



ОБЗОР РЫНКА

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС-, КОМФОРТ-КЛАСС

III КВАРТАЛ 2016 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

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

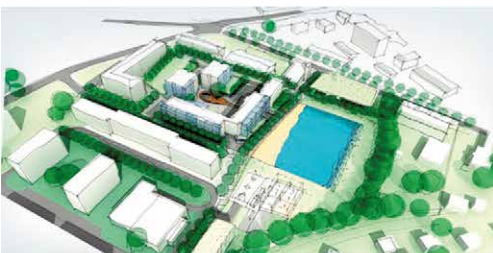
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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 III КВАРТАЛА 2016 Г.

25 ПРОЕКТОВ:**22 / 3**

КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

814 810 руб. (-7%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

447 550 руб. (-2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

238 770 руб. (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

146 050 руб. (+2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

131 960 руб. (-9%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

644 030 руб. (-2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

244 740 руб. (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

142 190 руб. (-4%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

116 160 руб. (-5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

91 960 руб. (-1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

104 210 руб. (-10%)*

За 9 месяцев 2016 г. на рынок недвижимости Московского региона вышло 53 новых проекта, что сравнимо с аналогичным периодом прошлого года. Надо отметить, что на долю комплексов, к реализации в которых предлагаются квартиры, приходится 75% от общего количества новых проектов. Что касается III квартала 2016 г., то в течение рассматриваемого периода рынок пополнился 25 новыми проектами, что почти в 2 раза больше, чем кварталом ранее.

Таким образом, в 2016 г. продолжается тенденция активного выхода на рынок новых проектов, несмотря на нестабильную экономическую ситуацию в стране. Надо отметить, что возрастающий уровень конкуренции на рынке не позволяет застройщикам активно поднимать цены, при этом качество новых проектов ощутимо растет.

На фоне качественных преобразований общего объема предложения на первичном рынке г. Москвы в отдельных сегментах отмечена достаточная существенная коррекция уровня ценообразования. Например, в элитном классе жилой недвижимости цены в отчетном периоде снизились на 7% в сравнении с прошлым кварталом за счет выхода нового проекта по привлекательным ценам на старте продаж. При этом в формате апартаментов снижение было менее существенное за счет увеличения стадии строительной готовности ряда объектов. Также наиболее заметные изменения коснулись экономкласса, где в продажу поступил дополнительный объем экспозиции в проектах с наиболее доступным бюджетом покупки.

Рынок недвижимости Новой Москвы в последнее время активно развивался за счет появления новых корпусов в масштабных проектах, находящихся на реализации, и только в III квартале 2016 г. вышло сразу 5 новых жилых комплексов. Надо отметить, что все они представляют собой проекты комплексной многоэтажной застройки комфорт-класса.

В III квартале 2016 г., несмотря на сезон традиционно низкой активности спроса, отмечено некоторое увеличение объема продаж не только в отдельных наиболее знаковых проектах, но и по рынку в целом. Причиной

тому послужила гибкая политика застройщиков в отношении действующих скидок и акций, а также существующие меры поддержки платежеспособного спроса со стороны государства. С этой точки зрения важным фактором остается льготная ипотека, которую было решено продлить до конца 2016 г., а также очередное снижение ключевой ставки до 10%. Важным событием для дальнейшего развития сегмента апартаментов стало принятие Мосгордумой законопроекта о снижении налоговой ставки на апартаменты (нежилые помещения) с 2% до 0,5% для физических лиц, что существенно снизит затраты на их содержание и повысит привлекательность данного формата.

Таким образом, столичный рынок недвижимости и в сложившихся непростых условиях остается жизнеспособным. Особенно это актуально для наиболее востребованных у покупателей сегментов рынка жилья комфорт- и бизнес-класса.

Москва. В III квартале 2016 г. рынок недвижимости г. Москвы пополнился 20 новыми проектами, при этом лишь 3 из них – апартаментные комплексы. Таким образом, общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 29 750 шт., а апартаментов – порядка 7 700 шт. Надо отметить, что совокупное количество квартир на экспозиции по итогам 9 месяцев 2016 г. более чем в 1,5 раза превысило аналогичный показатель прошлого года, при этом объем предложения апартаментов практически не изменился.

Новая Москва. По итогам III квартала 2016 г. рынок жилья Новой Москвы пополнился не только за счет выхода новых жилых комплексов, но и новых корпусов в уже реализующихся проектах. Важно отметить, что за счет вымывания значительного объема предложения общая экспозиция квартир изменилась несущественно и составила порядка 7 300 шт. или 405 тыс. кв. м. По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2016 г. на рынке жилья Московского региона активность платежеспособного спроса сохранится. Кроме того, при условии старта продаж в запланированных к выходу проектах, конкуренция увеличится и средний уровень ценообразования продолжит свою коррекцию.

* - РОСТ/СНИЖЕНИЕ КО II КВАРТАЛУ 2016 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам III квартала 2016 г. на рынок апартментов столицы вышло 3 новых проекта и несколько новых корпусов в уже реализуемых объектах. Таким образом, общее число проектов с апартаментами на первичном рынке Москвы составило 88 шт на 130 корпусов. По данным консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в отчетном квартале объем экспозиции вырос на 3,1% в сравнении со II кварталом 2016 г. и составил около 594 тыс. кв. м*.

Средняя цена квадратного метра апартментов по итогам III квартала 2016 г. выросла на 2,4% и составила 252 703 руб. (против 246 652 руб. во II квартале 2016 г.). При этом ценовые изменения по сегментам показали разнонаправленную динамику. Так, в элитном сегменте апартментов за отчетный период цена снизилась на 1,9% до 644 028 руб. за кв. м (против 656 477 руб. за кв. м во II квартале 2016 г.). В бизнес-классе по итогам III квартала 2016 г. цена выросла на 1,6% до 244 737 руб. за кв. м (против 240 872 руб. за кв. м во II квартале 2016 г.). В комфорт-классе произошло наибольшее снижение цен, вызванное выходом нового комплекса

«Смолярная, 44», цены в котором близки к минимальному значению среднего рыночного диапазона в рассматриваемом классе. По итогам III квартала 2016 г. средневзвешенная цена апартментов снизилась на 3,9% в сравнении с прошлым периодом и составила 142 189 руб. за кв. м.

В III квартале 2016 г. в сфере законодательства произошли позитивные изменения, которые будут способствовать активизации спроса на апартменты. В сентябре Мосгордума приняла законопроект о снижении

налоговой ставки на апартменты с 2% до 0,5% для физических лиц, что существенно снизит затраты на их содержание.

Структура АИЖК, выкупившая крупный пул апартментов, в настоящее время формирует предложение по работе с доходным жильем, в том числе с возможностью привлечения средств физических лиц через закрытые фонды, с гарантированной доходностью от сдачи в аренду, что также будет способствовать росту популярности формата.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

Активность выхода новых проектов с апартаментами сохраняется – в III квартале 2016 г. официальные продажи начаты в трех новых проектах.

В элитном сегменте стартовали продажи в почти достроенном проекте «Резиденция Тверская». Сдача в эксплуатацию намечена на IV квартал 2016 г., а передача собственникам апартментов, которые реализуются с мебелью и дизайнерской отделкой, запланирована на III квартал 2017 г. В проекте предлагается 170 апартментов площадью от 26 до 157 кв. м, 13 из которых представлены пентхаусами с террасами. В бизнес-классе стартова-

ли продажи трех корпусов проекта ONLY с продаваемой площадью лотов 44 тыс. кв. м. Застройщиком объекта выступает компания Central Properties. Комплекс рассчитан на 810 апартментов площадью от 29 до 105 кв. м. Ввод объекта в эксплуатацию намечен на II квартал 2018 г. Все апартменты проекта также предлагаются с отделкой «под ключ», кухонной мебелью со встроенной техникой.

В комфорт-классе стартовали продажи в проекте «Смолярная, 44», где предлагается 187 апартментов площадью от 27 до 56 кв. м. Объект возводится компанией «Инвестиционные Перспекти-

вы» и планируется к вводу в эксплуатацию в I квартале 2019 г.

Таким образом, совокупно по итогам III квартала 2016 г. в г. Москве в экспозиции находится 9 444 лота суммарной площадью 593 969 кв. м. Надо отметить, что рост суммарной площади продаваемых апартментов на 3,1% произошел при небольшом сокращении их количества в экспозиции, что объясняется вымыванием апартментов малых площадей (студий и 1-комнатных) и ростом предложения более габаритных апартментов в вышедших на реализацию новых проектах и корпусах.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Резиденция Тверская»	Элитный	Kovaks	III квартал 2016 г.
ONLY	Бизнес	Central Properties	III квартал 2016 г.
«Смолярная, 44»	Комфорт	«Инвестиционные Перспективы»	III квартал 2016 г.

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

Выход новых проектов во всех классах повлиял на распределение предложения апартментов по округам. Наиболее существенно это отразилось на доле ЗАО, что вызвано выходом в продажу нового крупного проекта ONLY с более чем 800 лотами и нового корпуса в проекте «Фили Град-2», в результате чего доля округа по итогам III квартала 2016 г. выросла сразу на 8 п. п. до 18%. В итоге ЗАО переместился на 3-е место в распределении округов на место ЮАО, чья доля снизилась на 2 п. п. до 15% на фоне завершения продаж в двух корпусах проекта «Парк Легенд» и проекте Pure Loft. Также это привело к снижению долей лидирующих округов – САО и ЦАО на 2 п. п. до 28% и 18% соответственно.

По итогам отчетного периода доля СВАО уменьшилась на 2 п. п. в связи продажами крупных объемов в наиболее доступных проектах рынка – Cleveland, «Восток», «Березовая Аллея». В остальных округах изменения долей не превысили 1 п. п.



Сложившееся распределение округов по числу проектов с незначительными изменениями сохраняется уже несколько лет и в целом показывает активность девелоперов по застройке территории г. Москвы. С запуском ново-

го скоростного транспортного контура – МЦК – следует ожидать активизации развития территорий под проекты апартментов вблизи нового кольца в таких богатых промышленными зонами округах, как СВАО, ЮВАО и ВАО.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

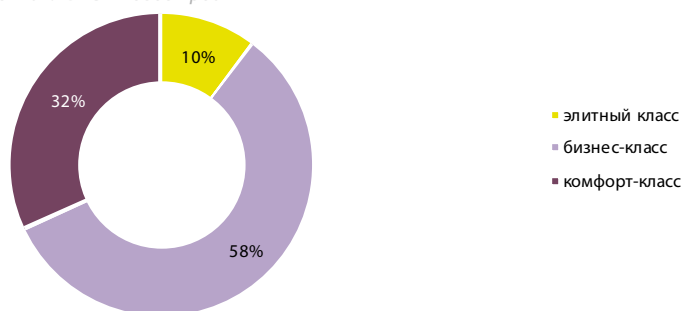


По итогам III квартала 2016 г. структура рынка апартментов по классам существенно не изменилась.

Доля апартментов элитного класса увеличилась на 1 п. п. до 10% в связи с выходом нового проекта «Резиденция Тверская». Выход крупного проекта ONLY, нового корпуса в МФК «Флотилия», а также возобновление продаж в проекте «Галерея ЗИЛ», привели к росту доли апартментов бизнес-класса на 1 п. п. до 58% от общего объема предложения. Доля комфорт-класса сократилась на 2 п. п. до 32% в связи с завершением продаж в проекте Pure Loft, 2-х корпусах «Парк Легенд», а также 2-х корпусов в проекте «Фили Град-2».

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ ОБЪЕКТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



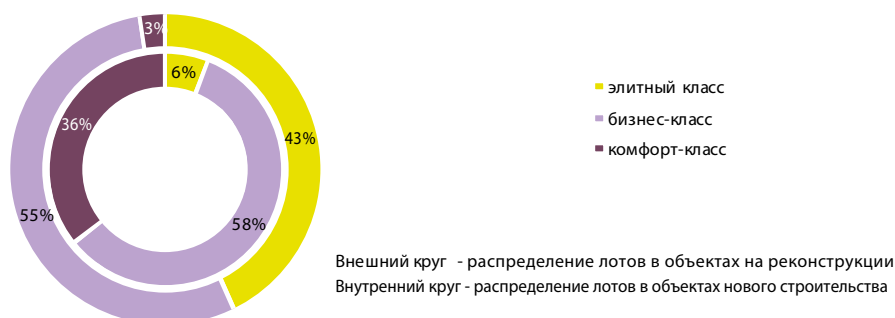
*По итогам III квартала 2016 г. количество проектов, относящихся по классификации консультантов компании «БЕСТ-Новострой» к премиальному сегменту, составляет 5 шт. В связи с их незначительным количеством данные проекты в рамках настоящего отчета не выделялись в отдельный класс, а рассматривались в общем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

По итогам III квартала 2016 г. увеличилась доля апарт-ментов, реализуемых в объектах нового строительства – для всех классов она выросла на 3 п. п. до 88%, а доля апарт-ментов реализуемых в реконструируемых объектах снизилась на эту же величину – до 12%.

В связи с выходом на рынок новых проектов и корпусов, существенно изменилось распределение по классам в объектах нового строительства и объектах на реконструкции. В комплексах на реконструкции доля апарт-ментов элитного класса выросла на 15 п. п. с 28% до 43% в связи со стартом реализации апарт-ментов в комплексе «Резиденция Тверская». При этом доля проектов бизнес-класса сократилась на 15 п. п. до 55% и осталась неизменной в комфорт-классе. Выход нового проекта (ONLY), а также новых корпусов в реализуемых объектах, привел к росту доли апарт-ментов бизнес-класса до

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



58% в общем объеме объектов нового строительства. При этом доля элитного класса не изменилась (6%), а доля объектов комфорт-класса сократилась до 36% от общего объема экспозиции.

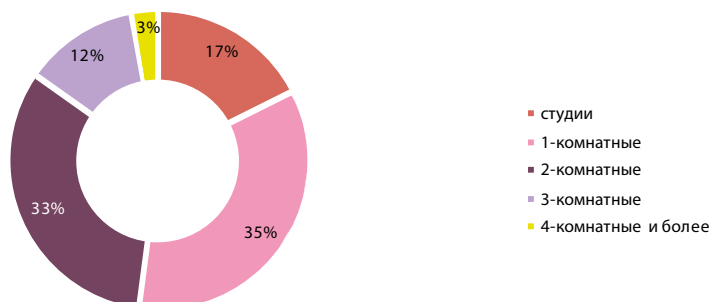
По итогам III квартала 2016 г. произошли изменения в распределении предложения апарт-ментов по ком-

натности. Выросло предложение лотов малых и средних площадей: студий – на 3 п. п. до 20%, 1-комнатных апарт-ментов – на 2 п. п. до 37% и 2-комнатных лотов – на 4 п. п. до 33%.

Важно отметить, что новой тенденцией рынка становится предложение проектов с отделкой от застройщика в элитном и бизнес-классах. Ранее из-за высокой себестоимости и рисков, связанных с завышенными требованиями покупателей, только немногие застройщики предлагали полную отделку высокого уровня в своих проектах. В последнее время все больше новых проектов высокого класса («Резиденция Тверская» и ONLY) предлагаются с полной отделкой «под ключ», с меблировкой, кухней со встроенной техникой, а также возможностью индивидуальной отделки за счет выбора стилистических и цветовых решений.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам III квартала 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают рост средней стоимости квадратного метра апарт-ментов до 252 703 руб. (+2,4% к уровню II квартала 2016 г.). Однако в разрезе отдельных сегментов в уровне ценообразования произошли более существенные изменения. В элитном сегменте апарт-ментов за отчетный период цены снизились на 1,9% до 644 028 руб. за кв. м. В бизнес-классе по итогам III квартала 2016 г. цены выросли на 1,6% до 244 737 руб. за кв. м. В комфорт-классе произошло наибольшее снижение цен: на 3,9% до 142 189 руб. за кв. м, что вызвано выходом нового проекта «Смольная, 44» с близким к минимальному в соответствующем сегменте уровню цен.



В связи с выходом в продажу новых проектов и корпусов наиболее заметные изменения произошли в распределении средних цен по следующим округам.

В ЦАО средний уровень цен вырос на 8,9% по сравнению со II кварталом 2016 г. и составил 474 838 за кв. м. Изменения вызваны сокращением экспозиции 1-комнатных лотов, цена квадратного метра в которых ниже, чем в многокомнатных апартаментах.

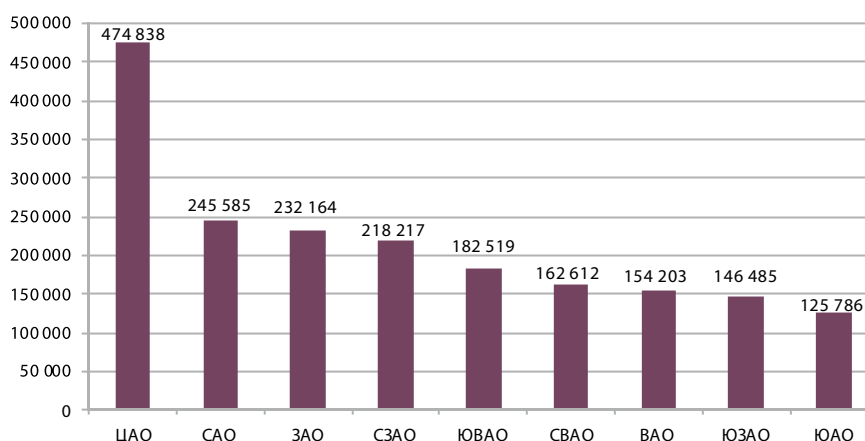
В САО стоимость квадратного метра апартаментов выросла на 5,4% и составила 245 585 руб. за кв. м, главным образом, за счет роста цен в проектах «ВТБ Арена», Art Residence, «Царская площадь», «Лайнер» и «Водный» в связи с повышением стадий строительной готовности.

В ЗАО уровень цен снизился на 11,3% до 232 164 руб. за кв. м на фоне выхода на рынок проекта ONLY. Несмотря на отделку «под ключ», в проекте представлен весьма значительный объем апартаментов по ценам, существенно ниже среднего уровня по округу (от 177 тыс. руб. за кв. м).

Значительное снижение цен в ЮВАО на 25% до 182 519 руб. за кв. м связано с коррекцией завышенных на старте продаж цен проекта «Золоторожский» –

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



по итогам III квартала 2016 г. средневзвешенная цена снизилась на 28% в сравнении с прошлым кварталом.

В СВАО цена выросла на 4,4% до 162 612 руб. за кв. м за счет роста средних цен в апартаментных комплексах «Отражение» и «Клубный дом на Менжинского», связанного с увеличением строительной готовности.

Снижение цен в ВАО на 5,8% до 154 203 руб. за кв. м связано с завершением продаж лотов малых площа-

дей в проекте Re:form, находящемся на финальной стадии строительства. Снижение цен в ЮАО на 11,6% до 125 786 руб. за кв. м вызвано окончанием продаж в наиболее дорогом проекте округа – Pure Loft.

К наиболее доступным предложениям рынка апартаментов в III квартале 2016 г. относятся проекты «Восток» с бюджетом покупки от 2,3 млн руб., Царицыно-2 – от 2,3 млн руб., Cleverland – от 2,8 млн руб., и «Янтарь Apartments» – от 3,0 млн руб. Таким образом, минимальный бюджет покупки в рассматриваемом сегменте по сравнению со II кварталом 2016 г. вырос на 125 000 тыс. руб. Изменения в рейтинге наиболее дорогих апартаментов связаны со снятием с продажи проекта Golden Mile Private Residence. Максимальные бюджеты покупок зафиксированы в проектах элитного класса «Новый Арбат 32» (до 914,8 млн руб.), «Резиденция Знаменка» (до 655,2 млн руб.), Turandot Residences (до 430,3 млн руб.) и Mon Cher (до 418,5 млн руб.).

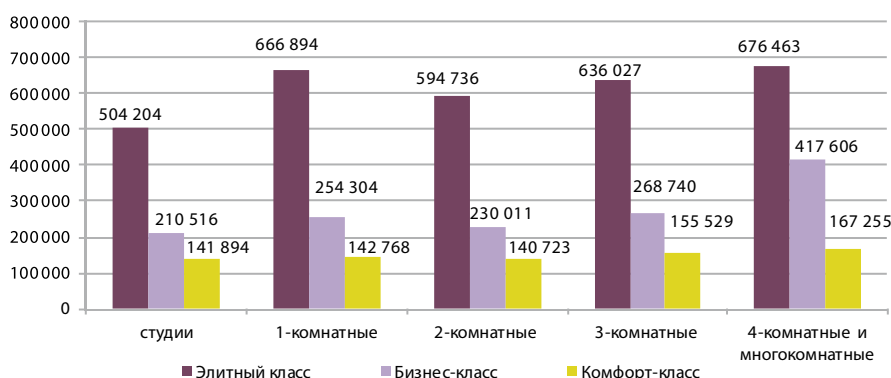
В распределении средней стоимости квадратного метра апартаментов в зависимости от количества комнат по итогам III квартала 2016 г. отмечен рост показателей во всех сегментах. В элитном классе вновь появились студии («Резиденция Тверская»), в связи с чем показатель вырос до 34%. В комфорт-классе диапазон стоимостей составил 16%. В бизнес-классе, где диапазон стоимостей традиционно широк, зафиксирована почти двукратная разница между минимальными и максимальными ценами, которая связана с ростом цен на многокомнатные лоты в проекте «ВТБ-Арена Парк».

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Новый Арбат 32»	Элитный	до 2 200 000	до 914 760 000
«Резиденция Знаменка»	Элитный	до 1 218 162	до 655 214 000
Turandot Residences	Элитный	до 1 568 886	до 430 314 052
Mon Cher	Элитный	до 1 125 000	до 418 500 000

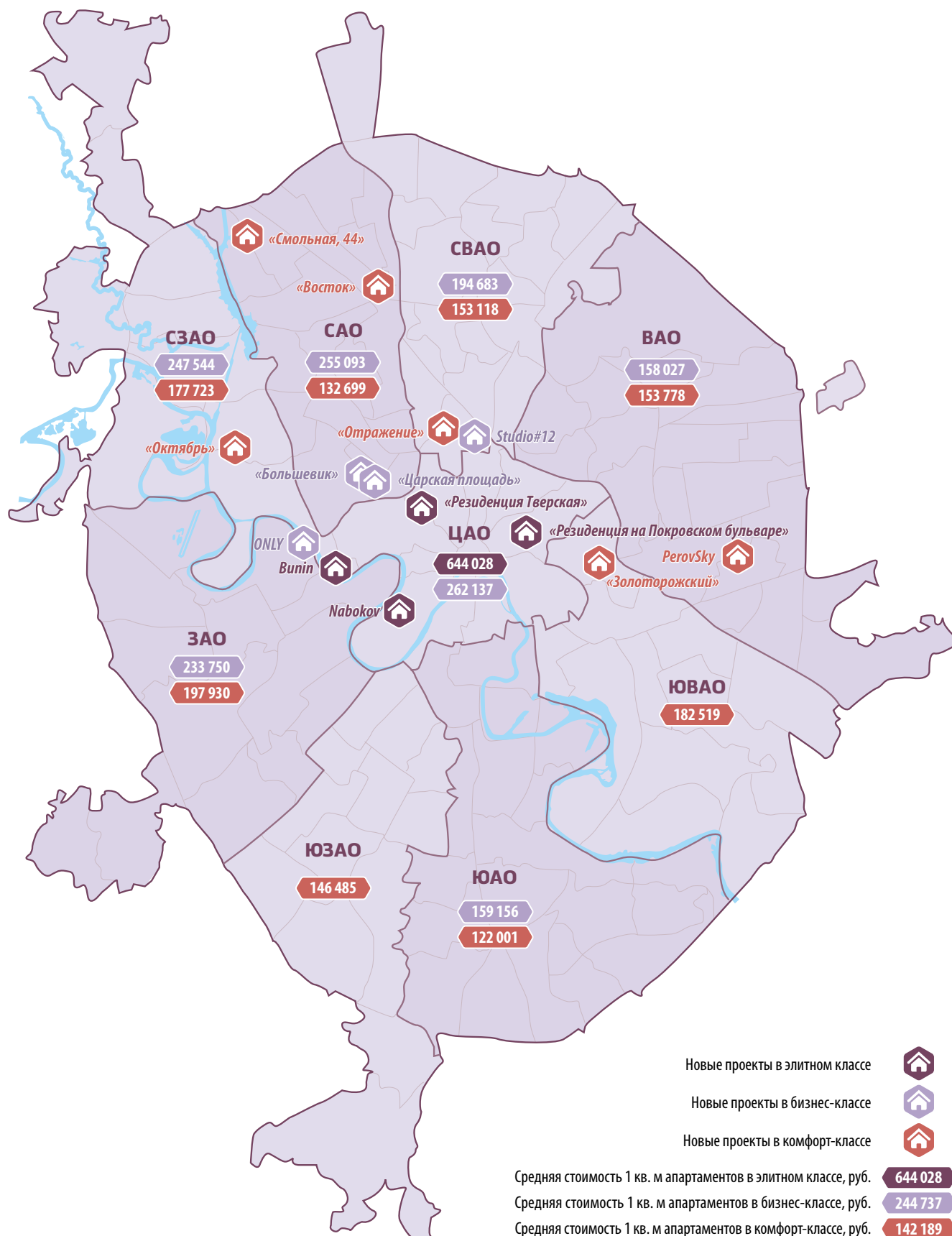
НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Восток»	Комфорт	от 132 648	от 2 280 000
«Царицыно-2»	Комфорт	от 96 300	от 2 331 290
Cleverland	Комфорт	от 121 800	от 2 460 864
«Янтарь-Apartments»	Комфорт	от 116 000	от 3 027 960

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

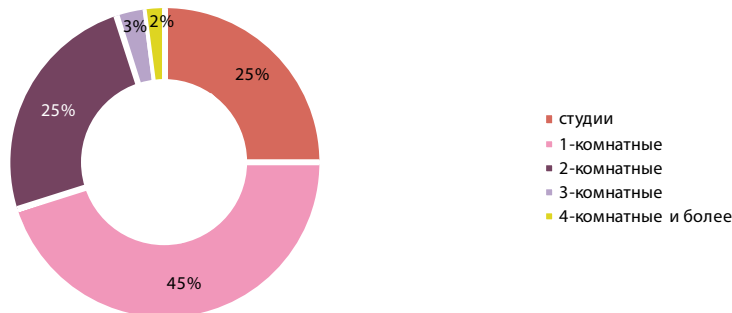
Несмотря на летнее снижение активности спроса, по итогам III квартала 2016 г. рынок демонстрирует устойчивое развитие, чему во многом способствовали позитивные изменения в сфере законодательства, которые повлияют на увеличение спроса на апартаменты. В сентябре Мосгордума приняла законопроект о снижении налоговой ставки на апартаменты с 2% до 0,5% для физических лиц, что существенно снизит затраты на их содержание. Структура АИЖК, выкупившая крупный пул апартаментов, в настоящее время формирует предложение по работе с доходным жильем, в том числе с возможностью привлечения средств физических лиц через закрытые фонды, с гарантированной доходностью от сдачи в аренду, что также будет способствовать росту популярности формата.

Анализ сделок показывает рост интереса покупателей к студиям, который вырос на 6 п. п. по итогам отчетного периода и составил 25% от общего объема спроса. На 2 п. п. сократился спрос на 1-комнатные лоты – их доля на рынке уменьшилась на 2 п. п. и составляет по итогам III квартала 2016 г. 45%. Таким образом, на доли малых лотов (студии и 1-комнатные) приходится совокупно 70% от общего объема спроса на рынке.

В распределении спроса по целям приобретения по итогам III квартала

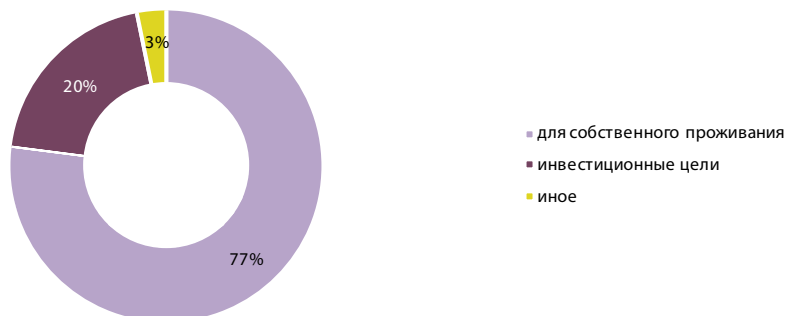
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



2016 г. доля покупок для целей собственного проживания снизилась на 3 п. п. до 77%, но по-прежнему занимает большую часть рынка. По итогам

отчетного периода стоит отметить рост доли инвестиционных сделок на 3 п. п. до 20%. Отчасти он связан со стабилизацией финансового рынка и популяризацией идеи сдачи в аренду апартаментов через управляющие компании апарт-комплексов с гарантированной доходностью.

Новой тенденцией рынка апартаментов становится появление в проектах атрибутов более высоких классов. Например, в комфорт-классе все чаще встречаются архитектурные решения от ведущих архитектурных бюро, концепция «двор без машин», кладовые, колясочные и т. п., что в целом повышает качество продукта на рынке.

Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» констатируют, что благодаря законодательным новациям и активности девелоперов по адаптации продукта под спрос, апартаменты все больше сближаются с рынком традиционного жилья, что позволяет прогнозировать дальнейшее активное развитие данного сегмента.



*Данные Росреестра по первичному рынку учитывают только сделки заключенные по ДДУ (214-ФЗ)

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, Донецкая ул., вл. 30 (м. «Марьино»)

Девелопер: ПСН

Этажность: 6–32 этажа

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 апартаментов / 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 апартаментов. Проектом предусмотрены разнообразные варианты планировочных решений: от студий до апартаментов с панорамным остеклением.



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 «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, при этом собственная придомовая территория комплекса занимает более гектара. Широкая линейка квартир предусматривает наличие евроформатов, все квартиры в комплексе предлагаются под чистовую отделку.

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 «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.



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.

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 «ЛАЙМ»

Адрес: г. Москва, СВАО, ул. Староалексеевская, вл. 5 (м. ВДНХ, м. Алексеевская)

Девелопер: «Высота»

Этажность: 24 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 41 – 166 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: современный жилой дом бизнес-класса с подземным паркингом. Архитектурной концепцией проекта предусмотрены ниши, благодаря которым каждая квартира получает дополнительный свет.



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



ЖК «НОВОКРАСОВО»

Адрес: МО, Люберецкий район, г. п. Красково, Егорьевское шоссе, д.1 (ж/д ст. Красково, м. Котельники, м. Жулебино, м. Лермонтовский проспект)

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 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.

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