



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭЛИТНОГО КЛАССА

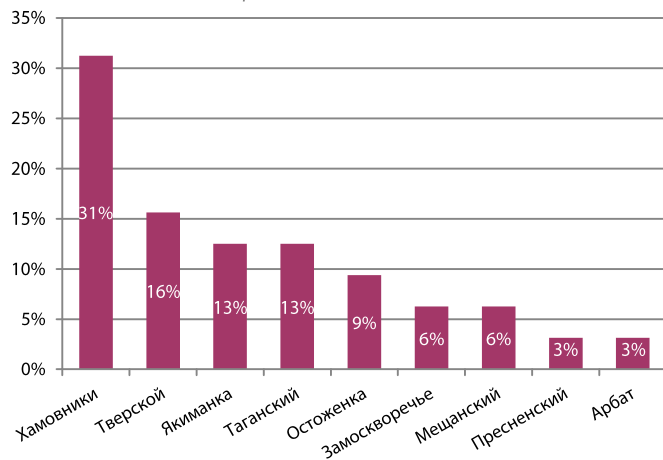
Предложение на первичном рынке жилья элитного класса в г. Москве по итогам августа 2015 г. представлено 53 корпусами в рамках реализации 31 проекта.

В распределении по округам лидирующие позиции по итогам августа 2015 г. традиционно занимает район Хамовники, на долю которого приходится 31% от общего объема предложения по корпусам. Следует отметить, что именно здесь преимущественно сконцентрированы объекты квартальной застройки (например, ЖК «Садовые кварталы» и «Литератор»), в то время как для элитного сегмента в целом в большей степени характерна точечная застройка. В Тверском районе г. Москвы сконцентрировано 16% предложения по корпусам, реализуемого в рамках 5 жилых комплексов элитного класса. Доля Таганского района и Якиманки составляет по 13% от общего объема предложения по корпусам соответственно. Наименьшая доля предложения приходится на Пресненский район и Арбат, здесь в реализации на первичном рынке элитного жилья находится по одному жилому комплексу.

Замедление активности рынка началось еще с конца I квартала 2015 г., с этого периода отмечается планомерная тенденция к снижению объемов спроса. На протяжении этого периода на низком уровне находилась и активность застройщиков, за последние 2 месяца на рынок не вышло ни одного нового проекта. Этому способствует и нестабильная экономическая ситуация в стране, и определенный фактор сезонного затишья в летние месяцы. Тем не менее, консультанты «БЕСТ-Новострой» к осени ожидают некоторое оживление, связанное с выходом новых проектов, старт реализации которых был перенесен или отложен на более поздний срок.

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

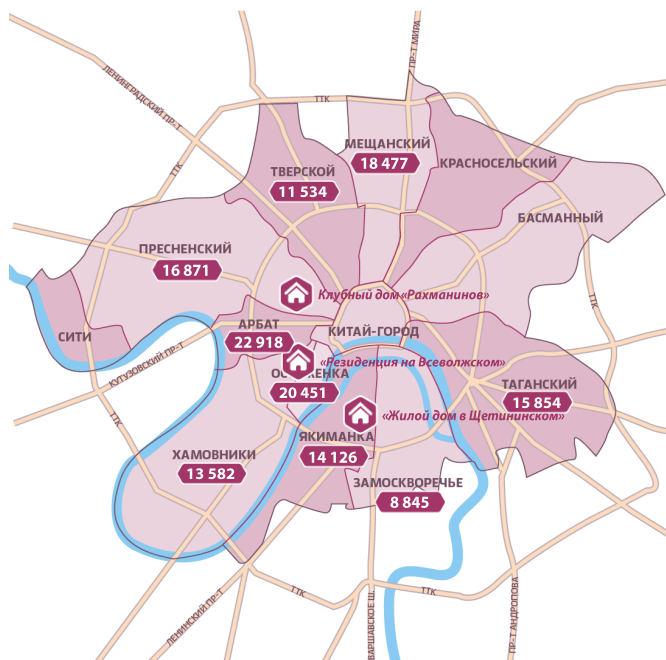
Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЖК «Садовые кварталы»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭЛИТНОГО КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО РАЙОНАМ ЦАО Г. МОСКВЫ, АВГУСТ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в элитном классе

Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, \$ 14 286

| НАЗВАНИЕ ЖК | МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | ДЕВЕЛОПЕР | НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ |
|---------------------------------|--|------------------|-------------------|
| ЖК «Резиденция на Всеволожском» | Хамовники, Всеволожский пер., вл. 5 | «Лидер-Инвест» | июнь 2015 г. |
| ЖК «Рахманинов» | Пресненский, Малый Кисловский пер., д. 3, стр. 1 | «КМ Девелопмент» | февраль 2015 г. |
| ЖК «Жилой дом в Щетининском» | Якиманка, Щетининский пер., 4/2, 3 | Forum properties | январь 2015 г.* |

ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭЛИТНОГО КЛАССА

По итогам августа 2015 г. средняя цена квадратного метра квартир в новостройках элитного класса составила \$14 286. Важно отметить, что в августе вновь были отмечены серьезные колебания на валютном рынке, в результате которых ослабление рубля за последние 2 месяца составило около 20%. В условиях текущего кризиса на рынке жилья произошли достаточно ощутимые изменения общей структуры предложения. Во-первых, наметилось увеличение доли квартир в домах на более ранних этапах строительной готовности, вызванное необходимостью привлечения источников финансирования застройщиками. Во-вторых, упрощение схем перевода юридического статуса апартаментов в жилье, которое является уже повсеместной тенденцией, стало актуально и для элитного класса.

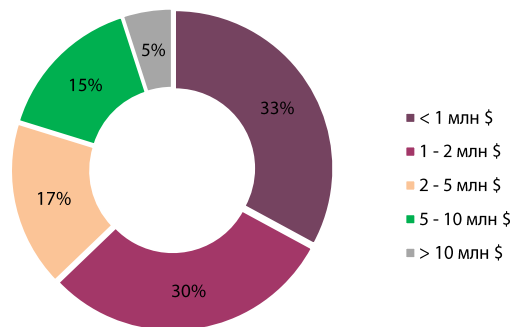
Так, например, одним из ожидаемых событий предстоящей осени может стать перевод апартаментов в составе комплекса «Резиденция МОНЭ» в квартиры. Отметим, что строящийся апартаментный комплекс расположен в Пресненском районе ЦАО, характеризующемся явным недостатком элитных жилых объектов, при этом отличающимся высоким



| НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ | МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М | МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$ |
|---------------------------------------|--|--|
| Knightsbridge Private Park, Хамовники | до 41 000 | до 16 500 000 |
| «Кленовый Дом», Остоженка | до 21 000 | до 11 000 000 |
| «Остоженка Парк Палас», Остоженка | до 25 000 | до 8 105 000 |

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭЛИТНОГО КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ БЮДЖЕТА ПОКУПКИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



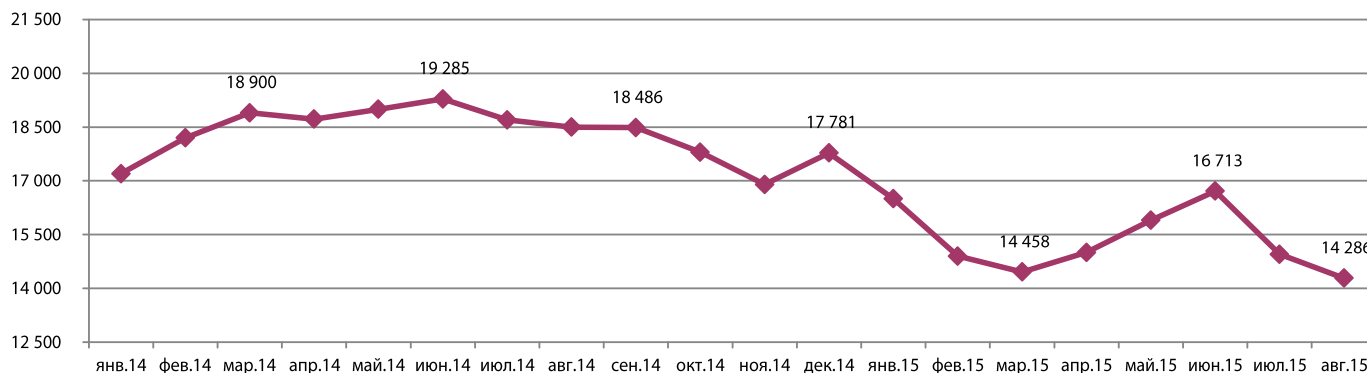
уровнем обеспеченности социальной и культурно-досуговой инфраструктурой. Кроме того, Пресненский район относится к числу востребованных районов ЦАО с точки зрения комфорта и статусности среды проживания. Стоит также отметить, что строительство комплекса находится на завершающей стадии монтажных работ и отделки фасада и планируется к вводу в эксплуатацию уже в I квартале 2016 г.

Другой тенденцией на фоне спада спроса и активности элитного рынка жилья в целом стало сокращение среднего долларового бюджета покупки. Все больше сделок сейчас заключаются в бюджете до \$1,5 млн. В условиях серьезных валютных колебаний вполне понятен интерес покупателей к рублевым проектам, ведь при нестабильности курса долларовые проекты становятся непомерно переоцененными. Те застройщики, которые вовремя перевелись в рублевый прайс, повысили привлекательность своих проектов для покупателей, имеющих сбережения в долларах, целью которых было приобретение квартиры с максимальной выгодой.

| НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ | МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М | МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$ |
|-------------------------------------|---|---|
| «Садовые кварталы» 2 оч., Хамовники | от 6 010 | от 420 000 |
| Wine House, Замоскворечье | от 5 921 | от 448 174 |
| «Лесной дом», Тверской | от 4 619 | от 464 662 |

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК ЭЛИТНОГО КЛАССА Г. МОСКВЫ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК KNIGHTSBRIDGE PRIVATE PARK

Адрес: г. Москва, ЦАО, ул. Кооперативная, вл. 14/19, вл. 16 (Хамовники)

Девелопер: «Реставрация-Н»

Этажность: 2-5-7 этажей

Площадь квартир: 192 – 504 кв. м

Описание проекта: элитный жилой квартал расположен в центре г. Москвы, в роскошном частном парке площадью 3 га, на территории которого разместились четыре особняка с элитными квартирами, а также высококачественная сопутствующая инфраструктура.



ЖК «ПОЛЯНКА, 44»

Адрес: г. Москва, ЦАО, ул. Большая Полянка, д. 44 (Якиманка)

Девелопер: ПСН

Этажность: 4-7 этажей

Площадь квартир: 48 – 243 кв. м

Описание проекта: новый, продуманный до мелочей жилой элитный проект в самом центре Москвы. Жилой комплекс состоит из трех исторических и пяти современных отдельно стоящих особняков, расположенных в районе Якиманка, в самом сердце столицы в 2 км от Кремля.



ЖК «WINE HOUSE»

Адрес: г. Москва, ЦАО, ул. Садовническая, вл. 57 (Замоскворечье)

Девелопер: «Галс-Девелопмент»

Этажность: 4-6-7 этажей

Площадь квартир: 47 – 160 кв. м

Описание проекта: уникальный проект в элитном классе, в рамках которого реализуются корпуса с апартаментами и квартирами в стиле loft. В комплексе тонко сочетается историческая архитектура времен царской России и технологии современного качественного строительства и декора.



ЖК «САДОВЫЕ КВАРТАЛЫ»

Адрес: г. Москва, ЦАО, ул. Ефремова, вл. 12, ул. Усачева, вл. 11 (Хамовники)

Девелопер: «Интеко»

Этажность: 6-14 этажа

Площадь квартир: 69 – 276 кв. м

Описание проекта: проект комплексной застройки от известного застройщика обладает полноценной внутренней инфраструктурой – собственные парк с прудом, 4 детских сада и школа, кафе и магазины. Площадь парковой зоны составляет 6 га, более 50% всей территории жилого комплекса.



ЖК «КЛУБНЫЙ ДОМ НА КОТЕЛЬНИЧЕСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ»

Адрес: г. Москва, ЦАО, 4-й Котельнический пер., вл. 3 (Таганский)

Девелопер: «Русский Монолит»

Этажность: 5-10 этажей

Площадь квартир: 60 – 350 кв. м

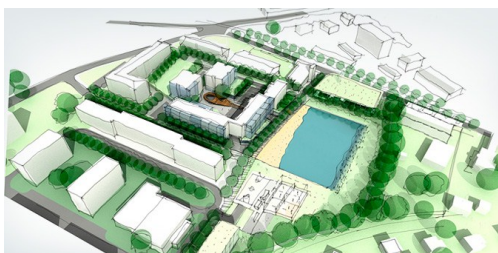
Описание проекта: уникальное месторасположение клубного дома в 2 км от Кремля на 1-ой береговой линии Москвы-реки подчеркивается архитектурными особенностями комплекса, в рамках которого предлагаются видовые квартиры (пентхаусы) и квартиры с просторными террасами.

УСЛУГИ КОМПАНИИ



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

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



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

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



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

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

КОНТАКТЫ

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

(495) 213-99-59

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU