



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

ONLY THE BEST PARTNERS



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ II КВАРТАЛ 2017

СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ	СТР. 3
ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	СТР. 4-9
НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА.....	СТР. 10-15
НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА.....	СТР. 16-21
АПАРТАМЕНТЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС-, КОМФОРТ-КЛАСС	СТР. 22-27
НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ.....	СТР. 28-34



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

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

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

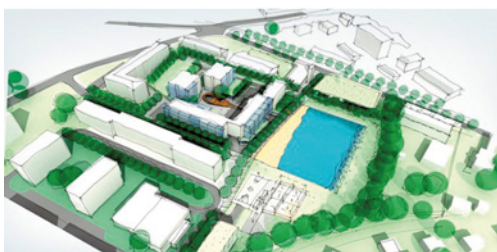
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

УСЛУГИ КОМПАНИИ



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

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



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

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



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

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

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

ИТОГИ II КВАРТАЛА 2017 Г.

28 ПРОЕКТОВ:
21 / 6 / 1

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

735 550 руб. (+1%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

433 360 руб. (+1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

232 990 руб. (-1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

149 800 руб. (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

113 420 руб. (+4%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

706 580 руб. (-5%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

246 680 руб. (-1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

140 200 руб. (-5%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

112 240 руб. (+5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

95 300 руб. (+3%)*

ЭКОНОМКЛАСС

116 680 руб. (+3%)*

Во II квартале 2017 г. на рынок первичного жилья и апартаментов Московского региона вышло 28 новых проектов, причем все они расположены в «старых» границах г. Москвы и более половины из них приходится на объекты массового сегмента рынка. Кроме того, в отчетном периоде в продажу вышли отдельные корпуса с апартаментами в составе уже реализуемых комплексов смешанного формата. Надо отметить, что количество вышедших на рынок проектов во II квартале 2017 г. является рекордным за последние 3 года и превышает аналогичный показатель прошлого года более чем в 2 раза. Таким образом, суммарный объем первичного рынка г. Москвы с учетом присоединенных территорий по итогам II квартала 2017 г. увеличился на 35% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года и составил без малого 4 млн кв. м.

Подавляющее большинство квартир на реализации в «старых» границах г. Москвы представлено в жилых комплексах комфорт- и бизнес-класса (51% и 45% суммарного объема экспозиции соответственно), однако распределение классов в разрезе совокупного объема площадей на реализации обратное – большинство приходится на бизнес-класс и составляет 51% общей экспозиции.

Активная позиция девелоперов наблюдается на рынке инвестиционных проектов и площадок под перспективное освоение, благодаря чему в будущем можно прогнозировать сохранение высоких темпов выхода новых интересных проектов.

Надо отметить, что рынок показывал активную динамику развития не только со стороны предложения, но и с позиции спроса, о чем свидетельствует рост количества зарегистрированных сделок по ДДУ почти на 75% в сравнении со II кварталом 2016 г. (по данным Росреестра). Кроме того, на рынке сохраняется активность институциональных инвесторов. Среди них крупная компания с государственным участием (АИЖК), которая в рамках одного из направлений стратегического развития выкупает значительные объемы в комплексах с апартаментами в пределах МКАД, предполагая в дальнейшем централизованно сдавать площади в аренду.

Среди важнейших событий, произошедших в отчетном периоде и значимых для дальнейшего развития рынка, можно отметить вступление в силу Закона о реновации жилого фонда г. Москвы, а также утверждение списка домов 1 волны сноса. Кроме того, в конце марта 2017 г. были окончательно утверждены и опубликованы Правила землепользования и застройки, которые определяют плотность застройки, предельное количество этажей и другие существенные параметры, регламентирующие строительство в г. Москве. Произошедшие события демонстрируют новый подход к развитию и формированию принципов жилого строительства в столице и, безусловно, окажут влияние на качество рынка жилья в целом.

На фоне выхода на рынок столь существенного количества новых проектов и изменения общей структуры предложения ценовая конъюнктура оставалась стабильной с некоторой положительной коррекцией. Исключение составляет сегмент апартаментов, где произошедшие изменения совокупного объема предложения привели к снижению средних цен во всех классах. Наибольший рост средних цен отмечен в массовом сегменте жилья г. Москвы и в бизнес-классе Новой Москвы (4% и 5% к I кварталу 2017 г.).

По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в среднесрочной перспективе высокие объемы нового предложения и растущая конкуренция будут удерживать цены на стабильном уровне, при этом покупательская активность в сложившихся экономических условиях сохранится.

Москва. Во II квартале 2017 г. рынок новостроек в «старых» границах г. Москвы пополнился 28 новыми проектами, большинство из которых представлено жилыми комплексами комфорт-класса. Таким образом, в отчетном периоде общий объем квартир в экспозиции составил 2,8 млн кв. м, а апартаментов – 583 тыс. кв. м.

Новая Москва. В течение II квартала 2017 г. первичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы пополнялся исключительно новыми корпусами в уже реализуемых комплексах, при этом новых проектов не выходило. В результате общий объем экспозиции на рынке составил 11 тыс. квартир.

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К I КВАРТАЛУ 2017 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Во II квартале 2017 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы увеличилось количество реализующихся проектов. Так, в отчетном периоде рынок элитного жилья пополнился 3 новостройками: ЖК Bunin, ЖК ORDYNKA и ЖК Brodsky, последний из которых экспонируется в рамках закрытых продаж. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода количество новостроек, в рамках которых реализуются элитные квартиры, увеличилось на 6% и составило 33 шт. При этом общий объем предложения элитных квартир составил 1 137 лотов суммарной площадью 159,4 тыс. кв. м.

Стоит отметить, что в ближайшей перспективе можно ожидать продолжение активности застройщиков в части реализации анонсированных до конца текущего года проектов.

Общая структура предложения по итогам отчетного периода некоторым образом скорректировалась, в основном за счет выхода новых элитных проектов и вымывания наиболее ликвидных лотов и лотов по привлекательным ценам.

Во II квартале 2017 г. цены предложения на рынке новостроек элитного класса в целом оставались стабильными. В элитных жилых проектах, реали-



ЖК ORDYNKA

зация которых началась в течение последнего года, отмечалась положительная ценовая динамика по мере роста строительной готовности объектов. При этом с выходом на реализацию новых проектов по стартовым ценам существенного изменения среднего уровня цен по рынку не произошло (+3% в долларовом исчислении и +1% в рублевом). **Таким образом, показатель средней стоимости квадратного метра во II квартале 2017 г. составил \$12 700, а в рублевом эквиваленте – 735 550 руб.**

По итогам отчетного периода был зафиксирован рост покупательской активности относительно аналогичного периода прошлого года. Вместе с тем в мае и июне 2017 г. в некоторых проектах действовали интересные акции и существенные скидки.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в перспективе стабилизация элитного рынка новостроек продолжится за счет регулярного выхода новых конкурентоспособных проектов, умеренного ценообразования и устойчивого спроса.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам II квартала 2017 г. первичные продажи велись в 53 корпусах в составе 33 жилых комплексов элитного класса. Суммарное количество элитных квартир в реализации по итогам отчетного периода насчитывает 1 137 лотов, общая площадь которых составляет 159,4 тыс. кв. м. При этом, несмотря на выход новых жилых комплексов, общий объем предложения по количеству квартир в реализации относительно I квартала 2017 г. практически не изменился.

Во II квартале 2017 г. на первичный рынок элитной недвижимости г. Москвы вышло 3 проекта: ЖК Bunin, ЖК ORDYNKA и ЖК Brodsky. Стоит отметить, что ранее в рамках ЖК Bunin реализовывались апартаменты, но в отчетном периоде произошло изменение юридического статуса объекта из нежилой недвижимости в жилую. Теперь в ЖК Bunin реализуются элитные квартиры, причем с полной отделкой. ЖК Bunin – это один из клубных проектов реновации исторических зданий

от компании Vesper. Еще одним новым проектом от Vesper стал ЖК Brodsky, в рамках которого стартовали закрытые продажи.

Девелопером нового ЖК ORDYNKA выступает компания INSIGMA. Ранее этот объект реализовывался в рамках закрытых продаж. Жилой комплекс будет состоять из 7 клубных домов (реновации и нового строительства) с широким набором инфраструктуры. Квартиры в ЖК ORDYNKA реализуются с полной отделкой.

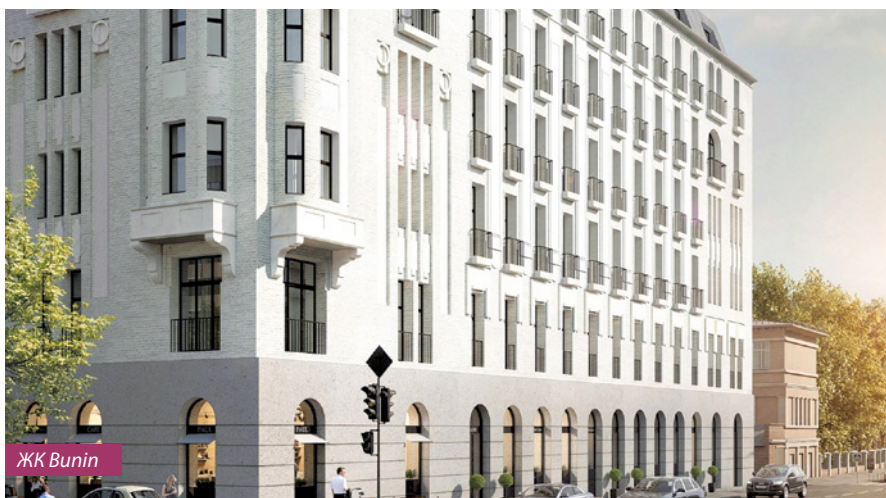
НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Bunin* (*ранее в рамках проекта реализовывались апартаменты)	Хамовники, Плющиха ул., д. 37	Vesper	II квартал 2017 г.
ORDYNKA* (*ранее объект реализовывался в рамках закрытых продаж)	Замоскворечье, Малая Ордынка ул., вл. 25	INSIGMA	II квартал 2017 г.
Brodsky* (*закрытые продажи)	Хамовники, Тружеников 1-й пер., вл. 16-18	Vesper	II квартал 2017 г.

По итогам рассматриваемого периода были завершены первичные продажи в 2 корпусах ЖК «Садовые кварталы». При этом на финальных этапах реализации с единичными предложениями находятся следующие элитные проекты: ЖК «Звонарский», ЖК «Советник» и ЖК «Лесной дом».

По итогам II квартала 2017 г. выход новых проектов немного скорректировал распределение предложения на рынке элитного жилья по районам ЦАО г. Москвы.

Лидерство по объему предложения квартир и количеству реализуемых жилых комплексов по-прежнему занимает район Хамовники, в котором реализуется 9 проектов. По итогам отчетного периода в районе на продажу выставлено около 520 квартир, которые составляют 46% от общего объема экспозиции элитного рынка.

Наиболее заметные изменения зафиксированы в районе Замоскворечье, в котором вышел новый элитный проект ЖК ORDYNKA. Так, количество

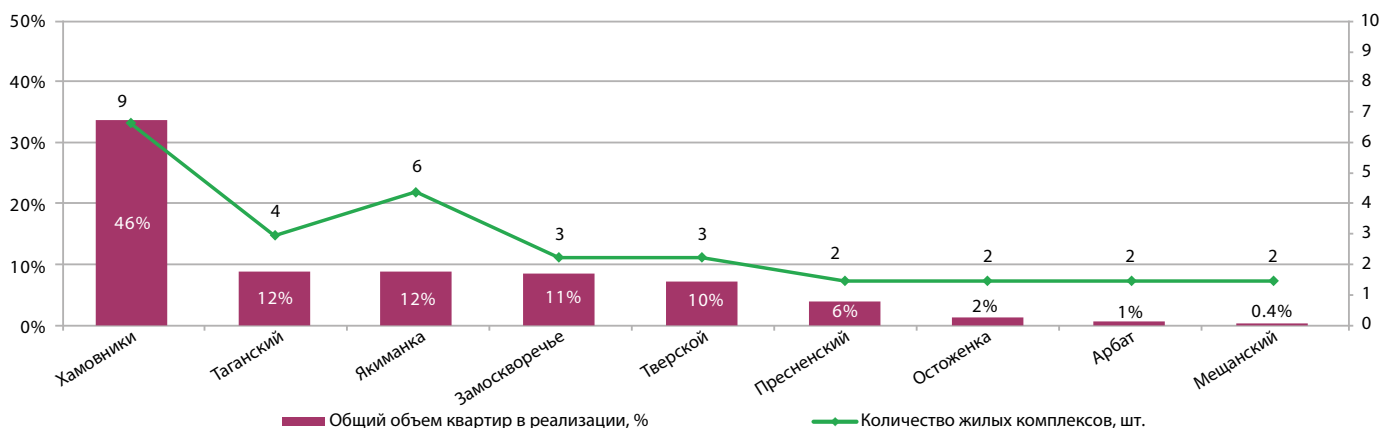


предлагаемых к продаже квартир здесь увеличилось в 1,7 раза, а доля предложения от общего объема выросла на 4 п. п. и составила 11% рынка. При этом в ЖК «Малая Ордынка, 19», расположенном в Замоскворечье, отмечено уменьшение объема предложения за счет временного снятия с реализации значительного пула квар-

тир. Стоит отметить, что основной объем предложения элитных квартир сконцентрирован в 25 новостройках, которые расположены в 5 районах ЦАО: Хамовники, Таганский, Якиманка, Замоскворечье и Тверской. Суммарная доля предложения квартир в данных районах составляет 91% от общей экспозиции.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»

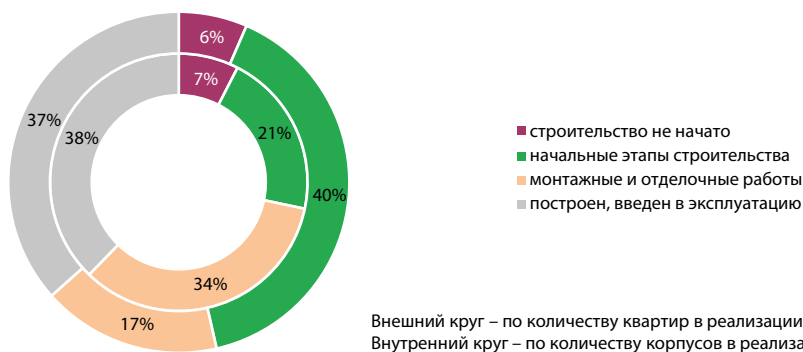


Выход новых элитных жилых комплексов на разных этапах строительства и активное строительство ряда реализуемых на рынке проектов привели к изменению структуры предложения по стадиям готовности объектов.

Таким образом, отмечено снижение доли предложения на начальных этапах строительства как по количеству экспонируемых квартир, так и по количеству корпусов в реализации (на 8 п. п. в обоих случаях относительно прошлого периода). При этом произошли изменения в сторону увеличения объема предложения корпусов и квартир на стадии монтажных и отделочных работ.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Во II квартале 2017 г. продолжилась тенденция постепенного уменьшения площади экспонируемых элитных квартир. Так, в новом ЖК ORDYNKA, стартовавшем в отчетном периоде, представлен весомый пул небольших квартир площадью 50-100 кв. м.

Однако по итогам рассматриваемого периода структура предложения по площади квартир скорректировалась незначительно.

Как и в предыдущем периоде, основной объем предложения приходится на лоты площадью до 150 кв. м, суммарная доля которых по итогам II квартала 2017 г. составила 66% от общего количества экспонируемых квартир, из них 40% – лоты площадью 100-150 кв. м. За рассматриваемый период неизменной осталась доля квартир площадью от 150 кв. м и более, суммарная доля которых по итогам II квартала 2017 г. составила 34% от общего количества экспонируемых лотов.

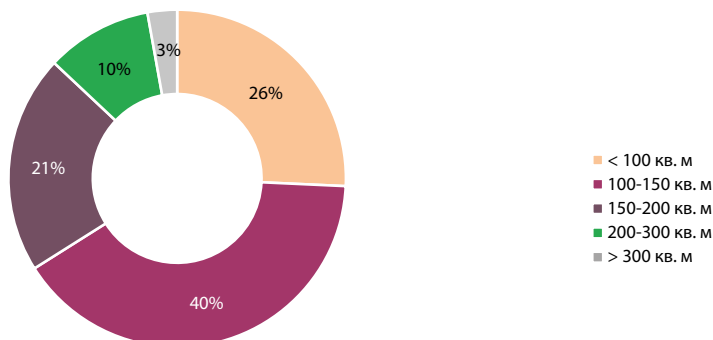
В структуре экспозиции по предлагаемым бюджетам покупки по итогам

отчетного периода наибольший объем предложения представлен в бюджете \$ 1-2 млн – 41% от общего объема экспозиции (+1 п. п. к прошлому кварталу). Напротив, снижение доли предложения зафиксировано в самом недорогом по меркам элитной жилой недвижимости бюджете до \$1 млн (2 п. п. к прошлому кварталу). Смещение в сторону более дорогого предло-

жения главным образом обусловлено высоким спросом на лоты по привлекательным стартовым ценам, например на квартиры в ЖК «РЕНОМЭ», где средний уровень цен один из самых низких по рынку. Наиболее высокобюджетные квартиры стоимостью свыше \$5 млн представлены в минимальном количестве – 5% от общего объема экспозиции.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Во II квартале 2017 г. цены предложения на рынке новостроек элитного класса в целом оставались стабильными. В элитных жилых проектах, реализация которых началась в течение последнего года, отмечалась положительная ценовая динамика по мере продвижения строительной готовности объектов. При этом с выходом на реализацию новых проектов по стартовым ценам существенного изменения среднего уровня цен по рынку не произошло.

Так, по итогам II квартала 2017 г. в сегменте элитного жилья удельный показатель стоимости предложения составил \$12 700, или 735 550 руб. за кв. м. Относительно I квартала 2017 г. цены прибавили 3% в долларовом эквиваленте и 1% в рублевом.

По итогам II квартала 2017 г. всего лишь 1% выставленных на продажу элитных квартир номинируется в долларах. Таким образом, практически все прайсовые цены на квартиры в новостройках элитного класса сформированы в рублях.

На протяжении II квартала 2017 г. на рынке элитных новостроек г. Москвы в разрезе районов ЦАО наблюдалась

разнонаправленная динамика цен, при этом в большинстве районов отмечена положительная коррекция именно долларовых цен.

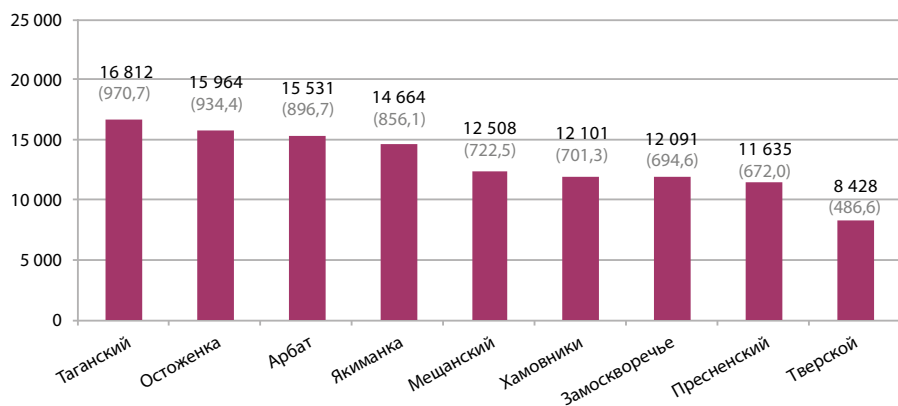
Наибольший рост цен отмечен в районе Замоскворечье, который по итогам отчетного периода составил 17% в долларах и 18% в рублях к I кварталу 2017 г. Положительная ценовая динамика обусловлена несколькими факторами: выходом в реализацию ново-

го ЖК ORDYNKA по ценам выше средних по локации, изменением объема экспозиции и повышением стадии строительной готовности в ЖК «Малая Ордынка, 19».

Также положительная динамика цен на уровне 3-6% в долларах и 2-3% в рублях зафиксирована на квартиры в элитных жилых комплексах, расположенных в следующих районах: Таганский, Тверской и Якиманка.

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, ДОЛЛ. США/КВ. М (ТЫС. РУБ./КВ. М)

Источник: «БЕСТ-Новострой»

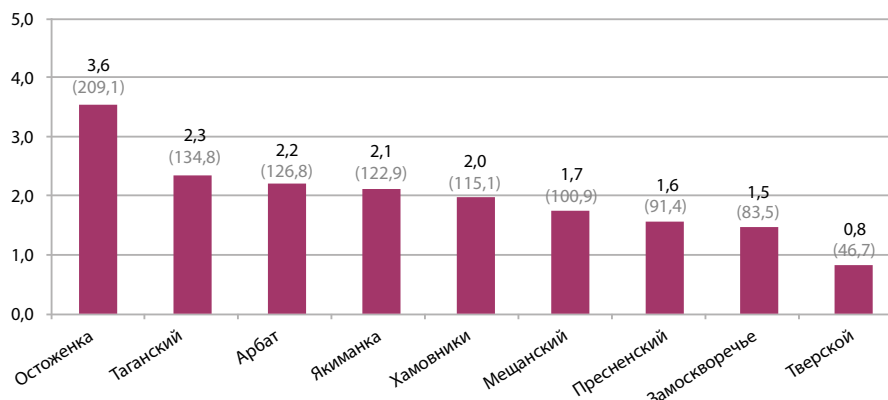


В то же время в районах Остоженка, Арбат и Мещанский по итогам отчетного периода отмечено снижение удельного показателя стоимости в пределах от 3% до 14%. Так, в районе Остоженка причиной отрицательной коррекции является существенное снижение цен на элитные квартиры в ЖК «Кленовый дом», проводимое в рамках летней акции. В итоге снижение средних цен в целом по району составило 14% в долларах и столько же в рублях. В то же время в районе Арбат зафиксировано изменение объема экспозиции. Из реализации вышел некоторый объем квартир в ЖК «Дом на Хлебном», удельная стоимость которых была выше средней по локации. Так, изменение структуры предложения оказало влияние на средний уровень цен в целом по району (-6% в долларах и -8% в рублях). Похожая ситуация отмечена в Мещанском районе, где на средний уровень цен повлиял выход из реализации пула квартир в ЖК «Звонарский», а также снижение цен на квартиры в ЖК «Печатников».

В остальных районах ценовые изменения в новостройках элитного класса были незначительны.

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕМУ ПРЕДЛАГАЕМОМУ БЮДЖЕТУ КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, МЛН ДОЛЛ. США (МЛН РУБ.)

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Стоит отметить, что разрыв между максимальным и минимальным значениями удельного показателя стоимости в разрезе по районам ЦАО за последние 3 года сократился на 7 п. п.

По итогам II квартала 2017 г. средний бюджет предложения элитных квартир практически не изменился и составил \$1,87 млн, или 108,6 млн руб. В то же время средняя площадь реализуемых квартир снизилась на 3% и

составила 146,3 кв. м. Следует отметить, что средняя площадь экспонируемых элитных квартир на первичном рынке жилой недвижимости г. Москвы за последние 3 года снизилась на целых 16%.

В рейтинге районов г. Москвы по среднему предлагаемому бюджету покупки элитных квартир по итогам отчетного периода первое место по-прежнему занимает район Остоженка, где средняя цена лота составляет порядка \$3,6 млн, или 209,1 млн руб. При этом средняя площадь реализуемых здесь квартир максимальна в сравнении с другими районами и составляет 215,7 кв. м. В то же время максимальный предлагаемый бюджет квартир зафиксирован в районе Хамовники в ЖК Knightsbridge Private Park – \$14,8 млн за квартиру площадью 481,2 кв. м.

Замыкает рейтинг районов г. Москвы, как в предыдущем квартале, Тверской район, где средний предлагаемый бюджет покупки составляет порядка \$0,8 млн, или 46,7 млн руб. за квартиру. Именно в этом районе представлена минимальная средняя площадь квартир в реализации – 89,5 кв. м. Также в Тверском районе представлен минимальный бюджет предложения – \$0,365 млн за квартиру площадью 46,6 кв. м в ЖК «РЕНОМЭ».

Итак, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в среднесрочной перспективе высокая активность девелоперов с точки зрения выхода новых интересных проектов продолжится, одновременно прогнозируется плавная коррекция удельного показателя стоимости элитного жилья в г. Москве.

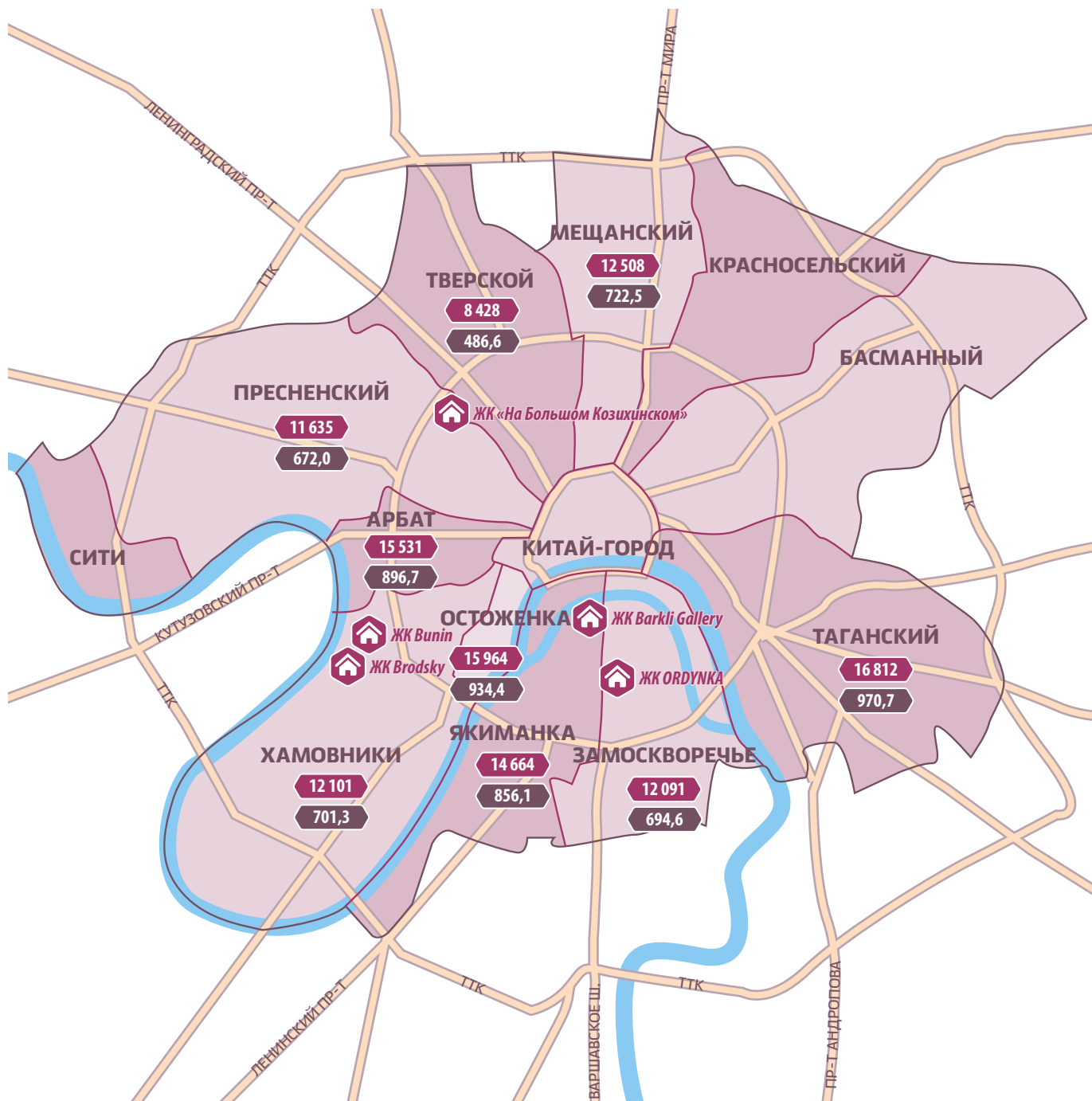
НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
Knightsbridge Private Park, Хамовники	до 14 842 040	до 30 840
«Кленовый дом», Остоженка	до 11 678 160	до 25 610
Novel House, Якиманка	до 9 679 550	до 27 660
«Клубный дом на Котельнической набережной», Таганский	до 8 844 420	до 17 280

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
«РЕНОМЭ», Тверской	от 364 910	от 6 040
«Садовые кварталы», Хамовники	от 481 720	от 5 720
«Резиденция МОНЭ», Пресненский	от 565 380	от 6 870
Wine House, Замоскворечье	от 591 060	от 8 430



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭЛИТНОГО КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА,
И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО РАЙОНАМ ЦАО Г. МОСКВЫ ВО II КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в элитном классе



Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, \$

12 700

Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, тыс. руб.

735,550

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

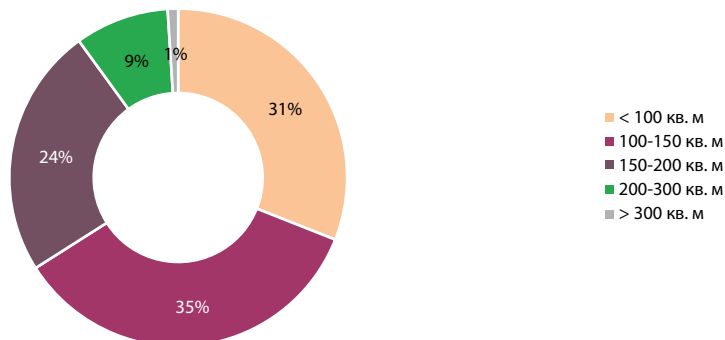
Традиционно период майских праздников и летних каникул является низким сезоном на рынке жилой недвижимости. Однако во II квартале 2017 г. зафиксирован рост покупательской активности в сегменте элитной недвижимости относительно аналогичного периода 2016 г. При этом дополнительное влияние на спрос оказал стабильный рост предложения, а также широкое применение застройщиками специальных скидок и акций на покупку квартир. В частности, скидки от застройщиков в отчетном периоде доходили до рекордных 20% от стоимости определенных квартир.

Так, во II квартале 2017 г. покупатели в большей степени интересовались квартирами площадью 100–150 кв. м, доля которых составила 35% от общего объема спроса (снижение на 2 п. п. к I кварталу 2017 г.). Отметим, что спрос на квартиры площадью до 100 кв. м и 100–150 кв. м практически сопоставим, тогда как доля предложения квартир площадью 100–150 кв. м значительно превышает аналогичный показатель самых небольших лотов до 100 кв. м.

Также во II квартале 2017 г. отмечено увеличение покупательской активности на квартиры стоимостью \$1–2 млн, доля которых была максимальной и составила 36% от общего объема спроса (на 2 п. п. к I кварталу 2017 г.). По итогам отчетного периода увеличилась доля спроса на квартиры площадью 150–200 кв. м и 200–300 кв. м (на 4 п. п. и 2 п. п. к I кварталу 2017 г.

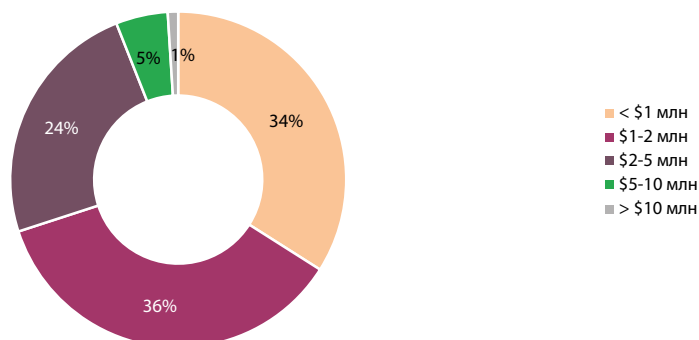
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



соответственно). Вместе с тем доля квартир, приобретаемых в бюджете \$2–5 млн и \$5–10 млн по сравнению с прошлым периодом тоже выросла (на 2 п. п. и 1 п. п. соответственно).

В отчетном периоде наибольшим спросом пользовались квартиры в новостройках квартальной застройки, например ЖК «Садовые кварталы», и в жилых комплексах на начальной стадии реализации от знаковых девелоперов, например ЖК «Жизнь на Плющихе», ЖК «РЕНОМЭ».

К тому же наблюдался достаточно высокий интерес со стороны потенциальных покупателей на квартиры с отделкой «под ключ». Данная опция теперь не столь редкая для элитного рынка, такие квартиры представлены уже в 6 жилых комплексах рассматриваемого сегмента.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в перспективе стабильный уровень покупательской активности будет поддерживаться, главным образом, за счет умеренного ценообразования и более широкого выбора предложения на элитном рынке жилой недвижимости.



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам II квартала 2017 г. на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса зафиксировано существенное увеличение объема представленных на продажу квартир. **По состоянию на конец II квартала 2017 г. в продаже представлено 16 803 лота (+23% относительно предыдущего периода) общей площадью 1,38 млн кв. м в 206 корпусах в рамках 99 жилых проектов.**

В течение рассматриваемого периода на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса в реализацию поступили квартиры в 5 жилых комплексах, а также стартовали продажи в новых корпусах ранее реализуемых проектов. В результате суммарный объем предложения в домах на начальных этапах строительства увеличился по сравнению с показателем предыдущего квартала в 2 раза до 4,4 тыс. квартир на экспозиции, заняв 26% рынка.

Ценовая ситуация на рынке остается стабильной, значительных изменений цен в новостройках бизнес- и премиум-класса по итогам II квартала 2017 г. не отмечено. **По состоянию на конец исследуемого периода средняя цена предложения в новостройках бизнес-класса составила 232 990**

руб. за кв. м (-1% относительно I квартала 2017 г.). Незначительная отрицательная динамика во многом обусловлена выходом новых проектов по стартовым ценам на начальных этапах строительства. **В жилых комплексах премиум-класса цены в среднем прибавили 1% за квартал, составив 433 359 руб. за кв. м.**

В условиях широкого и разнообразного предложения на рынке уровень покупательской активности остается

высоким, чему способствуют предлагаемые застройщиками скидки на квартиры, возможность приобретения жилья в рассрочку и снижение ставок по ипотеке.

По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в ближайшей перспективе сохранение высокого уровня спроса будет возможно при условии стабильного уровня цен на рынке и умеренного роста по мере повышения строительной готовности объектов.



ЖК «Западный порт. Кварталы на набережной»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам II квартала 2017 г. объем экспозиции на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса существенно увеличился, составив 16 803 квартиры общей площадью 1,4 млн кв. м (соответственно +23% и +22% относительно предыдущего квартала). В настоящее время в рассматриваемых сегментах реализация квартир ведется в 206 корпусах в рамках 99 жилых проектов.

Во II квартале 2017 г. в продажу поступили квартиры в 5 новых комплексах бизнес-класса, различных по масштабу – от объектов точечной застройки до более крупных, включающих не-

сколько жилых корпусов и объекты собственной инфраструктуры.

Самым масштабным из вышедших на рынок жилых проектов является ЖК «Западный порт. Квартиры на набережной» общей площадью 384,1 тыс. кв. м. Проект бизнес-класса в ЗАО на берегу Москвы-реки реализует компания «Шатер Девелопмент». Проектом предусмотрены объекты собственной социальной и коммерческой инфраструктуры, а также благоустройство набережной.

Компания AFI Development вывела на рынок ЖК «Резиденции архитекторов» общей площадью 170 тыс. кв. м, распо-

ложенный в Басманном районе ЦАО. Квартал формируют жилые дома переменной этажности, выходящие на набережную р. Яузы.

Во II квартале 2017 г. стартовали продажи в 2 новых проектах компании «Лидер Инвест» – ЖК «Васнецов Дом. Лидер на Масловке» на 57 квартир и ЖК «Консул-Дом. Лидер на Ленинском» на 56 квартир.

Кроме новых проектов бизнес-класса в отчетном периоде также начата реализация квартир в новых корпусах уже реализуемых проектов. Среди них: ЖК City Park, «Life - Ботанический сад» и «Царская площадь».

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Концепт House»	бизнес	«Концепт Инвест»	II квартал 2017 г.
«Резиденции архитекторов»	бизнес	AFI Development	II квартал 2017 г.
«Консул-Дом. Лидер на Ленинском»	бизнес	«Лидер Инвест»	II квартал 2017 г.
«Васнецов Дом. Лидер на Масловке»	бизнес	«Лидер Инвест»	II квартал 2017 г.
«Западный порт. Кварталы на набережной»	бизнес	«Шатер Девелопмент»	II квартал 2017 г.

Во II квартале 2017 г. структура предложения по административным округам столицы претерпела существенные изменения.

По итогам рассматриваемого периода доля САО, занимающего лидирующую позицию рейтинга, выросла на 5 п. п. до 18% от общего предложения благодаря выходу на рынок новых корпусов в рамках реализуемых проектов и значительному пополнению объема экспозиции квартир в отдельных жилых комплексах.

С выходом на рынок 3 новых проектов, в том числе и масштабного ЖК «Западный порт. Кварталы на набережной», второе место рейтинга занимает ЗАО, в котором на реализацию представлены квартиры в 17 проектах бизнес- и премиум-класса. Объем экспонируемых квартир в ЗАО составляет практически шестую часть от общего предложения на рынке.

По итогам II квартала 2017 г. доля в СВАО, сохранившем третье место рейтинга, выросла на 2 п. п., составив 15%



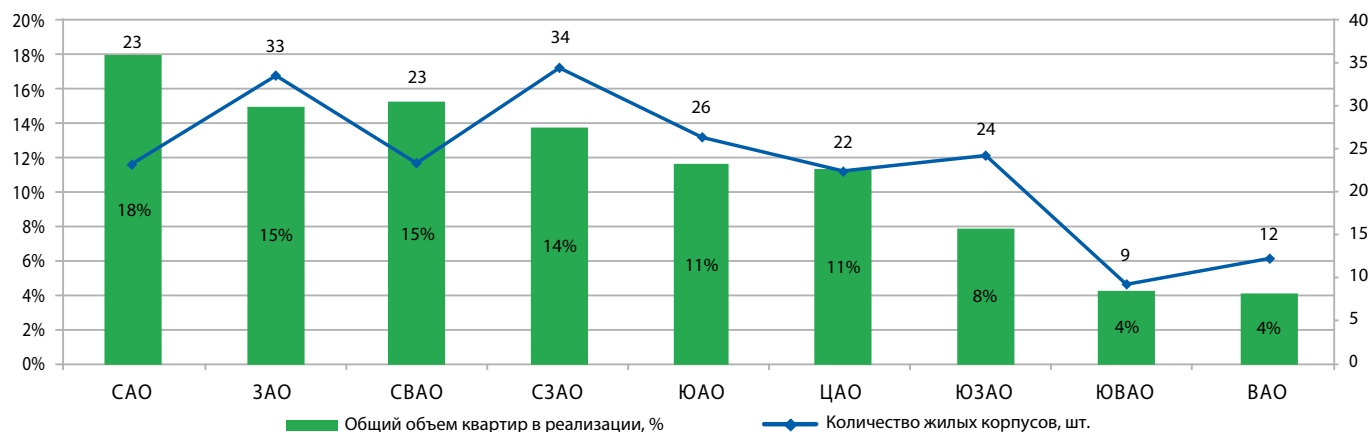
от общего объема экспозиции. Существенное увеличение количества предлагаемых на продажу квартир, главным образом, обусловлено дополнительным объемом лотов в реализуемых жилых комплексах.

Увеличение объема предложения во II квартале 2017 г. зафиксировано

практически во всех административных округах города. Исключение составляют ЮВАО и СЗАО, в которых квартиры представлены только в ранее реализуемых жилых комплексах, в том числе с остаточным предложением в домах на высоких стадиях строительной готовности.

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

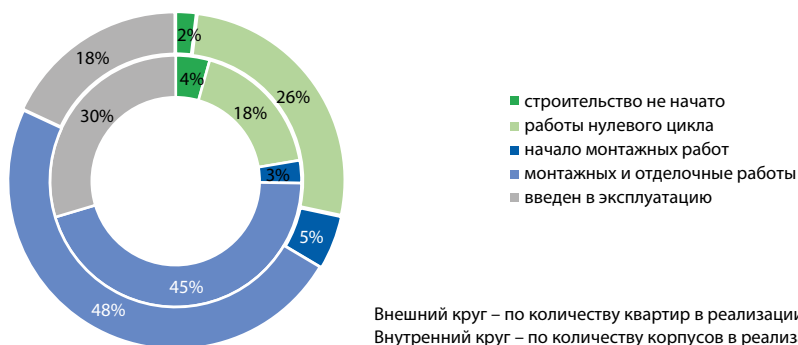
Источник: «БЕСТ-Новострой»



В распределении общего объема экспозиции по стадиям строительной готовности произошли изменения в сторону увеличения предложения на начальных этапах. Доля предложения квартир в новостройках на стадии работ нулевого цикла выросла на 10 п. п. за исследуемый период до 26% от общего объема экспозиции. При этом в абсолютном выражении количество представленных на продажу квартир увеличилось в 2 раза до 4,4 тыс. лотов, что обусловлено выходом на рынок новых проектов, в том числе крупных, а также стартом реализации квартир в новых корпусах реализуемых комплексов.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

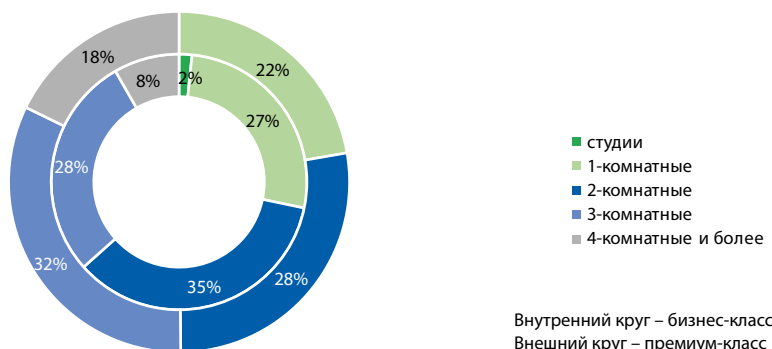
Во II квартале 2017 г. структура предложения по количеству комнат не претерпела существенных изменений по сравнению с показателями I квартала 2017 г. Структурные изменения по типам квартир за рассматриваемый период не превысили 1-2 п. п.

Тем не менее, несмотря на сохранение общей структуры, абсолютные показатели количества представленных к продаже квартир значительно выше аналогичных значений предыдущего квартала. При этом в новостройках бизнес-класса наиболее существенно увеличился объем экспозиции 1-комнатных квартир не только с выходом на рынок новых проектов, но и с появлением дополнительного объема предложения в уже реализуемых жилых комплексах (+31% к I кварталу 2017 г. до 4,1 тыс. лотов в экспозиции). Основной объем предложения в новостройках бизнес-класса приходится на 1-комнатные, 2-комнатные и 3-комнатные лоты (суммарно 90% от общего количества). При этом большинство предложений представлено 2-комнатными квартирами (35% от общего объема экспозиции).

В реализуемых на рынке проектах премиум-класса предложения квар-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



тир-студий отсутствуют. Однако 1-комнатные лоты, представленные практически во всех премиальных комплексах, занимают весомые 22% от общего количества экспонируемых квартир. Минимальные площади 1-комнатных квартир (37-45 кв. м) предлагаются в ЖК I'M и ЖК Redside. Большинство предложений квартир в новостройках премиум-класса представлено 3-комнатными лотами (32% от общего объема экспозиции).

Таким образом, по итогам II квартала 2017 г. можно констатировать, что конкуренция среди жилых комплексов

бизнес- и премиум-класса продолжает усиливаться. На рынок активно выходят новые жилые проекты, в том числе и крупные, предполагающие строительство более 100 тыс. кв. м жилья. По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в дальнейшем высока вероятность продолжения тенденции увеличения объема предложения в сегментах бизнес- и премиум-класса, что будет обеспечиваться выходом новых проектов, а также пополнением предложения за счет новых корпусов в рамках реализуемых жилых комплексов.

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

Несмотря на существенные изменения объема предложения на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса, по итогам II квартала 2017 г. значительных изменений в ценовой динамике отмечено не было. По состоянию на конец рассматриваемого периода средняя цена предложения в бизнес-классе составила 232 990 руб. за кв. м (-1% относительно I квартала 2017 г.). В премиальных проектах цены в среднем прибавили 1% относительно предыдущего периода до уровня 433 359 руб. за кв. м.

Вместе с тем, несмотря на стабильную ценовую ситуацию в целом по рынку, по отдельным проектам зафиксированы изменения в ценообразовании. В успешно реализуемых жилых комплексах, а также по мере повышения стадии строительной готовности цены выросли за II квартал 2017 г. на 3-10%. Положительные ценовые изменения зафиксированы, например, в ЖК «Дом Серебряный Бор», ЖК «Нескучный Home & SPA», ЖК «Фили-парк», а также

в отдельных корпусах ЖК «Символ». В некоторых проектах, как правило, на завершающих этапах строительства, отрицательная ценовая коррекция обусловлена изменением структуры

предложения в сторону увеличения доли квартир больших площадей. В большинстве жилых комплексов цены по сравнению с предыдущим кварталом не изменились.



ЖК «Васнецов Дом. Лидер на Масловке»

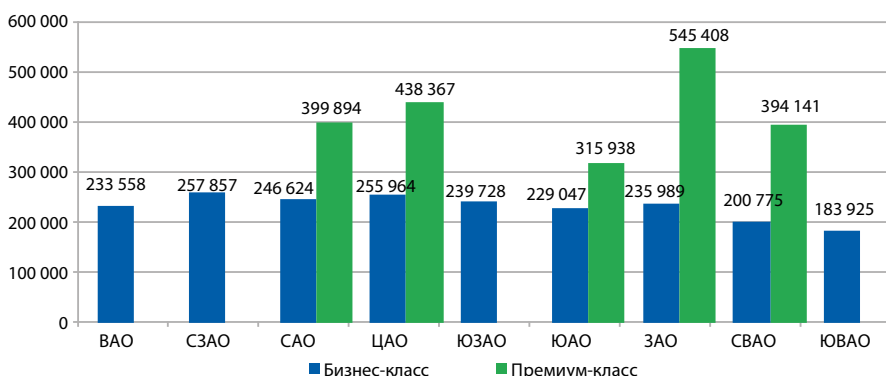
Во II квартале 2017 г. динамика цен по административным округам столицы носила разнонаправленный характер.

В сегменте бизнес-класса наибольшее увеличение среднего уровня цен отмечено в новостройках ЦАО (+3% относительно I квартала 2017 г.). В большинстве реализуемых жилых комплексов округа зафиксировано повышение прайсовых цен с ростом строительной готовности объектов. Положительная динамика также отмечена в СЗАО, ЗАО и ЮВАО, в которых зафиксирован рост цен на уровне 1-2% за квартал.

С возобновлением продаж квартир в ЖК «ИзМайЛоВо» (прежнее название – ЖК «Константа») по стартовым ценам на начальных этапах строительства в ВАО зафиксирована коррекция на уровне 12% за квартал. Следует отметить, что в Восточном округе в основном реализуются проекты на высокой стадии строительства, как правило, с остаточным объемом жилых площадей. Поэтому выход на рынок проекта по ценам, соответствующим начальному этапу строительства, оказал существенное влияние на среднюю цену в целом по округу. В большинстве реализуемых проектов ВАО отмечен рост цен на уровне 1-6%.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Отрицательная динамика средней цены предложения во II квартале 2017 г. также отмечена в новостройках бизнес-класса ЮАО – за рассматриваемый период коррекция составила 5%. В данном случае на снижение среднего уровня цен оказало влияние изменение структуры предложения в сторону увеличения многокомнатных квартир (3-комнатных и более), представленных во всех жилых комплексах Южного административного округа.

В остальных округах изменения за рассматриваемый период в новостройках бизнес-класса не превышали 1-3%.

В сегменте премиум-класса в большинстве округов отмечена положительная динамика цен. Наибольший рост стоимости 1 кв. м (+7% за II квартал 2017 г.) зафиксирован в ЮАО, в котором на первичном рынке жилья реализуется только один проект – ЖК «Нескучный Home & SPA».

Отрицательная динамика в премиальных новостройках ЗАО (-4% относительно I квартала 2017 г.) в большей степени обусловлена структурными изменениями предложения.

Динамика средних цен на квартиры бизнес-класса по количеству комнат в основном носила отрицательный характер, что обусловлено в том числе выходом новых проектов и новых корпусов в рамках реализуемых жилых комплексов по стартовым ценам. За рассматриваемый период средняя цена на все типы квартир, за исключением многокомнатных, снизилась на 1-3% относительно предыдущего квартала.

Напротив, в новостройках премиум-класса отмечен рост средних цен предложения по большинству типов квартир. Наибольшее увеличение зафиксировано на 2-комнатные (+9% относительно I квартала 2017 г.) и многокомнатные квартиры (+10% за II квартал 2017 г.).

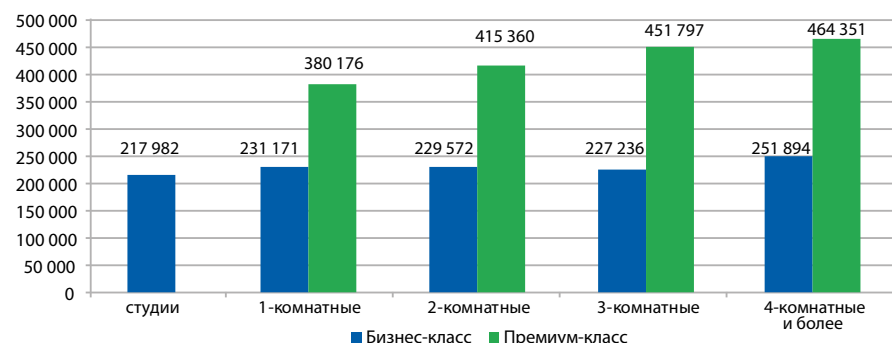
Таким образом, несмотря на увеличение объема предложения на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса и на пополнение новыми предложениями по стартовым ценам в новых проектах, средний уровень цен в целом остается неизменными.

НАЗВАНИЕ ЖК	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Вишневый сад», ЗАО	до 332 765 25	до 1 502 674
«Долина Сетунь», ЗАО	до 267 691 608	до 652 906
«Нескучный Home & SPA», ЮАО	до 249 999 898	до 617 544
«Снегири-Эко», ЗАО	до 222 459 700	до 969 075
«Английский квартал», ЦАО	до 216 600 000	до 750 000

НАЗВАНИЕ ЖК	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Штат 18», ВАО	от 3 800 000	от 154 650
«Невский», САО	от 4 270 000	от 166 250
«Хорошевский», СЗАО	от 4 880 400	от 174 000
«Широкая Green Park», СВАО	от 4 958 000	от 124 000
Wellton Towers, СЗАО	от 5 290 920	от 180 000

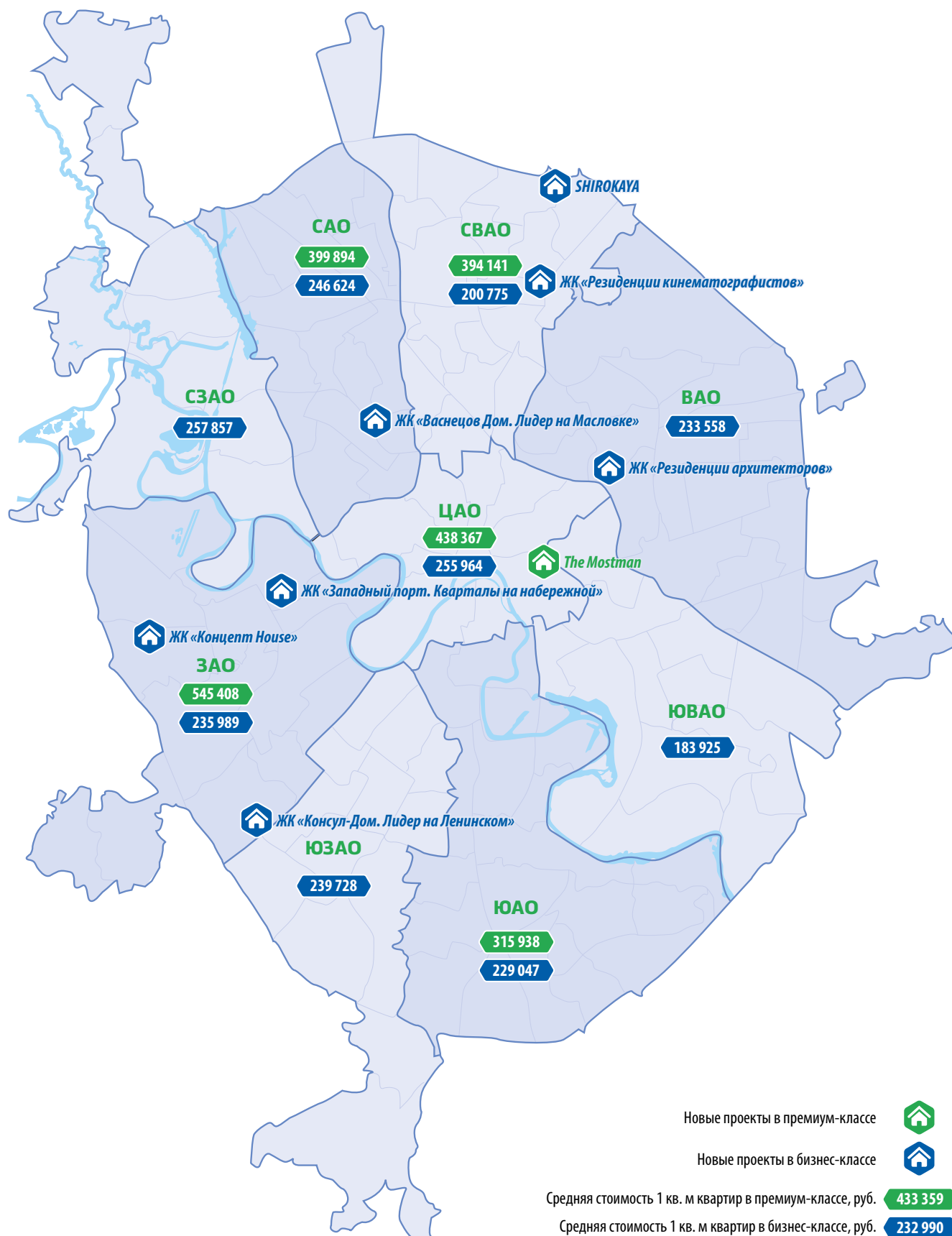
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ- КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ ВО II КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



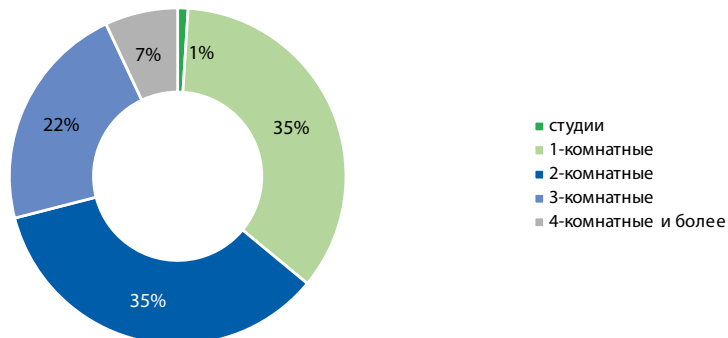
СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам II квартала 2017 г. на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса уровень покупательской активности по-прежнему остается высоким. В настоящее время в условиях высокой конкуренции среди проектов первичного рынка актуальны привлекательные условия приобретения квартир в строящихся жилых комплексах города. В целях стимулирования спроса на рынке застройщики предоставляют скидки на квартиры при полной оплате и ипотеке, а также рассрочку платежа, в том числе и беспроцентную. В отдельных комплексах действуют акции, в рамках которых есть возможность приобрести жилье на выгодных условиях со специальными ценами на ограниченный пул квартир. Кроме того, постепенное снижение ставок по ипотеке, позволяющее большему количеству потенциальных покупателей рассматривать возможность приобретения жилья, оказывает положительное влияние на уровень спроса на первичном рынке.

По итогам II квартала 2017 г. в структуре спроса по количеству комнат консультантами компании «БЕСТ-Новострой» зафиксированы некоторые изменения. Высокий уровень востребованности отмечен в отношении 1-комнатных и 2-комнатных квартир (по 35% от общего объема спроса). Однако по сравнению с предыдущим периодом доля спроса на эти типы квартир снизилась на 1-2 п. п. Во II квартале 2017 г. отмечен рост спроса на многокомнатные квартиры – до 22% от общего объема на

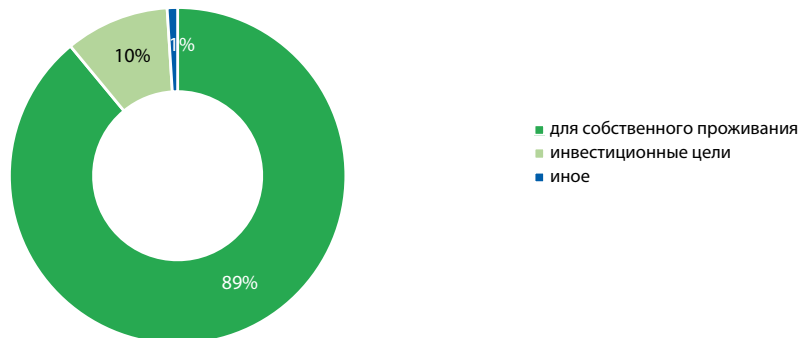
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



3-комнатные квартиры и до 7% на квартиры с 4 комнатами и более. Благодаря функциональности планировочных решений покупатели все чаще обращают внимание на квартиры с несколькими комнатами, в том числе

студийного типа, с совмещенными кухней и гостиной и несколькими спальнями. Подавляющее большинство покупок совершается в целях улучшения жилищных условий. По итогам II квартала 2017 г. доля приобретений жилья для собственного проживания составила 89% всех покупок на рынке жилой недвижимости бизнес- и премиум-класса. Доля инвестиционного спроса – 10% от общего количества сделок.

Таким образом, сохранение высокого уровня спроса на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса в преддверии периода традиционного снижения покупательской активности позволяет говорить о стабильности на рынке. По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», такая ситуация будет иметь продолжение при сохранении среднего уровня цен на рынке и при умеренном повышении цен по мере продвижения строительной готовности объектов.



ЖК «Консул-Дом. Лидер на Ленинском»

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам II квартала 2017 г. на первичном рынке жилья комфорт- и экономкласса в продаже находилось 78 проектов на 269 корпусов общей площадью 1,3 млн кв. м. В отчетном периоде на рынок вышло 14 новых проектов, из которых только 2 относятся к экономклассу.

Средняя цена квадратного метра в массовом сегменте по итогам II квартала 2017 г. составила 144 606 руб. (+2,5% к I кварталу 2017 г.). В комфорт-классе показатель оставался стабильным: 149 798 руб. за кв. м (+0,9% к предыдущему кварталу). Несмотря на активное пополнение сегмента комфорт-класса новым предложением квартир в домах на различной стадии строительной готовности, в ценовом отношении рынку удалось сохранить равновесие. В экономклассе по итогам отчетного периода средняя цена квадратного метра выросла на 4% до 113 422 руб. по сравнению с I кварталом 2017 г. По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», несмотря на значительные объемы нового жилья, рынок еще не достиг критического уровня

затоваривания, т. к. предоставление скидок и проведение акций хоть и является неотъемлемой составляющей ценовой политики большинства застройщиков, не получило повсеместного распространения. А поведение средних цен свидетельствует о стабильности ценовой конъюнктуры.

Прекращение государственной программы финансирования ипотечной ставки не оказало негативного влияния на рынок новостроек массового сегмента. Покупательская активность даже повысилась: число зарегистрированных ДДУ практически вдвое превышает показатели 2016 г. Таким образом, уровень доходов населения позволяет обеспечить достаточную степень поглощения на первичном рынке но-

востроек комфорт- и экономкласса и без поддержки государства.

Среди важных событий для рассматриваемого рынка стоит отметить подписание закона о реновации жилого фонда г. Москвы, который предусматривает снос жилья 50-70-х годов постройки и переселение жителей в новые дома.

Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» считают, что в течение II полугодия 2017 г. рынок новостроек комфорт- и экономкласса будет демонстрировать ценовую стабильность. Рост стоимости квадратного метра будет сдерживаться застройщиками на фоне высококонкурентной среды на рынке. Также ожидается появление новых интересных проектов.



ЖК «Софьян-Дом. Лидер на Дмитровском»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

В течение II квартала 2017 г. рынок новостроек массового жилья пополнился рекордным количеством проектов: продажи открылись в 14 новых объектах. Таким образом, в течение I полугодия 2017 г. на рынок вышло в общей сложности 19 новых проектов, что сопоставимо с итоговыми показа-

телями 2016 г., когда рынок пополнился 18 новыми проектами.

В отчетном квартале компания «Лидер Инвест» вывела на рынок 5 жилых комплексов, а КП УГС – 4, из которых 2 относятся к экономклассу. Компания ПИК начала реализацию квартир в ЖК «Лефортово Парк», который явля-

ется частью комплексной застройки в рамках ЖК «Петр I».

В результате общее количество квартир в экспонируемых корпусах выросло на 13% по сравнению с I кварталом 2017 г. и составило более 22,5 тыс. квартир общей площадью около 1,3 млн кв. м.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Level Амурская»	Комфорт	Level Group	II квартал 2017 г.
«Селигер Сити»	Комфорт	MR Group	II квартал 2017 г.
«Люблинский. Дом у сквера»	Комфорт	«Кортрос»	II квартал 2017 г.
«Лефортово Парк» / «Петр I»	Комфорт	«ПИК / Мортон»	II квартал 2017 г.
«Гринада»	Комфорт	ПСН	II квартал 2017 г.
«Есенин-Дом. Лидер на Волгоградском»	Комфорт	«Лидер Инвест»	II квартал 2017 г.
«Лидер в Тушино»	Комфорт	«Лидер Инвест»	II квартал 2017 г.
«Меридиан-Дом. Лидер в Царицыно»	Комфорт	«Лидер Инвест»	II квартал 2017 г.
«Притяжение. Лидер на Чертановской»	Комфорт	«Лидер Инвест»	II квартал 2017 г.
«Софьян-Дом. Лидер на Дмитровском»	Комфорт	«Лидер Инвест»	II квартал 2017 г.
«ЖК на Калитниковской»	Комфорт	КП УГС	II квартал 2017 г.
«На Дмитровском 4»	Комфорт	КП УГС	II квартал 2017 г.
«Мой адрес на Амурской 54»	Эконом	КП УГС	II квартал 2017 г.
«На Селигерской 2»	Эконом	КП УГС	II квартал 2017 г.

Пополнение предложения на рынке новостроек комфорт- и экономкласса новыми проектами привело к приросту общего объема предложения более чем на 117 тыс. кв. м. Наиболее активно новые проекты выходили на рынок в САО, а также в ЮВАО, который по-прежнему удерживает первенство в рейтинге распределения предложения по округам г. Москвы. По итогам II квартала 2017 г. в ЮВАО экспонировалось 74 корпуса, на реализации в которых находилось 26% от общего количества квартир в продаже. Второе место продолжает удерживать ЗАО (16%), доля которого не изменилась с предыдущего квартала. На третье место по итогам отчетного квартала переместился ЮАО за счет открытия продаж в новых проектах ЖК «Меридиан-Дом. Лидер в Царицыно» и ЖК «Притяжение. Лидер на Чертановской», а также в новых корпусах уже реализуемых проектов. В результате доля округа выросла на 2 п. п. по сравнению с I кварталом 2017 г. и со-

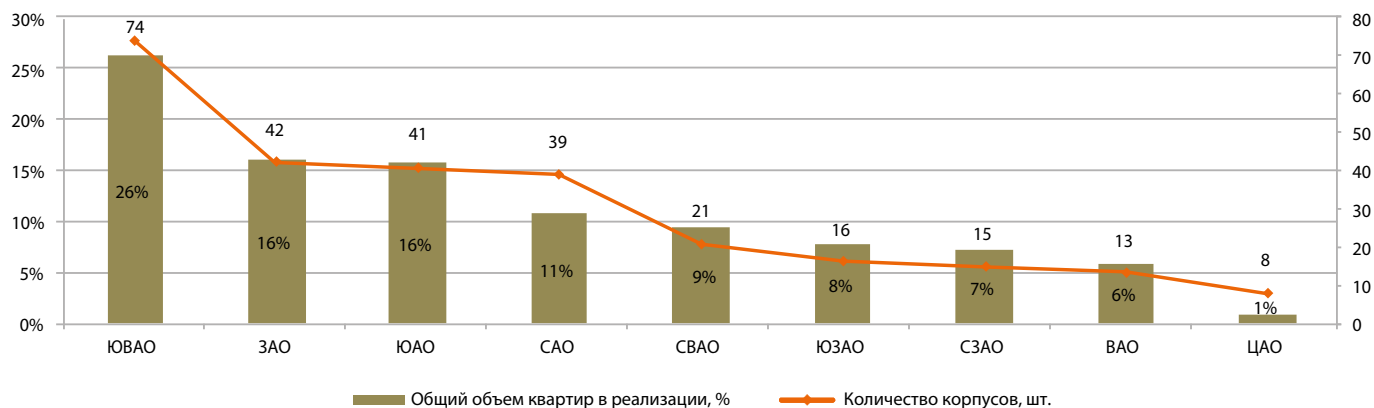


ставила 16% от общего объема квартир в продаже. САО переместился на 4 место благодаря открытию продаж в ЖК «Селигер Сити», ЖК «На Селигерской 2» и ЖК «Софийн-Дом. Лидер на Дмитровском», а также новых корпусов в ЖК «Черняховского 19». Доля округа увеличилась на 3 п. п. до 11% от общего количества квартир в про-

даже. Доля СВАО, где во II квартале 2017 г. не поступило в продажу нового объема квартир, за счет поглощения снизилась на 6 п. п. и составила 9% от общего объема предложения. Стоит отметить, что количество экспонируемых в ВАО квартир за отчетный квартал увеличилось вдвое, как и доля округа, которая достигла 6%.

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

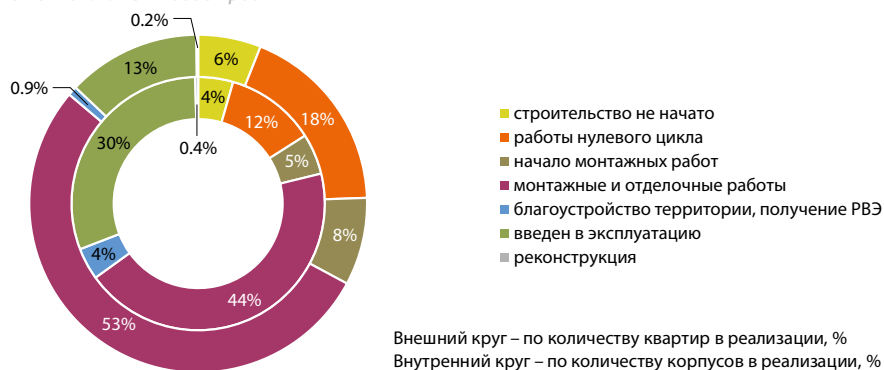
Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам II квартала 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают повышение строительной готовности на первичном рынке массового жилья. На 5 п. п. снизилась доля корпусов на начальной стадии монтажных работ (до 5% от общего количества корпусов), аналогично сократилась доля квартир в этих корпусах (до 8%). Это произошло на фоне увеличения на 3 п. п. доли корпусов на стадии благоустройства территории, получения РВЭ (4% от общего количество корпусов в продаже) и роста на 7 п. п. количества квартир в корпусах, где ведутся монтажные и отделочные работы (53% от общего объема предложения квартир).

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

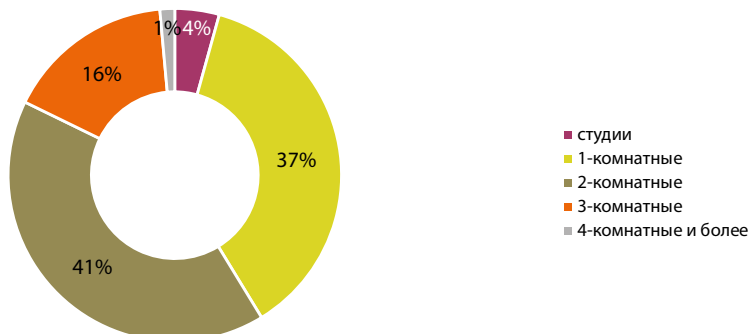


Внешний круг – по количеству квартир в реализации, %
Внутренний круг – по количеству корпусов в реализации, %

Структура предложения по типам квартир оставалась стабильной по итогам II квартала 2017 г.: основу предложения по-прежнему составляют 1-комнатные (37% от общего объема предложения) и 2-комнатные квартиры (41%). Тенденция улучшения качества проектов на рынке новостроек комфорт- и экономкласса получила отражение в увеличении количества корпусов, где застройщиком проводились те или иные отделочные работы. По сравнению со II кварталом 2016 г., когда число корпусов без отделки занимало 2/3 объема предложения (75%), по итогам II квартала 2017 г. эта доля составила уже 59% от общего количества экспонируемых корпусов на первичном рынке массового жилья. Число корпусов с отделкой увеличилось с 13% во II квартале 2016 г. до 20% во II квартале 2017 г. В то время как число корпусов

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»

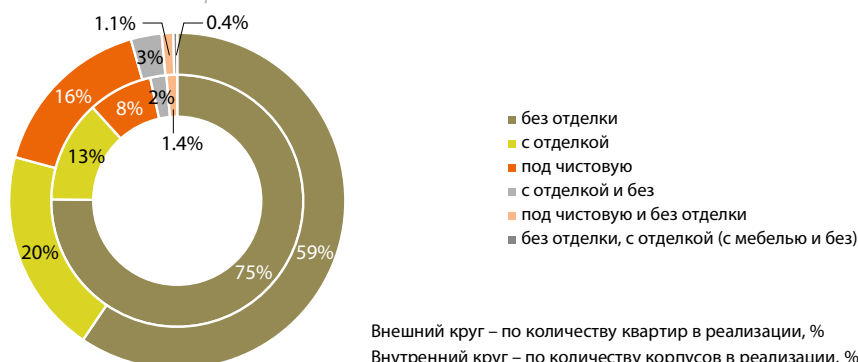


с отделкой под чистовую выросло в 2 раза: с 8% до 16% за аналогичный период. Девелоперы выводят на рынок корпуса, где часть квартир реализуется с отделкой (например, в ЖК «Level

Амурская»), либо полностью корпуса с отделкой в рамках проектов массовой застройки (в частности, ЖК «Эталон-Сити»). В некоторых жилых комплексах, например ЖК SREDA, покупателям предоставляется возможность выбрать среди предложенных вариантов отделки наиболее предпочтительные материалы. Наличие отделки характерно не только для жилых комплексов комфорт-класса. Так, в сегменте экономкласса только 17,5% корпусов реализуется без отделки, остальные реализуются либо с отделкой, либо с отделкой под чистовую. В качестве примера можно привести проекты КП УГС. Следующим этапом развития данной тенденции стало появление на рынке массового жилья квартир с мебелью. Такая опция реализуется в ЖК комфорт-класса «Покорение» от компании «ФСК Лидер». Покупателям представлены на выбор 3 варианта.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

В течение II квартала 2017 г. на первичном рынке массового жилья поступило в продажу 44 корпуса. Часть корпусов поступила в продажу после введения в эксплуатацию, часть – на этапе монтажных и отделочных работ. Вкупе с повышением общей строительной готовности рынок массового жилья продемонстрировал ценовой рост. Так, общая средняя цена квадратного метра составила 144 606 руб. (+2,5% к I кварталу 2017 г.). В комфорт-классе данный показатель остановился на отметке 149 798 руб. за кв. м (+0,9% к предыдущему кварталу). Для сегмента экономкласса впервые со II квартала 2016 г. отмечена положительная динамика: 113 422 руб. (+4% к I кварталу 2017 г.).

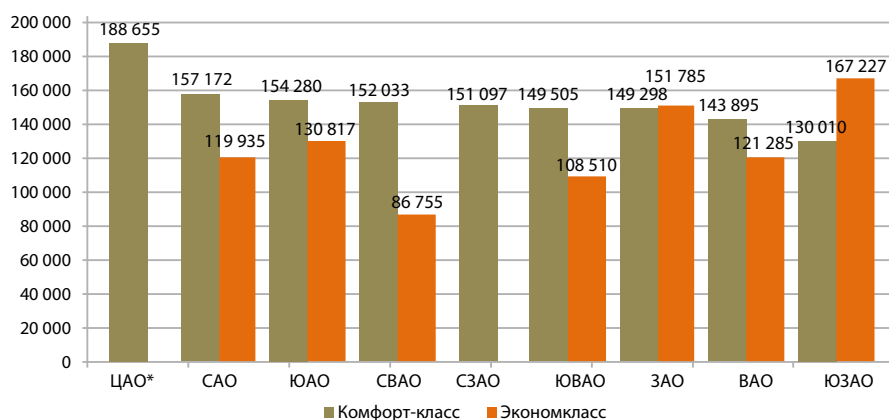


По итогам II квартала 2017 г. рейтинг округов по уровню средней стоимости квадратного метра в комфорт-классе возглавляет ЦАО*: 188 655 руб. (+4% к предыдущему кварталу 2017 г.). Значительный ценовой прирост связан с увеличением количества экспонируемых корпусов за счет открытия продаж в новом проекте «ЖК на Калитниковской» и возобновления реализации ЖК «Пресненский Вал, 14». На второе место переместился САО, где средняя стоимость квадратного метра составила 157 172 руб. (+3% к I кварталу 2017 г.). Причиной роста стоимости стало поступление в продажу новых проектов и корпусов в уже реализуемых проектах по средней цене квадратного метра выше среднерыночной. Замыкает тройку лидеров ЮАО (154 280 руб.), где ценовая конъюнктура оставалась стабильной по итогам отчетного квартала, изменение отмечено в пределах 1%. Стоимость квадратного метра квартир экономкласса в САО (119 935 руб.) и ЮАО (130 817 руб.) по сравнению с предыдущим кварталом не претерпела существенных изменений.

В качестве закономерности рынка стоит отметить, что практически во всех округах стоимость квадратного

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

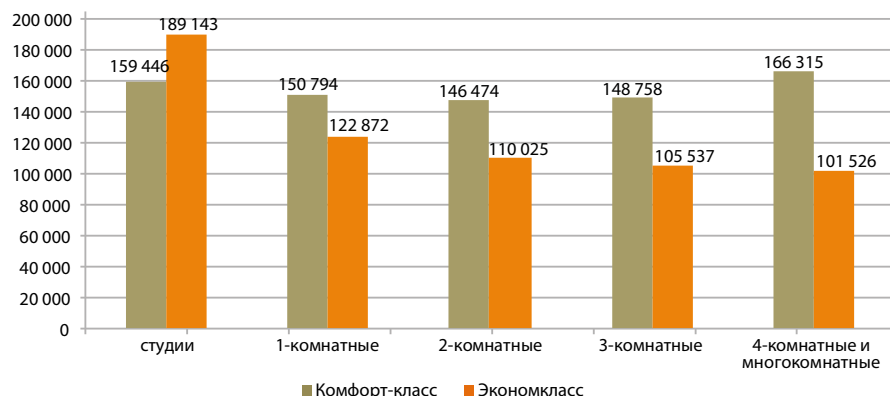


метра в комфорт-классе превышает стоимость квадратного метра в экономклассе. Только в ЗАО и ЮЗАО ситуация обратная. В ЗАО (151 785 руб.) высокая стоимость квадратного метра связана с тем, что все объекты экономкласса в продаже введены в эксплуатацию. В ЮЗАО (167 227 руб.) в продаже находится всего один проект, ЖК «Дом на Профсоюзной», панельный дом после реновации, где реализуются готовые квартиры с отделкой.

Стоит отметить, что в результате пополнения первичного рынка массового жилья новыми проектами практически полностью по сравнению с I кварталом 2017 г. обновился рейтинг проектов с минимальными бюджетами покупки, исключение составил только мкр. «Северный». По итогам отчетного квартала квартира с наиболее привлекательным бюджетом покупки предлагалась в ЖК «Level Амурская» (от 2,7 млн руб.). Проект реализуется в рамках освоения промышленной территории в районе Гольяново ВАО. Помимо квартир в проекте представлены апартаменты. Минимальные бюджеты квартир достигаются не только за счет небольших площадей (от 19 кв. м), но и благодаря тому, что часть лотов можно приобрести без отделки. Второе место рейтинга занимает ЖК «Столичные поляны» (от 2,94 млн руб.), где по итогам отчетного периода компания ПИК возобновила продажи. На третьей и четвертой строчках рейтинга находятся мкр. «Северный» (от 2,97 млн руб.) и ЖК «Дом на Профсоюзной» (от 3,3 млн руб.) соответственно. Рейтинг жилых комплексов с максимальными бюджетами покупки остался без изменений по сравнению с I кварталом 2017 г.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

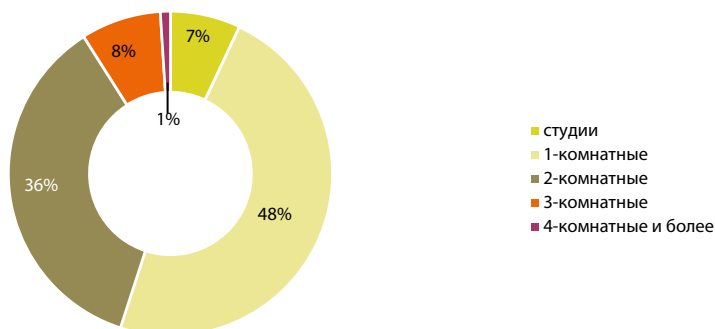
По итогам II квартала 2017 г. макроэкономическую ситуацию можно охарактеризовать следующим образом: укрепление курса доллара и евро, снижение стоимости нефти, продолжающееся снижение ключевой ставки, которая по итогам июня составила 9%. Помимо этого застройщики остались без поддержки со стороны государства, которую обеспечивала программа льготной ипотеки. Несмотря на непростые условия, первичный рынок массового жилья продолжает развиваться и пополняться новыми проектами. В связи с активным ростом рынка застройщики вынуждены максимально ориентироваться на потребительские предпочтения, улучшая качество проектов и создавая наиболее комфортные финансовые условия. В связи со стабильным ростом объема предложения неценовые факторы приобретают все больший вес.

По итогам II квартала 2017 г. структура спроса оставалась стабильной: наиболее востребованы 1-комнатные (48% от общего числа заявок) и 2-комнатные (36% от общего числа заявок) квартиры. В распределении спроса в зависимости от целей приобретения преобладает покупка квартир для собственного проживания (66% от общего числа заявок), 31% квартир приобретается с инвестиционной целью. С иными целями квартиры приобретаются в 3% случаев.

Стоит отметить, что в ближайшие годы наиболее существенное влияние на рынок окажет застройка в рамках программы реновации жилья. Планируется, что реализация программы, которая оценивается в 3 трлн рублей, зай-

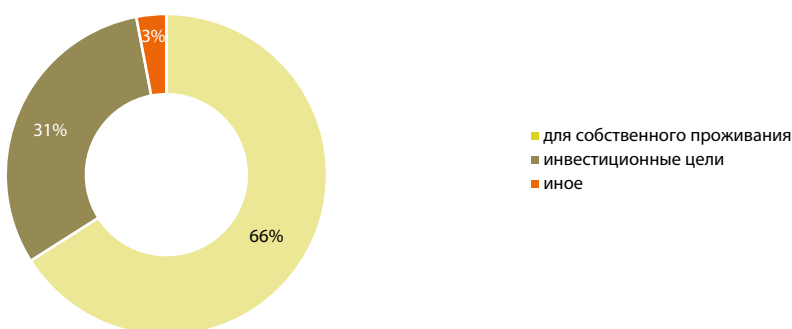
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



мет порядка 15 лет. Объем застройки для расселения составит около 17-18 млн кв. м, еще 15 млн кв. м потребуются продать, чтобы окупить проект. Для осуществления программы предусмотрен Московский фонд реновации жилой застройки, который наделен широкими полномочиями. В частности, фонд может выступать застрой-

щиком, привлекать денежные средства для строительства домов и продавать излишки жилья. Однако реализация программы такого масштаба вряд ли будет предпринята исключительно силами правительства г. Москвы. Участие застройщиков в той или иной форме весьма вероятно. Помимо привлечения крупных компаний со строительными мощностями для участия в программе возможны варианты выкупа квартир под программу реновации у девелоперских компаний. Новое жилье будет предоставляться в том же районе, включая и ЦАО, а в Зеленограде и ТиНАО – в пределах административного округа. До конца 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают, что ситуация на рынке новостроек массового жилья будет оставаться стабильной. Возможен небольшой рост стоимости квадратного метра, связанный с повышением строительной готовности объектов и появлением на рынке новых проектов с высокими качественными характеристиками в удачных локациях.



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам II квартала 2017 г. столичный рынок апартментов пополнился 8 новыми проектами, в том числе стартовали продажи апартментов в составе 2 комплексов смешанного формата. Общее количество проектов в реализации составило 103 шт. на 155 корпусов.

Как отмечают консультанты компании «БЕСТ-Новострой», в отчетном квартале объем экспозиции апартментов вырос на 3% в сравнении с I кварталом 2017 г. за счет выхода новых крупных проектов, а также новых корпусов в ранее продаваемых комплексах в комфорт- и бизнес-классе. По итогам II квартала 2017 г. общий объем экспозиции составил более 583 000 кв. м.

Средняя цена квадратного метра апартментов по итогам отчетного периода снизилась на 8,4% к I кварталу 2017 г. и составила 253 122 руб. Снижение средней цены зафиксировано во всех классах, что связано с выходом новых проектов на ранних стадиях строительной готовности, временным выводом из продаж объемов в элитном сегменте, а также появлением на рынке апартментов г. Москвы первого проекта экономкласса*. Снижение цен на 5% в сравнении с про-

шлым кварталом отмечено в элитном и комфорт-классе до уровня 706 583 руб. за кв. м и 140 200 руб. за кв. м соответственно. Наименьшая коррекция в пределах 1% зафиксирована в бизнес-классе – 246 673 руб. за кв. м.

Во II квартале 2017 г. отмечена активизация девелоперов по выводу новых проектов на рынок – за отчетный квартал вышло в два раза больше проектов и почти в полтора раза больше корпусов – 15 против 11 корпусов в I квартале 2017 г.

Также на рынке сохраняется активность институциональных инвесторов. В частности, АИЖК, которое является важным игроком на рынке апартментов, стал партнером группы ТЭН в проекте «Парк Легенд», где после завершения строительства получит 14 тыс. кв. м под арендное жилье. Таким образом, в 3 проектах доходного жилья под управлением АИЖК в г. Москве в настоящее время находится 70 тыс. кв. м, включая апартменты в проектах Match Point от ВТБ и «Лайнер» компании «Интеко».



Апартменты в проекте смешанного формата «Level Амурская»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам II квартала 2017 г. рынок апартментов г. Москвы пополнился 8 объектами во всех классах, за исключением элитного. Отметим, что 2 из них вышли в составе уже реализуемых жилых комплексов.

В проекте премиум-класса A-Residence, расположенном в ЦАО, от компании O1 Properties предлагается 60 лотов с отделкой, ввод в эксплуатацию намечен на I квартал 2019 г. Также на рынок вышел пул из 10 лотов премиум-класса в проекте смешанного формата «Нескучный Home & SPA» (продажи

квартир начаты в предыдущем квартале). В бизнес-классе продажи стартовали в 3 проектах. В проекте «Ленинский 38» в ЮЗАО запроектировано 198 лотов под чистовую отделку, планируемый срок завершения строительства – III квартал 2018 г. Лоты без отделки реализуются в проектах «Клубный дом Стрешнево» в СЗАО от компаний Hutton Development и MR Group (ввод в эксплуатацию намечен на III квартал 2018 г.) и «Резиденции Замоскворечье» от компании «Монолит КапиталСтрой» (ввод в эксплуатацию – I квартал 2018 г.). Массовый сегмент также

пополнился 3 крупными комплексами. В проекте смешанного формата «Level Амурская» и апарт-комплексе Citimix предлагаются лоты с отделкой. Первый на рынке г. Москвы проект экономкласса Nord* расположен в мкр. Северный за МКАД и реализуется без отделки. Плановые сроки ввода проектов в эксплуатацию: конец 2019 г. – начало 2020 г.

Таким образом, по итогам II квартала 2017 г. на столичном рынке апартментов в продаже находится 9 361 лот общей площадью 583 178 кв. м**, что на 3% превышает показатели I квартала 2017 г.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Нескучный HOME&SPA»***	Премиум-	GORN Development	II квартал 2017 г.
A-Residence	Премиум-	O1 Properties	II квартал 2017 г.
«Клубный дом Стрешнево»	Бизнес-	Hutton Development / MR Group	II квартал 2017 г.
«Ленинский 38»	Бизнес-	«Меджиком»	II квартал 2017 г.
«Резиденции Замоскворечье»	Бизнес-	«Монолит КапиталСтрой»	II квартал 2017 г.
«Level Амурская»	Комфорт	Level Group	II квартал 2017 г.
Citimix	Комфорт	Apsis Globe	II квартал 2017 г.
Nord	Эконом-	«Доходный дом»	II квартал 2017 г.

*Проект экономкласса Nord рассматривается в данном отчете в составе проектов комфорт-класса (массовый сегмент рынка).

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

***Апартменты в проекте смешанного типа, квартиры вышли в продажу в I квартале 2017 г.

В распределении предложения на рынке апартментов г. Москвы по округам по итогам II квартала 2017 г. наиболее заметные изменения произошли среди округов с минимальным числом проектов. Так, выход на рынок 2 корпусов в проекте «Level Амурская» в ВАО привел к смещению округа с последнего на пятое место по числу апартментов в экспозиции, даже несмотря на окончание продаж в проекте Re:form. По итогам квартала округ занял 5% от общего объема предложения апартментов (рост на 5 п. п.). В связи с сокращением числа лотов на реализации в единственном проекте ЮВАО – комплексе «Золоторожский» доля округа снизилась с 1% до уровня 0,1%, и теперь округ замыкает список.

Среди остальных округов изменения не столь существенны. Так, доля лидирующего САО в распределении предложения по числу лотов снизилась на 2 п. п. до 28%, несмотря на выход нового корпуса в проекте «Царская площадь». Доля ЦАО осталась неизменной



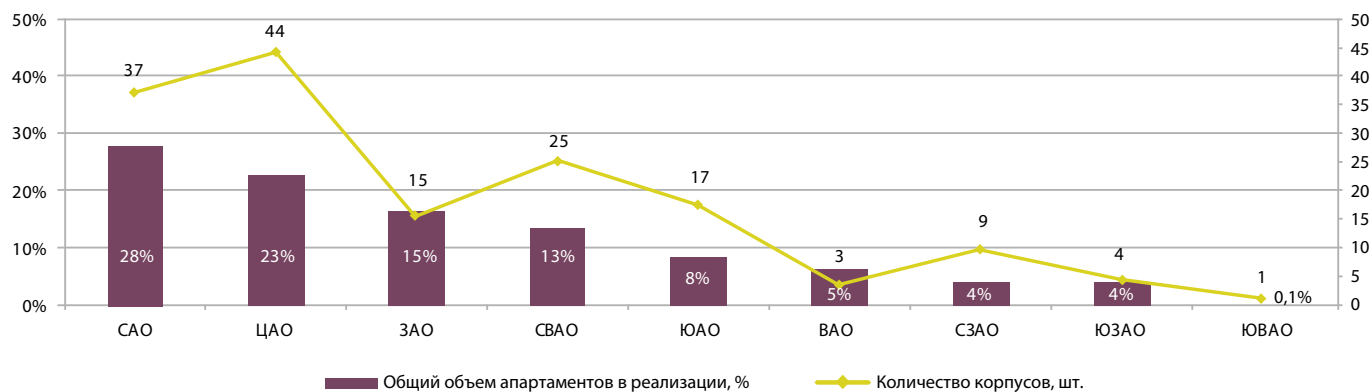
Апарт-комплекс A-Residence

после выхода на рынок новых проектов A-Residence и «Резиденции Замоскворечье». Доли остальных округов по числу лотов изменились незначительно, в пределах 1-2 п. п.

Таким образом, появление масштабного проекта смешанного формата в округе с минимальным числом проектов изменило расстановку округов-аутсайдеров по объему экспозиции.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

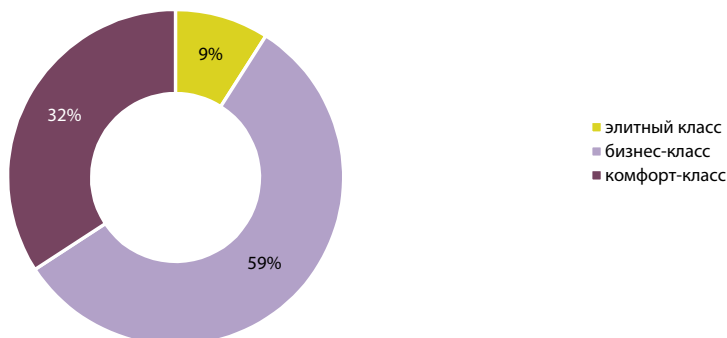


По итогам II квартала 2017 г. наиболее заметно изменилась доля апартментов комфорт-класса – она выросла на 6 п. п. до 32%, что связано с выходом 3 крупных проектов, а также нескольких новых корпусов в ранее реализуемых комплексах. Впервые на рынке г. Москвы появился проект экономкласса – Nord на 165 лотов (95 штук на реализации), принадлежность к данному классу определяется качественными характеристиками проекта (количество и площадь лотов), а также особенностями местоположения и окружения за пределами МКАД.

Доля экспозиции лидирующего бизнес-класса сократилась на 4 п. п. до 59%, а доля элитного класса – на 2 п. п. до 9%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ ОБЪЕКТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



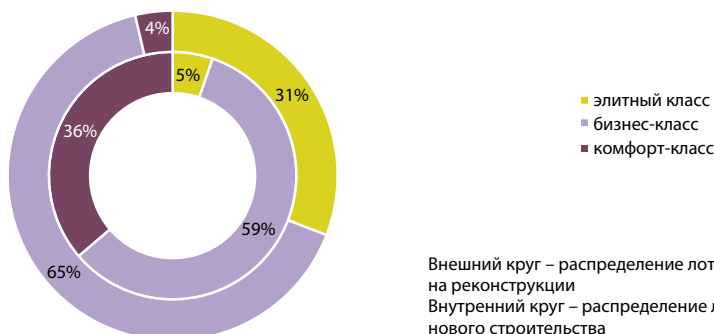
*По итогам II квартала 2017 г. количество проектов, относящихся по классификации консультантов компании «БЕСТ-Новострой» к премиальному сегменту, составляет 8 шт. В связи с их незначительным количеством данные проекты в рамках настоящего отчета не выделялись в отдельный класс, а рассматривались в общем объеме проектов бизнес-класса.

По итогам II квартала 2017 г. изменилась структура предложения апартментов в объектах нового строительства. Так, во вновь возводимых объектах на 2 п. п. и 3 п. п. снизились доли элитного и бизнес-классов соответственно. Изменения произошли за счет роста предложения новых объектов в массовом сегменте, что привело к увеличению его доли сразу на 5 п. п. до 36% по итогам отчетного квартала. Общее соотношение между объектами нового строительства и объектами реконструкции по итогам отчетного периода осталось прежним – 86% вновь возводимых объектов против 14% объектов реконструкции.

Суммарно 96% объема предложения в комплексах на реконструкции приходится на бизнес- и элитный классы, при этом распределение по классам внутри группы сохранилось.

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

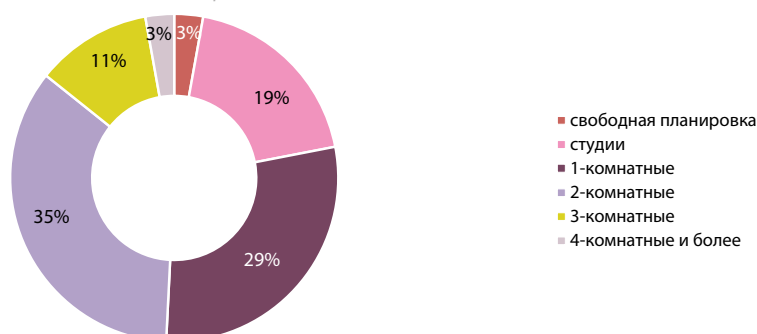
За прошедший квартал изменилось распределение объема предложения апартментов по комнатности. Доля лотов свободной планировки, которые представлены только в объектах реконструкции, по-прежнему

минимальна и составляет 3%. Значительно выросла доля студий – на 6 п. п. до 19%. Существенные изменения за отчетный период произошли за счет выхода новых проектов. Например, в проекте Citimix в 2 корпусах из 3 запроектированы исключительно студии площадью 23 кв. м. Таким образом, в 9 новых корпусах, вышедших на рынок во II квартале 2017 г., доля студий в экспозиции составляет 37%, что является нетипично высоким показателем для рынка и свидетельствует о ставке девелоперов на малый формат апартментов, что в свою очередь обусловлено снижением платежеспособного спроса и особенностям целевой аудитории данного сегмента.

Следует отметить, что более половины новых проектов рынка (59% лотов) продается с полной или предчистовой отделкой (проекты A-Residence, Citimix, «Level Амурская», «Ленинский 38», «Нескучный HOME & SPA»).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам I квартала 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» зафиксировали снижение средней стоимости квадратного метра апартментов до 253 122 руб. (- 8,4% к уровню I квартала 2017 г.), что связано преимущественно с выходом новых масштабных проектов в массовом сегменте рынка, а также с ростом доли объектов на ранних стадиях строительной готовности.

Снижение цены квадратного метра по итогам отчетного периода зафиксировано во всех сегментах: в бизнес-классе стоимость квадратного метра снизилась почти на 1% и составила 246 673 руб., в элитном и комфорт-классе – на 5% до 706 583 руб. и 140 200 руб. соответственно.



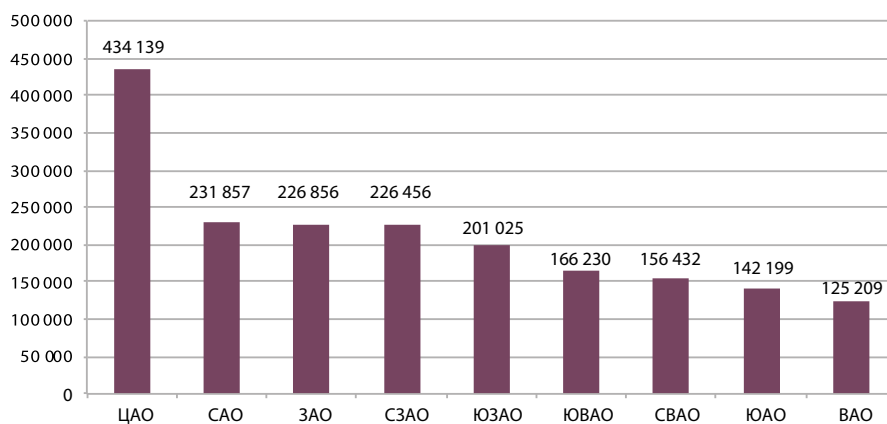
Комплекс смешанного типа «Нескучный HOME&SPA»

По итогам II квартала 2017 г. в большинстве округов зафиксировано снижение цен. Лидерство ЦАО в рейтинге районов по средней стоимости апартаментов сохраняется. Снижение цен в среднем по округу на 11% до 434 139 руб. за квадратный метр связано с переводом одного из наиболее дорогих проектов рынка – Vunip – в формат жилья, а также выходом в продажу 2 новых проектов бизнес-класса – A-Residence и «Резиденции Замоскворечье» – на начальных стадиях строительной готовности.

По итогам II квартала 2017 г. в CAO, ЗАО и СЗАО сохраняется сопоставимый уровень цен с некоторой отрицательной динамикой: в CAO цена по итогам II квартала 2017 г. снизилась на 4% за счет коррекции цен в проектах «ВТБ Арена парк» и Art-Residence; в ЗАО отмечено уменьшение средней цены на 6% за счет выхода на рынок проекта комфорт-класса Citimix; в СЗАО цена снизилась на 3% за счет выхода нового комплекса апартаментов бизнес-класса «Клубный дом Стрешнево» со средней ценой, близкой к нижней границе рыночного диапазона для рассматриваемого класса (164 тыс. руб. за кв. м), и коррекции цен в большинстве проектов локаций на фоне замедления темпов продаж. Существенное увеличение цен на 30%

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



зафиксировано в ЮЗАО и обусловлено выходом в продажу проекта «Ленинский 38» с уровнем цен выше среднерыночных значений в бизнес-классе – 294 тыс. руб. за кв. м. На рынке ЮВАО стоимость 1 кв. м уменьшилась на 6%, что вызвано снижением цен в проекте «Золоторожский», в СВАО цена скорректировалась на 3% за счет старта продаж в самом доступном по бюджету проекте рынка Nord со средней ценой 82 тыс. руб. за кв. м. В ЮАО цена возросла на 2% в связи со стартом продаж апартаментов в премиальном проекте «Нескучный

HOME & SPA». Падение цены в ВАО на 33% связано с окончанием продаж объекта бизнес-класса Re:form и выходом крупного проекта комфорт-класса «Level Амурская».

Выход новых проектов в массовом сегменте во II квартале 2017 г. кардинально изменил рейтинг самых бюджетных апартаментов. Возглавил список новый проект экономкласса Nord со стартовыми ценами от 1,98 млн руб. Второе место занял новый комплекс «Level Амурская» со стартовыми ценами от 2,3 млн руб. за апартамент с отделкой. Замыкает рейтинг новый проект Citimix со стартовой ценой лота с отделкой от 2,5 млн руб. Из прежних лидеров к наиболее доступным по бюджету покупки относится проект «Царицыно-2» (от 2,4 млн руб.), который сместился со 2 на 3 место.

В рейтинге наиболее дорогих апартаментов изменения менее существенные. Из рейтинга выбыл проект «Кленовый дом» в связи со снижением цен в рамках летней акции. Теперь его возглавляет проект Nabokov (1,7 млрд руб.), «Новый Арбат 32» (915 млн руб.), «Резиденция Тверская» (440 млн руб.). Последний в списке наиболее дорогих проектов – комплекс Turandot Residences (439,5 млн руб.).

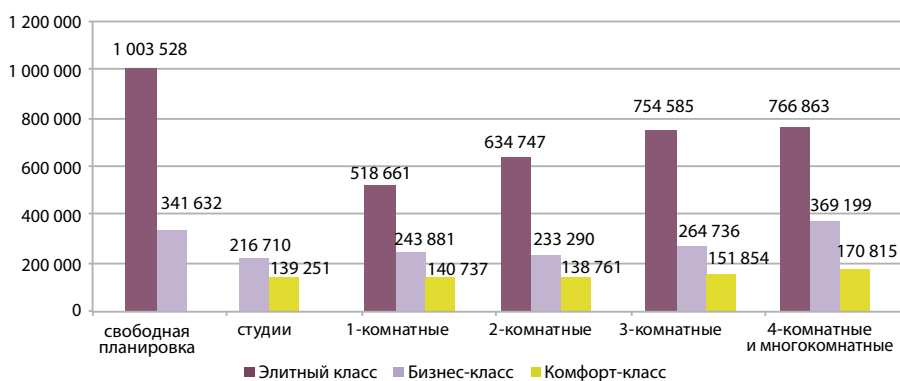
По распределению средней стоимости квадратного метра апартаментов в зависимости от количества комнат наименьший разброс минимальных и максимальных цен по итогам II квартала 2017 г. остался в комфорт-классе – 19%. В бизнес-классе этот показатель сохранился на уровне 41%, а в элитном сегменте вырос с 44% до 48%. Большой разброс цен в этих сегментах объясняется широким диапазоном локаций и характеристик проектов.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Nabokov	Элитный	до 2 883 311	до 1 700 000 000
«Новый Арбат 32»	Элитный	до 2 200 000	до 914 760 000
«Резиденция Тверская»	Элитный	до 1 600 000	до 440 000 000
Turandot Residences	Элитный	до 1 239 202	до 439 545 038

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Nord	Комфорт	от 75 600	от 1 980 720
«Level Амурская»	Комфорт	от 90 556	от 2 318 589
«Царицыно - 2»	Комфорт	от 98 500	от 2 421 090
Citimix	Комфорт	от 108 103	от 2 464 000

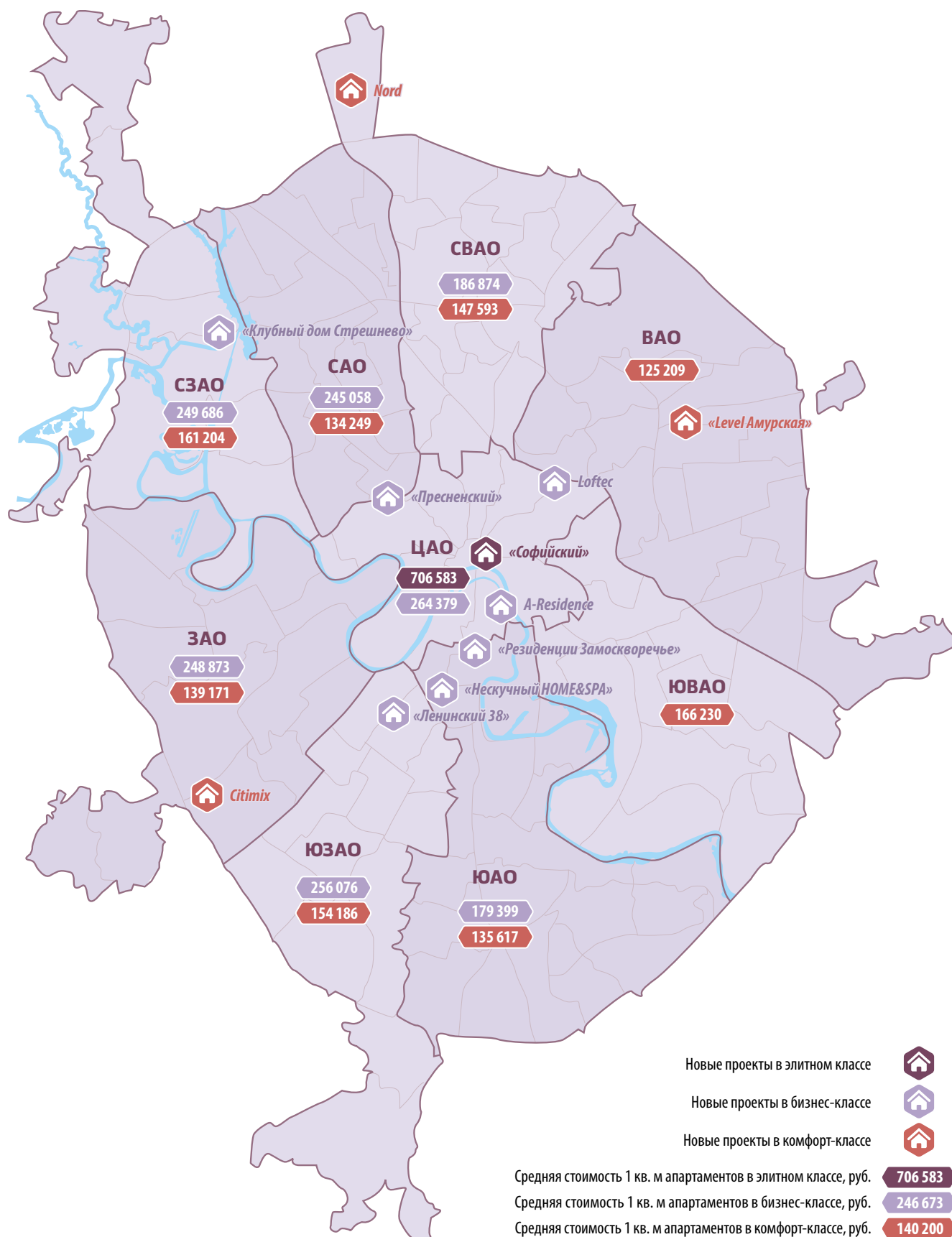
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ АПАРТАМЕНТОВ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА ГОДА,
И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ ВО II КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



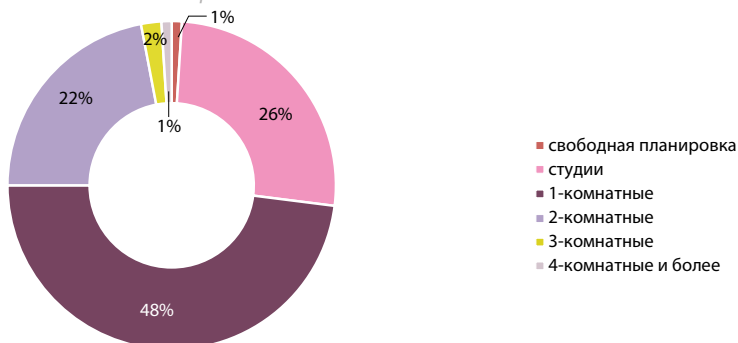
СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам II квартала 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают снижение цен, покупательской активности, а также существенный рост числа проектов на рынке апарт-апартаментов. Кроме традиционного спада спроса в мае многие участники рынка заняли выжидательную позицию в связи активным продвижением властями проекта московской реновации, влияющим не только на объем будущего предложения жилья, но и на правовые основы имущественных отношений в РФ. Процесс реновации окажет существенное влияние на московский рынок в течение ближайших 10-15 лет, формируя дополнительное предложение квартир, что усилит их конкуренцию с апарт-апартаментами. По-прежнему к санитарным нормам жилья по инсоляции и обеспечению социальной инфраструктурой приблизит формат апарт-апартаментов к жилым проектам, что позволяет прогнозировать укрепление позиций сегмента.

По итогам II квартала 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отметили сохранение тенденции изменения структуры спроса в пользу лотов малых площадей. Так, в отчетном периоде выросло число заявок на студии и 1-комнатные апарт-апартаменты по 2 п. п. соответственно при одновременном снижении спроса на 2-комнатные, 3-комнатные и многокомнатные лоты в пределах 1-2 п. п. Незначительная доля спроса на апарт-апартаменты со свободными планировками

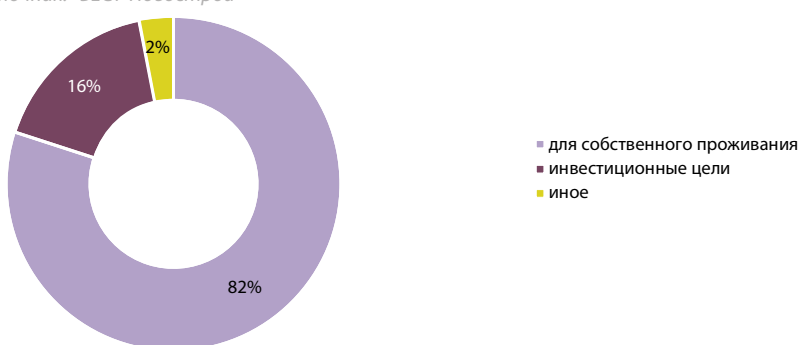
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ми обусловлена дефицитом и дороговизной существующего предложения. Основной объем спроса на рынке приходится на студии и 1-комнатные

лоты – на их долю приходится более 70% обращений. Вместе с 2-комнатными лотами спрос на эти форматы превышает 90%.

По целям приобретения доля покупок для собственного проживания в отчетном периоде выросла на 3 п. п. при снижении на 2 п. п. доли инвестиционных сделок (среди частных инвесторов, высокая активность в корпоративном секторе сохраняется) и на 1 п. п. сделок с иными целями.

Подводя итоги развития рынка во II квартале 2017 г., консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают высокую динамику вывода новых проектов и корпусов, что формирует высококонкурентный рынок. Выход новых масштабных проектов по все более низким ценам позволяет прогнозировать дальнейшую ценовую коррекцию, увеличение размера скидок, а также рост качества проектов относительно рынка традиционного жилья.



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам II квартала 2017 г. на первичном рынке жилья Новой Москвы в продаже находилось 218 корпусов в рамках 38 проектов на реализации. За рассматриваемый период стартовали продажи в 20 новых корпусах в рамках 8 уже реализуемых проектов с объемом экспозиции в 2 562 лота общей площадью более 100 тыс. кв. м.

С начала 2017 г. первичный рынок жилья Новой Москвы продолжает развиваться в основном за счет старта продаж в корпусах в рамках уже реализуемых масштабных проектов комплексной застройки территорий: «Саларьево Парк», «Борисоглебское» «Скандинавия», «Испанские кварталы» и др. И несмотря на отсутствие новых проектов, текущее состояние рынка характеризуется высокой активностью и изменениями в структуре экспозиции.

По итогам II квартала 2017 г. продажи завершились в 24 корпусах, в том числе в 9 домах проекта «Ново-Никольское», в котором реализация была временно приостановлена.

По итогам II квартала 2017 г. незначительно вырос объем предложения на 2% относительно I квартала 2017 г. и

составил около 11 тыс. квартир общей площадью почти 580 тыс. кв. м.

По итогам II квартала 2017 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости Новой Москвы зафиксирована на уровне 98 738 руб. за кв. м, +3% относительно прошлого квартала.

Небольшой рост стоимости зафиксирован во всех сегментах, однако наибольшее увеличение средней цены квадратного метра отмечено в бизнес-классе за счет повышения стадии строительной готовности корпусов. Так, средняя цена квадратного метра на первичном рынке в бизнес-

классе зафиксирована на уровне 112 237 руб. (5% к I кварталу 2017 г.), в комфорт-классе – 95 314 руб. (+3,4% к I кварталу 2017 г.) и в экономклассе – 116 684 руб. (+2,5% к I кварталу 2017 г.).

По итогам II квартала 2017 г. можно говорить о продолжении тренда высокой активности первичного рынка Новой Москвы на фоне сохранения объема предложения, незначительных ценовых колебаний и стабильного спроса, который остался на прежнем уровне, несмотря на начало сезона отпусков и майских праздников.



ЖК «Саларьево Парк»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

Во II квартале 2017 г. рынок новостроек Новой Москвы пополнился 20 новыми корпусами в рамках уже реализуемых проектов с объемом экспозиции более 2,5 тыс. лотов, что составляет 23% от суммарного объема предложения в рассматриваемой локации.

Наиболее значительная доля нового предложения представлена квартирами в корпусах проектов комфорт-

класса. Так, в рамках жилых комплексов «Скандинавия», «Саларьево Парк» и «Борисоглебское» стартовали продажи в наибольшем количестве корпусов: 10 штук суммарно.

При этом объем экспозиции по количеству лотов увеличился лишь на 2% по сравнению с I кварталом 2017 г. Таким образом, по итогам первого полугодия 2017 г. высокая активность

первичного рынка Новой Москвы сохранилась.

Стоит отметить, что во II квартале 2017 г. возобновились продажи в ЖК «Калипсо-3», которые были временно приостановлены в I квартале 2017 г. Таким образом, общее количество корпусов в продаже по итогам II квартала 2017 г. составило 218 шт. в рамках 38 проектов.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ КОРПУСОВ, ВЫШЕДШИХ ВО II КВАРТАЛЕ 2017 г.,
«Скандинавия»	Бизнес-/Комфорт	A101	5
«Саларьево Парк»	Комфорт	ГК ПИК	4
«Борисоглебское»	Комфорт	СтройИнвестТопаз	3
«Позитив»	Комфорт	Capital Group / ГВСУ	2
«Новые Ватулины. Центральный квартал»	Комфорт	Инвесттраст	2
«Баркли Медовая Долина»	Комфорт	Barkli	2
«Внуково 2017»	Комфорт	Самолет Девелопмент / ГК Абсолют	1
«Испанские кварталы»	Комфорт	A101	1

По итогам первого полугодия 2017 г. сохраняется тенденция более активного освоения девелоперами территории Новомосковского АО за счет реализации многоэтажных масштабных проектов, число корпусов в рамках которых составляет более 80% от их общего количества в реализации. Кроме того, из 20 новых корпусов, пополнивших рынок в текущем периоде, всего 3 приходится на Троицкий АО, вследствие чего объем предложения в Новомосковском АО увеличился до 92% от суммарного количества квартир, при этом по числу корпусов в реализации доля НАО также выросла и составила почти 70%. Таким образом, по итогам II квартала 2017 г. структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Новой Москвы по территориальному признаку незначительно изменилась в сторону усиления позиций Новомосковского АО.

По итогам II квартала 2017 г. структура предложения на рынке новостроек Новой Москвы по классам фактически не изменилась. Основная доля по-прежнему представлена в проектах комфорт-класса и составляет 80% от суммарного количества корпусов в реализации, остальные 20% приходятся



ся на квартиры в проектах эконом- и бизнес-класса.

По итогам II квартала 2017 г. дома, выполненные по монолитной технологии строительства, по-прежнему преобладают, за текущий период их доля увеличилась и достигла 78% от суммарного количества корпусов на реализации за счет выхода на рынок нового предложения. Минимальная доля рынка приходится на кирпичные дома и составляет около 2% от суммарного количества корпусов в про-

даже. Остальные 20% приходятся на долю корпусов, панельного домостроения.

По итогам II квартала 2017 г. на 9 п. п. сократилась доля квартир, экспонируемых в корпусах на начальных стадиях строительства (строительство не начато, работы нулевого цикла), составив 21% против 30% в прошлом периоде. При этом важно отметить, что доля квартир в корпусах на начальных этапах монтажных работ выросла на 10 п. п. и достигла 20% от суммарного объема предложения. Данное перераспределение долей объясняется высокой активностью строительства в объектах на территории Новой Москвы. Следует отметить, что не все новые корпуса вышли на рынок на начальных этапах строительства, так, в ЖК «Саларьево Парк», «Позитив» и «Борисоглебское» застройщики открыли продажи на более поздних стадиях готовности корпусов. Далее следуют новостройки на стадии монтажных и отделочных работ, доля которых незначительно увеличилась и составила 47% от общего объема предложения квартир (не более 3 п. п. к I кварталу 2017 г.).

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

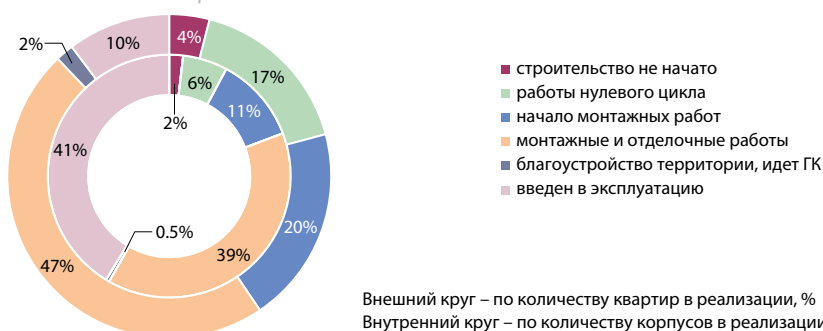
Источник: «БЕСТ-Новострой»



В сравнении с предыдущим кварталом доля квартир в корпусах на стадии благоустройства территории и в сданных домах сократилась на 4 п. п. и составила 12%. Данное изменение доли может быть связано с завершением продаж в ряде корпусов на высокой стадии строительной готовности, в которых экспонировался остаточный объем предложения квартир. По итогам II квартала 2017 г. на первичном рынке Новой Москвы продажи завершились в 15 корпусах, реализуемых в рамках 9 проектов: «Бунинские луга», «Переделкино Ближнее» и др.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



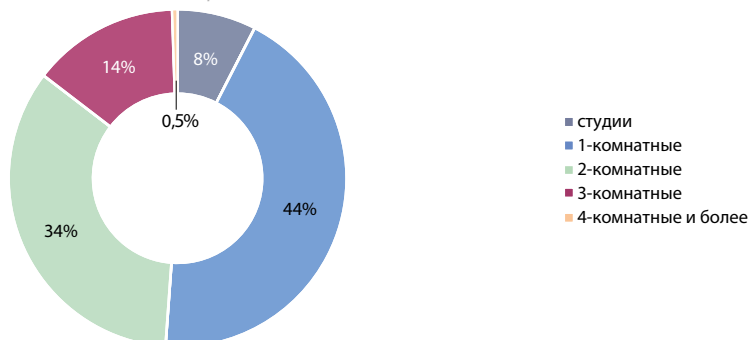
Внешний круг – по количеству квартир в реализации, %
Внутренний круг – по количеству корпусов в реализации, %

По итогам II квартала 2017 г., несмотря на достаточно активное поступление в продажу новых корпусов в рамках уже реализуемых проектов, структура предложения по типам квартир не претерпела существенных изменений. Так, основной объем предложения в новостройках Новой Москвы по-прежнему распределен между 1-комнатными и 2-комнатными квартирами, занимающими суммарно 78% от общего количества лотов в экспозиции. Что касается малогабаритных лотов, то со второй половины 2016 г. доля студий в распределении предложения по типам квартир остается фактически без изменений. Более 65% от суммарного объема квартир данного типа по итогам II квартала 2017 г. предлагается в проектах «Москвичка» и «Баркли. Медовая долина».

Доля 3-комнатных квартир в структуре распределения объема предложе-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ния по типам квартир в сравнении с предыдущим отчетным периодом осталась без изменений. По итогам II квартала 2017 г. более половины предложения 3-комнатных квартир в экспозиции сконцентрировано в

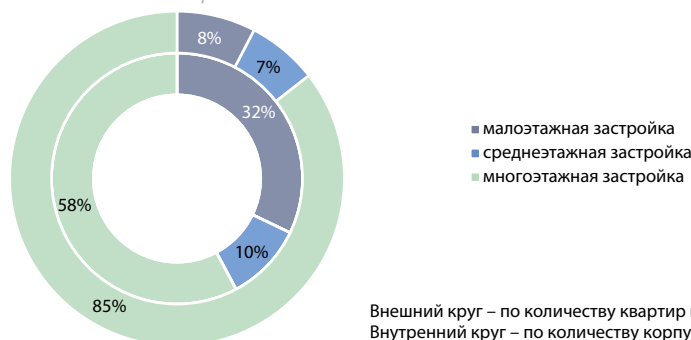
5 проектах: «Переделкино Ближнее», «Скандинавия», «Испанские кварталы», «Дубровка» и «Позитив».

Многокомнатные (4-комнатные и более) квартиры представлены всего в 6 проектах, преимущественно в комплексах комфорт-класса многоэтажного типа застройки.

В распределении объема предложения в разрезе этажности продолжается постепенное снижение доли малоэтажных и среднеэтажных жилых комплексов, так, в сравнении с I кварталом 2017 г. доли проектов данного типа этажности уменьшились на 1 п. п и 3 п. п. соответственно. Это происходит за счет более активного освоения участков и вывода на рынок масштабных проектов многоэтажного типа застройки в так называемом первом поясе урбанизации Новой Москвы, территории, расположенной вблизи МКАД.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам II квартала 2017 г. на первичном рынке жилья Новой Москвы средневзвешенная цена квадратного метра практически не изменилась. В сравнении с прошлым отчетным периодом она увеличилась на 3 п. п. и составила 98 738 руб. При этом положительная динамика отмечена во всех классах. Однако наибольшее увеличение средневзвешенной стоимости квадратного метра зафиксировано в бизнес-классе, на 5 п. п. к предыдущему кварталу, до уровня 112 237 руб. за кв. м.

Средневзвешенная стоимость квадратного метра в комфорт-классе зафиксирована на уровне 95 314 руб. (+3,4% к I кварталу 2017 г.). В экономклассе сохраняется самый высо-



кий удельный показатель стоимости жилья на первичном рынке Новой Москвы – 116 684 руб. за кв. м (+2,5% к I кварталу 2017 г.), что обусловлено, во-первых, расположением большин-

ства объектов экономкласса на территории вблизи МКАД, а во-вторых, за счет вывода на реализацию уже построенных и введенных в эксплуатацию корпусов.

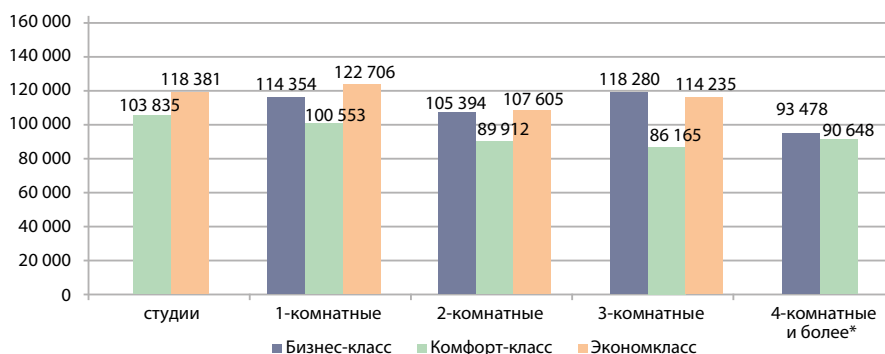
По итогам текущего квартала увеличение средневзвешенной стоимости квадратного метра в целом по рынку Новой Москвы в разрезе отдельных округов показало разнонаправленную динамику. Так, в Троицком АО средняя стоимость квадратного метра составляет 62 754 руб. за кв. м (снижение в пределах 3% к I кварталу 2017 г.), а в Новомосковском АО – 101 754 руб. за кв. м (прирост составил 2% к предыдущему кварталу). Данные изменения свидетельствуют о высоком уровне спроса на квартиры в жилых комплексах на территории Новомосковского АО, уровень цен в котором сохраняется, несмотря на пополнение рынка новым предложением.

По итогам II квартала 2017 г. в бизнес-классе зафиксировано существенное увеличение средней удельной стоимости по всем типам квартир в пределах 8% относительно предыдущего квартала, что косвенно связано с изменением ценовой политики в ЖК «Дубровка».

Наиболее высокий уровень средних цен квартир на рынке новостроек Новой Москвы по-прежнему характерен для проектов экономкласса (от 107 605 до 122 706 руб. за кв. м в

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



зависимости от количества комнат) за счет более выгодных характеристик локации и вывода в реализацию новых пулов квартир в сданных корпусах.

По итогам отчетного периода уровень средних цен за квадратный метр в зависимости от количества комнат в проектах комфорт-класса остался практически без изменений и зафиксирован в диапазоне от 86 165 до 103 835 руб. за кв. м.

В рейтинге наиболее доступных предложений лидирующие позиции

заял проект «Баркли. Медовая Долина» за счет старта продаж в корпусах новой 3-й очереди по привлекательным ценам. По состоянию на конец II квартала 2017 г. минимальный бюджет покупки в данном проекте зафиксирован на уровне 1,7 млн руб. за студию площадью 22,4 кв. м.

Стоит отметить, что с конца 2016 г. перечень проектов, входящих в ТОП-4 наиболее доступных предложений первичного рынка Новой Москвы, остается неизменным.

Жилой комплекс бизнес-класса «Дубровка» сохраняет первую позицию рейтинга с самыми дорогими лотами на территории Новой Москвы. Так, по состоянию на конец II квартала 2017 г. бюджет покупки самой дорогой квартиры площадью 224 кв. м (включая площадь эксплуатируемой кровли) увеличился на 11% в сравнении с прошлым периодом и составил 31,6 млн руб. за счет декларируемых в открытом прайс-листе цен без учета 10% скидки при 100%-ной оплате. Этот формальный рост стоимости оказал влияние на увеличение средней цены квадратного метра по всему сегменту среднеэтажных проектов, который по итогам II квартала 2017 г. составил те же 11%. Однако в разрезе по всем типам квартир увеличение стоимости было неравномерно и с учетом структурных изменений предложения составило от 3% до 14% относительно предыдущего квартала. Кроме того, влияние на перераспределение предложения и цен по типам квартир оказала временная приостановка продаж в 9 корпусах ЖК «Ново-Никольское».

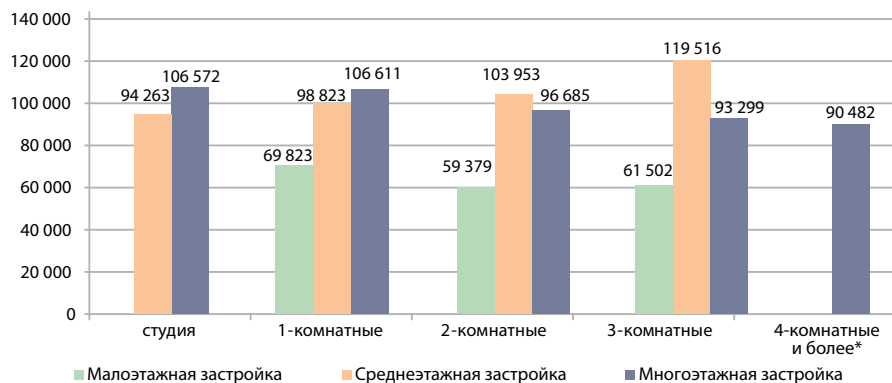
В проектах малоэтажного и многоэтажного типа застройки в разрезе по типу комнатности изменение средней удельной стоимости квартир по итогам II квартала 2017 г. не отмечено.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Дубровка»	Бизнес	до 160 216	до 31 593 663
«Vnukovo Sport Village»	Бизнес	до 157 895	до 15 000 000
«Солнечный»	Комфорт	до 113 100	до 14 149 058
«Рассказово»	Бизнес	до 137 000	до 12 823 000

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Баркли Медовая Долина»	Комфорт	от 60 570	от 1 700 223
«Борисоглебское»	Комфорт	от 56 509	от 1 966 500
«Москвичка»	Комфорт	от 83 000	от 2 014 307
«Андерсен»	Комфорт	от 72 680	от 2 041 200

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

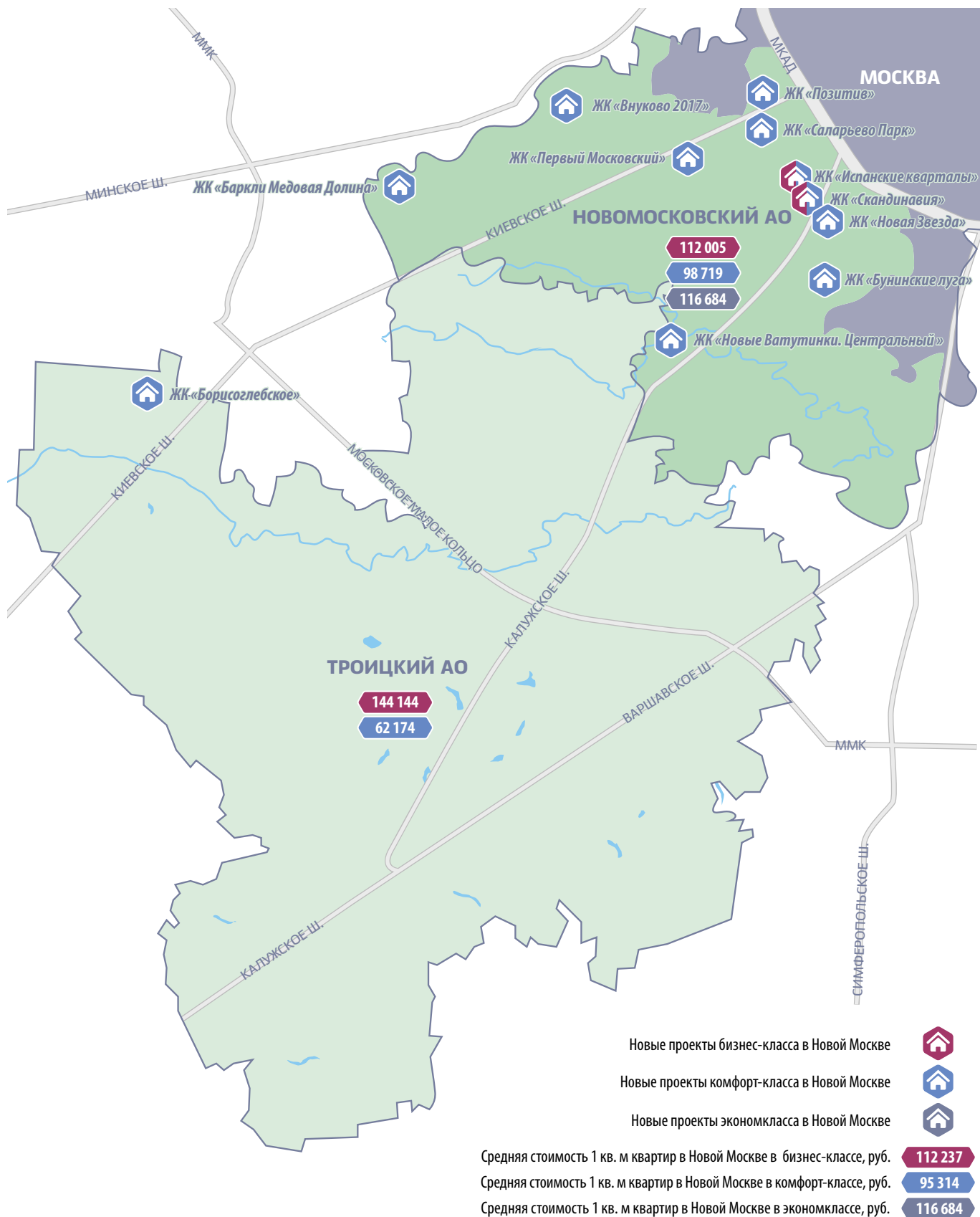
Источник: «БЕСТ-Новострой»



*на графике 4-комнатных квартир не отображен формат среднеэтажной застройки с незначительным количеством лотов в экспозиции

ПРОЕКТЫ, В РАМКАХ КОТОРЫХ ВЫШЛИ НА ПРОДАЖУ НОВЫЕ КОРПУСА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ ВО II КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

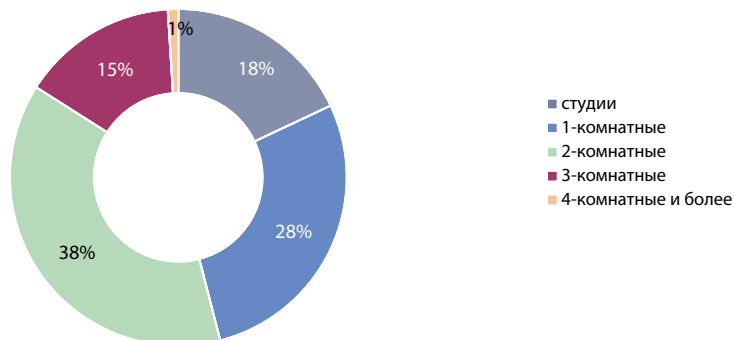
По итогам II квартала 2017 г. уровень спроса на квартиры на территории Новой Москвы оставался стабильным во многом благодаря активному пополнению новыми корпусами в рамках уже реализуемых проектов. Кроме того, планомерное развитие всего комплекса инфраструктуры на присоединенных территориях продолжает оказывать положительное влияние на спрос. Московские власти анонсировали планы по продлению Сокольнической линии метрополитена и вводу в эксплуатацию еще 4 станций к 2019 г., которые повысят ликвидность проектов на ближайших к ним территориях.

Несмотря на некоторое перераспределение спроса и его смещение в сторону объектов на территории внутри МКАД, проекты Новой Москвы по-прежнему интересны для покупателей не только за счет более доступных бюджетов покупки, но также за счет совокупности качественных характеристик проектов и благоприятной экологической обстановки, которая является немаловажным фактором при выборе будущего места проживания для потенциальных покупателей.

По итогам II квартала 2017 г. структура спроса первичного рынка Новой Москвы на квартиры в зависимости от целей покупки не претерпела изменений. Большинство покупателей рассматривают приобретение недвижимости для собственного проживания или улучшения жилищных условий: 84% от общего числа поступивших заявок. Инвестиционные цели при покупке занимают 13% от общего количества рассмотренных за отчетный период заявок.

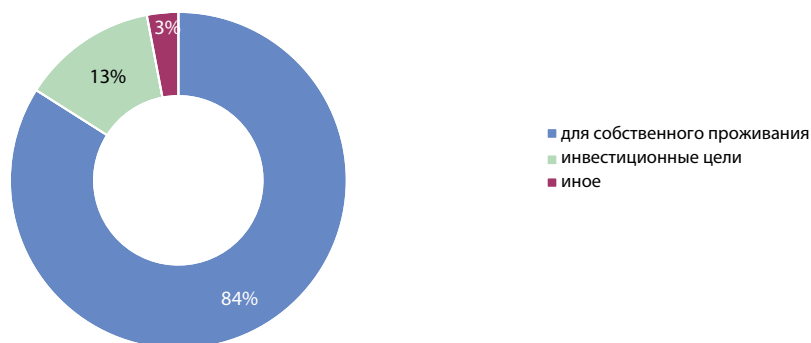
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



В распределении спроса на квартиры в зависимости от количества комнат по истечении отчетного периода не зафиксировано существенных изменений. Наибольшим спросом по-прежнему пользуются 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, на долю которых приходится более 65% от общего числа заявок (28% и 38% соответ-

ственно). Спрос на 3-комнатные квартиры в течение первого полугодия 2017 г. остается стабильным на уровне 15% от общего объема. Доля 4-комнатных квартир в структуре спроса по-прежнему наименьшая и составляет около 1% от общего количества заявок, поскольку высокий бюджет покупки данных лотов является главным ограничивающим фактором.

В целом по рынку можно отметить сохранение и даже некоторое укрепление положительной ценовой динамики, которое свидетельствует о стабильном уровне спроса и высокой ликвидности предлагаемого потенциальным покупателям продукта.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», при условии сохранения планируемых темпов ввода в эксплуатацию объектов инфраструктуры на территории Новой Москвы интерес со стороны потенциальных покупателей к проектам на присоединенных территориях сохранится.



ИНФРАСТРУКТУРА НОВОЙ МОСКВЫ

Сейчас в Новой Москве функционируют две станции метро – «Румянцево» и «Саларьево» Сокольнической линии метрополитена. К 2019 г. эту ветку планируется продлить еще на четыре станции, одной из которых станет «Филатов луг». Увеличение количества станций и продление метро вглубь территорий Новой Москвы окажет положительное влияние на спрос, который может оказаться под угрозой снижения на фоне увеличения объема предложения и активного вывода на рынок проектов на территории внутри МКАД. Кроме того, появление новых станций метро может дать дополнительный импульс для развития более удаленных от «старой Москвы» территорий с точки зрения создания рабочих мест и появления объектов бытовой инфраструктуры.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Помимо станций метрополитена власти города озвучили планы по развитию на территории Новой Москвы наземного железнодорожного сообщения. В дополнение к уже существующим здесь станциям электричек планируется открыть два вокзала для поездов дальнего следования – в дер. Старосырово на Курском направлении и в дер. Санино Киевского направления.

Ввод в эксплуатацию параллельных существующим новых направлений железнодорожных веток позволит сократить интервалы между электричками в часы - пик до нескольких минут, что сравнимо со временем ожидания поездов на МЦК.

Кроме того, на привокзальных территориях планируется построить транспортно-пересадочные узлы. Проект рассчитан на оптимизацию потоков жителей, которые едут в центр города. В будущем ввод в эксплуатацию новых



железнодорожных направлений позволит снизить возрастающую ежегодно нагрузку на Киевское направление, планы по реконструкции которого также были анонсированы правительством Москвы. Реализация подобных проектов потребует значительных средств не только на строительство

самых вокзалов, новых станций, но также подъездных путей, поэтому сроки проектирования и строительства пока не озвучиваются.

Также ввод новых вокзалов в эксплуатацию позволит создать дополнительные рабочие места на территории Новой Москвы.

ПАРКИ НОВОЙ МОСКВЫ

Благоприятная экологическая обстановка является одним из ключевых факторов принятия решения о покупке квартиры в Новой Москве. Перечень территорий, на которых могут

появиться новые парки, сформирован по предложениям муниципальных образований.

При этом в территориальных схемах зарезервированы площади под 90 пар-

ков разной направленности, занимающие площадь около 12 тыс. га. Чтобы новые парки не превратились в множество однотипных «зеленых зон», для каждой территории будет разработана собственная концепция развития: появятся прогулочные, оздоровительные, историко-культурные, детские и спортивные парки и даже археологический, зоологический и сельскохозяйственный. Тематические парки скорее подойдут для отдыха в выходные дни, а для любителей экстремальных видов спорта обустроят зеленые зоны вдали от жилых кварталов. К настоящему времени 5 парков уже открыты для свободного посещения: «Красная Пахра», «Сосны», «70-летия Победы», «Ручеек», «Парк Победы». Таким образом, будет соблюден один из базовых принципов развития Новой Москвы – создание комфортной городской среды с жилыми и офисными зданиями, социальной инфраструктурой и парками.



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ЦЕНТР СИТИ»

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

Девелопер: «Жилой квартал Сити»

Этажность: 7-53 этажа

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

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



ЖК «ДОМАШНИЙ»

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

Девелопер: ПСН

Этажность: 6-32 этажей

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

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



ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО - 2018»

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

Девелопер: «ИФД КапиталЪ»

Этажность: 13-19 этажей

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

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



ЖК «ФИЛИ ГРАД»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Береговой проезд, вл. 5 (м. «Фили»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 15-31 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 35,8-124,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: масштабный проект, продуманная концепция которого предоставляет все возможности для комфортного проживания, работы и проведения свободного времени. МФК объединяет в себе зону деловой активности, жилую и досуговую составляющие.



ЖК «ПРАЙМ ТАЙМ»

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

Девелопер: «Атлантик»

Этажность: 15 этажей

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

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

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



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



ЖК «ЯСНЫЙ»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 15-19 этажей

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

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



ЖК «МИР МИТИНО»

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

Девелопер: Capital Group и ГВСУ «Центр»

Этажность: 11-25 этажей

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

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



ЖК «ЛАЙНЕР»

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

Девелопер: «Интеко»

Этажность: 13-15 этажей

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

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



ЖК «РОДНОЙ ГОРОД. КАХОВСКАЯ»

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

Девелопер: «РГ-Девелопмент»

Этажность: 16–23 этажа

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

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

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК SREDA

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

Девелопер: ПСН

Этажность: 5-25 этажей

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

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



ЖК «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 «ПОЗИТИВ»

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

Девелопер: Capital Group / ГВСУ

Этажность: 16-25 этажей

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

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



ЖК «НОВОКРАСКОВО»

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

Девелопер: «Тройка РЭД»

Этажность: 7-17 этажей

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

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



ЖК «ЭКО-ВИДНОЕ 2.0»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 9-17 этажей

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

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

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ИНФОРМАЦИОННЫЙ B2B ПОРТАЛ



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

ONLY
THE BEST
PARTNERS
CLUB



КАТАЛОГ ПОЛЕЗНЫХ КОНТАКТОВ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Станьте членом Клуба Only The Best Partners,
чтобы регулярно получать новости информационного B2B портала
по всем направлениям, с которыми Вы имеете дело
при строительстве жилого комплекса: до, во время и после.

1

Before

- ★ РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ
- ★ ФИНАНСОВОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ
- ★ ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ
- ★ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ
- ★ ОХРАНА
- ★ ВПМАР

2

During

- ★ СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА
- ★ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ★ КОМПЛЕКТУЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ
- ★ ИНЖЕНЕРИЯ И КОММУНИКАЦИИ
- ★ МЕСТА ОБЩЕСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

3

After

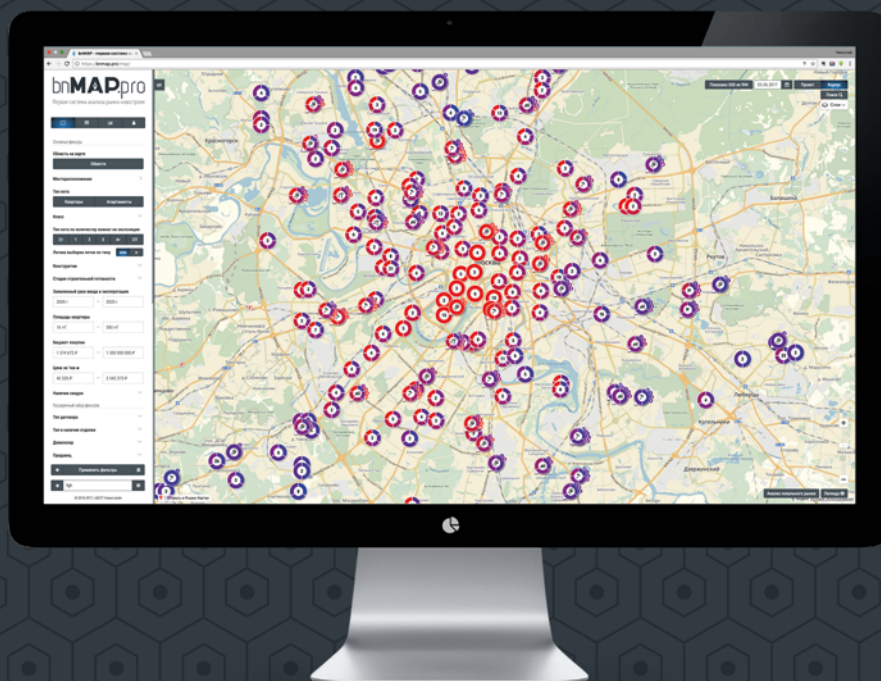
- ★ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ
- ★ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ
- ★ ШОУ-РУМ
- МЕДИА-ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТА
- ★ ПОСТПРОДАЖНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

PARTNERS.BEST-NOVOSTROY.RU

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

bnMAP.pro

Первая система анализа рынка новостроек



ПЕРВАЯ В РОССИИ СИСТЕМА АНАЛИТИКИ И МОНИТОРИНГА РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



База новостроек регулярно проверяется и обновляется специалистами отдела аналитики



Автоматический анализ и мониторинг рыночного потенциала и конкурентов с 2016 года



Информативная карта с понятным интерфейсом для работы с большим количеством данных

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

Изучить инвестиционный потенциал площадок

Проанализировать рыночные тенденции и предложения

Получить данные по локальной и глобальной конкуренции

Изучить динамику и сформировать отчеты в Excel или PDF

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



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



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

Антуан де Сент-Экзюпери

(495) 241-66-88

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU