



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ

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!

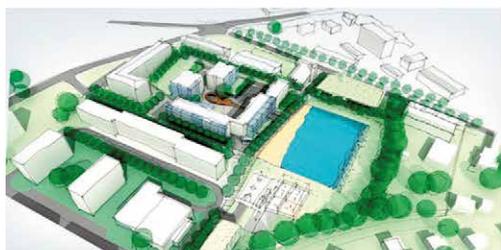
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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 достаточно существенная коррекция уровня ценнообразования. 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 ценнообразования продолжит свою коррекцию.

* - РОСТ/СНИЖЕНИЕ КО II КВАРТАЛУ 2016 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам III квартала 2016 г. на первичном рынке Новой Москвы экспонировалось 208 корпусов в рамках 40 проектов. При этом основной объем экспозиции был сконцентрирован в Новомосковском АО: 86% от общего объема предложения квартир.

В течение III квартала 2016 г. первичный рынок жилья Новой Москвы продолжал развиваться за счет выхода как новых проектов, так и корпусов в уже реализуемых проектах масштабной застройки.

Впервые с начала 2016 г. были открыты продажи в 5 новых проектах, где суммарная площадь нового объема экспозиции составила порядка 83 тыс. кв. м. Также в III квартале 2016 г. в продажу поступили новые корпуса в проектах, находящихся на реализации, таких как: ЖК «Баркли Медовая Долина», «Испанские кварталы А101», «Расказово» и другие.

Несмотря на значительный объем нового предложения, общий объем квартир на экспозиции увеличился незначительно, лишь на 3%, относительно II квартала 2016 г., что объясняется вымыванием значительного

объема квартир и завершением продаж по ряду корпусов, что, по сути, привело к качественному изменению объема экспозиции.

В III квартале 2016 г. во всех сегментах первичного рынка жилой недвижимости Новой Москвы была зафиксирована отрицательная коррекция средних цен от 1% до 10% в сравнении со II кварталом 2016 г.

По итогам рассматриваемого периода средневзвешенная цена в комфорт-классе составила 91 955 руб. (-1% ко II кварталу 2016 г.), более существенное изменение коснулось экономкласса – 104 208 руб. (-10%). Средняя стоимость квадратного метра в бизнес-классе составила 116 161 руб. (-5% ко II кварталу 2016 г.).

В III квартале 2016 г. продолжилась тенденция уменьшения средней площади квартир, что приводит к постепенному снижению бюджета покупки, который остается основным критерием при выборе квартиры. В связи с этим традиционно наибольшей популярностью пользуются 1- и 2-комнатные лоты. Помимо этого, спрос поддерживают меры государственного субсидирования ипотеки и снижение ключевой ставки ЦБ в середине сентября.

В целом до конца 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют стабильный интерес к новостройкам Новой Москвы за счет невысокого бюджета покупки и активного улучшения транспортной и социальной инфраструктуры.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам III квартала 2016 г. на рынке недвижимости Новой Москвы в продаже находилось 208 корпусов в рамках реализации 40 проектов.

В течение анализируемого периода на рынок новостроек Новой Москвы вышло 5 новых проектов комфорт-класса общим объемом экспозиции порядка 83 тыс. кв. м. (21% от общего объема предложения в III квартале 2016 г.). Также общий объем экспозиции квартир пополнился за счет старта продаж в новых корпусах проектов, находящихся на реализации.

Стоит отметить, что все новые жилые комплексы вышли в НАО и представлены в формате многоэтажной и комплексной застройки. Новый ЖК «Позитив» расположен недалеко от станции метро «Саларьево». В комплексе предлагаются 1-, 2- и 3-комнатные квартиры без отделки площадью от 34 до 76 кв. м, ввод в эксплуатацию IV квартал 2017 г. В жилых домах новой фазы застройки масштабного проекта «Внуково-2017» от компании «Абсолют» и «Самолет Девелопмент» предлагаются к реализа-

ции квартиры с отделкой от застройщика, общая площадь выведенного на рынок объема в III квартале 2016 г. составила порядка 11 тыс. кв. м.

Также стоит отметить новые проекты «Калипсо 3», «Зеленая Москва-3» от компании «Лидер Групп» и ЖК «Москвичка». В результате по итогам III квартала 2016 г. общий объем предложения на первичном рынке жилья Новой Москвы в сравнении со II кварталом 2016 г. увеличился на 3% и составил порядка 7 300 квартир общей площадью около 405,2 тыс. кв. м.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Внуково-2017»	Комфорт	«Самолет Девелопмент» / «Абсолют Недвижимость»	III квартал 2016 г.
«Зеленая Москва-3»	Комфорт	ГК «Лидер Групп»	III квартал 2016 г.
«Калипсо 3»	Комфорт	«ТБ-Инвест»	III квартал 2016 г.
«Москвичка»	Комфорт	«Гранель»	III квартал 2016 г.
«Позитив»	Комфорт	Capital Group / «ГВСУ»	III квартал 2016 г.

Как и в прошлом отчетном периоде, наибольший объем реализуемых корпусов сосредоточен в Новомосковском АО: 66% от общего количества корпусов на реализации. Именно в этом округе сконцентрирована основная доля многоэтажных объектов, поэтому в структуре экспозиции по количеству лотов лидирующие позиции НАО укрепились – 86% от общего объема предложения (рост на 9 п. п. относительно предыдущего квартала). Структура распределения рынка новостроек Новой Москвы по классам претерпела некоторые изменения. Основной объем предложения, как и в предыдущем квартале, сосредоточен в новостройках комфорт-класса: их доля составляет 88% от общего количества корпусов и 82% от общего объема предложения квартир. По количеству квартир и корпусов доля бизнес-класса составила 11% и 5% соответственно, экономкласса – 7% и 7% соответственно. Увеличение доли бизнес-класса обусловлено выводом в продажу нового многоэтажного корпуса в ЖК «Испанские кварталы А101», а уменьшение доли в экономклассе связано с вымыванием значительного объема предложения.



Таким образом, структура предложения отражает сложившиеся на рынке предпочтения потенциальных покупателей по классам жилья, а также стремление девелоперов к строительству жилья сегмента комфорт-класса. По итогам III квартала 2016 г. в Новой Москве в распределении объема предложения в зависимости от строительной готовности наибольший объем занимают новостройки на стадии монтажных и отделочных работ, доля по количеству корпусов не изменилась, а по количеству квартир снизилась на 14 п. п. в сравнении со II кварталом 2016 г. и составила 36%.

Стоит отметить, что наиболее существенно изменилась доля экспозиции в корпусах, где строительство не начато или находится на начальных этапах, поскольку в продажу поступили новые проекты и корпуса на низкой стадии строительной готовности преимущественно в многоэтажном формате застройки, а в ряде корпусов малоэтажного и среднеэтажного форматов продажи были завершены. Рост относительно предыдущего квартала составил 10 п. п. до 17% от общего объема предложения по количеству квартир в домах, строительство которых еще не началось. При этом доля квартир в корпусах на начальных этапах строительного-монтажных работ увеличилась на 23 п. п. и составила 33% от общей экспозиции.

По сравнению с предыдущим отчетным периодом существенно уменьшилось предложение новостроек Новой Москвы на стадии благоустройства территории в таковых и составило 2% по числу квартир и 4% – по количеству корпусов (снижение ко II кварталу 2016 г. составило 12 п. п. и 10 п. п. соответственно).

В анализируемом периоде увеличилось количество корпусов формата мало- и среднеэтажной застройки, введенных в эксплуатацию, поэтому был отмечен рост доли предложения по числу корпусов ко II 2016 г. на 6 п. п., до 37% от общего объема на реализации. Следует отметить, что в распределении по количеству квартир их доля уменьшилась до 13% за счет вымывания предложения в построенных и введенных в эксплуатацию объектах.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



В анализируемом периоде увеличилось количество корпусов формата мало- и среднеэтажной застройки, введенных в эксплуатацию, поэтому был отмечен рост доли предложения по числу корпусов ко II 2016 г. на 6 п. п., до 37% от общего объема на реализации. Следует отметить, что в распределении по количеству квартир их доля уменьшилась до 13% за счет вымывания предложения в построенных и введенных в эксплуатацию объектах.

В анализируемом периоде увеличилось количество корпусов формата мало- и среднеэтажной застройки, введенных в эксплуатацию, поэтому был отмечен рост доли предложения по числу корпусов ко II 2016 г. на 6 п. п., до 37% от общего объема на реализации. Следует отметить, что в распределении по количеству квартир их доля уменьшилась до 13% за счет вымывания предложения в построенных и введенных в эксплуатацию объектах.

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

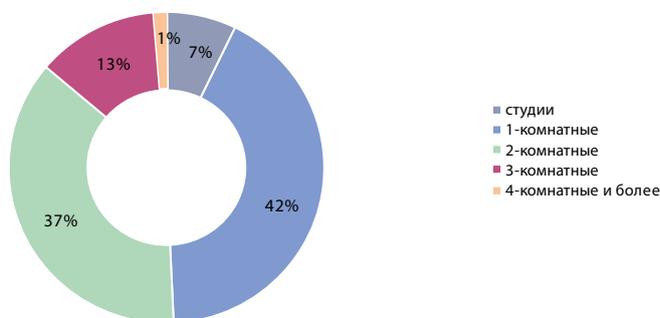
Источник: «БЕСТ-Новострой»



Структура распределения предложения квартир в Новой Москве по количеству комнат в III квартале 2016 г. относительно предыдущего отчетного периода существенно не изменилась. Лидирующую позицию по-прежнему занимают 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. На их долю приходится 42% и 37% от общего объема предложения соответственно. Стоит отметить, что предложение студий и 3-комнатных квартир изменилось наиболее существенно. Так, в отличие от предыдущего периода объем экспозиции студий на первичном рынке жилья Новой Москвы пополнился как в абсолютных, так и в процентных значениях за счет поступления в продажу не только новых корпусов в уже реализуемых проектах, но и новых жилых комплексов, таких как: «Калипсо 3» и «Москвичка». На долю студий по итогам отчетного периода приходится 7%

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



от общего объема предложения квартир, а в абсолютных значениях – 532 шт. В анализируемом периоде студии представлены не только в жилых комплексах комфорт-класса, как это было в предыдущем квартале, но и в экономклассе, благодаря выходу нового

корпуса в ЖК «Новое Бутово». Наименьшие по площади лоты предлагаются в ЖК «Москвичка» и «Баркли Медовая Долина», причем в последнем у покупателей есть возможность приобрести квартиры как с отделкой от застройщика, так и без отделки. Предложение 3-комнатных квартир по сравнению со II кварталом снизилось на 4 п. п. и составило 13% от общего объема.

В распределении по типу застройки по итогам III квартала 2016 г. чуть более половины корпусов, находящихся на реализации, представлены форматом малоэтажной застройки (53%), а в общем объеме квартир на экспозиции подавляющее большинство (70%), представлены в объектах многоэтажного строительства, рост данного показателя в сравнении со II кварталом 2016 г. составил 10 п. п.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЭТАЖНОСТИ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам III квартала 2016 г. на фоне качественных преобразований общей структуры экспозиции в ценовой динамике на первичном рынке жилья Новой Москвы в разрезе отдельных классов произошли изменения. Надо отметить, что снижение цен отмечено во всех сегментах рынка.

Наиболее существенное изменение зафиксировано в экономклассе, где удельная стоимость квадратного метра составила 104 208 руб. (-10% ко II кварталу 2016 г.). Причиной стало увеличение доли предложения в корпусах на низкой стадии строительной готовности и по привлекательным ценам. Так, в III квартале 2016 г. 43% от всего объема квартир на реализации экономкласса представлены в новом



корпусе ЖК «Новое Бутово» и в ЖК «Первый Московский», при этом их строительство еще не начато.

По состоянию на конец сентября 2016 г. в бизнес-классе средняя цена составила 116 161 руб. за кв. м. (-5% к предыдущему периоду), что обусловлено выходом нового объема в ЖК «Испанские в кварталы А101» в корпу-

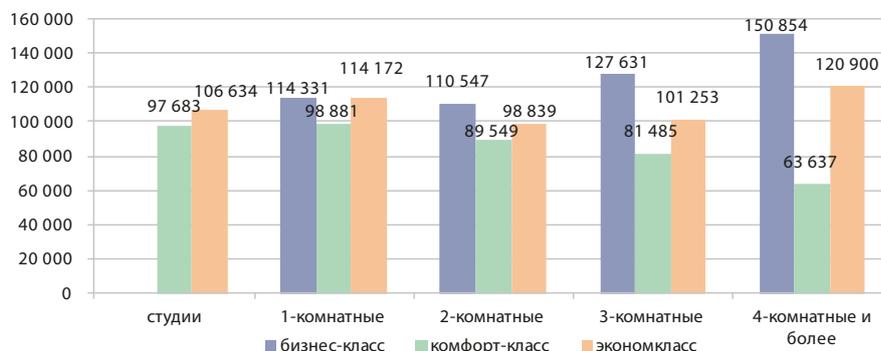
сах на начальном этапе строительства. Показатели ценообразования в комфорт-классе, в целом, оставались стабильными, по итогам рассматриваемого периода зафиксирована небольшая отрицательная коррекция в пределах 1% ко II кварталу 2016 г., таким образом, цена квадратного метра зафиксирована на уровне 91 955 руб.

В распределении средней стоимости квартир по классам в зависимости от количества комнат по итогам III квартала 2016 г. самая высокая средняя цена квадратного метра зафиксирована в бизнес-классе: от 114 331 до 150 854 руб. за кв. м. Удельный показатель стоимости в зависимости от комнатности в экономклассе также находится на достаточно высоком уровне и колеблется в диапазоне от 98 839 до 120 900 руб. за кв. м.

Самым недорогим по стоимости квадратного метра остается жилье комфорт-класса (от 63 637 до 98 881 руб. за кв. м в зависимости от количества комнат). Основной причиной является значительный объем квартир в проектах комфорт-класса в корпусах, находящихся на начальных этапах строительства. Стоит также отметить, что жилые комплексы экономкласса расположены ближе к МКАД на территориях с более высоким уровнем развития транспортной и социальной инфраструктуры. Надо отметить, что до конца 2017 г. в НАО также планируется открытие новой станции метрополитена «Рассказовка», что окажет влияние на ценовую политику застройщиков. Квартиры в домах комфорт-класса в большинстве случаев

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР ПО КЛАССАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



расположены на более удаленных от МКАД территориях ТАО, где транспортная инфраструктура развита недостаточно хорошо. Этим объясняется превышение показателя стоимости жилья экономкласса над альтернативным предложением в классе комфорт.

За счет высокого уровня конкуренции уже реализуемых на рынке проектов, которая сдерживала девелоперов, не позволяя существенно поднимать уровень цен, и увеличения доли предложения в корпусах на низкой стадии готовности в Новомосковском АО,

средняя цена квадратного метра в III квартале 2016 г. продолжила снижаться и была зафиксирована на уровне 98 154 руб. (снижение ко II кварталу 2016 г. составило 7%). В Троицком АО средняя цена квадратного метра, напротив, выросла на 7% и составила 78 964 руб. Данное повышение произошло за счет увеличения стадии строительной готовности в некоторых корпусах округа.

Лидеры рейтинга предложения по минимальному и максимальному бюджетам покупки в отчетном периоде относительно предыдущего квартала претерпели некоторые изменения. Самые доступные по бюджету покупки квартиры в III квартале 2016 г. предлагались в ЖК «Баркли Медовая Долина» и «Борисоглебское», где минимальная стоимость покупки не превышала 2,2 млн руб. за счет небольшой площади предлагаемых лотов. Минимальный удельный показатель стоимости зафиксирован в ЖК «Борисоглебское»: 43 200 руб. Самым дорогим объектом на присоединенных территориях по-прежнему остается ЖК «Дубровка», где несмотря на существенные скидки максимальный бюджет покупки достигает 37,2 млн руб. за счет предложения квартир больших площадей.

Анализ среднего показателя стоимости квадратного метра в зависимости от типа застройки и количества комнат показал, что уровень цен в объектах малоэтажного строительства в среднем на 22% ниже, чем в объектах многоэтажной застройки.

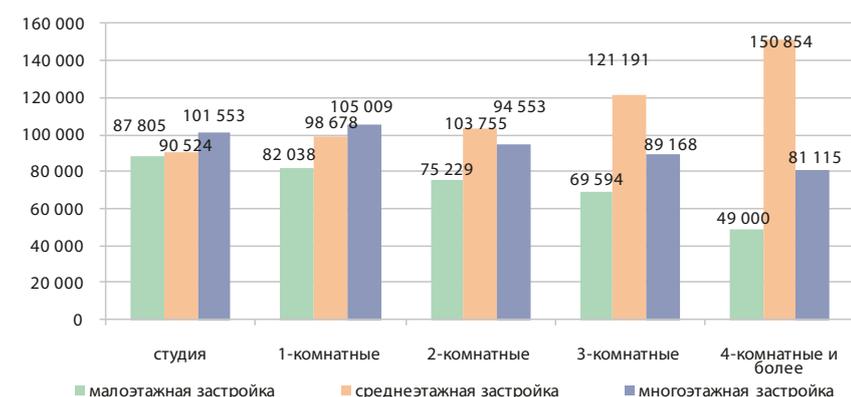
Таким образом, изменения в уровне ценообразования, произошедшие в III квартале 2016 г., вызваны, главным образом, изменением общей структуры предложения. По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», данная тенденция продолжит свое развитие и в будущем.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Дубровка»	Бизнес	до 174 600	до 37 169 015
Vnukovo Sport Village	Бизнес	до 167 000	до 17 700 000
«Андерсен»	Комфорт	до 170 000	до 15 694 400
«Рассказово»	Комфорт	до 150 600	до 15 570 000

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Баркли Медовая Долина»	Комфорт	от 68 600	от 1 642 800
«Борисоглебское»	Комфорт	от 43 200	от 1 950 000
«Москвичка»	Комфорт	от 85 300	от 2 126 000
«Испанские кварталы А101»	Комфорт	от 67 200	от 2 200 000

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР В РАЗРЕЗЕ ЭТАЖНОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ПРОЕКТЫ, В РАМКАХ КОТОРЫХ ВЫШЛИ НА ПРОДАЖУ НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ В III КВАРТАЛЕ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

Меры государственной поддержки ипотечного кредитования и строительного сектора на рынке первичной недвижимости оказали положительное влияние на продажи в строящихся корпусах в III квартале 2016 г. Решение о продлении программы субсидирования ипотеки до конца 2016 г., а также снижение ключевой ставки ЦБ до 10,0% в сентябре 2016 г. оказало позитивное влияние на рынок недвижимости в целом. Это позволило привлечь покупателей, использующих заемные средства, доля которых особенно велика в массовом сегменте. Надо отметить, что в III квартале 2016 г. наблюдался повышенный спрос на первичном рынке Новой Москвы, что не характерно для традиционного сезона отпусков.

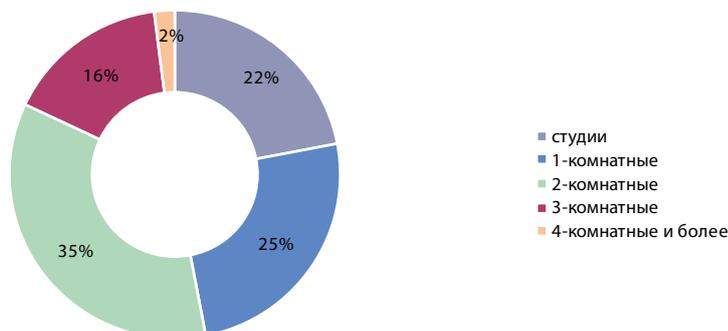
В сложной экономической ситуации основным фактором в принятии решения о приобретении квартиры по-прежнему остается бюджет покупки. Поэтому с целью расширения линейки продукта и целевой аудитории проекта застройщики продолжают придерживаться тенденции уменьшения средней площади квартир и увеличения доли предложения так называемых «евроформатов», имеющих площадь, как правило, меньше, чем в стандартных квартирах.

Большинство покупателей традиционно рассматривают приобретение недвижимости для собственного проживания или улучшения жилищных условий – 78% от общего числа поступивших заявок. На фоне кризисных явлений в российской экономике, в III квартале 2016 г. активность инвестирования в недвижимость снизилась на 1 п. п. в сравнении со II кварталом 2016 г. и составила 19% от общего числа заявок.



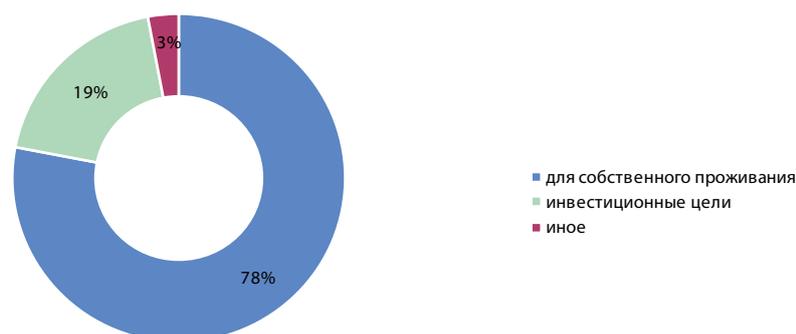
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



В распределении спроса в зависимости от количества комнат наибольшую долю составляют квартиры небольших метражей с функциональными планировками. Основная доля спроса приходится на 2-комнатные квартиры – 35%. 2 и 3 места разделили студии и 1-комнатные квартиры – 22% и 25% от общего числа заявок соответственно. Спрос на 3-комнатные квартиры в III квартале 2016 г. увеличился и составил 16% от общего числа поступивших заявок. Доля 4-комнатных лотов в

структуре спроса по-прежнему наименьшая – 2% от общего числа заявок.

По предварительным оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2016 г. стабилизация рынка первичного жилья Новой Москвы продолжится. Этому будет способствовать, с одной стороны, увеличение строительной готовности проектов, с другой – пополнение объема предложения за счет выхода новых корпусов реализуемых проектов, а также новых проектов.

Широкий набор различных вариантов планировочных решений квартир, предлагаемых застройщиками, а также меры государства по поддержке ипотечного рынка и реализация программы развития транспортной и социальной инфраструктуры в совокупности с доступными ценами продолжают поддерживать интерес покупателей к приобретению жилья на присоединенных территориях.

ИНФРАСТРУКТУРА НОВОЙ МОСКВЫ

Развитие социальной и транспортной инфраструктуры являются основой активного развития территорий Новой Москвы. В ближайшие 4 года в Новой Москве прогнозируется строительство и реконструкция более 120 км дорог. Запланирован ввод 9 станций метро до 2019 г. По планам к 2035 г. в Новой Москве должно появиться порядка 600 социальных объектов.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

По итогам III квартала 2016 г. открыто движение участка первого этапа реконструкции Калужского шоссе от МКАД до пересечения со строящейся трассой Солнцево-Видное-Бутово. У поселка Газопровод был открыт почти километровый тоннель. Он входит в двухуровневую развязку, по нему организован основной ход Калужского шоссе, а пересекающие его потоки транспорта пойдут сверху по перекрытым участкам. Наверху, по боковым проездам, организовано движение местного/локального трафика и общественного транспорта. На значительной части реконструируемого участка расширена проезжая часть до четырех полос в каждом направлении, устроены боковые проезды. Движение было пущено и по эстакаде, кото-



Реконструкция Калужского шоссе

рая соединяет обход дер. Сосенки, строящейся в рамках реконструкции, со старой трассой Калужского шоссе. Кроме того, открыто в полном объеме движение по эстакаде длиной 85 м около торгового комплекса IKEA.

В III квартале 2016 г. в г. Московском введен в эксплуатацию торговый комплекс площадью 11,2 тыс. кв. м. с выставочными залами и офисами, а также соединенный с ним оздоровительный центр с бассейном.

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Повышение уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры является приоритетной задачей дальнейшего развития территории Новой Москвы. С момента присоединения новых территорий к Москве были введены в эксплуатацию 4 школы, 24 детских сада и 8 поликлиник.

В течение 2016 г. на территории Новой Москвы запланировано к строительству 4 школы и 11 дошкольных образо-

вательных учреждений. Причем 3 детских сада, построенных на деньги инвесторов, уже введены в эксплуатацию. Надо отметить, что строительство большинства объектов социального назначения осуществляется в рамках развития проектов комплексного освоения и масштабной жилой застройки таких, например, как: ЖК «Москва А101» и ЖК «Переделкино Ближнее».

Согласно данным департамента развития новых территорий, проекты еще 67 социальных объектов для Новой Москвы находятся в разработке. Среди них 21 школа, 39 детских садов и 7 поликлиник, строительство которых планируется осуществить в период с 2017 по 2019 гг. Социальные объекты будут возводиться на средства городского бюджета – в рамках городской Адресной инвестиционной программы, и на деньги инвесторов в рамках строительства новых жилых комплексов Новой Москвы.

По словам заместителя мэра Москвы по градостроительной политике и строительству Марата Хуснуллина, за 20 лет в Новой Москве планируется построить почти 500 образовательных учреждений, а к 2035 г. в Новой Москве откроются 320 детских садов, около 170 школ, более 100 спортивных объектов и 125 новых поликлиник и больниц.

Таким образом, к 2035 г. территория Новой Москвы, благодаря активному развитию социальной и транспортной инфраструктуры, будет гармонично интегрирована в процесс развития Москвы в целом.



Открытие школы в пос. Десеновское

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 ВNМАР



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 ВNМАР

ВNМАР 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

ВNМАР – 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

ВNМАР 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 **ВNМАР** 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
- ★ ВЗМАП

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