



ОБЗОР РЫНКА

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

III КВАРТАЛ 2017 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

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

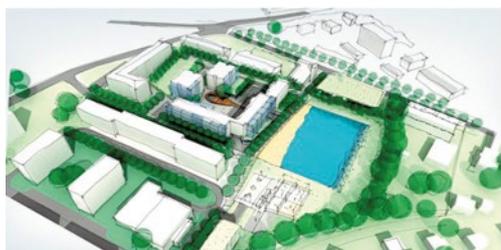
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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 III КВАРТАЛА 2017 Г.

18 ПРОЕКТОВ:
14 / 4 / 0

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

752 860 руб. (+2%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

451 100 руб. (+4%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

226 260 руб. (-3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

150 240 руб. (+0,3%)*

ЭКОНОМКЛАСС

112 360 руб. (-0,9%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

716 230 руб. (+1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

249 310 руб. (+1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

144 710 руб. (+3%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

113 510 руб. (+1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

95 870 руб. (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

107 790 руб. (-8%)*

В III квартале 2017 г. на рынке первичной недвижимости г. Москвы и Новой Москвы отмечено некоторое сокращение объема предложения, при этом активность девелоперов по выводу новых объектов сохранилась на высоком уровне. За текущий период первичный рынок пополнился 18 новыми проектами, и уже сейчас суммарный объем первичного рынка г. Москвы и Новой Москвы почти на 30% превышает аналогичный показатель прошлого года и составляет 3,9 млн кв. м. При этом 48% всей экспозиции квартир и апартаментов приходится на объекты комфорт-класса.

Надо отметить, что спрос на первичном рынке жилья наряду с предложением также находится на стабильно высоком уровне и, несмотря на незначительное сокращение количества сделок в III квартале 2017 г., на 40% превышает показатели прошлого года (по данным Росреестра).

Немаловажное значение для привлечения покупателей продолжает иметь доступная ипотека, которая в отдельных сегментах рынка является для покупателей основным источником финансирования при приобретении жилья. После отмены программы субсидирования ипотечных ставок условия привлечения ипотечного кредитования для заемщиков не только не усложнились, но и, наоборот, стали более лояльными. Теперь на рынке можно встретить специальные программы ипотеки, действующие для отдельных проектов или девелоперов, в соответствии с которыми ипотечные ставки могут достигать минимальных значений до 6,5%, а также в отдельных случаях предусматривается «переменная ставка», которая привязана к снижающемуся уровню инфляции (программа от АИЖК).

На фоне растущего объема предложения ценовая конъюнктура рынка в целом остается стабильной с некоторой положительной коррекцией. При этом рост средних цен в большинстве сегментов происходит главным образом за счет увеличения стадии строительной готовности и повышения прайсовых цен отдельных проектов.

По прошествии нескольких последних кварталов на основании динамики происходящих изменений консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отме-

чают тенденцию качественного преобразования рынка. Так, наряду с детальной проработкой концепции проектов, выходящих на рынок, все более очевидным становится стремление застройщиков расширить линейку предлагаемого продукта, в том числе за счет предложения квартир или апартаментов с отделкой. Причем помимо 2-3 вариантов стилистических решений все чаще предлагается опция отделки white box (под чистовую отделку), и под такие лоты отводятся не только отдельные секции, но и целые корпуса в рамках проекта. Надо отметить, что в настоящее время квартиры с отделкой представлены во всех классах – от эконом- до элитного. Из 930 реализуемых на рынке 20% корпусов предусматривает лоты с готовой отделкой от застройщика (в отдельных случаях и с мебелировкой), а в 9% корпусов предлагается отделка white box (под чистовую отделку).

Что касается прогнозов развития рынка, то на основании динамики и объема проектов предполагаемой перспективной застройки, рассмотренных на ГЭК за период 2016-2017 гг. (порядка 38 млн кв. м общей площади), можно предположить, что активность девелоперских компаний в среднесрочной перспективе будет сохраняться. При этом высокие объемы нового предложения и растущая конкуренция будут удерживать цены на стабильном уровне.

Москва. В III квартале 2017 г. рынок новостроек в старых границах г. Москвы пополнился 18 новыми проектами, 4 из которых – апартаментные комплексы, против 28 объектов в прошлом квартале. Таким образом, при сохраняющихся темпах спроса общий объем квартир в экспозиции составил чуть менее 2,8 млн кв. м, а в формате апартаментов отмечен рост объема предложения до 618 тыс. кв. м.

Новая Москва. В III квартале 2017 г. на рынок жилой недвижимости Новой Москвы вышел 1 новый проект. В то же время объем новой экспозиции, выводимой на рынок в новых корпусах реализуемых проектов, сократился, что, помимо прочего, привело к общему снижению объема предложения при стабильном уровне спроса. В результате суммарный объем экспозиции на рынке Новой Москвы составил чуть менее 9 тыс. квартир.

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ КО II КВАРТАЛУ 2017 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В течение III квартала 2017 г. на первичный рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы вышел 1 новый проект, а также стартовали продажи квартир в 1 новом корпусе ранее реализуемого проекта. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода количество корпусов, в рамках которых реализуются элитные квартиры, увеличилось на 8% и составило 57 шт. При этом общий объем предложения элитных квартир уменьшился на 5% и составил 1 075 лотов суммарной площадью 156,5 тыс. кв. м. Кроме того, были завершены продажи в одном из готовых корпусов с минимальным объемом квартир в реализации.

В целом основной тенденцией текущего года можно считать стабильный выход новых элитных проектов, в том числе в формате апарт-отелей.

По итогам отчетного периода изменения произошли не только в общей структуре предложения, но и уровне средних цен. Так, в III квартале 2017 г. анализ цен на рынке элитных новостроек показал небольшую положительную динамику, обусловленную некоторой коррекцией структуры предложения и повышением цен по ряду проектов. Таким образом, за отчетный период удельная стоимость элитных квартир в долларовом и руб-



ЖК Savvin River Residence

левом исчислении увеличилась на 2%.

В результате удельный показатель стоимости на первичном рынке элитной жилой недвижимости составил \$12 980, или 752 860 руб. за кв. м. Стоит отметить, что практически все прайсовые цены на квартиры в новостройках элитного класса сформированы в рублях (99% экспозиции).

По итогам отчетного периода на рынке новостроек элитного класса отмечается небольшой рост покупательской активности относитель-

но II квартала 2017 г. При этом фактор сезонности на рынке недвижимости в условиях высокой конкуренции стал менее заметным.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в среднесрочной перспективе изменение удельного показателя стоимости элитного жилья будет происходить на фоне выхода новых проектов, повышения стадии строительной готовности ранее реализуемых объектов и стабильного покупательского спроса.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам III квартала 2017 г. открытые продажи велись в 57 корпусах в составе 34 жилых комплексов элитного класса. Суммарное количество элитных квартир в реализации по итогам отчетного периода насчитывает 1 075 лотов, общая площадь которых оставляет 156,5 тыс. кв. м. При этом, несмотря на выход нового жилого комплекса, общий объем предложения по количеству квартир в реализации относительно II квартала 2017 г. снизился на 5%, главным образом за счет стабильного спроса и временно-го резерва пула квартир по ряду проектов. В III квартале 2017 г. на первичный рынок элитной недвижимости

г. Москвы вышел новый проект – ЖК Savvin River Residence от девелопера «Гардтекс». Жилой комплекс возводится на территории бывшей кружевной фабрики в районе Хамовники. ЖК Savvin River Residence состоит из 4 корпусов высотой 9 этажей с широким набором внутренней инфраструктуры. Всего в комплексе будет расположено 169 квартир. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию (РВЭ) объекта планируется не позднее I квартала 2020 г. Кроме того, в III квартале 2017 г. стартовали продажи в новом особняке «Орхидея» в ЖК «Полянка/44». Отметим, что данный комплекс находится на финишной ста-

дии строительной готовности и в декабре 2017 г. планируется получение РВЭ.

По итогам рассматриваемого периода были завершены первичные продажи в одном из корпусов ЖК «Садовые кварталы». Отметим, что на финальных этапах реализации с единичными предложениями по-прежнему находятся следующие элитные проекты: ЖК «Плотникофф», ЖК «Лесной дом», ЖК «Звонарский 3/4».

К числу перспективных проектов, ожидаемых к выходу до конца 2017 г., можно отнести проект «Чкалов» от компании Vesper, ЖК «Малый Левшинский пер., вл. 7» от PSN group и проч.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Savvin River Residence	Хамовники, Большой Саввинский пер., вл. 4	«Гардтекс»	III квартал 2017 г.

В результате общего изменения объема экспозиции за счет выхода нового проекта и сокращения числа предлагаемых к продаже квартир по отдельным проектам произошли некоторые изменения в общей структуре предложения по районам ЦАО г. Москвы.

По итогам III квартала 2017 г. район Хамовники укрепил позицию лидера в рейтинге районов по объему экспозиции благодаря старту продаж нового проекта. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода его доля выросла на 3 п. п. и составила практически половину рынка (49% от общего объема экспозиции квартир). И напротив, на 3 п. п. снизилась доля квартир в Тверском районе за счет временного снятия с реализации существенного пула квартир в ЖК «РЕНОМЭ». Стоит отметить, что доли предложения элитных квартир в остальных районах ЦАО г. Москвы изменились незначительно, коррекция составила менее чем 2 п. п. Второе место рейтинга занимает Таганский район, доля предложения которого выросла на 2 п. п. благодаря



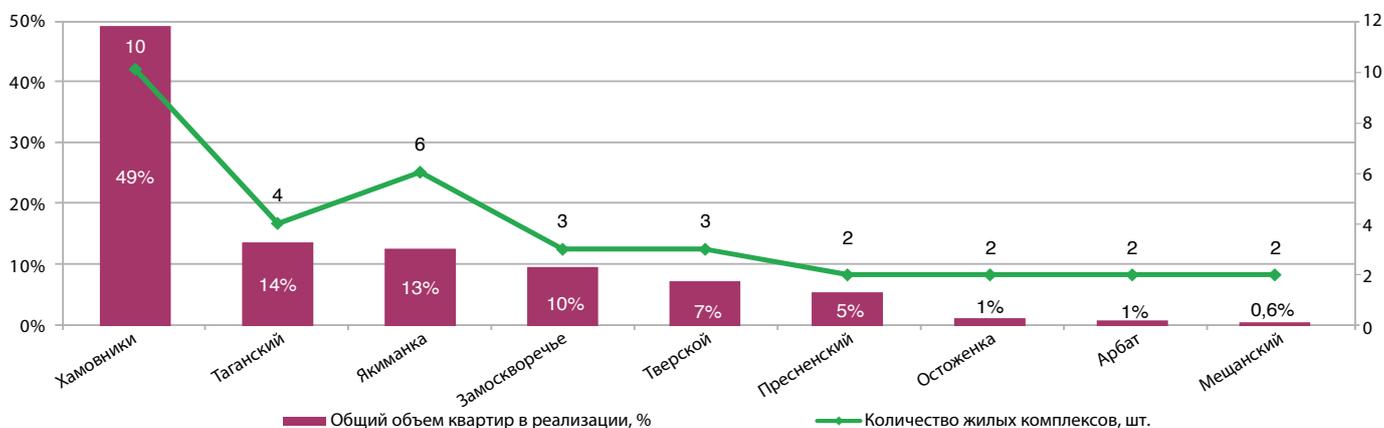
выходу в реализацию пула квартир в ЖК «Котельническая, 21».

Замыкает тройку лидеров по объему экспозиции элитных квартир район Якиманка, доля предложения которого увеличилась до 13% от общего объема лотов в продаже.

В то же время остаточный объем предложения сконцентрирован в 3 районах ЦАО: Остоженка, Арбат и Мещанский, суммарное количество экспонируемых лотов в которых составляет порядка 30 элитных квартир, а суммарная доля – чуть более 2% от общего объема экспозиции.

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

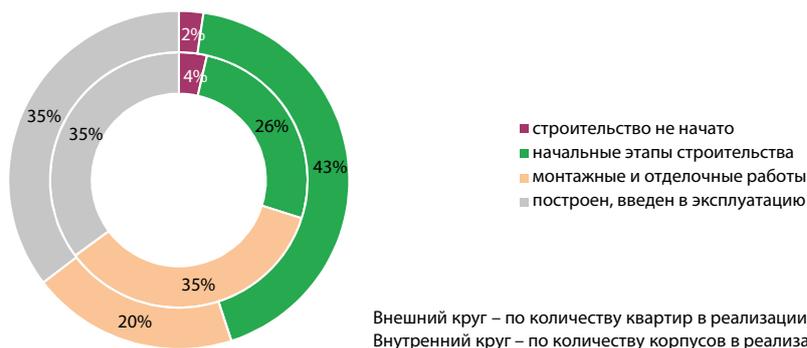
Источник: «БЕСТ-Новострой»



В распределении общего объема экспозиции по стадиям строительной готовности произошли изменения в сторону увеличения предложения на начальных этапах строительства и на этапах монтажных и отделочных работ. Так, с выходом нового проекта на 5 п. п. увеличилась доля корпусов на начальном этапе строительства и на 3 п. п. выросла доля квартир в них. При этом на 1 п. п. выросла доля корпусов на стадии монтажных и отделочных работ и на 3 п. п. увеличилась доля квартир в них. Также следует отметить, что в отчетном периоде РВЭ получил ЖК «Клубный дом на Котельнической набережной».

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, %

В III квартале 2017 г. в связи с выходом на рынок нового предложения некоторым образом скорректировалась структура экспозиции квартир в зависимости от их площади.

Таким образом, по итогам отчетного периода на 3 п. п. снизилась доля квартир площадью до 100 кв. м и на 1 п. п. уменьшилась доля квартир площадью 150-200 кв. м (до 23% и до 22% от общего объема экспозиции соответственно). При этом на 2 п. п. увеличилась доля квартир площадью 100-150 кв. м (до 42% от общего объема предложения).

Неизменной в III квартале 2017 г. осталась доля квартир площадью от 200 кв. м и более, суммарная доля которых составила 13% от общего количества экспонируемых лотов. Отметим, что самые габаритные квартиры в экспозиции площадью более 300 кв. м наиболее широко представлены в таких жилых комплексах, как «Клубный дом на Котельнической набережной», «Котельническая, 21», Knightsbridge Private Park и Cloud Nine.

По итогам III квартала 2017 г. структура экспозиции по предлагаемым бюджетам покупки изменилась в сторону увеличения предложения стоимостью \$1-2 млн – 4 п. п. ко II кварталу 2017 г. (45% от общего объема экспозиции).

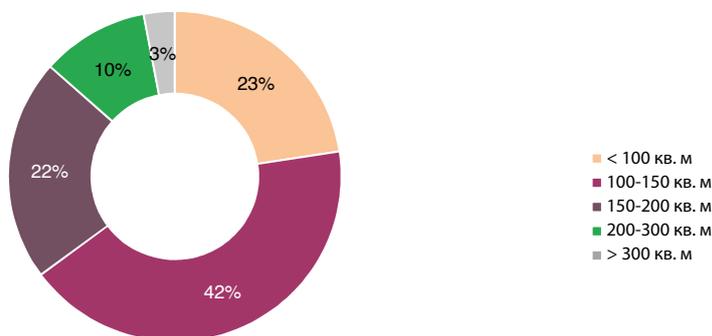
При этом, как и в прошлом квартале, продолжилось смещение предложения в сторону более дорогих лотов. Так, на 3 п. п. снизилась доля предло-

жения квартир в бюджете до \$1 млн относительно II квартала 2017 г. (22% от общего объема экспозиции).

Однако доля самых высокобюджетных квартир стоимостью свыше \$5 млн по итогам отчетного периода по-прежнему минимальна и составляет 4% от общего объема экспозиции (коррекция составила не более 1 п. п. ко II кварталу 2017 г.).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам III квартала 2017 г. анализ цен на рынке новостроек г. Москвы показал небольшую положительную динамику, обусловленную изменением структуры предложения и повышением цен по ряду проектов. Таким образом, за отчетный период удельная стоимость элитных квартир в долларовом и рублевом исчислении увеличилась на 2%. В результате удельный показатель стоимости на первичном рынке элитной жилой недвижимости составил порядка \$12 980, или 752 860 руб. за кв. м. По итогам III квартала 2017 г. менее 1% выставленных на продажу элитных квартир номинировано в долларах. В список таких проектов входят ЖК «Звонарский 3/4» и ЖК «На Большом Козихинском, 13».

Стоит отметить, что изменение средней стоимости квадратного метра отмечено практически во всех районах ЦАО г. Москвы. При этом в большинстве районов зафиксирована положительная ценовая динамика как в долларах, так и в рублях.

В Мещанском районе, где реализуется остаточное предложение в 2 жилых комплексах, за истекший период произошло наиболее ошутимое повыше-

ние цен (8% в долларах, 9% в рублях). Положительная ценовая динамика в данном случае обусловлена выходом в реализацию более дорогой квартиры относительно реализуемых в рамках ограниченного объема предложения по району.

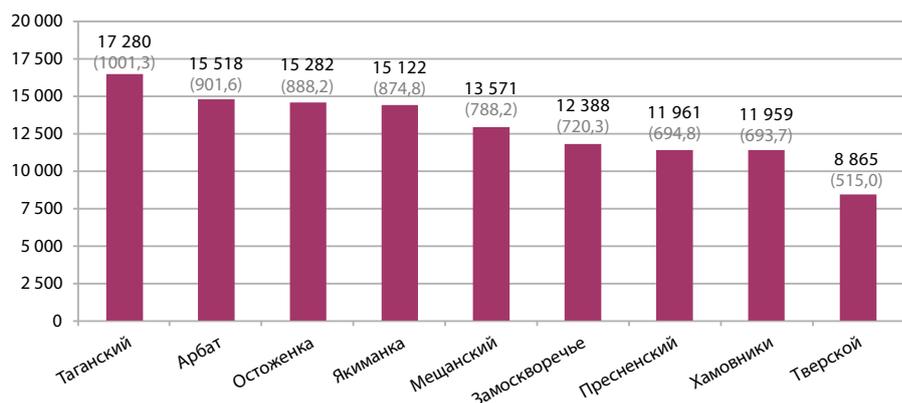
В Тверском районе рост цен по итогам отчетного периода составил 5% в долларах и 6% в рублях. На изменение среднего уровня цен повлияло снятие

с экспозиции большого пула квартир и повышение цен в ЖК «РЕНОМЭ». При этом стоит отметить, что именно в Тверском районе зафиксированы минимальные средние цены по ЦАО.

Также положительная ценовая динамика на уровне 2-3% в долларах и 2-4% в рублях зафиксирована на квартиры в проектах, расположенных в следующих районах: Таганский, Якиманка, Замоскворечье, Пресненский.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



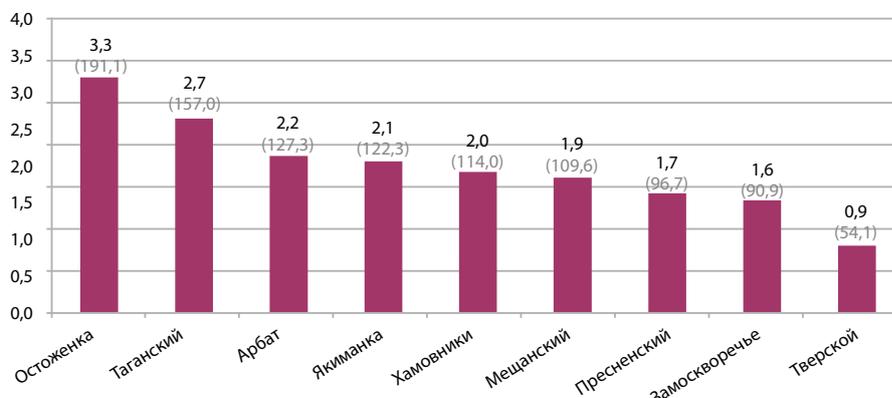
Однако в районе Остоженка по итогам отчетного периода отмечено снижение удельного показателя стоимости на 4% в долларах и на 5% в рублях. На отрицательную динамику цен в районе повлиял выход из реализации весомого пула квартир в ЖК «Кленовый дом». Стоит отметить, что в III квартале 2017 г. район Остоженка занял 3-е место в рейтинге районов по средним ценам, уступив районам Таганский и Арбат. При этом в районе Арбат по итогам отчетного периода средние цены остались на прежнем уровне.

В районе Хамовники на незначительную коррекцию цен (-1% в долларах и рублях) повлиял выход нового проекта ЖК Savvin River Residence на ранней стадии строительства по ценам немного ниже средних по локации.

Сложившийся уровень ценообразования показывает, что удельная стоимость предложения по районам различается практически в 2 раза, а средний предлагаемый бюджет покупки – более чем в 3 раза. Таким образом, цены и бюджеты покупки по-прежнему остаются достаточно сильно диверсифицированными. На столь разный уровень ценообразования

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



главным образом влияют местоположение жилых комплексов, их качественные характеристики, а также стадия строительной готовности.

По итогам III квартала 2017 г. средний предлагаемый бюджет предложения элитных квартир вырос на 6% в долларах и на 5% в рублях относительно предыдущего квартала, что продиктовано вымыванием менее дорогого предложения с рынка. При этом сред-

няя площадь реализуемых квартир выросла на 2% и составила 149,4 кв. м. Таким образом, средний бюджет предложения по итогам отчетного периода составил \$1,98 млн, или 114,5 млн руб. Распределение районов по предлагаемому бюджету покупки квартир по итогам III квартала 2017 г. осталось без изменений. Тройка лидеров выглядит следующим образом: Остоженка, Таганский, Арбат. Однако именно в Таганском районе зафиксирован наиболее ощутимый рост среднего предлагаемого бюджета покупки, который по итогам отчетного периода составил 16% в долларах и рублях. Такой рост произошел за счет выхода в реализацию пула пентхаусов в проекте «Котельническая, 21» по самым высоким ценам в ЦАО.

К наиболее доступной локации ЦАО по бюджету покупки относится Тверской район, где средний предлагаемый бюджет покупки составляет \$0,9 млн, или 54,1 млн руб. за квартиру. При этом в данном районе по итогам III квартала 2017 г. рост среднего бюджета покупки составил 15% в долларах и 16% в рублях, что обусловлено существенным сокращением экспозиции небольших по площади лотов и повышением цен в ЖК «РЕНОМЭ».

Таким образом, небольшая положительная ценовая динамика на рынке новостроек элитного класса позволяет говорить о стабильности. Кроме того, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», значительного роста цен на элитные квартиры в среднесрочной перспективе не прогнозируется главным образом благодаря усилению конкуренции и выходу на рынок ранее анонсированных жилых комплексов.

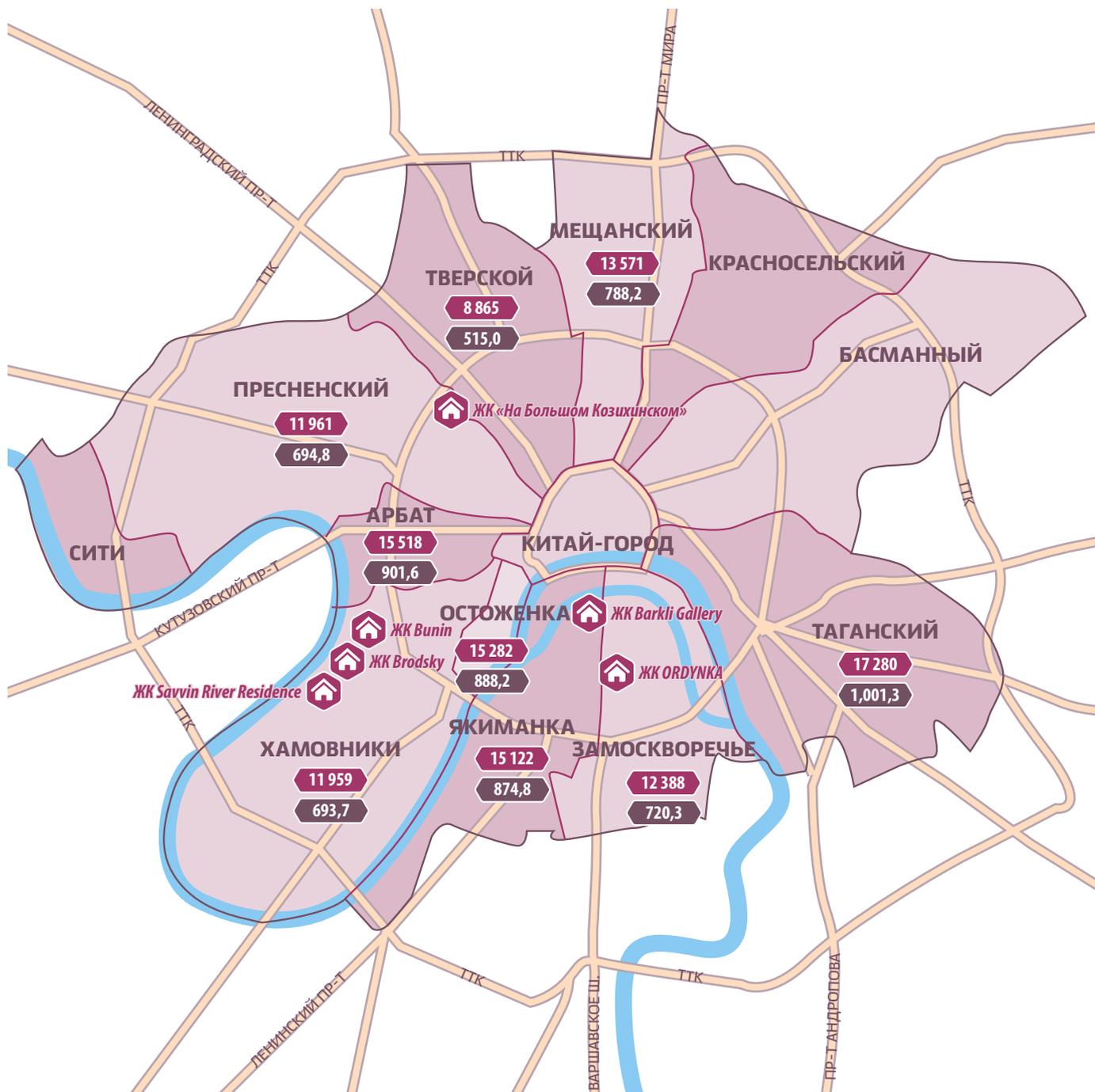
НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМОЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
«Котельническая, 21», Таганский	до 19 642 170	до 38 210
Knightsbridge Private Park, Хамовники	до 14 677 520	до 30 500
«Кленовый дом», Остоженка	до 11 877 150	до 26 050
«Клубный дом на Котельнической набережной», Таганский	до 9 744 440	до 27 840

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМОЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
«РЕНОМЭ», Тверской	от 375 560	от 6 400
Savvin River Residence, Хамовники	от 384 530	от 6 200
«Садовые кварталы», Хамовники	от 490 870	от 5 690
Wine House, Замоскворечье	от 586 190	от 8 470



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в элитном классе



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

12 980

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

752,860

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам III квартала 2017 г. на рынке новостроек элитного класса отмечается рост покупательской активности, несмотря на летний сезон отпусков и каникул. Рост спроса вызван гибкой ценовой политикой девелоперов в виде проведения скидок и предоставления скидок, размер которых в летний период доходил до 10-15% от стоимости по отдельно взятым проектам. Отметим, что в условиях существующей высокой конкуренции фактор сезонности на рынке недвижимости стал менее заметным.

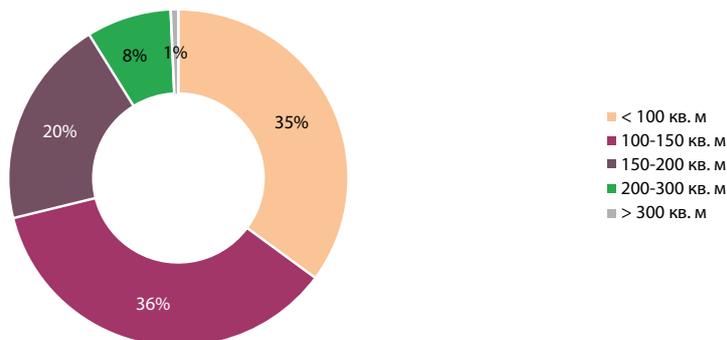
Однако в ряде проектов, которые прежде демонстрировали высокие темпы продаж, зафиксировано замедление темпов реализации ввиду вымывания наиболее ликвидных и бюджетных лотов.

Кроме того, заметное снижение ставок по ипотеке, которое наблюдается в течение последнего полугодия, привлекло часть аудитории элитного класса. Так, доля ипотечных сделок с элитными квартирами по итогам отчетного периода выросла и составила 20% от общего объема спроса.

Анализ спроса в отчетном периоде показывает рост интереса к небольшим лотам площадью менее 100 кв. м. Относительно II квартала 2017 г. доля покупок таких квартир выросла на 4 п. п. и составила 35% от общего количества. При этом отмечено и увеличение покупательской активности в сегменте самых недорогих квартир стоимостью до \$1 млн. По итогам III квартала 2017 г. такие приобрете-

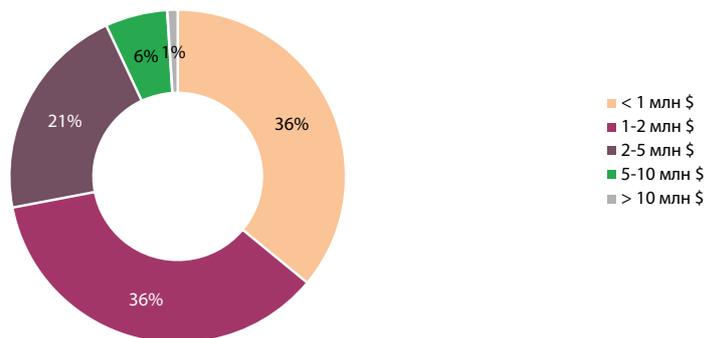
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ния в структуре спроса по бюджету покупки составили 36% от общего количества (2 п. п. по сравнению со II кварталом 2017 г.). Стоит отметить, что в течение последних 3 лет на элит-

ном рынке новостроек г. Москвы наиболее востребованными у покупателей являются квартиры площадью до 150 кв. м (71% от общего объема спроса) и в бюджете до \$2 млн (72% от общего объема спроса).

В отчетном периоде основной интерес для покупателей представляли квартиры как в домах на начальных этапах строительства, так и в построенных, например ЖК «Садовые кварталы», ЖК «Жизнь на Плющихе», ЖК Vn1n, ЖК «Малая Ордынка 19» и ЖК «РЕНОМЭ».

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», на рынке элитных новостроек прогнозируется стабильный спрос с возможной положительной динамикой в преддверии новогодних праздников при условии сохранения умеренного уровня ценообразования, специальных предновогодних скидок и акций от девелоперов, а также выхода новых проектов.



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 «МИХАЙЛОВА, 31»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Михайлова ул., вл. 31 (м. «Рязанский Проспект»)

Девелопер: INGRAD

Этажность: 12-19 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 28,8–97,1 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: монолитный жилой комплекс с подземным паркингом и кладовыми помещениями, выходящий на первую линию улицы Михайлова. Проектом предусмотрено строительство встроенного детского сада на 124 места, а также обустройство детских и спортивных площадок.



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. Квартиры предлагаются под чистовую отделку

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «КВАРТАЛЫ 21/19»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанское шоссе, вл. 6А (м. «Текстильщики», м. «Нижегородская» (МЦК), открытие м. «Стахановская» в 2018 г.)

Девелопер: «ВекторСтройФинанс»

Этажность: 9–24 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 30,3–90,0 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: проектом предусмотрено строительство 21 жилого дома с полным набором инфраструктуры - школа с бассейном, 3 детских сада, паркинги, многофункциональный комплекс с фитнес-центром.



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 «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 «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, отличают 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
- ★ ВЗМАП

2

During

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

3

After

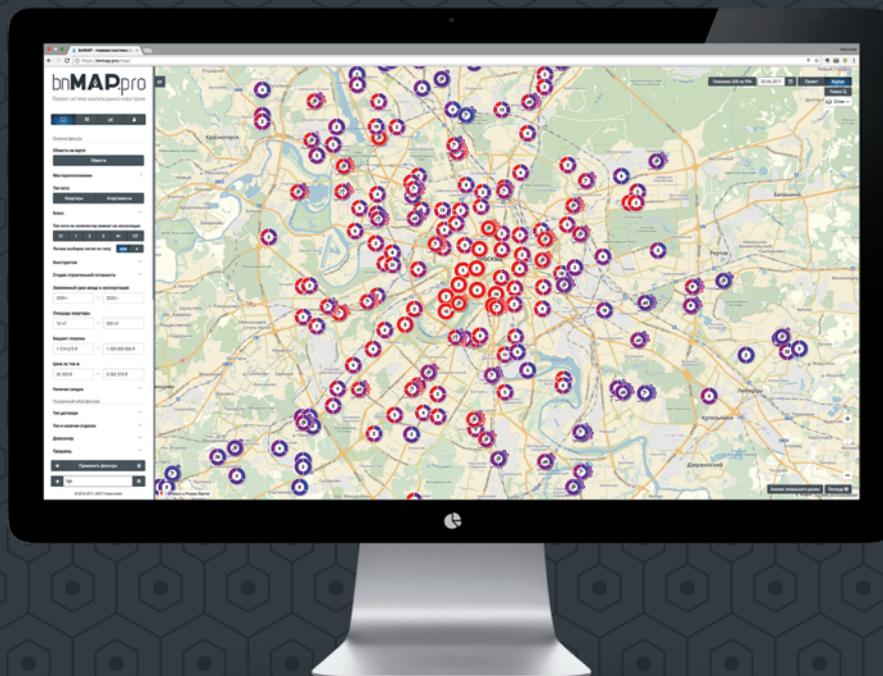
- ★ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ
- ★ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ
- ★ ШОУ-РУМ
- ★ МЕДИА-ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТА
- ★ ПОСТПРОДАЖНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

PARTNERS.BEST-NOVOSTROY.RU

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

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

(499) 551-66-16

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU