



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

# НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

---

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По состоянию на конец февраля 2016 г. предложение на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса было представлено 133 корпусами в рамках реализации 76 проектов. Таким образом, объем предложения по количеству корпусов с начала года остается на прежнем уровне. Однако с началом реализации нового крупного жилого комплекса бизнес-класса значительно вырос объем экспозиции по количеству квартир и на конец февраля 2016 г. составил 11 540 лотов (+17% относительно января 2016 г.).

В феврале 2016 г. новым вышедшим на рынок комплексом, о котором было упомянуто выше, стал проект бизнес-класса «Царская площадь» от компаний MR Group и COALCO. Многофункциональный жилой комплекс общей площадью 290 тыс. кв. м, включающий квартиры и апартаменты, отличается хорошей локацией и отличной транспортной доступностью до центральной части города. Архитектурное решение комплекса было разработано бюро Speech, концепция благоустройства территории – бюро Wowhaus. Ввиду того, что реализация и строительство объекта только начаты, квартиры в нем в настоящее время предлагаются по достаточно привлекательным ценам.

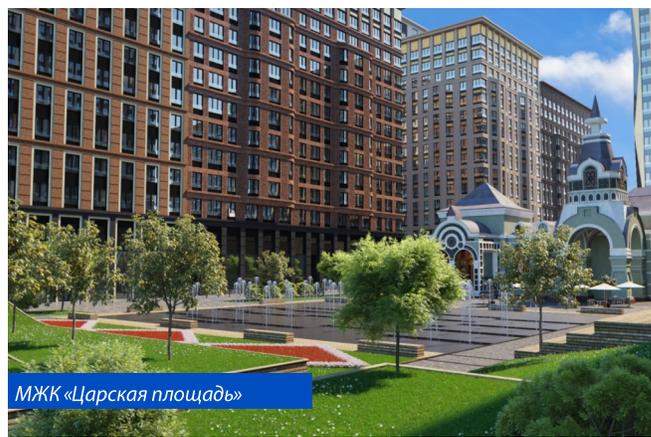
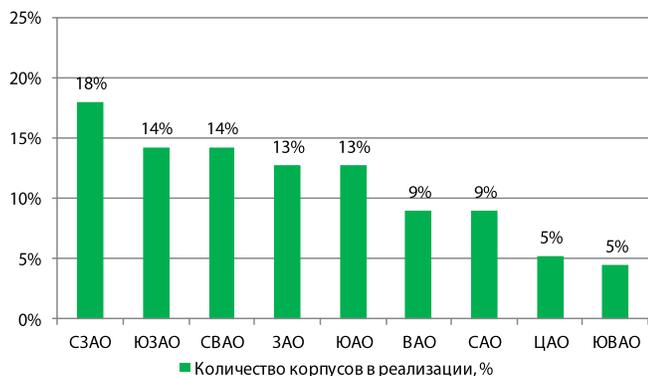
Вместе с тем в течение февраля 2016 г. была завершена реализация квартир в построенных и сданных комплексах, таких как: «Фортепиано», «Мичуринский» и «Wellton park - Золотая миля».

Благодаря выходу нового крупного проекта «Царская площадь» Северный административный округ поднялся в рейтинге округов г. Москвы по количеству корпусов в продаже, заняв 9% рынка.

Основной объем предложений в новостройках бизнес- и премиум-класса, как и прежде, сосредоточен в СЗАО, ЮЗАО, СВАО, ЗАО и ЮАО – в совокупности 72% от общего количества корпусов на реализации.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА КОРПУСОВ

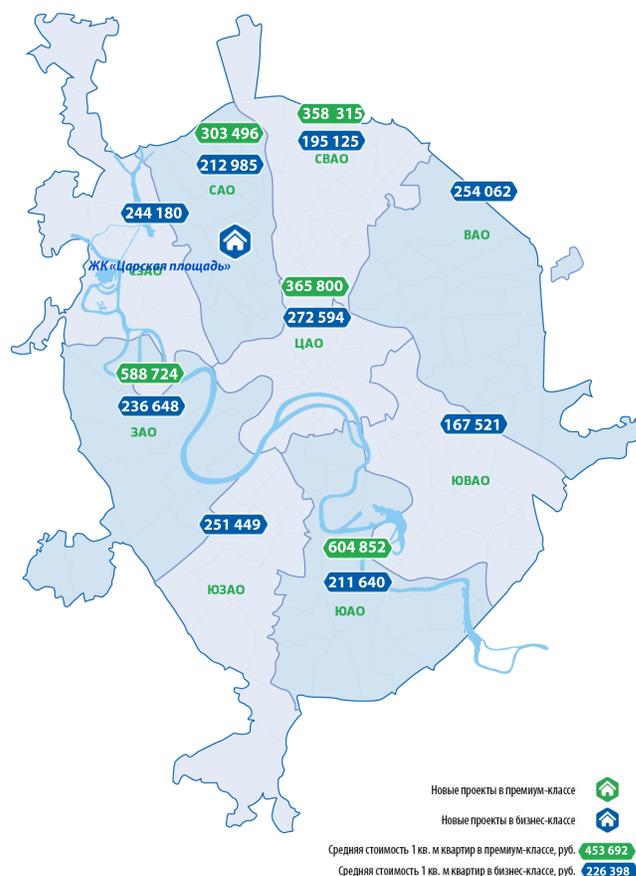
Источник: «БЕСТ-Новострой»



МЖК «Царская площадь»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ, ФЕВРАЛЬ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Царская площадь»	САО, Ленинградский пр-т, вл. 31	MR Group	бизнес	февраль 2016 г.
«Маяковский»	САО, Головинское шоссе, вл. 10	Tekta Group	бизнес	январь 2016 г.
«Дом на Душинской»	ЮВАО, Душинская ул., вл. 16	«Желдорипотека»	бизнес	январь 2016 г.

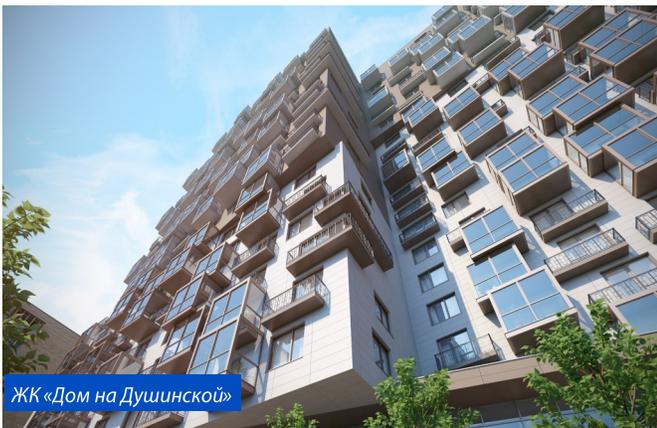
## ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам февраля 2016 г. средний уровень цен в новостройках бизнес-класса снизился на 1% относительно предыдущего месяца и составил 226 398 руб. за кв. м. Выход новых проектов на рынок по относительно невысоким ценам на начальных этапах строительной готовности, а также изменение структуры предложения повлияли на ценовую динамику в данном сегменте – с начала года цены в среднем снизились на 2%. Однако необходимо отметить, что в большинстве жилых комплексов уровень цен оставался неизменным, а по отдельным проектам было отмечено изменение ценовой политики в сторону повышения цен. Так, например, в жилых комплексах «Мосфильмовский» и «Символ» в течение февраля 2016 г. зафиксировано увеличение стоимости предлагаемых на продажу квартир на 1-2%.

Напротив, в премиум-классе цены в среднем прибавили 2% за месяц и по состоянию на конец февраля 2016 г. уровень цен предложения в данном сегменте составил 453 692 руб. за кв. м. Положительная ценовая динамика в премиум-классе, главным образом, была обусловлена изменениями в структуре предложения.

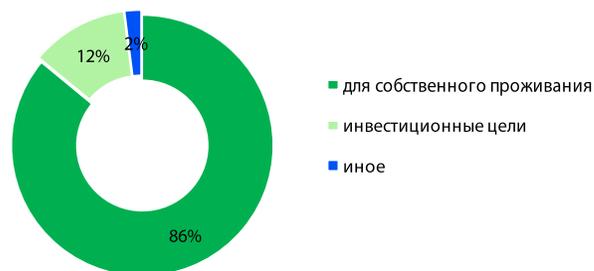
В феврале 2016 г. для покупателей продолжили действовать выгодные условия приобретения квартир в новостройках, кроме того, в преддверии праздников были разработаны новые акции для стимулирования продаж. По-прежнему по ряду проектов были актуальны и скидки, размер которых в феврале составлял 3-10% от общей стоимости квартиры.

Стоит отметить, что интерес со стороны покупателей к новостройкам на рынке жилой недвижимости в целом и в сегменте бизнес- и премиум-класса в частности, сохраняется.



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Квартиры в проектах с привлекательными ценами и с хорошей локацией по-прежнему остаются востребованными у желающих купить квартиру. По отдельным предложениям, наиболее интересным для приобретения, отмечена активизация продаж в феврале 2016 г. Основной спрос по-прежнему направлен на покупку жилья для собственного проживания (86% от общего спроса). Инвестиционная активность в новостройках бизнес- и премиум-класса снижается и в настоящее время соответствует 12% от общего объема заявок.

По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой» тенденции начала 2016 г. продолжают свое развитие в ближайшей перспективе. С сохранением умеренного уровня покупательской активности и высоких показателей объемов предложения значительных ценовых изменений на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса ожидать не стоит.

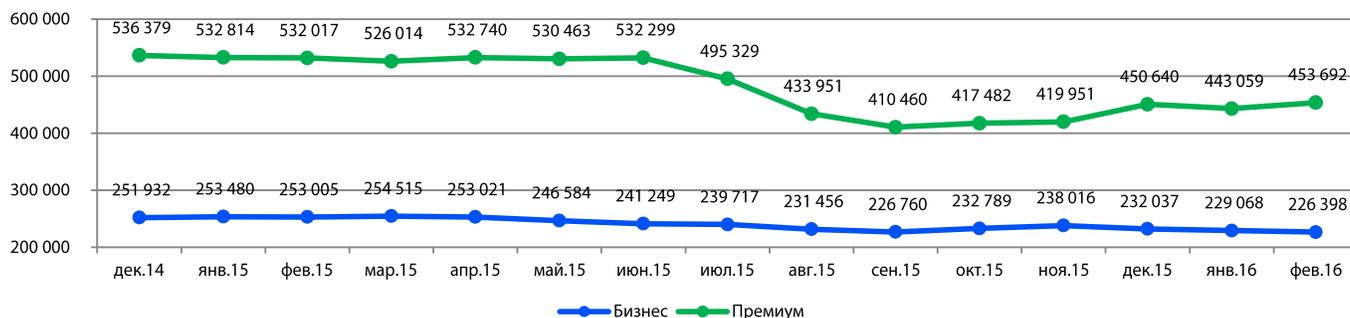
НАЗВАНИЕ ЖК (ПРЕМИУМ-КЛАСС)	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Снегири-Эко», ЗАО	до 1 160 100	до 306 034 380
«Город Яхт», САО	до 648 151	до 229 445 000
«Английский квартал», ЦАО	до 750 000	до 216 600 000
Barkli Residence, ЮАО	до 851 139	до 215 525 418
Redside, ЦАО	до 560 000	до 148 750 000

НАЗВАНИЕ ЖК (БИЗНЕС-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Штат 18», ВАО	от 140 000	от 3 800 000
«Невский», САО	от 170 000	от 5 236 000
«Царская площадь», САО	от 158 000	от 5 441 600
Vander Park, ЗАО	от 218 500	от 5 466 000
Wellton Park, СЗАО	от 172 000	от 5 500 000

### ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК «ПРЕСНЯ СИТИ»

**Адрес:** г. Москва, ЦАО, Ходынская ул., вл. 2 (м. Улица 1905 года)

**Девелопер:** MR Group и COALCO

**Этажность:** 44 этажа

**Площадь апартаментов / количество комнат:** 41,8 – 85,1 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** многофункциональный комплекс бизнес-класса в 4 км от Кремля представляет собой 3 башни с панорамными видами, подземным паркингом и объектами инфраструктуры. Особенностью проекта станет public art – общественные зоны как открытые выставочные пространства.



### 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 «ДОМАШНИЙ»

**Адрес:** г. Москва, Донецкая ул., вл. 30 (м. Марьино)

**Девелопер:** Группа компаний «ПСН»

**Этажность:** 9 – 32 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 29,37 – 140 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

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



### ЖК «ЯСНЫЙ»

**Адрес:** г. Москва, ЮАО, Каширское ш., вл. 65 (м. Домodedовская)

**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-х корпусов общей площадью более 100 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя дошкольное учреждение и школу, магазины и офисные помещения.



### ЖК «УСПЕНСКИЙ КВАРТАЛ»

**Адрес:** МО, Одинцовский район, пос. Горки-8 (Рублево-Успенское ш.)

**Девелопер:** ОАО «Инвестторгбанк»

**Этажность:** 4 этажа

**Площадь квартир / количество комнат:** 61,6 – 116,5 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** жилой комплекс бизнес-класса на престижном Рублево-Успенском шоссе в локации с развитой инфраструктурой. В составе проекта 14 домов малоэтажного типа. На продажу предлагаются квартиры с разнообразными планировочными решениями, в том числе двухуровневые квартиры и квартиры-патио с собственным земельным участком.

## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018»

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

**Девелопер:** «ИФД КапиталЪ»

**Этажность:** 13 – 19 этажей

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

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



### МФК «ВОДНЫЙ»

**Адрес:** г. Москва, САО, Кронштадский бульвар ул. (м. Водный стадион)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 26 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 40 – 100 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** 5 высотных башен современной архитектуры от SPEECH. Жители комплекса смогут в полном объеме пользоваться детским садом, фитнес-клубом, супермаркетом, зонами отдыха и развлечений, расположенными в ТЦ «Водный» и на первых этажах жилых корпусов.



### 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 «МАЯК»

**Адрес:** г. Химки, ул. Кудрявцева, д. 10 (2 км от МКАД, 7 мин пешком до ж/д ст. «Химки»)

**Девелопер:** «Маяк»

**Этажность:** 17 – 29 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 49,6 – 159,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** проект на берегу канала им. Москвы с собственным доступом к воде, набережной и социальной инфраструктурой, расположенный в окружении зеленых зон, недалеко от парка им. Льва Толстого.



### ЖК «ДОНСКОЙ ОЛИМП»

**Адрес:** г. Москва, ЮАО, Серпуховский вал ул., вл. 19 (м. Шаболовская, м. Ленинский проспект, м. Тульская)

**Девелопер:** «ЛСР. Недвижимость - Москва»

**Этажность:** 8 – 18 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 47,7 – 273,9 кв. м / 1, 2, 3, 4, 5

**Описание проекта:** уникальный проект, расположенный в старинном районе столицы. В архитектуре комплекса соблюдены характерные для древнегреческой архитектуры простота и лаконичность. Развитая инфраструктура.

## УСЛУГИ КОМПАНИИ



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

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



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

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



Компания «БЕСТ-Новострой» готова помочь Вам оценить рыночную стоимость объекта, провести аудит уже разработанного проекта, привлечь финансирование, а также дать рекомендации по повышению ликвидности:

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

## КОНТАКТЫ

**В СЛУЧАЕ ВАШЕЙ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ  
МЫ ГОТОВЫ ОТВЕТИТЬ НА ЛЮБЫЕ ВОЗНИКШИЕ ВОПРОСЫ,  
ПРЕДОСТАВИТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ  
И ПРОВЕСТИ ВСТРЕЧУ В УДОБНОЕ ДЛЯ ВАС ВРЕМЯ!**

**(495) 213-99-59**

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

**WWW.BEST-NOVOSTROY.RU**

# ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ГЕОИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ ВNМАР



ВХОД →

## ВСЕ НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ  
**от 2200**

БЮДЖЕТ ПОКУПКИ  
от 1,5 МЛН РУБ.  
до 2,42 МЛРД РУБ.

ПЛОЩАДЬ ЛОТОВ  
от 30 КВ. М  
до 660 КВ. М

### МОЩНЫЙ ИНСТРУМЕНТ МОНИТОРИНГА И АНАЛИЗА



удобный подбор по карте



подробные параметры выбора



аналитические таблицы

### СИСТЕМА ВNМАР

**ВNМАР** разработана для участников рынка жилой недвижимости – она дает доступ к мощному профессиональному инструменту мониторинга и анализа, который позволяет:

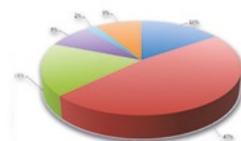
- Получить доступ к оперативной и легитимной информации о новостройках
- Провести глубинный анализ всех параметров проектов
- Автоматизировать анализ географических или факторных сегментов рынка
- Реализовать индивидуальный подход к проведению анализа и мониторинга

**ВNМАР** – это Ваш личный аналитик, который предоставляет самую свежую и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и помогает принять правильное решение.



ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ  
НАСТРОЙКИ  
ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

**ВNМАР** предоставляет возможность для каждого клиента системы построить анализ и мониторинг рынка по собственным шаблонам. Если Ваши требования выходят за рамки возможностей, заложенных в системе по умолчанию, Вы сможете реализовать собственный уникальный метод и сохранить его в своем профиле.



АВТОМАТИЗИ-  
РОВАННЫЙ  
АНАЛИЗ РЫНКА

В интеллектуальной среде **ВNМАР** впервые среди геоинформационных систем реализована возможность автоматизировать анализ различных сегментов рынка недвижимости, что позволит создать полностью независимый взгляд на ситуацию и повысить эффективность принятия решений.



АРХИТЕКТУРНЫЕ  
КОНЦЕПЦИИ



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
ПЛАНИРОВАНИЕ



АРХИТЕКТУРНЫЙ  
КОНСАЛТИНГ



1 230 000

СПРОЕКТИРОВАННЫХ  
КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ

**BIM**  
D'OR