



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

ПОДГОТОВЛЕНО:
ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА



ОБЗОР РЫНКА

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

III КВАРТАЛ 2016 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за III квартал 2016 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!

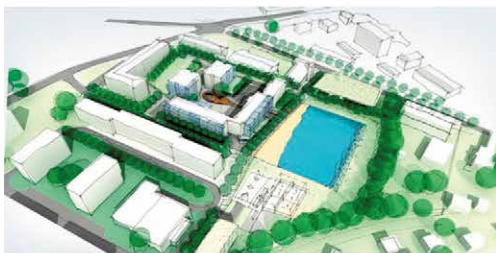
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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
- ◆ Разработка 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, 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 III КВАРТАЛА 2016 Г.

25 ПРОЕКТОВ:**22 / 3**

КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

814 810 руб. (-7%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

447 550 руб. (-2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

238 770 руб. (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

146 050 руб. (+2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

131 960 руб. (-9%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

644 030 руб. (-2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

244 740 руб. (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

142 190 руб. (-4%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

116 160 руб. (-5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

91 960 руб. (-1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

104 210 руб. (-10%)*

За 9 месяцев 2016 г. на рынок недвижимости Московского региона вышло 53 новых проекта, что сравнимо с аналогичным периодом прошлого года. Надо отметить, что на долю комплексов, к реализации в которых предлагаются квартиры, приходится 75% от общего количества новых проектов. Что касается III квартала 2016 г., то в течение рассматриваемого периода рынок пополнился 25 новыми проектами, что почти в 2 раза больше, чем кварталом ранее.

Таким образом, в 2016 г. продолжается тенденция активного выхода на рынок новых проектов, несмотря на нестабильную экономическую ситуацию в стране. Надо отметить, что возрастающий уровень конкуренции на рынке не позволяет застройщикам активно поднимать цены, при этом качество новых проектов ощутимо растет.

На фоне качественных преобразований общего объема предложения на первичном рынке г. Москвы в отдельных сегментах отмечена достаточно существенная коррекция уровня ценообразования. Например, в элитном классе жилой недвижимости цены в отчетном периоде снизились на 7% в сравнении с прошлым кварталом за счет выхода нового проекта по привлекательным ценам на старте продаж. При этом в формате апартаментов снижение было менее существенное за счет увеличения стадии строительной готовности ряда объектов. Также наиболее заметные изменения коснулись экономкласса, где в продажу поступил дополнительный объем экспозиции в проектах с наиболее доступным бюджетом покупки.

Рынок недвижимости Новой Москвы в последнее время активно развивался за счет появления новых корпусов в масштабных проектах, находящихся на реализации, и только в III квартале 2016 г. вышло сразу 5 новых жилых комплексов. Надо отметить, что все они представляют собой проекты комплексной многоэтажной застройки комфорт-класса.

В III квартале 2016 г., несмотря на сезон традиционно низкой активности спроса, отмечено некоторое увеличение объема продаж не только в отдельных наиболее знаковых проектах, но и по рынку в целом. Причиной

тому послужила гибкая политика застройщиков в отношении действующих скидок и акций, а также существующие меры поддержки платежеспособного спроса со стороны государства. С этой точки зрения важным фактором остается льготная ипотека, которую было решено продлить до конца 2016 г., а также очередное снижение ключевой ставки до 10%. Важным событием для дальнейшего развития сегмента апартаментов стало принятие Мосгордумой законопроекта о снижении налоговой ставки на апартаменты (нежилые помещения) с 2% до 0,5% для физических лиц, что существенно снизит затраты на их содержание и повысит привлекательность данного формата.

Таким образом, столичный рынок недвижимости и в сложившихся непростых условиях остается жизнеспособным. Особенно это актуально для наиболее востребованных у покупателей сегментов рынка жилья комфорт- и бизнес-класса.

Москва. В III квартале 2016 г. рынок недвижимости г. Москвы пополнился 20 новыми проектами, при этом лишь 3 из них – апартаментные комплексы. Таким образом, общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 29 750 шт., а апартаментов – порядка 7 700 шт. Надо отметить, что совокупное количество квартир на экспозиции по итогам 9 месяцев 2016 г. более чем в 1,5 раза превысило аналогичный показатель прошлого года, при этом объем предложения апартаментов практически не изменился.

Новая Москва. По итогам III квартала 2016 г. рынок жилья Новой Москвы пополнился не только за счет выхода новых жилых комплексов, но и новых корпусов в уже реализующихся проектах. Важно отметить, что за счет вымывания значительного объема предложения общая экспозиция квартир изменилась несущественно и составила порядка 7 300 шт. или 405 тыс. кв. м. По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2016 г. на рынке жилья Московского региона активность платежеспособного спроса сохранится. Кроме того, при условии старта продаж в запланированных к выходу проектах, конкуренция увеличится и средний уровень ценообразования продолжит свою коррекцию.

* - РОСТ/СНИЖЕНИЕ КО II КВАРТАЛУ 2016 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В III квартале 2016 г. на первичном рынке элитной недвижимости г. Москвы отмечено долгожданное оживление, в продажу поступили квартиры в 2 новых проектах: жилой комплекс «РЕНОМЭ» и «Дом на Хлебном». Таким образом, объем предложения на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы вырос в сравнении со II кварталом 2016 г. на 16% и составил 894 лота в реализации, общей площадью порядка 130 тыс. кв. м.

В III квартале 2016 г. продажи велись в 42 корпусах в составе 30 жилых комплексов элитного класса. Стоит отметить, что в ближайшей перспективе можно ожидать продолжения активности застройщиков в части реализации анонсированных до конца текущего года проектов.

Общая структура предложения по итогам III квартала 2016 г. претерпела изменения, которые проявились на фоне выхода новых проектов, пополнения объема предложения в реализуемых на рынке жилых комплексах, а также вымывания наиболее ликвидных лотов в построенных и введенных в эксплуатацию домах. В целом по рынку средняя стоимость 1 кв. м в долларовом эквиваленте снизилась на 5%, в рублевом – на 7%. Таким



ЖК «РЕНОМЭ»

образом, в III квартале 2016 г. средняя стоимость квадратного метра в элитном сегменте составила \$12 600, а в рублевом эквиваленте – 814 810 руб. Стоит отметить, что укрепление рубля по отношению к доллару за истекший период существенно не повлияло на корректировку средних цен.

На рынке жилой недвижимости г. Москвы в III квартале 2016 г. отмечено оживление покупательской активности. По данным ведущих

игроков рынка и консалтинговых агентств, в том числе компании «БЕСТ-Новострой», общее количество сделок на первичном рынке элитной недвижимости возросло. Наибольшим спросом пользовались квартиры площадью от 100 до 150 кв. м и стоимостью до \$2 млн.

В среднесрочной перспективе, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», ожидается незначительная корректировка удельного показателя стоимости жилья.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам III квартала 2016 г. первичные продажи велись в 42 корпусах в составе 30 жилых комплексов элитного класса. Общий объем предложения по количеству лотов в реализации по итогам рассматриваемого периода увеличился на 16% по сравнению со II кварталом 2016 г. не только за счет выхода новых проектов, но и за счет пополнения объема предложения в уже реализующихся комплексах. Таким образом, суммарное количество квартир в реализации насчитывает

около 900 лотов, общая площадь которых составляет порядка 130 тыс. кв. м.

В III квартале 2016 г. на первичный рынок элитной недвижимости г. Москвы вышло 2 новых проекта: ЖК «РЕНОМЭ» и ЖК «Дом на Хлебном». Комплекс «РЕНОМЭ» является первым проектом компании Smindex в сегменте жилья, ранее девелопер специализировался на коммерческой недвижимости и апартаментах. Строительство ЖК «РЕНОМЭ» находится на начальном этапе (идет подготовка площадки)

и отличается масштабом – рассчитан на 152 квартиры без отделки. Комплекс расположен в Тверском районе, в котором реализуется еще 3 новостройки элитного класса с остаточным предложением. В ЖК «РЕНОМЭ» предусмотрена инфраструктура с фитнес-залом и детским клубом. Стоит отметить, что компания Smindex анонсировала еще один проект элитного жилого комплекса, который будет расположен в районе Замоскворечье по адресу: ул. Малая Ордынка, вл. 19.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
ЖК «Дом на Хлебном»	Арбат, Хлебный пер., вл. 19	ВТБ	III квартал 2016 г.
ЖК «РЕНОМЭ»	Тверской, Новослободская ул., вл. 24, стр. 2-11	Smindex	III квартал 2016 г.

Что касается ЖК «Дом на Хлебном», то это новый проект реконструкции до-революционного доходного дома, расположенного в районе Арбат. ЖК «Дом на Хлебном» реализуется в формате клубного дома, рассчитанного на 16 квартир с отделкой. Девелопером проекта выступает ГК «ВТБ».

Выход новых проектов и увеличение объема предложения элитных квартир некоторым образом подкорректировали общую структуру предложения на рынке жилой элитной недвижимости г. Москвы.

В распределении районов ЦАО г. Москвы по объему предложения квартир и количеству реализуемых жилых комплексов наибольшую долю по-прежнему занимает район Хамовники. При этом его доля сократилась относительно прошлого квартала на 10 п. п. за счет завершения первичных продаж в 3 корпусах ЖК «Садовые кварталы». Таким образом, по итогам отчетного периода на долю района Хамовники приходится 36% от общего

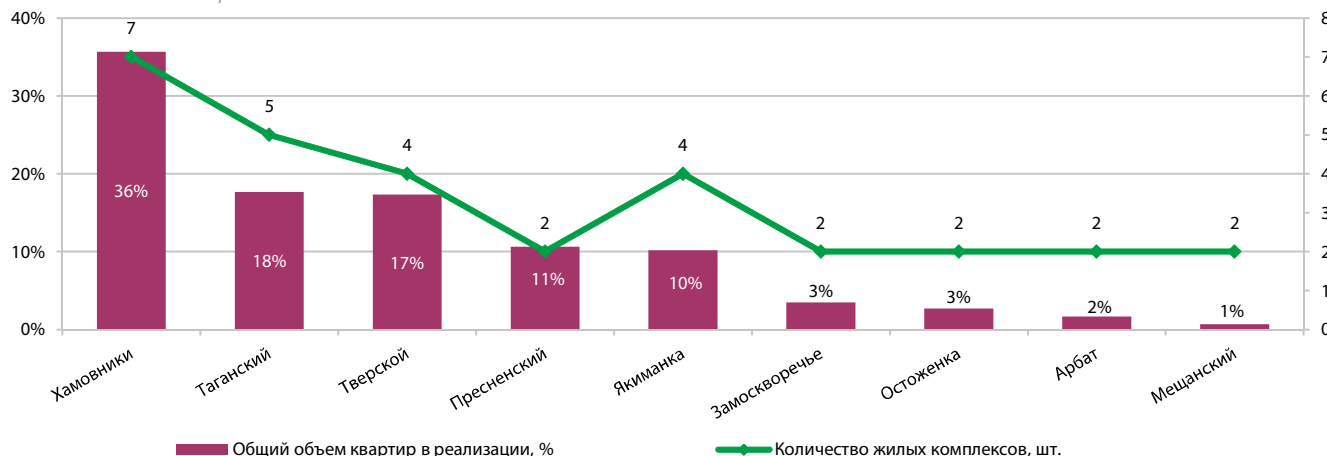


объема предложения. 2-е место рейтинга занимает Таганский район, доля предложения которого незначительно изменилась по итогам III квартала 2016 г. и составила 18% от общего объема предложения. Замыкает тройку лидеров по объему предложения элитных квартир Тверской район, его

доля выросла на 14 п. п. по итогам отчетного периода и составила 17% от общего объема предложения. Наименьший объем предложения по-прежнему представлен в районах Мещанский и Арбат, совокупная доля предложения которых составляет 3% в общем объеме экспозиции.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»

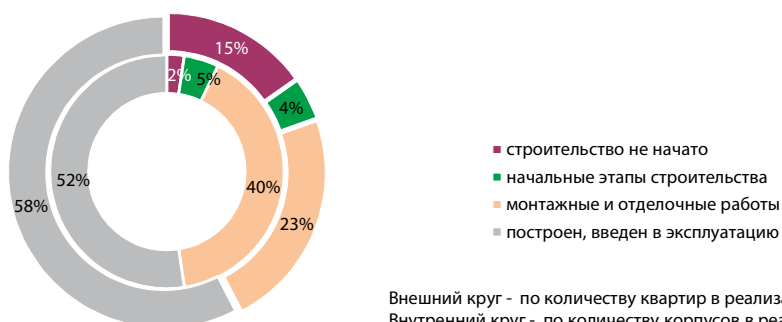


В распределении общего объема предложения в зависимости от стадии строительной готовности по итогам III квартала 2016 г. преобладают проекты на финальных стадиях строительства или уже сданные в эксплуатацию (52% от общего объема предложения по корпусам). При этом доля реализуемых в таких корпусах элитных квартир составляет 58% от общего объема предложения.

Доля предложения элитных квартир и жилых корпусов на начальном этапе строительства в III квартале 2016 г. была незначительна, составила 4% и 5% от общего объема реализации соответственно.

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, %.

Стоит отметить, что в отчетном периоде предложение пополнилось проектом, строительство которого еще не началось (ЖК «РЕНОМЭ»), при этом на долю квартир данного комплекса приходится 15% общей экспозиции.

В распределении общего объема экспозиции по площади наибольшая доля приходится на квартиры в диапазоне от 100 до 150 кв. м, доля таких лотов в сравнении с показателем прошлого квартала увеличилась на 2 п. п. и составила 41% от общего объема предложения. Также увеличилась на 5 п. п. доля небольших по меркам элитной недвижимости квартир до 100 кв. м и составила 24% от общего объема предложения. Стоит отметить, что основная доля предложения в новых проектах приходится на квартиры площадью до 100 кв. м и от 100 до 150 кв. м и составляет 87% от общего объема предложения по двум комплексам, что говорит о продолжающейся тенденции снижения средней площади предложения элитных квартир г. Москвы.

За рассматриваемый период сократилась доля габаритных элитных квартир площадью от 200 до 300 кв. м и более 300 кв. м и составила 10% и 4% от всей экспозиции соответственно.

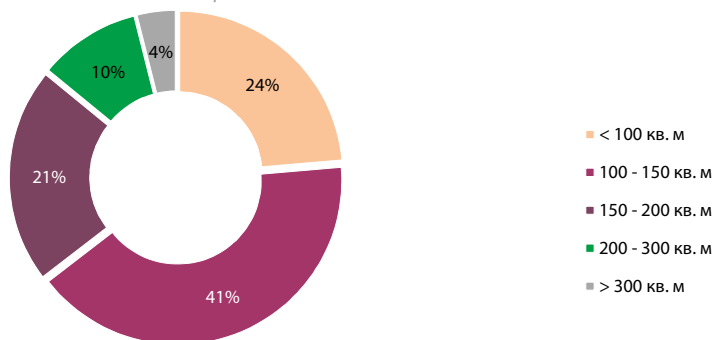
По итогам III квартала 2016 г. наибольший объем предложения концентрируется в диапазоне от \$1-2 млн (37% от общего объема экспозиции). При этом в бюджете до \$1 млн у покупате-

лей появилось больше возможностей приобрести квартиру площадью от 46 до 160 кв. м в объектах на различной стадии строительной готовности.

Таким образом, по итогам III квартала 2016 г. на рынке элитной недвижимости г. Москвы сформировалось достаточно разнообразное предложение, покупатель может выбрать квартиру из множества интересных вариантов.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам III квартала 2016 г. стоимость 1 кв. м элитных квартир в долларовом эквиваленте снизилась на 5%, а в рублевом – на 7%. При этом укрепление рубля по отношению к доллару за истекший период существенно не повлияло на корректировку средних цен. Таким образом, в III квартале 2016 г. средняя стоимость квадратного метра жилья в элитном сегменте составила \$12 600, а в рублевом эквиваленте – 814 810 руб.

В III квартале 2016 г. тенденция формирования прайсовых цен в рублях на элитные проекты, реализующиеся на первичном рынке недвижимости г. Москвы, продолжилась. Так, на их долю приходится 73% от общего объема предложения жилых комплексов.

По итогам III квартала 2016 г. на рынке элитных новостроек г. Москвы коррекция средней стоимости квадратного метра затронула большинство районов ЦАО, что связано с изменением объема и структуры предложения, а также с изменением ценообразования по отдельным элитным проектам, например с ростом цен на квартиры в жилом комплексе «Рахманинов» и «Котельническая, 21».

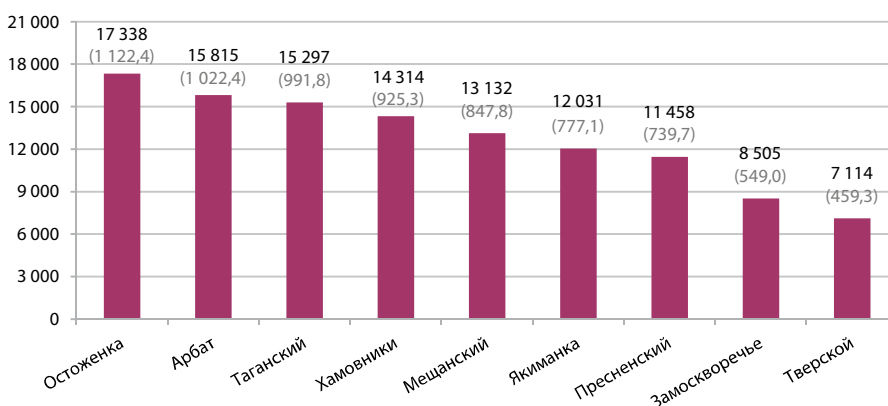
Лидирующие позиции рейтинга районов по стоимости элитного жилья в III квартале 2016 г. традиционно занимает Остоженка, где средний уровень цен составляет \$17 338 за кв. м или 1 122,4 тыс. руб. за кв. м.

2-е место рейтинга районов г. Москвы занял район Арбат, где средняя удельная стоимость предложения квартир достигла уровня \$15 815 или 1 022,4 тыс. руб. Рост стоимости составил 49% в

долларах относительно прошлого периода. Такой существенный скачок цен связан с изменением состава экспозиции по району. До текущего времени здесь экспонировался остаточный объем в ЖК «Клубный дом на Арбате». По итогам III квартала 2016 г. предложение в районе пополнилось за счет ЖК «Дом на Хлебном», квартиры в котором предлагаются по ценам выше среднего уровня по району.

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, ДОЛЛ. США/КВ. М (ТЫС. РУБ./КВ. М)

Источник: «БЕСТ-Новострой»



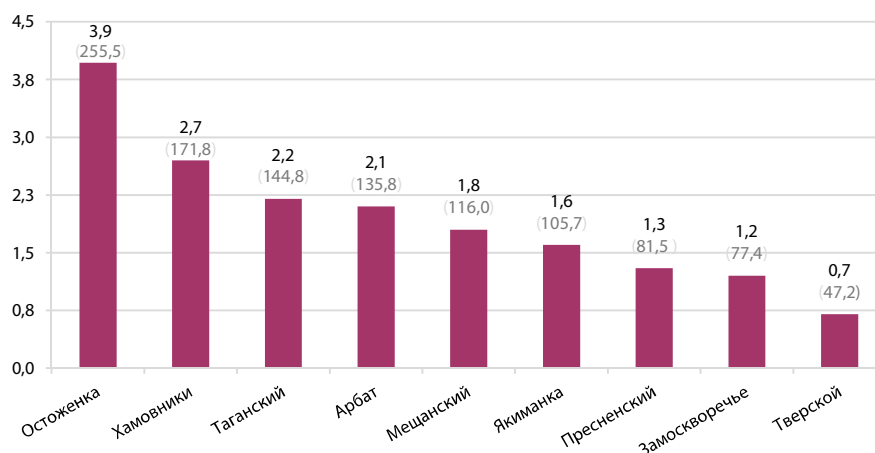
Надо отметить, что из-за небольших площадей экспонируемых квартир значительного изменения среднего бюджета предложения в районе Арбат по сравнению с прошлым периодом не произошло. Так, по итогам рассматриваемого квартала средняя стоимость квартир составила порядка \$2,1 млн, или 135,8 млн руб.

Менее значительные изменения отмечены в Таганском районе, который замыкает тройку лидеров в рейтинге цен, средняя удельная стоимость квартир здесь составляет \$15 297 за кв. м, или 991,8 тыс. руб. за кв. м.

Тверской район по итогам III квартала 2016 г. вошел в число наиболее доступных локаций ЦАО как по средней удельной стоимости элитных квартир (\$7 114, или 459,3 тыс. руб.), так и по предлагаемому бюджету покупки (\$0,7 млн в среднем). Здесь реализуются 4 элитных жилых комплекса на высокой стадии строительной готовности, в основном с остаточным предложением квартир, за исключе-

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕМУ ПРЕДЛАГАЕМОМУ БЮДЖЕТУ КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, МЛН ДОЛЛ. США (МЛН РУБ.)

Источник: «БЕСТ-Новострой»



нием ЖК «РЕНОМЭ». Стоит отметить, что в новом комплексе представлено значительное количество небольших лотов площадью от 50 кв. м по наиболее привлекательным для элитного рынка недвижимости ценам.

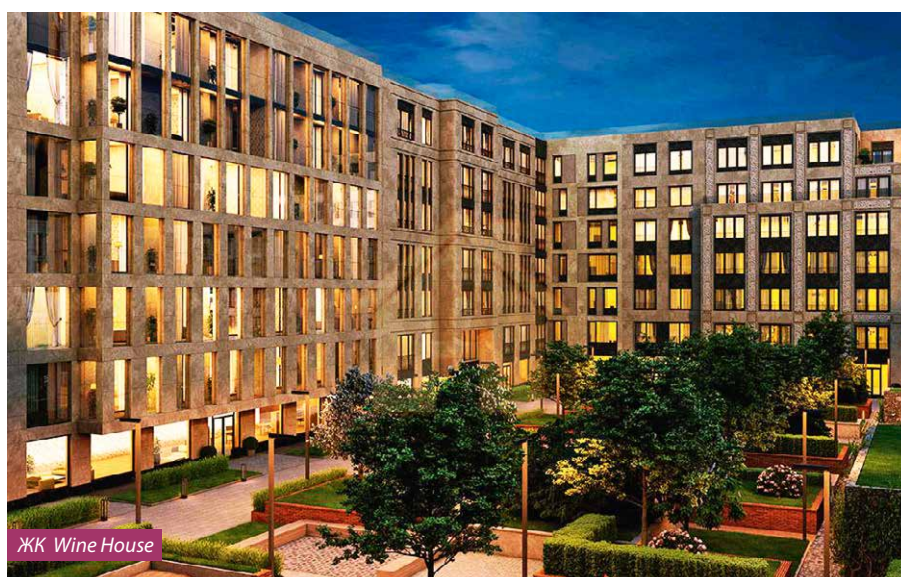
Максимальные предлагаемые бюджеты покупки элитных квартир, как и в прошлом квартале, зафиксированы в построенных и сданных в эксплуатацию жилых комплексах Knightsbridge Private Park и «Кленовый дом»: \$14,7 млн за квартиру площадью 399,9 кв. м и \$11,6 млн за квартиру площадью 456 кв. м соответственно.

Средний бюджет предложения элитных квартир в долларовом и рублевом исчислении стал более доступным за счет увеличения доли менее габаритных квартир в составе экспозиции. По итогам III квартала 2016 г. средний бюджет предложения на первичном рынке элитной недвижимости составил порядка \$1,9 млн, или 145,3 млн руб., при этом средняя площадь реализуемых квартир – порядка 157 кв. м. Показатели средних цен на первичном рынке элитной недвижимости г. Москвы, как и в прошлом квартале, достаточно сильно разнятся, удельная стоимость предложения по проектам различается более чем в 2 раза в зависимости от основных ценообразующих факторов: местоположения жилого комплекса и стадии строительной готовности.

По предварительным оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в среднесрочной перспективе можно ожидать незначительной корректировки удельной стоимости элитных новостроек г. Москвы, причиной которой станет выход новых жилых комплексов, повышение стадии строительной готовности уже реализующихся объектов, а также возможные колебания валютного рынка.

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
Knightsbridge Private Park, Хамовники	до 14 701 000	до 30 690
«Кленовый дом», Остоженка	до 11 666 900	до 25 590
Novel House, Якиманка	до 9 722 300	до 19 000
«Клубный дом на Котельнической набережной», Таганский	до 9 436 000	до 28 000

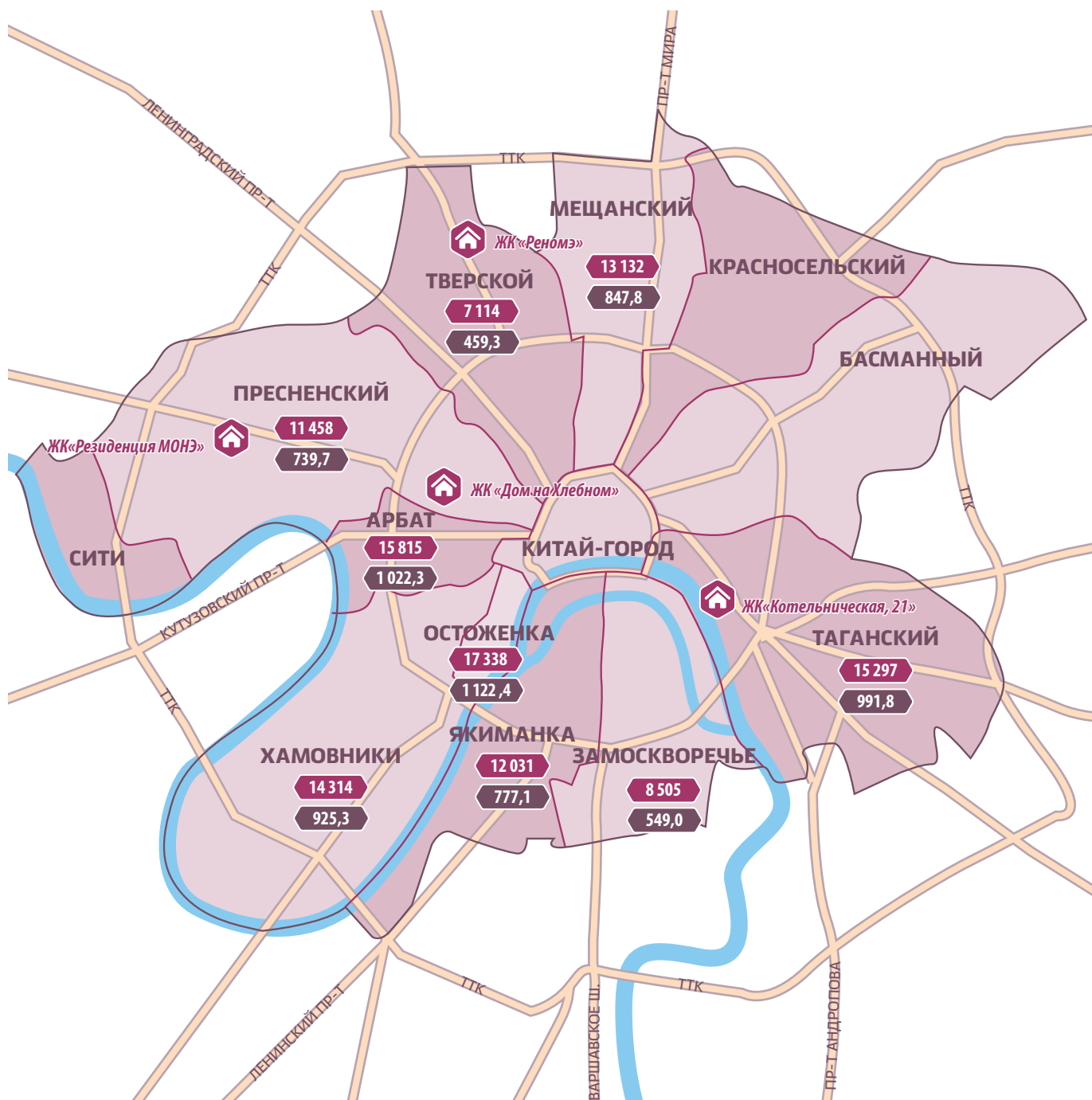
НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
«РЕНОМЭ», Тверской	от 323 080	от 5 940
Wine House, Замоскворечье	от 436 450	от 6 970
«Резиденция МОНЭ», Пресненский	от 502 460	от 6 880
«Клубный дом на Котельнической набережной», Таганский	от 507 450	от 8 500



ЖК Wine House

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭЛИТНОГО КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА,
И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО РАЙОНАМ ЦАО Г. МОСКВЫ В III КВАРТАЛЕ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в элитном классе



Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, \$

12 600

Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, тыс. руб.

814 810

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

После долгого затишья в элитном сегменте жилой недвижимости г. Москвы в III квартале 2016 г. отмечено оживление покупательской активности с приходом осени. По данным ведущих игроков рынка и консалтинговых агентств, в том числе компании «БЕСТ-Новострой», общее количество сделок на первичном рынке элитной недвижимости возросло. Тем не менее структура спроса на элитное жилье по целям приобретения и бюджету покупки практически не изменилась.

Так, в III квартале 2016 г. был зафиксирован рост покупательской активности на объекты, находящиеся на высокой стадии строительной готовности, среди них можно отметить: ЖК «Садовые кварталы», ЖК «Резиденция МОНЭ», ЖК Knightsbridge Private Park.

Наибольшим интересом в III квартале 2016 г. пользовались квартиры площадью до 100 кв. м и от 100 до 150 кв. м (37% и 39% от общего объема поступивших заявок соответственно).

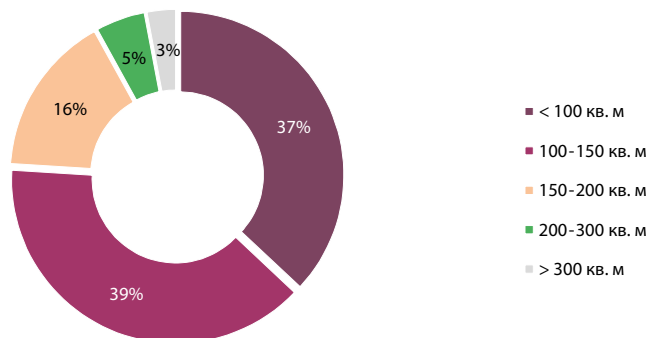
Что касается бюджета покупки, то наиболее востребованными, как и в прошлом квартале, были квартиры в бюджете до \$1 млн и \$1-2 млн, на долю которых пришлось по 35% от общего числа поступивших заявок.

По итогам отчетного периода спрос на квартиры площадью от 200 до 300 кв. м и более 300 кв. м в самом высоком бюджете стоимостью от \$5-10 млн и свыше \$10 млн был единичным.

Таким образом, по итогам III квартала

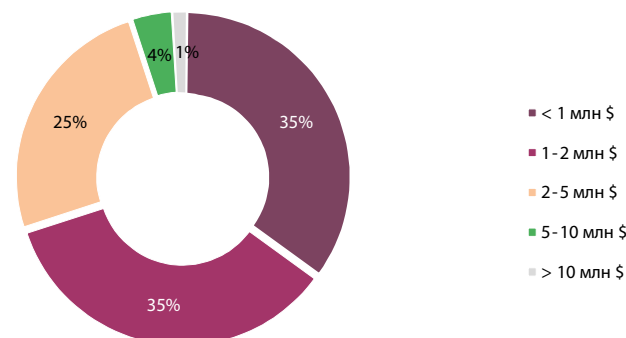
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



2016 г. наибольший спрос прошелся на квартиры площадью от 100 до 150 кв. м и стоимостью до \$2 млн.

В целом с начала 2016 г. можно говорить уже не об единичных сделках на

первичном рынке элитной недвижимости г. Москвы, а о стабильном спросе, но на более низком уровне относительно докризисного периода.

В III квартале 2016 г. застройщики в борьбе за покупателя продолжили предоставлять разнообразные лояльные условия приобретения недвижимости, выраженные в существенных индивидуальных скидках, различных вариантах оплаты от рассрочки до ипотеки, дополнительных опциях при покупке квартиры от индивидуальной отделки до включенного в стоимость машино-места, а также стали активно стимулировать брокеров более выгодными условиями сотрудничества.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в дальнейшем на фоне выхода в реализацию анонсированных до конца текущего года проектов и с началом высокого сезона на рынке жилой недвижимости ожидается стабильный спрос на элитные квартиры с возможной небольшой положительной динамикой.



ЖК Knightsbridge Private Park

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «МИР МИТИНО»

Адрес: г. Москва, СЗАО, Митино, Муравская ул. (м. «Пятницкое шоссе»)

Девелопер: Capital Group и ГВСУ «Центр»

Этажность: 11–25 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 25–148,7 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: в рамках проекта общей жилой площадью 676 тыс. кв. м на участке 58,13 га предполагается возведение разноэтажных панельных домов, а также монолитных корпусов наряду с разнообразным набором инфраструктуры.



ЖК «ДОМАШНИЙ»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Марьино, Донецкая ул., вл. 30 (м. «Марьино»)

Девелопер: ПСН

Этажность: 6–32 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 29,4–102,4 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: комплекс предполагает строительство жилых монолитных домов переменной этажности, объектов инфраструктуры, благоустройство набережной Москвы-реки, прогулочные зоны. Современный проект разработан голландским архитектурным бюро MLA+.



ЖК «БЕРЕЗОВАЯ АЛЛЕЯ»

Адрес: г. Москва, СВАО, Останкинский, пересечение улиц Березовая аллея и Сельскохозяйственная, (м. «Ботанический сад»)

Девелопер: Д-Инвест

Этажность: 18 этажей

Площадь апартаментов / количество комнат: 25–80 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: квартал «Березовая аллея» состоит из 5 монолитно-кирпичных корпусов, в рамках строительства которых запланировано 2 173 апартаментов. Проектом предусмотрены разнообразные варианты планировочных решений: от студий до апартаментов с панорамным остеклением.



ЖК «ЛАЙНЕР»

Адрес: г. Москва, САО, Хорошевское ш., вл. 38А (м. «Динамо», м. «Аэропорт», открытие м. «ЦСКА» в 2016 г.)

Девелопер: «Интеко»

Этажность: 13–15 этажей

Площадь апартаментов / количество комнат: 29,2–137,5 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: знаковый проект, разработанный знаменитым немецким архитектором Хади Тегерани. Развитая инфраструктура Ходынского поля, ландшафтный дизайн, паркинг на 961 м/м, панорамные виды.



ЖК «ПРАЙМ ТАЙМ»

Адрес: г. Москва, САО, ул. Викторенко, 11 (м. «Аэропорт»)

Девелопер: «Атлантик»

Этажность: 15 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 36–94 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: монолитный дом с подземным паркингом расположен в глубине современной застройки Ходынского поля, при этом собственная придомовая территория комплекса занимает более гектара. Широкая линейка квартир предусматривает наличие евроформатов, все квартиры в комплексе предлагаются под чистовую отделку.

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 «ЯСНЫЙ»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Каширское ш., вл. 65 (м. «Домодедовская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 15–19 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 26,6–85,6 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: современный многофункциональный жилой комплекс с оригинальной архитектурой от SPEECH. Проект состоит из 3 корпусов общей площадью более 100 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя дошкольное учреждение и школу, магазины и офисные помещения.



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.



МФК «ВОДНЫЙ»

Адрес: г. Москва, САО, Кронштадтский бульвар (м. «Водный стадион»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 26 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 40–100 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: 5 высотных башен современной архитектуры от SPEECH. Жители комплекса смогут в полном объеме пользоваться детским садом, фитнес-клубом, супермаркетом, зонами отдыха и развлечений, расположенными в ТЦ «Водный» и на первых этажах жилых корпусов.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК SREDA

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанский проспект, д. 2 (м. Рязанский проспект, м. Текстильщики, м. Нижегородская)

Девелопер: ПСН

Этажность: 5 – 25 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 23 – 104 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: на участке в 19,4 га будут построены современные монолитные жилые дома комфорт-класса, детский сад и школа, офисы и торговые помещения. Общая площадь проекта составит 763,0 тыс. кв. м.



ЖК «ЛАЙМ»

Адрес: г. Москва, СВАО, ул. Староалексеевская, вл. 5 (м. ВДНХ, м. Алексеевская)

Девелопер: «Высота»

Этажность: 24 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 41 – 166 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: современный жилой дом бизнес-класса с подземным паркингом. Архитектурной концепцией проекта предусмотрены ниши, благодаря которым каждая квартира получает дополнительный свет.



ЖК «ПОЗИТИВ»

Адрес: г. Москва, НАО, вблизи д. Румянцево, уч. 3/2 (м. Румянцево, м. Саларьево)

Девелопер: Capital Group / ГВСУ

Этажность: 16 – 25 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 34 – 77 кв. м / 1, 2, 3,

Описание проекта: новый жилой комплекс комфорт-класса в Новой Москве, в состав которого войдут жилые дома новой серии ДОММОС, объекты инфраструктуры, а также пятиуровневый наземный паркинг.



ЖК «НОВОКРАСОВО»

Адрес: МО, Люберецкий район, г. п. Красково, Егорьевское шоссе, д.1 (ж/д ст. Красково, м. Котельники, м. Жулебино, м. Лермонтовский проспект)

Девелопер: «Тройка РЭД»

Этажность: 7 – 17 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 20 – 92 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: жилой комплекс комфорт-класса на берегу озера с собственной инфраструктурой. Проектом предусмотрены квартальная застройка, комплексное благоустройство территории, дворы без машин.



ЖК «ЭКО-ВИДНОЕ 2.0»

Адрес: МО, Ленинский район, восточнее д. Ермолино (м. Аннино, м. Домодедовская, м. Кантемировская, ж/д ст. Расторгуево)

Девелопер: MR Group

Этажность: 9 – 17 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 25,1 – 75,8 кв. м / студия, 1, 2, 3

Описание проекта: проект, расположенный в живописном месте на берегу р. Купелинка, отличаются современные корпуса, оснащенные по последнему слову техники, умные планировки и развитая инфраструктура.

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ГЕОИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ BNMAP



ВХОД →

ВСЕ НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ

от 2200

БЮДЖЕТ ПОКУПКИ

от 1.5 МЛН РУБ.
до 2,42 МЛРД РУБ.

ПЛОЩАДЬ ЛОТОВ

от 30 КВ. М
до 660 КВ. М

МОЩНЫЙ ИНСТРУМЕНТ МОНИТОРИНГА И АНАЛИЗА



удобный подбор по карте



подробные параметры выбора



аналитические таблицы

СИСТЕМА **BNMAP**

BNMAP разработана для участников рынка жилой недвижимости – она дает доступ к мощному профессиональному инструменту мониторинга и анализа, который позволяет:

- Получить доступ к оперативной и легитимной информации о новостройках
- Провести глубинный анализ всех параметров проектов
- Автоматизировать анализ географических или факторных сегментов рынка
- Реализовать индивидуальный подход к проведению анализа и мониторинга

BNMAP – это Ваш личный аналитик, который предоставляет самую свежую и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и помогает принять правильное решение.



ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ НАСТРОЙКИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

BNMAP предоставляет возможность для каждого клиента системы построить анализ и мониторинг рынка по собственным шаблонам. Если Ваши требования выходят за рамки возможностей, заложенных в системе по умолчанию, Вы сможете реализовать собственный уникальный метод и сохранить его в своем профиле.



АВТОМАТИЗИ- РОВАННЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА

В интеллектуальной среде **BNMAP** впервые среди геоинформационных систем реализована возможность автоматизировать анализ различных сегментов рынка недвижимости, что позволит создать полностью независимый взгляд на ситуацию и повысить эффективность принятия решений.

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ИНФОРМАЦИОННЫЙ B2B ПОРТАЛ



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

ONLY
THE BEST
PARTNERS
CLUB



КАТАЛОГ ПОЛЕЗНЫХ КОНТАКТОВ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Станьте членом Клуба Only The Best Partners,
чтобы регулярно получать новости информационного B2B портала
по всем направлениям, с которыми Вы имеете дело
при строительстве жилого комплекса: до, во время и после.

1

Before

- ★ РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ
- ★ ФИНАНСОВОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ
- ★ ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ
- ★ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ
- ★ ОХРАНА
- ★ ВПМАР

2

During

- ★ СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА
- ★ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ★ КОМПЛЕКТУЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ
- ★ ИНЖЕНЕРИЯ И КОММУНИКАЦИИ
- ★ МЕСТА ОБЩЕСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

3

After

- ★ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ
- ★ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ
- ★ ШОУ-РУМ
- МЕДИА-ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТА
- ★ ПОСТПРОДАЖНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

PARTNERS.BEST-NOVOSTROY.RU

loyalty@best-novostroy.ru | (499) 551-66-14



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