых проекта, при этом 24 из них – апартаментные комплексы, а 3 проекта представляют собой комплексы смешанного формата. Стоит отметить, что наибольшее количество новых проектов относится к эконом- и комфорт-классу (41% от общего объема нового предложения), бизнес-класс – 34%.

Таким образом, по итогам 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 24 062 шт., а апартаментов – порядка 9 932 шт.

По итогам 2015 г. объем предложения жилья в элитном классе г. Москвы составил 110 тыс. кв. м (-36%)*, в премиум-классе – 150 тыс. кв. м (+80%)*, в бизнес-классе – 676 тыс. кв. м (+75%)*, в комфорт-классе – 751 тыс. кв. м (+77%)* и в экономклассе – 36 тыс. кв. м (-23%)*.

Что касается объема предложения в сегменте апартаментов, то в элитном классе он составил 124 тыс. кв. м (-10%)*, в бизнес-классе – 381 тыс. кв. м (+38%)* и в комфорт-классе – 104 тыс. кв. м (0%)*.

Новая Москва. В течение 2015 г. на рынок жилой недвижимости Новой Москвы вышли 7 новых проектов комфорт- и бизнес-класса. По итогам 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке жилья Новой Москвы составил 9 077 шт., или 521 тыс. кв. м (+1%)*.

В перспективе при высоких объемах предложения и конкуренции на рынке консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают дальнейшую коррекцию цен, при этом покупательская активность в сложившихся экономических условиях в лучшем случае останется на прежнем уровне.

* - РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2014 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам 2015 г. на первичном рынке массового жилья были представлены предложения в 113 корпусах или в 41 проекте. В течение 2015 г. стартовали продажи в 19 новых жилых комплексах, а также начата реализация в 4 проектах с апартаментами. По сравнению с 2014 г., в течение которого в продажу поступили 7 новых проектов, в 2015 г. количество новых проектов выросло в 3 раза. По итогам 2015 г. объем предложения новостроек эконом- и комфорт-класса составил порядка 13,7 тыс. квартир общей площадью более 790 тыс. кв. м. Общий объем предложения по количеству квартир с начала года увеличился на 81%.

По итогам 2015 г. средняя цена квадратного метра выросла на 3% до 146 357 руб. В сегменте комфорт-класса средняя цена квадратного метра за год выросла до 146 280 руб. (+1,6%). В экономклассе с уходом с рынка значительного объема квартир в рамках ЖК «Некрасовка» и завершением продаж в ЖК «Некрасовка Парк», отличительной особенностью которых являлась невысокая стоимость, средний уровень рыночных цен значительно вырос. Так, по состоянию на конец 2015 г. средняя цена предложения зафиксирована на уровне 147 940 руб.

за квадратный метр, а рост за год составил 30,4%.

Подводя итоги 2015 г., можно констатировать устойчивое положение сегментов эконом- и комфорт-класса на столичном рынке жилья в текущих экономических условиях. Высокая строительная активность, а также количество вышедших на рынок новых проектов в сегменте массового жилья свидетельствуют об этом.

Стоит отметить высокое качество новых проектов в массовом сегменте жилья, вышедших на рынок в течение 2015 г. Сегодня для разработки концепции проектов активнее привлекаются международные и отечественные архитектурные бюро, в рамках программы модернизации типовой жилой застройки новые проекты обладают разнообразием и более высоким качеством отделки фасадов, расширенной планировкой и боль-

шим выбором планировочных решений.

Говоря об устойчивом положении массового сегмента, не стоит забывать и о государственной программе льготной ипотеки, которая оказала рынку значительную поддержку в 2015 г. Вместе с тем для стимулирования спроса застройщики активно предлагали скидки на приобретение жилья и запускали акции в течение всего года. Максимальный размер скидки был возможен в предновогодний период, когда дисконт на квартиру мог достигать 10-15%.

Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют дальнейшее развитие рынка массового жилья в 2016 г. благодаря появлению новых интересных проектов. При сохранении покупательской активности ожидается, что ценовая ситуация не претерпит существенных изменений.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам IV квартала 2015 г. массовый сегмент рынка первичного жилья в столице пополнился 7 новыми проектами, кроме того, были открыты продажи квартир во 2-ой очереди МФК «Фили Град».

К наиболее масштабным проектам относятся: ЖК «Домашний» общей площадью более 790 тыс. кв. м от компании ПСН и ЖК «Кварталы 21/19» общей площадью около 470 тыс. кв. м от «Предприятия МС». Данные жилые комплексы расположены в ЮВАО и

являются проектами освоения промышленных территорий.

Также в ЮВАО была начата реализация ЖК «Влюблено» от компании «Мортон», общая площадь проекта составит порядка 100 тыс. кв. м. При этом помимо квартир в рамках реализации данного проекта запланированы и апартаменты.

В IV квартале 2015 г. начата реализация еще двух проектов, в которых представлены квартиры и апартаменты. К ним относятся МФК «Ясный» и

МФК PerovSky, девелопером которых выступает компания MR Group.

Компания «Эталон Инвест» вывела на рынок новый проект общей площадью 85,5 тыс. кв. м – ЖК «Золотая Звезда». Компания ПИК пополнила портфель проектов, открыв реализацию ЖК Green Park.

Таким образом, по итогам 2015 г. объем предложения вырос на 81% и составил порядка 13 700 квартир в продаже общей площадью порядка 790 тыс. кв. м.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Влюблено»	Комфорт	«Мортон»	IV квартал 2015 г.
«Домашний»	Комфорт	ПСН	IV квартал 2015 г.
«Золотая Звезда»	Комфорт	«Эталон-Инвест»	IV квартал 2015 г.
«ФилиГрад-2»	Комфорт	MR Group	IV квартал 2015 г.
«Ясный»	Комфорт	MR Group	IV квартал 2015 г.
Green Park	Комфорт	ПИК	IV квартал 2015 г.
PerovSky	Комфорт	MR Group	IV квартал 2015 г.
«Кварталы 21/19»	Эконом	«Предприятие МС»	IV квартал 2015 г.

Увеличение объема предложения на первичном рынке массового жилья в течение 2015 г. более чем на 80% привело к перераспределению экспонируемых объемов среди округов.

Так, несмотря на то, что рейтинг округов по объему предложения по итогам IV квартала 2015 г. по-прежнему возглавляет ЮАО, его доля по сравнению с IV кварталом 2014 г. сократилась более чем в 2 раза: с 58 до 27%.

Второе место занял ЮВАО, доля которого в течение 2015 г. выросла с 9 до 24% (+15 п. п.). Объем первичного предложения здесь увеличился благодаря поступлению в продажу таких объектов, как ЖК «Кварталы 21/19», ЖК «Домашний», ЖК «Влюблено», ЖК «Петр I», ЖК SREDA.

Активный выход новых проектов в ЗАО позволил округу занять третью строчку рейтинга с долей 12% от общего объема предложения. С начала года объем предложения по количе-



ству квартир вырос более чем в 4 раза и по состоянию на конец 2015 г. составил более 1,6 тыс. квартир.

Доля СЗАО в течение 2015 г. выросла на 3 п. п., составив 8% от общего объема предложения. Это произошло, главным образом, в результате поступления в продажу нового проекта ЖК «Город на реке Тушино - 2018», а

также выхода на рынок новых корпусов в ЖК «Life-Митинская Есорак».

Замыкают рейтинг СВАО, ВАО и САО, суммарная доля которых по итогам IV квартала 2014 г. составляла порядка 1,5% от общего объема предложения. По итогам IV квартала 2015 г. за счет выхода в продажу новых проектов в этих округах их совокупная доля предложения увеличилась до 18%.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



С активным выходом новых проектов эконом- и комфорт-класса во втором полугодии 2015 г. существенно вырос объем предложения квартир в проектах, строительство которых еще не начато. На конец 2015 г. объем предложения по количеству квартир в таких проектах составил почти треть рынка, а по количеству корпусов в реализации – 16%. В то же время в домах на завершающих этапах строительства отмечено снижение объема предложения до 18% к концу 2015 г. Доля квартир в корпусах на стадии монтажных и отделочных работ в течение 2015 г. практически не изменилась (26% от общего объема предложения).

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



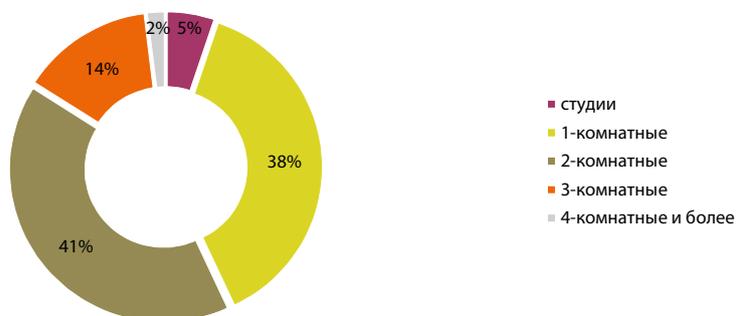
Внешний круг – по количеству квартир в реализации, %
Внутренний круг – по количеству корпусов в реализации, %

В сравнении с IV кварталом 2014 г. структура предложения по типам квартир за рассматриваемый период не претерпела значительных изменений. Однако стоит обратить внимание на тот факт, что по итогам рассматриваемого периода число проектов, в которых представлены квартиры-студии, увеличилось с 2 до 15, при этом доля предложения квартир-студий за год выросла с 2% в IV квартале 2014 г. до 5% к концу 2015 г. Таким образом, основной объем предложения по-прежнему составляют 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, в совокупности занимающие 79% рынка. Доля 3-комнатных квартир снизилась на 3 п. п. до 14% в IV квартале 2015 г. На долю 4-комнатных квартир приходится лишь 2% от общего объема предложения.

В распределении общего предложения по типу отделки преобладают

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»

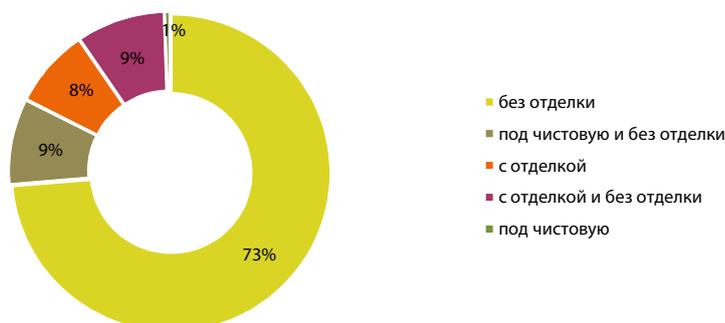


квартиры без отделки (73%). Основу предложения новых проектов, вышедших в 2015 г., также составляют квартиры без отделки, при этом отделка от застройщика все же предлагается в ряде отдельных проектов, например в рамках ЖК «Ярцевская 24».

Следует отметить, что качество новых проектов в массовом сегменте жилья, вышедших на рынок в течение 2015 г., значительно повысилось. Характеристики, которые ранее были отличительной чертой высокобюджетного жилья, стали свойственны и проектам комфорт-класса. Застройщики стали активнее привлекать международные или известные отечественные архитектурные бюро для разработки концепции проектов. Существенно повысилось разнообразие и функциональность планировочных решений в рамках жилых комплексов комфорт-класса. Помимо этого в проектах комфорт-класса все чаще возводится подземный паркинг. Все это вкупе с инфраструктурной составляющей формирует продукт совершенно нового качества. Можно сказать, что усиление конкуренции на рынке массового жилья является катализатором его качественного развития.

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 IV квартала 2015 г. средняя стоимость квадратного метра жилья в массовом сегменте выросла на 3,8% относительно IV квартала 2014 г. и составила 146 357 руб.

Средняя стоимость квадратного метра жилья в комфорт-классе также показала небольшую положительную динамику, составив 146 280 руб. (+1,6% к IV кварталу 2014 г.). Средняя цена квадратного метра квартир экономкласса по итогам IV квартала 2015 г. зафиксирована на уровне 147 940 руб. (+30,4% к аналогичному периоду 2014 г.).

Столь значительный рост объясняется завершением реализации в ЖК «Некрасовка-Парк», который характеризовался минимальной стоимостью квадратного метра.



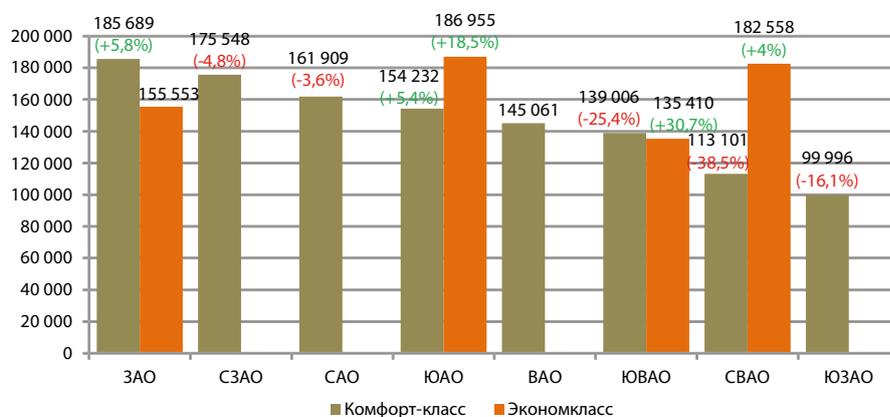
ЖК «Домашний»

Активное поступление в продажу новых проектов в течение 2015 г. привело к изменениям в ценовой конъюнктуре первичного рынка массового жилья. Наиболее значительное снижение средней стоимости квадратного метра квартир комфорт-класса произошло в ЮВАО (-25,4%), СВАО (-38,5%) и ЮЗАО (-16,1%). Причиной стало открытие в этих округах продаж в ряде новых проектов, которые по итогам 2015 г. в основном все еще находятся на начальных этапах строительства. При этом стоит отметить, что в СВАО перечень объектов в продаже в течение 2015 г. обновился полностью, в ЮВАО доля новых проектов по итогам отчетного периода составила 94% от общего объема предложения в округе, а в ЮЗАО – 73%.

В ЗАО, СЗАО, САО и ЮАО колебания средней стоимости квадратного метра квартир комфорт-класса в период с IV квартала 2014 г. по IV квартал 2015 г. находились в пределах 3,6-5,8%. Небольшая волатильность связана с тем, что в этих округах наряду с новыми проектами реализуются уже готовые жилые комплексы. Снижение среднего показателя стоимости квадратного метра, происходящее в ре-

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

Источник: «БЕСТ-Новострой» РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2014 г.



зультате поступления в продажу новых объектов, нивелируется здесь высокой стоимостью квадратного метра в уже построенных либо сданных домах.

Что касается средней стоимости квадратного метра квартир экономкласса, то в течение 2015 г. данный показатель продемонстрировал исключительно положительную динамику во всех округах. Основной причиной этому

стало повышение строительной готовности объектов. В ЮВАО, где был зафиксирован максимальный рост средней стоимости квадратного метра квартир экономкласса в течение 2015 г. (+30,7%), произошло вымывание основного объема предложения в ЖК «Некрасовка», который характеризовался минимальной стоимостью квадратного метра.

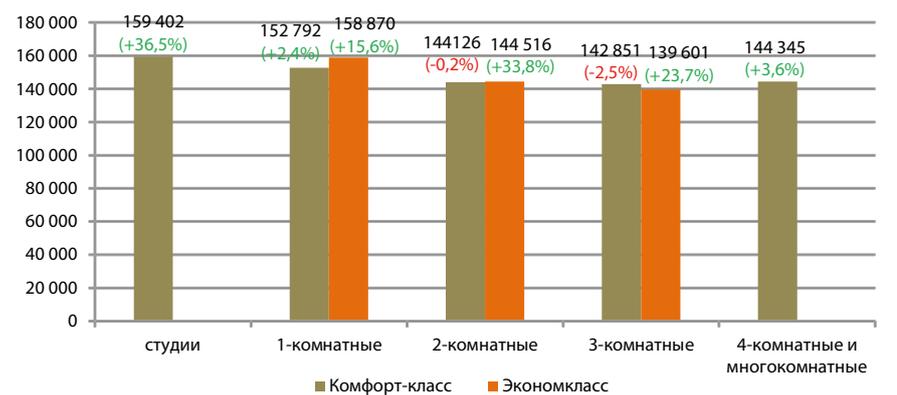
Пополнение рынка новостроек массового сегмента новыми проектами в течение 2015 г. сказалось и на рейтинге наиболее доступных проектов комфорт-класса, который обновился полностью. По итогам IV квартала 2015 г. квартиры комфорт-класса с минимальными бюджетами предлагались в ЖК «Влюблено», ЖК «Мещерский лес», мкр. «Северный» и ЖК «Петр I». Диапазон минимальных бюджетов варьировался с 2,9 до 3,6 млн руб. В рейтинге наиболее доступных жилых комплексов экономкласса также появились новые объекты: ЖК «Кварталы 21/19» и ЖК «Мичурино-Запад». Стоимость самых бюджетных вариантов составила 4,4-7,7 млн руб. Более высокая стоимость объектов экономкласса (по сравнению с объектами комфорт-класса) связана с тем, что они преимущественно находятся на завершающей стадии строительства либо уже сданы. Высокий ценник в ЖК «Кварталы 21/19» объясняется быстрыми темпами возведения объекта, корпуса на реализацию в котором планируется сдать уже через год, в IV квартале 2016 г. В распределении средней стоимости квартир массового сегмента в зависимости от количества комнат консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают в основном положительную динамику.

НАЗВАНИЕ ЖК (КОМФОРТ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Влюблено», ЮВАО	2 988 700	11 250 750
«Мещерский лес», ЗАО	3 080 000	8 061 000
мкр. «Северный», СВАО	3 442 424	8 423 100
«Петр I», ЮВАО	3 633 410	13 973 850

НАЗВАНИЕ ЖК (ЭКОНОМКЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Некрасовка», ЮВАО	4 365 970	7 685 060
«Кварталы 21/19», ЮВАО	5 005 000	11 741 000
«Мичурино-Запад», ЗАО	6 130 020	11 413 760
«Чертаново-Северное», ЮАО	7 668 000	13 927 700

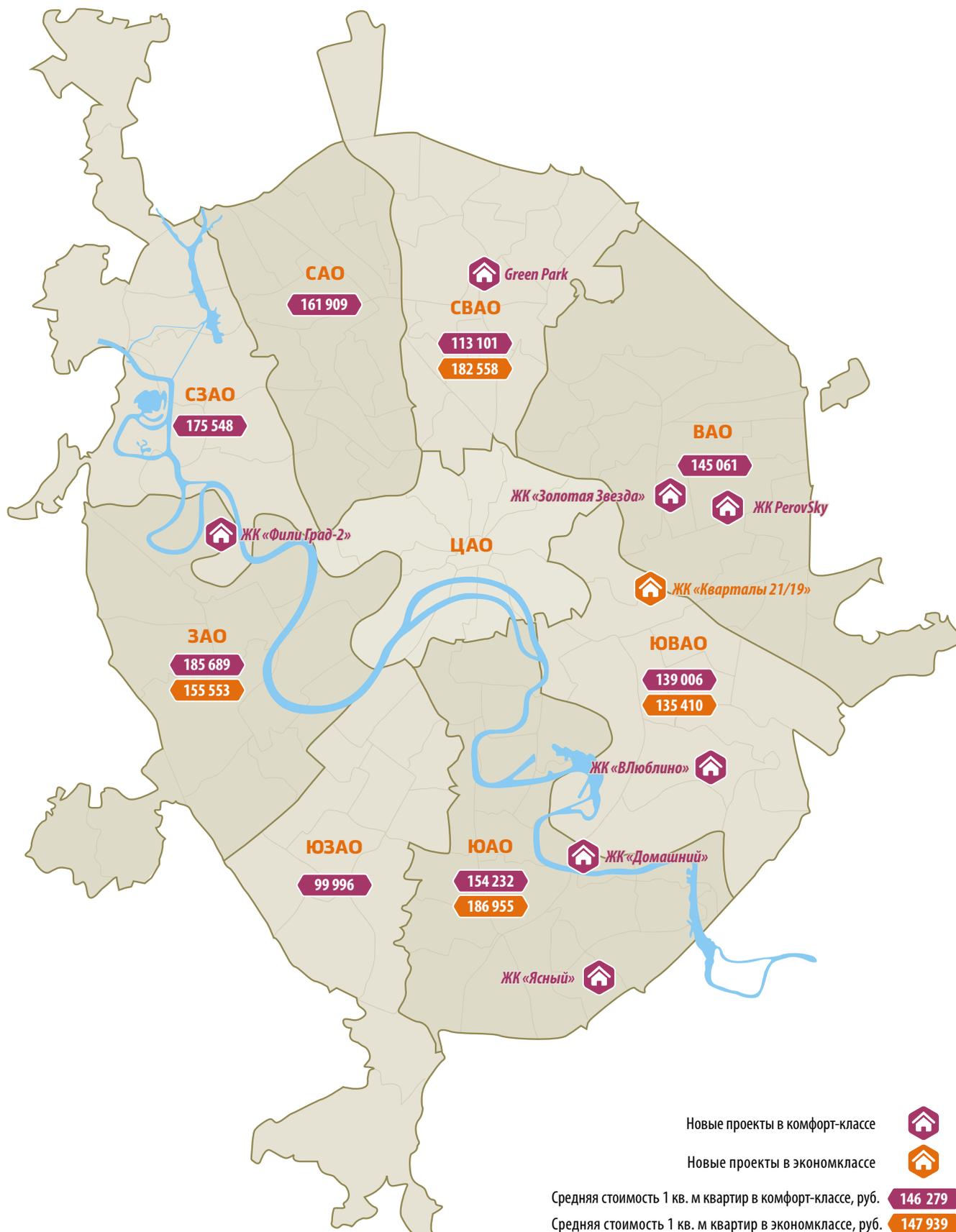
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР 1 КВ. М ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой» РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2014 г.



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

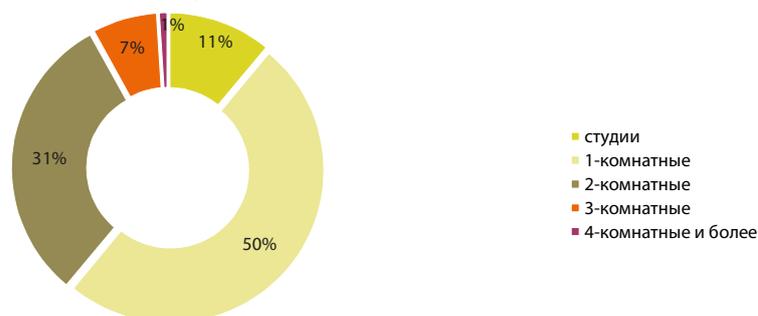
В течение 2015 г. на рынке массового жилья г. Москвы произошли знаковые перемены. Помимо масштабного обновления объема предложения за счет качественно новых проектов стоит отметить пополнение предложения благодаря переводу в квартиры части апартаментов. Не в последнюю очередь рост рынка опирался на программу льготного ипотечного кредитования, которая была нацелена преимущественно на сегмент массового жилья. Благодаря данной программе снижение спроса в рассматриваемом сегменте не было столь существенным. Кроме того, застройщики активно использовали акции и скидки в течение всего 2015 г. для привлечения покупателей. Пик сезона скидок пришелся на декабрь 2015 г., когда дисконт мог достигать до 10-15%.

В течение 2015 г. в целях стимулирования спроса в кризисных условиях значительная часть нового предложения первичного рынка поступала в продажу на этапе начала строительных работ. Реализация таких объектов во многих случаях осуществлялась по договору бронирования или по предварительному ДДУ. Помимо этого стоит отметить, что по отдельным новым проектам предлагались скидки на квартиры, несмотря на минимальные цены на старте реализации.

По итогам IV квартала 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают некоторые изменения в структуре спроса по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. Так, на 7 п.п. выросла доля студий, достигнув по итогам отчетного периода 11% от общего числа заявок. Также покупатели стали активнее в отношении приобретения 1-комнатных квартир (50%

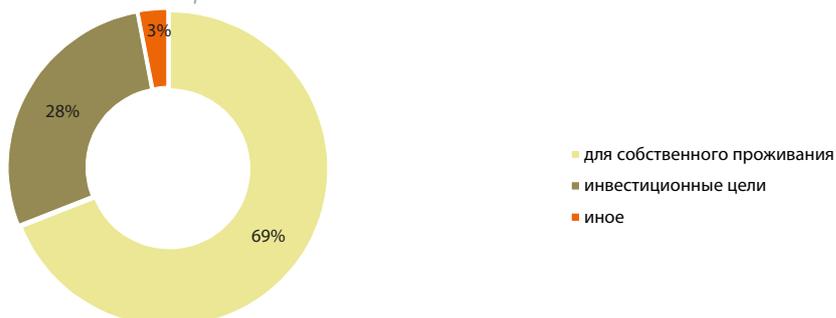
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



от общего количества заявок). Доля 2-комнатных квартир снизилась на 4 п. п. до 31% от общего числа заявок. Сокращение доли 3-комнатных квартир составило также 4 п. п.: 7% от общего объема спроса. Квартиры с 4 комнатами и более были востребованы 1% покупателей. В распределении спроса на квартиры в зависимости от целей приобретения по итогам IV квартала 2015 г. доля квартир для собственного

проживания составила 69% от общего числа заявок. Возможность воспользоваться льготной ипотекой является дополнительным стимулятором спроса. Доля квартир, приобретаемых с инвестиционной целью составила 28% от общего числа заявок. Квартиры для иных целей были интересны 3% покупателей.

В 2016 г. развитие столичного рынка массового жилья будет зависеть от макроэкономической конъюнктуры, наличия государственной поддержки, законодательных изменений. Завершение программы льготной ипотеки предполагается в марте 2016 г. При выполнении данного условия рынку массового жилья потребуются приложить дополнительные усилия для поддержания спроса. На рыночную ситуацию также могут повлиять планируемые поправки в ФЗ-214, которые предполагают привязку собственного капитала застройщика к цене возводимого жилья и размещение средств участников долевого строительства на эскроу-счетах с целью сохранения средств дольщиков.



ЖК PerovSky

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2015 ГОДУ

№	НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	ТИП	МЕСТО-ПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР (АПАРТАМЕНТОВ) ПО ПРОЕКТУ*	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ	ДАТА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
1	«Рахманинов»	Элитный	Квартиры	Москва	«КМ Девелопмент»	33	1 кв. 2015 г.	1 кв. 2016 г.
2	«Жилой дом в Щетининском»	Элитный	Квартиры	Москва	Forum properties	22	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
3	«Советник»	Элитный	Квартиры	Москва	Insigma Group	27	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2015 г.
4	«Резиденция на Всеволожском»	Элитный	Квартиры	Москва	«Лидер-Инвест»	21	2 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
5	Classico	Элитный	Апартаменты	Москва	«Единые решения»	123	2 кв. 2015 г.	3 кв. 2016 г.
6	Depre Loft	Элитный	Апартаменты	Москва	KR Properties	20	2 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
7	«Дом на Сретенке»	Элитный	Апартаменты	Москва	«Лидер-Инвест»	67	2 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
8	Chekhov	Элитный	Апартаменты	Москва	Vesper	10	3 кв. 2015 г.	2 кв. 2016 г.
9	«Современник»	Элитный	Апартаменты	Москва	Vesper	86	4 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
10	«Воробьев Дом»	Премиум	Квартиры	Москва	MR Group	125	2 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
11	«Дыхание»	Премиум	Квартиры	Москва	«ФСК Лидер»	406	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
12	«Вересаева 11»	Премиум	Квартиры	Москва	«Вересаева плюс»	68	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
13	«Суббота»	Премиум	Квартиры	Москва	«ДОН-Строй»	394	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2018 г.
14	V-House	Бизнес	Квартиры	Москва	«Ведис Групп»	152	1 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
15	«Ботанический сад»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Пионер»	701	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
16	«Дом на Рогожском Валу»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Лидер-Инвест»	120	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2016 г.
17	«Дом на Серпуховском Валу»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Лидер-Инвест»	38	1 кв. 2015 г.	1 кв. 2016 г.
18	«Квартал 38А»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Ремстройтрест»	396	1 кв. 2015 г.	3 кв. 2016 г.
19	Жилой квартал I'M	Бизнес	Квартиры	Москва	«ПСН»	200	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
20	«Хорошевский»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Монарх-УКС»	540	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
21	«Яуза Парк»	Бизнес	Апартаменты	Москва	«МонАрх»	336	4 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
22	«Яуза Парк»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Главмосстрой-Недвижимость»	352	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
23	«Лайнер» (западная часть)	Бизнес	Апартаменты	Москва	«Интеко»	2152	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
24	«На Шлюзовой набережной» / TIUM	Бизнес	Апартаменты	Москва	«ПСН»	194	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
25	«Невский»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Крост»	484	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
26	«Двинцев, 14»	Бизнес	Апартаменты	Москва	MR Group	52	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2015 г.
27	Kleinhouse	Бизнес	Апартаменты	Москва	«Крайс Девелопмент»	135	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
28	ЖК по ул. Нагорная	Бизнес	Квартиры	Москва	«Ринго-Трэйд»	135	3 кв. 2015 г.	1 кв. 2016 г.
29	«ЗИЛАРТ»	Бизнес	Квартиры	Москва	«ЛСР. Недвижимость - Москва»	212	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2018 г.
30	«Летчика Бабушкина 17»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Бэсткон»	73	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
31	AFI Residence Paveletskaya	Бизнес	Квартиры	Москва	AFI Development	175	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
32	AFI Residence Paveletskaya	Бизнес	Апартаменты	Москва	AFI Development	220	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
33	Vander Park	Бизнес	Квартиры	Москва	«ПИК»	-	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2018 г.
34	«Байконур»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Восток Девелопмент»	101	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
35	«Родной город. Каховская»	Бизнес	Квартиры	Москва	«РГ-Девелопмент»	699	4 кв. 2015 г.	2 кв. 2018 г.
36	«Родной город. Октябрьское Поле»	Бизнес	Квартиры	Москва	«РГ-Девелопмент»	-	4 кв. 2015 г.	1 кв. 2018 г.
37	«Символ»	Бизнес	Квартиры	Москва	«ДОН-Строй»	-	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2018 г.
38	«Басманный, 5»	Бизнес	Квартиры	Москва	«ДОН-Строй»	-	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2018 г.
39	«Пресня Сити»	Бизнес	Апартаменты	Москва	MR Group / Coalco	264	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
40	«Пресня Сити»	Бизнес	Апартаменты	Москва	MR Group / Coalco	1040	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2018 г.
41	Match Point	Бизнес	Апартаменты	Москва	«Волей Гранд»	1642	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2019 г.

№	НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	ТИП	МЕСТО-ПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР (АПАРТАМЕНТОВ) ПО ПРОЕКТУ*	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ	ДАТА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
39	Park Plaza	Бизнес	Апартаменты	Москва	«Хайтек Девелопмент»	32	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
40	Wellton Park (Голландский дом)	Бизнес-	Апартаменты	Москва	«Крост»	154	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
41	«Варшавское шоссе 141»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	1516	1 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
42	«Город на реке Тушино - 2018»	Комфорт	Квартиры	Москва	«ИФД КапиталЪ»	1886	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
43	«Фили Чета-2»	Комфорт	Квартиры	Москва	«СТД Групп»	294	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
44	«Мичурино-Запад»	Эконом	Квартиры	Москва	Forum Properties	553	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
45	МФК «Орехово»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«Пересвет-Групп»	128	1 кв. 2015 г.	сдан
46	«Парк легенд»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«ТЭН»	279	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
47	«Фили Град-2»	Комфорт	Апартаменты	Москва	MR Group	858	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
48	«Водный»	Комфорт	Квартиры	Москва	MR Group	-	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2015 г.
49	«Березовая аллея»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«Д-Инвест»	408	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
50	«ТехноПарк»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«Инвестиционные Перспективы»	280	2 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
51	Cleverland	Комфорт	Апартаменты	Москва	«КомСтрин»	516	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2018
52	«Ельнинская 14Б»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	384	3 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
53	«Маршала Захарова 7»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	735	3 кв. 2015 г.	3 кв. 2018 г.
54	«Мещерский лес»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	-	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
55	«Ярцевская 24»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	-	3 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
56	«Савеловский Сити», В1	Комфорт	Квартиры	Москва	MR Group	-	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
57	«Фили Град»	Комфорт	Квартиры	Москва	MR Group	572	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2015 г.
58	SREDA	Комфорт	Квартиры	Москва	Группа ПСН	705	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
59	«Город»	Комфорт	Квартиры	Москва	«Град Инвест»	1668	3 кв. 2015 г.	2 кв. 2018 г.
60	«Петр I»	Комфорт	Квартиры	Москва	«Мортон»	1122	3 кв. 2015 г.	1 кв. 2018 г.
61	«Потапово-Lite»	Комфорт	Квартиры	Москва	«Новая Земля»	296	3 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
62	«Влюблено»	Комфорт	Квартиры	Москва	«Мортон»	1814	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2018 г.
63	«Домашний»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПСН	944	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
64	«Золотая Звезда»	Комфорт	Квартиры	Москва	«Эталон-Инвест»	1077	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
65	«ФилиГрад-2»	Комфорт	Квартиры	Москва	MR Group	-	4 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
66	«Ясный»	Комфорт	Квартиры Апартаменты	Москва	MR Group	484 640	2 кв. 2015 г. 3 кв. 2015 г.	2 кв. 2018 г.
67	Green Park	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	-	4 кв. 2015 г.	1 кв. 2018
68	PerovSky	Комфорт	Квартиры	Москва	MR Group	278	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2017
69	«Кварталы 21/19»	Эконом	Квартиры	Москва	«Предприятие МС»	468	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2016
70	«Букинист»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«Крост»	303	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2018
71	«Город на Рязанке»	Комфорт	Апартаменты	Москва	ТЭН	-	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2016
72	«Нахимовский 21»	Комфорт	Апартаменты	Москва	MD Group	386	4 кв. 2015 г.	2 кв. 2017
73	«Янтарь-Apartments»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«Афина»	152	4 кв. 2015 г.	2 кв. 2017
74	«Новая Звезда»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«Крост»	992	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2016 г.
75	Vnukovo Sport Village	Бизнес	Квартиры	Новая Москва	«Примаком»	22	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2015 г.
76	«Внуково-2016»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«Самолет Девелопмент»	997	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
77	«Испанские кварталы»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«Авгур-Эстейт»	817	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
78	«Бунинские луга»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«ПИК»	1846	2 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
79	«Белая Звезда»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«Горизонт Девелопмент»	352	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
80	«Баркли Медовая Долина»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«Баркли»	626	4 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.

* - в таблице представлено количество квартир/апартаментов по проекту в составе вышедших корпусов за 2015 г.,

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.

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



**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