



**БЕСТ**  
НОВОСТРОЙ

ПОДГОТОВЛЕНО:  
ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

## АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС-, КОМФОРТ-КЛАСС

ОКТЯБРЬ 2016

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ

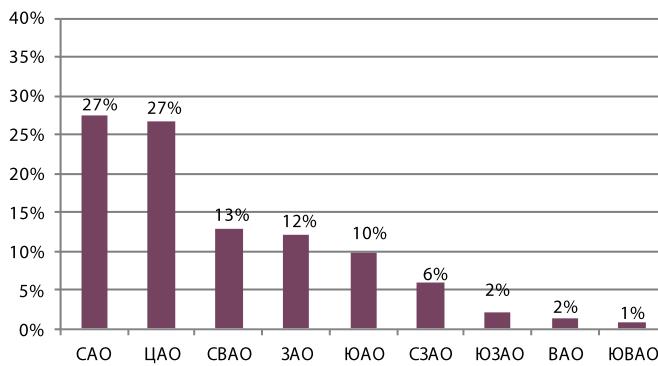
По состоянию на конец октября 2016 г. предложение на рынке апартаментов г. Москвы представлено 131 корпусом в рамках реализации 87 проектов\*. Суммарный объем экспозиции по итогам рассматриваемого периода составил 8 830 лотов общей площадью 561 126 кв. м. Таким образом, на конец октября 2016 г. объем предложения на рынке сократился на 5,9%.

Отмеченная консультантами «БЕСТ-Новострой» в III квартале 2016 г. тенденция по продаже апартаментов с отделкой и меблировкой в элитном классе продолжилась и в октябре. Так, в ЦАО на реализацию вышел новый элитный проект клубного формата MOSS Apartments, рассчитанный на 13 лотов. Все апартаменты в комплексе реализуются с полной отделкой и меблировкой от застройщика, при этом ввод в эксплуатацию планируется уже в IV квартале 2016 г. По итогам месяца в продажу вышли 2 корпуса в проекте «Фили Град 2», а в комплексах «Город на Рязанке» и «Дом на Люсиновской» реализованы все лоты. Несмотря на произошедшие изменения, распределение предложения по округам не изменилось, за исключением доли ЗАО, которая снизилась на 1%.

В октябре 2016 г. произошли важные изменения законодательной базы, влияющие на рынок апартаментов. Мосгордума приняла закон по снижению ставки налога на имущество физических лиц в отношении апартаментов, расположенных в торгово-офисных зданиях. Ранее ставка для таких проектов была единой для юридических и физических лиц и составляла 2% от кадастровой стоимости объекта. Документом устанавливается пониженная ставка 0,5% за первые 150 кв. м апартаментов площадью до 300 кв. м, для последующих 150 кв. м

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА ПРОЕКТОВ НА РЫНКЕ

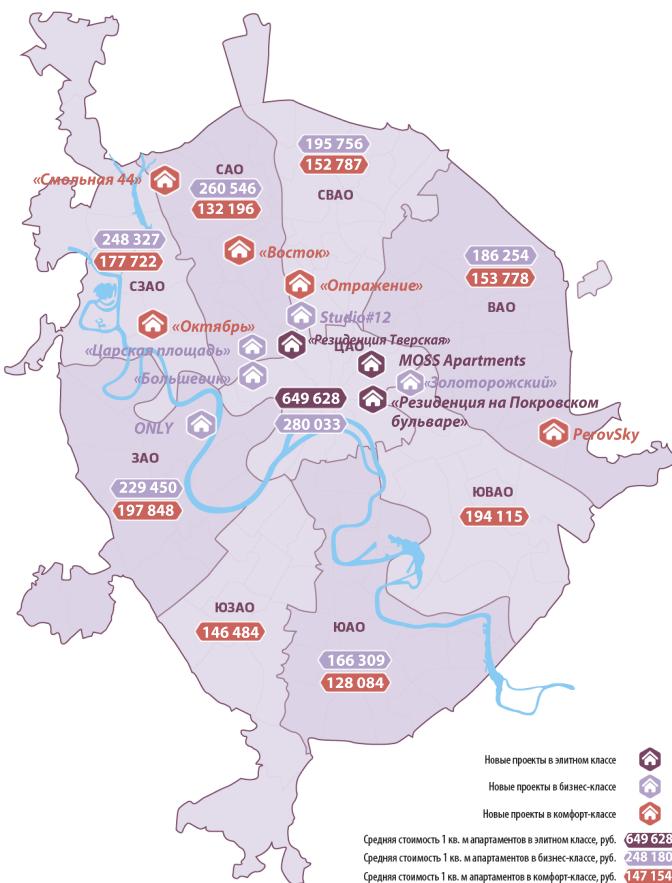
Источник: «БЕСТ-Новострой»



ставка сохранится. Новые правила налогообложения будут применяться для нежилых помещений стоимостью менее 300 млн руб. Таким образом, для крупных объектов (более 300 кв. м) ставка в размере 2% сохранится. Надо отметить, что понятие «апартаменты» сегодня отсутствует в российском законодательстве и для идентификации объектов, облагающихся налогом по сниженной ставке, создается специальный реестр, в который на конец октября 2016 г. включено лишь 7 проектов, а из проектов, находящихся на реализации, в список вошел только один проект – «Новый Арбат 32».

### НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ С НАЧАЛА ГОДА И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В РАЗРЕЗЕ КЛАССОВ, ОКТЯБРЬ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
MOSS Apartments	Элитный	«Кофемания»	октябрь 2016 г.
«Смоленская, 44»	Комфорт	«Инвестиционные Перспективы»	сентябрь 2016 г.
«Резиденция Тверская»	Элитный	Kovaks	август 2016 г.
ONLY	Бизнес	Central Properties	август 2016 г.
«Золоторожский»	Комфорт	«Стимул»	май 2016 г.
«Большевик»	Бизнес	O1 Properties	апрель 2016 г.
«Резиденция на Покровском бульваре»	Элитный	«Лидер-Инвест»	апрель 2016 г.
Studio #12	Бизнес	KR-Properties	апрель 2016 г.
«Отражение»	Комфорт	МПФК «УкрРосМеталл»	апрель 2016 г.
«Восток»	Комфорт	«Гостиница Восток»	март 2016 г.
«Царская площадь»	Бизнес	MR Group / Coalco	февраль 2016 г.
PerovSky	Комфорт	MR Group	февраль 2016 г.
«Октябрь»	Комфорт	«Альек»	январь 2016 г.

## ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

По итогам октября 2016 г. средний уровень цен в сегменте апартаментов вырос на 2,9% до 260 237 руб. за кв. м (в предыдущем месяце показатель составлял 252 703 руб.). Рост произошел во всех сегментах и вызван, главным образом, повышением строительной готовности объектов. В комфорт-классе цены выросли наиболее значительно – на 3,4% до 147 154 руб. за кв. м, в проектах бизнес-класса – на 1,4% до 244 737 руб. за кв. м. В элитном классе цена квадратного метра увеличилась не столь значительно (на 0,7%) и составила 649 628 руб. за кв. м, что связано с выходом на рынок нового элитного комплекса с уровнем цен близким к максимальному, но с незначительным объемом экспозиции.

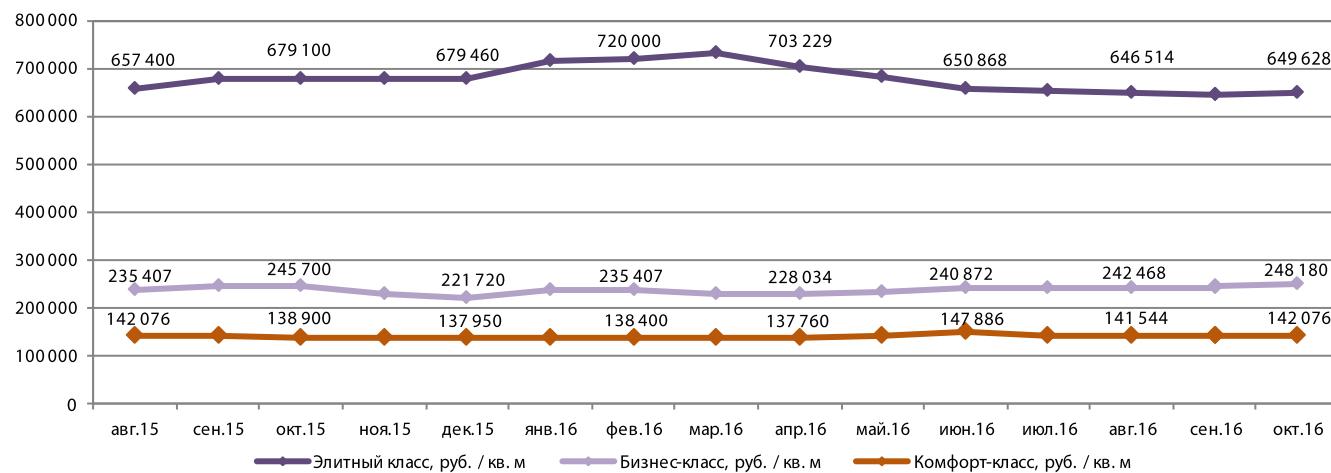
В распределении цен по округам наиболее существенный

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Новый Арбат 32»	Элитный	до 914 760 000
Mon Cher	Элитный	до 418 500 000
Turandot Residences	Элитный	до 414 383 869
Bunin	Элитный	до 399 360 000
НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Восток»	Комфорт	от 2 280 000
Cleverland	Комфорт	от 2 308 320
«Царицыно-2»	Комфорт	от 2 400 000
«Янтарь-Apartments»	Комфорт	от 2 768 920



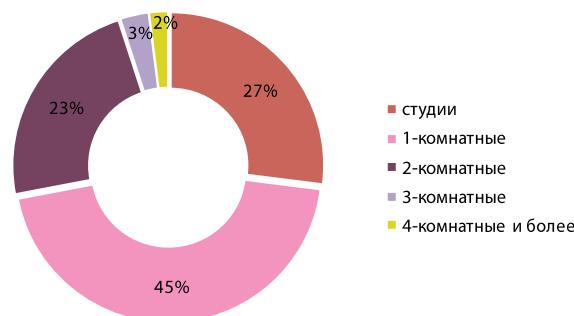
### ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПО КЛАССАМ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



рост зафиксирован в ВАО – на 15% до 186 250 тыс. руб. за кв. м в связи с увеличением цен в проекте Re:form. В остальных округах коррекция цен не превышала 5%.

В рейтинге наиболее дорогих апартаментов в октябре 2016 г. максимальные бюджеты покупок представлены в проектах «Новый Арбат 32» (до 914,8 млн руб.), Mon Cher (до 418,5 млн руб.), Turandot Residences (до 414,4 млн руб.) и Bunin (до 399,4 млн руб.). Самые доступные по бюджету покупки лоты предлагаются в проектах «Восток» (2,3 млн руб.), Cleverland (от 2,3 млн руб.), «Царицыно-2» (от 2,4 млн руб.) и «Янтарь-Apartments» (от 2,8 млн руб.).

По итогам октября 2016 г. структура спроса на апартаменты не претерпела существенных изменений: наиболее востребованными остаются студии и 1-комнатные лоты как наиболее доступное предложение на рынке с долями 27% и 45% соответственно. Незначительное сокращение спроса на 2-комнатные лоты относительно сентября 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» считают времененным явлением, поскольку рынок апартаментов становится все ближе к традиционному жилому формату и все чаще воспринимается потребителями как полноценное жилье. Этому способствуют действия властей по уточнению законодательства, а также активность девелоперов по совершенствованию продукта «апартаменты», что позволяет прогнозировать дальнейшее стабильное развитие данного сегмента.

## 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:** проект состоит из 5 монолитно-кирпичных корпусов, в рамках строительства которых запланировано 2 173 апартамента. На территории проекта предусмотрено строительство МФК с центром водных видов спорта «Динамо».



### ЖК «ДОМАШНИЙ»

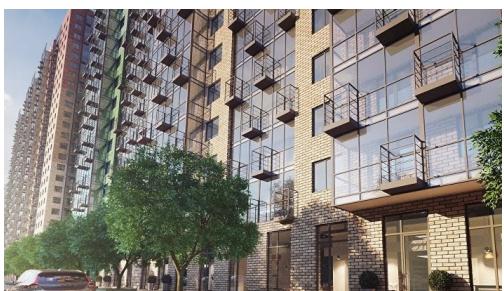
**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Марьино, улица Донецкая, вл. 30 (м. Марьино)

**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 возводятся панельные дома, а также монолитные корпуса наряду с разнообразным набором инфраструктуры: детские сады, школы, ФОК, магазины, аптеки, кафе, отделения банков и многое др.



### 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 1 га. 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. Спартак, м. Тушинская)

**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 (160 га) на берегу Москвы-реки. Будет возведено более 1 млн кв. м недвижимости: ТРЦ, 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 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 «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, 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.

## 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 яркий жилой комплекс комфоркт-класса в Новой Москве, в состав которого войдут дома новой серии ДОММОС, объекты инфраструктуры, а также пятиуровневый наземный паркинг.



### ЖК «НОВОКРАСКОВО»

**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 комфоркт-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. Растрогуево)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 9 – 17 этажей

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

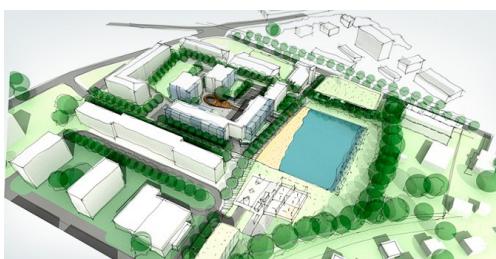
**Описание проекта:** проект, расположенный в живописном месте на берегу р. Купелинка, отличают современные корпуса, оснащенные по последнему слову техники, умные планировки и развитая инфраструктура.

## 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) 241-66-88**

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

**WWW.BEST-NOVOSTROY.RU**

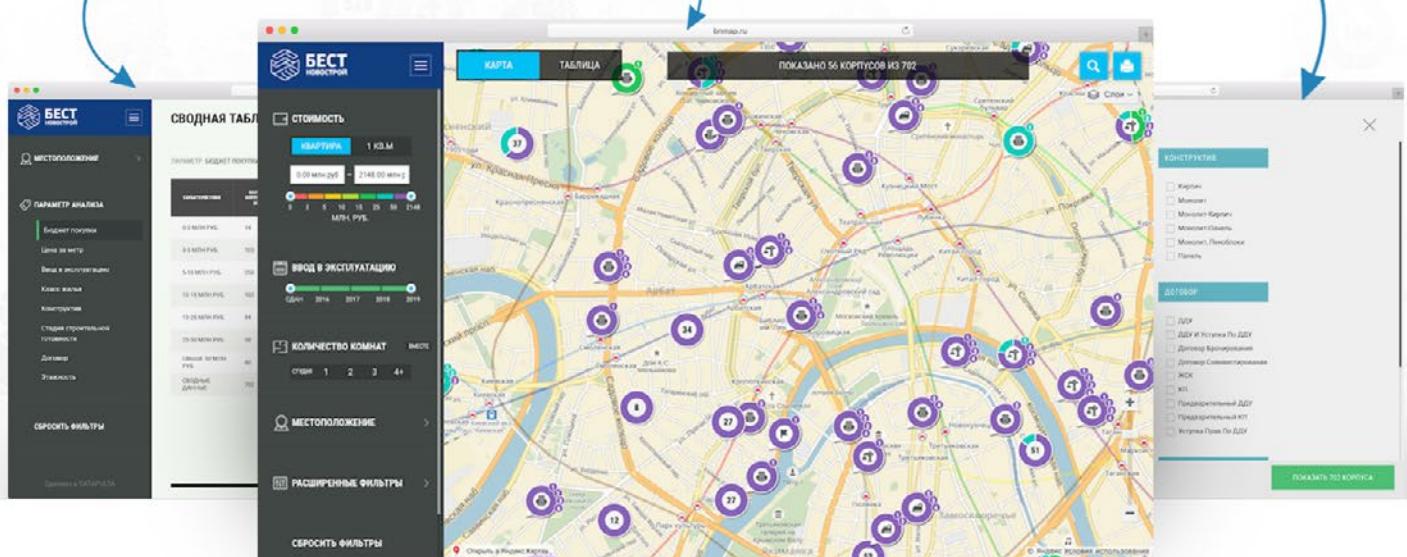
# bnMAP.ru

Ваш личный аналитик, который предоставит оперативную и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и поможет принять [правильное решение](#).

## Подбор и сравнение проектов на карте

# 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.

[www.bnmap.ru](http://www.bnmap.ru)

 (495) 995-15-25  
 info@bnmap.ru

# ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ИНФОРМАЦИОННЫЙ В2В ПОРТАЛ



ONLY  
THE BEST  
PARTNERS  
CLUB



## КАТАЛОГ ПОЛЕЗНЫХ КОНТАКТОВ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Станьте членом Клуба Only The Best Partners, чтобы регулярно получать новости информационного В2В 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
- ★ BNMAP

# 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**

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