



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 мая 2015 г. представлено 106 корпусами в рамках реализации 65 проектов. В распределении по округам лидирующие позиции по итогам мая 2015 г. занимают СЗАО, ЗАО и ЮЗАО, на их долю приходится более половины общего объема предложения по корпусам (18%, 17% и 16% соответственно). Наименьший объем предложения в распределении по корпусам представлен в ЮВАО – 2% от общего объема.

Несмотря на традиционный период затишья на столичном рынке жилой недвижимости в мае 2015 г. предложение новостроек бизнес-класса пополнилось 2 новыми проектами, а также рядом новых корпусов в составе уже реализуемых жилых комплексов.

Что касается новых проектов, то среди них можно отметить ЖК «Невский» (Бизнес-) от компании «Крост», возводимый в САО г. Москвы в пешей доступности от метро «Водный Стадион». В рамках данного жилого комплекса планируется возведение 2 корпусов, рассчитанных на 484 квартиры и 288 машиномест в подземном паркинге. Стоит отметить, что, согласно практике строительства компании «Крост», в ЖК «Невский» предлагаются минимальные площади квартир: 1-комнатные – от 29,4 кв. м, 2-комнатные – от 37,4 кв. м, 3-комнатные – от 52,4 кв. м.

Еще один новый жилой комплекс, официальные продажи которого начались в мае 2015 г., «Воробьев Дом» от компании MR Group расположен в престижном и живописном районе на западе г. Москвы и относится к классу Бизнес+. Площади квартир здесь стартуют от 59 кв. м, а средневзвешенные цены предложения еще на начальном этапе строительства зафиксированы на уровне 360 000 руб. за кв. м.

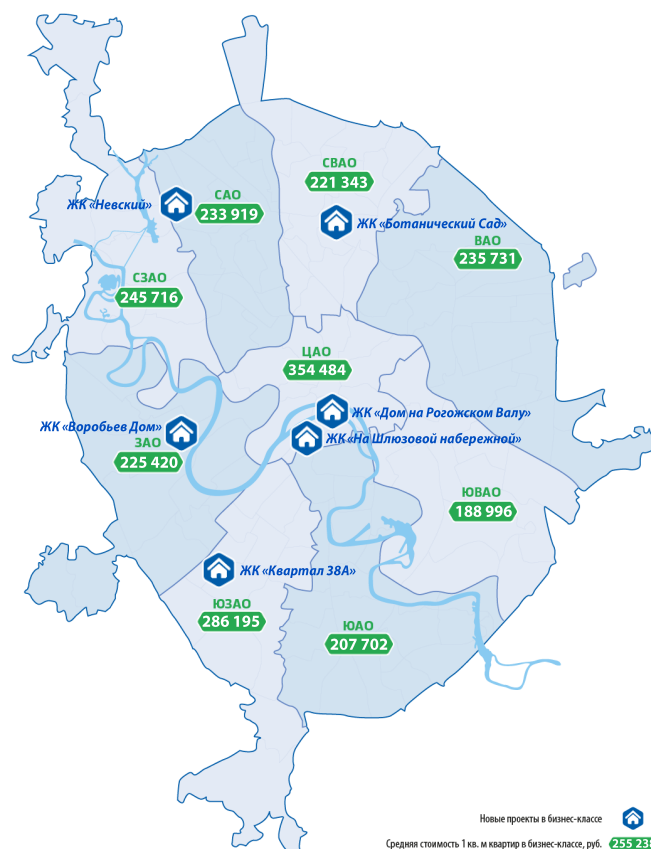
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



| 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 мая 2015 г. средняя цена квадратного метра квартир в новостройках бизнес-класса достигла 255 238 руб. В сравнении с началом года наблюдается незначительная отрицательная динамика данного показателя, снижение к концу мая составило менее 1%. Этому способствуют ряд вышедших за рассматриваемый период проектов, продажи в которых стартовали еще на начальных этапах строительной готовности. Кроме того, в активной фазе реализации находятся проекты, вышедшие в самом конце прошлого года по привлекательным ценам. Таким образом, именно эти жилые комплексы предлагают наиболее низкие бюджеты покупки квартир на текущий момент времени: ЖК «Невский» (от 6,3 млн руб.), ЖК «Ботанический Сад», (от 6,4 млн руб.),

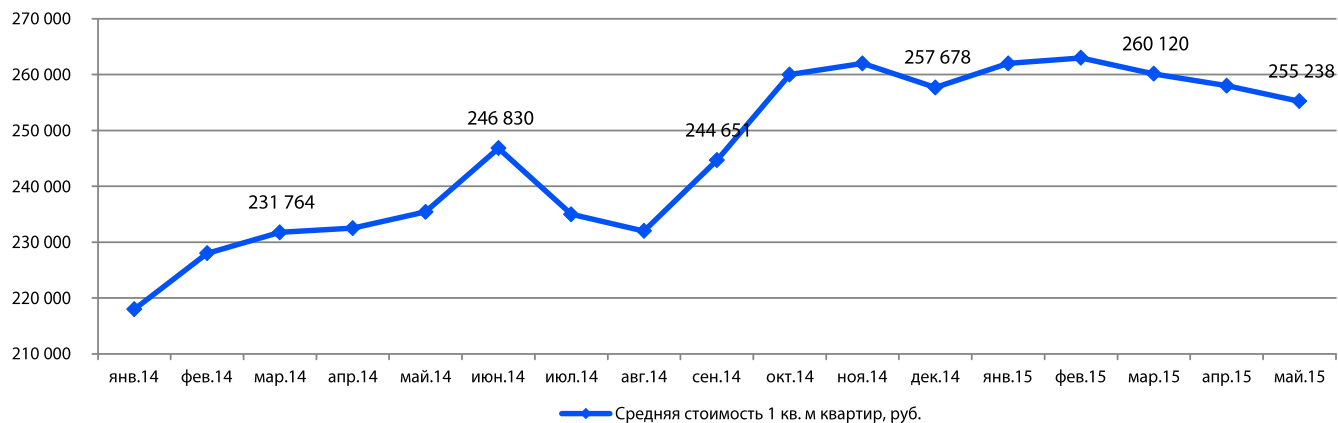
| НАЗВАНИЕ ЖК / ОКРУГ | МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ. |
|--------------------------|---|
| «Хорошевский», СЗАО | от 6 260 000 |
| «Невский», САО | от 6 320 000 |
| «Ботанический сад», СВАО | от 6 400 000 |
| «Яуза Парк», ВАО | от 6 630 000 |

| НАЗВАНИЕ ЖК / ОКРУГ | МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ. |
|-----------------------|--|
| «Снегири-Эко», ЗАО | до 350 000 000 |
| Barkli Residence, ЮАО | до 215 000 000 |
| «Долина Сетунь», ЗАО | до 190 000 000 |
| Sky House, ЦАО | до 170 000 000 |



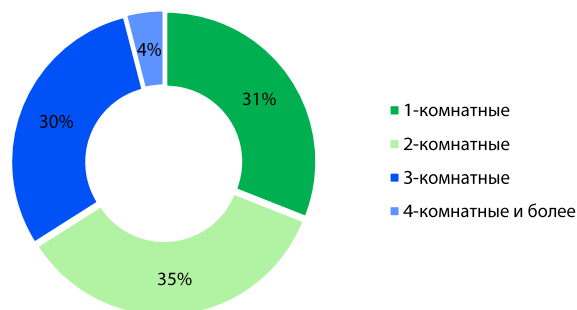
ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА Г. МОСКВЫ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЖК «Хорошевский» (от 6,3 млн руб.) и ЖК «Яуза Парк» (от 6,6 млн руб.).

Наиболее высокие бюджеты покупки зафиксированы в жилых комплексах верхнего ценового диапазона, которые сами застройщики относят к премиальному сегменту. Такие проекты отличаются качественной концепцией, более дорогими материалами, используемыми в отделке фасадов и мест общего пользования, престижным месторасположением в ЦАО и ЗАО г. Москвы.

Май месяц на рынке жилой недвижимости традиционно характеризуется незначительным спадом спроса, тем не менее выход новых проектов и возобновление действия ипотечных программ позволили сохранить покупательскую активность на достаточно стабильном уровне. Как и в прошлые периоды наиболее востребованы в бизнес-классе были 2-комнатные квартиры (35% от общего количества заявок), а вот спрос на 1-комнатные и 3-комнатные квартиры в мае 2015 г. распределился почти поровну (31% и 30% соответственно).

Несмотря на то, что объекты с низкой стадией строительной готовности зачастую весьма привлекательны по цене, покупатели к ним относятся с осторожностью, опасаясь недостроя, и выбирают либо проекты на более высокой стадии, либо проекты, реализуемые опытными игроками рынка.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018» **Старт продаж!**

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» **Старт продаж 2-ой очереди!**

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» **Старт продаж!**

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

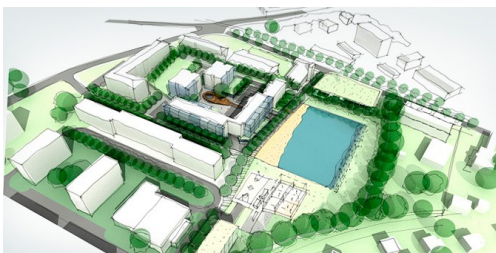
Описание проекта: все дома построены и готовы к заселению, квартиры с отделкой и сантехникой. В рамках микрорайона планируется строительство объектов социального, культурного, транспортного и спортивного назначения, качественное благоустройство территории.

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