



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ



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!

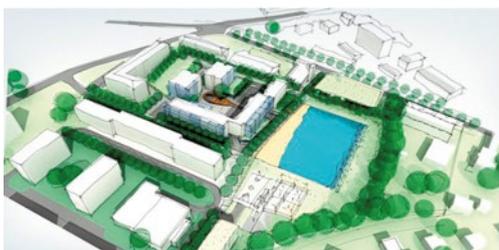
С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»

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 средней невзвешенной 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 НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам II квартала 2016 г. на первичном рынке Новой Москвы экспонировалось 263 корпуса в рамках 37 проектов. При этом основной объем экспозиции был сконцентрирован в Новомосковском АО: 77% от общего объема предложения квартир.

В течение II квартала 2016 г. первичный рынок жилья Новой Москвы продолжал развиваться за счет выхода новых корпусов в уже реализуемых проектах, при этом новые жилые комплексы на рынок не выходили.

С апреля 2016 г. были открыты продажи в 9 новых корпусах, общей площадью более 80 тыс. кв. м в 6 проектах, находящихся на реализации, таких как ЖК «Борисоглебское», ЖК «Андерсен», ЖК «Первый Московский», ЖК «Татьянин Парк», ЖК «Переделкино Ближнее» и ЖК «Новая Звезда». Однако, несмотря на выход новых корпусов, общий объем квартир в экспозиции сократился на 8% относительно I квартала 2016 г. за счет вымывания наиболее доступных предложений на рынке.

По итогам II квартала 2016 г. средние цены в массовом сегменте жилья Новой Москвы были, в целом, стабильны. Положительная динамика отмечена в экономклассе, где средневзвешенная цена за квадрат-

ный метр зафиксирована на уровне 115 837 руб. (+6,9% к I кварталу 2016 г.), цена квадратного метра в комфорт-классе изменилась незначительно – 92 855 руб. (-1,4% к I кварталу 2016 г.).

Средняя стоимость квадратного метра в бизнес-классе показала снижение и составила 122 206 руб. (-16,2% к I кварталу 2016 г.). Такое существенное снижение удельного показателя стоимости в бизнес-классе обусловлено значительными скидками, предоставляемыми застройщиком в одном из наиболее дорогих проектов Новой Москвы. Наряду с массовой жилой застройкой в ТиНАО идет активное развитие ком-

мерческой, дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры, что повышает ликвидность предложения на территориях Новой Москвы. В то же время на первичном рынке недвижимости набирает популярность малоэтажный формат жилья как альтернатива приобретения загородного дома, при этом с гораздо более доступным бюджетом покупки.

В течение 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют стабильный интерес к новостройкам Новой Москвы за счет невысокого бюджета покупки и активного улучшения транспортного сообщения со столицей.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам II квартала 2016 г. на рынке недвижимости Новой Москвы в продаже находилось 37 проектов в общей сложности на 263 корпуса.

В течение анализируемого периода, как и в прошлом квартале, на рынок новостроек Новой Москвы новых проектов не выходило, при этом общий объем экспозиции квартир пополнился за счет выхода в продажу новых корпусов по 6 проектам, находящимся на реализации. Также по итогам отчетного периода были завершены прода-

жи в ряде корпусов масштабных проектов, таких как «Борисоглебское», «Первый Московский», «Внуково 2016» и др.

В результате общий объем предложения на первичном рынке жилья Новой Москвы по итогам отчетного периода уменьшился на 8% в сравнении с I кварталом 2016 г. и составил порядка 7 100 квартир общей площадью около 413,5 тыс. кв. м. Надо отметить, что более существенные изменения коснулись экономкласса за счет вымывания

значительного объема квартир в проектах рассматриваемого сегмента.

Надо отметить, что по итогам II квартала 2016 г. чуть более половины корпусов, находящихся на реализации, относятся к категории малоэтажной застройки, при этом в общем объеме квартир на экспозиции подавляющее большинство (60%) представлено в объектах многоэтажного строительства. Вместе с тем малоэтажное строительство в Новой Москве реализуется исключительно в комфорт-классе.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ КОРПУСОВ, ВЫШЕДИХ ВО II КВАРТАЛЕ 2016 г., ШТ.
«Борисоглебское»	Комфорт	«СтройИнвестТопаз»	4
«Новая Звезда»	Комфорт	«Крост»	1
«Андерсен»	Комфорт	«Миэль Загородная недвижимость»	1
«Татьянин Парк»	Комфорт	«МИЦ»	1
«Первый Московский»	Эконом	«Абсолют Недвижимость»	1
«Переделкино Ближнее»	Эконом	«Абсолют Недвижимость»	1

В территориальном распределении основного объема предложения по округам Новой Москвы в отчетном периоде существенных изменений в сравнении с прошлым кварталом не произошло. По-прежнему наибольший объем реализуемых корпусов сосредоточен в Новомосковском АО: 66% от общего количества корпусов на реализации. В связи с тем, что территории Новой Москвы, приближенные к МКАД, застраиваются преимущественно многоэтажными объектами, в структуре экспозиции по количеству лотов лидерство НАО более ощутимое – 77%.

Структура распределения рынка новостроек Новой Москвы по классам не претерпела существенных изменений. Основной объем предложения сосредоточен в новостройках комфорт-класса: их доля составляет 85% от общего количества корпусов и 78% от общего объема предложения квартир. На втором месте – экономкласс, который от общего объема предложения занимает 11% по количеству корпусов и 17% по количеству квартир. Бизнес-класс представлен лишь в 10 корпусах по 3 проектам в реализации,



его доля предложения к концу II квартала 2016 г. составляет 6% от общего объема квартир на реализации. Таким образом, структура предложения отражает сложившиеся на рынке предпочтения потенциальных покупателей по классам жилья, а также стремление девелоперов к строительству жилья сегмента комфорт-класса. По итогам II квартала 2016 г. в Новой Москве в распределении объема предложения в зависимости от строительной готовности первое место

занимают новостройки на стадии монтажных и отделочных работ – 46% от общего объема предложения по количеству корпусов (снижение к I кварталу 2016 г. составило 4 п. п.) и 50% по количеству квартир (рост к I кварталу 2016 г. составил 1 п. п.).

На долю квартир, реализуемых в построенных и введенных в эксплуатацию домах, приходится 20% всего предложения, при этом доля таких корпусов на реализации по итогам II квартала 2016 г. занимает почти треть от общего объема предложения. Снижение доли предложения квартир в готовых объектах в сравнении с I кварталом 2016 г. на 9 п. п. свидетельствует о росте интереса покупателей к приобретению квартир в уже готовых домах. При этом инвестиционный спрос, как правило, концентрируется вокруг проектов в наименьшем бюджете и с более высоким потенциалом роста стоимости. Такие возможности предоставляют объекты, реализующиеся на начальных этапах строительных работ. Надо отметить, что доля квартир в общем объеме предложения жилых комплексов

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



сов, строительные работы в которых еще не начаты или находятся на начальном этапе, уменьшилась в сравнении с прошлым кварталом на 5 п. п. и 7 п. п. соответственно.

В целом во II квартале 2016 г. на первичном рынке Новой Москвы отмечается планомерное повышение стадии строительной готовности проектов, находящихся на реализации. Кроме того, по оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2016 г. планируется ввести в эксплуатацию еще порядка 140 корпусов общей площадью более 1 млн кв. м, что также повлияет на уровень цен.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ, %

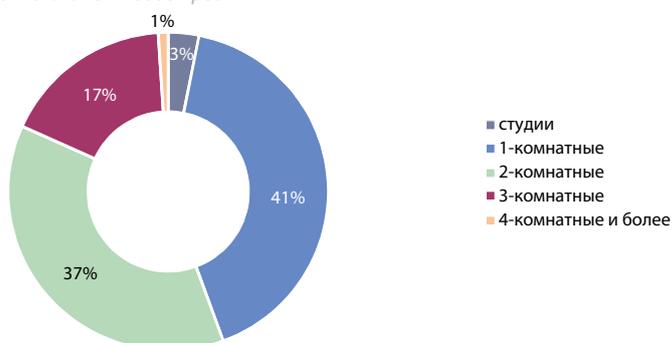
Источник: «БЕСТ-Новострой»



Структура распределения предложения квартир в Новой Москве по количеству комнат во II квартале 2016 г. относительно предыдущего отчетного периода претерпела некоторые изменения. Лидирующую позицию попрежнему занимают 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. На их долю приходится 41% и 37% от общего объема предложения соответственно. При этом объем предложения по 2-комнатным квартирам относительно I квартала 2016 г. снизился на 3 п. п. Снижение объема предложения относительно прошлого квартала также наблюдается и по студиям, на долю которых по итогам отчетного периода приходится 3% от общего объема предложения квартир. Данные изменения произошли в первую очередь за счет вымывания наиболее доступных по бюджету покупки лотов. Надо

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



отметить, что студии на рынке жилья Новой Москвы представлены исключительно в жилых комплексах комфорт-класса и площадь их варьируется от 22 до 31 кв. м. Наименьшие по площади лоты предлагаются в

ЖК «Бунинский луга» от компании «ПИК», причем у покупателей есть возможность приобрести квартиры с отделкой от застройщика.

На этапе разработки планировочных решений застройщика в последнее время стали руководствоваться общей тенденцией по оптимизации и сокращению площади квартир, что привело к выходу новых корпусов, в которых многокомнатные квартиры не представлены вовсе. Таким образом, во II квартале 2016 г. жилые комплексы, в которых предлагаются на продажу более габаритные лоты, были единичны, среди них можно отметить ЖК «Марьино Град-5», «Дубровка» и «Бунинские Луга».

По типу застройки в структуре жилья Новой Москвы преобладают квартиры в многоэтажных домах: 60% от общего объема предложения.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЭТАЖНОСТИ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Внешний круг – по количеству квартир в реализации, %
Внутренний круг – по количеству корпусов в реализации, %

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам II квартала 2016 г. в уровне ценообразования на первичном рынке Новой Москвы в разрезе отдельных классов произошли некоторые изменения. Так, положительная динамика отмечена лишь в экономклассе, где удельная стоимость квадратного метра составила 115 837 руб. (+6,9% к I кварталу 2016 г.). Причиной тому послужило увеличение стадии строительной готовности большинства объектов рассматриваемого класса. Средний уровень цен в комфорт-классе в целом оставался стабильным с небольшой отрицательной коррекцией в 1,4% к I кварталу 2016 г. (92 855 руб. за кв. м).

Наиболее существенные изменения коснулись бизнес-класса, где средняя по сегменту стоимость квадратного метра снизилась на 16,2% к уровню I квартала 2016 г. и составила 122 206 руб.



Такое существенное снижение показателя объясняется тем, что в одном из наиболее дорогих на рынке ЖК «Дубровка», занимающем около 80% всей экспозиции бизнес-класса в Новой Москве, во II квартале 2016 г. действовали беспрецедентные скидки

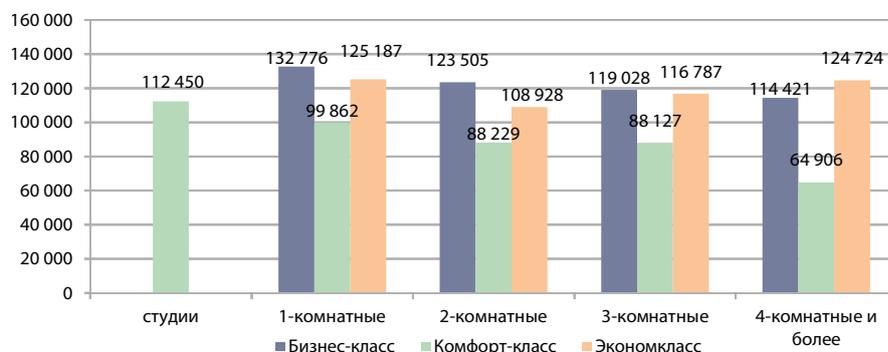
от 15 до 25% на весь пул квартир в зависимости от числа комнат. Данная акция используется застройщиком с целью оживить интерес покупателей к проекту с весьма высокими бюджетами покупки, при этом срок действия акции планируется продлить до конца июля 2016 г.

За счет высокого уровня конкуренции уже существующих на рынке проектов, которая сдерживала девелоперов, не позволяя существенно поднимать уровень цен, в Новомосковском АО средняя цена квадратного метра во II квартале 2016 г. находилась на уровне 105 690 руб. (снижение к I кварталу 2016 г. составило 2,2%). В Троицком АО средняя цена квадратного метра достигла 73 915 руб. (прирост к I кварталу 2016 г. составил 5,9%). Данное повышение произошло за счет изменения структуры экспозиции и увеличения стадии строительной готовности по ряду корпусов.

Лидеры рейтинга предложений по минимальному и максимальному бюджетам покупки в отчетном периоде относительно предыдущего квартала остались без изменений. Самые доступные по бюджету покупки квартиры во II квартале 2016 г. предлагались в ЖК «Борисоглебское» и «Кутузовские березы», где минимальный бюджет покупки не превышал 2,2 млн руб. Минимальная стоимость квадратного метра по итогам II квартала 2016 г. отмечена в ЖК «Марьино Град-5»: 44 000 руб. Самым дорогим объектом на присоединенных

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР ПО КЛАССАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



территориях по-прежнему остается ЖК «Дубровка», где, несмотря на существенные скидки, максимальный бюджет покупки достигает 29,7 млн руб. за счет предложения квартир больших площадей.

В распределении средней стоимости квартир по классам в зависимости от количества комнат по итогам II квартала 2016 г. самая высокая средняя цена кв. м зафиксирована в бизнес-классе: от 114 421 до 132 776 руб. за кв. м. Удельный показатель стоимости в зависимости от комнатности в эко-

номклассе также находится на достаточно высоком уровне и колеблется в диапазоне от 108 928 до 125 187 руб. за кв. м.

Самым недорогим по стоимости квадратного метра остается жилье комфорт-класса (от 64 906 до 112 450 руб. за кв. м в зависимости от количества комнат). Основная причина связана с тем, что в проектах комфорт-класса появился значительный объем квартир в корпусах, находящихся на начальных этапах строительства. Стоит также отметить, что жилые комплексы эконокласса преимущественно расположены в границах НАО, где до конца 2017 г. планируется открытие новой станции метрополитена, что значительно повлияет на ценовую политику застройщиков. В то же время квартиры в домах комфорт-класса в большинстве случаев представлены в малоэтажных жилых комплексах, расположенных на более удаленных от МКАД территориях ТАО, где транспортная инфраструктура развита недостаточно хорошо. Это явилось причиной того, что квартиры в домах эконокласса дороже альтернативного предложения в классе комфорт. Также анализ среднего показателя стоимости квадратного метра в зависимости от типа застройки и количества комнат показал, что уровень цен в объектах малоэтажного строительства в среднем на 30% ниже, чем в объектах многоэтажной застройки.

Таким образом, ценовая ситуация в массовом сегменте жилья Новой Москвы в целом оставалась стабильной с незначительной коррекцией за счет увеличения стадии строительства ряда корпусов и изменения общей структуры предложения. По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», данная тенденция продолжит свое развитие и в будущем.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Дубровка»	Бизнес	до 139 700	до 29 735 200
«Татьянин Парк»	Комфорт	до 160 000	до 19 123 900
«Андерсен»	Комфорт	до 170 000	до 15 694 400
Vnukovo Sport Village	Бизнес	до 152 600	до 14 900 000

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Марьино Град-5»	Комфорт	от 44 000	от 2 511 600
«Остров Эрин»	Комфорт	от 53 600	от 2 414 000
«Кутузовские березы»	Комфорт	от 50 000	от 2 134 500
«Борисоглебское»	Комфорт	от 54 600	от 1 999 000

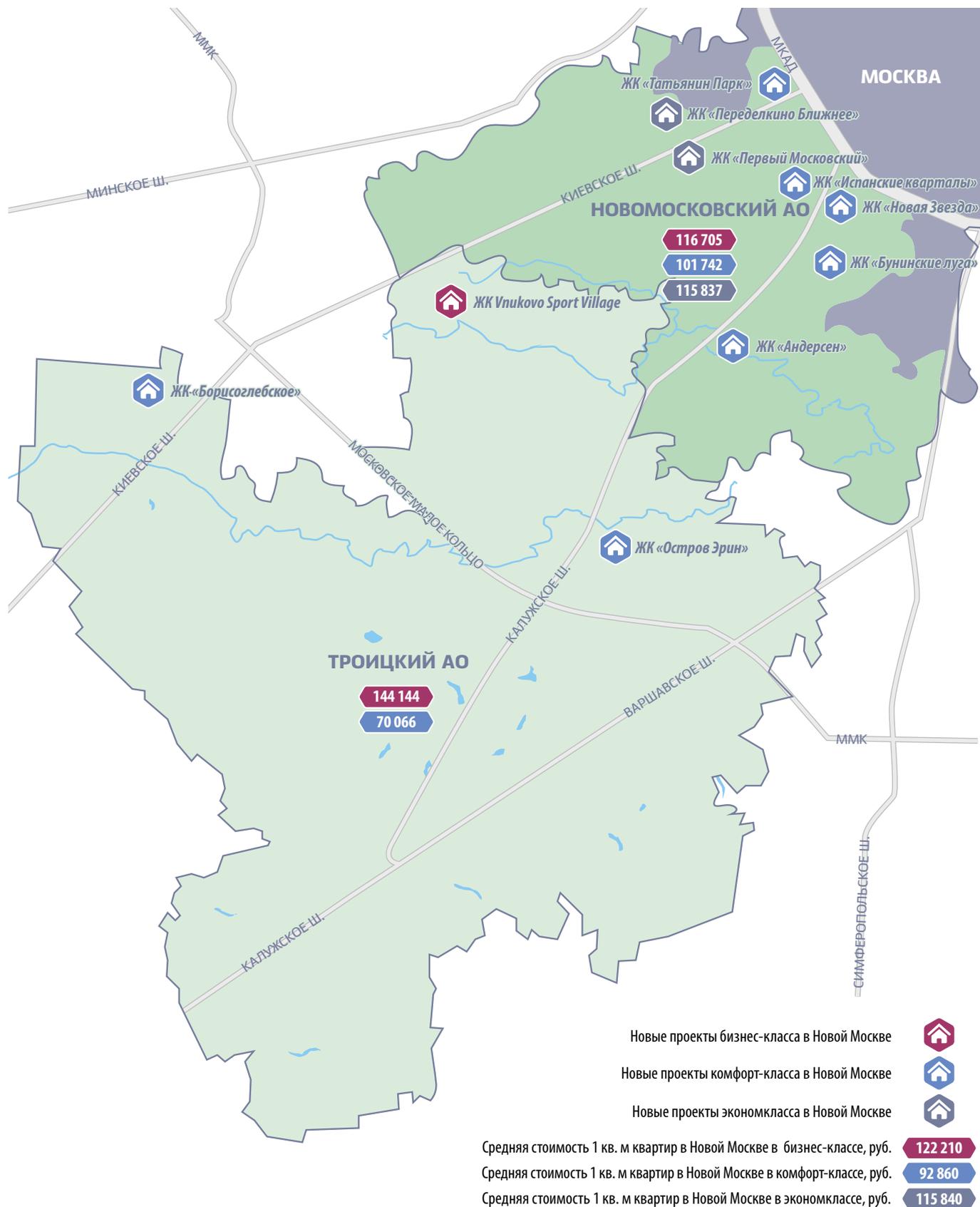
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР В РАЗРЕЗЕ ЭТАЖНОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ПРОЕКТЫ, В РАМКАХ КОТОРЫХ ВЫШЛИ НА ПРОДАЖУ НОВЫЕ КОРПУСА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ ВО II КВАРТАЛЕ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

Меры поддержки ипотечного кредитования и строительного сектора на рынке первичной недвижимости оказали положительный результат на продажи в строящихся корпусах во II квартале 2016 г. Решение о продлении программы субсидирования ипотеки до конца 2016 г., а также снижение ключевой ставки до 10,5% в июне 2016 г. оказало позитивное влияние на рынок недвижимости в целом. Это позволило привлечь покупателей, использующих заемные средства, доля которых особенно ощутима в массовом сегменте.

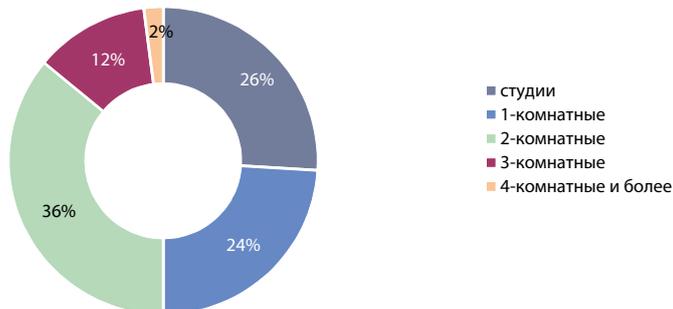
С другой стороны, застройщики с целью расширения линейки продукта и целевой аудитории проекта придерживаются тенденции уменьшения средней площади квартир и увеличения доли предложения так называемых «евроформатов», имеющих площадь, как правило, меньше, чем в стандартных квартирах. Это обусловлено тем, что на протяжении последнего времени в сложной экономической ситуации основным фактором для принятия решения о приобретении квартиры по-прежнему остается бюджет покупки.

Большинство покупателей традиционно рассматривают приобретение недвижимости для собственного проживания или улучшения жилищных условий – 77% от общего числа поступивших заявок. На фоне кризисных явлений в российской экономике активность инвестирования в недвижимость снизилась на 2% в сравнении с I кварталом 2016 г. и составила 20% от общего числа заявок.

В распределении спроса в зависимости от количества комнат наибольшую долю составляют квартиры небольших метражей с функциональными

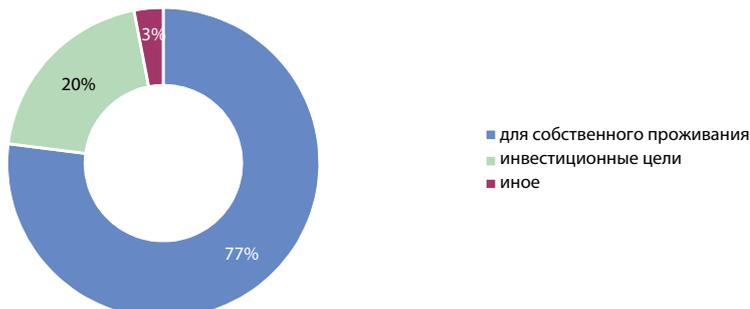
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



планировками. Основная доля спроса приходится на 2-комнатные квартиры – 36%. Второе и третье места разделили студии и 1-комнатные квартиры – 26% и 24% от общего числа заявок соответственно. Спрос на 3-комнатные квартиры стабилен – 12% от общего числа поступивших заявок во II квартале 2016 г. Снижение спроса в сравнении с предыдущим кварталом претерпели 4-комнатные квартиры, и их доля составила 2% от общего числа заявок.

Во II полугодии 2016 г. ожидается традиционное снижение покупательской активности в летний период и сезон отпусков, при этом в сентябре, с началом деловой активности, можно ожидать увеличения числа сделок.

По предварительным оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2016 г. стабилизация рынка первичного жилья Новой Москвы продолжится. Этому будет способствовать, с одной стороны, увеличение строительной готовности проектов, с другой – пополнение объема предложения за счет выхода новых корпусов реализуемых проектов.

Широкий набор различных вариантов планировочных и функциональных решений квартир, предлагаемых застройщиками, а также меры государства по поддержке ипотечного рынка и реализация программы развития транспортного сообщения с Москвой в совокупности с доступными ценами продолжают поддерживать интерес покупателей к приобретению жилья на присоединенных территориях.



ЖК «Андерсен»

ИНФРАСТРУКТУРА НОВОЙ МОСКВЫ

Главной составляющей активного развития территорий Новой Москвы является строительство транспортной инфраструктуры. Основная автомобильная магистраль новых округов – Калужское шоссе, которое после реконструкции приобретет 8 полос в обе стороны, оборудованные съезды и остановки общественного транспорта. Реконструкция запланирована до середины 2017 г. До 2019 г. Московский метрополитен запланировал ввод 9 станций на территории ТиНАО г. Москвы.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В начале II квартала 2016 г. стартовал второй этап реконструкции Калужского шоссе. Департамент строительства г. Москвы официально сообщил о начале строительства новых объектов дорожно-транспортной инфраструктуры на участке 29-49 км Калужского шоссе. Проект реконструкции второго этапа предусматривает строительство 5 путепроводов в составе транспортных развязок. Также будут построены два моста – через р. Десну и через р. Пахру. В общей сложности на втором участке предстоит построить и реконструировать 25 км дорог, в том числе 17,2 км основной трассы Калужского шоссе, 5,2 км боковых проездов. Шоссе будет расширено до 4 полос движения в каждом направлении на всем участке.



Реконструкция Калужского шоссе

Московские власти определили названия и места расположения новых станций Сокольнической линии метро в Новой Москве. Ожидается, что Сокольническую линию удастся протянуть до Коммунарки за 3-4 года.

В июне 2016 г. начала работу поликлиника в ЖК «Новые Ватуткин». Медицинское учреждение рассчитано на 550 посещений в смену. При этом площадь здания составит 5,8 тыс. кв. м, высотность – 2-3 этажа.

КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

В конце II квартала 2016 г. достроили первую очередь бизнес-парка G10. Новый комплекс общей площадью около 42,6 тыс. кв. м состоит из зданий «Хитроу» и «Шарль де Голль». Бизнес-парк сможет обеспечить рабочими местами рядом с метро в общей сложности около 16,5 тыс. человек. На территории G10 планируется обустроить коворкинг с гибкой организацией рабочего пространства. Ввод в эксплуатацию административно-делово-

го и учебного центров в бизнес-парке G10 перенесен на конец лета. От бизнес-парка сделают удобный проход к четырем остановкам общественного ходтранспорта и по надземному пешеходному переходу через Киевское шоссе к станции метро «Румянцево». Всего бизнес-парк G10 будет занимать площадь 230 тыс. кв. м, здесь предусмотрены также гостиничный комплекс, помещения для конференций, деловых встреч и переговоров.

Во II квартале 2016 г. в Новой Москве ввели в эксплуатацию многофункциональный комплекс общей площадью 117 тыс. кв. м. Он начал работу в поселении Московском. МФК поможет решить проблему обеспечения жителей присоединенных территорий рабочими местами.

В течении II полугодия 2016 г. планируется ввод первых объектов на территории административно-делового центра (АДЦ) в поселке Коммунарка. По данным московского Департамента развития новых территорий, для АДЦ в Коммунарке будут проектироваться два транспортно-пересадочных узла – «Столбово» и «Сосенки» площадью около 292 тыс. и 400 тыс. кв. м соответственно. АДЦ будет располагаться на площади 550 га. Здесь планируется построить около 5 млн кв. м недвижимости, в том числе 1,6 млн кв. м жилья. В данный момент идет строительство здания префектуры Троицкого и Новомосковского административных округов. Общая площадь объекта префектуры составит около 100 тыс. кв. м, ввод в эксплуатацию запланирован на первую половину 2017 г.



Административно-деловой центр G10

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 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 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**.

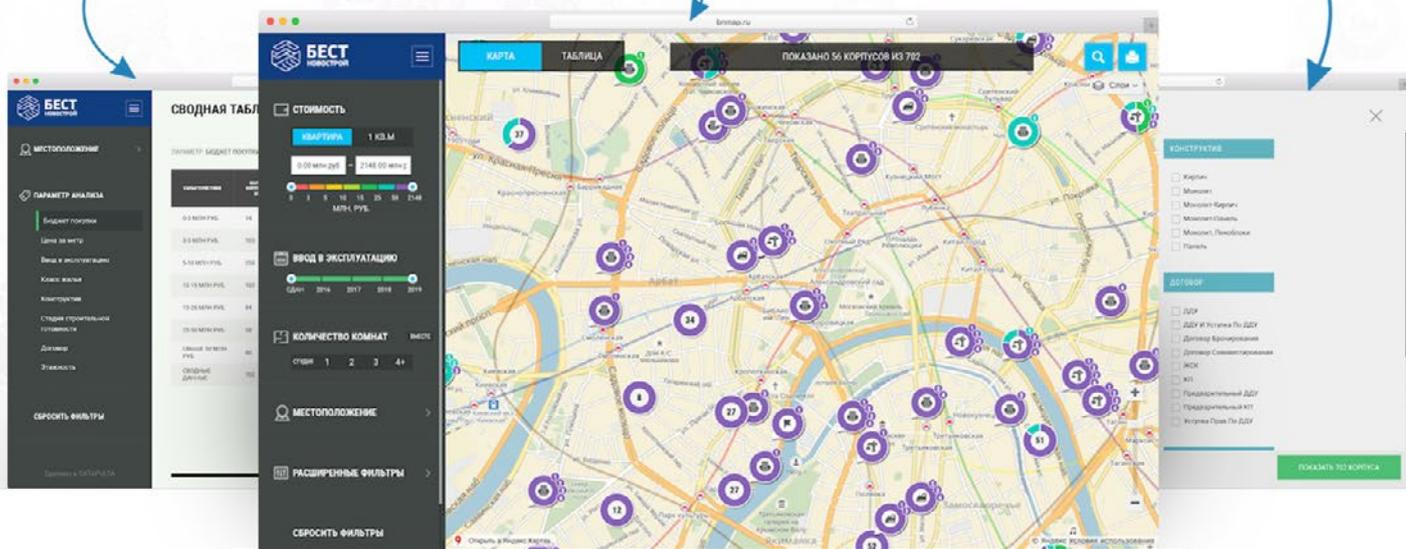
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

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
- ★ 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



**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