



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС-, КОМФОРТ-КЛАСС

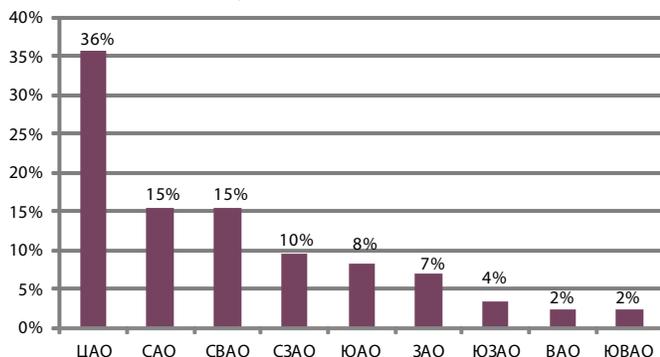
ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ

По состоянию на конец июля 2016 г. предложение на рынке апарт-апартаментов представлено 123 корпусами в рамках реализации 84 проектов*. Общий объем экспозиции составил 9 034 лотов общей площадью 556 113 кв. м. В течение июля 2016 г. новые проекты на рынок не выходили. В уже реализующихся проектах в продажу вышло по одному новому корпусу в апарт-комплексах «Березовая Аллея», «Технопарк» и МФК «Флотилия». За месяц с экспозиции были сняты проекты Golden Mile Private Residence, Kleinhouse, Pure Loft, Soyuz Apartments, распроданы апартаменты в двух корпусах проекта «Парк легенд» и в двух корпусах проекта «Фили-Град 2». С учетом выкупа АИЖК около 1 100 апартаментов в проектах Match Point и «Лайнер» общий объем предложения апарт-апартаментов на рынке к концу июля 2016 г. снизился на 3,7% (против 576 330 кв. м по итогам июня 2016 г.).

Распределение предложения по округам незначительно изменилось. Доля проектов в ЦАО снизилась на 4 п. п. по сравнению с июнем 2016 г. до 36%, доля проектов в СВАО снизилась на 1 п. п. до 15%, в ЮАО – на 2 п. п. до 8%. По остальным округам распределение осталось неизменным. По итогам июля 2016 г. самая высокая средняя цена квадратного метра апарт-апартаментов комфорт-класса зафиксирована в ЮВАО (227 627 руб.), что связано с выходом в продажу проекта «Золоторожский» по ценам 170-350 тыс. руб. за кв. м – существенно более высокий уровень цен по сравнению со средними значениями по округу за счет выгодной локации и высокой стадии строительной готовности на старте продаж (возведение последних этажей). В проектах бизнес-класса максимальный уровень цен отмечен в ЦАО – 280 241 руб. за кв. м. Апартаменты элитного класса представлены только в ЦАО, где средняя стоимость составила 650 868 руб. за кв. м. Минимальные цены на апартаменты комфорт-класса зафиксированы в ЮАО – 126 997 руб. за кв. м, бизнес-класса – 170 167 руб. за кв. м в ВАО.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Апарт-комплекс «Березовая Аллея»

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«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	«Алвек»	январь 2016 г.

ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

По итогам июля 2016 г. средний уровень цен в сегменте апарт-апартаментов остался практически неизменным – 247 627 руб. за кв. м (прирост 0,4% по сравнению с предыдущим месяцем – 246 652 руб.). В сегменте бизнес-класса цена осталась на прежнем уровне – 241 129 руб. за кв. м. Однако в остальных сегментах зафиксированы изменения: в комфорт-классе произошло снижение на 4,1% до уровня 142 076 руб. за кв. м; в элитном классе цена снизилась на 0,9% до 650 868 руб. за кв. м. Основной причиной небольшого прироста цен в сегменте апарт-апартаментов в целом, при снижении уровня цен в двух классах, стало перераспределение структуры предложения: произошло уменьшение доли дешевых апарт-апартаментов комфорт-класса за счет их выкупа. Так, на 8,6% за минувший месяц уменьшилось предложение лотов

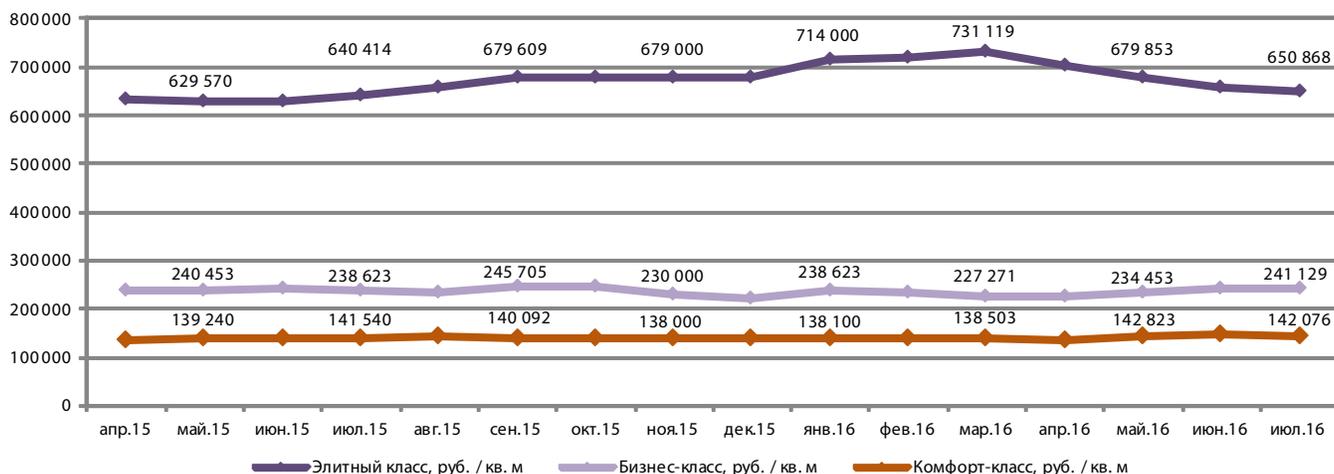
НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Новый Арбат 32»	Элитный	до 914 760 000
«Знаменка»	Элитный	до 649 524 000
Chekhov	Элитный	до 504 928 134
Turandot Residences	Элитный	до 428 986 536

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Восток»	Комфорт	от 2 280 000
Cleveland	Комфорт	от 2 390 073
Царицыно-2	Комфорт	от 2 400 000
Березовая Аллея	Комфорт	от 2 768 920



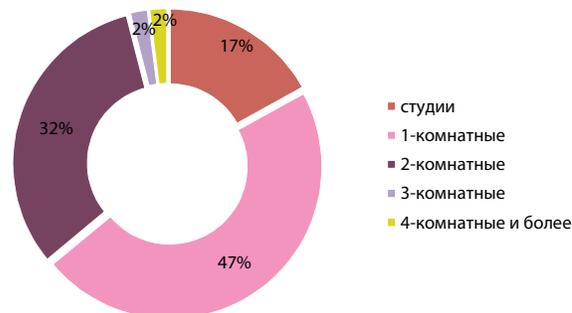
ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПО КЛАССАМ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



в комфорт-классе и на 4,4% сократилось предложение в бизнес-классе. Другой причиной роста средней стоимости 1 кв. м является увеличение цен застройщиками за счет повышения стадии строительной готовности в наиболее крупных проектах рынка («Царская площадь», «Филиград», «Савеловский Сити» и др.).

Изменения в рейтинге наиболее дорогих апарт-апартаментов в июле 2016 г. связаны со снятием с продажи проекта Golden Mile Private Residence, а максимальные бюджеты покупок зафиксированы в проектах элитного класса «Новый Арбат 32» (до 914,8 млн руб.), резиденция «Знаменка» (до 649,5 млн руб.), Chekhov (до 504,9 млн руб.) и Turandot Residences (до 429,0 млн руб.). Самые доступные лоты предлагаются в проектах «Восток» (2,3 млн руб.), Cleveland (от 2,4 млн руб.), «Царицыно-2» (2,4 млн руб.) и «Березовая аллея» (от 2,8 млн руб.), причем в проектах «Восток» и «Березовая Аллея» часть апарт-апартаментов предлагается с отделкой.

По итогам июля 2016 г. структура спроса не претерпела существенных изменений: наиболее востребованными остаются 1-комнатные и 2-комнатные лоты, на долю которых приходится 47% и 32% от общего объема спроса соответственно. По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», наблюдаемое снижение активности как со стороны продавцов, так и покупателей на рынке апарт-апартаментов является следствием сезонности.

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 Москва-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 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 апартамента. 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 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.

bnMAP.ru

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

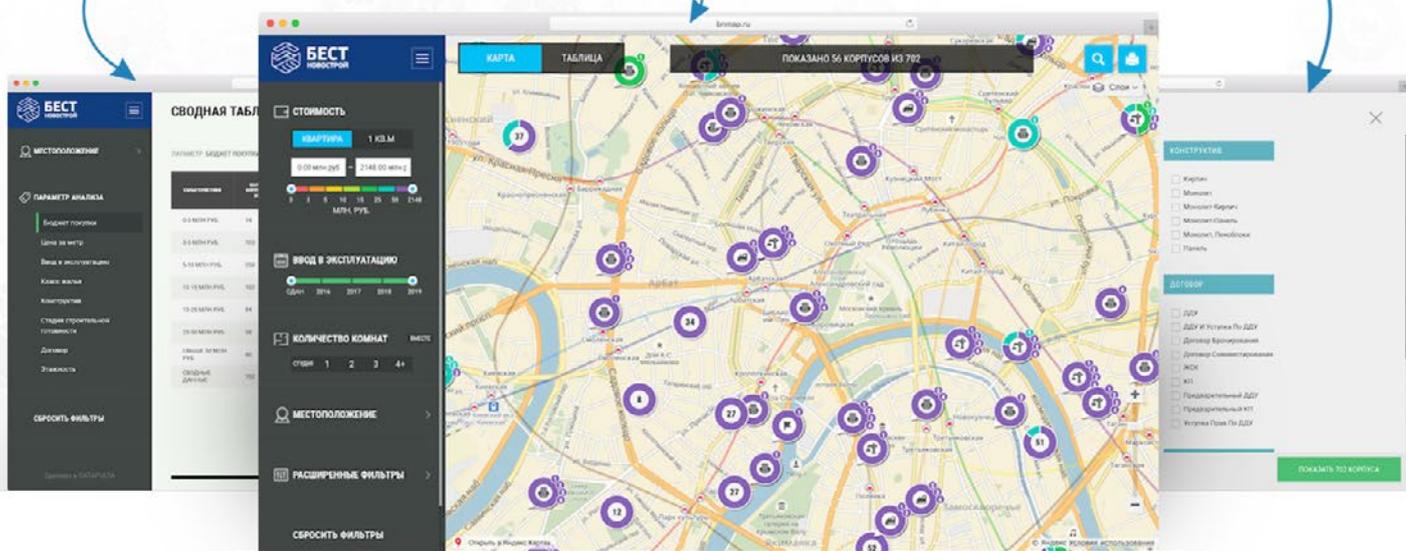
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

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
- ★ ВЗМАП

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

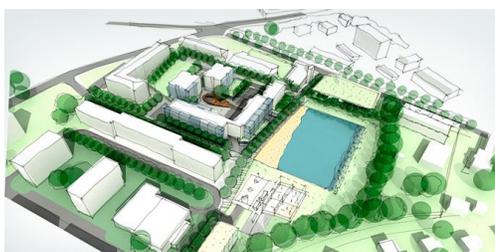
loyalty@best-novostroy.ru | (499) 551-66-14

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU