



ОБЗОР РЫНКА

# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**В III квартале 2014 г. на рынок элитной недвижимости г. Москвы вышел лишь 1 новый проект.** При этом объем выставленных на продажу квартир в рамках данного проекта незначительно повлиял на увеличение общего объема предложения на рынке элитного жилья в сравнении с прошлым кварталом. **Таким образом, по итогам III квартала 2014 г. продажи велись в 55 корпусах в составе 31 жилого комплекса. Общее количество квартир в реализации на первичном рынке к концу III квартала 2014 г. составило 976 шт. общей площадью более 173 000 кв. м.**

По результатам III квартала 2014 г. в условиях серьезного ослабления рубля средние цены в элитном сегменте показывали разнонаправленную динамику в зависимости от валюты единицы измерения стоимости. **Таким образом, средневзвешенная стоимость жилья в элитном сегменте в долларовом выражении по итогам III квартала 2014 г. составила \$18 486 за кв. м, снижение данного показателя в сравнении с прошлым кварталом составило 4%. При этом в рублевом эквиваленте, наоборот, зафиксирован рост средневзвешенной стоимости на 9% по сравнению со II кварталом 2014 г.**

Стоит отметить, что ослабление рубля по отношению к доллару за рассмат-



риваемый период составило порядка 16%.

**Со стороны спроса специалисты компании «БЕСТ-Новострой» зафиксировали общее снижение покупательской активности.** Покупатели в элитном сегменте в условиях ослабления рубля и общей негативной ситуации в экономике, которая отразилась и на рынке недвижимости в целом, занимают выжидательные позиции и не стремятся сейчас вкладывать собственные средства в приобретение дорогих объектов. Кроме того, замедление покупательской активности в III

квартале 2014 г. было также обусловлено и традиционным сезонным затишьем в летние месяцы и период отпусков.

**По мнению специалистов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2014 г. в условиях текущей неопределенности снижение активности спроса продолжится. Это обусловлено еще и тем, что новых элитных проектов на рынок недвижимости г. Москвы выходит мало, а доля объектов в проектах на начальной стадии готовности и по привлекательным ценам планомерно сокращается.**

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем предложения на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2014 г. в сравнении с прошлым кварталом увеличился за счет старта официальных продаж в ЖК «Полянка, 44», в рамках которого к реализации было заявлено порядка 100 лотов.

Таким образом, по итогам III квартала 2014 г. продажи велись в 55 корпусах в составе 31 жилого комплекса элитного класса. Общее количество квар-

тир в реализации к концу III квартала 2014 г. составило 976 шт. общей площадью более 173 000 кв. м.

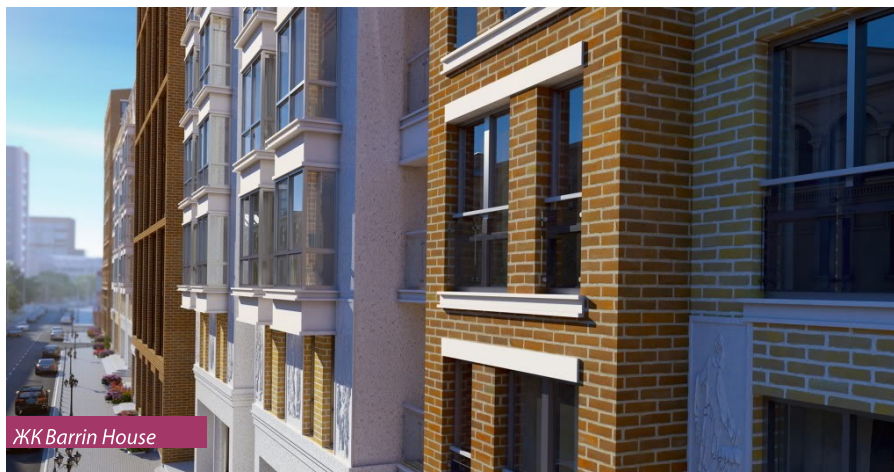
ЖК «Полянка, 44», реализуемый компанией «ПСН», представляет собой комплекс из 5 зданий, два из которых являются объектами реконструкции, а 3 корпуса будут возведены заново. ЖК «Полянка, 44» является проектом квартальной застройки в центре города с собственным парком на внутренней территории, богатой инфраструк-

турой и высокотехнологичным инженерным оснащением. Сейчас квартиры в данном комплексе реализуются на начальном этапе строительной готовности объекта — на стадии подготовки площадки. Квартиры здесь предлагаются без отделки, причем значительный объем экспозиции в совокупности с низким уровнем строительной готовности позволяет реализовывать лоты по весьма привлекательным ценам и с потенциалом для дальнейшего роста.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
ЖК «Полянка, 44»	Якиманка, Большая Полянка ул., д.44, вл. 5	ПСН	III квартал 2014 г.

Выход новых объемов по итогам III квартала 2014 г. незначительно скорректировал структуру предложения на рынке элитной недвижимости г. Москвы в распределении по районам ЦАО.

Наибольший объем предложения элитных квартир, как и прежде, сосредоточен в районе Хамовники (67% от общего объема предложения). На 2-е место рейтинга по объему предложения сместился район Якиманка, где общий объем квартир в реализации в сравнении с прошлым периодом за счет выхода нового проекта увеличился на 9 п. п. и составил 11% от общего объема экспозиции. Доля районов Замоскворечье и Остоженка в общем объеме предложения в сравнении с прошлым кварталом немного снизилась и составила по 7% соответственно. При этом на территории района Остоженка в реализации находится 4 жилых комплекса, а в Замоскворечье реализуется лишь 2 элитных проекта.

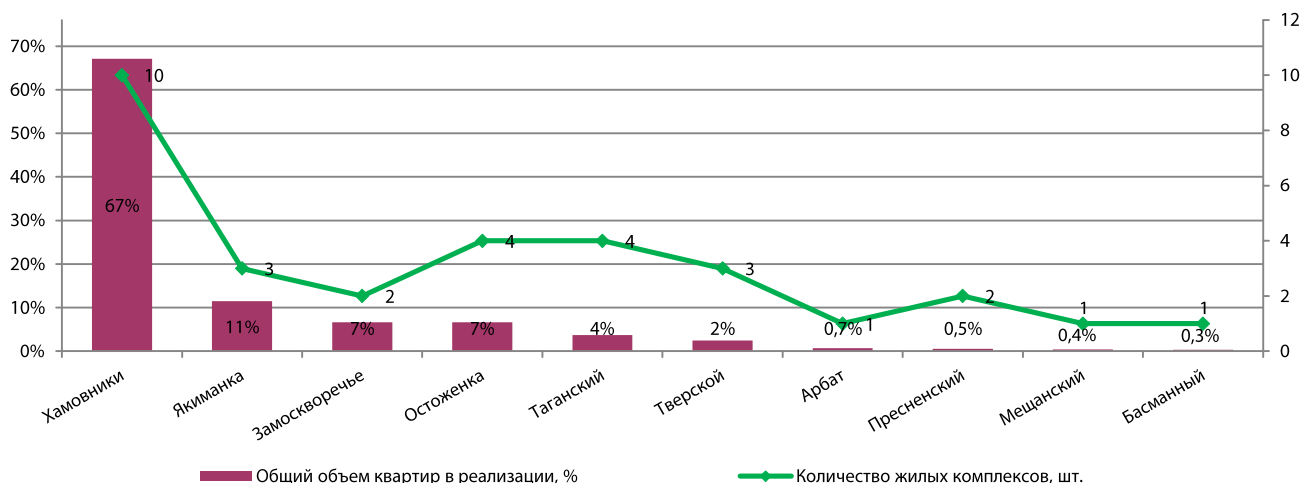


Наименьший объем предложения представлен в районах Арбат, Пресненский, Басманный и Мещанский (менее 1% соответственно). При этом стоит отметить, что в Пресненском районе находятся сразу 2 жилых комплекса, но продажи здесь находятся на финальном этапе реализации.

По итогам III квартала 2014 г. по ряду проектов произошло изменение стадии строительной готовности, в результате чего доля квартир, предлагаемых к реализации в корпусах на стадии монтажных и отделочных работ, существенно увеличилась и достигла 51% от общего объема предложения.

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

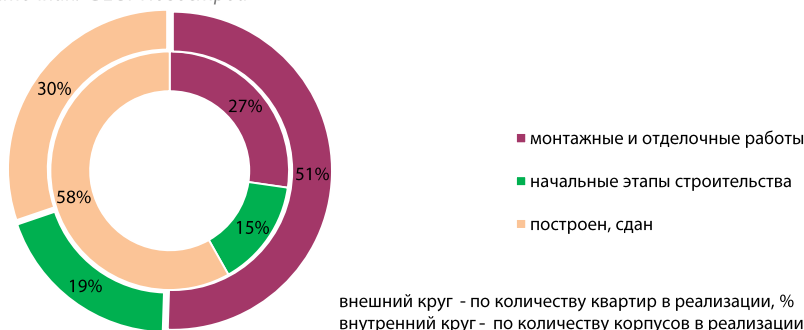
Источник: «БЕСТ-Новострой»



Важно заметить, что доля квартир в домах на начальных этапах строительства сократилась и составила 19% против 38% во II квартале 2014 г. Доля квартир в готовых и введенных в эксплуатацию жилых домах по итогам III квартала 2014 г. практически не изменилась и находится на уровне 30% от общего объема предложения. Таким образом, на рынке произошло некоторое изменение структуры предложения. У потенциальных покупателей в элитном сегменте остается меньше возможностей для инвестиций в объекты на начальной стадии строительства и с потенциалом роста стоимости.

**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, %

На текущий момент времени квартиры в домах на начальной стадии строительной готовности предлагаются на продажу в рамках следующих проектов: ЖК «Клубный дом на Котельнической набережной», ЖК «Полянка, 44», ЖК Palazzo и ЖК Wine House.

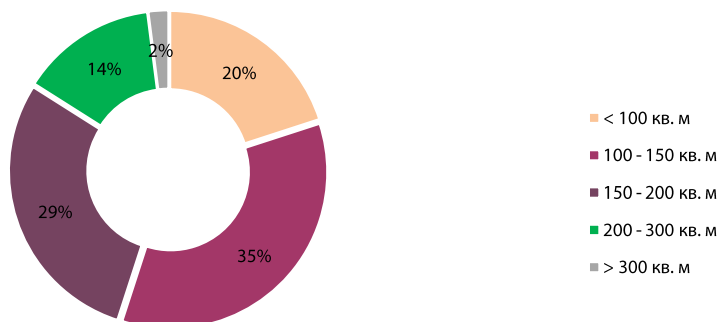
В распределении общего объема предложения квартир по площади наибольшая доля приходится на квартиры в диапазоне от 100 кв. м до 150 кв. м, доля таких квартир по итогам III квартала 2014 г. составляет 35% от общего объема предложения. Также, в сравнении с прошлым кварталом немного увеличилась доля квартир площадью от 150 кв. м до 200 кв. м и составила 29% от общего объема предложения. Это объясняется вымыванием из общего объема экспозиции недорогих и небольших по площади квартир, которые, как правило, в силу большей ликвидности реализуются в первую очередь. Доля таких квартир в общем объеме предложения к концу III квартала 2014 г. составила 20%.

Следует отметить, что тенденция уменьшения площади квартир в элитном сегменте, в целом, остается по-прежнему актуальной. Так, например, в составе нового проекта ЖК «Полянка, 44» реализуются квартиры площадью от 49 кв. м, а ЖК Palazzo и ЖК «Клубный дом на Котельнической набережной» предлагают к реализации квартиры от 33 кв. м и от 58 кв. м соответственно.

Также набирает популярность реализация элитных объектов с отделкой «под ключ», выполненной с привлечением известных дизайнерских бюро. Тем не менее, данный формат больше востребован в сегменте элитных апартаментов, а в жилых комплексах представлен лишь в ЖК «Чистые Пруды». Квартиры, подготовленные под чистовую отделку, предлагаются в ЖК «Арт Хаус».

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА**

Источник: «БЕСТ-Новострой»



## ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

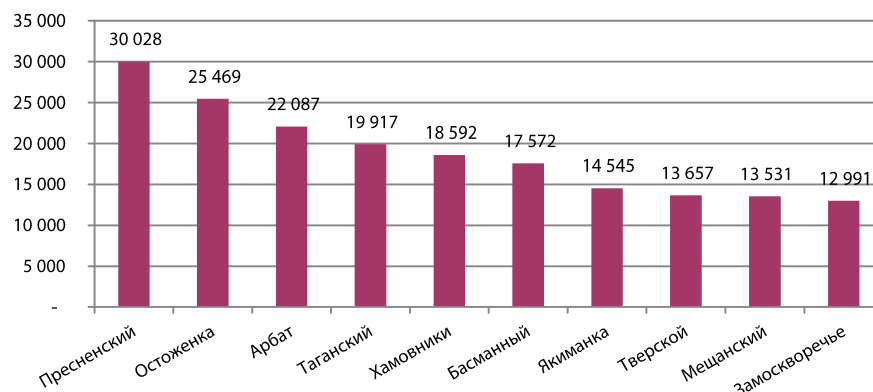
По результатам III квартала 2014 г. отрицательный политический фон и негативные изменения в экономике отразились и на рынке недвижимости. В условиях серьезного ослабления рубля средние цены в элитном сегменте показывали разнонаправленную динамику в зависимости от валюты единицы измерения стоимости. Ряд застройщиков за рассматриваемый период фиксировал цены в рублях, кто-то уже пересчитывал их с учетом изменяющегося курса, некоторые же продавцы уже стали прибегать к фиксации курса и определению цен реализации в условных единицах. Изменение валютных курсов и неопределенность игроков в элитном сегменте в формировании принципов ценообразования в условиях серьезного ослабления рубля являются, отчасти, причиной существенной коррекции средней стоимости квадратного метра по рынку в целом и по отдельным проектам в частности. Таким образом, средневзвешенная стоимость жилья в элитном сегменте в долларовом выражении по итогам III квартала 2014 г. составила \$18 486 за кв. м, снижение данного показателя в сравнении с прошлым кварталом составило 4%.

При этом в рублевом эквиваленте, наоборот, зафиксирован рост средневзвешенной стоимости на 9% по сравнению со II кварталом 2014 г. Стоит отметить, что ослабление рубля по отношению к доллару за рассматриваемый период составило порядка 16%. В рейтинге районов г. Москвы по средней стоимости жилья в новостройках элитного класса лидирующие позиции по-прежнему сохраняют Пресненский район, Остоженка и Ар-

бат, но стоит отметить, что в сравнении с прошлым кварталом средневзвешенная стоимость квадратного метра здесь в долларовом исчислении снизилась на 11%, 9% и 6% соответственно. Также существенная коррекция средней стоимости 1 кв. м в сторону снижения в сравнении с прошлым кварталом зафиксирована в районах Тверской, Басманный и Якиманка. При этом снижение стоимости обусловлено не только валютными

**РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, ДОЛЛ. США/КВ. М**

Источник: «БЕСТ-Новострой»



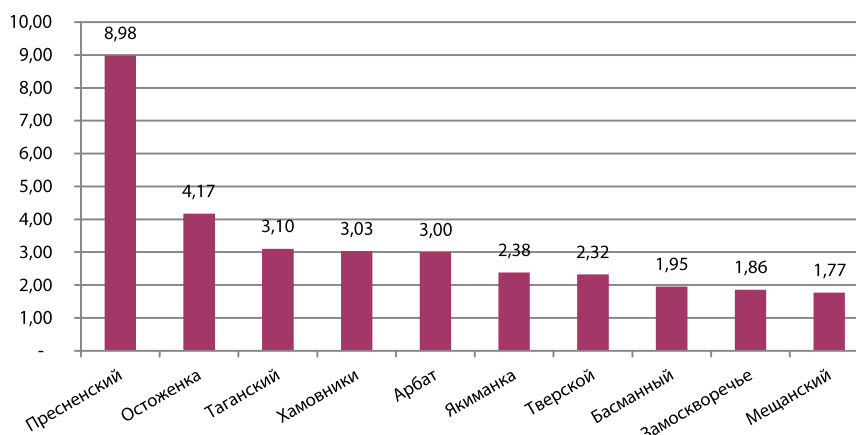
колебаниями, но и изменением общей структуры предложения за счет вымывания более доступных лотов и выхода нового проекта. Так, выход ЖК «Полянка,44», находящегося на начальной стадии строительной готовности, по привлекательным стартовым ценам повлиял на снижение средней стоимости по району Якиманка на 19%, которая по итогам III квартала 2014 г. составила \$14 545 за кв. м.

Минимальные цены, как и в прошлом квартале, были зафиксированы в районе Замоскворечье и Мещанском районе (\$12 991 за кв. м и \$13 531 за кв. м соответственно).

В распределении районов г. Москвы по средним предлагаемым бюджетам покупки элитных квартир по итогам III квартала 2014 г. с очевидным преимуществом лидирует Пресненский район. Здесь на текущий момент времени реализация на первичном рынке элитного жилья находится на финальном этапе и к продаже предлагаются оставшиеся квартиры по максималь-

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ным ценам до \$33 200 за 1 кв. м. Средний бюджет покупки квартир здесь составляет \$8,98 млн, а максимальный превышает \$12 млн за квартиру площадью 320 кв. м в ЖК «Булгаков».

2-е место рейтинга по предлагаемым бюджетам покупки занимает Остоженка, где максимальная цена предложения зафиксирована в ЖК «Кленовый Дом» в размере \$33 800 за кв. м, а средний предлагаемый бюджет — на уровне \$4,17 млн.

Район Якиманка по итогам III квартала 2014 г. утратил позиции лидерства и сместился на 6-е место рейтинга районов по средним предлагаемым бюджетам покупки квартир. Это обусловлено изменением общей структуры предложения в районе и выходом новых объемов квартир. Таким образом, средний предлагаемый бюджет покупки квартиры в районе Якиманка составляет \$2,38 млн, а минимальная стоимость приобретения жилья стартует от \$662 000 (в ЖК «Полянка, 44»). Последнее место в рейтинге районов г. Москвы по среднему бюджету покупки квартир занимает Мещанский район, где средний предлагаемый бюджет покупки составляет менее \$2 млн. Наиболее бюджетные квартиры по итогам III квартала 2014 г. предлагались также в районах Хамовники (ЖК «Садовые Кварталь») и Тверской (ЖК «Цветной бульвар, 13»).

В целом, в случае дальнейшего усугубления ситуации с рублем, цены будут скорректированы с учетом меняющегося курса. Кроме того, в элитном сегменте рынка жилой недвижимости специалисты компании «БЕСТ-Новострой» в дальнейшем не исключают возможность перехода к долларовым ценам, или ценам в условных единицах, и фиксации курса.

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ.М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
«Пречистенка 13», Хамовники	до 49 600	до 37 270 000
«Кленовый Дом», Остоженка	до 33 800	до 15 710 000
«Булгаков», Пресненский	до 33 200	до 12 410 000
«Арт Хаус», Таганский	до 40 500	до 8 000 000

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ.М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
«Садовые кварталы», Хамовники	от 8 400	от 681 700
«Полянка, 44», Якиманка	от 10 500	от 662 000
«Цветной бульвар 13», Тверской	от 7 742	от 997 000
Wine House, Замоскворечье	от 9 700	от 744 000



ЖК «Кленовый Дом»

## СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В III квартале 2014 г. количество покупок дорогостоящих квартир больших размеров было зафиксировано ощутимо меньше, чем в прошлом квартале, кроме того, специалисты компании «БЕСТ-Новострой» отметили общее снижение покупательской активности. Покупатели в элитном сегменте в условиях ослабления рубля и общей негативной ситуации в экономике, которая отразилась и на рынке недвижимости в целом, занимают выжидательные позиции и не стремятся сейчас вкладывать собственные средства в приобретение дорогих объектов. Кроме того, замедление покупательской активности в III квартале 2014 г. было также обусловлено и традиционным сезонным затишьем в летние месяцы и период отпусков.

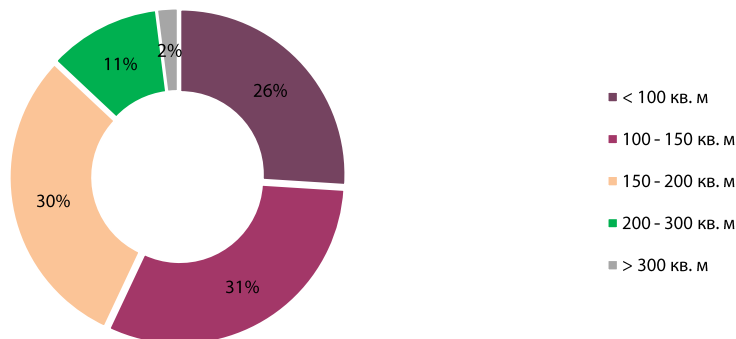
Тем не менее, структура спроса по целям приобретения и бюджету покупки по итогам III квартала 2014 г. не претерпела существенных изменений в сравнении с прошлым периодом. Незначительно увеличилась доля приобретаемых квартир площадью до 100 кв. м и от 200 кв. м до 300 кв. м. На долю покупок таких квартир по результатам III квартала 2014 г. приходится 26% и 11% соответственно. Наибольший объем спроса — 61% в совокупности — приходится на квартиры в диапазоне площадей от 100 кв. м до 200 кв. м. Важно при этом отметить, что тенденция к сокращению средней площади квартиры как со стороны спроса, так и со стороны предложения остается актуальной и на сегодняшний день.



ЖК «Литератор»

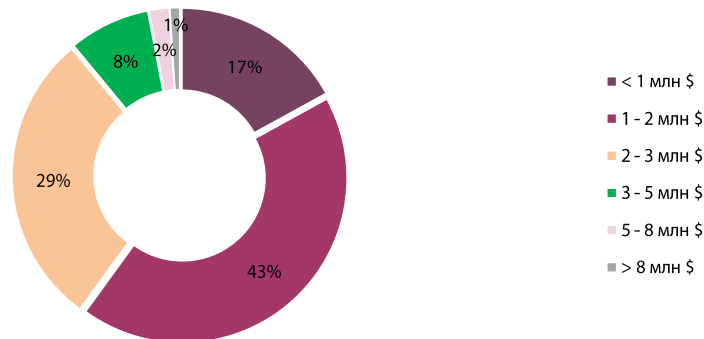
### СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



### СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Доля квартир, приобретаемых в бюджете от \$1 млн до \$2 млн и от \$2 млн до \$3 млн, в сравнении с прошлым кварталом немного увеличилась и составила 43% и 29% от общего объема спроса соответственно. При этом доля покупок в высоком ценовом

диапазоне от \$3 млн и выше по итогам рассматриваемого периода сократилась.

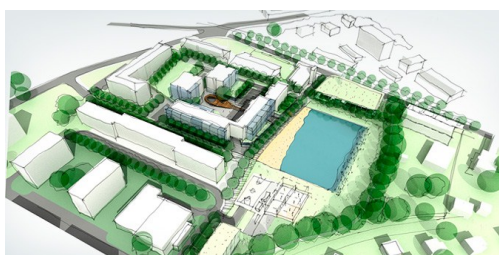
По результатам III квартала 2014 г. отрицательный политический фон и негативные изменения в экономике отразились и на рынке недвижимости. Если во II квартале 2014 г. можно было отметить некоторое оживление спроса, когда покупатели старались инвестировать свои сбережения в наиболее привлекательные и надежные активы, то в условиях стремительного падения рубля к концу III квартала 2014 г. покупательская активность существенно сократилась, рынок занял выжидательные позиции. По мнению специалистов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2014 г. в условиях текущей неопределенности снижение активности спроса продолжится. Это обусловлено еще и тем, что новых проектов на рынок выходит мало, а доля объектов в проектах на начальной стадии готовности и по привлекательным ценам с потенциалом роста сокращается.

## 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**