БЕСТ НОВОСТРОЙ

ПОДГОТОВЛЕНО:
ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА

ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ

III КВАРТАЛ 2016 Г.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

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

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

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

УСЛУГИ КОМПАНИИ

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

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

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

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

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

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

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

БЕСТ НОВОСТРОЙ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

ИТОГИ III КВАРТАЛА 2016 Г.

25 ПРОЕКТОВ:

22 / 3

КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

814 810 руб. (-7%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

447 550 руб. (-2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

238 770 руб. (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

146 050 руб. (+2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

131 960 руб. (-9%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

644 030 руб. (-2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

244 740 руб. (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

142 190 руб. (-4%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

116 160 руб. (-5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

91 960 руб. (-1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

104 210 руб. (-10%)*

** - РОСТ/СНИЖЕНИЕ КО II КВАРТАЛУ 2016 Г.*

За 9 месяцев 2016 г. на рынок недвижимости Московского региона вышло 53 новых проекта, что сравнимо с аналогичным периодом прошлого года. Надо отметить, что на долю комплексов, к реализации в которых предлагаются квартиры, приходится 75% от общего количества новых проектов. Что касается III квартала 2016 г., то в течение рассматриваемого периода рынок пополнился 25 новыми проектами, что почти в 2 раза больше, чем кварталом ранее.

Таким образом, в 2016 г. продолжается тенденция активного выхода на рынок новых проектов, несмотря на нестабильную экономическую ситуацию в стране. Надо отметить, что возрастающий уровень конкуренции на рынке не позволяет застройщикам активно поднимать цены, при этом качество новых проектов ощутимо растет.

На фоне качественных преобразований общего объема предложения на первичном рынке г. Москвы в отдельных сегментах отмечена достаточно существенная коррекция уровня ценообразования. Например, в элитном классе жилой недвижимости цены в отчетном периоде снизились на 7% в сравнении с прошлым кварталом за счет выхода нового проекта по привлекательным ценам на старте продаж. При этом в формате апартаментов снижение было менее существенное за счет увеличения стадии строительной готовности ряда объектов. Также наиболее заметные изменения коснулись экономкласса, где в продажу поступил дополнительный объем экспозиции в проектах с наиболее доступным бюджетом покупки.

Рынок недвижимости Новой Москвы в последнее время активно развивался за счет появления новых корпусов в масштабных проектах, находящихся на реализации, и только в III квартале 2016 г. вышло сразу 5 новых жилых комплексов. Надо отметить, что все они представляют собой проекты комплексной многоэтажной застройки комфорт-класса.

В III квартале 2016 г., несмотря на сезон традиционно низкой активности спроса, отмечено некоторое увеличение объема продаж не только в отдельных наиболее знаковых проектах, но и по рынку в целом. Причиной тому послужила гибкая политика застройщиков в отношении действующих скидок и акций, а также существующие меры поддержки платежеспособного спроса со стороны государства. С этой точки зрения важным фактором остается льготная ипотека, которую было решено продлить до конца 2016 г., а также очередное снижение ключевой ставки до 10%. Важным событием для дальнейшего развития сегмента апартаментов стало принятие Мосгордумой законопроекта о снижении налоговой ставки на апартаменты (нежилые помещения) с 2% до 0,5% для физических лиц, что существенно снизит затраты на их содержание и повысит привлекательность данного формата.

Таким образом, столичный рынок недвижимости и в сложившихся непростых условиях остается жизнеспособным. Особенно это актуально для наиболее востребованных у покупателей сегментов рынка жилья комфорт- и бизнес-класса.

Москва. В III квартале 2016 г. рынок недвижимости г. Москвы пополнился 20 новыми проектами, при этом лишь 3 из них – апартаментные комплексы. Таким образом, общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 29 750 шт., а апартаментов – порядка 7 700 шт. Надо отметить, что совокупное количество квартир на экспозиции по итогам 9 месяцев 2016 г. более чем в 1,5 раза превысило аналогичный показатель прошлого года, при этом объем предложения апартаментов практически не изменился.

Новая Москва. По итогам III квартала 2016 г. рынок жилья Новой Москвы пополнился не только за счет выхода новых жилых комплексов, но и новых корпусов в уже реализующихся проектах. Важно отметить, что за счет вымывания значительного объема предложения общая экспозиция квартир изменилась несущественно и составила порядка 7 300 шт. или 405 тыс. кв. м.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2016 г. на рынке жилья Московского региона активность платежеспособного спроса сохранится. Кроме того, при условии старта продаж в запланированных к выходу проектах, конкуренция увеличится и средний уровень ценообразования продолжит свою коррекцию.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам III квартала 2016 г. на рынке новостроек комфорт- и экономкласса экспонировалось 17 500 квартир общей площадью около 1 млн кв. м (+9,4% по сравнению со II кварталом 2016 г.). В течение отчетного периода рынок пополнился 6 новыми проектами комфорт-класса и 19 корпусами в рамках уже реализуемых проектов на рынке. Общее количество корпусов на реализации достигло 170 шт. в рамках 52 проектов.

Ценовая конъюнктура на первичном рынке массового жилья по итогам III квартала 2016 г. оставалась стабильной: 144 954 руб. (с изменением к предыдущему кварталу 1,1%). Показатель средней стоимости квадратного метра в сегменте комфорт-класса продемонстрировал умеренный рост: 146 053 руб. (+1,9 % ко II кварталу 2016 г.). Средняя цена квадратного метра квартир экономкласса по итогам отчетного периода составила 131 955 руб. Снижение на 8,5% к предыдущему кварталу обусловлено поступлением в продажу в этом сегменте значительного объема квартир по привлекательной цене.

Значимым событием, которое имеет непосредственное отношение к рынку недвижимости столицы, стал запуск в сентябре 2016 г. первого этапа Московского центрального кольца (МЦК): из запланированной 31 станции начали функционировать 14. МЦК выступит связующим звеном между метрополитеном и пригородными поездами, а также улучшит транспортную доступность части жилых комплексов, в том числе расположенных на территории промышленных зон. Помимо этого стоит упомянуть корректировки в ФЗ-214*, касающиеся создания компенсационного фонда долевого строительства для решения проблемы обманутых дольщиков. Таким образом, государство стремится предоставить как можно больше гарантий покупателям первичной недвижимости.

Уровень покупательской активности по-прежнему остается показателем жизнеспособности рынка. Стоит отметить, что летние месяцы III квартала 2016 г. отличались повышенным уровнем спроса. Так, число заключенных ДДУ выросло практически на 70% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г., число ипотечных сделок увеличилось более чем вдвое. В настоящее время разнообразные маркетинговые акции вкупе с льготным ипотечным кредитованием, которое было решено продлить до конца 2016 г., являются основными локомотивами рынка массового жилья. Вместе с тем покупатели избирательны в выборе жилья, предпочтение отдается проектам с качественной концепцией, продуманными планировками, удобным месторасположением.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2016 г. сегмент массового жилья будет находиться в стабильном состоянии. Колебания среднего уровня цен не будут иметь ощутимых последствий для спроса.

ЖК «Дом в Кузьминках»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

В течение III квартала 2016 г. в сегменте новостроек комфорт-класса продажи открылись в 6 новых проектах. Застройщиком ЖК «Дом на Войковской» (САО) выступает компания MODO Group, для которой это первый проект на столичном рынке, ранее компания занималась региональными проектами. Общая площадь объекта, который представляет собой точечную застройку, составит порядка 7 000 кв. м, ввод в эксплуатацию намечен на II квартал 2018 г.

Общая площадь ЖК «Пикассо» (ЗАО) от компании «Мангазея Девелопмент» составит более 50 000 кв. м. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2017 г. В этом же году рядом с объектом будет открыта станция метро «Очаково». В отчетном периоде компания «Лидер Инвест» вывела в продажу сразу 2 проекта комфорт-класса: ЖК «Дом в Кузьминках» (ЮВАО) и ЖК «Дом на Сходненской» (СЗАО). Оба проекта точечной застройки будут сданы в IV квартале 2017 г.

В III квартале 2016 г. открылись продажи жилых комплексов комфорт-класса в ЦАО, где до этих пор проекты такого класса не экспонировались. КП УГС вывела на рынок 2 жилых комплекса – «Пресненский Вал, 14» и «Дом на Нижегородской». Помимо расположения отличительной особенностью проектов является продажа квартир в уже построенных домах по договору купли-продажи и то, что готовое жилье можно приобрести исключительно через систему электронных торгов.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Дом в Кузьминках»	Комфорт	«Лидер Инвест»	III квартал 2016 г.
«Дом на Войковской»	Комфорт	MODO Group	III квартал 2016 г.
«Дом на Нижегородской»	Комфорт	КП УГС	III квартал 2016 г.
«Дом на Сходненской»	Комфорт	«Лидер Инвест»	III квартал 2016 г.
«Пикассо»	Комфорт	«Мангазея Девелопмент»	III квартал 2016 г.
«Пресненский Вал, 14»	Комфорт	КП УГС	III квартал 2016 г.

*ФЗ №214: «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

По итогам III квартала 2016 г. в лидеры рейтинга столичных округов вышел ЮВАО, который в предыдущем квартале находился на 2-м месте. За счет поступления в продажу нового объема квартир в ЖК «Кварталы 21/19», ЖК «Домашний», открытия продаж в новом ЖК «Дом в Кузьминках» общее количество корпусов выросло практически вдвое и составило 32 шт. В результате доля ЮВАО возросла на 7 п. п. ко II кварталу 2016 г. и составила 24% от общего объема предложения.

В занимающем 2-е место ЮАО экспонировалось 35 корпусов комфорт- и экономкласса, на долю которых пришлось 18% от общего объема предложения. Доля квартир на реализации в ЗАО по итогам отчетного квартала практически не претерпела изменений и составила 15% от общего объема предложения. Общее количество корпусов в округе выросло до 36 шт. благодаря поступлению в продажу ЖК «Пикассо» и нового корпуса в МФК «Фили Град».

ЖК «Пикассо»

Благодаря снижению экспонируемых объемов квартир в ЖК «Эталон Сити» и ЖК «Столичные поляны» доля ЮЗАО снизилась на 3 п. п. к предыдущему периоду и составила 11% от общего объема предложения. В САО в продажу поступил новый корпус с квартирами в МФК «Водный», а также новый ЖК «Дом на Войковской». В результате доля округа в общем объеме предложения составила 7% (+2 п. п. по сравнению со II кварталом 2016 г.), а количество корпусов в продаже достигло 13 шт. В связи с открытием продаж в объектах КП УГС рейтинг округов пополнился ЦАО (1% от общего объема квартир), который занял последнее место.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

По итогам III квартала 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают повышение строительной готовности корпусов на первичном рынке массового жилья. Так, объем квартир в корпусах, где строительство не начато, по сравнению с предыдущим кварталом сократился на 22 п. п. до 9% от общего объема квартир на реализации. В то же время увеличились доли квартир в корпусах на стадии монтажных и отделочных работ: с 22% во II квартале 2016 г. до 33% по итогам отчетного периода. Доля корпусов выросла на 15 п. п. и составила 46% от общего количества корпусов в продаже.

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, %.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

Структура предложения квартир в новостройках комфорт- и экономкласса по итогам отчетного периода осталась практически неизменной по сравнению с предыдущим кварталом. Основной объем первичного предложения распределен между 1-комнатными и 2-комнатными квартирами: 42% и 40% от общего количества квартир в продаже соответственно. Доля 3-комнатных квартир составила 13% от общего объема экспозиции. Студии продолжают удерживать долю предложения, равную 4%.

Стоит отметить, что по сравнению с итогами I полугодия 2016 г. количество проектов, в рамках которых застройщики реализуют студии, увеличилось на 31% и составило 16 шт. Таким образом, квартиры минимальных площадей продолжают удерживать свои позиции не только как жилой формат, но и в качестве выгодного инструмента для инвестирования.

Среди тенденций рынка первичной недвижимости комфорт- и экономкласса стоит отметить постепенный переход застройщиков с ЖСК на ДДУ, что способствует большей прозрачности рынка жилья. Толчком для развития данной тенденции стало вступление в силу с 1 октября 2015 г. правок в ФЗ-214, согласно которым ЖСК, не имеют право строить больше 1 дома. По итогам III квартала 2015 г. доли квартир, реализуемых по ДДУ и ЖСК были практически равны: 39% и 34% соответственно.

По итогам отчетного периода по сравнению с III кварталом 2015 г. доля квартир, реализуемых по ЖСК, снизилась более чем вдвое, составив 15% от общего количества квартир в продаже. Среди объектов, перешедших за истекшее время на ДДУ, можно упомянуть ЖК «Петр I», ЖК «Мещерский лес», ЖК «Ельнинская 14Б». В настоящее время основным договором на рынке массового жилья является ДДУ: 70% от общего количества квартир в продаже.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ЗАКЛЮЧАЕМОГО ДОГОВОРА 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

Средняя цена квадратного метра на квартиры комфорт-класса по итогам отчетного периода была зафиксирована на уровне 144 738 руб. (+1% ко II кварталу 2016 г.). Средняя цена квадратного метра на квартиры экономкласса снизилась на 8,5% до 131 955 руб. Такое ощутимое снижение связано с поступлением в продажу значительного объема квартир в ЖК «Некрасовка», в ценообразовании которого учтены особенности локации (объект расположен за МКАД) и характеристики проекта. Однако в связи с низкой долей экономкласса на рынке общий показатель средней цены квадратного метра в массовом сегменте оставался стабильным: 143 740 руб. (изменение составило менее 1%).

МФК «Водный»

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

По итогам III квартала 2016 г. показатели средней стоимости квадратного метра квартир комфорт- и экономкласса в разрезе округов демонстрировали в основном положительную динамику. С начала 2016 г. 1-е место рейтинга по стоимости квадратного метра квартир комфорт-класса удерживал ЗАО. По итогам III квартала 2016 г. на фоне выхода новых проектов КП УГС лидерство перешло к ЦАО: 225 674 руб. за кв. м.

В занявшем 2-е место ЗАО средняя цена квадратного метра составила 170 814 руб. (+4% ко II кварталу 2016 г.). Рост стоимости показателя консультанты компании «БЕСТ-Новострой» связывают с повышением строительной готовности жилых комплексов округа.

Средняя стоимость квадратного метра в ВАО составила 168 760 руб. (+10% к предыдущему кварталу). Столь значительное увеличение обусловлено исключением из реализуемых объектов округа ЖК «Терлецкий парк», в котором были приостановлены продажи: экспозиция жилого комплекса составляла 23% от общего предложения квартир в округе. В САО, СЗАО и ЮВАО по итогам III квартала 2016 г. был зафиксирован умеренный рост средней стоимости квадратного метра квартир комфорт-класса в диапазоне 1,8-2,2%. Причиной роста стало поступление в продажу значительного объема квартир в новых корпусах на стадии монтажных работ, открытие продаж в корпусах с отделкой, а также плановое повышение цен, приуроченное к началу осеннего сезона. Ценовая конъюнктура СВАО и ЮЗАО по итогам отчетного периода оставалась стабильной. Снижение стоимости квадратного метра квартир комфорт-класса зафиксировано только в ЮАО: 150 063 руб. (-2,7% к предыдущему кварталу). Причиной стало поступление в продажу 2 новых корпусов в ЖК «Варшавское шоссе 141», помимо этого произошли изменения в экспонируемых объемах других объектов.

В течение отчетного периода произошло увеличение минимальных бюджетов покупки квартир комфорт-класса по сравнению со II кварталом 2016 г. Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» видят причину в повышении строительной готовности реализуемых объектов.

В сегменте экономкласса по-прежнему в продаже находились 4 проекта, расположенные в ЗАО, ЮАО и ЮВАО. Снижение средней стоимости квадратного метра в ЮВАО на 5,8%, до 125 285 руб., ко II кварталу 2016 г. произошло за счет поступления в продажу значительного количества новых корпусов по цене ниже среднерыночной по округу. Повышение среднего показателя по ЗАО до 165 460 руб. (+2,7% к предыдущему кварталу) связано с увеличением количества 1-комнатных квартир в ЖК «Мичурино -Запад», для которых характерна более высокая цена квадратного метра. В самом дорогом ЮАО ситуация оставалась стабильной: 176 148 руб. по итогам III квартала 2016 г.

Отличительной особенностью распределения средней стоимости квартир комфорт-класса в зависимости от количества комнат по итогам III квартала 2016 г. стала идентичность показателей для студий (149 276 руб.) и 1-комнатных квартир (149 600 руб.). Помимо этого в комфорт-классе наблюдается повышение стоимости квадратного метра по мере увеличения комнатности, тогда как в экономклассе обратная ситуация.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

НАЗВАНИЕ ЖК	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
Мкр. «Северный», СВАО	от 2 743 000	от 88 183
«Столичные поляны», ЮЗАО	от 3 136 000	от 101 003
«Домашний», ЮВАО	от 3 175 037	от 95 000
«Мещерский лес», ЗАО	от 3 440 970	от 88 900

НАЗВАНИЕ ЖК	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Мельников», ЮВАО	до 65 272 500	до 234 000
«Фили Град», ЗАО	до 62 638 000	до 320 000
«Альбатрос», СЗАО	до 33 911 195	до 282 293
«На Циолковского», СЗАО	до 26 292 200	до 234 650

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР 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 исходя из минимального стартового для аукциона уровня цен.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

На фоне продления санкций и общих неблагоприятных явлений в экономике в течение III квартала 2016 г. наблюдалась умеренная стабилизация курса рубля и цен на нефть. В сентябре ЦБ РФ принял решение об очередном снижении ключевой ставки еще на полпункта, до 10%.

Стоит отметить, что отчетный период приходится на летний сезон традиционно невысоких продаж. Однако в июле-августе 2016 г. был зафиксирован рост числа сделок по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. Не в последнюю очередь потому, что застройщики проявляли повышенное внимание проведению акций и предоставление скидок носило регулярный характер. Средний размер скидки в летние месяцы достигал 5-7%. В июле 2016 г. второй год подряд проводилась знаковая для рынка недвижимости акция Black Friday Real Estate, в которой приняли участие почти 50 компаний Москвы и Подмосковья. В рамках мероприятия застройщики предлагали значительные дисконты на квартиры, апартаменты, земельные участки, коттеджи, а также машиноместа и коммерческие помещения.

Важным фактором поддержки платежеспособного спроса остается льготная ипотека, которую было решено продлить до конца 2016 г. Таким образом, столичный рынок недвижимости комфорт- и экономкласса и в сложившихся непростых условиях остается жизнеспособным.

По итогам III квартала 2016 г. структура спроса практически не изменилась: в приобретении студии или 1-комнатной квартиры заинтересованы порядка 60% покупателей. Треть заявок приходится на 2-комнатные лоты. Квартиры с 3 и более комнатами востребованы в 7% случаев.

В распределении спроса на квартиры в зависимости от целей приобретения для собственного проживания готовы купить 63% покупателей, с инвестиционной целью – 32% покупателей.

В качестве знакового события стоит выделить запуск Московского центрального кольца (МЦК), состоявшийся в сентябре 2016 г. МЦК значительно повысит уровень транспортного сообщения на всей территории столицы: 17 станций из 31 будут соединены с метро, еще 10 будут сообщаться с пригородными поездами.

Также стоит уделить внимание новой редакции ФЗ-214, в рамках которой планируется создание компенсационного фонда долевого строительства, который начнет работу с 1 января 2017 г. Формирование новой структуры будет происходить за счет средств, которые застройщики отчисляют в страховые компании: сейчас это около 1% от суммы каждого ДДУ. Размер фонда, средства которого в первую очередь планируется направить на завершение долгостроев, оценивается в 30-35 млрд рублей ежегодно. Фонд выступит в качестве еще одного инструмента, призванного минимизировать риски при покупке квартиры.

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»

ЖК «Домашний»

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ

ЖК «МИР МИТИНО»

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

Девелопер: Capital Group и ГВСУ «Центр»

Этажность: 11–25 этажей

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

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

ЖК «ДОМАШНИЙ»

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

Девелопер: ПСН

Этажность: 6–32 этажа

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

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

ЖК «БЕРЕЗОВАЯ АЛЛЕЯ»

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

Девелопер: Д-Инвест

Этажность: 18 этажей

Площадь апартаментов / количество комнат: 25–80 кв. м / студии, 1, 2, 3

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

ЖК «ЛАЙНЕР»

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

Девелопер: «Интеко»

Этажность: 13–15 этажей

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

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

ЖК «ПРАЙМ ТАЙМ»

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

Девелопер: «Атлантик»

Этажность: 15 этажей

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

Описание проекта: монолитный дом с подземным паркингом расположен в глубине современной застройки Ходынского поля, при этом собственная придомовая территория комплекса занимает более гектара. Широкая линейка квартир предусматривает наличие евроформатов, все квартиры в комплексе предлагаются под чистовую отделку.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ

ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018»

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

Девелопер: «ИФД КапиталЪ»

Этажность: 13–19 этажей

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

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

ЖК «ЯСНЫЙ»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 15–19 этажей

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

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

ЖК «МАЯК»

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

Девелопер: «Маяк»

Этажность: 17–29 этажей

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

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

ЖК «ФИЛИ ГРАД»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 15–31 этажей

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

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

МФК «ВОДНЫЙ»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 26 этажей

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

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

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ

ЖК SREDA

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

Девелопер: ПСН

Этажность: 5 – 25 этажей

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

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

ЖК «ЛАЙМ»

Адрес: г. Москва, СВАО, ул. Староалексеевская, вл. 5 (м. ВДНХ, м. Алексеевская)

Девелопер: «Высота»

Этажность: 24 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 41 – 166 кв. м / 1, 2, 3, 4

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

ЖК «ПОЗИТИВ»

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

Девелопер: Capital Group / ГВСУ

Этажность: 16 – 25 этажей

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

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

ЖК «НОВОКРАСКОВО»

Адрес: МО, Люберецкий район, г. п. Красково, Егорьевское шоссе, д.1 (ж/д ст. Красково, м. Котельники, м. Жулебино, м. Лермонтовский проспект)

Девелопер: «Тройка РЭД»

Этажность: 7 – 17 этажей

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

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

ЖК «ЭКО-ВИДНОЕ 2.0»

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

Девелопер: MR Group

Этажность: 9 – 17 этажей

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

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

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ГЕОИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ BNMAP

МОЩНЫЙ ИНСТРУМЕНТ МОНИТОРИНГА И АНАЛИЗА

удобный подбор по карте

подробные параметры выбора

аналитические таблицы

СИСТЕМА **BNMAP**

BNMAP 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

BNMAP – 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

BNMAP 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.

АВТОМАТИЗИРОВАННЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА

В интеллектуальной среде **BNMAP** 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.

http://bnmap.ru | http://best-novostroy.ru | **(495) 241-66-88**

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
- BNMAP

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

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

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