



ОБЗОР РЫНКА

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС-, КОМФОРТ-КЛАСС

I КВАРТАЛ 2016 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

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

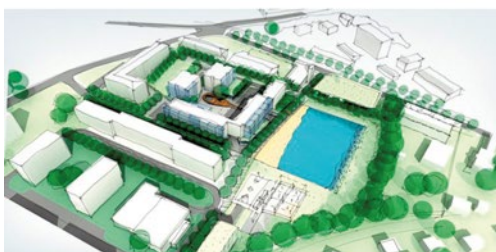
С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»

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
- ◆ Разработки концепции жилого комплекса/апартаментов
- ◆ Разработка концепции бизнес-центра
- ◆ Разработка концепции торгового центра
- ◆ Разработка концепции многофункционального комплекса (МФК)
- ◆ Разработка концепции коттеджного поселка
- ◆ Экспресс-анализ проекта, участка



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

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

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.

СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

ИТОГИ I КВАРТАЛА 2016 Г.

15 ПРОЕКТОВ

10 / 4 / 1

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

890 400 руб. (-6,3%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

453 560 руб. (+0,6%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

232 100 руб. (+0%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

144 470 руб. (-1,2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

148 580 руб. (+0,4%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

731 120 руб. (+7,6%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

227 270 руб. (+2,5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

138 500 руб. (+0,4%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

145 910 руб. (+5,3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

94 130 руб. (+1,0%)*

ЭКОНОМКЛАСС

108 310 руб. (+5,3%)*

По истечении 2015 г. – периода небывалой активности застройщиков и выхода на рынок существенного объема новых проектов – девелоперы продолжили выводить новые объекты и в I квартале 2016 г., при этом большинство из них представлено в сегменте бизнес-класса (40% от общего числа новых проектов). С начала 2016 г. на рынок недвижимости Московского региона вышло 15 проектов, при этом все они расположены в «старых» границах г. Москвы. Надо отметить, что совокупный объем предложения первичного рынка квартир и апартаментов в г. Москве (с учетом присоединенных территорий) по итогам I квартала 2016 г. составляет около 3 млн кв. м. Таким образом, тенденция активного выхода на рынок новых проектов, несмотря на экономическую ситуацию в стране, продолжается. При этом увеличивается число проектов смешанного формата, где реализуются и квартиры, и апартаменты.

Несмотря на выход новых проектов и совокупное увеличение объема предложения, удельные показатели стоимости квадратного метра показывали рост почти по всем классам и форматам жилой недвижимости. Так, например, незначительное снижение средневзвешенной стоимости жилья в г. Москве по итогам I квартала 2016 г. отмечено в комфорт-классе (-1,2% в сравнении с прошлым кварталом). На рынке элитного жилья снижение данного показателя на 6,3% в сравнении с IV кварталом 2015 г. в большей степени было обусловлено продолжающимися в начале года валютными колебаниями и нестабильностью на сырьевом рынке. Наибольший рост цен по итогам рассматриваемого периода зафиксирован в жилых комплексах бизнес- и экономкласса Новой Москвы (+5,3% в сравнении с IV кварталом 2015 г.). Этому способствовало, главным образом, повышение цен на фоне увеличения стадии строительной готовности. На рынке апартаментов элитного класса также зафиксирован рост цен, который связан преимущественно с выходом новых проектов в высокобюджетном сегменте.

Несмотря на общее снижение покупательской активности, застройщикам удается поддерживать интерес к своим проектам и, соответственно, темпы

продаж на оптимальном уровне. Во многом этому способствуют проведение застройщиками ряда дополнительных маркетинговых мероприятий и предоставление гибких условий приобретения квартир. Немаловажную роль также сыграло решение о продлении срока действия программы ипотечного кредитования с государственной поддержкой до конца 2016 г. Безусловно, данная мера будет и дальше способствовать поддержанию спроса, причем не только в сегменте массового жилья, но и в более высокобюджетных классах.

Москва. В течение I квартала 2016 г. на рынок жилой недвижимости г. Москвы вышло 15 новых проектов, при этом лишь 4 из них – апартаментные комплексы и 1 проект смешанного формата. Надо отметить, что проекты бизнес-класса преобладают в общем объеме новых проектов. Таким образом, по итогам I квартала 2016 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 26 600 шт., а апартаментов – порядка 10 200 шт.

В I квартале 2016 г. объем предложения квартир в элитном классе г. Москвы составил порядка 138 тыс. кв. м, в премиум-классе – 160 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 790 тыс. кв. м, в комфорт-классе – 810 тыс. кв. м и в экономклассе – 25 тыс. кв. м. При этом совокупный объем предложения апартаментов – порядка 520 тыс. кв. м.

Новая Москва. В течение I квартала 2016 г. на первичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы новые проекты не выходили. Тем не менее объем предложения пополнился за счет выхода ряда новых корпусов в уже реализующихся жилых комплексах. По итогам I квартала 2016 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости Новой Москвы составил порядка 7 750 лотов.

В условиях существующей конкуренции и многообразия объектов, отличных как по своим качественным характеристикам, так и по стоимостным параметрам, существенных скачков цен на рынке не предвидится. По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2016 г. ситуация на рынке недвижимости Московского региона останется стабильной.

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2015 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам I квартала 2016 г. на рынок апарт-апартаментов столицы вышло 6 новых проектов. В общей сложности количество проектов в Москве составило 90 шт. на 132 корпуса.

Как отмечают консультанты компании «БЕСТ-Новострой», в отчетном квартале объем экспозиции вырос на 2,4% в сравнении с IV кварталом 2015 г. за счет выхода новых проектов, а также новых корпусов в ранее продаваемых комплексах в комфорт-, бизнес- и элитном классах. По итогам I квартала 2016 г. общий объем экспозиции составил около 630 000 кв. м.

Средняя цена квадратного метра апарт-апартаментов по итогам I квартала 2016 г. составила 248 010 руб. (-1,1% к IV кварталу 2015 г.). Снижение совокупной средней цены в сегменте апарт-апартаментов на фоне увеличения показателя в разрезе отдельных классов связано с ростом доли проектов комфорт-класса в общем объеме экспозиции. Так, в бизнес-классе стоимость квадратного метра апарт-апартаментов выросла на 2,5% и составила 227 271 руб. В комфорт-классе средняя цена квадратного метра апарт-апартаментов по итогам отчетного квартала выросла на 0,4% и составила 138 503 руб. Средняя стои-

мость квадратного метра элитных апарт-апартаментов по итогам I квартала 2016 г. выросла на 7,6% до 731 119 руб., отчасти это вызвано конвертацией цен застройщиками по курсу января 2016 г., по сравнению с которым текущий курс рубля укрепился на 10-12%. **Следует отметить, что вопреки сложившейся экономической ситуации рынок апарт-апартаментов остается стабильным.** Рост числа проданных апарт-апартаментов с новой силой поднимает юридические вопросы для этого сегмента – регистрация проживающих, ставки налогообложения недвижимости. Судя по инициативам властей, уже в первом полугодии 2016 г. может произойти ряд законодательных изменений статуса апарт-апартаментов, которые повысят их привлекательность для постоянного проживания.

Одной из заметных тенденций конца 2015 г. – начала 2016 г. стал выход на рынок multifunctional-проектов с квартирами и апарт-апартаментами, где апарт-апартаменты представляют лоты с минимальными площадями (студии и 1-комнатные лоты).

На фоне 30%-ного падения спроса на офисные площади в 2015 г. на рынке формируется тенденция редевелопмента офисных и административных зданий в формат апарт-апартаментов и МФК.

До конца 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют сохранение рецессии. Ценовая политика застройщиков будет зависеть от качественных характеристик проектов, а также состояния финансовых потоков и возможности финансировать CPM.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

Несмотря на сложную конъюнктуру рынка, высокая активность по выводу новых апарт-комплексов сохраняется – в I квартале 2016 г. официальные продажи начались в 6 новых объектах.

В элитном сегменте продажи открылись в 2 комплексах апарт-апартаментов в районе Хамовники ЦАО – Nabokov и Bunin. Застройщиком этих объектов выступает компания Vesper. Комплекс Nabokov рассчитан на 14 лотов площадью от 120 до 450 кв. м. Введение объекта в эксплуатацию намечено на II квартал 2017 г. Комплекс Bunin рассчитан на 29 лотов площадью от 65 до 306 кв. м,

планируемый срок сдачи – IV квартал 2017 г.

Продажи апарт-апартаментов бизнес-класса стартовали в масштабном проекте – МФК «Царская площадь» на Ленинградском проспекте, вл. 31 от компаний MR Group и Coalco. Кроме апарт-апартаментов в комплексе запланированы квартиры, ввод объекта в эксплуатацию намечен на I квартал 2018 г.

Этот же застройщик открыл продажи апарт-апартаментов комфорт-класса в МФК PerovSky. Проект расположен в БАО на шоссе Энтузиастов недалеко от МКАД. В проекте также предлага-

ются квартиры, ввод в эксплуатацию намечен на III квартал 2017 г. В этом же сегменте начались продажи апарт-апартаментов в комплексе «Октябрь» в районе Хорошево-Мневники СЗАО г. Москвы с планируемым сроком ввода во II квартале 2018 г. и апарт-комплексе «Восток» в районе Марфино СВАО (ввод эксплуатацию планируется в III квартале 2017 г.).

Таким образом, совокупно по итогам I квартала 2016 г. в Москве в реализации находится 10 202 лота общей площадью 630 233 кв. м*, что на 2,4% больше, чем в конце 2015 г.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Nabokov	Элитный	Vesper	I квартал 2016 г.
Bunin	Элитный	Vesper	I квартал 2016 г.
«Царская площадь»	Бизнес	MR Group / Coalco	I квартал 2016 г.
PerovSky	Комфорт	MR Group	I квартал 2016 г.
«Октябрь»	Комфорт	«Алвек»	I квартал 2016 г.
«Восток»	Комфорт	«Гостиница Восток»	I квартал 2016 г.

*В данном отчете объем предложения рассмотрен без учета показателей объектов, расположенных в ММДЦ «Москва-Сити».

Распределение предложения на рынке апартментов г. Москвы по округам по итогам I квартала 2016 г. незначительно изменилось. Первое место занимает САО, где по итогам отчетного периода реализуется 41% от общего объема предложения. Прирост к IV кварталу 2015 г. составил 4 п. п. Это произошло за счет поступления в продажу МФК «Царская площадь». Количество корпусов на реализации в САО составило 36 шт.

Второе место по-прежнему занимает ЦАО, доля которого составляет 16% от общего объема предложения (-2 п. п. к предыдущему кварталу). Тройку лидеров замыкает ЮАО, доля которого по сравнению с IV кварталом 2015 г. увеличилась на 2 п. п. и составила 15% от общего объема предложения.

Выход на рынок новых корпусов в МФК «Хорошевский» (СЗАО) и МФК «Савеловский Сити» (СВАО), а также новых проектов «Октябрь» (СЗАО) и «Восток» (СВАО) не повлиял существенно на изменение объема предложения в данных округах, на долю которых приходится по 8% соответственно.



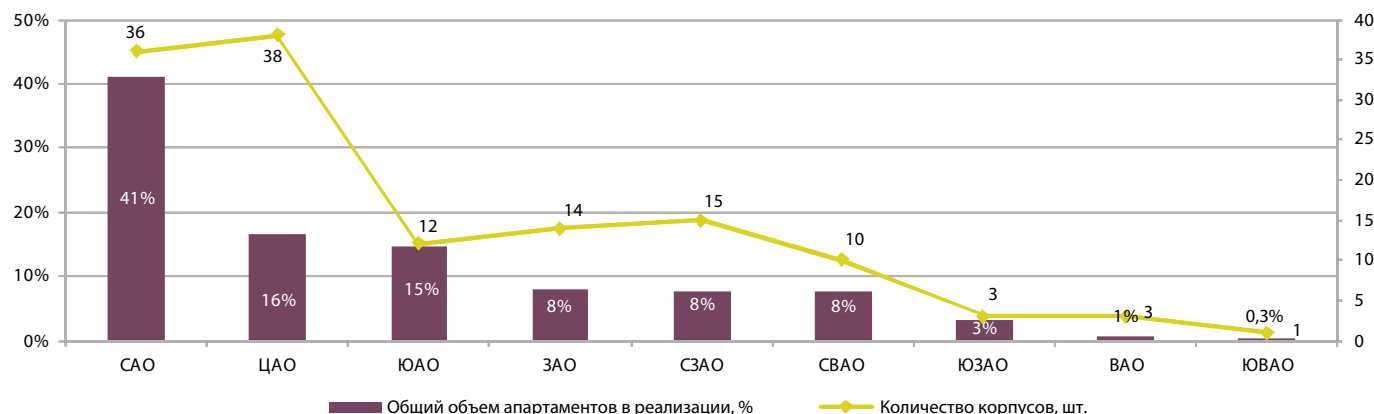
Наименьший объем предложения апартментов всех классов сконцентрирован в ВАО и ЮВАО, доля которых в общем объеме экспозиции составляет

менее 1,5%. Надо отметить, что доля ВАО в общем объеме предложения в сравнении с прошлым кварталом не изменилась, несмотря на выход нового проекта с апартментами PerovSky.

В ЮВАО в сегменте апартментов на первичном рынке реализуется лишь 1 проект «Царицыно-2».

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



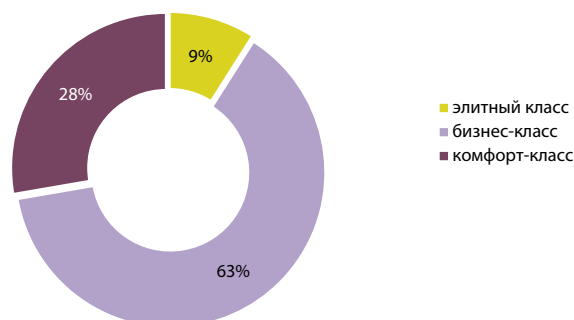
По итогам I квартала 2016 г. устойчивым лидером по объему предложения апартментов является бизнес-класс, на долю которого приходится 63% лотов.

Доля апартментов элитного класса на конец отчетного квартала снизилась до 9% от общего объема предложения (снижение к IV кварталу 2015 г. составило 2 п. п.).

Перераспределение произошло за счет выхода новых комплексов, а также новых корпусов в реализуемых ранее проектах комфорт-класса. Данный сегмент показал рост по итогам I квартала 2016 г. на 2 п. п. до 28%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ ОБЪЕКТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



*По итогам I 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.

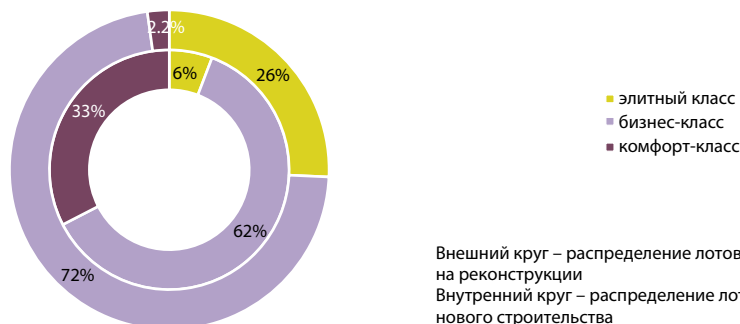
В связи с выходом на рынок новых проектов по итогам I квартала 2016 г. изменилась структура распределения апартментов в объектах нового строительства и реконструкции. В комплексах на реконструкции возросла доля апартментов элитного класса до 26% от общего объема предложения (+1 п. п. к предыдущему кварталу).

Доля апартментов бизнес-класса снизилась на 2 п. п., составив 72% от общего объема предложения. Доля апартментов комфорт-класса выросла менее чем на 2 п. п. до 2,2% от общего объема предложения.

Изменилась структура предложения апартментов во вновь возводимых объектах: на 5 п. п. снизилась доля элитного сегмента (до 6%), на 7 п. п. выросла доля комфорт-класса (до 33%), на 1 п. п. сократилась доля апартментов бизнес-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

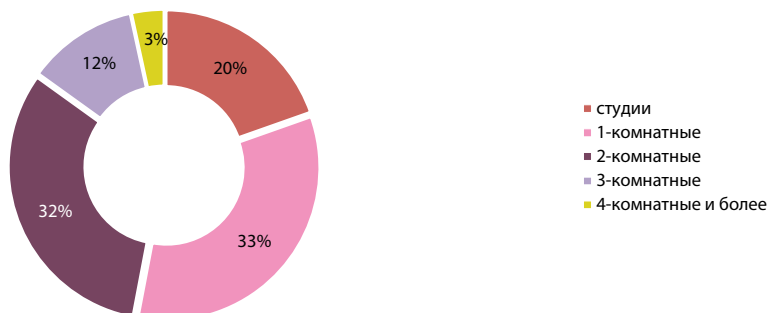
За прошедший квартал распределение предложения апартментов по комнатности изменилось незначительно. По сравнению с IV кварталом 2015 г. на 2 п. п. уменьшилась доля студий, составив 20% от общего объема экспозиции. Доля 1-комнатных апартментов

осталась неизменной, составив 33% от общего объема предложения. Необходимо отметить, что значительная часть апартментов, имеющих нежилой статус, поступает на рынок и учитывается как 1-комнатные лоты, имеющие большой диапазон площадей. Причем корректное разделение по комнатности не всегда возможно из-за нестандартных форм помещений, особенно в реконструируемых зданиях (недостаточная частота окон, большая глубина помещений, «террасы в подарок» и т. п.).

Доля 2-комнатных лотов по сравнению с IV кварталом 2015 г. увеличилась на 1 п. п. до 32% от общего объема предложения. Распределение долей апартментов больших площадей осталось неизменным: 12% объема занимают 3-комнатные, 3% предложения приходится на 4-комнатные и многокомнатные апартменты.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам I квартала 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают некоторое снижение средней стоимости квадратного метра апартментов до 248 010 руб. (-1,1% к уровню IV квартала 2015 г.), что связано с увеличением доли проектов комфорт-класса в общем объеме экспозиции.

В бизнес-классе стоимость квадратного метра апартментов выросла на 2,5% и составила 227 271 руб. (против 221 720 в IV квартале 2015 г.). В комфорт-классе удельная цена выросла на 0,4% до 138 503 руб. (против 137 950 руб.). В элитном сегменте значительный рост средней стоимости квадратного метра до 731 119 руб. (+7,6%) обусловлен существенными валютными колебаниями, отмеченными в I квартале 2016 г.



Комплекс апартментов Nabokov

Лидерство ЦАО в рейтинге районов по средней стоимости апартментов сохраняется. Снижение цен, отмеченное консультантами компании «БЕСТ-Новострой» к концу 2015 г., в I квартале 2016 г. сменилось незначительным ростом – по итогам отчетного периода он составил 1,8% (до 518 224 руб. за кв. м).

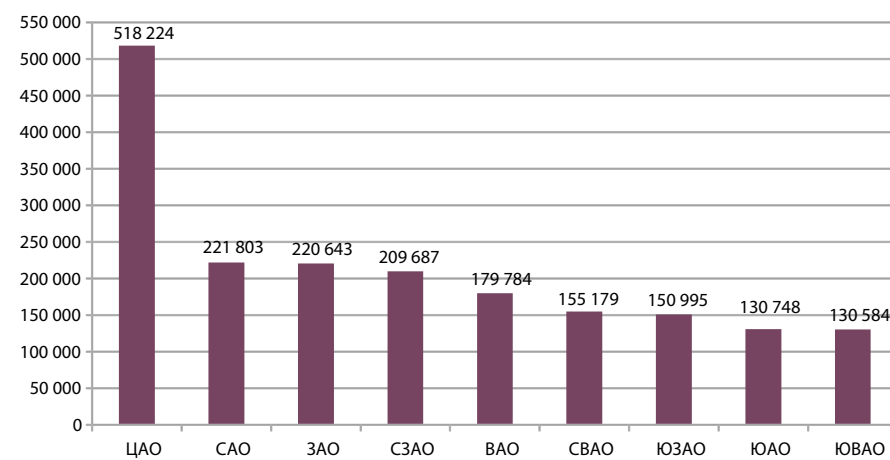
Стоимость квадратного метра апартментов почти одинакова в CAO (221 803 руб. за кв. м) и ЗАО (220 643 руб. за кв. м). При этом в округах зафиксирована разнонаправленная динамика цен: в ЗАО отмечен существенный рост на 11% за счет завершения строительства проектов Atlantic Apartments, Loft 151 и нескольких корпусов «ФилиГрад»; в CAO по итогам отчетного периода цены изменились незначительно (снижение на 2%).

В СЗАО (209 687 руб. за кв. м) стоимость 1 кв. м апартментов по итогам отчетного квартала выросла на 5%. Это произошло за счет повышения цен в проектах Tweed Park и «Хорошевский».

Существенное снижение цен в БАО на 23% (179 784 руб. за кв. м) относительно IV квартала 2015 г. вызвано выходом на рынок проекта комфорт-класса PerovSky и незначительным снижением цен на апартменты в проектах на высокой стадии готовности.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



На прежнем уровне по итогам отчетного периода остались цены апартментов в СВАО (155 179 руб. за кв. м) и ЮЗАО (150 995 руб. за кв. м).

На рынке ЮАО по итогам I квартала 2016 г. стоимость 1 кв. м снизилась на 3% до 130 748 руб. Это связано со снижением цен на апартменты проекта комфорт-класса «Царицыно-2» и завершением продаж в проекте бизнес-класса The Loft Club.

Снижение стоимости на 13% в ЮВАО до уровня 130 584 руб. за кв. м вызвано коррекцией цен в единственном проекте апартментов округа – «Доме на Рязанке».

Рейтинг самых бюджетных апартментов возглавил новый проект комфорт-класса «Восток» с лотами от 16 кв. м и стартовыми ценами от 2,2 млн руб. К наиболее доступным предложениям по-прежнему относятся проекты Cleveland (от 2,4 млн руб.), «Янтарь-Apartments» (от 2,8 млн руб.) и «Березовая аллея» (от 3,1 млн руб.).

Изменения в рейтинге наиболее дорогих апартментов в I квартале 2016 г. связаны с выходом в продажу нового проекта Nabokov и возобновлением продаж в проекте NegoциантЪ. В списке лидеров свои позиции сохранили комплекс апартментов Golden Mile Private Residence и резиденция «Знаменка». Среди значимых событий элитного сегмента стоит отметить завершение продаж апартментов проекта St. Nickolas.

В распределении средней стоимости квадратного метра апартментов в зависимости от количества комнат наименьший разброс минимальных и максимальных показателей наблюдается в сегменте комфорт-класса – 16%. В бизнес-классе этот показатель составляет 52%, в элитном сегменте стоимость варьируется в пределах 36%. Столь значительный разброс стоимостей в бизнес-классе консультанты компании «БЕСТ-Новострой» объясняют более разнообразными локациями объектов, в то время как преимущественно все элитные комплексы апартментов расположены в ЦАО.

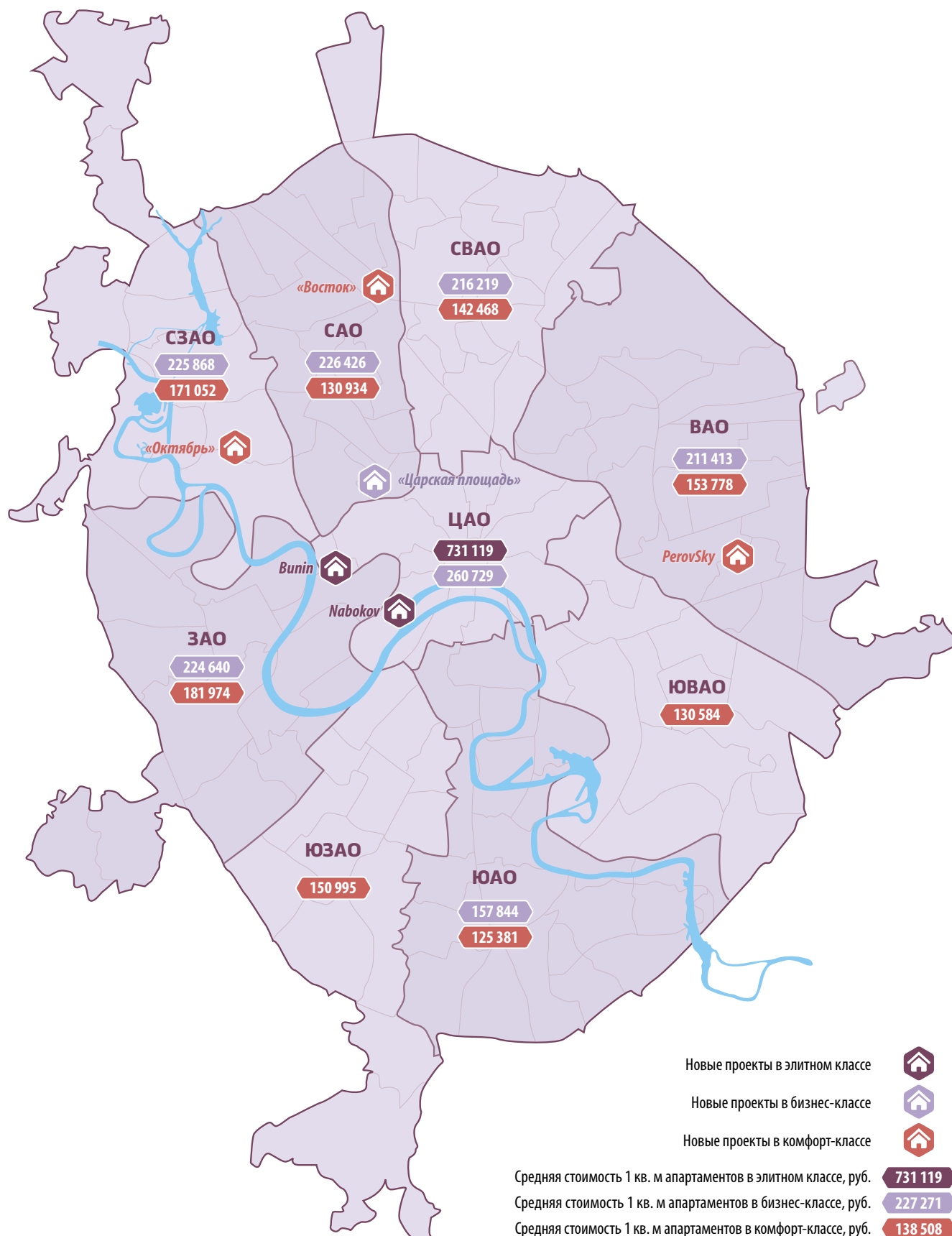
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ АПАРТАМЕНТОВ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ,
И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В I КВАРТАЛЕ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

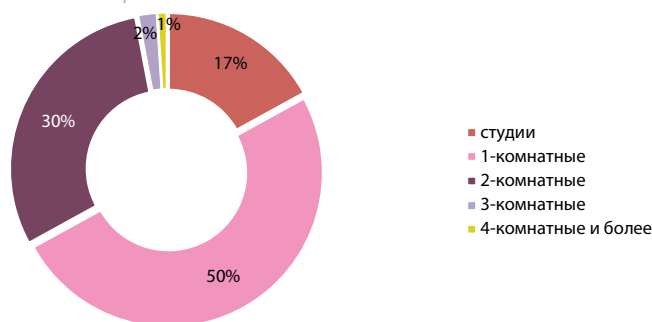
Несмотря на продолжающуюся рецессию в российской экономике, спрос на апартаменты сохраняется на стабильном уровне. Это объясняется адекватным ценообразованием в большинстве проектов апартаментов, имеющих стоимостную разницу в размере 10-15% по отношению к традиционным квартирам в схожих локациях, гибкой реакцией застройщиков на ценовое давление со стороны жилых проектов, где в настоящее время предоставляются существенные скидки. Застройщики апартаментов сегодня идут на предоставление скидок при 100%-ной оплате, внедряют гибкие программы рассрочек, активно применяют такие маркетинговые инструменты, как программы гарантированного дохода (за счет сдачи в аренду апартаментов с помощью управляющей компании), услуга «обратного выкупа», гарантирующая выкуп апартаментов застройщиком по более высокой цене после завершения строительства.

Сохранению объемов сделок на рынке способствовал активный перевод частью застройщиков апартаментов в формат квартир в конце 2015 г. Процесс перевода коснулся таких проектов, как МФК «Фили Град», МФК «Савеловский Сити», МФК «Водный», «Резиденция МОНЭ», «Лица».

Следует отметить, что в связи с ростом цен на нефть и укреплением курса рубля в марте 2016 г. на 10% по сравнению с январем-февралем 2016 г.,

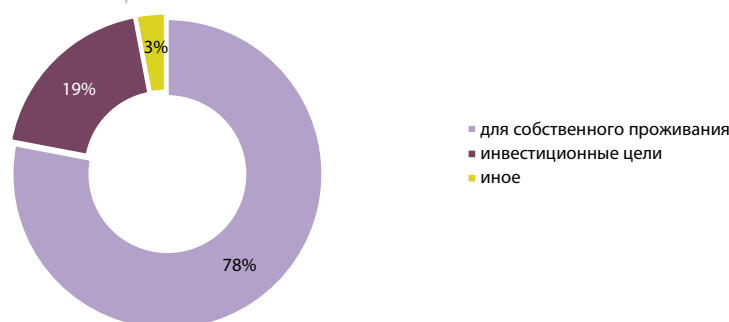
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



к концу I квартала 2016 г. объем сделок в сегменте апартаментов сократился. Покупатели, большинство из которых располагают иностранными валютными сбережениями, заняли выжидательную позицию, поскольку укрепле-

ние рубля снизило бюджеты потенциальных покупателей на 7-10%.

По итогам I квартала 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают незначительное изменение структуры спроса в пользу лотов малых площадей. В отчетном периоде выросло число заявок на студии (+2 п. п.) и 1-комнатные апартаменты (+1 п. п.) за счет снижения спроса на 2-комнатные лоты на 3 п. п.

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

Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают дальнейшего развития рынка апартаментов как за счет появления новых проектов в составе МФК, так и в формате редевелопмента существующих административных зданий (в том числе относительно новых офисных комплексов). Благодаря выгодному местоположению, предлагаемой инфраструктуре и ценам данные объекты смогут серьезно конкурировать с традиционными жилыми проектами.



Комплекс апартаментов Bunin

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 м² / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: в рамках проекта общей жилой площадью 676 тыс. м² 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 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 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**.

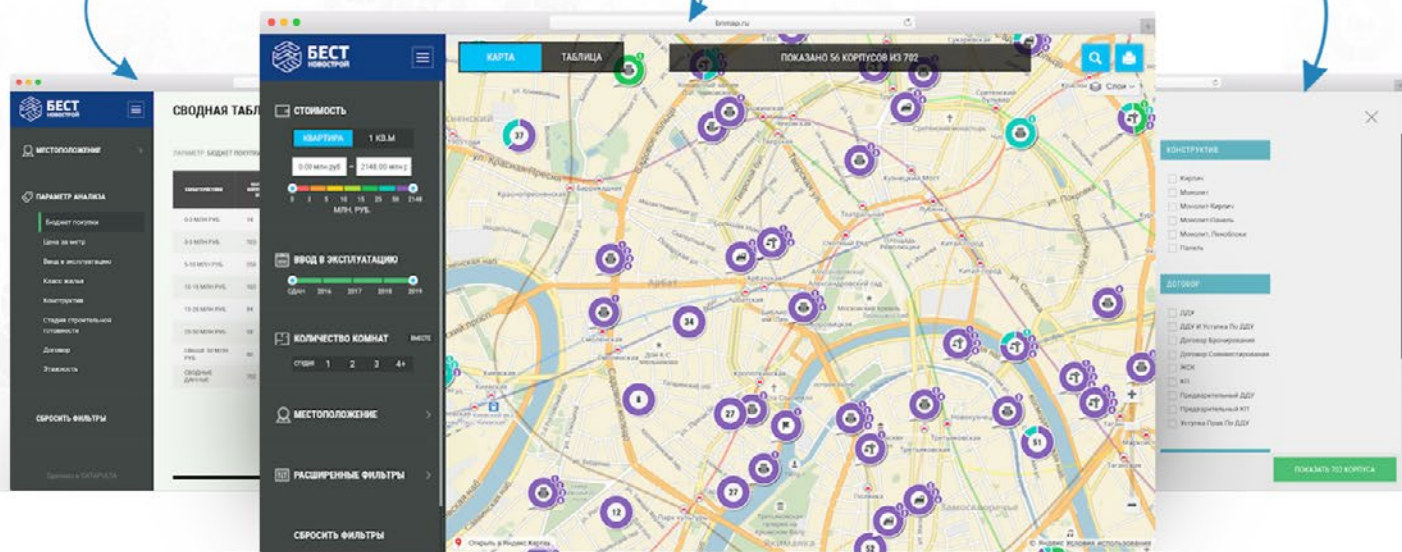
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

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.



**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