



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ

II КВАРТАЛ 2015 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА,

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за II квартал 2015 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!

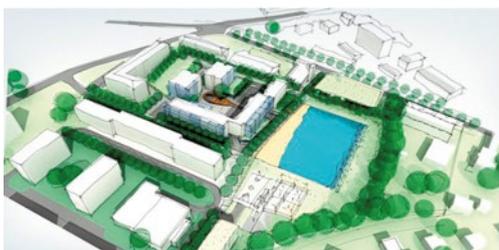
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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 концепций 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 ПОЛУГОДИЯ 2015 Г.

38 ПРОЕКТОВ

25/13

КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

881 870 руб. (-0,4%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

254 150 руб. (-2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

155 910 руб. (+3%)*

ЭКОНОМКЛАСС

153 950 руб. (+11%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

627 150 руб. (-1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

241 840 руб. (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

140 715 руб. (+3%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

133 160 руб. (-2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

94 850 руб. (-2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

114 780 руб. (-2%)*

В течение I полугодия 2015 г. рынок недвижимости Московского региона пополнился 38 новыми проектами, что на 40% больше, чем в соответствующем периоде прошлого 2014 г. Таким образом, усиление санкционного давления со стороны Запада и углубление кризисных проявлений в экономике страны все еще не оказывают существенного негативного воздействия на рынок жилья. Однако во II квартале 2015 г. активность застройщиков несколько снизилась. Так, если в прошлом квартале на рынок вышло 23 новых проекта, то за рассматриваемый период – всего лишь 15 шт.

Во II квартале 2015 г. в среднем по рынку цены, номинированные в рублевом эквиваленте, оставались стабильными, с небольшой корректировкой в большую или меньшую сторону от -2% до +3% в зависимости от класса и формата объектов недвижимости. Исключения составляют лишь новостройки экономкласса г. Москвы, средневзвешенная стоимость которых возросла за рассматриваемый период на 10,6%. Зафиксированный рост цен связан как с вымыванием наиболее ликвидного предложения, так и с высокой строительной готовностью превалирующего числа корпусов, находящихся в реализации. При этом из 12 корпусов экономкласса, представленных на текущий момент времени на рынке, ввод в эксплуатацию до конца 2015 г. запланирован в 8 из них.

Стоит отметить, что на рынке жилья г. Москвы во II квартале 2015 г. наблюдались разнонаправленные тенденции. С одной стороны, происходит планомерное вымывание наиболее ликвидного/бюджетного предложения в проектах всех классов, в связи с чем ряд застройщиков сняли в течение рассматриваемого периода определенный объем лотов с реализации для оптимизации общей стратегии продаж в условиях текущей рыночной ситуации. С другой стороны, рынок жилья пополняется за счет перевода апартментов в квартиры – смена юридического статуса становится трендом, в связи с чем, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», уже к концу 2015 г. можно ожидать существенного увеличения объема московского рынка жилья и изменений в структуре предложения.

Конечно, активность спроса по объективным причинам сегодня далека от показателей соответствующего периода прошлого года, но проводимые государством и застройщиками меры позволяют поддерживать ее на приемлемом уровне. Так, по данным Росреестра, по сравнению с 2014 г. в текущем году количество ипотечных сделок снизилось в среднем на 25%, а количество договоров ДДУ в среднем на 5%. Тем не менее благодаря государственными дотациям банки продолжают выдавать кредиты на покупку жилья в новостройках. Также не стоит забывать, что в середине июня 2015 г. ЦБ снизил ключевую ставку с 14% до 11,5%. Данные меры будут способствовать дальнейшему поддержанию рынка ипотечного жилья.

Москва. В течение II квартала 2015 г. на рынок жилой недвижимости г. Москвы вышло 13 новых проектов, при этом 8 из них – апартментные комплексы.

Таким образом, по итогам II квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 13 700 шт., а апартментов – порядка 9 150 шт.

Во II квартале 2015 г. объем предложения квартир в элитном классе г. Москвы составил порядка 140 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 633 тыс. кв. м, в комфорт-классе – 349 тыс. кв. м и в эконом-классе – 12 тыс. кв. м.

Что касается объема предложения апартментов, то в элитном классе он составил порядка 224 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 323 тыс. кв. м и в комфорт-классе – 82 тыс. кв. м.

Новая Москва. В течение II квартала 2015 г. на рынок жилой недвижимости Новой Москвы вышло 2 новых проекта комфорт-класса. Рост предложения происходил преимущественно за счет выхода новых корпусов в уже реализующихся проектах. По итогам II квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости Новой Москвы составил порядка 8 300 шт. или 506 тыс. кв. м.

В целом до конца 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» не прогнозируют ощутимого роста цен на рынке недвижимости и активизации спроса.

* - РОСТ/СНИЖЕНИЕ К I КВАРТАЛУ 2015 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам II квартала 2015 г. на первичном рынке Новой Москвы в продаже находилось 37 проектов в общей сложности на 275 корпусов. Основной объем экспозиции сосредоточен в Новомосковском АО: 64% от общего объема предложения квартир.

В течение II квартала 2015 г. рынок новостроек Новой Москвы пополнился 2 новыми проектами: ЖК «Бунинские луга» и ЖК «Испанские кварталы». Планомерное развитие проектов транспортной инфраструктуры повышает ликвидность предложения на новых территориях г. Москвы и ускоряет интеграционные процессы по созданию единой агломерации. Активное развитие рынка первичного жилья на присоединенных территориях продолжается в первую очередь за счет выхода на рынок новых корпусов в уже реализуемых проектах, таких как ЖК «Татьянин парк», ЖК «Прима Парк», ЖК «Бутовские аллеи» и т. п.

Вышедшие на рынок новые проекты развиваются в соответствии с современной комфортной для жизни концепцией, предполагающей создание дворовой инфраструктуры, просторных и безопасных подъездов, разви-

той среды проживания. Типология квартир в этих объектах сформирована на основании сложившегося год назад тренда, направленного на оптимизацию площадей квартир, увеличение функциональности планировок и снижение средней площади по типам квартир в рамках проектов.

По итогам II квартала 2015 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке Новой Москвы в бизнес-классе зафиксирована на уровне 133 163 руб. (-2% к I кварталу 2015 г.), в комфорт-классе – 94 848 руб. (-2% к I кварталу 2015 г.) и в экономклассе – 114 781 руб. (-2% к I кварталу 2015 г.). Появление на экспозиции предложения квартир в корпусах на начальных этапах строительной готовности повлияло на

уровень средневзвешенной цены в локации в сторону ее незначительного снижения. **В течение II полугодия 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют стабилизацию спроса на новостройки Новой Москвы на фоне снижения цен на 2-3% в среднем по рынку.** Также прогнозируется снижение спроса на вторичное жилье за счет роста ипотечных ставок – часть потенциальных покупателей перориентируется на новостройки на финальных стадиях строительства. Стоит отметить, что кризисные явления на рынке вторичной недвижимости способны косвенно повлиять на первичный рынок. Так, в строящихся объектах рост цен в зависимости от стадии строительной готовности, может снизиться на 5-7% в год.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам II квартала 2015 г. на рынке недвижимости Новой Москвы в продаже находилось 37 проектов в общей сложности на 275 корпусов.

В течение II квартала 2015 г. на рынок новостроек Новой Москвы вышло два новых проекта: ЖК «Бунинские луга» и ЖК «Испанские кварталы». ЖК «Бунинские луга» от компании-застройщика «ПИК» расположен в

непосредственной близости от развивающейся агломерации «Южное Бутово» и в настоящий момент реализуется по схеме ЖСК. Проект ЖК «Испанские кварталы» от компании-застройщика «А-101» (ОАО «Авгур-Эстейт») расположен вблизи от Калужского шоссе, в локации поселения Сосенское. Проектом предусмотрено возведение 2 многосекционных многоэтажных жилых корпусов, общая

площадь квартир в которых составляет порядка 50 тыс. кв. м.

Стоит отметить, что во II квартале 2015 г. объем предложения на рынке новостроек Новой Москвы вырос за счет выхода 16 корпусов в уже реализуемых проектах. При этом объем корпусов в проекте ГК «МИЦ», вышедших в продажу, превышает аналогичный показатель по другим проектам в пять раз.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ КОРПУСОВ, ШТ.
«Рассказово»	Бизнес-	Sezar Group	1
«Татьянин парк»	Комфорт-	«МИЦ»	10
«Прима Парк»	Комфорт-	«ЭнКо Инвест»	2
«Бутовские аллеи»	Комфорт-	«ПОЛИР М»	2
«Испанские кварталы»	Комфорт-	«Авгур-Эстейт»	2
«Бунинские луга»	Комфорт-	«ПИК»	1
«Первый Московский»	Эконом-	«Группа Абсолют»	1

По итогам II квартала 2015 г. основной объем квартир в продаже сконцентрирован в Новомосковском АО: 64% от общего объема предложения.

Основные проекты развития транспортной инфраструктуры сосредоточены в границах НАО, повышая интенсивность интеграционных процессов между Новой Москвой и территориями «старой» Москвы, увеличивая привлекательность проектов для потенциальных покупателей. Катализатором активности целевой аудитории служат планы по развитию линий Московского метрополитена – ввод в эксплуатацию новых станций метро способен вызвать рост цен в зоне 15 минутной пешеходной доступности на 22-25% по сравнению с локациями, которые аналогичной доступности не имеют.

На Троицкий АО Новой Москвы приходится 36% от общего объема предложения. При этом проекты, расположенные в его границах, – это преимущественно малоэтажные жилые комплексы с концепцией активного развития пешей доступности до массивных лесных и рекреационных зон.



По итогам II квартала 2015 г. в Новой Москве в распределении объема предложения по классам преобладают новостройки комфорт-класса: их доля составляет 79% от общего объема предложения по количеству корпусов и 73% от общего объема предложения по количеству квартир.

На втором месте – экономкласс, который от общего объема предложения занимает 18% по количеству корпусов и 20% по количеству квартир.

Наименьшую долю в общем объеме предложения Новой Москвы составляют новостройки бизнес-класса: 3% по количеству корпусов и 6% по количеству квартир.

Первое место в зависимости от строительной готовности в Новой Москве занимают новостройки на стадии монтажных и отделочных работ – 73% от общего объема предложения корпусов и 72% по количеству квартир, уменьшение доли которых относительно I квартала 2015 г. составило 6 п. п.

Далее по объему предложения следуют построенные/введенные в эксплуатацию новостройки – 20% от общего объема предложения корпусов и 14% по количеству квартир, увеличение доли которых относительно I квартала 2015 г. составило 3 п. п.

В целом, несмотря на увеличение доли новостроек, введенных в эксплуатацию, низкая доля квартир, находящихся в продаже, в этих корпусах связана с тем, что зачастую завершение продаж предшествует окончанию строительства.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Третье место занимают новостройки, находящиеся на начальных этапах строительства, доля которых в общем объеме предложения составляет 4% по количеству корпусов и 12% по количеству квартир. Наименьшее количество составляют корпуса, строительство которых пока не началось и вышедшие на продажу во II квартале 2015 г.: 3% от общего объема предложения.

Таким образом, рынок новостроек Новой Москвы в целом находится на очень высокой стадии строительной готовности.

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

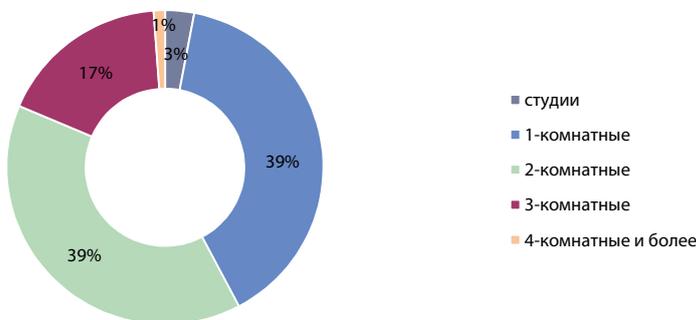
Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам II квартала 2015 г. в распределении предложения квартир по количеству комнат лидируют 1-комнатные и 2-комнатные квартиры (по 39% от общего объема предложения соответственно). На квартиры-студии приходится 3% от общего объема предложения. Тенденция роста доли студий и малоформатных квартир в жилых корпусах/проектах, пополняющих рынок новостроек Новой Москвы, продолжает сохраняться. Так, именно в них предусмотрен баланс квартир, позволяющий снизить бюджет покупки за счет уменьшения размера продаваемой площади. Доля 4-комнатных квартир составляет лишь 1% от общего объема предложения за счет того, что квартиры больших площадей предлагаются лишь в 4 проектах на рынке новостроек Новой Москвы. При этом только в одном новом

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



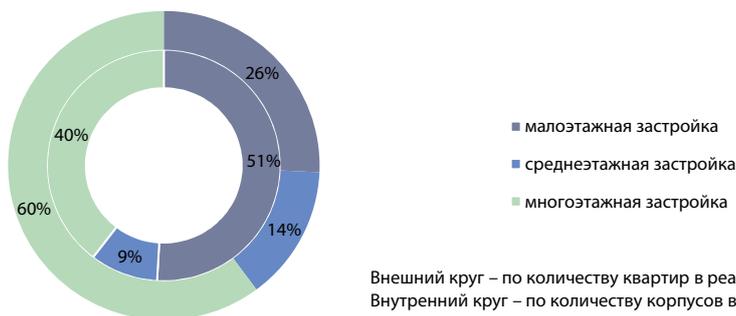
проекте из вышедших на рынок во II квартале 2015 г. запроектировано их наличие. Таким образом, дальнейшее снижение доли 4-комнатных квартир продолжится, в связи с чем их присутствие будет целесообразно лишь в

рамках реализации масштабных проектов, которые предусматривают развитие более 100 тыс. кв. м жилья.

По итогам II квартала 2015 г. в структуре рынка Новой Москвы наибольшее количество квартир реализуется в многоэтажных жилых домах (от 9 этажей): 60% от общего объема предложения. На долю многоэтажных корпусов приходится 40% от общего строительного объема. Второе место занимают квартиры, реализуемые в малоэтажных домах (до 4 этажей), доля которых составляет 26% от общего объема предложения. В доле корпусов данный показатель составляет 51% от общего строительного объема. Менее всего в Новой Москве представлена среднеэтажная застройка (5-8 этажей): всего 9% по количеству корпусов и 14% по количеству выставленных на продажу квартир.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЭТАЖНОСТИ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам II квартала 2015 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке Новой Москвы в бизнес-классе зафиксирована на уровне 133 163 руб. (-2% к I кварталу 2015 г.), в комфорт-классе – 94 848 руб. (-2% к I кварталу 2015 г.) и в экономклассе – 114 781 руб. (-2% к I кварталу 2015 г.).

Квартиры в домах экономкласса дороже альтернативного предложения в классе комфорт по нескольким причинам: во-первых, это, как правило, проекты панельного домостроения, сосредоточенные в границах НАО г. Москвы, вблизи них планируется открытие станций метро в течение ближайших 2 лет, рассматриваемые проекты находятся на высокой стадии строительной готовности. С другой стороны, комфорт-класс расположен



и на территории ТАО, в его состав входит ощутимое количество малоэтажных жилых комплексов, стадия строительства которых ниже, чем в проектах экономкласса.

Во II квартале 2015 г. зафиксировано снижение средней цены квадратного

метра по сравнению с I кварталом 2015 г. во всех сегментах на 2%, которое связано с выходом на рынок новых корпусов на начальных стадиях строительной готовности, влиянием существующих скидок и сдержанной политикой ценообразования на старте реализации новых проектов.

По итогам II квартала 2015 г. в округах Новой Москвы установился следующий уровень средних цен квадратного метра: в Новомосковском АО данный показатель находился на уровне 112 900 руб. за кв. м (снижение к I кварталу 2015 г. составило 3%); в Троицком АО средняя цена квадратного метра достигла 64 502 руб. за кв. м (прирост к I кварталу составил 1%).

Поведение средних цен по округам Новой Москвы объясняется следующим образом: с одной стороны, повысился уровень строительной готовности проектов в ТАО, с другой стороны, в НАО вышли на рынок проекты на начальных этапах строительства.

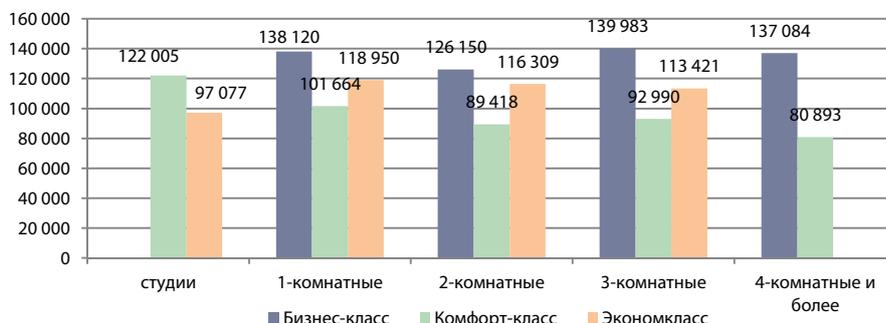
В рейтинге предложения самых недорогих квартир первое место занимает ЖК «Борисоглебское», где можно приобрести квартиру от 1,8 млн руб. По итогам II квартала 2015 г. минимальная цена квадратного метра в этом проекте установилась на уровне 50 000 руб.

Самым дорогим объектом на присоединенных территориях является ЖК «Дубровка», где максимальный бюджет покупки достигает 40,8 млн руб.

В распределении средней стоимости квартир по классам в зависимости от

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР ПО КЛАССАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



количества комнат по итогам II квартала 2015 г. самая высокая средняя цена квадратного метра зафиксирована в бизнес-классе для квартир с любым количеством комнат в диапазоне от 126 150 руб. до 139 983 руб. Это обусловлено тем, что объектов данного класса на рынке Новой Москвы немного и все они либо уже введены в эксплуатацию, либо находятся на стадии отделочных работ.

Второе место в рейтинге стоимости квадратного метра занимает экономкласс, где данный показатель превышает аналогичный показатель ком-

форт-класса для всех типов квартир и колеблется от 97 077 руб. до 118 950 руб. Данная ситуация объясняется тем, что экономкласс представлен исключительно многоэтажными жилыми домами, преимущественно находящимися на высокой стадии строительной готовности и расположенными вблизи развивающегося метрополитена в границах НАО.

Самым недорогим по стоимости квадратного метра является жилье комфорт-класса, стоимость которого варьируется в диапазоне от 80 893 руб. до 101 664 руб., что свойственно квартирам с любым количеством комнат. Основная причина связана с тем, что проекты комфорт-класса активно развиваются на всей территории Новой Москвы, в границах ТАО и НАО, а также с появлением на рынке значительных объемов квартир в проектах, находящихся на начальных этапах строительства. Стоит отметить, что в составе проектов комфорт-класса реализуется ощутимое количество малоэтажных жилых комплексов, стоимость квадратного метра которых является самой низкой по сравнению со среднеэтажной и многоэтажной застройкой (для всех квартир кроме студий) и варьируется в диапазоне от 72 184 руб. до 82 918 руб. Данное обстоятельство связано со значительной удаленностью рассматриваемых проектов от МКАД преимущественно в границах ТАО. Таким образом, развитие территорий Новой Москвы продолжается: многоэтажные проекты в большей степени развиваются в локациях близких к границам МКАД, включая панельное и монолитное строительство, малоэтажные проекты в большей степени развиваются в более удаленных от МКАД локациях, являясь зачастую доступной альтернативой покупке загородного дома.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Борисоглебское»	Комфорт-	от 50 000	от 1 831 200
Железнодорожная ул., д. 39, корп. 1	Эконом-	от 79 500	от 2 352 000
«Спортивный квартал»	Комфорт-	от 76 000	от 2 552 550
«Кутузовские березы»	Комфорт-	от 54 000	от 2 646 000

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Дубровка»	Бизнес-	до 174 600	до 40 849 428
«Солнечный»	Комфорт-	до 107 600	до 16 597 928
«Андерсен»	Комфорт-	до 141 000	до 12 600 000
«Переделкино Ближнее»	Комфорт-	до 163 490	до 12 527 000

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР В РАЗРЕЗЕ ЭТАЖНОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



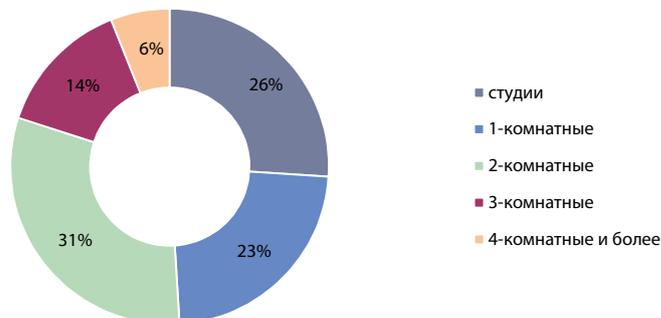
СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

По сравнению с I кварталом 2015 г. меры поддержки строительного сектора и ипотечного кредитования на рынке первичной жилой недвижимости достигли своих целей и предотвратили существенное падение продаж в строящихся жилых корпусах. При этом более высокие ставки по ипотеке крайне негативно отразились на вторичном рынке, что привело к частичному перераспределению спроса в пользу новостроек. По итогам II квартала 2015 г. бюджет покупки по-прежнему является основным фактором принятия решения о заключении сделки в массовом сегменте, в связи с чем новые проекты, выходящие на рынок, заранее предусматривают минимизацию площадей отдельных типов квартир.

Традиционно большинство покупателей рассматривают приобретение недвижимости для собственного проживания или улучшения жилищных условий: 73% от общего числа заявок. В распределении спроса в зависимости от количества комнат наибольшую долю составляют студии и 1-комнатные квартиры: 26% и 23% от общего числа заявок соответственно. Кризисные явления в российской экономике негативно повлияли на активность инвесторов на рынке, их доля продолжила снижаться, составив по итогам II квартала 2015 г. 20% от общего числа заявок. Стоит отметить, что на текущий момент времени наибольшая инвестиционная активность сконцентрирована в проектах, расположенных вблизи МКАД, в локациях строящихся станций метрополитена. Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» во II полугодии 2015 г.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



прогнозируют снижение активности со стороны потенциальных покупателей на летний период и рост спроса во второй половине августа – начале сентября.

Перспективы развития Новой Москвы в целом остались неизменны. Старт нового витка развития ожидается одновременно с вводом в эксплуатацию станций метро и, самое главное, с улучшением транспортного сообще-

ния со столицей, в том числе с завершением реконструкции существующих трасс.

Разнонаправленная динамика цен на рынке первичного жилья Новой Москвы сохранится и во II полугодии 2015 г. Так, в реализуемых проектах возможен рост цен, преимущественно обусловленный ростом строительной готовности объектов. Что касается новых проектов, выходящих на рынок Новой Москвы в текущем году, то в них компании-застройщики будут по-прежнему придерживаться более осторожной стратегии ценообразования, что будет способствовать снижению средних цен в целом по рынку.

В большинстве проектов активно действуют скидки, размер которых составляет 5-7%, но в рамках проведения акции скидка может достигать и до 11-12%. В результате снижения ключевой ставки ЦБ, за которым последовало снижение ипотечных ставок, стоит ожидать активизации покупательского спроса на новостройки эконом- и комфорт-класса Новой Москвы.



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ/КОРПУСА, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В НОВОЙ МОСКВЕ С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ ВО II КВАРТАЛЕ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ИНФРАСТРУКТУРА НОВОЙ МОСКВЫ

Основным драйвером активного развития территорий Новой Москвы является строительство транспортной инфраструктуры. Главная автомобильная артерия новых округов – Калужское шоссе, которое после глобальной реконструкции, запланированной до конца 2016 г., приобретет 8-9 полос в обе стороны, комфортно оборудованные съезды и остановки для общественного транспорта, дороги-дублеры. Московский метрополитен также ведет активное строительство в ТиНАО. До 2019 г. запланирован ввод в эксплуатацию 9 станций на Сокольнической, Калининско-Солнцевской ветках и новой хорде на Коммунарку.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

В 2015 г. на территории Новой Москвы продолжается практическая реализация масштабного проекта по созданию транспортного каркаса. В рамках развития данной программы запланированы следующие мероприятия по реконструкции уже существующих автодорог и строительство новых транспортных развязок на основных магистралях:

- Реконструкция центральной автодороги в поселок Коммунарка с выходом на район Бутово, 2013–2015 гг.
- Строительство дороги Солнцево – Бутово – Видное. 1-й этап. Участок от Боровского до Калужского шоссе, 2014–2017 гг.
- Реконструкция автомобильной дороги А-101 Москва – Малоярославец



Строительство эстакады на Варшавском шоссе

– Рославль до границы с Республикой Беларусь на участке от 20-го до 49-го км Московской области (Калужское шоссе), 1-й этап, 2013–2017 гг.

Продолжает разрабатываться проект строительства линии скоростного

трамвая, который должен связать территории ТАО, НАО и строящуюся станцию метрополитена «Саларьево», однако сроки и подробности о его реализации в настоящий момент не называются.

СОЦИАЛЬНАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Помимо развития транспортной инфраструктуры продолжается активное формирование социальной инфраструктуры. В планах развития до 2035 г. предусмотрено создание 12 точек роста: многофункциональный административно-деловой кластер в Коммунарке, технопарк «Румянцево», аэрополис «Внуково», многофункциональный кластер «Мосрентген», образовательный кластер, историко-рекреационный комплекс, научный центр «Троицк», медицинский кластер,

логистический кластер «Киевский», кластер «Вороново», агропроизводственный кластер «Кленово» и агро-район «Рогово».

Для обеспечения сбалансированного развития за 20 лет планируется увеличить количество детских садов более чем в 10 раз – до 90 тыс. мест, школ – в 6 раз, до 175 тыс. мест, поликлиник – тоже в 6 раз, до 26 тыс. посещений в смену.

Стоит отметить, что в настоящий момент времени на территории Новой

Москвы реализуется несколько крупных проектов – центров создания рабочих мест: ТПУ «Саларьево», торгово-логистический центр «Фуд Сити», технопарк «Индиго». Так, в планах городской администрации – создание до 1 млн рабочих мест в границах Новой Москвы. Например, только под создание индустриальных парков зарезервировано 700 га земли: на данных участках может быть реализовано от 10 до 20 проектов. При этом в планах городской администрации указывается, что проекты, направленные на создание рабочих мест, будут занимать большую площадь, чем проекты по строительству жилья.

Активная стройка развернется от Южного Бутово до Троицка. Все существующие зеленые территории будут сохранены и благоустроены. Особенностью новой застройки эксперты называют постепенное снижение этажности домов от МКАД вглубь присоединенных территорий, а также планомерное уменьшение ее плотности. Дачные товарищества и поселки сохраняются в существующих параметрах, а земли под ними будут переведены в категорию ИЖС.



Бизнес-парк «К2»

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 «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.



ЖК «МИЧУРИНО-ЗАПАД»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Большая Очаковская ул., вл. 44 (м. «Юго-Западная», открытие м. «Очаково» в IV кв. 2016 г.)

Девелопер: Forum Properties

Этажность: 23-24 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 35–77 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: проект с комплексным благоустройством придомовой территории в экологически чистом и престижном районе включает создание огороженной территории, мини-парка, площадок для спорта и отдыха.



ЖК «НЕКРАСОВКА»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Некрасовка. Открытие м. «Некрасовка» в 2016 г.

Девелопер: КП «Управление гражданского строительства»

Этажность: 17 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 35–100 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: все дома построены и готовы к заселению, квартиры с отделкой и сантехникой. В рамках микрорайона планируется строительство объектов социального, культурного, транспортного и спортивного назначения, качественное благоустройство территории.



**ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО, ДЕРЖАСЬ
ЗА ОДИН КАНАТ, ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ
ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ ВЕРШИНУ И В
ЭТОМ 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