



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС-КЛАССА МОСКВЫ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

На текущий момент времени почти половину общего объема предложения новостроек составляют проекты бизнес-класса. При этом тенденция размывания границ общепринятой классификации жилых объектов в г. Москве все еще остается актуальной. Например, в рамках бизнес-класса существующие проекты могут подразделяться на более дорогостоящие и более доступные в зависимости от архитектурных особенностей, качества используемых материалов и инфраструктурной оснащенности. Немаловажную роль здесь играет и месторасположение в престижных центральных районах и в других районах наиболее благоприятной экологической обстановки, где отсутствуют поблизости территории промзон и прочие негативные факторы. Таким образом, смещение предложения более дорогостоящих объектов бизнес-класса за пределы ЦАО является одной из ключевых тенденций последнего времени.

II квартал 2014 г. продемонстрировал увеличение общего объема предложения за счет выхода на рынок 6-ти новых проектов бизнес-класса. Кроме

того, за рассматриваемый период поступили в продажу новые корпуса в ранее реализуемых жилых комплексах. Таким образом, объем предложения квартир бизнес-класса по итогам II квартала 2014 г. увеличился более чем на 60 тыс. кв. м и составил порядка 525 тыс. кв. м.

Что касается спроса, то в мае традиционно в период сезонного затишья покупательская активность немного снизилась, но на общую тенденцию спроса это не оказало существенного влияния, в целом спрос на новострой-

ки бизнес-класса остается стабильным по итогам II квартала 2014 г.

Средняя стоимость квартир в новостройках бизнес-класса г. Москвы по итогам II квартала 2014 г. увеличилась по сравнению с прошлым кварталом на 5% и составила 246 800 руб. за 1 кв. м. Увеличение средней стоимости 1 кв. м вызвано в большей степени изменением ценообразования в уже реализуемых на рынке проектах, а также изменением общей структуры предложения за счет выхода ряда новых жилых комплексов.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

После небольшого затишья в I квартале 2014 г., когда на рынок жилой недвижимости бизнес-класс вышел лишь один новый жилой комплекс, во II квартале 2014 г. объем предложения новостроек в данном сегменте пополнился более чем на 60 тыс. кв. м за счет выхода 6-ти новых проектов. Кроме того, поступили в продажу новые корпуса в реализуемых ранее ЖК «Виноградный» и ЖК «Мосфильмовский». Большинство из вышедших на рынок проектов к

моменту старта продаж находятся на начальных этапах строительства. Среди вновь появившихся на рынке проектов бизнес-класса можно отметить ЖК Egodom, расположенный в СВАО, где архитектором является Сергей Скуратов. Построенный по индивидуальному проекту комплекс состоит из 2-х корпусов, рассчитанных на 114 квартир, также имеется подземная парковка и обеспеченная всей необходимой инфраструктурой придомовая территория.

Также во II квартале 2014 г. было получено разрешение на строительство ЖК «Наследие» и, несмотря на то что строительство еще не начато, в продажу в данном жилом комплексе поступило порядка 130 квартир.

В САО во II квартале 2014 г. вышло сразу три новых проекта: ЖК «Карамель» (дом, рассчитанный на 111 квартир), ЖК «Кристалл» (дом, рассчитанный на 496 квартир) и клубный дом ЖК «Юннаты», рассчитанный на 47 квартир.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Egodom	СВАО, Новоалексеевская ул., д. 22 А, к.А, Б	Ego	II квартал 2014 г.
«Наследие»	ВАО, 1-я Бухвостова ул., вл.12/11	Галс-Девелопмент	II квартал 2014 г.
«Карамель»	САО, 1-я Квесисская ул., вл. 9-13, стр. 1, 2	Медицинский центр - Нива	II квартал 2014 г.
«Кристалл»	САО, р-н Левобережный, к. 8аб	Центр-Инвест	II квартал 2014 г.
«Юннаты»	САО, Юннатов ул., вл. 16	СМУ-6	II квартал 2014 г.
«Горизонт»	ЮЗАО, Балаклавский пр-т, д. 16	Capital group	II квартал 2014 г.

Новый объем, вышедший в рамках уже построенного и введенного в эксплуатацию ЖК «Горизонт», представляет собой квартиры, переведенные из бывших нежилых помещений (апартаменты) в жилой фонд. Можно также отметить, что во II квартале 2014 г. были завершены первичные продажи в ЖК «Измайловский», ЖК «Шатер» и ЖК «Эмеральд», ЖК «Обыкновенное Чудо», ЖК «Новые Черемушки».

Таким образом, по итогам II квартала 2014 г. на рынке первичного предложения продажи велись в 60 жилых комплексах бизнес-класса. При этом общее количество квартир в реализации составило порядка 5 070 шт. общей площадью более 525 тыс. кв. м.

Что касается распределения объема предложения квартир по округам, то по сравнению с прошлым кварталом ситуация принципиально не изменилась. По итогам II квартала 2014 г. лидирующие позиции занимают ЮЗАО и ЗАО, на долю которых приходится 24% и 22% от общего объема предложения квартир соответственно.



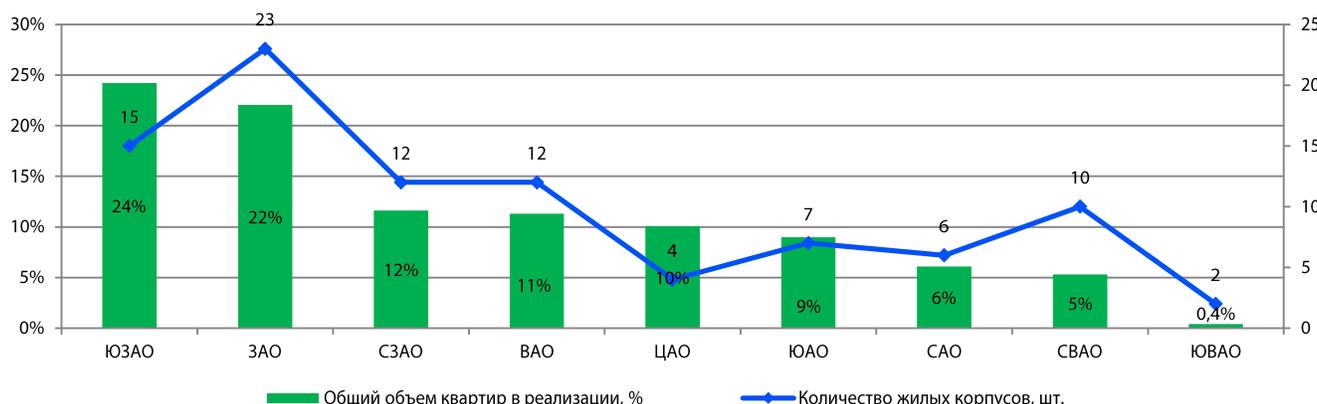
При этом на территории ЗАО в настоящий момент времени в реализации на первичном рынке находится 23 жилых корпуса. Лидером по количеству новых проектов по итогам II квартала 2014 г. стал ЗАО (ЖК «Кристалл», ЖК «Юннаты», ЖК «Карамель»), при этом доля от общего объема квартир в реализации на первичном рынке г. Москвы по ЗАО составляет лишь 6%. Наименьший объем предложения по-прежнему сосредоточен в ЮВАО, где реализуется менее 1% всех квартир

бизнес-класса.

По итогам II квартала 2014 г. среди общего объема жилых объектов в предложении по корпусам преобладают проекты на финальных стадиях строительной готовности или уже введенные в эксплуатацию (43% от общего объема предложения по корпусам), при этом доля реализуемых в таких проектах квартир составляет 34% от общего объема предложения.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам II квартала 2014 г. доля проектов бизнес-класса в реализации, находящихся на начальных этапах строительства, невелика и составляет 13% от общего объема предложения в распределении по корпусам. На текущий момент времени такие квартиры реализуются в рамках 9 проектов жилья бизнес-класса.

Наибольший объем предложения квартир в корпусах на начальных этапах строительства представлен в ЗАО (преимущественно за счет ЖК «Лобачевский»), а также ЮАО (ЖК «Донской Олимп» и ЖК Barkli Residence).

**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, %

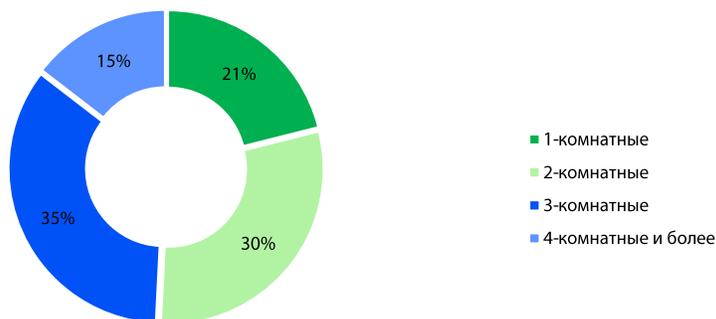
Структура предложения по типам квартир в сравнении с прошлым кварталом практически не изменилась. Наибольшая доля приходится на 3-комнатные квартиры (35% от общего объема предложения) и 2-комнатные квартиры (30% от общего объема предложения). Доля 1-комнатных квартир по сравнению с прошлым кварталом немного увеличилась и составила 21% от общего объема предложения. 15% всего предложения квартир на первичном рынке приходится на многокомнатные квартиры.

В сегменте бизнес-класса в общем объеме предложения реализуются квартиры различных площадей. При этом квартиры большей площади в проекте делают его более премиальным, а мелкое деление жилой площади – более доступным для покупателей с ограниченным бюджетом, но с определенными требованиями к объекту по его местоположению, инфраструктуре и качеству строительства. В то же время тенденция в сторону оптимизации и уменьшения жилой площади квартир остается по-прежнему актуальной.

Самые небольшие по площади квартиры предлагаются в ЖК Wellton Park,

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР, В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЖК «Wellton Park Золотая Миля» и ЖК Union Park. Стоит отметить, что ЖК «Wellton Park Золотая Миля» предлагает новый и достаточно востребованный на рынке жилья бизнес-класса формат 1-комнатных и 2-комнатных квартир-студий, где кухонная зона объединена со сравнительно большой по площади гостиной при наличии дополнительных 1-ой или 2-х отдельных комнат. Наиболее габаритные квартиры по всем типам предлагаются в ЖК «Снегири Эко», ЖК «Долина Сетунь» и ЖК «Академ Палас».

Стоит также отметить, что проекты бизнес-класса, предлагающие вариан-

ты с отделкой, в настоящий момент времени единичны (ЖК Barkli Residence и ЖК «Экопарк Лосиный остров»).

Таким образом, II квартал 2014 г. в сравнении с прошлым кварталом показал существенный прирост объема предложения квартир бизнес-класса. На рынок вышло 6 новых проектов, а также было объявлено о старте продаж в новых корпусах ряда заявленных ранее жилых комплексов. Суммарно новый объем предложения по итогам II квартала 2014 г. составил порядка 720 квартир общей площадью более 60 тыс. кв. м.

Несмотря на существенный рост объема предложения во II квартале 2014 г., до конца года, по данным компании «БЕСТ-Новострой», ожидается ввод еще ряда интересных проектов крупных девелоперов таких, как ПИК, ПСН, MR Group и другие.

ТИП КВАРТИР	МИНИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ	МАКСИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ
	КВАРТИР, КВ. М	КВАРТИР, КВ. М
1-комнатные	33	86
2-комнатные	46	138
3-комнатные	68	230
4-комнатные и многокомнатные	98	420

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА

Во II квартале 2014 г. последствия экономической нестабильности и валютных колебаний постепенно сглаживались. В связи с этим инвестиционная активность спроса за рассматриваемый период немного снизилась. Несмотря на это, анализ цен на рынке новостроек бизнес-класса г. Москвы по итогам II квартала 2014 г. показал рост в среднем на 5%. Таким образом, средняя стоимость квартир в рассматриваемом классе составила 246 800 руб. за кв. м.

Стоит отметить, что рост средневзвешенной стоимости квартир, главным образом, вызван изменением общей структуры предложения: вымыванием более ликвидных предложений и появлением новых значительных объе-

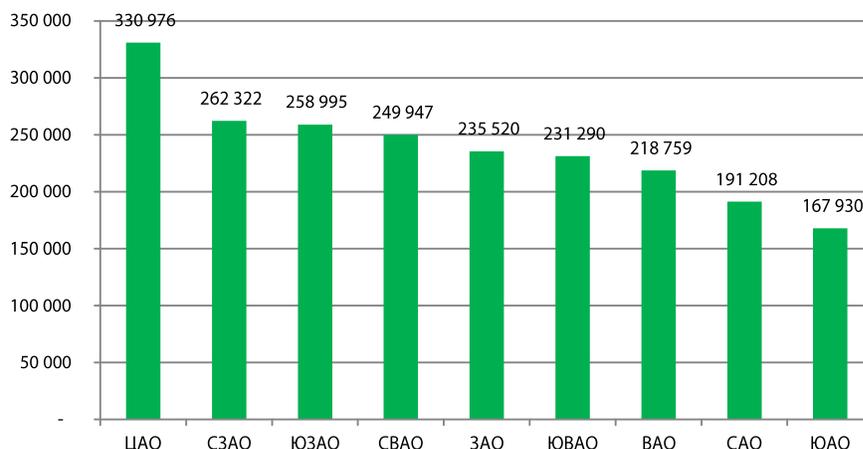


Что касается распределения округов г. Москвы по средней стоимости жилья, то здесь существенных изменений в сравнении с прошлым кварталом не произошло. По-прежнему ЦАО занимает лидирующие позиции рейтинга округов г. Москвы по средней стоимости жилья в новостройках бизнес-класса (330 976 руб. за кв. м). На 2-м месте рейтинга округов по стоимости жилья находится СЗАО, где средняя стоимость квартир составляет 262 322 руб. за кв. м. Минимальные цены зафиксированы в ЮАО, где средняя стоимость предложения составляет 167 930 руб. за кв. м.

Стоит отметить, что в ЗАО в последнее время стали появляться единичные проекты верхнего ценового уровня. Именно здесь на текущий момент времени реализуется 23 жилых корпуса, лишь 3 из которых позиционируются в более высоком ценовом сегменте по сравнению с прочими (ЖК «Снегири Эко» и ЖК «Долина Сетунь» (2 корпуса)), при этом именно в этих проектах зафиксированы максимальные цены предложения квартир

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР БИЗНЕС-КЛАССА, РУБ./КВ. М*

Источник: «БЕСТ-Новострой»



по итогам II квартала 2014 г. Без учета данных проектов в выборке ЗАО занимает 5-ую позицию в рейтинге округов г. Москвы со средневзвешенной стоимостью новостроек бизнес-класса в размере 235 520 руб. за кв. м.

Таким образом, сформировавшиеся цены предложения в рамках одного

сегмента достаточно сильно диверсифицированы в зависимости от места расположения объекта и его уникальных особенностей.

Так, максимальная стоимость квартир по итогам II квартала 2014 г. зафиксирована в ЖК «Снегири-Эко» (ЗАО), ЖК Barkli Residence (ЮАО) и ЖК «Долина Сетунь» (ЗАО), где максимальный бюджет покупки достигается за счет большой площади предлагаемых к реализации квартир.

Минимальная стоимость квартир по итогам II квартала 2014 г. зафиксирована в ЖК «Скай Форт» (ЮАО) и ЖК «Нагорный» (ЮАО), при этом строительные работы по данным проектам завершены и дома введены в эксплуатацию. ЖК «Триколор» (СВАО) и ЖК «Кристалл» (САО) также предлагают одни из самых инвестиционно привлекательных цен на рынке новостроек Москвы, так, например, стоимость квартиры в ЖК «Кристалл» начинается от 6,8 млн рублей.

Что касается средней стоимости квадратного метра квартир в зависимости от количества комнат, то в бизнес-классе традиционно наиболее дороги 1-комнатные квартиры, средневзвешенная стоимость которых в среднем составляет 343 537 руб. за кв. м в ЦАО и 237 748 руб. за кв. м в других округах г. Москвы. Стоит отметить, что многокомнатные квартиры бизнес-класса зачастую представляют собой самые дорогостоящие объекты в жилом комплексе с улучшенными видовыми характеристиками и особыми планировочными решениями, поэтому стоимость таких квартир, как правило, сопоставима со стоимостью квартир меньшей площади.

НАЗВАНИЕ ЖК / ОКРУГ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Снегири-Эко», ЗАО	до 828 240	до 294 235 711
Barkli Residence, ЮАО	до 720 137	до 182 194 757
«Долина Сетунь», ЗАО	до 600 487	до 190 101 191
Sky House, ЦАО	до 555 766	до 95 565 000

НАЗВАНИЕ ЖК / ОКРУГ	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Скай Форт», ЮАО	от 130 209	от 11 555 000
«Кристалл», САО	от 140 000	от 6 844 500
«Триколор», СВАО	от 140 690	от 9 750 000
«Нагорный», ЮАО	от 145 000	от 6 959 500

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ.М*

Источник: «БЕСТ-Новострой»



*Примечание: расчет средневзвешенной стоимости по рынку новостроек бизнес-класса в целом производился без учета наиболее дорогостоящих проектов («Снегири-Эко», Barkli Residence, «Долина Сетунь»), которые, согласно принятой в компании «БЕСТ-Новострой» классификации, не относятся к элитному классу, но позиционируют себя в премиальном сегменте. Максимальный уровень цен по данным проектам приводит к заметному смещению общей выборки и завышает средневзвешенное значение по рынку.

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА

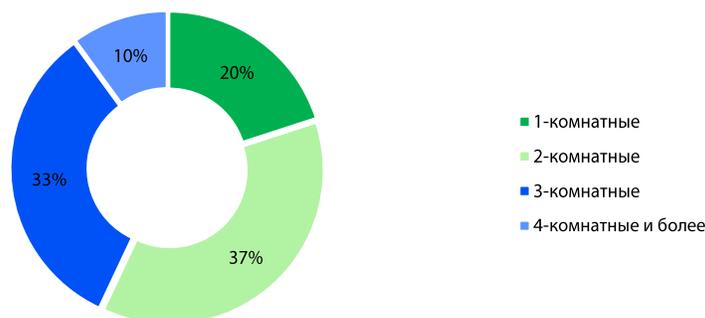
В мае 2014 г. традиционно в период сезонного затишья покупательская активность немного снизилась, но на общую тенденцию спроса это не оказало существенного влияния. В целом, спрос на новостройки бизнес-класса по итогам II квартала 2014 г. остается стабильно активным.

Что касается структуры спроса на рынке новостроек бизнес-класса, то по итогам II квартала 2014 г. она не претерпела существенных изменений по сравнению с прошлым кварталом. По-прежнему наиболее востребованными остаются 2-комнатные и 3-комнатные квартиры (37% и 33% спроса соответственно) со средним бюджетом покупки от 15 до 20 млн руб. Наиболее часто запрашиваемая потенциальными покупателями площадь квартир составляет от 50 до 80 кв. м, при этом следует отметить, что тенденция к уменьшению площади квартир в сегменте бизнес-класса по-прежнему остается актуальной как со стороны предложения, так и со стороны спроса.

По итогам II квартала 2014 г. наибольшая доля (70% в общем объеме приобретаемого жилья бизнес-класса) приходилась на покупки квартир для целей собственного проживания, а также для целей расширения и улучшения жилищных условий. Доля инвестиционных покупок жилья бизнес-класса традиционно менее значительна по сравнению с эконом и комфорт-классом, но по результатам II квартала 2014 г. в условиях, когда последствия

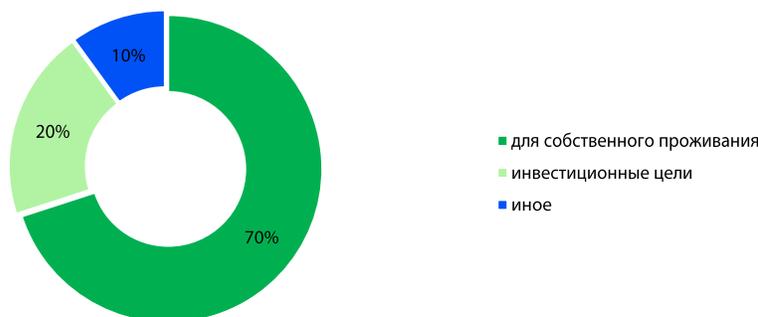
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



экономической нестабильности и валютных колебаний в стране начали постепенно сглаживаться, доля инвестиционного спроса немного сократилась и составила 10% от общего объема спроса.

Несмотря на то что во II квартале 2014 г. последствия экономической нестабильности были менее ощутимы для рынка недвижимости в целом в сравнении с I кварталом 2014 г., спрос на новостройки бизнес-класса показал положительную динамику.

Предложение на рынке жилья бизнес-класса в настоящее время достаточно разнообразно, на рынке присутствует множество вариантов, различных как по цене, так и по местоположению и другим качественным параметрам. В сложившихся условиях покупателю есть из чего выбирать, именно поэтому особые требования при приобретении жилья предъявляются к качеству планировочных решений, комфорту проживания и удобству транспортной доступности жилого комплекса.



ЖК «Кристалл»

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) 411-09-87

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU