



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС-КЛАССА МОСКВЫ

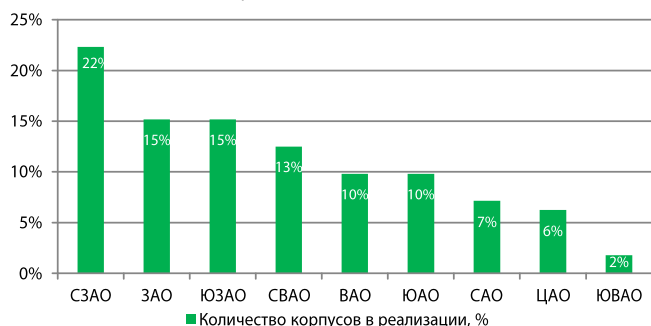
ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

Предложение на первичном рынке жилья бизнес-класса в г. Москве по итогам июля 2015 г. представлено 112 корпусами в рамках реализации 64 проектов. В распределении по округам лидирующие позиции по итогам июля 2015 г. занимают СЗАО, ЗАО и ЮЗАО, на их долю приходится более половины общего объема предложения по корпусам (22%, 15% и 15% соответственно). Наименьший объем предложения в распределении по корпусам представлен в ЮВАО – 2% от общего объема.

Летние месяцы на рынке жилой недвижимости бизнес-класса традиционно характеризуются некоторым затишьем как со стороны спроса, так и со стороны застройщиков. Так, в июле 2015 г. на рынок не вышло ни одного нового проекта, тем не менее стартовали продажи в новых корпусах уже реализующихся на рынке жилых комплексах. Наиболее заметным для рынка событием прошедшего месяца стал старт продаж корпуса 2-ой очереди ЖК «Наследие» от крупного застройщика «Галс Девелопмент». Стоит отметить, что корпуса 1-ой очереди проекта находятся на стадии монтажных работ на уровне 5-12 этажа, а строительство нового корпуса 2-ой очереди, вышедшего на реализацию в конце июля 2015 г., еще не началось. Разница в ожидаемом сроке ввода корпусов в эксплуатацию составляет 1 год, тем не менее квартиры в новом корпусе предлагаются дешевле в среднем на 16-20% в зависимости от количества комнат и этажа. В сложившейся экономической ситуации для рынка недвижимости характерно то, что застройщики, выводя новые объемы по более привлекательным ценам, вынуждены предлагать более лояльные условия покупки квартир в уже находящихся на реализации корпусах. Для того, чтобы избежать прямого снижения цен, девелоперы проводят акции и предлагают скидки, которые нередко достигают до 15% и более. И если раньше под такие акции попадали наименее ликвидные лоты, то сейчас выбор у покупателя гораздо шире и данная мера является инструментом стимулирования продаж по проекту в целом.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЖК RedSide

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ, ИЮЛЬ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в бизнес-классе
Средняя стоимость 1 кв. м квартир в бизнес-классе, руб. 253 018

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Воробьев Дом»	ЗАО, Воробьевское шоссе, д. 4	MR Group	май 2015 г.
«Невский»	САО, Адмирала Макарова ул., д. 10	«Крост»	май 2015 г.
«На Шлюзовой набережной»	ЦАО, Кожевнический проезд, вл. 4	«ПСН»	март 2015 г.
«Ботанический сад»	СВАО, 1-ый Ботанический проезд, д. 1, к.3	«Пионер»	март 2015 г.
«Квартал 38А»	ЮЗАО, Ленинский проспект, квартал 38А	«Ремстройтрест»	февраль 2015 г.
«Дом на Рогожском валу»	ЦАО, Рогожский Вал ул., д. 11, стр. 2	«Лидер-Инвест»	январь 2015 г.

ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

По итогам июля 2015 г. средняя цена квадратного метра квартир в новостройках бизнес-класса составила 253 018 руб., то есть незначительная отрицательная коррекция средней стоимости квартир бизнес-класса продолжается. Тем не менее общая динамика стоимости квадратного метра жилья свидетельствует о том, что после серьезных скачков цен в конце 2014 г. сейчас на рынке наблюдается стагнация.

В условиях текущего кризиса на рынке жилья, в том числе и бизнес-класса, происходят некоторые изменения общей структуры предложения. С одной стороны, эти изменения связаны с появлением нового объема квартир на раннем этапе строительной готовности по весьма привлекательным ценам. С другой стороны, с упрощением схемы изменения юридического статуса апарт-отелей в жилье консультанты рынка недвижимости уже в ближайшем будущем ожидают появление на рынке значительного объема квартир в комплексах на более поздних стадиях строительной готовности и, соответственно, по более высоким ценам.

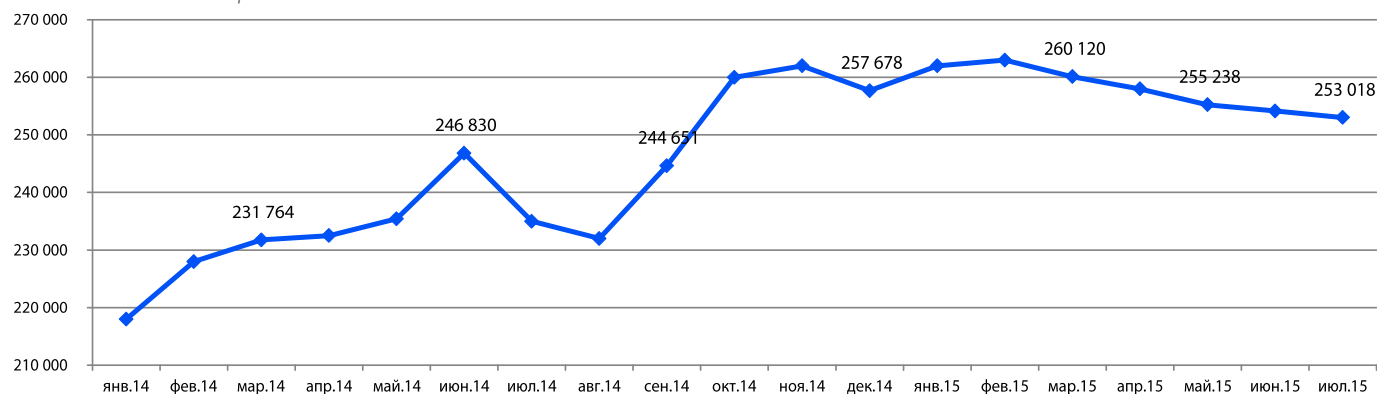
Другой важной тенденцией последнего времени является



НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ДАТА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР, РУБ.	СРЕДНИЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Barkli Residence	ЮАО / Донской район	Barkli	2 кв. 2016	252 728 - 1 202 670	13 587 835 - 426 445 866
«Снегири-Эко»	ЗАО / Раменки	Snegiri	4 кв. 2015	679 770 - 1 202 670	84 160 755 - 426 445 866
«Долина Сетунь»	ЗАО / Раменки	«Дон-Строй Инвест»	4 кв. 2015	420 610 - 657 262	33 074 252 - 187 385 477
Redside	ЦАО / Пресненский	Insigma Group	4 кв. 2016	252 728 - 522 389	13 587 835 - 128 171 876
«Английский квартал»	ЦАО / Замоскворечье	Группа компаний ПИК	1 кв. 2014	370 000 - 537 014	27 245 000 - 68 641 000
«Воробьев Дом»	ЗАО / Раменки	MR Group	1 кв. 2017	318 429 - 510 000	20 079 000 - 95 063 042

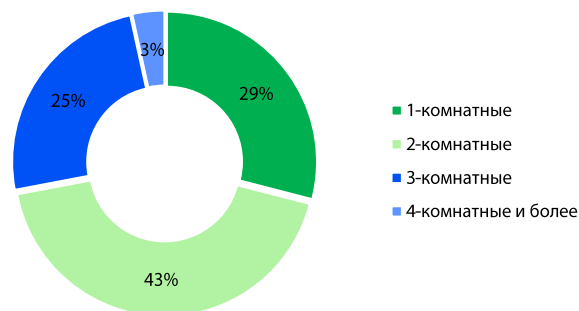
ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА Г. МОСКВЫ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



расширение границ застройки территории г. Москвы объектами наиболее высокого класса. Применяемые технологии строительства в совокупности с техническими и качественными характеристиками объектов, а также особенности месторасположения порождают некоторые противоречия в их классификации. Противоречие заключается в том, что, с одной стороны, несоответствие характеристик объекта ряду критериев (например, масштаб и расположение за пределами ЦАО) не позволяет классифицировать его как элитный, но с другой – существенное превосходство качества концепции, используемых материалов и планировочных решений квартир уже выводят его за рамки бизнес-класса. Именно поэтому отчетливо проявилась необходимость выделения отдельного премиального класса качественных объектов. Стоимость таких объектов существенно выше среднерыночного значения по сегменту бизнес-класса, но гораздо более доступна в сравнении с жилыми объектами элитного класса.

Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» к премиальным жилым комплексам относят следующие объекты:

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

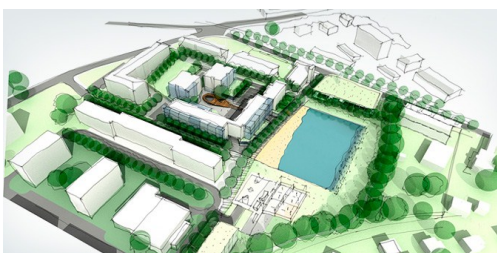
Описание проекта: все дома построены и готовы к заселению, квартиры с отделкой и сантехникой. В рамках микрорайона планируется строительство объектов социального, культурного, транспортного и спортивного назначения, качественное благоустройство территории.

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