БЕСТ НОВОСТРОЙ

ПОДГОТОВЛЕНО:
ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА

ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ

III КВАРТАЛ 2017 Г.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за III квартал 2017 г., который подготовлен для вас в рамках уникальной инновационной программы «БЕСТ-Сервис 24/7», реализуемой нашей компанией.

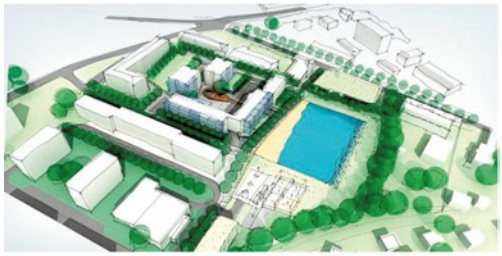
Основная задача программы «БЕСТ-Сервис 24/7» – быть выше ожиданий застройщика, партнера, клиента, каждого, кто обращается к нам. Сервис выше ожиданий – это не исключение, а наше корпоративное правило!

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

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

ИТОГИ III КВАРТАЛА 2017 Г.

18 ПРОЕКТОВ:
14 / 4 / 0
КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС
752 860 руб. (+2%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС
451 100 руб. (+4%)*

БИЗНЕС-КЛАСС
226 260 руб. (-3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС
150 240 руб. (+0,3%)*

ЭКОНОМКЛАСС
112 360 руб. (-0,9%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС
716 230 руб. (+1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС
249 310 руб. (+1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС
144 710 руб. (+3%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС
113 510 руб. (+1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС
95 870 руб. (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС
107 790 руб. (-8%)*

** РОСТ/СНИЖЕНИЕ КО II КВАРТАЛУ 2017 Г.*

В III квартале 2017 г. на рынке первичной недвижимости г. Москвы и Новой Москвы отмечено некоторое сокращение объема предложения, при этом активность девелоперов по выводу новых объектов сохранилась на высоком уровне. За текущий период первичный рынок пополнился 18 новыми проектами, и уже сейчас суммарный объем первичного рынка г. Москвы и Новой Москвы почти на 30% превышает аналогичный показатель прошлого года и составляет 3,9 млн кв. м. При этом 48% всей экспозиции квартир и апартаментов приходится на объекты комфорт-класса.

Надо отметить, что спрос на первичном рынке жилья наряду с предложением также находится на стабильно высоком уровне и, несмотря на незначительное сокращение количества сделок в III квартале 2017 г., на 40% превышает показатели прошлого года (по данным Росреестра).

Немаловажное значение для привлечения покупателей продолжает иметь доступная ипотека, которая в отдельных сегментах рынка является для покупателей основным источником финансирования при приобретении жилья. После отмены программы субсидирования ипотечных ставок условия привлечения ипотечного кредитования для заемщиков не только не усложнились, но и, наоборот, стали более лояльными. Теперь на рынке можно встретить специальные программы ипотеки, действующие для отдельных проектов или девелоперов, в соответствии с которыми ипотечные ставки могут достигать минимальных значений до 6,5%, а также в отдельных случаях предусматривается «переменная ставка», которая привязана к снижающемуся уровню инфляции (программа от АИЖК).

На фоне растущего объема предложения ценовая конъюнктура рынка в целом остается стабильной с некоторой положительной коррекцией. При этом рост средних цен в большинстве сегментов происходит главным образом за счет увеличения стадии строительной готовности и повышения прайсовых цен отдельных проектов.

По прошествии нескольких последних кварталов на основании динамики происходящих изменений консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают тенденцию качественного преобразования рынка. Так, наряду с детальной проработкой концепции проектов, выходящих на рынок, все более очевидным становится стремление застройщиков расширить линейку предлагаемого продукта, в том числе за счет предложения квартир или апартаментов с отделкой. Причем помимо 2-3 вариантов стилистических решений все чаще предлагается опция отделки white box (под чистовую отделку), и под такие лоты отводятся не только отдельные секции, но и целые корпуса в рамках проекта. Надо отметить, что в настоящее время квартиры с отделкой представлены во всех классах – от эконом- до элитного. Из 930 реализуемых на рынке 20% корпусов предусматривает лоты с готовой отделкой от застройщика (в отдельных случаях и с меблировкой), а в 9% корпусов предлагается отделка white box (под чистовую отделку).

Что касается прогнозов развития рынка, то на основании динамики и объема проектов предполагаемой перспективной застройки, рассмотренных на ГЗК за период 2016-2017 гг. (порядка 38 млн кв. м общей площади), можно предположить, что активность девелоперских компаний в среднесрочной перспективе будет сохраняться. При этом высокие объемы нового предложения и растущая конкуренция будут удерживать цены на стабильном уровне.

Москва. В III квартале 2017 г. рынок новостроек в старых границах г. Москвы пополнился 18 новыми проектами, 4 из которых – апартаментные комплексы, против 28 объектов в прошлом квартале. Таким образом, при сохраняющихся темпах спроса общий объем квартир в экспозиции составил чуть менее 2,8 млн кв. м, а в формате апартаментов отмечен рост объема предложения до 618 тыс. кв. м.

Новая Москва. В III квартале 2017 г. на рынок жилой недвижимости Новой Москвы вышел 1 новый проект. В то же время объем новой экспозиции, выводимой на рынок в новых корпусах реализуемых проектов, сократился, что, помимо прочего, привело к общему снижению объема предложения при стабильном уровне спроса. В результате суммарный объем экспозиции на рынке Новой Москвы составил чуть менее 9 тыс. квартир.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам III квартала 2017 г. объем предложения первичного рынка жилья Новой Москвы снизился относительно предыдущего квартала. За рассматриваемый период на рынок вышел 1 новый проект и стартовали продажи в 11 новых корпусах в рамках 6 уже реализуемых проектов. Суммарный объем новой экспозиции составил около 2 тыс. лотов общей площадью 93 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам III квартала на рынке экспонируется 202 корпуса в рамках 37 проектов.

По итогам III квартала 2017 г. продажи завершились в 23 корпусах, что может свидетельствовать о стабильно высоком спросе на жилую недвижимость в Новой Москве. **Необходимо отметить, что беспрецедентные предложения по ставкам ипотечных кредитов (от 6,5%) у некоторых крупных компаний (ГК ПИК, ГК А101 и др.) в ряде масштабных и популярных проектов оказали положительное влияние на продажи в III квартале 2017 г.** Кроме того, в отличие от прошлого года, когда на рынок вышли 5 проектов, в III квартале продажи стартовали только в 1 жилом комплексе. Таким образом, объем предложения сократился на 19% относительно II квартала 2017 г. и составил около 9 тыс. квартир общей площадью почти 465 тыс. кв. м. Однако стоит отметить, что показатели текущего квартала выше значений годичной давности, что позволяет пока говорить лишь о некотором сокращении объема экспозиции на фоне активного вымывания предложения с рынка, а не о снижении активности рынка первичной жилой недвижимости Новой Москвы.

По итогам III квартала 2017 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости не изменилась относительно II квартала 2017 г. и зафиксирована на уровне 98 542 руб. за кв. м. Ценовая ситуация в разрезе отдельных классов на рынке новостроек Новой Москвы по итогам III квартала 2017 г. также оставалась стабильной. Наиболее заметные изменения зафиксированы в экономклассе, где за счет нового предложения отмечено уменьшение средней цены до уровня 107 791 руб. (-7,6% ко II кварталу 2017 г.). В бизнес-классе уровень цен составил 113 509 руб. (+1% ко II кварталу 2017 г.), в комфорт-классе – 95 869 руб. (+0,6% ко II кварталу 2017 г.) соответственно.

ЖК «Южное Бунино»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

В III квартале 2017 г. на рынок новостроек Новой Москвы вышел новый масштабный проект «Южное Бунино» от компании «МИЦ-Недвижимость». Пока продажи стартовали в 4 корпусах 1-го пускового комплекса, всего проектом предусмотрено строительство 19 корпусов. В жилом комплексе предлагаются квартиры площадью от 23,6 кв. м, минимальная стоимость квадратного метра составляет 72 100 руб. Покупателю предлагается три варианта отделки квартир от застройщика: «Базовый», «Комфорт» и «Бизнес».

Кроме того, по итогам отчетного периода продажи стартовали в 11 корпусах в рамках уже реализуемых проектов с объемом экспозиции более 1,5 тыс. лотов. Всего по итогам III квартала 2017 г. рынок новостроек Новой Москвы пополнился почти 2 тыс. квартир, экспонируемых в рамках новых проектов и корпусов, что составляет порядка 22% от совокупного объема экспозиции.

Наиболее значительный объем нового предложения первичного рынка жилья Новой Москвы распределен между масштабными жилыми комплексами: «Скандинавия», «Саларьево Парк» и «Москва А101». Так, совокупный объем нового предложения составляет около 1 350 лотов, реализуемых в 8 корпусах. Важно отметить, что по итогам III квартала 2017 г. объем экспозиции сократился почти на 20% по сравнению с предыдущим отчетным периодом как по числу квартир, так и по площади лотов. По итогам отчетного периода объем предложения первичного рынка Новой Москвы зафиксирован на уровне около 9 тыс. квартир общей площадью почти 465 тыс. кв. м.

По итогам III квартала 2017 г. количество корпусов в реализации на присоединенных территориях сократилось менее значительно – всего на 7% относительно II квартала 2017 г. при сохранении числа проектов в продаже, что косвенно свидетельствует о сохранении стабильно высокого уровня спроса.

Таким образом, общее количество корпусов в реализации составило 202 шт. в рамках 37 проектов.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Южное Бунино»	Комфорт	«МИЦ-Недвижимость»	III квартал 2017 г.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

По итогам III квартала 2017 г. усиливается тенденция более активного освоения девелоперами территории Новомосковского АО, что происходит, во-первых, за счет реализации многоэтажных масштабных проектов, а во-вторых, за счет существенного улучшения транспортной доступности присоединенных территорий, строительства и ввода в эксплуатацию новых станций метро, позволяющих не зависеть от транспортных затруднений на автомагистралях.

По итогам рассматриваемого периода структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Новой Москвы по территориальному признаку не претерпела значительных изменений. Основная доля предложения в Новой Москве приходится на Новомосковский АО – 93% от суммарного количества квартир в экспозиции, при этом по числу корпусов в реализации преобладающая доля НАО также сохранилась и составила 70%.

По итогам III квартала 2017 г. структура объема предложения на первичном рынке новостроек Новой Москвы по классам фактически не изменилась. Основная доля экспозиции по-прежнему представлена в проектах комфорт-класса и составляет 79% от суммарного количества корпусов в реализации (-1 п. п. относительно II квартала 2017 г.), оставшийся объем предложения в размере 21% от совокупного количества корпусов в реализации приходится на квартиры в проектах эконом- и бизнес-класса.

ЖК «Скандинавия»

По итогам III квартала 2017 г. в структуре предложения по типу конструктива по-прежнему лидируют монолитные дома. За текущий период их доля увеличилась на 2 п. п. и достигла 80% от суммарного количества корпусов на реализации за счет выхода на рынок нового объема предложения. Минимальная доля рынка приходится на кирпичные дома и составляет около 2% от суммарного количества корпусов в продаже. Остальные 18% приходятся на долю корпусов панельного домостроения, число которых постепенно сокращается за счет увеличения на рынке проектов комфортклассa, которые возводятся по монолитной технологии.

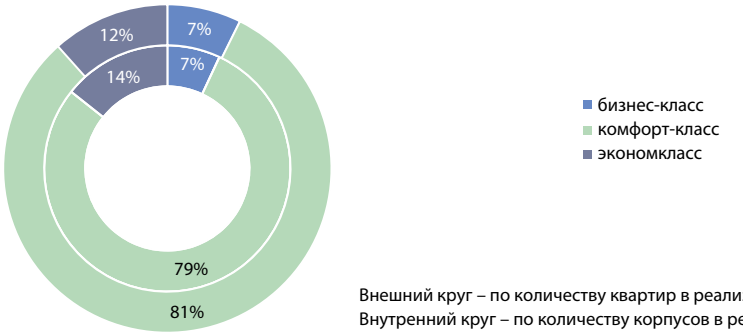
По итогам III квартала 2017 г. незначительно увеличилась доля квартир, экспонируемых в корпусах на начальных стадиях строительной готовности (строительство не начато, работы нулевого цикла), составив 23% против 21% в прошлом квартале, что связано с выходом на рынок новых корпусов на начальных этапах строительства. Доля квартир в корпусах на начальных этапах монтажных работ снизилась на 6 п. п. относительно прошлого квартала и составила 14% от суммарного объема предложения.

Почти половину объема предложения занимают квартиры в корпусах на стадии монтажных и отделочных работ, которая является одной из наиболее продолжительных этапов строительства. В сравнении со II кварталом 2017 г. доля квартир в корпусах на стадии благоустройства территории и в сданных домах осталась практически без изменений.

По итогам III квартала 2017 г. продажи завершились в 23 корпусах, реализуемых в рамках 10 жилых комплексов: «Борисоглебское», «Бунинские аллеи», «Бунинские луга» и др. Кроме того, во второй раз с начала 2017 г. продажи приостановлены в ЖК «Внуко-во парк» («Зеленая Москва-3»), что также оказало влияние на сокращение объема предложения.

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

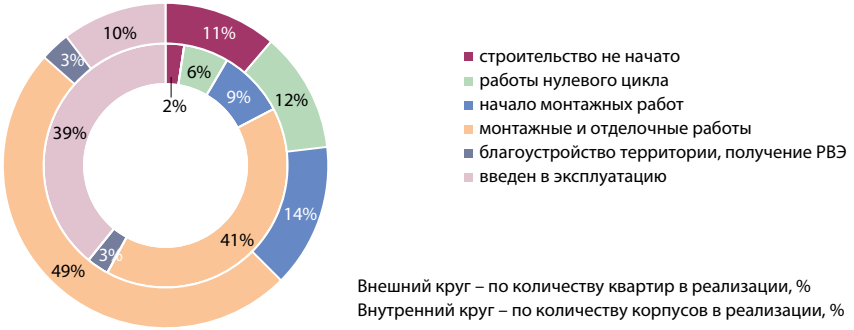
Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

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, %

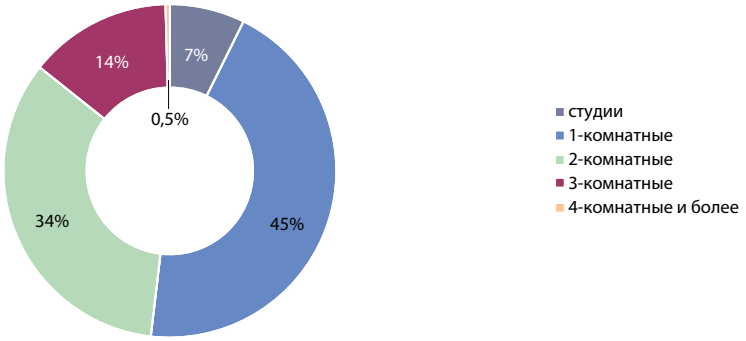
Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

По итогам III квартала 2017 г., несмотря на некоторое снижение объема предложения, его структура по типам квартир не претерпела существенных изменений.

Основная доля предложения по-прежнему распределена между 1-комнатными и 2-комнатными квартирами, составляющими суммарно около 80% от общего количества лотов в экспозиции. Доля студий также остается неизменной, занимая 7% от всего объема предложения. Диапазон площадей квартир данного типа начинается от 19,8 кв. м (ЖК «Скандинавия») и достигает 36,6 кв. м (ЖК «Бунинские луга»). Сохранилась и доля 3-комнатных квартир в структуре распределения объема предложения по типам квартир в сравнении с предыдущим отчетным периодом – 14% всей экспозиции. По итогам отчетного периода многокомнатные (4-комнатные и более) квартиры представлены всего в 5 проектах, преимущественно в комплексах комфорт-класса многоэтажного типа застройки. Основная доля предложения квартир данного типа реализуется в жилых комплексах «Саларьево Парк» и «Бунинские луга», что составляет 74% от совокупного числа квартир в реализации. Остальной объем распределен между ЖК «Дубровка», «Скандинавия» и «Новомосковский».

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

По итогам III квартала 2017 г. структура предложения в разрезе этажности жилых комплексов не претерпела существенных изменений: основная доля экспозиции по-прежнему приходится на квартиры в объектах многоэтажной застройки, которая характерна для территорий Новомосковского АО, расположенных ближе к МКАД и имеющих лучшую транспортную доступность в сравнении с территориями ТАО. Таким образом, несмотря на сокращение объема предложения первичного рынка жилья Новой Москвы, в распределении экспозиции по количеству комнат и этажности существенных изменений не произошло.

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам III квартала 2017 г. на первичном рынке жилья Новой Москвы средневзвешенная цена квадратного метра практически не изменилась и составила 98 542 руб. При этом в разрезе классов удельные средние цены также не претерпели существенных изменений относительно предыдущего отчетного периода.

Наиболее значительное изменение зафиксировано в экономклассе, где за счет выхода нового объема предложения средневзвешенная стоимость квадратного метра уменьшилась на 7,6% относительно II квартала 2017 г. и составила 107 791 руб.

Средневзвешенная стоимость квадратного метра в комфорт-классе зафиксирована на уровне 95 869 руб. (+0,6% ко II кварталу 2017 г.). Рост цен в данном классе сдерживает довольно значительный объем предложения в корпусах на начальных стадиях строительной готовности. В проектах бизнес-класса средневзвешенная стоимость практически не изменилась и зафиксирована на уровне 113 509 руб. за кв. м (+1% ко II кварталу 2017 г.).

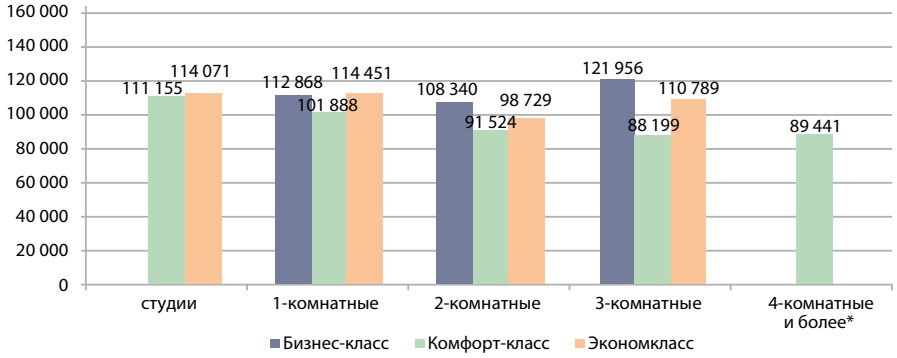
ЖК «Испанские кварталы»

По итогам III квартала 2017 г. на рынок вышло около 2 тыс. квартир, что составляет порядка 22% от суммарной экспозиции, причем весь объем нового предложения приходится на проекты на территории Новомосковского АО. В результате средневзвешенная цена квадратного метра НАО незначительно скорректировалась до 100 998 руб. (-1% относительно II квартала 2017 г.). В Троицком АО, напротив, за счет отсутствия нового предложения и увеличения стадии строительства корпусов в реализации средневзвешенная стоимость выросла на 5% относительно предыдущего квартала, достигнув максимального с начала 2017 г. значения – 65 857 руб. за кв. м.

В проектах бизнес-классах представлена наиболее узкая линейка предложения, состоящая из 1-комнатных, 2-комнатных и 3-комнатных квартир стоимостью от 108 340 до 121 956 руб. за кв. м в зависимости от типа лота. Однако важно отметить, что средняя площадь лота в проектах данного класса составляет значительные 78 кв. м, тогда как в более доступных сегментах – порядка 50 кв. м. По-прежнему наиболее широкая линейка квартир по количеству комнат и типам планировочных решений представлена в проектах комфорт-класса: от студий до многокомнатных лотов в диапазоне от 89 441 до 111 155 руб. за кв. м в зависимости от типа квартиры. В связи с выходом нового предложения уровень средних цен в проектах эконом-класса несколько скорректировался на величину от 3% до 8% в зависимости от количества комнат, таким образом, текущий уровень средневзвешенных цен в экономклассе зафиксирован в диапазоне от 98 729 до 114 451 руб. за кв. м в зависимости от количества комнат.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

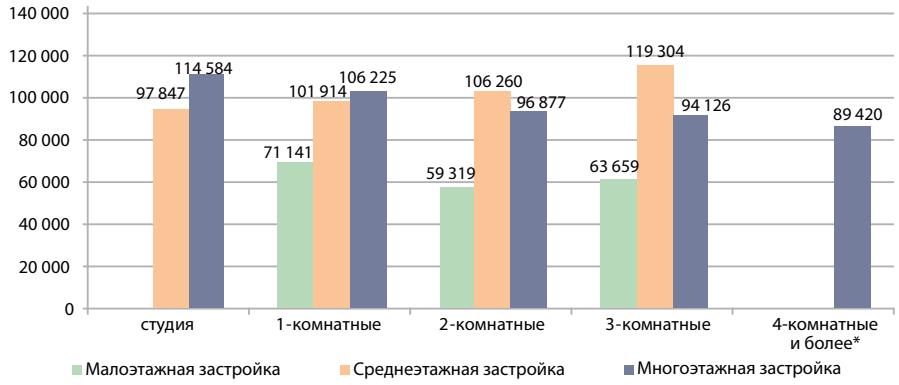


НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Дубровка»	Бизнес	до 170 000	до 28 135 000
«Солнечный»	Комфорт	до 113 100	до 14 149 058
«Рассказovo»	Бизнес	до 140 845	до 14 000 000
«Скандинавия»	Комфорт	до 151 169	до 11 676 240

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ,РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Баркли Медовая Долина»	Комфорт	от 70 835	от 1 833 678
«Борисоглебское»	Комфорт	от 42 569	от 2 066 400
«Москвичка»	Комфорт	от 75 000	от 2 132 886
«Калипсо-3»	Комфорт	от 91 710	от 2 238 000

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Впервые с начала 2017 г. в рейтинге наиболее доступных проектов на территории Новой Москвы произошли изменения, в результате которых в список ТОП-4 вошел проект «Калипсо-3», где на этапе заливки фундамента можно купить студию площадью 26,96 кв. м за 2,23 млн руб. Лидирующие позиции в рейтинге сохраняет проект «Баркли. Медовая Долина», где по состоянию на конец сентября 2017 г. можно приобрести студию площадью 19,9 кв. м за 1,83 млн руб. без учета акционной скидки в размере 6%. В рейтинге наиболее дорогих квартир на территории Новой Москвы лидерство на протяжении последних лет по-прежнему сохраняет жилой комплекс бизнес-класса «Дубровка». Также стоит отметить, что впервые со времени старта продаж в рейтинг вошел ЖК «Скандинавия» от компании «А101», продажи в котором начались в IV квартале 2016 г. Максимальный предлагаемый бюджет покупки по итогам III квартала 2017 г. составляет 11,6 млн руб. за 4-комнат ную квартиру площадью 106,4 кв. м с дизайнерской отделкой от застройщика.

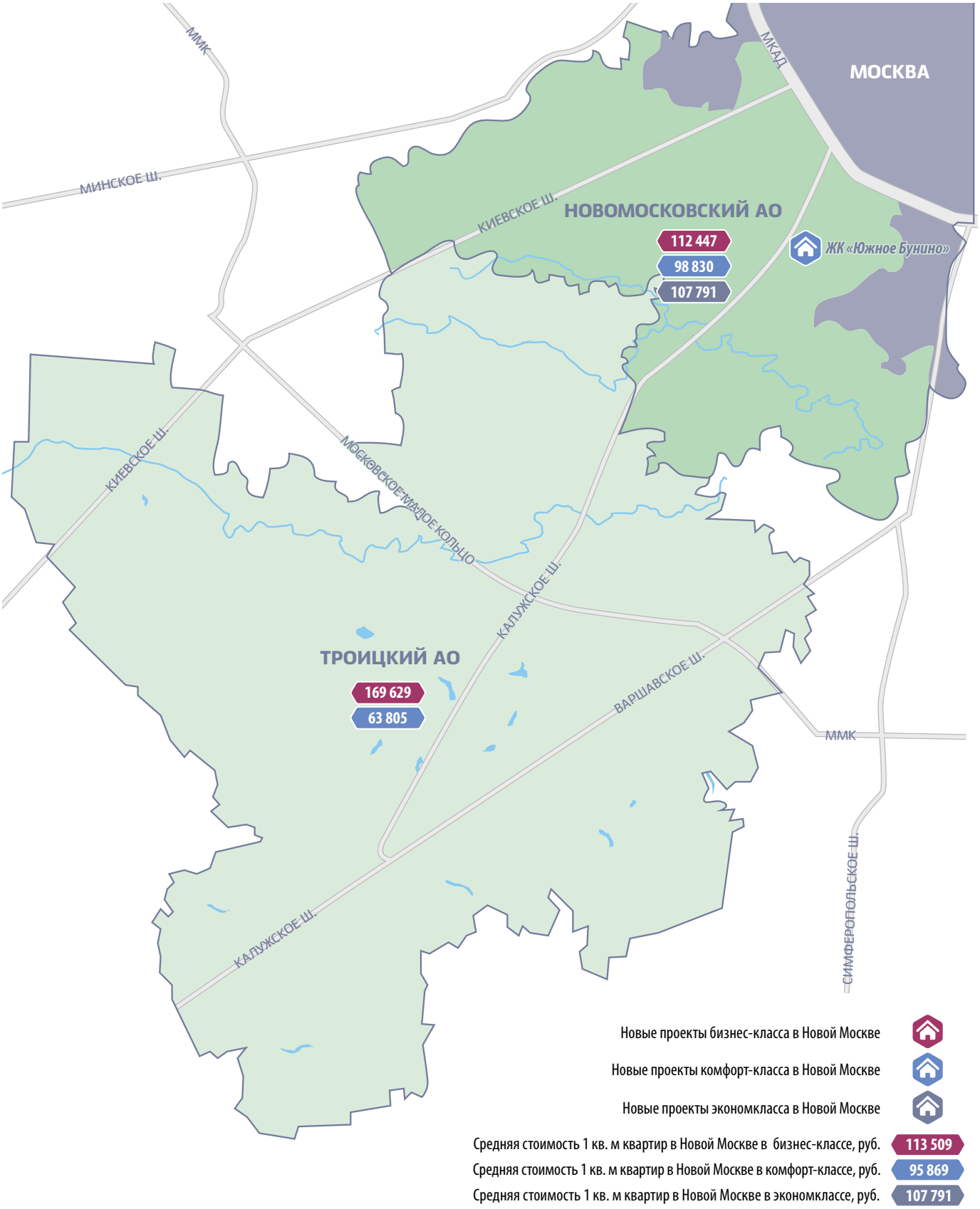
В целом в разрезе всех типов квартир наибольшее изменение цен зафиксировано в студиях комфорт-класса в многоэтажных проектах (+7% относительно II квартала 2017 г.). По остальным типам квартир в зависимости от этажности существенных изменений по итогам III квартала 2017 г. не произошло. Наиболее дорогим предложением по средней удельной стоимости квадратного метра остается среднеэтажное жилье – 105 669 руб., за счет концентрации значительной доли предложения (35% от суммарного количества квартир в экспозиции) в одном из самых дорогих проектов – «Дубровка».

**на графике 4-комнатные квартиры в проектах мало- и среднеэтажной застройки эконом- и бизнес-класса не отображены в связи с незначительным количеством лотов в экспозиции*

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ В III КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

Специальные акции и скидки от застройщиков, а также беспрецедентные предложения по ставкам ипотечных кредитов – от 6,5% для отдельных крупных компаний (ГК ПИК, ГК А101 и др.), в ряде масштабных и популярных проектов оказали положительное влияние на продажи в III квартале 2017 г. Это позволило привлечь покупателей, использующих заемные средства, доля которых в массовом сегменте рынка Новой Москвы значительна.

Некоторым сдерживающим фактором для потенциальных покупателей жилой недвижимости на территории Новой Москвы стало объявление стартовых площадок и сроков их освоения в рамках реализации Программы реновации на территории «старой» Москвы, что положило начало реальным действиям правительства Москвы по ее реализации. В результате многие покупатели, планирующие улучшение жилищных условий за счет продажи имеющегося жилья в старом фонде, заняли выжидающую позицию.

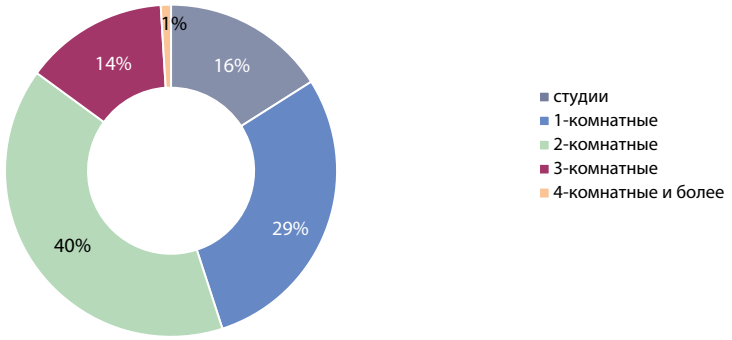
По итогам отчетного периода структура спроса первичного рынка Новой Москвы на квартиры в зависимости от целей покупки не претерпела существенных изменений. Незначительно выросла доля заявок с инвестиционными целями покупок – до 15% от общего количества рассмотренных за отчетный период заявок. По-прежнему большинство покупателей рассматривают приобретение недвижимости для собственного проживания или улучшения жилищных условий: 82% от общего числа поступивших заявок.

В распределении спроса на квартиры в зависимости от количества комнат по истечении отчетного периода не зафиксировано существенных изменений. Основная доля спроса приходится на 1-комнатные и 2-комнатные квартиры – около 70% от общего числа заявок (29% и 40% соответственно). Спрос на студии незначительно сократился – на 2 п. п. и составил 18% от общего числа заявок, зафиксированных за рассматриваемый период. Доля заявок на 3-комнатные квартиры скорректировалась на 2 п. п., составив 14% от общего числа обращений по итогам рассматриваемого квартала. Наименьшую долю занимают наиболее высокобюджетные квартиры – 4-комнатные лоты: около 1% от общего количества заявок.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», при сохранении привлекательных ставок по ипотечным кредитам уровень спроса будет оставаться стабильным за счет значительной доли сделок с использованием заемных средств. Широкий набор различных вариантов планировочных решений квартир, предлагаемых застройщиками, а также реализация заявленных планов ввода в эксплуатацию объектов транспортной и социальной инфраструктуры в совокупности с доступными ценами на жилье также будут поддерживать интерес к приобретению жилья на присоединенных территориях.

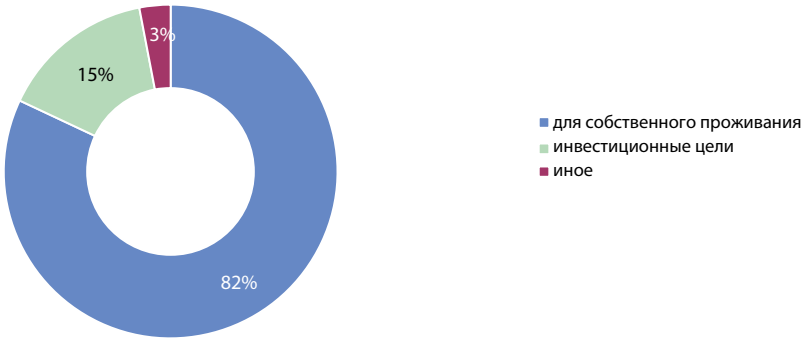
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЖК «Переделкино Ближнее»

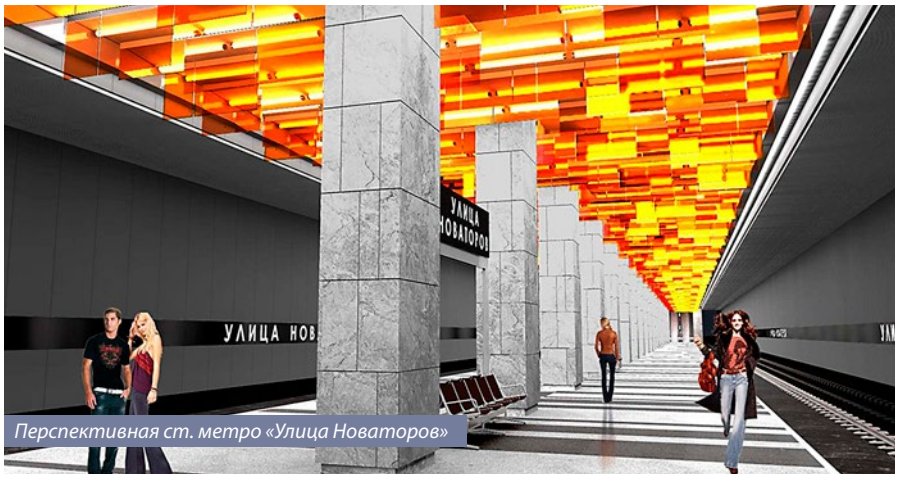
Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

ИНФРАСТРУКТУРА НОВОЙ МОСКВЫ

Программа развития присоединенных территорий до 2035 г. предполагает сохранение высоких темпов ввода в эксплуатацию не только жилых домов, но также и объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Так, до конца 2035 г. планируется построить более 20 станций и около 70 км линий метро, 24 транспортно-пересадочных узла, 178 км трамвайных линий, 125 объектов здравоохранения, 110 школ и около 300 детских садов. За период с 2018 по 2022 г. в Новой Москве планируется построить более 200 км дорог. Таким образом, власти города планируют комплексное развитие присоединенных территорий, обеспечивая будущих жителей всей необходимой инфраструктурой для комфортной жизни.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В конце сентября 2017 г. были анонсированы планы по продлению линии метро от Третьего пересадочного контура (ст. «Улица Новаторов») до Троицка, начало строительства запланировано на 2018 г. Ранее эта линия планировалась до поселка Коммунарка. Параллельно ей планируется обустройство трамвайной линии от Мамырей до Троицка (плановый срок ввода в эксплуатацию – 2022 г.), которая снизит нагрузку на наземный общественный транспорт на присоединенных территориях. В настоящее время идет проектирование линии. В Мамырях она будет связана с будущей станцией метро «Прокшино» Сокольнической линии, ввод в эксплуатацию которой запланирован на 2019 г. Также власти не отказались от второй трамвайной линии – вдоль трассы Солнцево – Бутово – Видное до территории поселка Коммунарка. Эти маршруты уже заложены в Генплане Троицкого и Новомосковского округов.



Перспективная ст. метро «Улица Новаторов»

На 2018 г. запланирован ввод в эксплуатацию участка хорды Солнцево–Бутово – Видное от Киевского до Калужского шоссе, что позволит снизить нагрузку на радиальные направления, а также участок Калужского шоссе от деревни Сосенки до ЦКАД.

В середине 2019 г. планируется открыть движение на новой дороге, которая пройдет через поселения Рязановское и Воскресенское, Щербинку и район Южное Бутово. Планируемая трасса станет дублером Остафьевского шоссе.

ПАРКИ НОВОЙ МОСКВЫ

В Новой Москве, по заявлениям властей, в настоящее время строится 21 детский сад на 4345 мест, из них 13 садов возводятся на средства инвесторов. Так, к началу сентября 2017 г. было завершено строительство детского сада на 220 воспитанников, оформленного в стиле английских сказок, в поселке Коммунарка. А в 2018 г. в поселении Филимонковское запланировано начало строительства детского сада на 200 мест за счет бюджетных средств. Новая школа на 550 учеников появится в г. Щербинка. Ее строительство предусматривается на месте старого здания. В новой школе планируется обустройство универсальных учебных кабинетов, специализированных кабинетов для изучения иностранного языка, естественных наук, информатики, кабинетов компьютерной лингвистической лаборатории, технического черчения и рисования. Одним из перспективных направлений развития социальной инфраструктуры в сфере образования является строительство 4 кластеров данного типа, в рамках которых планируется размещение учреждений различного профиля. Так, в административно-деловом центре на территории поселка Коммунарка, планируется разместить Национальный исследовательский технологический университет Московского института сплавов (МИСиС).

Парк «Сосны»

Таким образом, темпы строительства и ввода в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры, а также заявленные планы по дальнейшему развитию этой сферы свидетельствуют о комплексном развитии присоединенных территорий и поддержке таких проектов со стороны правительства Москвы.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ

ЖК «ЦЕНТР СИТИ»

Адрес: г. Москва, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 (м. «Шелепиха» (МЦК))

Девелопер: «Жилой квартал Сити»

Этажность: 7-53 этажа

Площадь квартир/количество комнат: 30,1-113,69 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: проектом предусмотрено возведение 3 корпусов переменной этажности с панорамными видами на «Москва-Сити». Инфраструктура проекта на первых этажах жилых домов включает в себя дошкольное учреждение, магазины и офисные помещения.

ЖК «ДОМАШНИЙ»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Марьино, ул. 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 «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 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 «МИХАЙЛОВА, 31»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Михайлова ул., вл. 31 (м. «Рязанский Проспект»)

Девелопер: INGRAD

Этажность: 12-19 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 28,8–97,1 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: ммонолитный жилой комплекс с подземным паркингом и кладовыми помещениями, выходящий на первую линию улицы Михайлова. Проектом предусмотрено строительство встроенного детского сада на 124 места, а также обустройство детских и спортивных площадок.

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. Собственная придомовая территория комплекса занимает более 1 га. Широкая линейка квартир предусматривает наличие евроформатов. Квартиры предлагаются под чистовую отделку

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ

ЖК «КВАРТАЛЫ 21/19»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанское шоссе, вл. 6А (м. «Текстильщики», м. «Нижегородская» (МЦК), открытие м. «Стахановская» в 2018 г.))

Девелопер: «ВекторСтройФинанс»

Этажность: 9–24 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 30,3–90,0 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: проектом предусмотрено строительство 21 жилого дома с полным набором инфраструктуры - школа с бассейном, 3 детских сада, паркинги, многофункциональный комплекс с фитнес-центром.

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 «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 «РОДНОЙ ГОРОД. КАХОВСКАЯ»

Адрес: г. Москва, ЮЗАО, Внутренний проезд, д. 8 (м. «Каховская»)

Девелопер: «РГ-Девелопмент»

Этажность: 16–23 этажа

Площадь апартаментов/количество комнат: 34,7–104,5 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: современный жилой комплекс, спроектированный при участии немецкого архитектурного бюро WILLEN ASSOCIATES ARCHITECTEN. Основными преимуществами проекта являются развитая инфраструктура района Зюзино и благоприятная экологическая ситуация.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

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 «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.

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 комфорт-класса в Новой Москве, в состав которого войдут жилые 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 пр-т»)

Девелопер: «Тройка РЭД»

Этажность: 7-17 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 20–92 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: жилой комплекс комфорт-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. Расторгуево)

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.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

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
- 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**

bnMAP.pro

Первая система анализа рынка новостроек

ПЕРВАЯ В РОССИИ СИСТЕМА АНАЛИТИКИ И МОНИТОРИНГА РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

База новостроек регулярно проверяется и обновляется специалистами отдела аналитики

Автоматический анализ и мониторинг рыночного потенциала и конкурентов с 2016 года

Информативная карта с понятным интерфейсом для работы с большим количеством данных

Пользователи сервиса bnMAP.pro получают круглосуточный доступ к проверенной базе всех новостроек Москвы и Новой Москвы и всего в несколько кликов могут:

- Изучить инвестиционный потенциал площадок
- Проанализировать рыночные тенденции и предложения
- Получить данные по локальной и глобальной конкуренции
- Изучить динамику и сформировать отчеты в Excel или PDF

www.bnmap.pro | (499) 551 88 72 | info@bnmap.pro

БЕСТ НОВОСТРОЙ

Сервис bnMAP.pro разработан при поддержке и участии специалистов компании «БЕСТ-Новострой»

БЕСТ
НОВОСТРОЙ

ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО, ДЕРЖАСЬ ЗА ОДИН КАНАТ, ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ ВЕРШИНУ И В ТОМ ОБРЕТАЮТ СВОЮ БЛИЗОСТЬ.

Антуан де Сент-Экзюпери

(499) 551-66-16

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU