



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

ПОДГОТОВЛЕНО:
ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА



ОБЗОР РЫНКА

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС-, КОМФОРТ-КЛАСС

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!

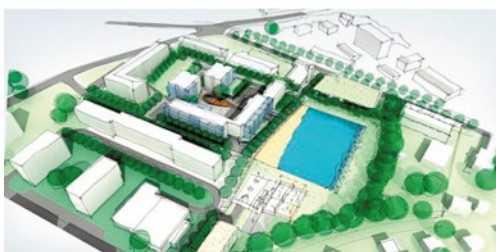
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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. Исключение 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 преобладающего 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 государственным 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 АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

В течение II квартала 2015 г. московский рынок апарт-апартаментов активно пополнялся новыми проектами: продажи стартовали сразу в 8 новых комплексах. В итоге общее количество проектов достигло 81 шт. Однако общий объем экспозиции по итогам II квартала 2015 г. снизился по сравнению с предыдущим отчетным периодом на 9,2%, составив порядка 8 200 апарт-апартаментов в продаже. Такая значительная коррекция главным образом связана с приостановлением продаж в связи с переводом в квартиры комплекса апарт-апартаментов «Царицыно-2».

Средняя цена квадратного метра апарт-апартаментов по итогам II квартала 2015 г. составила 273 438 руб. с приростом к I кварталу 2015 г. 10,3%.

Значительное повышение стоимости квадратного метра по рынку в целом связано с уходом с рынка самого дешевого объекта «Царицыно-2», на долю которого приходилось 20% экспозиции. Средняя цена квадратного метра в элитном сегменте снизилась к предыдущему кварталу на 1,1%, составив 627 150 руб. Небольшие колебания связаны со снижением курса доллара в течение II квартала 2015 г. Стои-

мость квадратного метра апарт-апартаментов в бизнес-классе достигла 241 840 руб. (+1,8% к I кварталу 2015 г.), а в комфорт-классе – 140 715 руб. (+3,2 к I кварталу 2015 г.).

Кризисные экономические условия и отсутствие господдержки не могли не сказаться на рынке апарт-апартаментов. Так, тенденция перевода апарт-апартаментов в квартиры набирает обороты. В настоящее время данный процесс завершился успешно в комплексе «Водный», где теперь, помимо апарт-апартаментов, реализуются и квартиры. Перевод в квартиры также ведется в таких объектах, как «Лица» и «Царицыно-2». Общий объем экспозиции в этих объектах составляет около 2 400 лотов, это практически 25% от общего объема предложения на рынке. Несомненно, перетекание таких

крупных объемов на рынок жилья окажет значительное влияние на экспозицию апарт-апартаментов. Однако активное пополнение рынка новыми объектами может компенсировать тот объем предложения, который будет переводиться в квартиры и уйдет с рынка. Так, только в течение I полугодия продажи открылись в 13 новых проектах.

В течение II полугодия 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют стабильное состояние ценовой конъюнктуры на рынке апарт-апартаментов г. Москвы. Несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, апарт-апартаменты по-прежнему остаются перспективным сегментом рынка недвижимости, который продолжит планомерно пополняться новыми интересными проектами.



Комплекс апарт-апартаментов Classico

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

В течение II квартала 2015 г. рынок апарт-апартаментов столицы продолжал активно пополняться новыми проектами. В продажу поступило 8 комплексов апарт-апартаментов общей площадью около 60 000 кв. м.

В элитном классе началась реализация проектов Depre Loft, «Дом на Сретенке» и Classico, которые расположены в ЦАО. Depre Loft – это новый клубный лофт-проект всего на 20 апарт-апартаментов от компании KR Properties. «Дом на Сретенке» представляет

собой апарт-отель на 67 апарт-апартаментов. Проект Classico предусматривает возведение 4-этажного здания на 123 апарт-апартаментов с подземной парковкой.

Рынок апарт-апартаментов бизнес-класса также пополнился 2 новыми проектами. Это комплекс лофт-апартаментов Kleinhouse, являющийся реконструкцией здания 1914 г., где ранее располагалась чаеразвешочная фабрика. Также компания MR Group вывела на рынок камерный комплекс апарт-апартаментов «Двинцев, 14» на 52 лота.

Несмотря на то, что более половины предложения апарт-апартаментов в столице по-прежнему относится к бизнес-классу, количество проектов комфорт-класса продолжает увеличиваться. Так, в отчетном периоде на рынок вышло 3 новых проекта комфорт-класса: комплексы «ТехноПарк», Cleverland и «Березовая аллея». Тогда как Cleverland является точечной застройкой, в рамках 2 других проектов предполагается возведение 5 корпусов в каждом.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Classico	Элитный	«Единые решения»	II квартал 2015 г.
Depre Loft	Элитный	KR Properties	II квартал 2015 г.
«Дом на Сретенке»	Элитный	«Лидер-Инвест»	II квартал 2015 г.
«Двинцев, 14»	Бизнес-	MR Group	II квартал 2015 г.
Kleinhouse	Бизнес-	«Крайс Девелопмент»	II квартал 2015 г.
«Березовая аллея»	Комфорт-	«Д-Инвест»	II квартал 2015 г.
«ТехноПарк»	Комфорт-	«Инвестиционные Перспективы»	II квартал 2015 г.
Cleverland	Комфорт-	«КомСтрин»	II квартал 2015 г.

САО по-прежнему лидирует в рейтинге округов, его доля по итогам II квартала 2015 г. выросла на 3 п. п., достигнув 46% от общего объема предложения. Количество корпусов, находящихся на экспозиции, составило 31 шт.

На втором месте ЦАО, доля которого по итогам II квартала 2015 г. составила 20%, увеличившись на 6 п. п. к предыдущему кварталу. Количество корпусов в продаже выросло с 28 до 36 шт. Увеличение объема предложения в ЦАО произошло за счет поступления в продажу новых проектов Classico, Depre Loft, Kleinhouse и «Дом на Среднем», а также нового корпуса в комплексе «Рассвет LOFT*STUDIO».

Замыкает тройку СВАО, где объем предложения вырос на 10 п. п. к предыдущему кварталу, составив 18% от общего объема предложения. Количество корпусов в продаже увеличилось до 15 шт. Объем предложения вырос за счет старта реализации в новых проектах «Березовая аллея»,

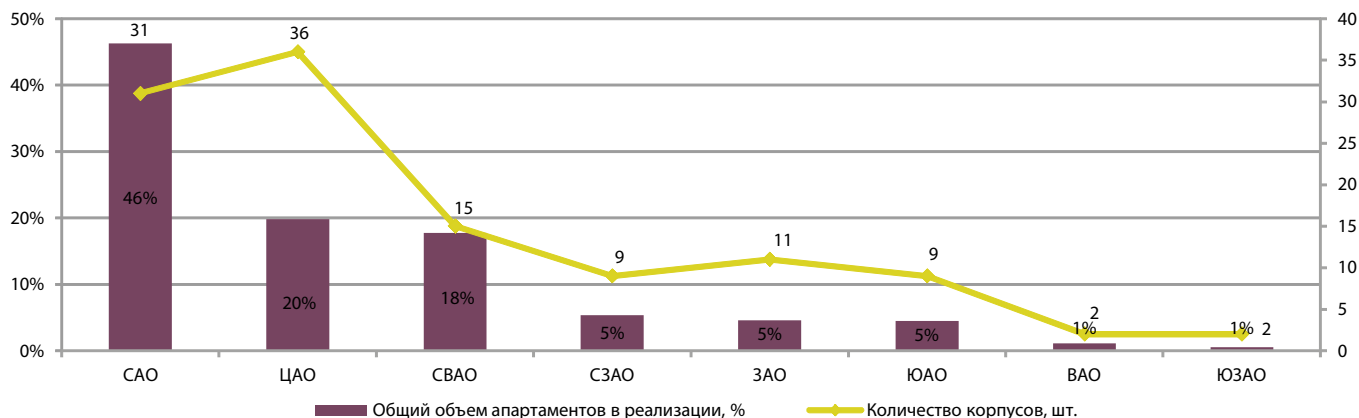


«Двинцев, 14», Cleverland и новом корпусе МФК «Савеловский Сити». Стоит отметить, что доля ЮАО по итогам отчетного периода сократилась по сравнению с I кварталом 2015 г. практически в 5 раз: с 24% до 5% от общего объема предложения. Такое резкое снижение связано с приостановлением реализации апартментов в ком-

плексе «Царицыно-2», которые застройщик переводит в квартиры. По итогам I квартала 2015 г. объем экспозиции в данном проекте составлял около 1800 лотов. При снятии с продажи такого значительного объема даже выход на рынок нового комплекса «ТехноПарк» не оказал ощутимого влияния на экспозицию.

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

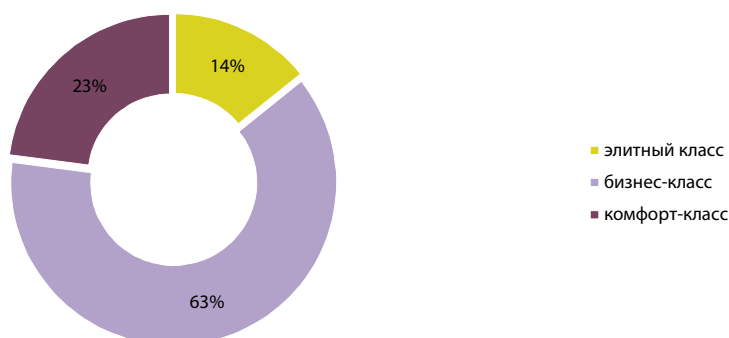
Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам II квартала 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают рост доли апартментов бизнес-класса на 8 п. п. по сравнению с предыдущим кварталом: 63% от общего объема предложения. За этот же период до 14% увеличилась доля апартментов элитного класса, прирост составил 3 п. п. Причиной роста стал выход в продажу новых проектов. В то же время доля апартментов комфорт-класса снизилась на 11 п. п. с 34% от общего объема предложения в I квартале 2015 г. до 23% по итогам отчетного квартала. Данное снижение связано с закрытием продаж в комплексе апартментов «Царицыно-2».

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ ОБЪЕКТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»

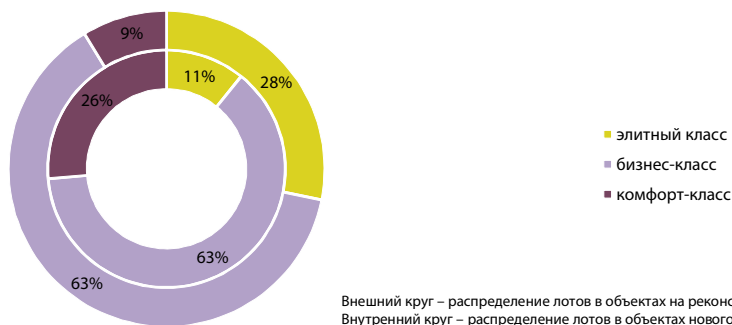


По итогам II квартала 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают изменение в распределении апартментов в объектах нового строительства. По сравнению с I кварталом 2015 г. на 4 п. п. увеличилась доля апартментов элитного класса, составив 11% от общего объема предложения. На 9 п. п. выросла доля апартментов бизнес-класса в объектах нового строительства, достигнув 63% от общего объема предложения.

Доля апартментов комфорт-класса в объектах нового строительства по итогам отчетного периода снизилась к предыдущему кварталу на 13 п. п. до 26% от общего объема предложения. Изменение структуры связано с тем, что новые объекты, поступившие в продажу в течение II квартала 2015 г., преимущественно относятся к объектам нового строительства. Однако среди них присутствуют и объекты, являющиеся реконструкцией, такие

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

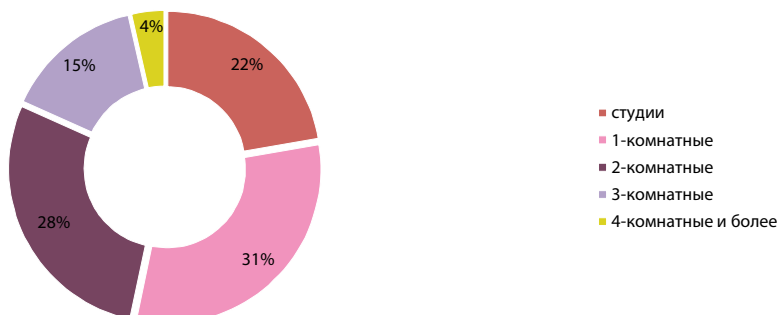


как Depre Loft и Kleinhouse. Так как это небольшие проекты, то в целом их влияние на структуру предложения апартментов в объектах реконструкции незначительно. По итогам II квартала 2015 г. данная структура практически не претерпела изменений.

В распределении предложения апартментов по типам консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают рост доли студий на 8 п. п. по сравнению с I кварталом 2015 г. Это произошло в основном за счет поступления в продажу таких объектов, как Cleveland и нового корпуса в МФК «Савеловский Сити». Напомним, что в предыдущем квартале уже был отмечен рост доли студий на 10 п. п. за счет выхода в продажу дополнительного объема в комплексе апартментов «Лайнер» (западная часть). Доля 1-комнатных апартментов снизилась на 11 п. п. главным образом за счет снятия с продажи комплекса апартментов «Царицыно-2», где 80% экспозиции составляли 1-комнатные лоты. Доли апартментов с 2 и более комнатами не претерпели существенных изменений к I кварталу 2015 г.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам II квартала 2015 г. средняя цена квадратного метра апартментов составила 273 438 руб. (+10,3% к предыдущему кварталу). В элитном классе стоимость квадратного метра снизилась до 627 150 руб. Отрицательная коррекция к предыдущему кварталу составила всего лишь 1,1%. В основном это связано со снижением курса доллара в течение отчетного периода. Стоимость квадратного метра апартментов в бизнес-классе достигла 241 840 руб. (+1,8%), а в комфорт-классе – 140 715 руб. (+3,2%). Так как апартменты бизнес- и комфорт-класса совокупно занимают 86% от общего объема предложения, рост показателя по рынку в целом связан с положительной динамикой в данных сегментах.



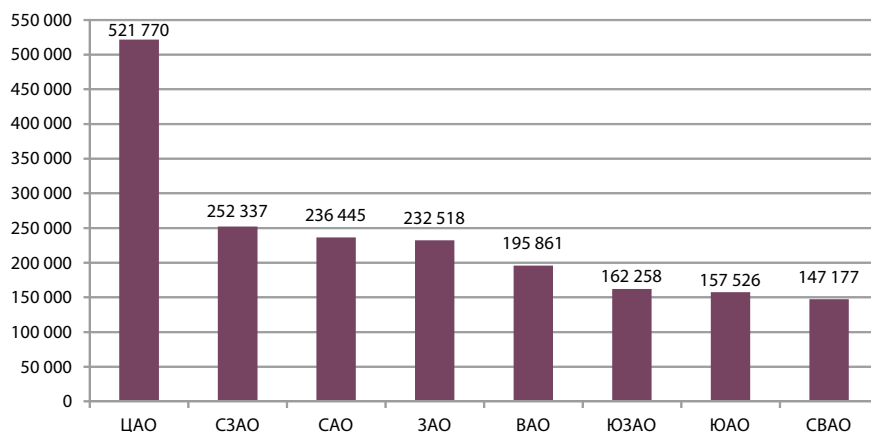
Комплекс апартментов Kleinhouse

Первое место в рейтинге округов столицы по средней стоимости 1 кв. м апартментов занимает ЦАО, где данный показатель по итогам II квартала 2015 г. составил 521 770 руб. Снижение к предыдущему кварталу составило 4,3%. Это произошло за счет укрепления рубля, т. к. стоимость части объектов в ЦАО привязана к курсу доллара. А также благодаря ценовой политике, направленной на снижение стоимости лотов, которую проводит ряд застройщиков в настоящий момент времени. Второе место занимает СЗАО, где стоимость квадратного метра апартментов по итогам отчетного периода составила 252 337 руб. На третьем месте САО, где рассматриваемый показатель достиг 236 445 руб.

Наиболее ощутимое снижение средней стоимости квадратного метра в разрезе округов по итогам II квартала 2015 г. зафиксировано в СВАО. Здесь рассматриваемый показатель по сравнению с предыдущим кварталом снизился на 9,2% до 147 177 руб. Такое значительное снижение связано с поступлением в продажу в СВАО сразу нескольких новых объектов – Cleverland, «Березовая аллея», «Двинцев, 14», а также нового корпуса в МФК «Савеловский Сити».

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Значительное повышение стоимости квадратного метра к предыдущему кварталу отмечено в ЮАО: прирост составил 17,7%. В результате средняя стоимость квадратного метра апартментов в этом округе выросла до 157 526 руб. Причиной данного роста является снятие с продаж корпуса апартментов «Царицыно-2», в котором по итогам I квартала 2015 г. была зафик-

сирована самая низкая стоимость квадратного метра в ЮАО. На данный проект приходилось 80% экспозиции в ЮАО, поэтому он оказывал значительное влияние на стоимость квадратного метра в округе.

Наиболее дорогие апартменты по итогам II квартала 2015 г. реализуются в таких комплексах, как Golden Mile Private Residence, Nероциантб, «Новый Арбат, 32» и Turandot Residences. Максимальный бюджет покупки варьируется от 1 919,2 трлн руб. (\$35,1 млн) до 474,3 млн руб. (\$8,7 млн). Самые бюджетные варианты апартментов предлагаются в комплексах апартментов Cleverland, «Березовая аллея», МФК «На Пришвина» и в новом корпусе МФК «Савеловский Сити»: от 1,9 до 3,9 млн руб. Стоит отметить, что все объекты в этом списке, за исключением МФК «На Пришвина», вышли на рынок в течение II квартала 2015 г.

В распределении средней стоимости квадратного метра апартментов в зависимости от количества комнат по итогам отчетного периода наблюдается определенная однородность показателей в комфорт-классе. Здесь стоимость квадратного метра варьируется от 136 785 руб. (3-комнатные лоты) до 144 499 руб. (1-комнатные лоты).

Стоимость квадратного метра апартментов в элитном классе демонстрирует повышение при увеличении количества комнат. Для студий данный показатель составил 286 113 руб., для апартментов с 4 и более комнатами – 667 930 руб. Разница в показателях достигает более 130%.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, МЛН РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
Golden Mile Private Residence	Элитный	до 2,1	до 1 919,2
Nероциантб	Элитный	до 1,9	до 1 133,5
«Новый Арбат, 32»	Элитный	до 1,3	до 505,1
Turandot Residences	Элитный	до 1,7	до 474,3

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
Cleverland	Комфорт-	от 110 200	от 1 949 248
«Березовая аллея»	Комфорт-	от 98 000	от 2 489 200
МФК «На Пришвина»	Комфорт-	от 105 000	от 3 465 000
«Савеловский Сити», корпус В1	Комфорт-	от 117 000	от 3 877 000

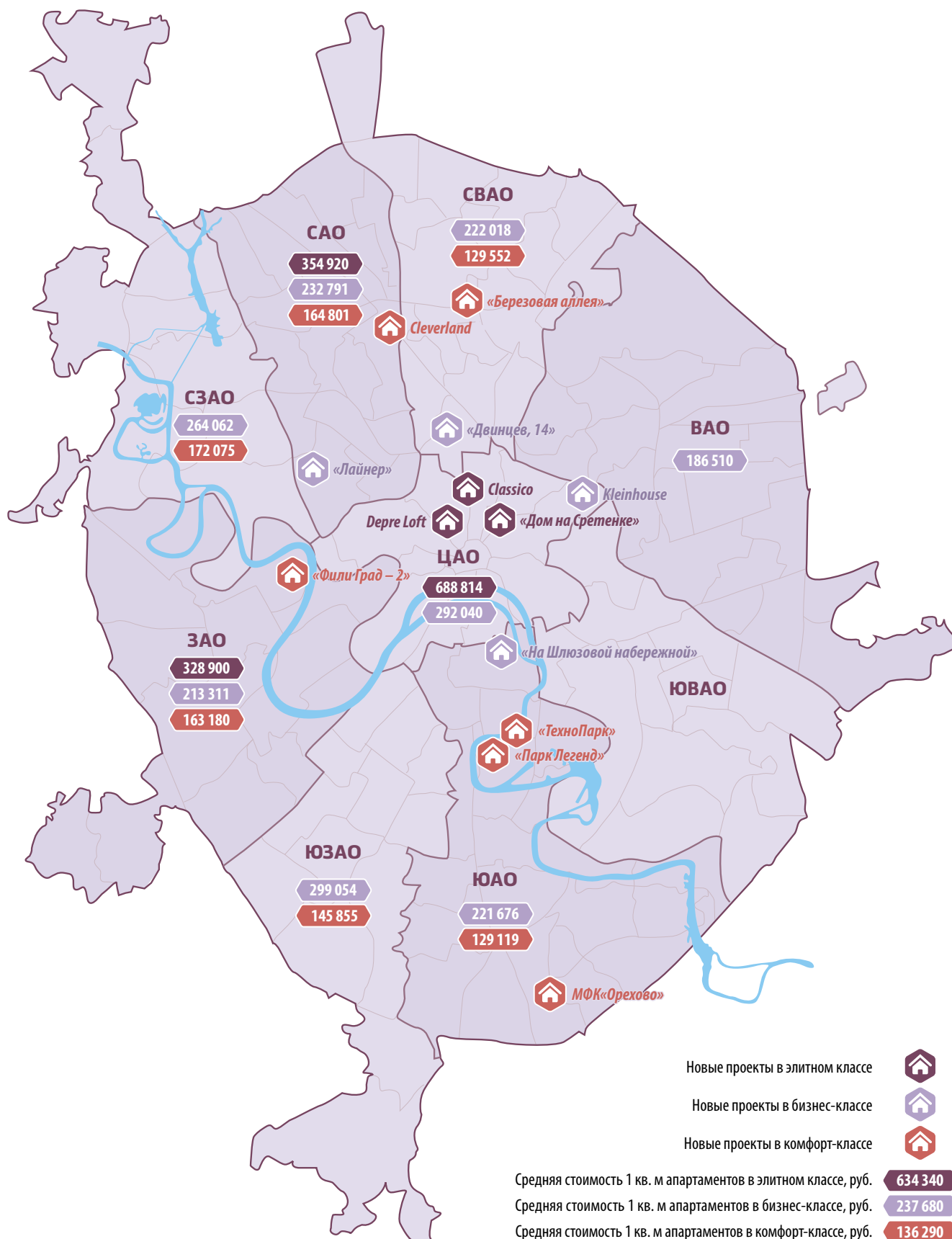
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ АПАРТАМЕНТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА ГОДА,
И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ ВО II КВАРТАЛЕ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»

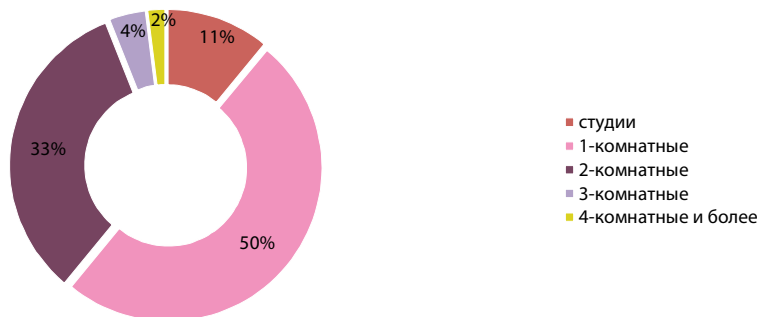


В условиях продолжающейся экономической нестабильности и в отсутствии поддержки государства рынок апартментов прилагает все силы, чтобы поддерживать спрос. Маркетинговая стратегия застройщиков в настоящее время обязательно включает акции и скидки, а также индивидуальный подход к покупателям, причем чем выше класс проекта, тем более гибкие условия оплаты могут быть рассмотрены. Таким образом, рынок становится максимально ориентированным на потребителя. Например, застройщики стремятся повысить востребованность своих проектов за счет включения в ассортимент предложения студий. Ведь именно небольшие лоты с минимальным бюджетом покупки пользуются наибольшим спросом у покупателя. Так, количество проектов, где предлагаются студии, в течение I полугодия 2015 г. выросло практически вдвое с 7 до 13 шт., т. е. в половине новых проектов, вышедших в 2015 г., застройщики запланировали студии, и стоит отметить, что данная тенденция характерна для проектов всех классов.

В распределении спроса на апартменты консультанты компании «БЕСТ-Новострой» также отмечают повышение доли студий, которая за I полугодие 2015 г. выросла на 8 п. п., достигнув по итогам II квартала 2015 г. 11%. Доля 1-комнатных апартментов к предыдущему кварталу сократилась на 6 п. п. и составила 50% от общего количества заявок. Доля 2-комнатных апартментов занимает 33% от общего количества заявок. Доли апарта-

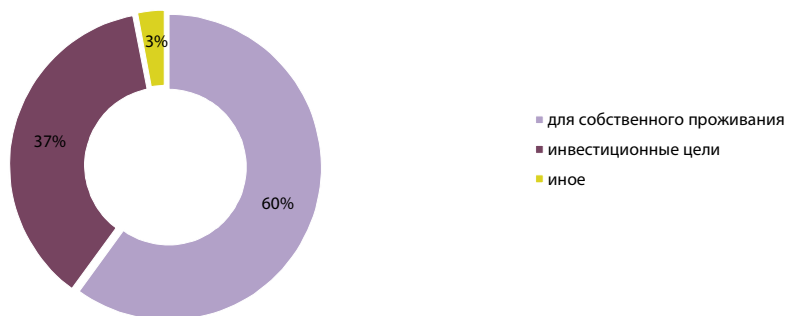
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ментов с 3, 4 и более комнатами традиционно небольшие, составляют 4% и 2% от общего количества заявок соответственно.

В распределении спроса в зависимости от целей приобретения 60% заявок приходится на апартменты для собственного проживания. Более трети занимают заявки на апартменты,

приобретаемые с инвестиционной целью (37%). Апартменты, приобретаемые с иными целями, интересны в 3% случаев.

Во II полугодии 2015 г. специалисты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают, что на рынок апартментов будет оказывать влияние экономическая конъюнктура и дальнейшее развитие текущих тенденций.

Стоит отметить, что по-прежнему неясным остается положение с юридическим статусом апартментов, которое власти пытаются разрешить. В настоящее время обсуждается концепция федерального закона, в рамках которого предлагается ввести в законодательство такие понятия, как «дом смешанного использования» (ДСИ), «многофункциональное здание» (МФЗ) и «апартменты». «Апартменты» определяются, как жилые помещения в ДСИ, однако их не нужно будет обеспечивать социальной инфраструктурой в пешей доступности. Плата за коммунальные услуги в апартментах будет такой же, как в нежилых помещениях, расположенных в МФЗ.



Комплекс апартментов «Березовая аллея»

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