



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за I квартал 2016 г., который подготовлен для вас в рамках уникальной инновационной программы «БЕСТ-Сервис 24/7», реализуемой нашей компанией.

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

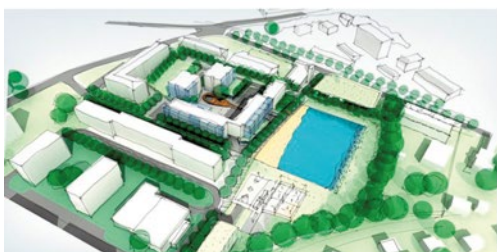
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

УСЛУГИ КОМПАНИИ



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

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



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

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



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

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

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

ИТОГИ I КВАРТАЛА 2016 Г.

15 ПРОЕКТОВ

10 / 4 / 1

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

890 400 руб. (-6,3%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

453 560 руб. (+0,6%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

232 100 руб. (+0%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

144 470 руб. (-1,2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

148 580 руб. (+0,4%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

731 120 руб. (+7,6%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

227 270 руб. (+2,5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

138 500 руб. (+0,4%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

145 910 руб. (+5,3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

94 130 руб. (+1,0%)*

ЭКОНОМКЛАСС

108 310 руб. (+5,3%)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам I квартала 2016 г. на рынке новостроек эконом- и комфорт-класса экспонировалось 122 корпуса в рамках 41 проекта. Продажи открылись в 3 новых объектах, общая площадь которых превышает 2 млн кв. м. В течение отчетного периода завершились продажи в ЖК «Вершинино» и «Жилом доме МПИ». В результате общий объем предложения составил около 14 400 квартир (+5,4% к предыдущему кварталу) общей площадью 835 000 кв. м.

Несмотря на кризисные экономические условия, ценовая конъюнктура не претерпела значительных изменений. Средняя цена квадратного метра по итогам I квартала 2016 г. снизилась на 1,2% и составила 144 608 руб. Показатель стоимости в сегменте комфорт-класса остановился на уровне 144 470 руб. (-1,2% к предыдущему кварталу). Уровень средней цены на рынке массового жилья фактически является отображением стоимости квартир в новостройках комфорт-класса, так как 97% предложения сконцентрировано именно в этом сегменте. В новостройках экономкласса средняя стоимость квадратного метра по итогам отчетного периода составила 148 577 руб. (+0,4% к предыдущему кварталу).

В течение отчетного периода ситуация на рынке новостроек массового сегмента оставалась стабильной. Процесс перевода апартаментов в квартиры замедлился. Пополнение предложения новыми объемами в течение отчетного периода происходило исключительно за счет проектов комфорт-класса. В условиях неопределенности застройщики стремятся диверсифицировать портфель проектов. Так, в рамках ЖК «МИР Митино» одним из застройщиков выступила компания Capital Group, которая ранее специализировалась на развитии проектов элитного и бизнес-класса.

В качестве тенденции рынка стоит отметить смещение локации новых проектов массового сегмента все ближе к границе МКАД и за ее пределы на фоне увеличения общего объема строительства. Особенности

локации позволяют застройщикам устанавливать минимальные бюджеты. Стоимость квартиры, являясь одним из главных факторов принятия решения о покупке, приобрела решающее значение в условиях снижения активности на достаточном уровне в I квартале 2016 г. осуществлялось за счет продления программы льготной ипотеки на весь 2016 г., а также активной маркетинговой политики застройщиков, в рамках которой постоянно проводились акции и предлагались скидки.

В течение 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют стабильное развитие рынка новостроек эконом- и комфорт-класса в том числе за счет начала реализации новых проектов застройщиками.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

В течение I квартала 2016 г. на рынке новостроек комфорт-класса г. Москвы открылись продажи в 3 новых проектах. Наиболее масштабные из них – ЖК «Лучи» (общая площадь 825 000 кв. м) и ЖК «МИР Митино» (общая площадь 958 000 кв. м) – представляют собой проекты комплексного освоения территорий.

ЖК «МИР Митино» является совместным проектом компаний Capital Group и ГВСУ. Он находится на северо-западе столицы в районе Митино. В рамках проекта будут возводиться панельные и монолитные корпуса, а также значительный объем социаль-

ной инфраструктуры, который составит более 280 000 кв. м.

ЖК «Лучи» – это проект массовой застройки, реализуемый «Группой ЛСР» в районе Солнцево (ЗАО). В рамках первой очереди жилого комплекса будет возведено 8 корпусов комфорт-класса и 1 корпус бизнес-класса, планируется разнообразная собственная инфраструктура. В связи с преобладанием панельной застройки, а также расположением за пределами МКАД объекты характеризуются невысокой стоимостью квадратного метра. Помимо этого продажи открылись в новом проекте компании «Эталон-

Инвест», который получил название ЖК «Летний сад». Объект расположен в Дмитровском районе САО. Общая площадь застройки составит около 283 400 кв. м. Помимо 10 жилых корпусов в рамках проекта будет возведен 1 корпус с апартаментами, объекты социальной и торговой инфраструктуры.

Также стоит отметить, что в течение отчетного периода в продажу вышло 15 новых корпусов в рамках 7 уже реализующихся проектов. В результате по итогам I квартала 2016 г. общий объем квартир в продаже вырос до 14 400 шт.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Летний сад»	Комфорт	«Эталон-Инвест»	I квартал 2016 г.
«Лучи»	Комфорт	«ЛСР. Недвижимость - Москва»	I квартал 2016 г.
«МИР Митино»	Комфорт	Capital Group / ГВСУ	I квартал 2016 г.

По итогам I квартала 2016 г. ЮАО возглавил рейтинг округов, его доля составила 27% от общего объема предложения, на реализации находилось 28 корпусов. Второе место занял ЮВАО (20% от общего объема предложения), третье место поделили между собой ЗАО и СЗАО, где реализуется по 12% от общего объема предложения. Экспозиция квартир в СЗАО выросла на 14% по сравнению с предыдущим кварталом за счет открытия продаж в ЖК «МИР Митино». В ЮАО, ЮВАО и ЗАО в течение отчетного периода предложение пополнилось за счет старта продаж в ЖК «Лучи», а также выхода в продажу новых корпусов в ЖК «Мещерский лес», ЖК SREDA и ЖК «Варшавское шоссе 141».

Доля предложения квартир в СВАО по итогам I квартала 2016 г. составила 9% от общего объема предложения (+2 п. п. к предыдущему кварталу). Рост объема предложения связан с открытием продаж квартир в новых корпусах мкр. «Северный» и МФК «Савеловский



ЖК «МИР Митино»

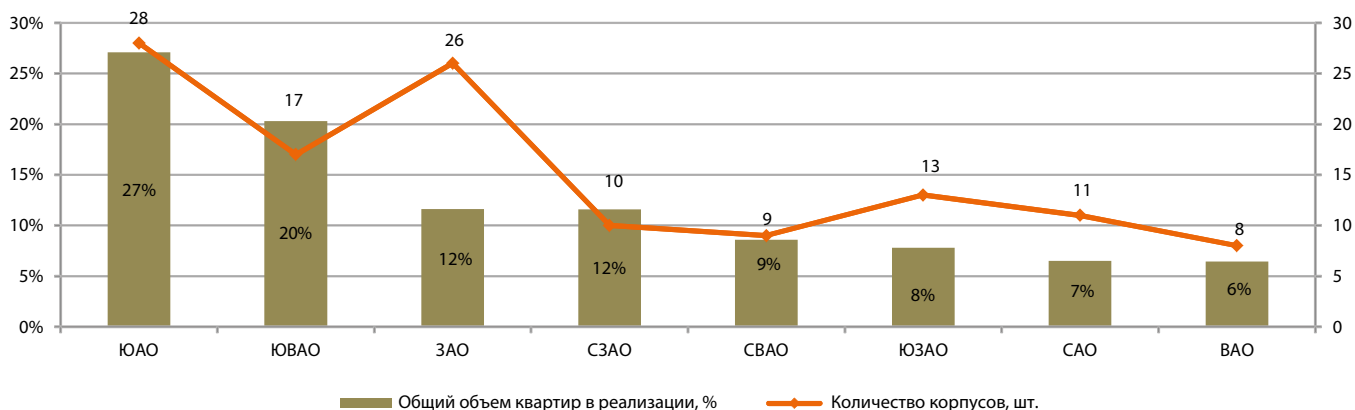
Сити». В ЮЗАО количество экспонируемых корпусов по сравнению с предыдущим кварталом выросло на 4 шт. и составило 13 шт. за счет поступления в продажу новых корпусов в ЖК «Эталон-Сити», которые получили название «Башни Токио».

В САО по итогам I квартала 2016 г. на реализации находилось 7% от об-

щего объема предложения квартир. Объем экспозиции увеличился на 1 п. п. к предыдущему кварталу за счет открытия продаж в ЖК «Летний сад». Замыкает рейтинг округов ВАО, где доля квартир в продаже составила 6% благодаря поступлению в продажу дополнительного пула квартир в рамках ЖК «Золотая Звезда».

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

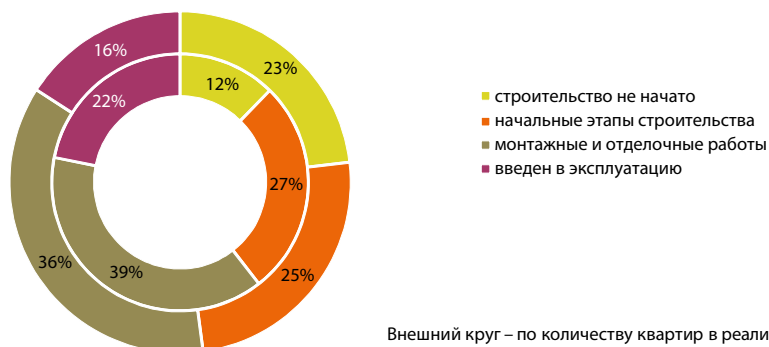
Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам I квартала 2016 г. на 10 п. п. вырос объем предложения квартир в корпусах, находящихся на стадии монтажных и отделочных работ (с 26 до 36%). Число самих корпусов выросло на 4 п. п., до 39% от общего количества корпусов в продаже. В то же время по сравнению с IV кварталом 2015 г. на 4 п. п. снизилось количество корпусов, строительство которых не начато, составив 12%. Предложение квартир в этих корпусах снизилось на 7 п. п. до 23% от общего объема квартир в продаже. Таким образом, по итогам I квартала 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают повышение строительной готовности новостроек массового сегмента.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

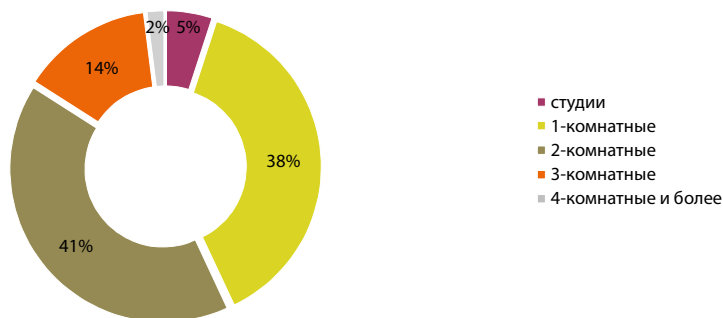


Внешний круг – по количеству квартир в реализации, %
Внутренний круг – по количеству корпусов в реализации, %

По итогам I квартала 2016 г. на первичном рынке массового жилья преобладали монолитные дома, где в реализации находилось 55% от общего объема квартир и 49% от общего количества корпусов в продаже. На монолитно-кирпичные дома приходилась практически треть (30%) от общего объема предложения квартир. Объекты компании ПИК, где первый нежилой этаж является монолитным, а жилые этажи возводятся по усовершенствованной технологии индустриального домостроения, по конструктиву рассматривались как панель. С их учетом панельное домостроение заняло 13% от общего объема квартир в продаже. В распределении предложения по типам квартир по итогам отчетного периода структура сохранилась неизменной по сравнению с IV кварталом 2015 г.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



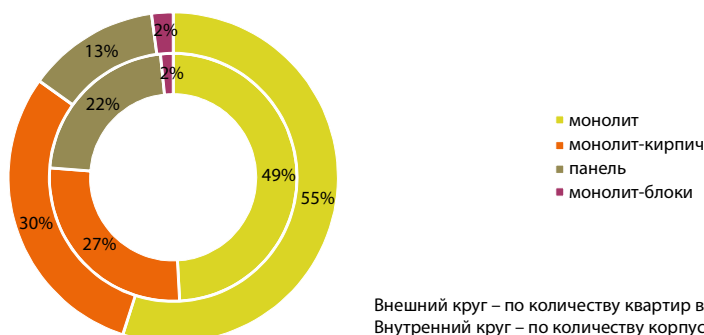
Значительное влияние на объем предложения на первичном рынке жилья может оказать законопроект, принятый Госдумой в первом чтении в феврале 2016 г., предусматривающий ответственность застройщиков перед дольщика-

ми при строительстве многоквартирных домов. С 1 марта 2016 г. размер собственного капитала застройщика должен составлять не менее 5% от рыночной стоимости квартир. В ином случае сумма собственных капиталов застройщика и собственных капиталов юридических лиц, заключивших договор поручительства с застройщиком, должна составлять не менее 1 млрд рублей. Помимо этого законопроект также устанавливает требование к застройщику о раскрытии информации, а также легализует право застройщика использовать средства дольщиков на строительство социальных объектов, которые будут переданы в государственную собственность.

Однако во втором чтении планируется внести поправки, касающиеся объема капитала застройщиков, а также будет уточнен вопрос об объектах социальной инфраструктуры.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТЕХНОЛОГИИ ДОМОСТРОЕНИЯ, %

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

Ценовая ситуация на рынке новостроек эконом- и комфорт-класса столицы по итогам I квартала 2016 г. оставалась стабильной. По сравнению с IV кварталом 2015 г. средняя стоимость квадратного метра в массовом сегменте снизилась на 1,2% до 144 608 руб. Средняя стоимость квадратного метра новостроек комфорт-класса показала аналогичную динамику, снизившись на 1,2% до 144 470 руб. В сегменте экономкласса средняя стоимость квадратного метра по итогам I квартала 2016 г. составила 148 577 руб. (+0,4% к предыдущему кварталу).

Снижение стоимости квадратного метра за счет старта новых проектов нивелировалось повышением строительной готовности объектов.

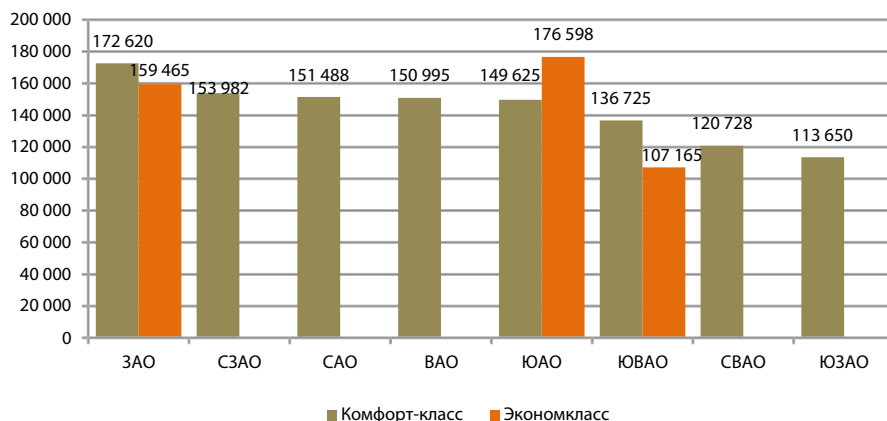


Рейтинг округов по средней стоимости квадратного метра жилья в комфорт-классе по итогам I квартала 2016 г., несмотря на снижение стоимости, по-прежнему возглавляет ЗАО, где данный показатель составил 172 620 руб. (-7% к предыдущему кварталу). В СЗАО, который находится на втором месте, средняя стоимость квадратного метра новостроек комфорт-класса снизилась до 153 982 руб. (-12,3% к предыдущему кварталу). Снижение в этих округах связано с поступлением в продажу таких проектов, как ЖК «Лучи» и ЖК «МИР Митино», а также нового корпуса в ЖК «Мещерский лес». Все эти проекты расположены за границей МКАД и поэтому характеризуются сравнительно низкой стоимостью квадратного метра.

В САО средняя стоимость квадратного метра по итогам отчетного периода составила 151 488 руб. (-6,4% к IV кварталу 2015 г.) благодаря открытию продаж в новом проекте компании «Эталон-Инвест» ЖК «Летний сад». В ВАО показатель средней стоимости по итогам I квартала 2016 г. составил 150 995 руб. (+4,1% к предыдущему кварталу). В ЮВАО (136 725 руб.) ценовая ситуация оставалась стабильной (-1,6% к предыдущему кварталу).

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Средняя стоимость квадратного метра в СВАО (120 728 руб.) по сравнению с IV кварталом 2015 г. выросла на 6,7%. В течение I квартала 2016 г. в данном округе началась реализация новых корпусов в МФК «Савеловский Сити» и мкр. «Северный». Снижения показателя не произошло, так как уровень цен в новых корпусах соответствовал уже сложившейся в округе ценовой конъюнктуре. Помимо этого повыси-

лась строительная готовность реализуемых в округе объектов.

Стоимость квартир комфорт-класса в ЮЗАО выросла на 13,7% по итогам отчетного периода до 113 650 руб. В течение I квартала 2016 г. продажи в этом округе открылись в 5 новых корпусах ЖК «Эталон-Сити». Рост показателя связан с тем, что уровень средней цены квадратного метра в новых корпусах был сопоставим с уже реализуемыми корпусами в рамках проекта. Повышение строительной готовности ЖК «Потапово Lite» также способствовало повышению средней стоимости квадратного метра в округе.

Наиболее бюджетные варианты квартир в массовом сегменте по итогам I квартала 2016 г. можно было приобрести в таких объектах, как мкр. «Северный», ЖК «Влюблено», ЖК «МИР Митино» и ЖК «Домашний». Минимальная стоимость квартиры варьировалась от 2,8 до 3,3 млн руб.

Новостройки экономкласса по итогам I квартала 2016 г. экспонировались лишь в 3 округах: ЗАО (159 465 руб.), ЮАО (176 598 руб.) и ЮВАО (107 165 руб.). В ЮВАО в течение отчетного периода были временно приостановлены продажи в ЖК «Кварталы 21/19». В результате общее количество проектов экономкласса в продаже снизилось до 3 шт.

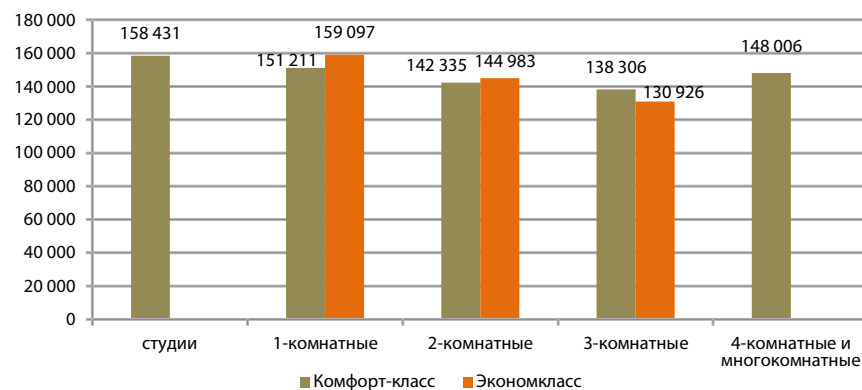
В распределении средней стоимости квартир в новостройках массового сегмента в зависимости от количества комнат как в комфорт-, так и в экономклассе консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают закономерность снижения средней стоимости квадратного метра при увеличении количества комнат от 1-комнатных до 3-комнатных квартир.

НАЗВАНИЕ ЖК	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
мкр. «Северный», СВАО	от 2 835 000	от 81 000
«Влюблено», ЮВАО	от 3 121 920	от 100 800
«МИР Митино», СЗАО	от 3 273 822	от 86 023
«Домашний», ЮВАО	от 3 281 793	от 88 786

НАЗВАНИЕ ЖК	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Мельников», ЮВАО	до 57 500 000	до 261 920
«Альбатрос», СЗАО	до 32 215 000	до 234 000
«Фили Град», ЗАО	до 29 211 000	до 247 000
«На Циолковского», СЗАО	до 26 292 200	до 330 006

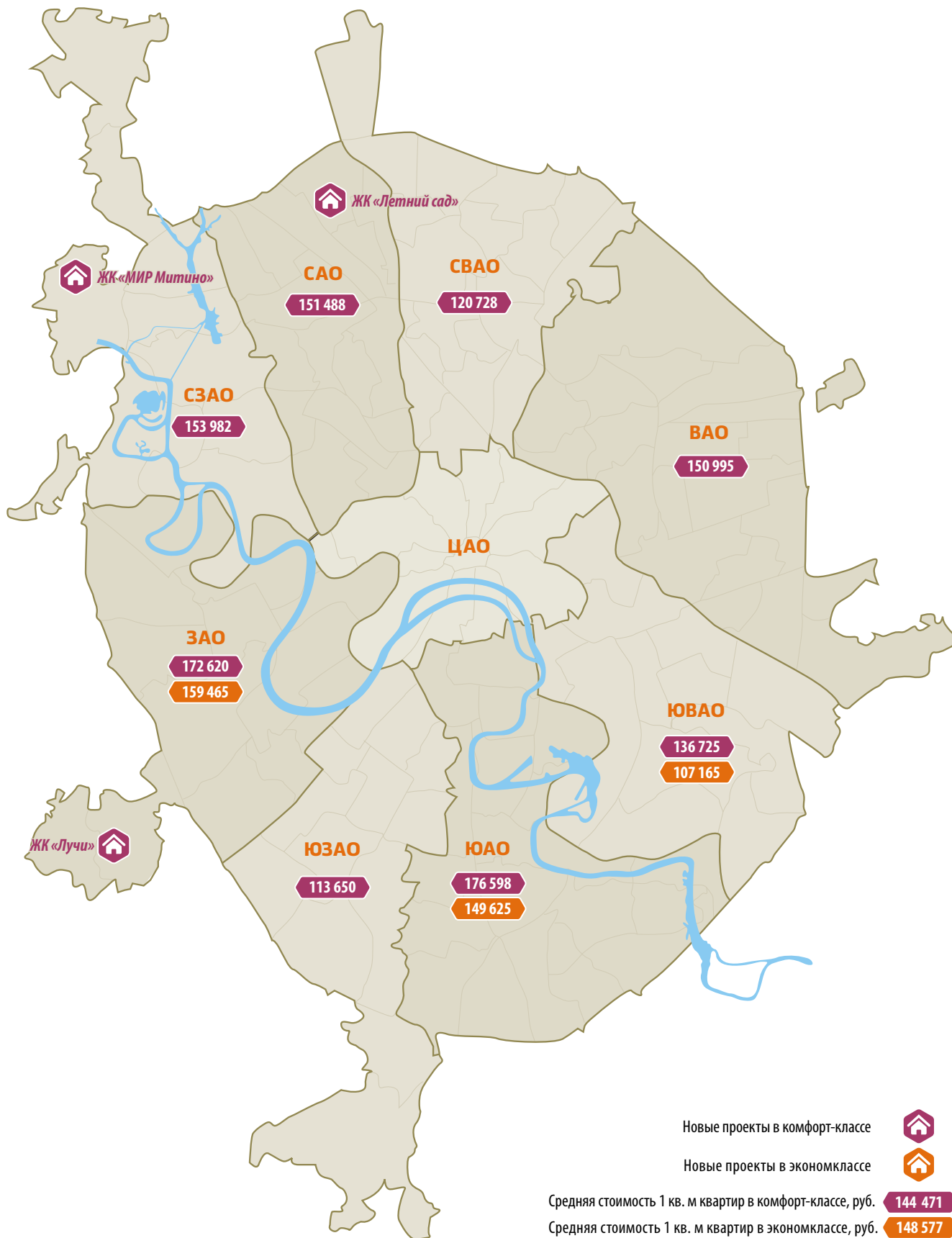
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР 1 КВ. М ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В I КВАРТАЛЕ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



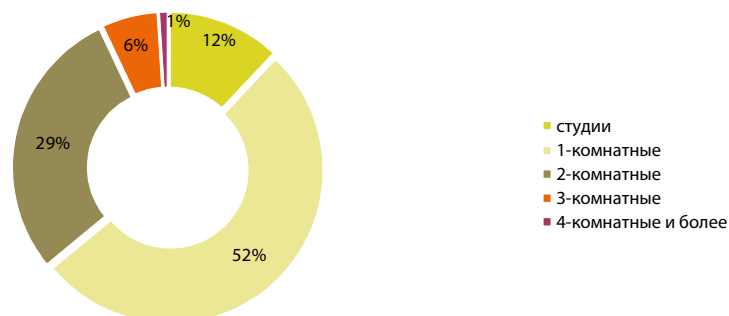
СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

Экономическая ситуация в стране в I квартале 2016 г. продолжала оставаться нестабильной по причине продолжающихся санкций и низкого уровня цен на нефтяном рынке. Волатильность основных макроэкономических показателей оказывала влияние на состояние рынка столичной недвижимости и формирование ожиданий его игроков. Тем не менее положение рынка массового жилья оставалось устойчивым благодаря ряду факторов. Одним из которых стала государственная программа льготной ипотеки, которая была продлена на весь 2016 г. По предварительным подсчетам, на программу будет выделено 16,5 млрд рублей. Основными потребителями субсидированных кредитов являются именно покупатели квартир в массовом сегменте жилья. Особенная активность спроса на рынке была отмечена в начале 2016 г., когда ожидалось возможное завершение программы господдержки. Также не стоит забывать об удержании ЦБ РФ ключевой ставки на уровне 11-11,5% с июня 2015 г.

Не последнюю роль играет и маркетинговая политика, проводимая застройщиками. По итогам I квартала 2016 г. застройщики предоставляли существенные скидки при покупке квартир комфорт- или экономкласса. Характеристики местоположения и масштабность новых проектов позволяют застройщикам формировать оптимальную ценовую политику, что особенно актуально в условиях кризисного спроса. Высокая социальная нагрузка проектов (детские сады, школы и поликлиники) выступает дополнительным фактором их востребованности. Также стоит отметить разнообра-

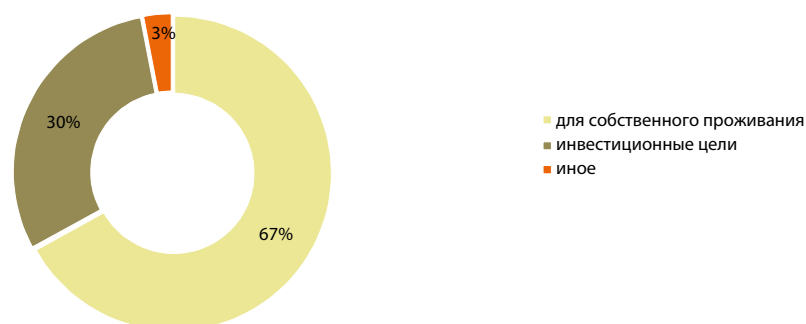
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



разие фасадных и планировочных решений как в монолитных, так и в панельных корпусах. Хорошая транспортная доступность обеспечивается за счет расположения около действующих или планируемых станций метрополитена.

Структура спроса по итогам отчетного периода не претерпела существенных изменений. Доля студий по сравнению

с предыдущим кварталом увеличилась на 1 п. п. и составила 12% от общего количества заявок. Более половины покупателей интересуются 1-комнатными квартирами: 52% от общего количества заявок (+2 п. п. к IV кварталу 2015 г.). Доли 2-комнатных и 3-комнатных квартир составили соответственно 29 и 6% от общего числа заявок. Доля 4-комнатных квартир не изменилась: 1% от общего количества заявок.

В распределении спроса на квартиры в зависимости от целей приобретения 67% занимают заявки на квартиры для собственного проживания. Около трети приходится на покупку квартир с инвестиционной целью: 30% от общего количества заявок. Квартиры для иных целей приобретаются в 3% случаев.

Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют, что в течение 2016 г. выход новых проектов в массовом сегменте продолжится и при условии сохранения поддержки со стороны государства рынок останется стабильным.



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «МИР МИТИНО»

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

Девелопер: Capital Group и ГВСУ «Центр»

Этажность: 11-25 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 25-148,7 м² / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: в рамках проекта общей жилой площадью 676 тыс. м² на участке 58,13 га предполагается возведение разноэтажных панельных домов, а также монолитных корпусов наряду с разнообразным набором инфраструктуры.



ЖК «ДОМАШНИЙ»

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

Девелопер: ПСН

Этажность: 6-32 этажей

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

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



ЖК «БЕРЕЗОВАЯ АЛЛЕЯ»

Адрес: г. Москва, СВАО, Останкинский, пересечение улиц Березовая аллея и Сельскохозяйственная, (м. «Ботанический сад»)

Девелопер: «Д-Инвест»

Этажность: 18 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 25-80 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: квартал «Березовая Аллея» состоит из 5 монолитно-кирпичных корпусов, в рамках строительства которых запланировано 2 173 апартаментов. Проектом предусмотрены разнообразные варианты планировочных решений: от студий до апартаментов с панорамным остеклением.



ЖК «ЛАЙНЕР»

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

Девелопер: «Интеко»

Этажность: 13-15 этажей

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

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



ЖК «ФИЛИ ГРАД»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 15-31 этажей

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

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

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО – 2018»

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

Девелопер: «ИФД КапиталЪ»

Этажность: 13-19 этажей

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

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



ЖК «ЯСНЫЙ»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 15-19 этажей

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

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



ЖК «МАЯК»

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

Девелопер: «Маяк»

Этажность: 17-29 этажей

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

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



ЖК «ДОНСКОЙ ОЛИМП»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Серпуховский Вал ул., вл. 19 (м. «Шаболовская», м. «Ленинский проспект», м. «Тульская»)

Девелопер: «ЛСР. Недвижимость - Москва»

Этажность: 8-18 этажей

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

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



МФК «ВОДНЫЙ»

Адрес: г. Москва, САО, Кронштадтский бульвар (м. «Водный стадион»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 26 этажей

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

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

bnMAP.ru

Ваш личный аналитик, который предоставит оперативную и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и поможет принять **правильное решение**.

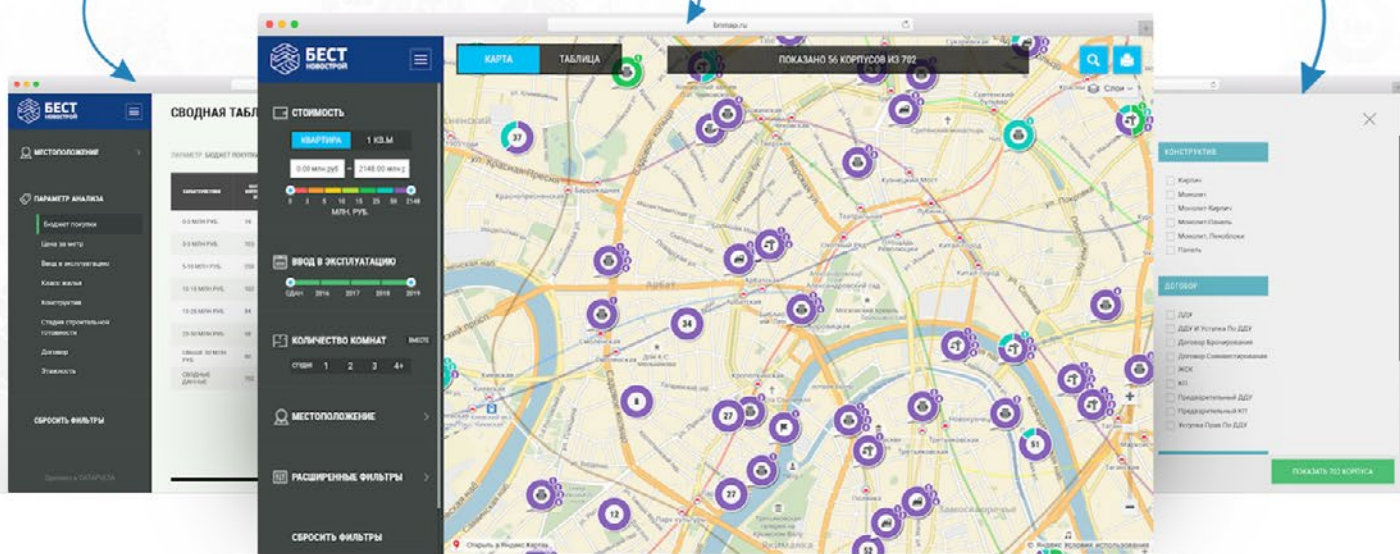
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

Подбор и сравнение проектов на карте

БОЛЕЕ 600 КОРПУСОВ В ГРАНИЦАХ МОСКВЫ И НОВОЙ МОСКВЫ

Автоматический анализ рынка

Широкие возможности фильтрации



Интерфейс системы позволяет оперативно получить доступ к картографическому, табличному и аналитическому материалам, **экономит Ваше время**, позволяя сосредоточиться на детальном анализе проектов.



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

Антуан де Сент-Экзюпери

(495) 241-66-88

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU