



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По состоянию на конец мая 2016 г. предложение на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса было представлено 146 корпусами в рамках реализации 78 проектов. Объем предложения с начала года увеличился по количеству корпусов на 10%, а по количеству экспонируемых на рынке квартир – на 16%. Объем выставленных на продажу квартир к концу мая 2016 г. составил 11 213 лотов.

В течение последнего весеннего месяца новые проекты не выходили, на рынок поступили предложения только в последних корпусах/очередях уже реализуемых комплексов. Так, в продажу поступили квартиры в ЖК «ЗИЛАРТ» в новом корпусе, ввод в эксплуатацию которого намечен на конец 2018 г. В ЖК «LIFE-Ботанический сад» поступил новый объем квартир в корпусах 2-ой очереди строительства.

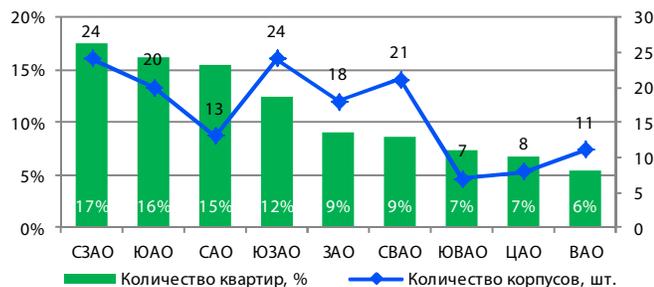
Месяцем ранее, в апреле 2016 г., в продажу поступили предложения квартир в ЖК «Фили Парк», расположенном в ЗАО. Примечательно, что квартиры в проекте будут сдаваться с отделкой, что в сегменте новостроек бизнес- и премиум-класса пока еще не является распространенной практикой, но постепенно получает развитие. Например, в ЖК «Сердце столицы» в одной из секций стартовали продажи квартир с полной отделкой, также предусмотрена установка сантехники, кухонной мебели и встроенной бытовой техники.

По итогам мая 2016 г. завершена реализация квартир в построенных и сданных комплексах, таких как: «АкадемикА», «Измайлово Lane» и «Таежный».

В структуре предложения по округам изменения были отмечены в ЮАО. Количество представленных на продажу квартир в новом корпусе ЖК «ЗИЛАРТ» существенно увеличило объем предложений в округе, за месяц доля ЮАО по количеству экспонируемых квартир выросла на 5 п. п. В остальных округах объем предложения относительно предыдущего месяца снизился на 1-2 п. п., за исключением ЗАО, в котором количество квартир на продажу осталось практически неизменным.

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

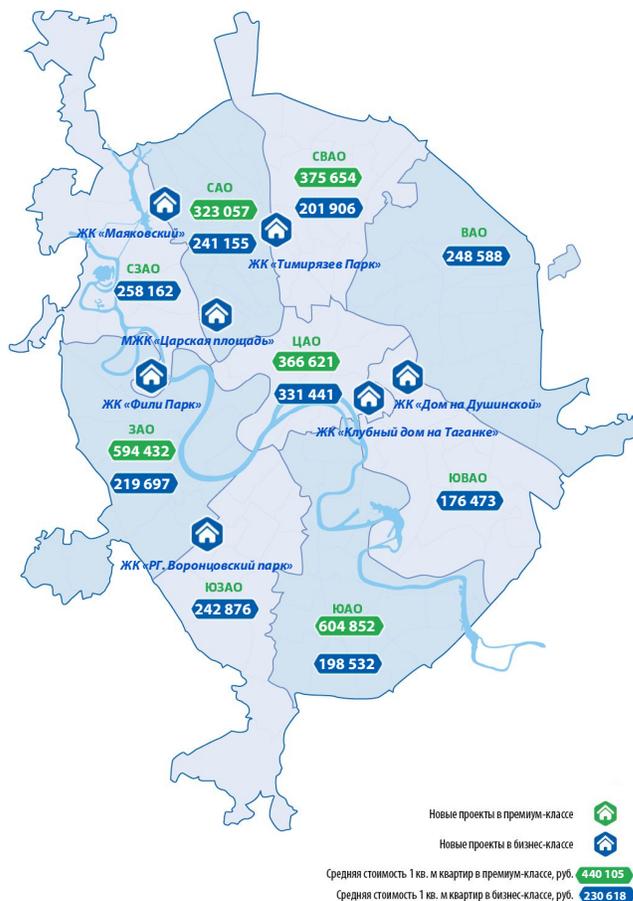
Источник: «БЕСТ-Новострой»



МЖК «Царская площадь»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА С НАЧАЛА 2016 Г., И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ, МАЙ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в премиум-классе
 Новые проекты в бизнес-классе
 Средняя стоимость 1 кв. м квартир в премиум-классе, руб. 440 105
 Средняя стоимость 1 кв. м квартир в бизнес-классе, руб. 230 618

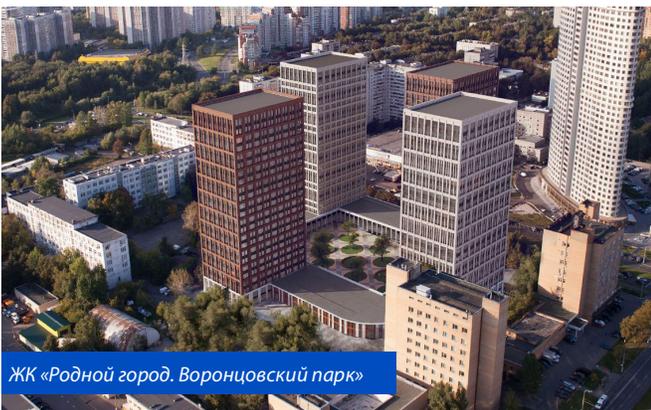
НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Фили Парк»	ЗАО, Багратионовский пр-д, 1А	Storm Properties	Бизнес	апрель 2016 г.
«Родной город. Воронцовский парк»	ЮЗАО, Профсоюзная ул., вл. 66, к. 4	«РГ-Девелопмент»	Бизнес	март 2016 г.
«Тимирязев Парк»	САО, Ивановская ул., 19	Larus Capital	Бизнес	март 2016 г.
«Царская площадь»	САО, Ленинградский пр-т, вл. 31	MR Group	Бизнес	февраль 2016 г.
«Маяковский»	САО, Головинское шоссе, вл. 10	Tekta Group	Бизнес	январь 2016 г.
«Дом на Душинской»	ЮВАО, Душинская ул., вл. 16	«Желдорипотека»	Бизнес	январь 2016 г.
«Клубный дом на Таганке»	ЦАО, Брошевский пер., д. 6	«Брошевский»	Бизнес	январь 2016 г.

ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам мая 2016 г. средний уровень цен в новостройках бизнес-класса снизился на 1% относительно предыдущего месяца и составил 230 290 руб. за кв. м. Отрицательная коррекция в большей степени была обусловлена структурными изменениями предложения, в соответствии с которыми в одних проектах часть квартир отложена в резерв, в других предложение пополнялось новыми лотами. Тем не менее по отдельным жилым комплексам было зафиксировано повышение цен на квартиры. Среди них такие проекты, как: ЖК Wellton Park, «Байконур», «Марьино роща» и др. Вместе с тем в мае 2016 г. условия покупки квартир оставались привлекательными. Застройщики предоставляли дисконт покупателям при приобретении квартир, средний уровень которого составил порядка 3-7% при 100% оплате и ипотеке.

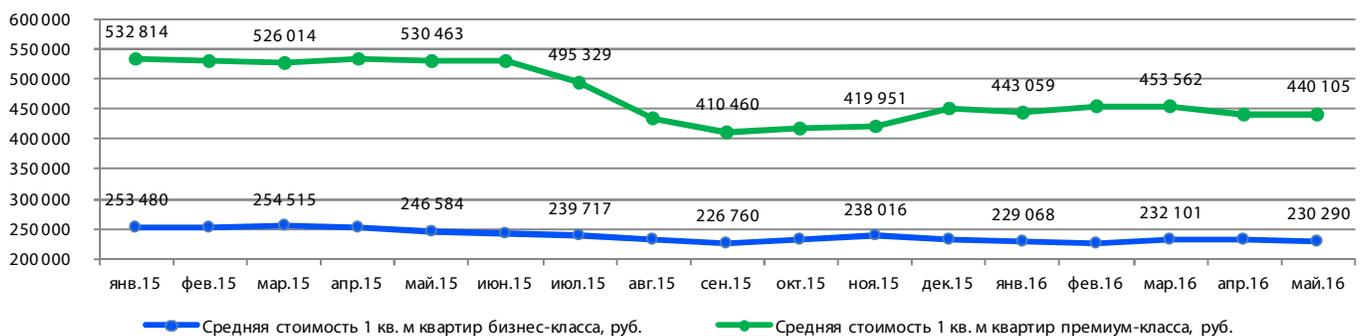
В новостройках премиум-класса также зафиксирована отрицательная ценовая динамика. В течение месяца уровень цен в среднем снизился на 3% (с начала 2016 г. – на 2%) вследствие изменений структуры предложения. По большинству проектов премиум-класса цены на квартиры оставались неизменными, однако возможность получения скидки от застройщика при приобретении квартиры при 100% оплате была актуальна и в мае 2016 г. Как правило, в жилых комплексах премиум-класса размер скидки обсуждается в индивидуальном порядке. Тем не менее в мае 2016 г. дисконт при покупке квартиры по отдельным проектам составлял от 3% до 10% при 100% оплате и ипотеке, в том числе и на ограниченный пул квартир.

В мае 2016 г. отмечено некоторое снижение покупательской



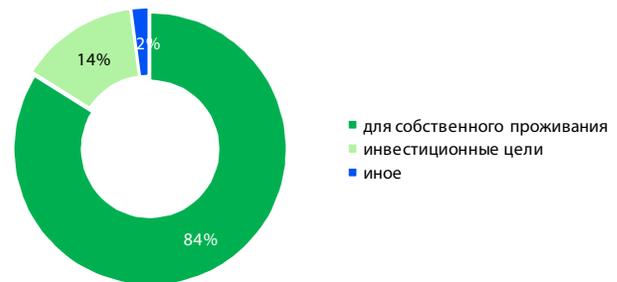
ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



активности по сравнению с уровнем спроса предыдущего месяца. При этом зафиксировано снижение доли инвестиционных покупок (в мае 2016 г. 14% от общего количества заявок). Основной спрос по-прежнему направлен на приобретение жилья для собственного проживания (84% соответственно).

По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», покупательская активность в период летних отпусков на рынке сохранится на уровне мая 2016 г. В целях необходимости соблюдения намеченных объемов продаж застройщики продолжат предоставлять привлекательные условия покупки жилья в новостройках. При этом цены, скорее всего, останутся неизменными, положительная динамика будет возможна только в наиболее популярных у покупателей проектах.

НАЗВАНИЕ ЖК (ПРЕМИУМ-КЛАСС)	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Снегири-Эко», ЗАО	до 972 000	до 256 413 600
«Английский квартал», ЦАО	до 750 000	до 216 600 000
Barkli Residence, ЮАО	до 851 139	до 215 525 418
«Город Яхт», САО	до 544 440	до 192 734 000
Redside, ЦАО	до 567 423	до 151 000 000
НАЗВАНИЕ ЖК (БИЗНЕС-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Штат 18», ВАО	от 140 038	от 3 836 560
Wellton Park, СЗАО	от 172 000	от 5 324 400
Vander Park, ЗАО	от 137 293	от 5 382 000
«Символ», ЮВАО	от 143 333	от 5 400 000
«Невский», САО	от 175 000	от 5 544 000

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



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



ЖК «ДОМАШНИЙ»

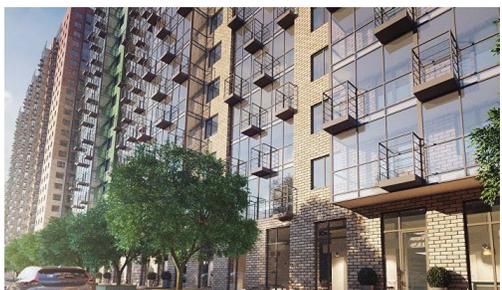
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Марьино, улица Донецкая, вл. 30 (м. Марьино)

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 Москва-реки, прогулочные зоны. Современный проект разработан голландским архитектурным бюро MLA+.



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 «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 «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-х 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, Кронштадский бульвар ул. (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.

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ГЕОИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ ВNМАР



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 ВNМАР

ВNМАР 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

ВNМАР – 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

ВNМАР 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 **ВNМАР** 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.

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) 740-27-84

м. Арбатская, Кропоткинская
Филипповский переулок д. 8, стр. 1
consulting@best-novostroy.ru

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU