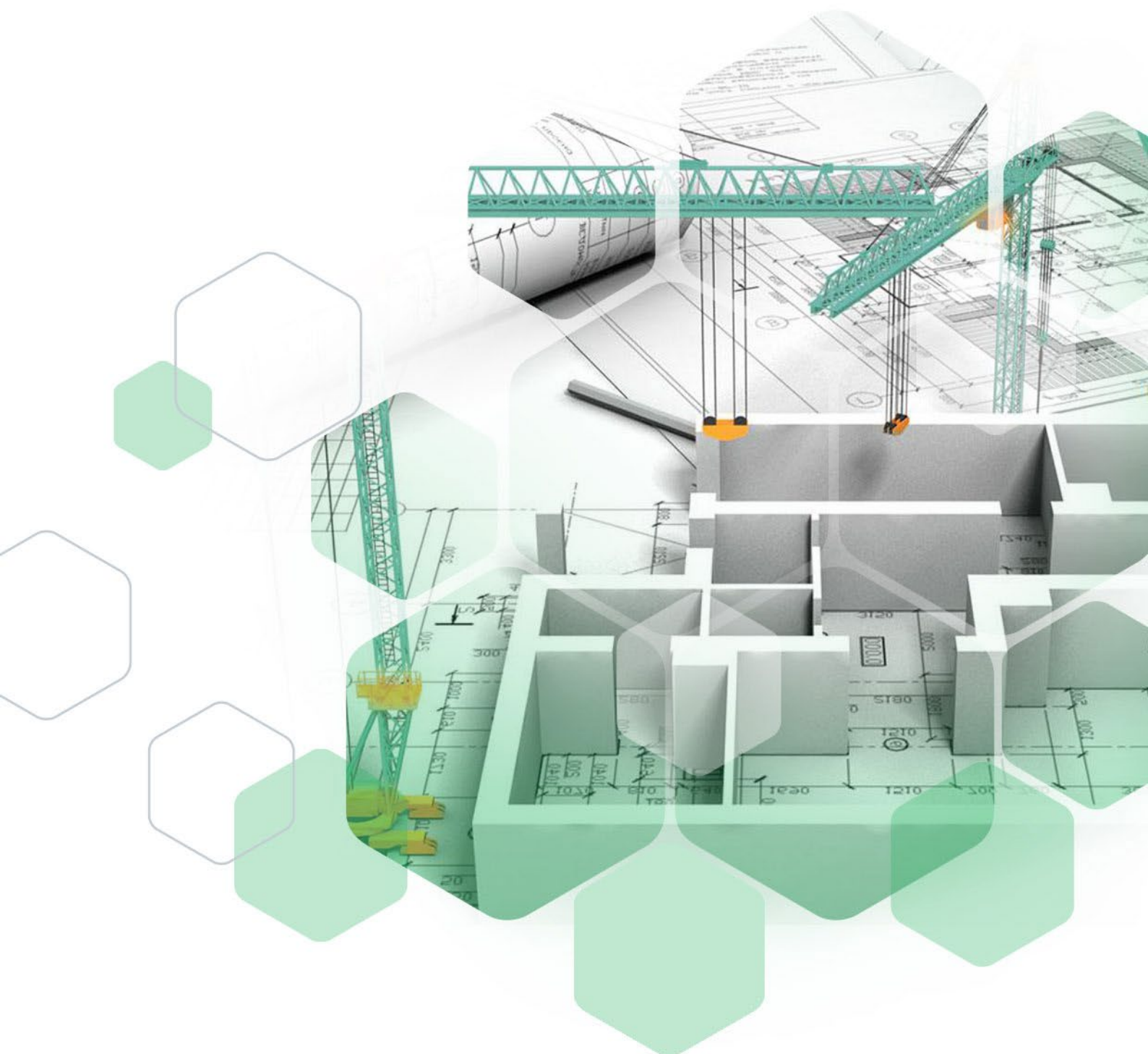




ОБЗОР РЫНКА

ЗЕМЛЯ И ИНВЕСТИЦИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

II КВАРТАЛ 2016 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за II 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 II КВАРТАЛА 2016 Г.

13 ПРОЕКТОВ**8 / 5**

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

874 850 руб. (-1,7%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

454 410 руб. (+0,2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

234 880 руб. (+1,2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

143 340 руб. (-0,8%)*

ЭКОНОМКЛАСС

144 200 руб. (-2,9%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

656 480 руб. (-10,2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

240 870 руб. (+6,0%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

147 890 руб. (+6,8%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

122 210 руб. (-16,9%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

92 860 руб. (-1,4%)*

ЭКОНОМКЛАСС

115 840 руб. (+6,9%)*

Во II квартале 2016 г. на рынок первичного жилья и апартаментов Московского региона вышло 13 новых проектов, причем все из них расположены в «старых» границах Москвы. По итогам II квартала 2016 г. совокупный объем предложения первичного рынка квартир и апартаментов в г. Москве с учетом присоединенных территорий составляет около 3 млн кв. м, что на 30% превышает объем предложения на рынке Московского региона по итогам II квартала 2015 г. Таким образом, на фоне продолжающейся политической и экономической нестабильности на мировой арене рынок недвижимости г. Москвы активно развивается и пополняется новыми проектами.

На фоне выхода новых проектов, а также новых корпусов в уже реализуемых комплексах произошли некоторые изменения структуры предложения отдельных сегментов, при этом удельные показатели стоимости в целом оставались стабильными. Так, например, умеренное снижение средневзвешенной стоимости жилья в г. Москве по итогам II квартала 2016 г. отмечено в массовом сегменте за счет выхода проектов в более доступном бюджете покупки. На рынке элитного жилья сокращение данного показателя на 1,7% в сравнении с I кварталом 2016 г. в большей степени обусловлено укреплением рубля. Удельные показатели цен в бизнес- и премиум-классе на протяжении отчетного периода оставались стабильными с некоторой положительной коррекцией к концу периода.

Наиболее существенные изменения по итогам рассматриваемого периода зафиксированы на рынке апартаментов. Несмотря на некоторое сокращение совокупного объема предложения апартаментов в сравнении с I кварталом 2016 г., вышедшие во II квартале 2016 г. проекты способствовали изменению качественной структуры предложения в сторону существенного увеличения доли комфорт-класса в общем объеме предложения. Другой причиной структурных преобразований послужило снятие с продаж всех проектов компании RED Development.

На фоне произошедших изменений в сегменте апартаментов по итогам II квартала 2016 г. был зафиксирован рост цен в бизнес- и комфорт-классе

на 6% и 6,8% соответственно в сравнении с прошлым кварталом. В элитном сегменте снижение цен обусловлено относительной стабилизацией валютных курсов, а также изменением структуры экспозиции. Надо отметить, что элитный сегмент в последнее время более активно развивается именно в формате апартаментов, в то время как на рынке элитного жилья наступило временное затишье. Также в формате апартаментов наметилась новая тенденция организации «доходных домов» с государственным участием путем выкупа и последующей аренды определенного объема в строящихся комплексах с хорошей локацией и привлекательной ценой.

В условиях существующей конкуренции и многообразия объектов существенных скачков цен на рынке не предвидится. До конца 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают пополнение рынка недвижимости новыми проектами различных классов, о чем косвенно свидетельствует активность основных игроков девелоперского рынка и количество заключенных сделок купли-продажи площадок под перспективное освоение, большинство из которых начнется уже в ближайшем будущем.

Москва. Во II квартале 2016 г. первичный рынок недвижимости в границах «старой» Москвы пополнился 13 новыми проектами, большинство из которых представлено жилыми комплексами. Таким образом, по итогам II квартала 2016 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил около 2 млн кв. м, а апартаментов – 576,3 тыс. кв. м.

Доля комфорт-класса в общей структуре предложения по количеству лотов максимальна и составляет 54%. При этом в структуре предложения апартаментов превалирующую позицию занимает бизнес-класс – 57% от общего количества лотов на экспозиции.

Новая Москва. В течение II квартала 2016 г. первичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы пополнился исключительно новыми корпусами в уже реализующихся комплексах, при этом новых проектов не выходило. В результате, общий объем экспозиции на рынке недвижимости сократился и составил чуть более 7,1 тыс. квартир.

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С I КВАРТАЛОМ 2016 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЛИ И ИНВЕСТИЦИЙ

Несмотря на затянувшийся кризис и неустойчивую экономическую ситуацию в стране на рынке земли и инвестиций Московского региона в течение I полугодия 2016 г. наблюдалась высокая активность среди ведущих игроков рынка жилой недвижимости.

В течение рассматриваемого периода было заключено 10 знаковых инвестиционных сделок по купле-продаже земельных участков, расположенных в границах старой Москвы. Суммарная площадь проданных участков составляет чуть более 33 га. При этом общая площадь проектов, планируемых к реализации, составляет порядка 1,2 млн кв. м.

Наибольшее количество сделок (7 из 10) было заключено по земельным участкам, расположенным в наиболее престижных с точки зрения локации административных округах таких, как ЦАО, CAO и ЗАО. Примечательным является то, что перспективные площадки предполагают реализацию проектов во всех сегментах – от элитного до комфорт-класса, что свидетельствует о том, что рынок недвижимости в целом не стоит на месте. Однако по суммарному объему площадей следу-



ет, что наибольшее количество квадратных метров будет сконцентрировано в комфорт-классе (порядка 50%). Что касается формата будущей застройки, то в наибольшем количестве перспективных проектов к реализации будут предлагаться квартиры.

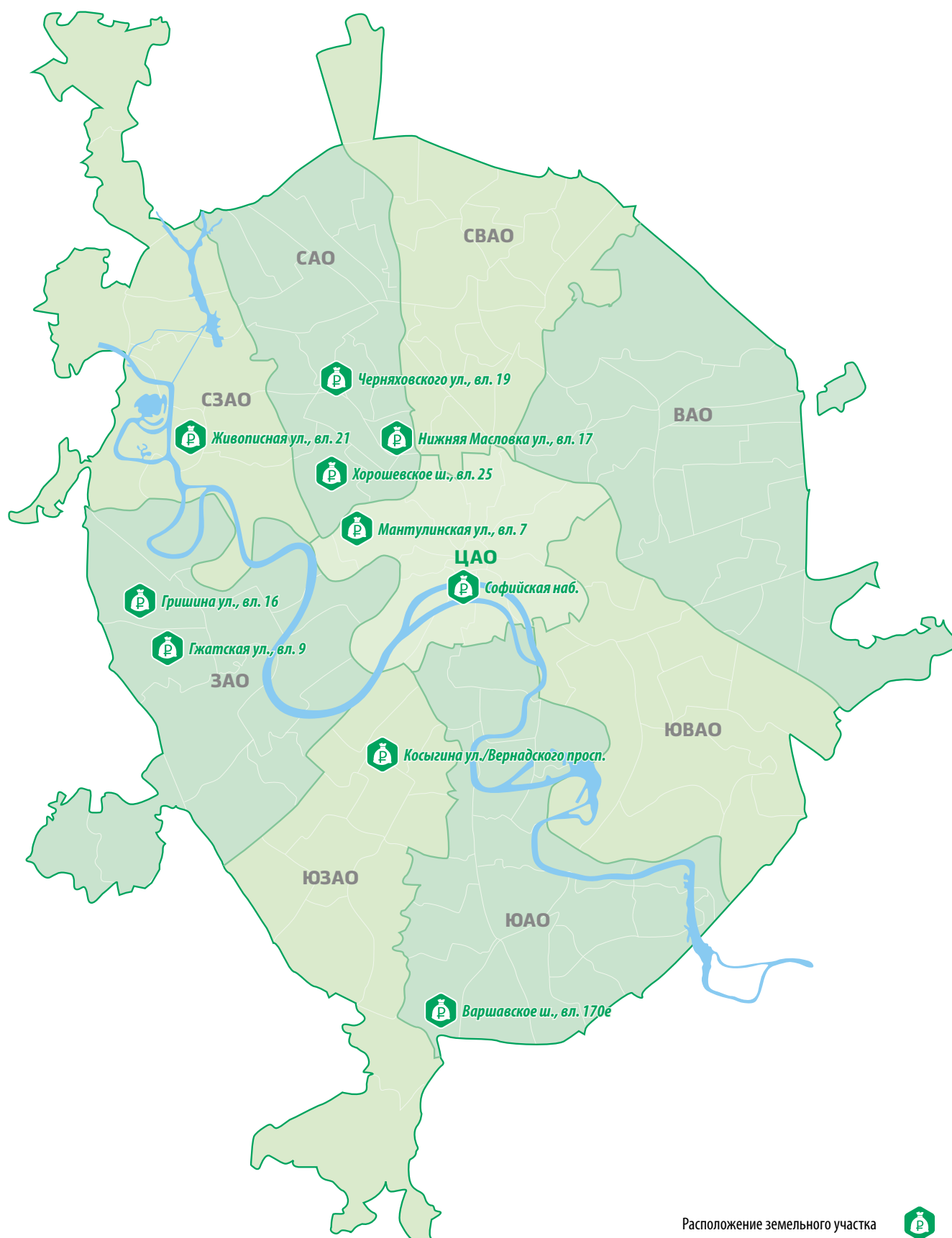
Тенденция освоения масштабных промышленных территорий остается в тренде. Так, реализация проекта «Сити Парк», расположенного на Мантулинской улице, предполагает освоение территории бывшего Краснопресненского сахарорафинадного завода, проект на улице Черняховского – это бывший «Завод железобетонных изделий №23», а проект на Хорошевском шоссе – бывший «Хладокомбинат №7».

Также стоит отметить усиление тенденции выхода на рынок «старой» Москвы игроков, которые в прошлом были ориентированы исключительно на подмосковные проекты. К их числу относится и Sezar Group, которая приобрела проект апарт-комплекса на Нижней Масловке.

В течение I полугодия 2016 г. наибольшее количество сделок по реализации своих земельных активов провела компания «Ведис Групп», реализовав 3 свои площадки. Компания ПИК усилила свои позиции в сегменте массового жилья, продав площадку под строительство премиального проекта и купив под реализацию проекта комфорт-класса.

№	АДРЕС УЧАСТКА	КЛАСС ЗАСТРОЙКИ	ФОРМАТ	ЛОКАЦИЯ	ОКРУГ	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ПРОДАВЕЦ	ПОКУПАТЕЛЬ
1	Софийская наб., Болотный остров	элитный	квартиры	Москва	ЦАО	1,6	ГК КРТ	Capital Group
2	Мантулинская ул., вл. 7	премиум	квартиры	Москва	ЦАО	5,9	ГК ПИК	ГК «МонАрх»
3	между Вернадского просп. и Косыгина ул., напротив Воробьевых гор	премиум	апартаменты	Москва	ЮЗАО	н/д	н/д	Структура Алишера Усманова Epion Holdings
4	Гришина ул., вл. 16 (старт продаж)	бизнес	квартиры	Москва	ЗАО	0,5	«Ведис Групп»	Структура Вадима Мошкова «Русagro»
5	Хорошевское шоссе, вл. 25	бизнес	квартиры	Москва	САО	4,9	не разглашается	не разглашается
6	Нижняя Масловка ул., вл. 17	бизнес	апартаменты	Москва	САО	н/д	Ассоциация «Народные художе- ственные промыслы»	Sezar Group
7	Живописная ул., вл. 21	бизнес	апартаменты	Москва	СЗАО	0,9	«Ведис Групп»	«Кортрос»
8	Гжатская ул., вл. 9	комфорт	квартиры	Москва	ЗАО	5,9	«Оборонстрой»	ГК «Пионер»
9	Черняховского ул., вл. 19	комфорт	квартиры	Москва	САО	6,9	«Главстрой Девелопмент»	ГК ПИК
10	Варшавское шоссе, вл. 170е	комфорт	квартиры	Москва	ЮАО	5,0	«Ведис Групп»	ГК Ingrad

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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, улица Донецкая, вл. 30 (м. «Марьино»)

Девелопер: ПСН

Этажность: 6-32 этажей

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 квартир/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 апартмента. На территории проекта предусмотрено строительство МФК с центром водных видов спорта «Динамо».



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 квартир/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 «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.

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 «ДОНСКОЙ ОЛИМП»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Серпуховский Вал ул., вл. 19 (м. «Шаболовская», м. «Ленинский проспект», м. «Тульская»)

Девелопер: «ЛСР. Недвижимость - Москва»

Этажность: 8-18 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 47,7-273,9 кв. м / 1, 2, 3, 4, 5

Описание проекта: уникальный проект, расположенный в старинном районе столицы. В архитектуре комплекса соблюдены характерные для древнегреческой архитектуры простота и лаконичность. Развитая инфраструктура.



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.

bnMAP.ru

Ваш личный аналитик, который предоставит оперативную и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и поможет принять **правильное решение**.

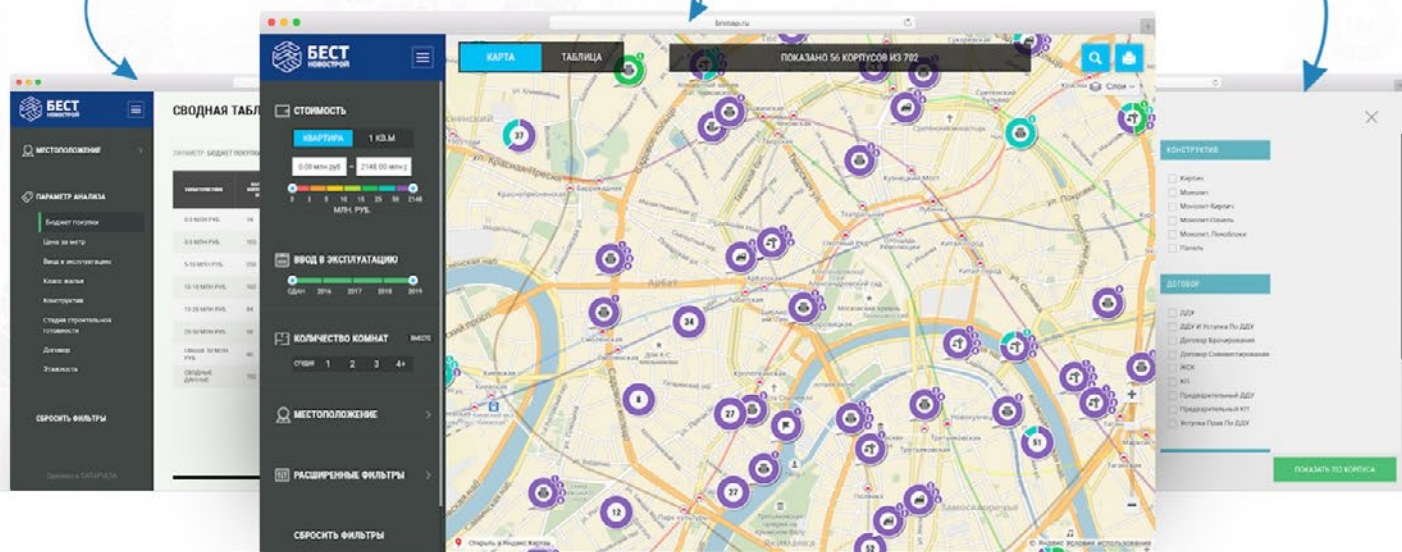
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

Подбор и сравнение проектов на карте

БОЛЕЕ 600 КОРПУСОВ В ГРАНИЦАХ МОСКВЫ И НОВОЙ МОСКВЫ

Автоматический анализ рынка

Широкие возможности фильтрации



Интерфейс системы позволяет оперативно получить доступ к картографическому, табличному и аналитическому материалам, **экономит Ваше время**, позволяя сосредоточиться на детальном анализе проектов.

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