



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ

III КВАРТАЛ 2017 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за III квартал 2017 г., который подготовлен для вас в рамках уникальной инновационной программы «БЕСТ-Сервис 24/7», реализуемой нашей компанией.

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

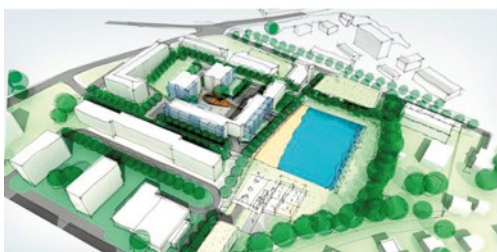
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

УСЛУГИ КОМПАНИИ



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

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



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

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



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

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

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

ИТОГИ III КВАРТАЛА 2017 Г.

18 ПРОЕКТОВ:**14 / 4 / 0**

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

752 860 руб. (+2%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

451 100 руб. (+4%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

226 260 руб. (-3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

150 240 руб. (+0,3%)*

ЭКОНОМКЛАСС

112 360 руб. (-0,9%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

716 230 руб. (+1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

249 310 руб. (+1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

144 710 руб. (+3%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

113 510 руб. (+1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

95 870 руб. (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

107 790 руб. (-8%)*

В III квартале 2017 г. на рынке первичной недвижимости г. Москвы и Новой Москвы отмечено некоторое сокращение объема предложения, при этом активность девелоперов по выводу новых объектов сохранилась на высоком уровне. За текущий период первичный рынок пополнился 18 новыми проектами, и уже сейчас суммарный объем первичного рынка г. Москвы и Новой Москвы почти на 30% превышает аналогичный показатель прошлого года и составляет 3,9 млн кв. м. При этом 48% всей экспозиции квартир и апартаментов приходится на объекты комфорт-класса.

Надо отметить, что спрос на первичном рынке жилья наряду с предложением также находится на стабильно высоком уровне и, несмотря на незначительное сокращение количества сделок в III квартале 2017 г., на 40% превышает показатели прошлого года (по данным Росреестра).

Немаловажное значение для привлечения покупателей продолжает иметь доступная ипотека, которая в отдельных сегментах рынка является для покупателей основным источником финансирования при приобретении жилья. После отмены программы субсидирования ипотечных ставок условия привлечения ипотечного кредитования для заемщиков не только не усложнились, но и, наоборот, стали более лояльными. Теперь на рынке можно встретить специальные программы ипотеки, действующие для отдельных проектов или девелоперов, в соответствии с которыми ипотечные ставки могут достигать минимальных значений до 6,5%, а также в отдельных случаях предусматривается «переменная ставка», которая привязана к снижающемуся уровню инфляции (программа от АИЖК).

На фоне растущего объема предложения ценовая конъюнктура рынка в целом остается стабильной с некоторой положительной коррекцией. При этом рост средних цен в большинстве сегментов происходит главным образом за счет увеличения стадии строительной готовности и повышения прайсовых цен отдельных проектов.

По прошествии нескольких последних кварталов на основании динамики происходящих изменений консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отме-

чают тенденцию качественного преобразования рынка. Так, наряду с детальной проработкой концепции проектов, выходящих на рынок, все более очевидным становится стремление застройщиков расширить линейку предлагаемого продукта, в том числе за счет предложения квартир или апартаментов с отделкой. Причем помимо 2-3 вариантов стилистических решений все чаще предлагается опция отделки white box (под чистовую отделку), и под такие лоты отводятся не только отдельные секции, но и целые корпуса в рамках проекта. Надо отметить, что в настоящее время квартиры с отделкой представлены во всех классах – от эконом- до элитного. Из 930 реализуемых на рынке 20% корпусов предусматривает лоты с готовой отделкой от застройщика (в отдельных случаях и с мебелировкой), а в 9% корпусов предлагается отделка white box (под чистовую отделку).

Что касается прогнозов развития рынка, то на основании динамики и объема проектов предполагаемой перспективной застройки, рассмотренных на ГЗК за период 2016-2017 гг. (порядка 38 млн кв. м общей площади), можно предположить, что активность девелоперских компаний в среднесрочной перспективе будет сохраняться. При этом высокие объемы нового предложения и растущая конкуренция будут удерживать цены на стабильном уровне.

Москва. В III квартале 2017 г. рынок новостроек в старых границах г. Москвы пополнился 18 новыми проектами, 4 из которых – апартаментные комплексы, против 28 объектов в прошлом квартале. Таким образом, при сохраняющихся темпах спроса общий объем квартир в экспозиции составил чуть менее 2,8 млн кв. м, а в формате апартаментов отмечен рост объема предложения до 618 тыс. кв. м.

Новая Москва. В III квартале 2017 г. на рынок жилой недвижимости Новой Москвы вышел 1 новый проект. В то же время объем новой экспозиции, выводимой на рынок в новых корпусах реализуемых проектов, сократился, что, помимо прочего, привело к общему снижению объема предложения при стабильном уровне спроса. В результате суммарный объем экспозиции на рынке Новой Москвы составил чуть менее 9 тыс. квартир.

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ КО II КВАРТАЛУ 2017 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам III квартала 2017 г. на рынке новостроек массового сегмента на реализации находились 83 проекта, в рамках которых экспонировались 279 корпусов общей площадью 1,29 млн кв. м. В отчетном квартале впервые с начала года объемы поглощения превысили объем вышедшего на рынок жилья как в рамках новых проектов, так и в рамках уже реализуемых. В результате объем первичного предложения снизился на 3,2% до 21,8 тыс. кв. м.

Ценовая ситуация на первичном рынке комфорт- и экономкласса не претерпела существенных изменений по сравнению со II кварталом 2017 г.: колебания показателей находились в пределах 1%. Средняя цена квадратного метра в массовом сегменте по итогам III квартала 2017 г. зафиксирована на уровне 143 908 руб. В сегменте комфорт-класса средняя цена квадратного метра составила 150 239 руб., а в сегменте экономкласса – 112 356 руб. Стабильное состояние рынка объясняется тем, что увеличение стоимости, связанное с повышением стадии строи-

тельной готовности объектов, практически полностью нивелировалось за счет пополнения рынка объемами в новых корпусах и проектах на начальных стадиях строительства, которые выводятся на рынок по более низкой стоимости квадратного метра.

В течение III квартала 2017 г. принят закон о создании компенсационного фонда долевого строительства, который призван защитить права дольщиков. Застройщики будут обязаны отчислять в фонд 1,2% с каждого ДДУ. Денежные средства могут быть использованы на достройку объекта или компенсационную выплату. Под компенсацию попадает 120 кв. м жилья. За лишние метры в больших квартирах или покупку нескольких квартир одним владельцем компенсации не

предусмотрено. Фонд начнет работу после того, как будет преобразован в публично-правовую компанию.

Также стоит отметить начало программы реновации, в рамках которой уже отобраны 210 стартовых площадок. Столь масштабное обновление столичного жилого фонда, задающее новые стандарты для массового жилья, окажет значительное влияние на объемы и качество объектов, которые будут возводить застройщики.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2017 г. первичный рынок жилья комфорт- и экономкласса будет продолжать развиваться в том числе за счет новых проектов, при этом ценовые колебания будут минимальными.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

Первичный рынок массового жилья по итогам III квартала 2017 г. пополнился 5 новыми проектами, 3 из которых вывела компания ПИК: ЖК «Академика Павлова» (ЗАО), «Полярная 25» (СВАО) и «Ясенева 14» (ЮАО). Все 3 объекта расположены в районах, граничащих с МКАД. ЖК «Академика Павлова» возводится по монолитной технологии, тогда как ЖК «Полярная 25» и «Ясенева 14» представляют собой модернизированную панель. Отличительной особенностью ЖК «Академика Павлова» является наличие разноуровневых корпусов. В проекте предусмотрены разнообразные планировки, которые включают и квартиры с террасами.

Отделка в квартирах не предусмотрена. Ввод проекта в эксплуатацию намечен на III квартал 2020 г.

В ЖК «Ясенева 14» и «Полярная 25» квартиры предлагаются с полной отделкой. Ввод в эксплуатацию реализуемых корпусов в обоих проектах запланирован на III квартал 2019 г.

Компания «Лидер-Инвест» продолжает выводить на рынок новые проекты. В отчетном квартале на рынок вышел ЖК «Атлас-Дом. Лидер в Садовниках». Проект общей площадью 11,5 тыс. кв. м расположен в ЮАО, в пешей доступности от ст. метро «Нагатинская». В доме клубного типа с подземным паркингом запроектировано 82 квартиры. В планировках 3- и 4-комнатных

квартир предусмотрено по 2 санузла. Высота потолка составляет 3 метра. Завершить строительство планирует в I квартале 2019 г.

В рамках ЖК «Фестиваль Парк» возводится отдельно стоящий дом на 295 квартир в пешей доступности от ст. метро «Речной вокзал» (к. 28) и 3 корпуса (17-18-19) на общем стилобате, расположенные на границе с парком «Дружба». В 3-х объединенных башнях девелопером предусмотрены квартиры улучшенной планировки. Все лоты предлагаются под чистовую отделку (высота потолков 3,15 м). На реализации находятся к. 28 и к. 18 и к. 19. Завершение строительства намечено на IV квартал 2018 г. – II квартал 2020 г.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Академика Павлова»	Комфорт	ПИК	III квартал 2017 г.
«Полярная 25»	Комфорт	ПИК	III квартал 2017 г.
«Ясенева 14»	Комфорт	ПИК	III квартал 2017 г.
«Атлас-Дом. Лидер в Садовниках»	Комфорт	«Лидер Инвест»	III квартал 2017 г.
«Фестиваль Парк»	Комфорт	«Центр-Инвест»	III квартал 2017 г.

По итогам отчетного квартала рынок новостроек комфорт- и экономкласса в разрезе округов оставался стабильным: по сравнению с предыдущим кварталом в рейтинге изменений не наблюдалось. Колебания долей предложения квартир в подавляющем числе округов составило всего 1-3 п. п.

Доля ЮВАО, который по-прежнему возглавляет рейтинг, по итогам III квартала 2017 г. достигла 28% (+2 п. п. к предыдущему кварталу) от общего объема предложения, число корпусов в продаже составило 79 шт. На втором и третьем месте со значительным отрывом расположились ЗАО и ЮАО, где на реализации находится 15% и 14% от общего объема квартир в продаже соответственно. Доли округов не изменились к предыдущему кварталу, несмотря на открытие продаж в нескольких новых проектах, в том числе в ЖК «Академика Павлова» и «Ясенева 14». Поступление в продажу нового объема квартир в округах нивелировалось за счет поглощения.



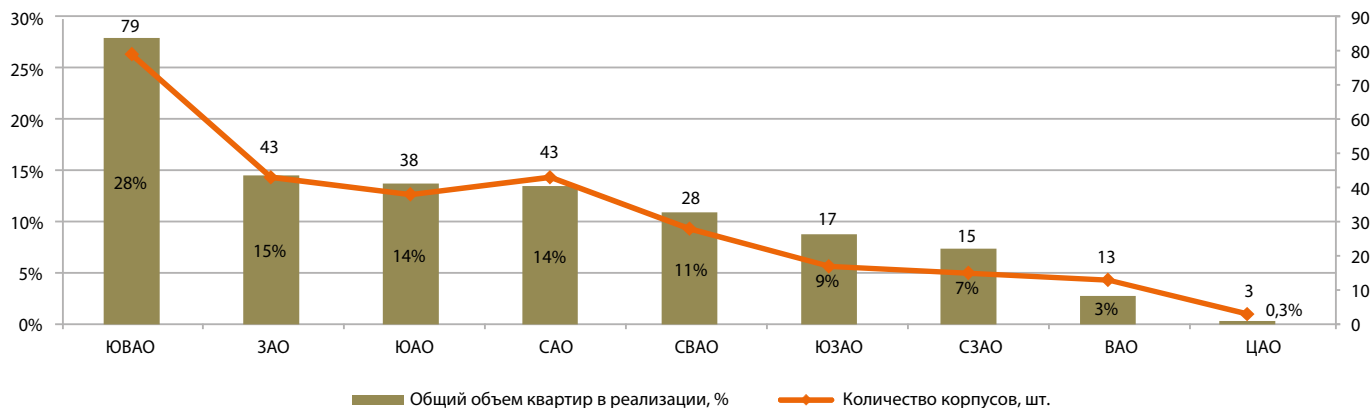
ЖК «Академика Павлова»

Наиболее значительное увеличение доли квартир в продаже отмечено в ЗАО: до 14% по итогам отчетного периода (+3 п. п. к II кварталу 2017 г.). Причиной стало увеличение экспонируемого объема в ЖК «Летний сад» и ЖК «На Базовской», в т. ч. за счет квартир в новых корпусах и старта продаж в ЖК «Фестиваль Парк».

В ЮЗАО (9% от общего объема предложения) и СЗАО (7% от общего объема предложения) ситуация по итогам III квартала 2017 г. оставалась стабильной. В ВАО объем квартир в продаже снизился в 2 раза: с 6% во II квартале 2017 г. до 3% в отчетном периоде. В основном за счет сокращения экспозиции в рамках ЖК «Level Амурская».

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

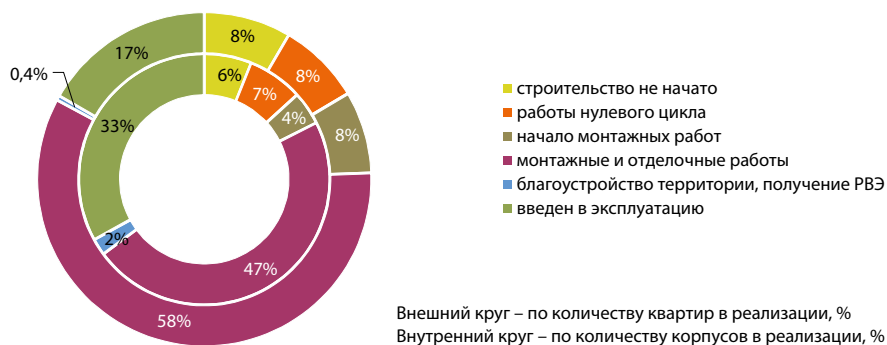
Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам III квартала 2017 г. на рынке новостроек комфорт- и экономкласса был отмечен рост строительной готовности корпусов. С 18% в предыдущем квартале до 8% по итогам отчетного периода снизилась доля квартир в корпусах на стадии работ нулевого цикла. В то же время до 58% (+5 п. п. к II кварталу) выросла доля квартир в корпусах на стадии монтажных и отделочных работ. На квартиры в сданных корпусах приходится 17% от общего объема предложения. С одной стороны, снизилась доля квартир с привлекательными бюджетами, с другой – приобретение жилья на более высоких стадиях строительной готовности снижает покупательские риски.

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, %

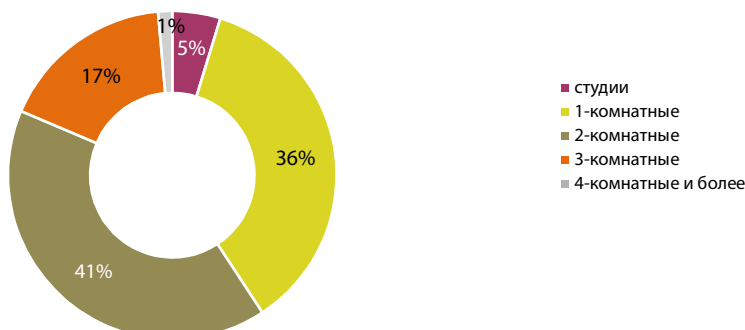
Распределение общего объема предложения по типам квартир по итогам III квартала 2017 г. не претерпело значительных изменений: в объеме квартир на реализации равные доли приходятся на студии и 1-комнатные квартиры (совокупно 41%) и 2-комнатные квартиры (41%). Доля 3-комнатных квартир составляет 17% от общего количества квартир в продаже.

В распределении первичного объема предложения по материалу строительства на монолит-блоки приходится 42% квартир в продаже и 37% корпусов соответственно. Данная технология строительства применяется такими застройщиками, как MR Group, ПИК (ЖК Green Park, ЖК «Северный» и др.), ПСН, «Эталон-Инвест» и др.

С помощью панельной технологии на столичном рынке массового жилья возводится 35% корпусов, в которых экспонируется 29% квартир. Самым крупным

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



проектом индустриального домостроения на рынке новостроек является ЖК «Некрасовка». Несколько объектов компании ПИК (ЖК «Мещерский лес», ЖК «Ясенева 14» и др.) возводятся по проектам модернизированных индустриальных серий, причем первый нежилой этаж выполнен из монолита.

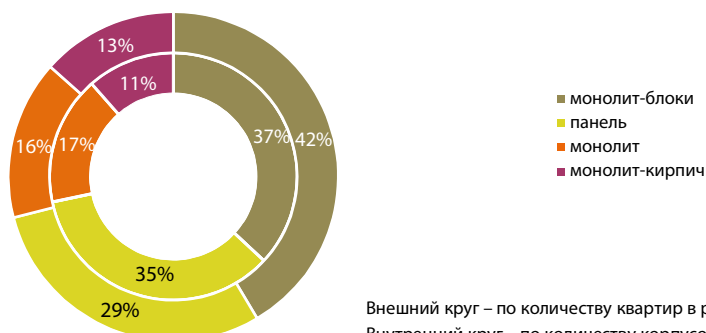
По монолитной технологии строится 17% представленных на рынке корпусов, где реализуется 16% квартир. В качестве примера можно привести такие проекты компании MR Group, как ЖК «Селигер Сити» и комплекс смешанного формата «Фили Град».

Наименее востребована застройщиками массового сегмента монолитно-кирпичная технология: на нее приходится лишь 11% корпусов, в которых предлагается 13% квартир.

Стоит отметить, что одной из тенденций рынка жилья комфорт- и экономкласса становится возведение застройщиками в рамках одного проекта корпусов по разным технологиям строительства. В качестве примера можно привести ЖК «Гринада» или ЖК «Римского-Корсакова, 11», где часть корпусов на реализации панельные, а часть – монолитно-блочные.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР ПО КОНСТРУКТИВУ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»

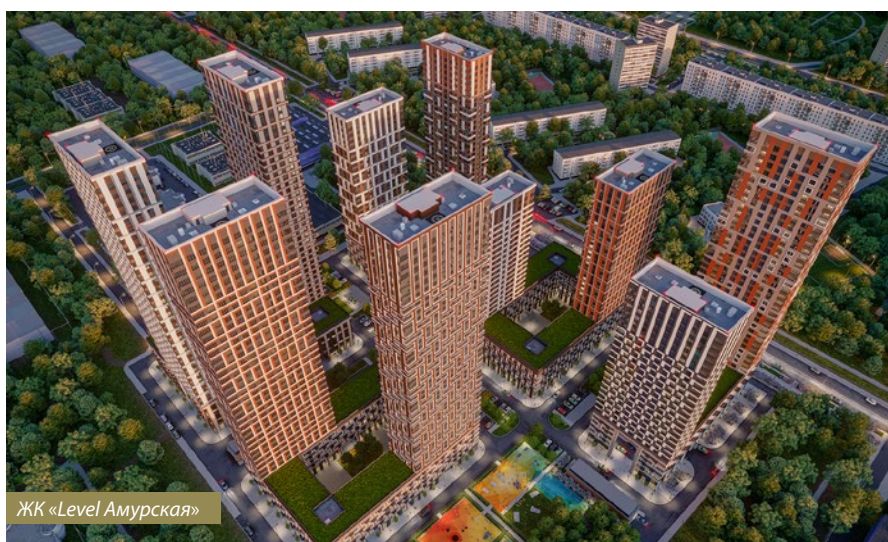


Внешний круг – по количеству квартир в реализации, %
Внутренний круг – по количеству корпусов в реализации, %

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам III квартала 2017 г. рынок новостроек комфорт- и экономкласса демонстрировал стабильность ценовой конъюнктуры: волатильность средних показателей находилась в пределах 1%.

Так, средняя цена квадратного метра в массовом сегменте по итогам отчетного периода составила 143 908 руб. (-0,5% ко II кварталу 2017 г.). В сегменте комфорт-класса средняя цена квадратного метра осталась практически неизменной по сравнению с предыдущим кварталом: 150 239 руб. Несмотря на положительную динамику, отмеченную в сегменте экономкласса в прошлом квартале, средняя цена квадратного метра снизилась на 0,9% до 112 356 руб.



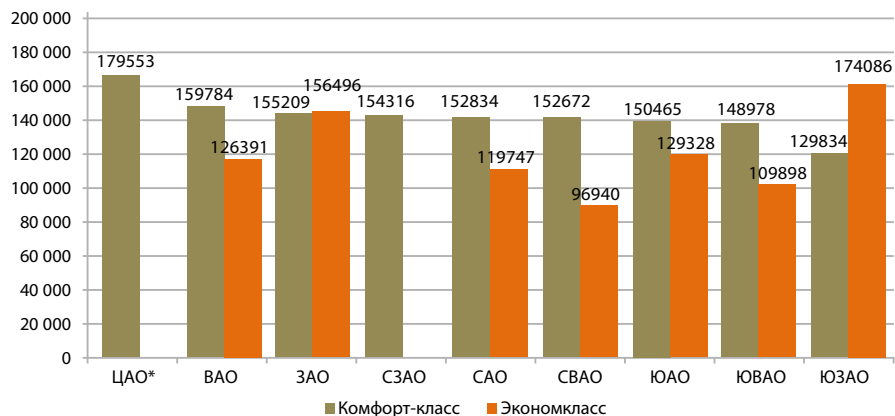
По итогам III квартала 2017 г. наиболее высокая средняя цена квадратного метра зафиксирована в ЦАО: 179 553 руб. Снижение на 4,8% к предыдущему кварталу связано с временным прекращением продаж в ЖК «Пресненский вал, 14», что привело к сокращению экспозиции в ЦАО более чем в 2 раза.

Наиболее значительный рост средней цены квадратного метра в сегменте комфорт-класса по итогам отчетного квартала был отмечен в ВАО – до 159 784 руб. (+11% ко II кварталу 2017 г.). Основной причиной стало повышение средней стоимости квадратного метра в ЖК «Золотая звезда», на долю которой приходится практически половина объема экспонируемых квартир в округе.

В ЗАО, находящемся на 3-м месте, средняя цена квадратного метра составила 155 209 руб. (+4% ко II кварталу 2017 г.). Рост показателя связан с повышением строительной готовности проектов в округе. При этом открытие продаж в ЖК «Академика Павлова» не оказало значительного влияния на среднюю цену квадратного метра, т. к. объект стартовал по цене выше среднерыночной по округу.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



В СВАО (152 672 руб.), ЮВАО (148 978 руб.) и ЮЗАО (129 834 руб.) ценовая ситуация в комфорт-классе оставалась стабильной: колебания средней стоимости квадратного метра находились в пределах 1%.

По итогам III квартала 2017 г. в сегменте экономкласса экспонировалось 14 проектов, которые находились в 7 округах. Наибольший прирост средней стоимости квадратного метра по сравнению с предыдущим кварталом

был отмечен в СВАО, до 96 940 руб., (+11,7%) и обусловлен поступлением в продажу готовых корпусов в рамках ЖК «На Дмитровском 169». В ВАО (126 391 руб.), ЮЗАО (174 086 руб.) и ЗАО (156 496 руб.) прирост средней стоимости квадратного метра ко II кварталу 2017 г. находится в пределах 3-4% за счет повышения стоимости квартир в готовых домах. В САО (119 747 руб.), ЮАО (129 328 руб.) и ЮВАО (109 898 руб.) изменение средней стоимости квартир экономкласса находилось в пределах 1,3%. Таким образом, ценовую ситуацию в этих округах можно охарактеризовать как стабильную.

Перечень проектов на первичном рынке массового жилья с минимальными предложениями покупки практически не претерпел изменений по сравнению с предыдущим кварталом за исключением появления нового проекта от компании ПИК, ЖК «Полярная 25», где минимальный бюджет покупки составляет 2,9 млн руб. В рейтинге проектов с максимальными бюджетами покупки по сравнению со II кварталом 2017 г. изменений не произошло.

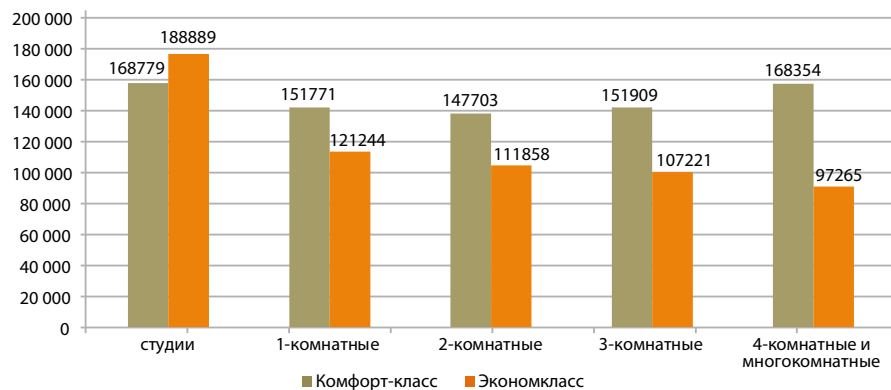
В распределении средней стоимости квартир в зависимости от количества комнат в сегменте экономкласса наблюдается снижение показателя практически в 2 раза при увеличении числа комнат: от 188 889 руб./кв. м для студий до 97 265 руб./кв. м для 4-комнатных квартир. В комфорт-классе стоит обратить внимание на высокую стоимость квадратного метра многокомнатных квартир (168 354 руб.), которая связана с тем фактом, что более 70% корпусов, где экспонируются такие квартиры, либо сданы, либо находятся на стадии завершения строительных работ.

НАЗВАНИЕ ЖК	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Столичные поляны», ЮЗАО	от 2 780 000	от 109 724
«Level Амурская», ВАО	от 2 900 000	от 132 429
«Полярная 25», СВАО	от 2 904 930	от 126 517
мкр. «Северный», СВАО	от 3 019 080	от 95 523

НАЗВАНИЕ ЖК	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
River Park, ЮАО	до 40 992 000	до 280 767
«Мельников», ЮВАО	до 63 285 250	до 232 435
«Альбатрос», СЗАО	до 31 218 100	до 256 588
«Фили Град», ЗАО	до 44 451 000	до 357 500

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



*В связи с тем, что объекты КПУ реализуются по системе электронных торгов, на графике указан средний показатель стартового уровня цен аукциона.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам III квартала 2017 г. ситуацию на рынке новостроек комфорт- и экономкласса консультанты компании «БЕСТ-Новострой» характеризуют как стабильную. В сентябре 2017 г. ЦБ РФ в очередной раз понизил ключевую ставку, которая составила 8,5%. Поступательное снижение ключевой ставки способствовало завершению программы льготной ипотеки. В качестве альтернативы застройщики в партнерстве с банками предлагают покупателям выгодные условия приобретения квартир с использованием ипотечного кредита.

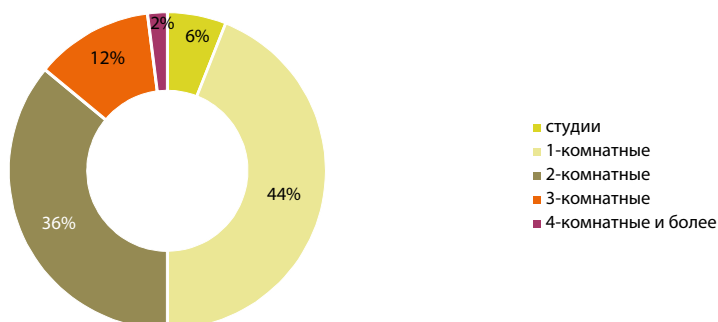
По итогам III квартала 2017 г. доля ипотечных сделок на рынке новостроек комфорт- и экономкласса составила 61%. Столь значительный показатель связан с тем фактом, что основной объем покупателей в сегменте массового жилья не располагает достаточным объемом собственных средств.

В течение отчетного квартала получила развитие тема реновации жилья. В августе 2017 г. была принята программа реновации, а также постановление о создании Фонда реновации столичного жилья. В состав фонда войдут два совета: попечительский, который займется контролем и разработкой стратегий реновации, его возглавит столичный мэр Сергей Собянин, и управленческий, в ведении которого будут находиться тактические задачи, его руководителем назначен Марат Хуснуллин, заместитель главы города по строительству и градостроительной политике.

В сентябре 2017 г. власти города определили 210 площадок, где предполагается

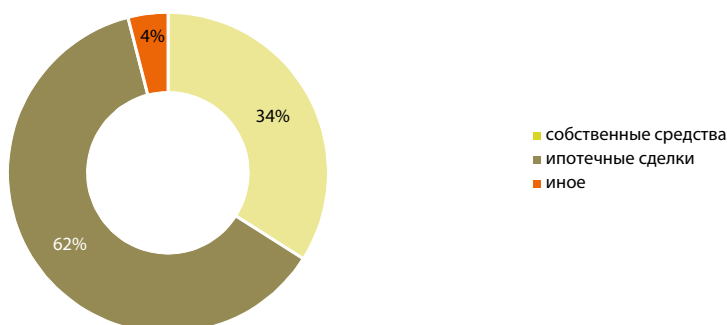
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ОПЛАТЫ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



есть строительство 3,4 млн кв. м жилья на первом этапе программы реновации. Еще 158 площадок находятся в разработке. Всего в программу реновации вошло 5 177 домов общей площадью порядка 16 млн кв. м. Реализация программы реновации начнется в конце 2017 г., т. е. 12 домов под рас-

селение уже возведены. Около половины этих домов расположены в районе Бескудниково, где переселение жителей начнется в первую очередь.

В общей сложности программа реновации охватит около 7% жилищного фонда г. Москвы. Так как основной объем обновляемого жилья относится к панельному жилому фонду, то в качестве потенциальных подрядчиков власти города могут рассматривать крупные компании, владеющие собственными производственными мощностями, например, ПИК, «Крост», ЛСР, ГВСУ и др. Первые конкурсы по подбору подрядчиков будут объявлены весной 2018 г. Реализовать программу планируется до 2032 г.

До конца 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» не ожидают значительных изменений в ценовой ситуации на рынке новостроек массового сегмента. Предложение может пополняться за счет старта продаж новых проектов, уровень качества которых будет расти.



ЖК «Полярная 25»

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ЦЕНТР СИТИ»

Адрес: г. Москва, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 (м. «Шелепиха» (МЦК))

Девелопер: «Жилой квартал Сити»

Этажность: 7-53 этажа

Площадь квартир/количество комнат: 30,1-113,69 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: проектом предусмотрено возведение 3 корпусов переменной этажности с панорамными видами на «Москва-Сити». Инфраструктура проекта на первых этажах жилых домов включает в себя дошкольное учреждение, магазины и офисные помещения.



ЖК «ДОМАШНИЙ»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Марьино, ул. Донецкая, вл. 30 (м. «Марьино»)

Девелопер: ПСН

Этажность: 6-32 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 29,4-102,4 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: комплекс предполагает строительство жилых монолитных домов переменной этажности, объектов инфраструктуры, благоустройство набережной Москвы-реки, прогулочные зоны. Современный проект разработан голландским архитектурным бюро MLA+.



ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО - 2018»

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

Девелопер: «ИФД КапиталЪ»

Этажность: 13-19 этажей

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

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



ЖК «МИХАЙЛОВА, 31»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Михайлова ул., вл. 31 (м. «Рязанский Проспект»)

Девелопер: INGRAD

Этажность: 12-19 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 28,8–97,1 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: монолитный жилой комплекс с подземным паркингом и кладовыми помещениями, выходящий на первую линию улицы Михайлова. Проектом предусмотрено строительство встроенного детского сада на 124 места, а также обустройство детских и спортивных площадок.



ЖК «ПРАЙМ ТАЙМ»

Адрес: г. Москва, САО, ул. Викторенко, 11 (м. «Аэропорт»)

Девелопер: «Атлантик»

Этажность: 15 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 36–94 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: монолитный дом с подземным паркингом расположен в глубине современной застройки Ходынского поля. Собственная придомовая территория комплекса занимает более 1 га. Широкая линейка квартир предусматривает наличие евроформатов. Квартиры предлагаются под чистовую отделку

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «КВАРТАЛЫ 21/19»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанское шоссе, вл. 6А (м. «Текстильщики», м. «Нижегородская» (МЦК), открытие м. «Стахановская» в 2018 г.)

Девелопер: «ВекторСтройФинанс»

Этажность: 9–24 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 30,3–90,0 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: проектом предусмотрено строительство 21 жилого дома с полным набором инфраструктуры - школа с бассейном, 3 детских сада, паркинги, многофункциональный комплекс с фитнес-центром.



ЖК «ЯСНЫЙ»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 15-19 этажей

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

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



ЖК «МИР МИТИНО»

Адрес: г. Москва, СЗАО, Митино, Муравская ул. (м. «Пятницкое шоссе»)

Девелопер: Capital Group и ГВСУ «Центр»

Этажность: 11-25 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 25-148,7 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: в рамках проекта общей жилой площадью 676 тыс. кв. м на участке 58,13 га возводятся панельные дома, а также монолитные корпуса наряду с разнообразным набором инфраструктуры: детские сады, школы, ФОК, магазины, аптеки, кафе, отделения банков и многое др.



ЖК «ЛАЙНЕР»

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

Девелопер: «Интеко»

Этажность: 13-15 этажей

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

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



ЖК «РОДНОЙ ГОРОД. КАХОВСКАЯ»

Адрес: г. Москва, ЮЗАО, Внутренний проезд, д. 8 (м. «Каховская»)

Девелопер: «РГ-Девелопмент»

Этажность: 16–23 этажа

Площадь апартаментов/количество комнат: 34,7–104,5 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: современный жилой комплекс, спроектированный при участии немецкого архитектурного бюро WILLEN ASSOCIATES ARCHITECTEN. Основными преимуществами проекта являются развитая инфраструктура района Зюзино и благоприятная экологическая ситуация.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК SREDA

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанский проспект, д. 2 (м. «Рязанский проспект», м. «Текстильщики», м. «Нижегородская»)

Девелопер: ПСН

Этажность: 5-25 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 23–104 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: на участке в 19,4 га будут построены современные монолитные жилые дома комфорт-класса, детский сад и школа, офисы и торговые помещения. Общая площадь проекта составит 763,0 тыс. кв. м.



ЖК «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 «ПОЗИТИВ»

Адрес: г. Москва, НАО, вблизи д. Румянцево, уч. 3/2 (м. «Румянцево», м. «Саларьево»)

Девелопер: Capital Group / ГВСУ

Этажность: 16-25 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 34–77 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: новый яркий жилой комплекс комфорт-класса в Новой Москве, в состав которого войдут жилые дома новой серии ДОММОС, объекты инфраструктуры, а также пятиуровневый наземный паркинг.



ЖК «НОВОКРАСКОВО»

Адрес: МО, Люберецкий район, г. п. Красково, Егорьевское шоссе, д.1 (ж/д ст. Красково, м. «Котельники», м. «Жулебино», м. «Лермонтовский пр-т»)

Девелопер: «Тройка РЭД»

Этажность: 7-17 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 20–92 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: жилой комплекс комфорт-класса на берегу озера с собственной инфраструктурой. Проектом предусмотрены квартальная застройка, комплексное благоустройство территории, дворы без машин.



ЖК «ЭКО-ВИДНОЕ 2.0»

Адрес: МО, Ленинский район, восточнее д. Ермолино (м. «Аннино», м. «Домодедовская», м. «Кантемировская», ж/д ст. Расторгуево)

Девелопер: MR Group

Этажность: 9-17 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 25,1–75,8 кв. м / студия, 1, 2, 3

Описание проекта: проект, расположенный в живописном месте на берегу р. Купелинка, отличаются современные корпуса, оснащенные по последнему слову техники, умные планировки и развитая инфраструктура.

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

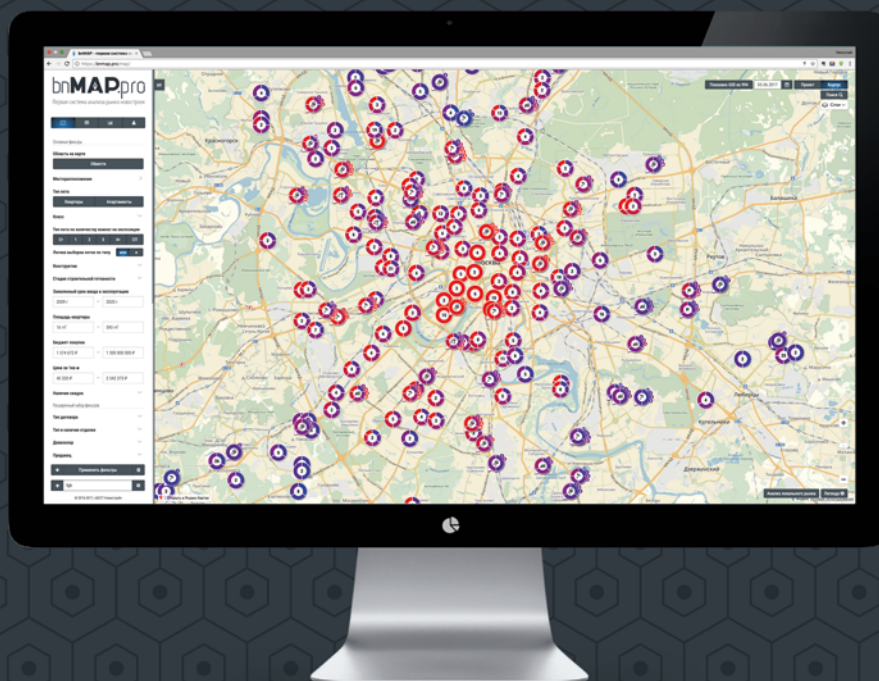
- ★ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ
- ★ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ
- ★ ШОУ-РУМ
- МЕДИА-ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТА
- ★ ПОСТПРОДАЖНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

PARTNERS.BEST-NOVOSTROY.RU

loyalty@best-novostroy.ru | (499) 551-66-14

bnMAP.pro

Первая система анализа рынка новостроек



ПЕРВАЯ В РОССИИ СИСТЕМА АНАЛИТИКИ И МОНИТОРИНГА РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



База новостроек регулярно проверяется и обновляется специалистами отдела аналитики



Автоматический анализ и мониторинг рыночного потенциала и конкурентов с 2016 года



Информативная карта с понятным интерфейсом для работы с большим количеством данных

Пользователи сервиса bnMAP.pro получают круглосуточный доступ к проверенной базе всех новостроек Москвы и Новой Москвы и всего в несколько кликов могут:

Изучить инвестиционный потенциал площадок

Проанализировать рыночные тенденции и предложения

Получить данные по локальной и глобальной конкуренции

Изучить динамику и сформировать отчеты в Excel или PDF

www.bnmap.pro | (499) 551 88 72 | info@bnmap.pro



Сервис bnMAP.pro разработан при поддержке и участии специалистов компании «БЕСТ-Новострой»



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

Антуан де Сент-Экзюпери

(499) 551-66-16

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU