



ОБЗОР РЫНКА

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС-, КОМФОРТ-КЛАСС

II КВАРТАЛ 2016 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за II квартал 2016 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!

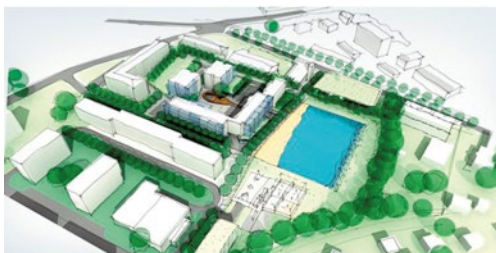
С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»

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 2016 Г.

13 ПРОЕКТОВ

8 / 5

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

874 850 руб. (-1,7%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

454 410 руб. (+0,2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

234 880 руб. (+1,2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

143 340 руб. (-0,8%)*

ЭКОНОМКЛАСС

144 200 руб. (-2,9%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

656 480 руб. (-10,2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

240 870 руб. (+6,0%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

147 890 руб. (+6,8%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

122 210 руб. (-16,9%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

92 860 руб. (-1,4%)*

ЭКОНОМКЛАСС

115 840 руб. (+6,9%)*

Во II квартале 2016 г. на рынок первичного жилья и апартаментов Московского региона вышло 13 новых проектов, причем все из них расположены в «старых» границах Москвы. По итогам II квартала 2016 г. совокупный объем предложения первичного рынка квартир и апартаментов в г. Москве с учетом присоединенных территорий составляет около 3 млн кв. м, что на 30% превышает объем предложения на рынке Московского региона по итогам II квартала 2015 г. Таким образом, на фоне продолжающейся политической и экономической нестабильности на мировой арене рынок недвижимости г. Москвы активно развивается и пополняется новыми проектами.

На фоне выхода новых проектов, а также новых корпусов в уже реализуемых комплексах произошли некоторые изменения структуры предложения отдельных сегментов, при этом удельные показатели стоимости в целом оставались стабильными. Так, например, умеренное снижение средневзвешенной стоимости жилья в г. Москве по итогам II квартала 2016 г. отмечено в массовом сегменте за счет выхода проектов в более доступном бюджете покупки. На рынке элитного жилья сокращение данного показателя на 1,7% в сравнении с I кварталом 2016 г. в большей степени обусловлено укреплением рубля. Удельные показатели цен в бизнес- и премиум-классе на протяжении отчетного периода оставались стабильными с некоторой положительной коррекцией к концу периода.

Наиболее существенные изменения по итогам рассматриваемого периода зафиксированы на рынке апартаментов. Несмотря на некоторое сокращение совокупного объема предложения апартаментов в сравнении с I кварталом 2016 г., вышедшие во II квартале 2016 г. проекты способствовали изменению качественной структуры предложения в сторону существенного увеличения доли комфорт-класса в общем объеме предложения. Другой причиной структурных преобразований послужило снятие с продаж всех проектов компании RED Development.

На фоне произошедших изменений в сегменте апартаментов по итогам II квартала 2016 г. был зафиксирован рост цен в бизнес- и комфорт-классе

на 6% и 6,8% соответственно в сравнении с прошлым кварталом. В элитном сегменте снижение цен обусловлено относительной стабилизацией валютных курсов, а также изменением структуры экспозиции. Надо отметить, что элитный сегмент в последнее время более активно развивается именно в формате апартаментов, в то время как на рынке элитного жилья наступило временное затишье. Также в формате апартаментов наметилась новая тенденция организации «доходных домов» с государственным участием путем выкупа и последующей аренды определенного объема в строящихся комплексах с хорошей локацией и привлекательной ценой.

В условиях существующей конкуренции и многообразия объектов существенных скачков цен на рынке не предвидится. До конца 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают пополнение рынка недвижимости новыми проектами различных классов, о чем косвенно свидетельствует активность основных игроков девелоперского рынка и количество заключенных сделок купли-продажи площадок под перспективное освоение, большинство из которых начнется уже в ближайшем будущем.

Москва. Во II квартале 2016 г. первичный рынок недвижимости в границах «старой» Москвы пополнился 13 новыми проектами, большинство из которых представлено жилыми комплексами. Таким образом, по итогам II квартала 2016 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил около 2 млн кв. м, а апартаментов – 576,3 тыс. кв. м.

Доля комфорт-класса в общей структуре предложения по количеству лотов максимальна и составляет 54%. При этом в структуре предложения апартаментов превалирующую позицию занимает бизнес-класс – 57% от общего количества лотов на экспозиции.

Новая Москва. В течение II квартала 2016 г. первичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы пополнился исключительно новыми корпусами в уже реализующихся комплексах, при этом новых проектов не выходило. В результате, общий объем экспозиции на рынке недвижимости сократился и составил чуть более 7,1 тыс. квартир.

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С I КВАРТАЛОМ 2016 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам II квартала 2016 г. на рынок апарт-апартаментов столицы вышло 5 новых проектов. Таким образом, общее число проектов в Москве составило 88 на 129 корпусов.

По данным консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в отчетном квартале объем экспозиции уменьшился на 8,6% в сравнении с I кварталом 2016 г. По итогам II квартала 2016 г. общий объем экспозиции составил более 9,5 тыс. лотов общей площадью около 576 тыс. кв. м.

Средняя цена квадратного метра апарт-апартаментов по итогам II квартала 2016 г. фактически не изменилась и составила 246 652 руб. (-0,6% к I кварталу 2016 г.). При неизменности совокупной средневзвешенной цены в сегменте апарт-апартаментов по классам произошли существенные изменения. Так, с 28 до 34% в общем объеме рынка выросло число проектов комфорт-класса. Цена при этом выросла на 6,8% и составила 147 886 руб. за кв. м. Доля проектов бизнес-класса снизилась с 63 до 57% за счет прекращения продаж объектов RED-Development*, а уровень средних цен вырос на 6% до 240 872 руб. за кв. м. Доля элитных апарт-апартаментов осталась

неизменной, а средняя стоимость по итогам II квартала 2016 г. снизилась на 10,2% до 656 477 руб. за кв. м, что связано с временным снятием с продаж наиболее дорогих проектов сегмента – комплексов «НегоциантЪ» и Nabokov.

Несмотря на кризис, рынок апарт-апартаментов продолжает развиваться и формировать новые тенденции. Во II квартале 2016 г. рынок апарт-апартаментов стал объектом интереса крупных институциональных игроков: АИЖК

приобретает в нескольких комплексах крупные пакеты лотов для развития проекта арендного жилья при госучастии. Объектами сделок стали проект Match Point, для выкупа рассматриваются площади проекта «Лайнер» компании «Интеко» и здание-«книжка» на Новом Арбате, принадлежащее Capital Group. Квартирография и концепция проектов наилучшим образом подошли для развития арендного бизнеса в формате доходных домов.



Апарт-комплекс «Резиденция на Покровском бульваре»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

На рынке апарт-апартаментов г. Москвы сохраняется активность по выходу новых объектов – во II квартале 2016 г. официальные продажи начаты в 5 новых проектах.

В элитном сегменте продажи открылись в комплексе «Резиденция на Покровском бульваре» в районе Басманный ЦАО. Застройщиком объекта выступает компания «Лидер-Инвест». Комплекс рассчитан на 45 лотов площадью от 50 до 161 кв. м. Ввод объекта в эксплуатацию намечен на III квартал 2018 г. В бизнес-классе стартовали продажи двух лофт-проектов. Компания O1 Properties начала реконструк-

цию площадей бизнес-центра «Большевик» на месте бывшей одноименной фабрики, в результате которой три корпуса станут апарт-апартаментами. Проектом предусмотрен 191 апарт-апартамент площадью от 30 до 99 кв. м, окончание реконструкции намечено на III квартал 2017 г. Другим объектом реконструкции стал проект Studio #12 в районе Марьино Роща СВАО от компании KR-Properties. Здесь предлагается 142 лота площадью от 41 до 314 кв. м, включающие в том числе помещения в формате таунхаусов с отдельными входами с улицы. Ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2018 г. В этом же

районе начато строительство нового проекта комфорт класса «Отражение» на 169 лотов площадью от 32 до 96 кв. м. В комфорт-классе также стартовали продажи в комплексе «Золоторожский» в районе Лефортово ЮВАО. Объект планируется сдать во II квартале 2017 г.

Таким образом, совокупно по итогам II квартала 2016 г. в Москве реализуется 9 504 лота общей площадью 576 330 кв. м., что на 8,6% меньше, чем в конце I квартала 2016 г. Сокращение объема вызвано, прежде всего, остановкой продаж на объектах компании RED-Development.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Резиденция на Покровском бульваре»	Элитный	«Лидер-Инвест»	II квартал 2016 г.
«Большевик»	Бизнес	O1 Properties	II квартал 2016 г.
Studio #12	Бизнес	KR-Properties	II квартал 2016 г.
«Золоторожский»	Комфорт	«Стимул»	II квартал 2016 г.
«Отражение»	Комфорт	МПФК «УкрРосМеталл»	II квартал 2016 г.

*В данном отчете объем предложения не включает показатели объектов, расположенных в ММДЦ «Москва-Сити».

Уменьшение общего объема предложения на рынке апарт-апартаментов по итогам II квартала 2016 г. Москвы привело к перераспределению долей по округам. Доля CAO, неизменно занимающего первое место на протяжении нескольких лет, во II квартале 2016 г. снизилась на 11 п. п. до 30%. Это вызвано завершением продаж в части корпусов МФК «Флотилия» и Art Residence, а также снятием с реализации двух масштабных проектов компании RED-Development (суммарно – около 500 лотов) Loft Park и Loft Time. Несмотря на выход нового проекта «Большевик», общее количество корпусов в CAO сократилось до 35 шт. Второе место рейтинга сохраняет ЦАО, предложение которого на 70% формируется элитными апартаментами. Несмотря на уменьшение числа проектов с 38 до 36, доля округа выросла на 4 п. п. до 20% от общего объема предложения. Аналогично увеличилась доля ЮАО. Число реализуемых здесь корпусов выросло на 1, а доля округа – на 2 п. п. до 17%.

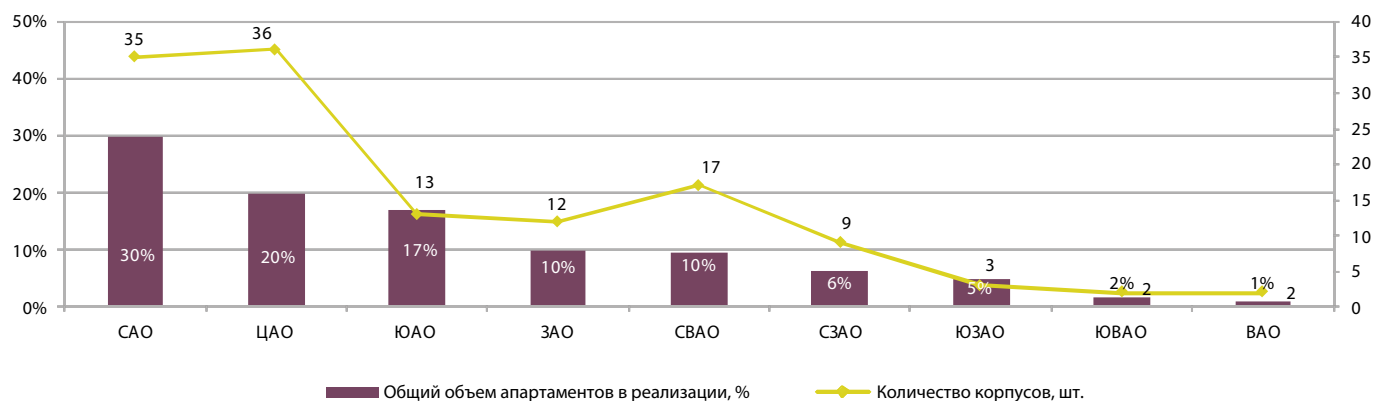


Выход на рынок проектов «Отражение» и Studio #12 повлиял на рост доли СВАО в рейтинге до 10% и позволил опередить СЗАО, доля которого сократилась на 2 п. п. до 6% за счет завершения продаж в МФК «Хорошевский».

В связи с выходом в ЮВАО нового проекта произошла рокировка среди округов-аутсайдеров – в ЮВАО реализуется два проекта («Золоторожский» и «Город на Рязанке») против одного проекта в ВАО (PerovSky).

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

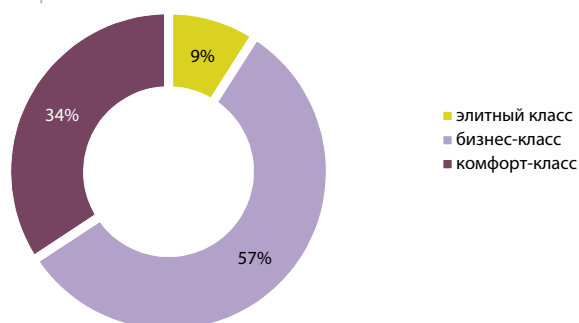


По итогам II квартала 2016 г. структура рынка апарт-апартаментов существенно поменялась – сократились лидирующие позиции апарт-апартаментов бизнес-класса в общей структуре предложения на 6 п. п. по сравнению с прошлым кварталом до 57%. На эту же величину выросла доля проектов комфорт-класса – 34%. Перераспределение произошло за счет снятия с рынка 4 объектов RED Development, выхода новых комплексов в комфорт-классе, а также новых корпусов в реализуемых ранее проектах комфорт-класса.

Доля апарт-апартаментов элитного класса осталась неизменной и на конец отчетного периода составила 8% от общего объема предложения.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ ОБЪЕКТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»

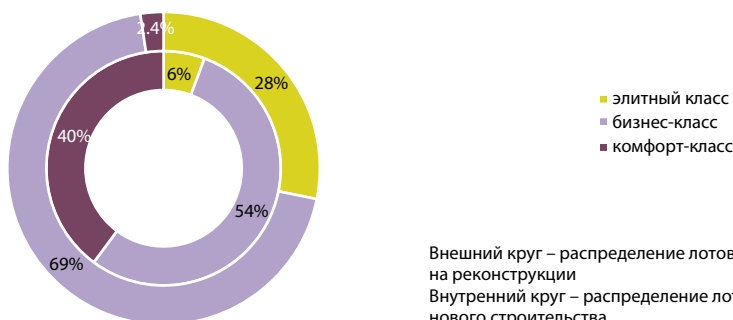


*По итогам II квартала 2016 г. количество проектов, относящихся по классификации консультантов компании «БЕСТ-Новострой» к премиальному сегменту, составляет 5 шт. В связи с их незначительным количеством данные проекты в рамках настоящего отчета не выделялись в отдельный класс, а рассматривались в общем объеме проектов бизнес-класса.

Изменения качественной структуры проектов на реализации во II квартале 2016 г. также коснулись распределения апарт-ментов в объектах нового строительства и реконструкции. В комплексах на реконструкции продолжилась рост доля апарт-ментов элитного класса: с 26% в I квартале 2016 г. она выросла до 28% во II квартале. В бизнес-классе, несмотря на выход двух новых объектов реконструкции, из-за ухода объектов RED Development общая доля сегмента снизилась на 6 п. п. до 65%. Доля апарт-ментов комфорт-класса практически не изменилась, показав незначительный рост и заняв в общей сложности 2,4% от общего объема предложения реконструируемых объектов. Во вновь возводимых объектах на 6 п. п. снизилась доля сегмента бизнес-класса (до 54%) и одновременно выросла доля комфорт-класса.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ И КОЛИЧЕСТВУ АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ЗАСТРОЙКИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Внешний круг – распределение лотов в объектах на реконструкции
 Внутренний круг – распределение лотов в объектах нового строительства

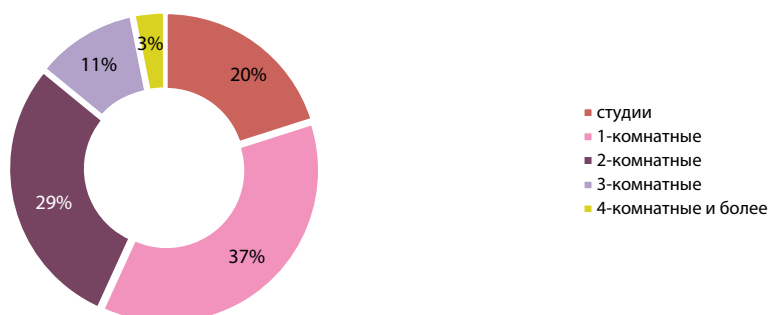
По итогам II квартала 2016 г. произошли незначительные изменения в распределении предложения апарт-ментов по комнатности. Число студий осталось неизменным – 20% от общего объема предложения. Доля 1-комнатных квартир выросла на 4 п. п.

до 37%, что связано с выходом на рынок проекта Studio #12, где представлены лоты свободной планировки. Стоит отметить, что именно в реконструируемых лофт-проектах наиболее часто предлагаются лоты площадью 50-90 кв. м с 1-2 окнами и потолками от 4,5 м, что позволяет создавать просторные апарт-менты с антресолями, однако в статистике они учитываются как 1-комнатные лоты. В остальных типах произошли минимальные изменения, в результате которых доли 2- и 3-комнатных апарт-ментов уменьшились на 3 п. п. (до 29%) и 1 п. п. (до 11%) соответственно; доля многокомнатных лотов не изменилась – 3%.

В сравнении с I полугодием 2015 г. отмечено увеличение доли комфорт-класса с 23 до 34% рынка, при этом рост происходит преимущественно за счет студий, 1- и 2-комнатных лотов, объем предложения которых за 12 месяцев вырос в 1,5-2 раза.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам II квартала 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают незначительное снижение средней стоимости квадратного метра апарт-ментов до 246 652 руб. (-0,6% к уровню I квартала 2016 г.). Однако в каждом из сегментов произошли более существенные изменения.

В бизнес-классе стоимость квадратного метра выросла на 6% и составила 240 872 руб. (против 227 271 в I квартале 2016 г.). В комфорт-классе удельная цена выросла на 6,8% до 147 886 руб. (против 138 503 руб.). В элитном сегменте снижение средней стоимости квадратного метра до 656 477 руб. (-10,2%) вызвано коррекцией структуры предложения за счет снятия с продаж ряда наиболее дорогих проектов сегмента.



В рейтинге округов по средней стоимости апартментов ЦАО сохраняет лидерство, несмотря на снижение цен на 15,8% до уровня 436 108 руб. за кв. м в связи со снятием с продажи наиболее дорогих проектов локации, а также выходом на рынок проекта «Резиденция на Покровском бульваре» по ценам значительно ниже среднего уровня элитного сегмента (337-495 тыс. руб. за 1 кв. м).

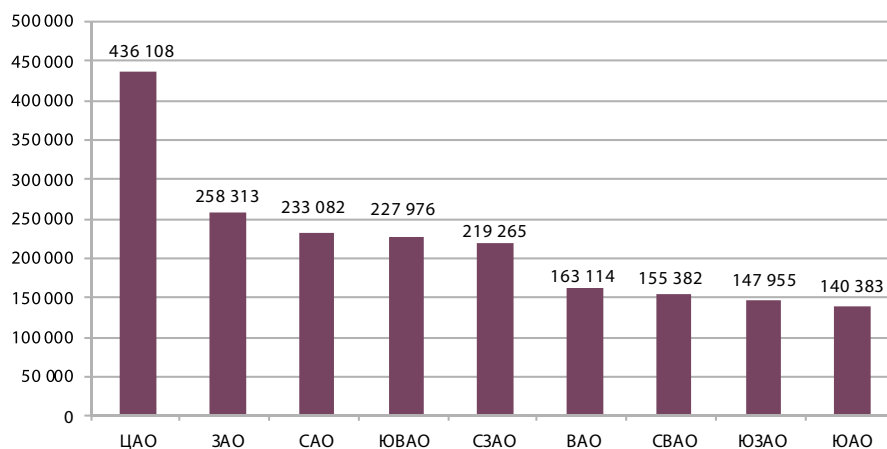
В ЗАО стоимость предложения апартментов выросла на 17,1% до 258 313 руб. за кв. м преимущественно за счет роста цен в проектах «Воробьев дом», «Фили Град» и Match Point.

В САО стоимость квадратного метра апартментов выросла на 5,1% и составила 233 082 руб. за кв. м за счет роста цен в проектах «Водный» и Art Residence, а также выхода нового проекта «Большевик» по стоимости выше среднего для округа значения (316 000 руб. за кв. м в среднем).

Рост средней стоимости в ЮВАО более чем в полтора раза по сравнению с предыдущим периодом до 227 976 руб. за кв. м связан с выходом в продажу проекта «Золоторожский» по ценам 170-350 тыс. руб. за кв. м, то есть выше среднего значения по округу, что объясняется выгодной локацией проекта, а также стадией его строительной

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



готовности на старте продаж. Надо отметить, что по итогам II квартала 2016 г. в ЮВАО представлено всего 2 проекта с апартментами.

В СЗАО стоимость 1 кв. м апартментов по итогам отчетного квартала выросла на 4,6% и составила 219 265 руб. за кв. м. Это произошло за счет повышения цен в проектах массового сегмента Yes и «Октябрь». Существенное снижение цен в БАО на 9,3% (163 114 руб. за кв. м) относительно I квартала 2016 г. вызвано снятием с

продаж проекта LOFT Garden, являвшимся наиболее дорогим в локации. На прежнем уровне по итогам отчетного периода остались цены апартментов в СВАО (155 382 руб. за кв. м). Снижение в пределах 2 п. п. показали апартменты ЮЗАО – 147 955 руб. за кв. м. Рост цен в ЮАО на 7,4% вызван увеличением цен по всем проектам локации в связи с ростом строительной готовности объектов, средняя стоимость здесь по итогам II квартала 2016 г. составила 140 383 руб. за кв. м.

К наиболее доступным предложениям рынка апартментов по-прежнему относятся проекты Cleverland (от 2,2 млн руб.), «Восток» (от 2,3 млн руб.), «Янтарь-Apartments» (от 2,8 млн руб.) и Soyuz Apartments (от 2,9 млн руб.). Изменения в рейтинге наиболее дорогих апартментов во II квартале 2016 г. связаны со снятием с продаж проектов Nabokov и «НегоціантЪ». В списке лидеров позиции сохранили комплекс апартментов Golden Mile Private Residence и резиденция «Знаменка». К ним же добавились проекты «Новый Арбат 32» и Chekhov.

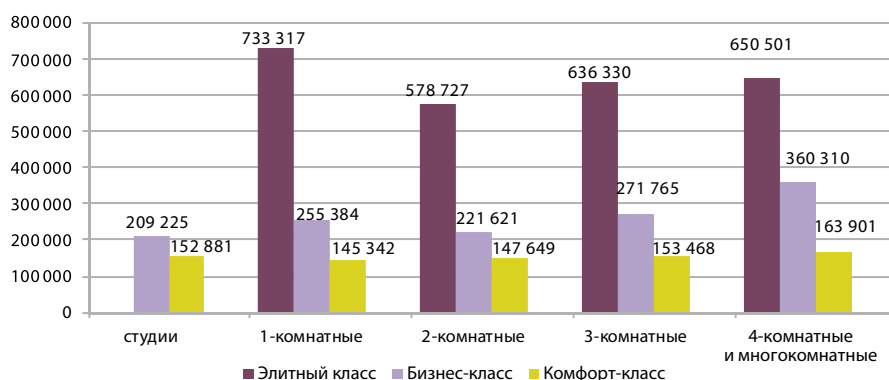
В распределении средней стоимости квадратного метра апартментов в зависимости от количества комнат по итогам II квартала 2016 г. произошло выравнивание показателей в комфорт-классе: стоимость квадратного метра варьируется от 145 342 (1-комнатные лоты) до 163 901 руб. (4-комнатные лоты), что в итоге дает разброс цен в 13%. В элитном сегменте разброс снизился на 10 п. п. до 26%. Наибольший разброс цен наблюдается в бизнес-классе – 72%, что объясняется широким диапазоном локаций.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Golden Mile Private Residence	Элитный	до 2 602 322	до 2 331 680 500
«Новый Арбат 32»	Элитный	до 2 200 000	до 914 760 000
«Знаменка»	Элитный	до 1 256 200	до 675 663 840
Chekhov	Элитный	до 1 875 711	до 547 332 469

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Cleverland	Комфорт	от 139 858	от 2 154 432
«Восток»	Комфорт	от 152 523	от 2 280 000
«Янтарь-Apartments»	Комфорт	от 114 537	от 2 812 320
Soyuz Apartments	Комфорт	от 174 361	от 2 891 400

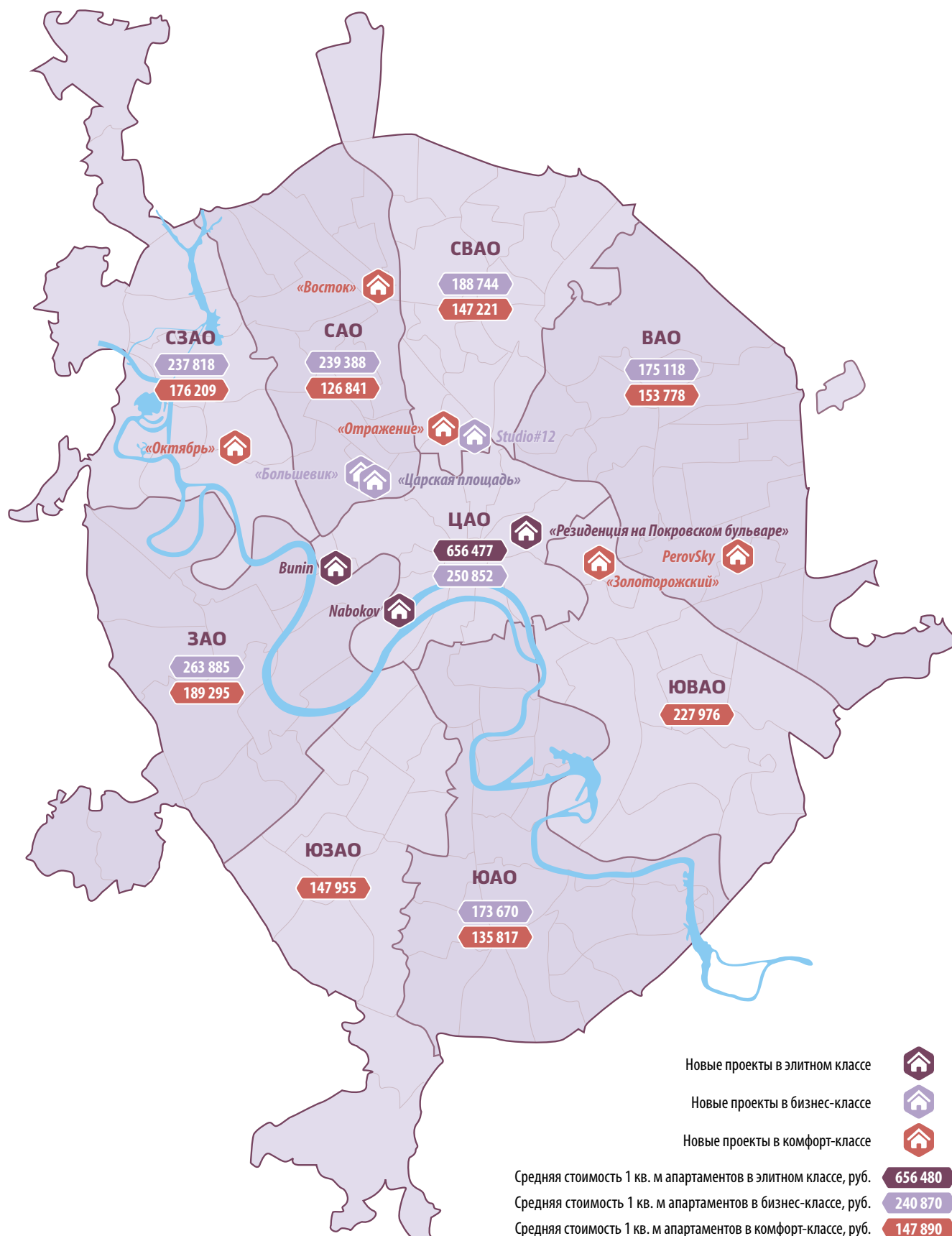
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ АПАРТАМЕНТОВ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ ВО II КВАРТАЛЕ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

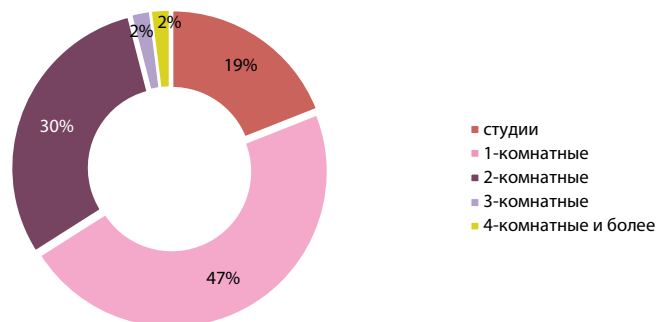
По итогам II квартала 2016 г. рынок апарт-апартаментов сохраняет стабильность, что связано с постепенной нормализацией валютного рынка и ростом цен на нефть. Со стороны профессиональных участников рынка и представителей государственных органов все чаще звучат мнения о стабилизации рынка и наступлении удачного времени для покупок объектов недвижимости.

Новым трендом стало появление на рынке новых институциональных инвесторов – в частности, выкуп АИЖК крупных лотов в нескольких знаковых проектах апарт-апартаментов. В числе перспективных трендов рынка, вызванных общим снижением спроса, стоит отметить начало проработки концепции долгосрочного лизинга апарт-апартаментов с возможностью дальнейшего выкупа, а также организацию на площадях апарт-комплексов «доходных домов» при государственном участии.

По итогам отчетного периода в структуре спроса произошли незначительные изменения. По-прежнему высок спрос на студии и 1-комнатные апартаменты как наиболее доступный вид столичной недвижимости. По итогам II квартала 2016 г. он вырос на 2 п. п. и 1 п. п. соответственно. Таким образом, на долю студий и 1-комнатных лотов приходится 66% от общего объема спроса. На 2 п. п. снизился спрос на 2-комнатные лоты. На 1 п. п. вырос спрос на апартаменты больших площадей, что отчасти может быть связано с недостаточным выбором квартир от 150-170 кв. м в сегменте жилья.

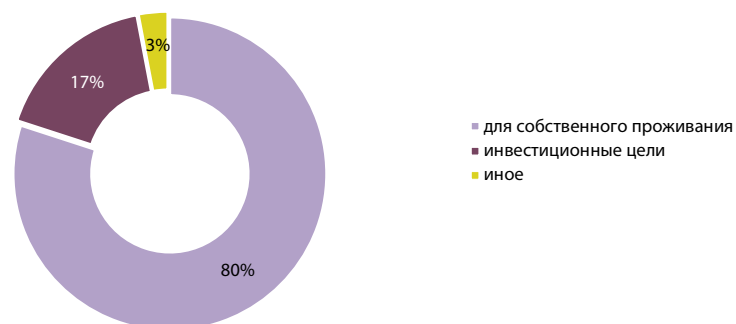
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



По целям приобретения доля покупок для проживания выросла на 2 п. п. при одновременном снижении на 2 п. п. доли инвестиционных сделок.

Сравнение с итогами I полугодия 2015 г. показывает устойчивое развитие рынка апарт-апартаментов. Так, средние цены по ключевым сегментам за 12 месяцев показали незначительные изменения (+5% в комфорт- и -0,4% в бизнес-классах), структура предложения по набору площадей и ассортименту стала лучше соответствовать спросу: например, из элитного сегмента полностью исчезли студии и уменьшилась доля квартир небольших площадей; существенно вырос объем предложения апарт-апартаментов комфорт-класса с одновременным расширением номенклатуры помещений, в этот сегмент перемещается предложение студий из бизнес-класса. По сравнению с другими сегментами недвижимости апарт-апартаменты – новый продукт для рынка, поэтому девелоперы гибко реагируют на потребности покупателей. Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют дальнейшее устойчивое развитие сегмента.



Апарт-комплекс Studio #12

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



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 предполагается возведение разноэтажных панельных домов, а также монолитных корпусов наряду с разнообразным набором инфраструктуры.



ЖК «ДОМАШНИЙ»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Марьино, улица 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 «БЕРЕЗОВАЯ АЛЛЕЯ»

Адрес: г. Москва, СВАО, Останкинский, пересечение улиц Березовая аллея и Сельскохозяйственная, (м. «Ботанический сад»)

Девелопер: «Д-Инвест»

Этажность: 18 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 25-80 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: квартал «Березовая аллея» состоит из 5 монолитно-кирпичных корпусов, в рамках строительства которых запланировано 2 173 апартамента. На территории проекта предусмотрено строительство МФК с центром водных видов спорта «Динамо».



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 квартир/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 «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.

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 «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 «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 «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.



МФК «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.

bnMAP.ru

Ваш личный аналитик, который предоставит оперативную и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и поможет принять **правильное решение**.

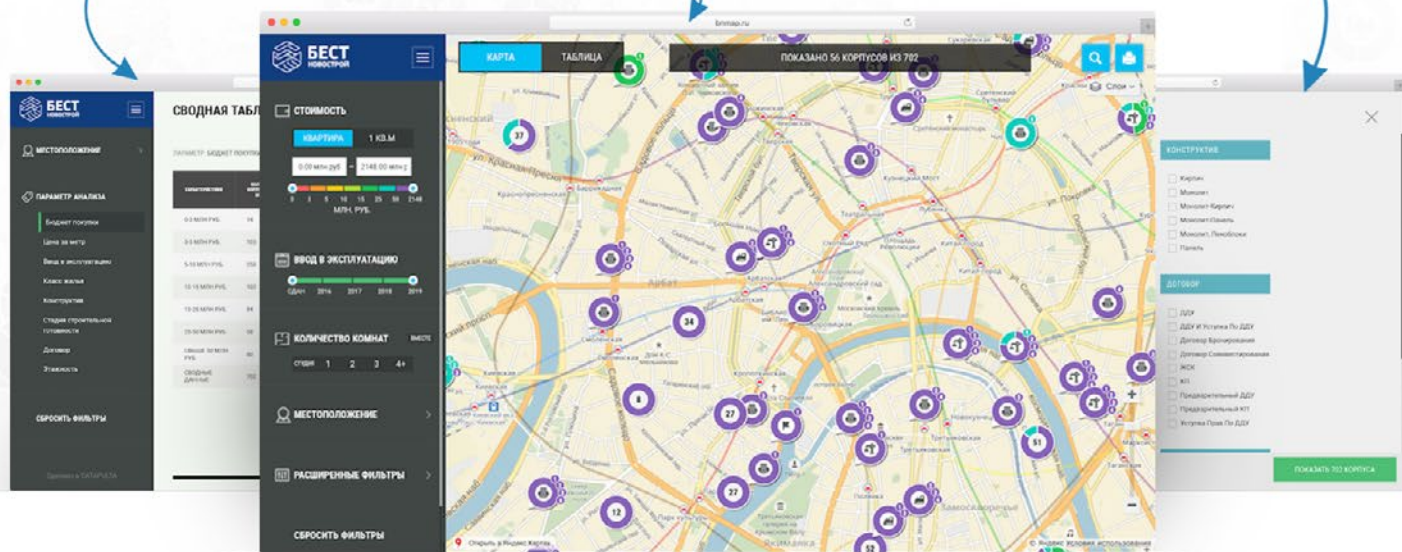
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

Подбор и сравнение проектов на карте

БОЛЕЕ 600 КОРПУСОВ В ГРАНИЦАХ МОСКВЫ И НОВОЙ МОСКВЫ

Автоматический анализ рынка

Широкие возможности фильтрации



Интерфейс системы позволяет оперативно получить доступ к картографическому, табличному и аналитическому материалам, **экономит Ваше время**, позволяя сосредоточиться на детальном анализе проектов.

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