



ОБЗОР РЫНКА

## АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС, КОМФОРТ КЛАСС

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам 2014 г. на столичном рынке апартментов в продаже находится 96 корпусов\* (прирост к началу года составил 39%). Для рынка апартментов в течение 2014 г. была характерна высокая активность: всего в продажу вышло 23 проекта, относящихся к разным классам. По итогам 2014 г. общее количество апартментов на экспозиции составило около 8 тыс. лотов (+33,5% к I кварталу 2014 г.) общей площадью 519 тыс. кв. м (+35,0% к I кварталу 2014 г.).

Основной объем предложения сконцентрирован в 3-х столичных округах: ЗАО, ЮАО и ЦАО, которые совокупно аккумулируют 81% от общего объема предложения и 68 из 96 корпусов в продаже. В структуре предложения апартментов по классам по итогам 2014 г. основу экспозиции составляют апартменты бизнес-класса: 49% от общего объема предложения. Апартменты комфорт-класса заняли 36% общего объема предложения. Апартменты элитного класса составили 15% от общего объема предложения.

По итогам 2014 г. средняя цена квадратного метра на рынке апартментов достигла 262 400 руб., рост к началу 2014 г. составил

17,8%. Аналитики компании «БЕСТ-Новострой» такой значительный рост связывают с рядом факторов. Во-первых, с увеличением на 55% в течение 2014 г. объема предложения элитных апартментов, наиболее зависимых от колебаний курса доллара. Во-вторых, на 11,2% к началу 2014 г. выросла средняя цена квадратного метра в апартментах бизнес-класса, которые занимают около половины от общего объема предложения. Помимо этого необходимо отметить повышение строительной готовности объектов на первичном рынке по сравнению с началом 2014 г.

Вопреки экономической нестабильности, которой был отмечен 2014 г., рынок апартментов г. Москвы продолжал активно развиваться, причем во всех сегментах. Застройщики спешили вывести новые проекты на рынок в

том числе в связи с неясностью, касающейся юридического статуса апартментов, которую власти пытались разрешить в течение 2014 г. В ноябре 2014 г. было принято постановление, запретившее строительство апартментов как отдельных капитальных объектов. После вступления постановления в силу апартменты могут располагаться в гостиницах, иметь статус апарт-отелей, мотелей, хостелов и др.

**В 2015 г. специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют продолжение развития рынка апартментов, однако темпы будут более сдержанными, т. к. рост спроса, спровоцированный введением санкций, в 2015 г. будет ослабевать. Экономическая политика, проводимая государством, заставит застройщиков взвешивать каждый свой шаг.**



Комплекс апартментов Atlantic Apartments

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

В течение IV квартала 2014 г. предложение апартментов на столичном рынке увеличилось за счет открытия продаж в 9 новых проектах, относящихся к элитному, бизнес- и комфорт-классу. В результате общее число проектов в продаже по итогам 2014 г. составило 70 шт. По сравнению с началом года рост числа корпусов в продаже составил 39%: на конец 2014 г. общее количество реализуемых корпусов с апартментами достигло 96 шт.

Общее количество экспонируемых апартментов составило около 8 тыс. лотов (+33,5% к I кварталу 2014 г.) общей площадью 519 тыс. кв. м (прирост +35,0% к I кварталу 2014 г.).

Наиболее активно в IV квартале 2014 г. пополнялось предложение апартментов элитного класса, среди которых продажи открылись в объектах компании «Интеко»: Balchug Residence и Balchug Viewpoint, расположенных в районе ЦАО Замоскворечье. Помимо

поступления в продажу новых объектов, в последнем квартале 2014 г. продажи элитных апартментов стартовали в уже реализуемом комплексе «Кленовый дом» от компании «Донстрой», где ранее предлагались исключительно квартиры. Застройщик нескольких комплексов столичных апартментов компания «Галс-Девелопмент» вывела на рынок новый МФК бизнес-класса «Искра-Парк» общей площадью более 84 тыс. кв. м.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Atlantic Apartments	Элитный	M Development & Construction	IV квартал 2014 г.
Balchug Residence	Элитный	«Интеко»	IV квартал 2014 г.
Balchug Viewpoint	Элитный	«Интеко»	IV квартал 2014 г.
«Кленовый дом»	Элитный	«Донстрой»	IV квартал 2014 г.
Loft 151	Бизнес	«Плаза Девелопмент»	IV квартал 2014 г.
«Искра-Парк»	Бизнес	«Галс-Девелопмент»	IV квартал 2014 г.
«Фабрика Марата»	Бизнес	«Гута Девелопмент»	IV квартал 2014 г.
Starting house	Комфорт	«СК Групп»	IV квартал 2014 г.
«Ландыши»	Комфорт	«МИЦ»	IV квартал 2014 г.



Общая структура округов по объему предложения апартментов сохранялась неизменной в течение всего 2014 г., несмотря на некоторые колебания долей. Основной объем предложения сосредоточен в таких округах, как САО, ЮАО и ЦАО, которые совокупно аккумулируют 81% общего объема предложения и 68 из 96 корпусов в продаже.

В САО по итогам 2014 г. в 29 корпусах сконцентрировано 39% от общего объема предложения, основу которого составляют апартменты бизнес-класса. По сравнению с I кварталом 2014 г. доля округа в общем объеме предложения снизилась на 1 п. п., тогда как количество корпусов увеличилось на 5 шт. В занимающем второе место ЮАО находится 25% от общего объема предложения апартментов (+1 п. п. к I кварталу 2014 г.), число корпусов в продаже составило 8 шт. Основной объем экспозиции в ЮАО относится к комфорт-классу. Однако в течение 2014 г. экспозиция округа

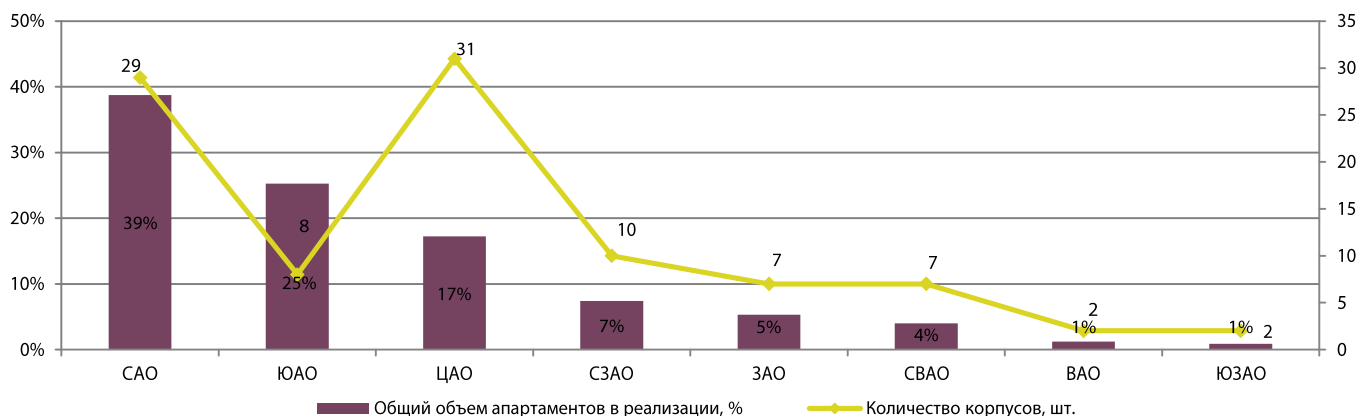


пополнилась такими объектами бизнес-класса, как Loft 17 и «Шаболовская слобода». На 3 месте в структуре предложения по округам находится ЦАО. По итогам 2014 г. здесь экспонируется 31 корпус с апартментами, что составляет 17% от общего объема предложения лотов (+5 п. п. по сравнению с I кварталом 2014 г.). По сравнению с

началом года число корпусов увеличилось на 12 шт. Это связано с тем, что в ЦАО по итогам 2014 г. в продажу поступил ряд объектов элитного класса, таких как «Театральный дом», Art Residence и проч., а также объектов бизнес-класса «Дом на Люсиновской», «Рассвет LOFT\*STUDIO», «Волга», «Фабрика Марата».

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



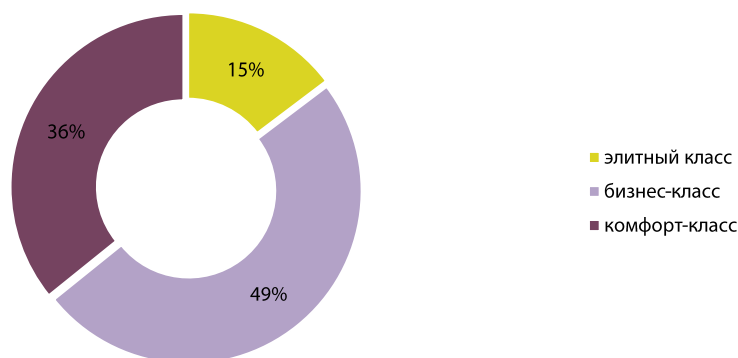
По итогам 2014 г. структура предложения апартментов по классам также не претерпела существенных изменений. Основу экспозиции составляют апартменты бизнес-класса: несмотря на то, что по сравнению с началом 2014 г. их доля сократилась на 8 п. п., по итогам 2014 г. объем предложения в квадратных метрах вырос на 28%.

К концу 2014 г. доля апартментов элитного класса в сравнении с I кварталом 2014 г. увеличилась на 4 п. п. и составила 15% от общего объема предложения.

Также на 4 п. п. выросла доля апартментов комфорт-класса, достигнув 36% в IV квартале 2014 г.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ ОБЪЕКТОВ  
В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ**

Источник: «БЕСТ-Новострой»

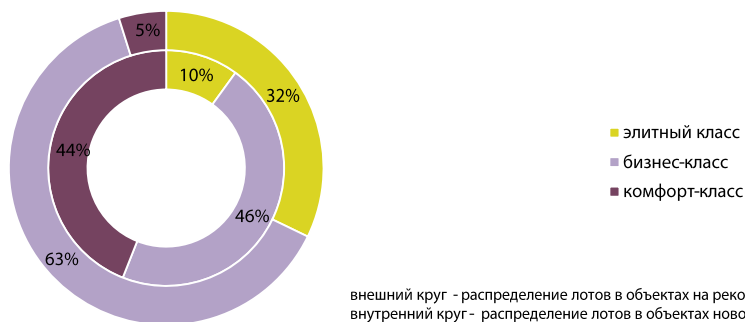


По итогам IV квартала 2014 г. специалисты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают увеличение количества лотов в объектах нового строительства в продаже по сравнению с I кварталом 2014 г. на 51%. За исследуемый период доля апартментов элитного класса в рамках нового строительства выросла на 6 п. п., составив 10% от общего объема предложения по итогам 2014 г. Доля апартментов бизнес-класса в объектах нового строительства к концу года составила 46% от общего объема предложения (-6 п. п. к I кварталу 2014 г.). Доля апартментов комфорт-класса в объектах нового строительства по сравнению с I кварталом 2014 г. не изменилась и составляет 44% от общего объема предложения.

Помимо этого стоит отметить появление в продаже в рамках объектов на реконструкции апартментов ком-

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ И КОЛИЧЕСТВУ АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ЗАСТРОЙКИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



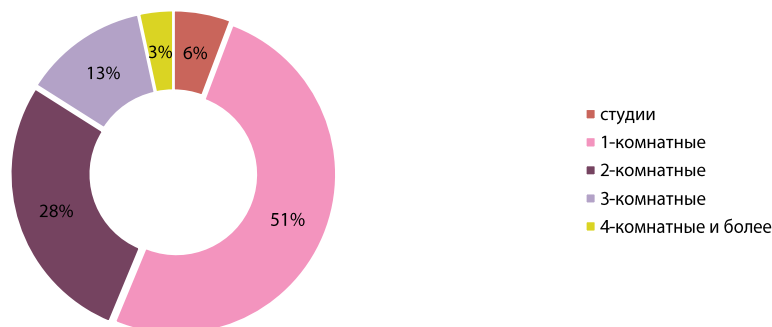
форт-класса, доля которых составила 5%, тогда как в течение I-III кварталов 2014 г. в реконструируемых зданиях предлагались только апартменты элитного и бизнес-класса. В связи с изменением структуры предложения, доля апартментов бизнес-класса в

реконструируемых объектах по сравнению с началом года снизилась на 7 п. п., составив 63% от общего объема предложения, а доля апартментов элитного класса в реконструируемых комплексах по сравнению с I кварталом 2014 г. увеличилась на 2 п. п.

Структура предложения по типу апартментов в течение 2014 г. оставалась стабильной: в экспозиции преобладали 1-комнатные и 2-комнатные лоты. При этом доля 1-комнатных апартментов по сравнению с I кварталом 2014 г. увеличилась на 6 п. п., достигнув 51% от общего объема предложения. А доля 2-комнатных апартментов сократилась на 4 п. п., составив 28% от общего объема предложения. Доля 3-комнатных апартментов снизилась на 1 п. п. по сравнению с началом 2014 г. Таким образом, в течение 2014 г. произошло перераспределение экспозиции в сторону более ликвидного предложения.

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



## ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам 2014 г. средняя цена квадратного метра на рынке апартментов достигла 262 400 руб., рост к началу 2014 г. составил 17,8%. Аналитики компании «БЕСТ-Новострой» такой значительный рост связывают с рядом факторов. Во-первых, с увеличением на 55% в течение 2014 г. объема предложения элитных апартментов, которые наиболее зависимы от колебаний курса доллара. Во-вторых, на 11,2% к началу 2014 г. выросла средняя цена квадратного метра в апартментах бизнес-класса (252 247 руб. по итогам 2014 г.), которые занимают 49% от общего количества лотов в продаже. Помимо этого необходимо отметить повышение строительной готовности объектов на первичном рынке по сравнению с началом 2014 г.

Copyright © «БЕСТ-Новострой», 2014



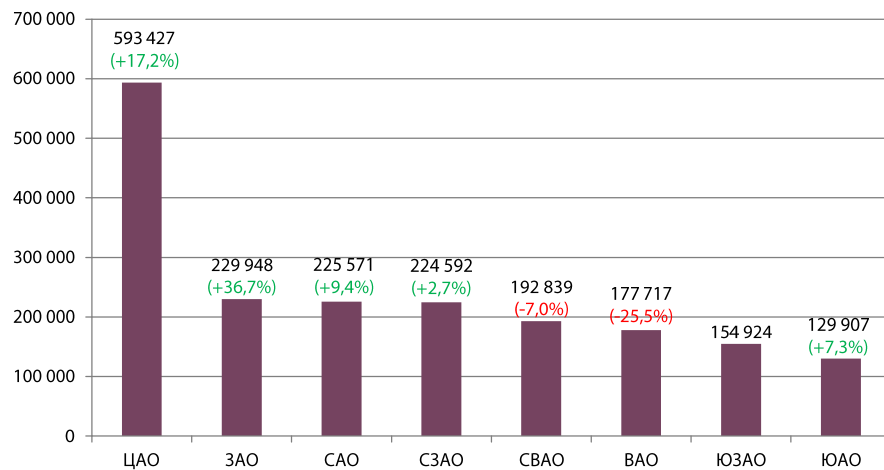
По итогам 2014 г. лидером в рейтинге округов Москвы по средней стоимости квадратного метра является ЦАО, где данный показатель достиг 593 427 руб. (+17,2% к началу года), в основном, за счет роста курса доллара, т. к. в данном округе 78% объема предложения в квадратных метрах составляют апартаменты элитного класса, где средняя цена квадратного метра по итогам 2014 г. составила 615 184 руб. (+22,8% к I кварталу 2014 г.). Наиболее дорогие апартаменты предлагаются в комплексе НегоциантЪ, их стоимость достигает 1,7 млрд руб. (\$37,9 млн). Рост курса доллара в течение 2014 г. был стремительным. Более умеренный рост средней стоимости квадратного метра в ЦАО связан с ценовой политикой застройщиков, которые, чтобы сгладить эффект влияния американской валюты на стоимость лотов, закрепляли стоимость доллара на более низком уровне, чем курс ЦБ РФ.

Сопоставимый уровень средней цены квадратного метра по итогам IV квартала 2014 г. отмечен в ЗАО (229 948 руб. за кв. м), CAO (225 571 руб. за кв. м) и СЗАО (224 592 руб. за кв. м) с положительным приростом к I кварталу 2014 г. по всем 3 округам. Причиной

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»

РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С I КВАРТАЛОМ 2014 г.



значительного прироста показателя в ЗАО к I кварталу 2014 г. (+36,7%) является поступление в продажу в данном округе новых объектов бизнес- и элитного класса, что не могло не сказаться на средней стоимости квадратного метра по округу в целом.

По итогам 2014 г. снижение средней цены квадратного метра по сравнению с началом года зафиксировано в СВАО и ВАО, где исследуемый показа-

тель составил 192 839 руб. за кв. м и 177 717 руб. за кв. м соответственно. Отрицательная коррекция средней цены квадратного метра в СВАО, характеризующегося преимущественно предложением бизнес-класса, связана с поступлением в продажу объекта комфорт-класса МФК «Савеловский Сити» со сравнительно низкой средней ценой квадратного метра.

Средняя цена квадратного метра в ВАО снизилась также в связи с открытием продаж в новом объекте, находившемся на ранней стадии строительства, комплексе апартаментов Re:form, который характеризуется низкой ценой квадратного метра и составляет основу предложения в данном округе, где на реализации находится всего 2 комплекса.

Стоимость предложения по типу апартаментов за рассматриваемый период отличается положительной динамикой. По итогам 2014 г. стоимость квадратного метра для всех типов апартаментов в элитном классе продемонстрировала прирост от 6,7% до 26,5% к началу 2014 г.

Средняя цена квадратного метра лотов бизнес-класса также показала прирост для всех типов помещений, кроме 2-комнатных, где зафиксировано небольшое снижение (-3,7% к I кварталу 2014 г.).

В комфорт-классе также отмечено увеличение средней цены квадратного метра, которое в зависимости от количества комнат варьируется от 6,4% до 10,3%. Общий показатель средней цены квадратного метра по комфорт-классу продемонстрировал за тот же период положительную динамику +8,3%, достигнув 131 614 руб.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ	
		СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, МЛН РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
НегоциантЪ	Элитный	до 2,9	до 1 705
Golden Mile Private Residence	Элитный	до 2,3	до 1 301
«У Патриаршиж»	Элитный	до 1,5	до 468
«Мон Шер»	Элитный	до 1,2	до 441

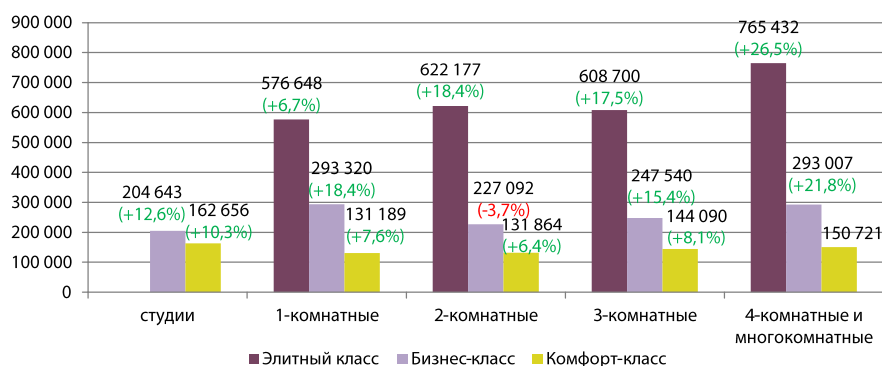
  

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ	
		СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
Starting house	Комфорт	от 109 950	от 2,7
«Старт» («Царицыно-2»)	Комфорт	от 110 870	от 2,7
«Триколор»	Бизнес	от 185 000	от 4,5
YES	Комфорт	от 157 740	от 4,6

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»

РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С I КВАРТАЛОМ 2014 г.





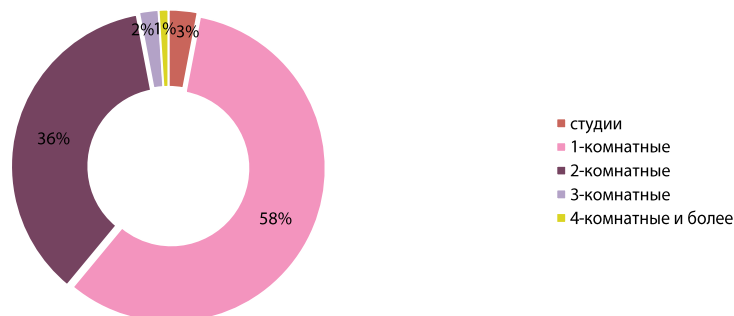
## СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

Сформировавшаяся после ввода санкций и снижения цен на нефть экономическая ситуация в стране не могла не оказать влияния на столичный рынок апартментов. В качестве дополнительного фактора нестабильности необходимо отметить вопрос юридического статуса апартментов, который власти пытались разрешить в течение 2014 г. В ноябре 2014 г. было принято постановление, запретившее строительство апартментов, как отдельных капитальных объектов. После вступления постановления в силу апартменты могут располагаться в гостиницах, иметь статус апарт-отелей, мотелей, хостелов и проч. Вопреки экономической нестабильности, которой был отмечен 2014 г., рынок апартментов г. Москвы продолжал активно развиваться, причем во всех сегментах. Несмотря на неясный юридический статус апартментов, интерес покупателей к данному типу недвижимости не ослабевает. На фоне возникшей экономической нестабильности специалисты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают повышение покупательского спроса на бюджетные апартменты.

Так, по итогам IV квартала 2014 г. на 4 п. п. вырос спрос на 1-комнатные апартменты по сравнению с I кварталом 2014 г., составив 58% от общего количества заявок. На 1 п. п. увеличился спрос на студии, достигнув 3% от общего количества заявок. По итогам 2014 г. к 2-комнатным лотам проявили интерес более трети покупателей: 36% от общего числа заявок.

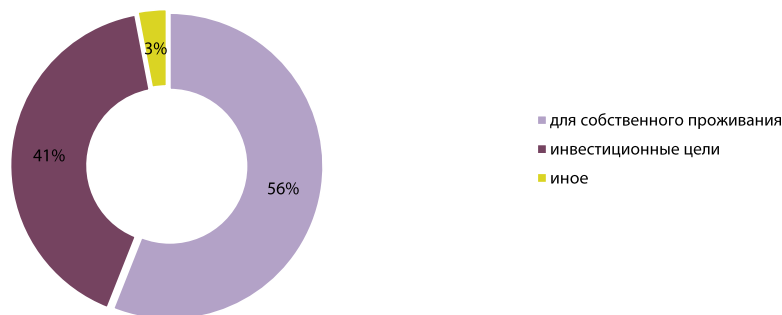
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ  
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ  
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



В распределении спроса на апартменты на 4 п. п. по сравнению с началом 2014 г. выросла доля инвестиционных покупок, составив по итогам 2014 г. 41% от общего числа заявок. Доля апартментов для собственного проживания увеличилась на 3 п. п., достигнув за рассматриваемый пери-

од 56% от общего количества заявок. В 2015 г. специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют продолжение развития рынка апартментов, однако темпы будут более сдержанными, т. к. рост спроса, спровоцированный введением санкций, в следующем году будет ослабевать. Помимо этого застройщики будут стеснены возросшей стоимостью кредитов в связи с беспрецедентным повышением ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17%.

Экономическая политика, проводимая государством, заставит застройщиков взвешивать каждый свой шаг. На спрос также может оказать влияние введение в 2015 г. налога на недвижимость, согласно которому апартменты будут облагаться налогом в зависимости от категории, к которой будут отнесены: оформленные как гостиничные помещения – по ставке 0,5% от кадастровой стоимости, оформленные как нежилые помещения – по ставке до 2% от кадастровой стоимости.



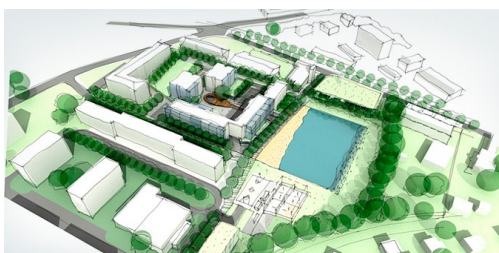
Комплекс апартментов Balchug Viewpoint

## 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**