



ОБЗОР РЫНКА

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС-, КОМФОРТ-КЛАСС



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!

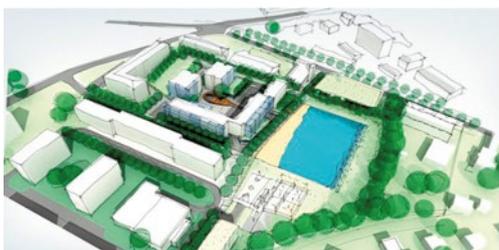
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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

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%)*

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» отме-

чают 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 мебелировкой), 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 ГЭК 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.

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ КО II КВАРТАЛУ 2017 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам III квартала 2017 г. столичный рынок апарт-апартаментов пополнился 5 новыми комплексами. Общее количество проектов в реализации составило 108 шт. на 161 корпус, что является рекордным показателем для рынка за последние полтора года.

Как отмечают консультанты компании «БЕСТ-Новострой», в отчетном квартале объем экспозиции апарт-апартаментов вырос на 7% в сравнении со II кварталом 2017 г. за счет выхода новых крупных проектов, а также новых корпусов в ранее реализуемых комплексах премиум-, бизнес- и комфорт-класса. По итогам III квартала 2017 г. общий объем экспозиции апарт-апартаментов составил порядка 618 000 кв. м.

Средняя цена квадратного метра апарт-апартаментов по итогам отчетного периода незначительно выросла – на 1% ко II кварталу 2017 г. до 255 724 руб. Наиболее заметный рост зафиксирован в комфорт-классе – на 3% до 144 707 руб. за кв. м. В элитном и бизнес-классе цена выросла на 1% до 716 231 руб. и 249 310 руб. за кв. м соответственно.

Увеличение цен на рынке апарт-апартаментов обусловлено ростом строитель-

ной готовности объектов, а также выходом в продажу сразу трех новых проектов в премиальном и бизнес-классе, в двух из которых число лотов на реализации близко к максимальным для этих классов показателям (183 шт. в проекте «I'M Тверская» и 439 шт. в проекте «Правда»).

Высокая активность девелоперов по выводу новых проектов в III квартале 2017 г. сохранилась. Кроме новых проектов, в продажу вышло 3 корпуса в ранее реализуемых

комплексах: «Легендарный квартал на Березовой аллее», «Сердце столицы» и «Смолярная 44». Стоит подчеркнуть, что 4 из 5 новых апарт-комплексов позиционируются в премиум- и бизнес-классе, что обусловлено расположением площадок в наиболее престижных районах Москвы – ЦАО и Беговом районе CAO, и согласуется с характеристикой рынка апарт-апартаментов, как сегмента с преобладанием объектов бизнес-класса (64% лотов от всего объема предложения).



Апарт-комплекс «I'M Тверская»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам III квартала 2017 г. на рынок апарт-апартаментов г. Москвы вышло 4 новых проекта в премиум-, бизнес- и комфорт-классе.

В ЦАО стартовали продажи в проекте премиум-класса Roza Rossa Boutique Hotel & Apartments от компании KR Properties. В объекте реконструкции бывшего административного здания запроектировано 120 апарт-апартаментов площадью от 28 до 163 кв. м. Комплекс планируется ввести в эксплуатацию в III квартале 2020 г.

В августе 2017 г. компании ПСН вывела на рынок сразу 2 проекта апарт-апартаментов в премиум- и бизнес-классе с готовой отделкой от застройщика.

«I'M Тверская» – клубный дом премиум-класса на 183 лота от голландского бюро MLA+ расположен в Беговом районе CAO. Проект бизнес-класса «Правда» на 439 апарт-апартаментов в составе масштабного многофункционального комплекса также расположен в Беговом районе CAO на месте одноименной типографии. Ввод проектов в эксплуатацию намечен на II и III кварталы 2020 г. соответственно.

В комфорт-классе компания «Кортрос» начала продажи апарт-апартаментов в комплексе «Дом 128» в ЮЗАО. Строительство комплекса на 272 лота с отделкой и меблировкой планируется завершить в IV квартале 2018 г.

Также в истекшем периоде был анонсирован новый комплекс апарт-апартаментов в Тверском районе г. Москвы от компании «БЭЛ Девелопмент».

Апарт-апартаменты во всех новых проектах предлагаются с отделкой, а некоторые с меблировкой. Это позволяет говорить об окончательном формировании продукта «апартамент», как недвижимости, полностью готовой для проживания или сдачи в аренду.

Таким образом, по итогам III квартала 2017 г. на столичном рынке апарт-апартаментов в продаже находится 9 988 лотов общей площадью 617 693 кв. м*, что на 7% превышает показатели II квартала 2017 г.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«I'M Тверская»	Премиум	ПСН	III квартал 2017 г.
Roza Rossa Boutique Hotel & Apartments	Премиум	KR Properties	III квартал 2017 г.
«Правда»	Бизнес	ПСН	III квартал 2017 г.
«Дом 128»	Комфорт	«Кортрос»	III квартал 2017 г.

*В данном отчете объем предложения не включает показатели объектов, расположенных в ММДЦ «Москва-Сити»

По итогам III квартала 2017 г. в распределении предложения апартментов по округам г. Москвы произошли существенные изменения. В САО и ЦАО число корпусов на реализации выросло на 3 шт. в каждом округе, что привело к увеличению доли САО по объему апартментов в продаже на 3 п. п. до 33% и одновременно к снижению доли ЦАО до 22%.

В СВАО выход на реализацию нового корпуса в комплексе апартментов «Легендарный квартал на Березовой аллее» на 268 лотов привел к увеличению доли округа в суммарном объеме предложения на 2 п. п., что позволило СВАО занять место в числе лидирующих округов, сместив ЗАО, в котором по итогам отчетного квартала были распроданы апартменты в 3 корпусах проекта «Фили-Град».

Старт реализации нового корпуса апартментов в проекте смешанного формата «Сердце столицы» привел к



Апарт-комплекс «Правда»

росту доли СЗАО на 3 п. п. и переместил округ на 5-ю позицию, которую ранее занимал ЮАО (-3 п. п. по итогам отчетного квартала в связи с приостановкой продаж в крупнейшем проекте округа – «Царицыно-2»). Доли округов с наименьшим объемом предложения изменились незначительно – в пере-

делах 1-2 п. п. По итогам отчетного квартала ЮЗАО занял место ВАО в связи выходом на рынок ЮЗАО масштабного проекта «Дом 128», рассчитанного на 272 лота. Замыкает рейтинг по объему предложения апартментов ЮВАО с единственным проектом – «Золоторожский».

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

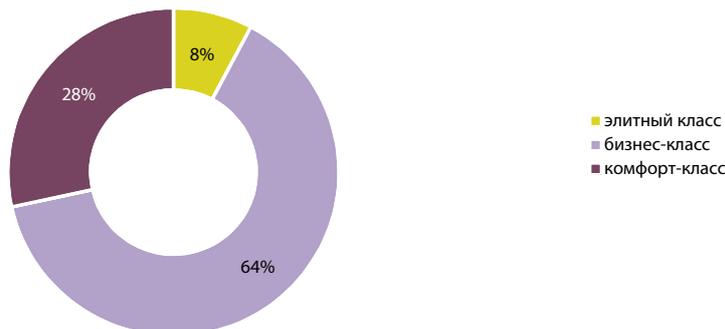
Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам III квартала 2017 г. в объеме предложения наиболее заметно изменилась доля лотов бизнес-класса – она выросла на 5 п. п. до 64%, что преимущественно связано со стартом продаж в 2 масштабных проектах («Правда» и «ГМ Тверская») и новом корпусе на 386 апартментов в проекте «Сердце Столицы». На фоне произошедших изменений доля экспозиции комфорт-класса снизилась на 4 п. п. до 28%, даже несмотря на выход нового проекта «Дом 124» и новых корпусов в ранее реализуемых проектах «Легендарный квартал на Березовой аллее» (268 лотов на реализации) и «Смолярная 44» (105 лотов в продаже). Доля элитного класса снизилась незначительно.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ ОБЪЕКТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ*

Источник: «БЕСТ-Новострой»



*По итогам III квартала 2017 г. количество проектов, относящихся по классификации консультантов компании «БЕСТ-Новострой» к премиальному сегменту, составляет 12 шт. В связи с их относительно небольшим количеством в рамках настоящего отчета данные проекты не выделялись в отдельный класс, а рассматривались в общем объеме проектов бизнес-класса.

По итогам III квартала 2017 г. существенно изменилась структура предложения апарт-комплексов в объектах нового строительства. По числу лотов на экспозиции доля бизнес-класса выросла сразу на 5 п. п. до 64% за счет увеличения объема предложения в новых масштабных апарт-комплексах.

Выход на рынок новых комплексов апарт-комплексов привел к изменению структуры предложения в зависимости от типа застройки – по итогам отчетного периода доля апарт-комплексов в объектах нового строительства выросла на 2 п. п. и составила 88% против 12% предложения в объектах на реконструкции.

Общий объем предложения в реконструируемых апарт-комплексах сократился на 5%. При этом треть предложения в объектах реконструкции представлена элитными апартаментами, наибольшую часть экспозиции по-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ И КОЛИЧЕСТВУ АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ЗАСТРОЙКИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Внешний круг – распределение лотов в объектах на реконструкции
Внутренний круг – распределение лотов в объектах нового строительства

прежнему составляет бизнес-класс, а комфорт-класс занимает лишь 3% (проекты «Галерея-ЗИЛ» и «Восток»).

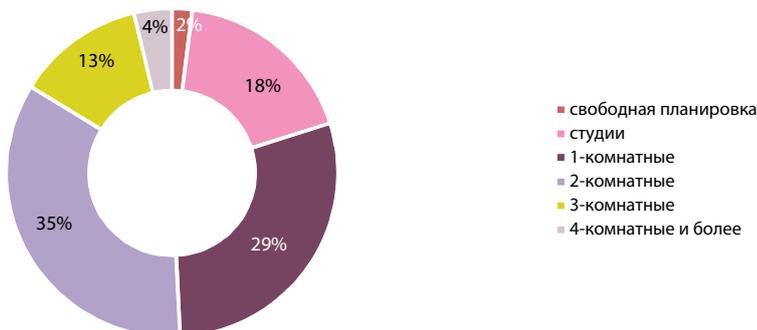
Изменение структуры предложения апарт-комплексов по комнатности за прошедший квартал было незначитель-

ным – в пределах 1 п. п., что говорит о сложившейся структуре рынка апарт-комплексов как малоформатного сегмента, где 47% предложения приходится на студии и 1-комнатные лоты. Это подтверждается и структурой нового предложения: в проектах, вышедших на рынок в III квартале 2017 г., 55% экспозиции представлено студиями и 1-комнатными апартаментами. Вместе с тем стоит отметить рост суммарной доли 3- и 4-комнатных апартаментов на 2 п. п. соответственно, что обусловлено выходом на рынок в отчетном квартале проектов премиального и бизнес-класса с более широким предложением многокомнатных лотов в составе проекта.

Стоит отметить рост числа проектов с отделкой, так, например, все вышедшие в отчетном квартале проекты предлагают к продаже апартаменты с готовой отделкой от застройщика.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

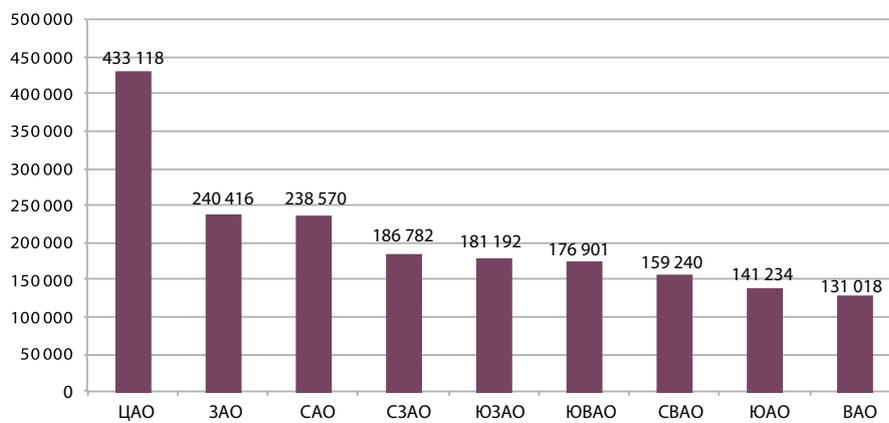
По итогам III квартала 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» зафиксировали рост средней стоимости квадратного метра апарт-комплексов до 255 724 руб. (+1% к уровню II квартала 2017 г.), что связано преимущественно с выходом новых масштабных проектов бизнес-класса, а также с увеличением доли проектов на высокой стадии строительной готовности.

Увеличение цены квадратного метра по итогам отчетного периода зафиксировано во всех классах. Наибольшее изменение отмечено в комфорт-классе, где стоимость квадратного метра выросла на 3% до 144 707 руб. В элитном и бизнес-классе цены выросли в пределах 1% до 716 231 руб. и 249 310 руб. соответственно.



По итогам III квартала 2017 г. в рейтинге районов по средней удельной стоимости апартментов произошли заметные изменения. Максимальный прирост цен зафиксирован в ЮВАО (+7% ко II кварталу 2017 г.), что связано с завершением строительства и подготовкой к вводу в эксплуатацию единственного проекта в округе – «Золоторожский». Рост на 6% отмечен в ЗАО и связан с увеличением цен в проектах «Воробьев Дом» и Match Point, а также с завершением продаж в 3 корпусах проекта комфорт-класса «Фили-Град», из-за чего в округе выросла доля проектов бизнес-класса. Средняя цена квадратного метра в САО выросла на 3% за счет выхода на реализацию двух новых проектов премиального класса – «Правда» и «I'M Тверская». В итоге ЗАО сменил САО на втором месте рейтинга, при этом оба округа сохраняют наиболее высокий уровень средних цен на рынке после ЦАО, где цены за отчетный квартал не изменились.

Рост средней цены в ВАО на 5% связан с существенным сокращением количества лотов на экспозиции в проекте смешанного формата «Level Амурская», что привело к увеличению уровня цен в среднем по округу за счет более дорогого проекта PerovSky, который находится на финальной стадии строи-

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ, РУБ./КВ. М
Источник: «БЕСТ-Новострой»


тельства. В ЮАО и СВАО цены изменились в пределах 1-2%.

В СЗАО и ЮЗАО отмечено значительное снижение цен, обусловленное приостановкой продаж в проекте бизнес-класса «Клубный дом Стрешнево» и выходом в продажу нового корпуса апартментов в комплексе смешанного типа «Сердце столицы» (СЗАО). Снижение показателя в ЮЗАО связано с коррекцией прайсовых цен застройщиком в проекте «Ленинский 38», где продажи стартовали ранее по ценам значительно выше среднерыночных

значений для бизнес-класса и по итогам отчетного квартала были снижены на 8% до 272 тыс. руб. за кв. м. Однако в связи с небольшим весом данных округов в общем объеме предложения апартментов отрицательная динамика цен в них не оказала существенного влияния на рынок в целом.

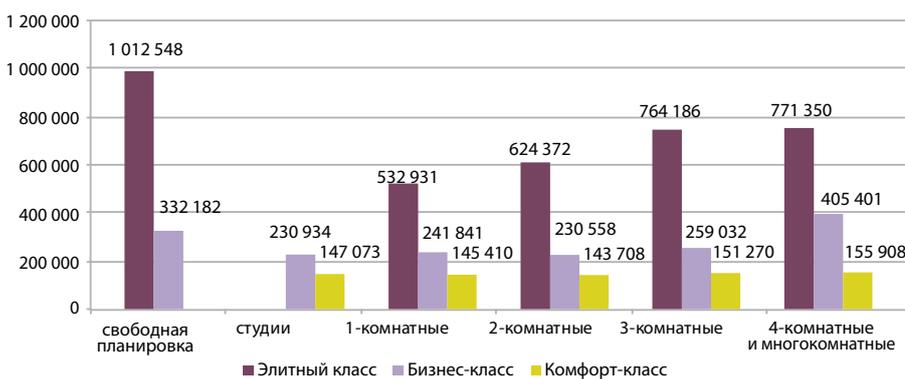
Рейтинг самых бюджетных апартментов в III квартале 2017 г. изменился в связи с приостановкой продаж в проекте «Царицыно-2». Список наиболее доступных объектов по-прежнему возглавляет проект Nord со стартовыми ценами от 1,98 млн руб. Второе место занял проект Cleverland с ценой 2,3 млн за лот площадью 16 кв. м, сместив на третье место апарт-комплекс «Level Амурская» со стартовыми ценами от 2,4 млн руб. за лот площадью 20 кв. м с отделкой. Четвертое место сохранил проект Citimix с ценой лота 23 кв. м с отделкой от 2,5 млн руб.

В рейтинге наиболее дорогих апарт-комплексов также есть изменения. Проект «Новый Арбат 32» (915 млн руб.) лидирует, сместив проект Nabokov (528 млн руб.) на второе место. На третье место поднялся проект Turandot Residences (450 млн руб.), а четвертое место занял комплекс Mon Cher (425 млн руб.).

В распределении средней стоимости квадратного метра лотов в зависимости от количества комнат следует отметить существенное сокращение диапазона цен в комфорт-классе – с 19% до 8%. Эти изменения можно объяснить ростом конкуренции и однотипностью апартментов массового формата. В бизнес- и элитном классе разница цен сохранилась на высоком уровне – 43 и 48% соответственно, что объясняется более широким разнообразием лотов в экспозиции.

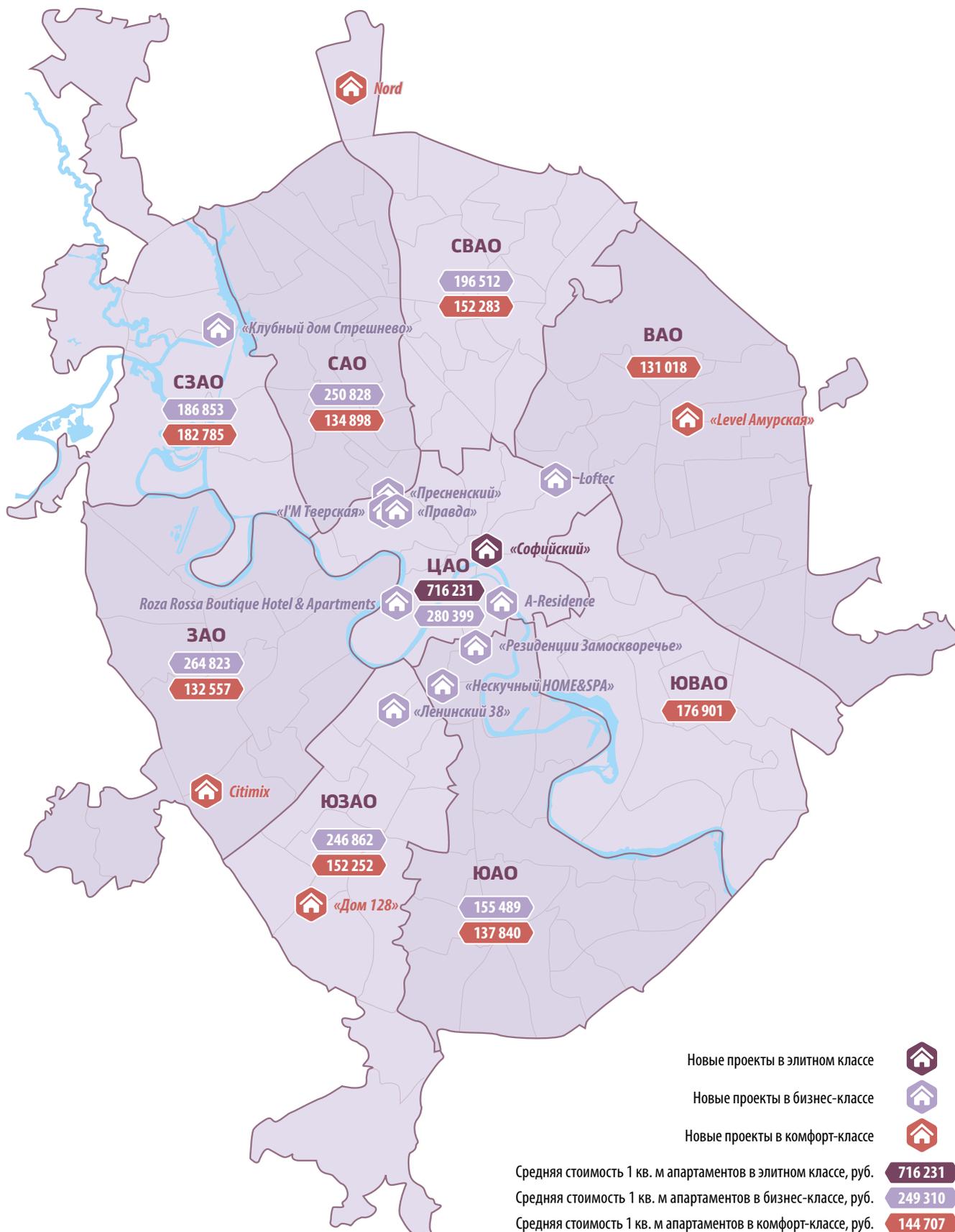
НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Новый Арбат 32»	Элитный	до 2 200 000	до 914 760 000
Nabokov	Элитный	до 2 130 000	до 527 670 000
Turandot Residences	Элитный	до 1 269 037	до 450 127 424
Mon Cher	Элитный	до 1 231 957	до 425 025 000

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Nord	Эконом	от 75 600	от 1 980 720
Cleverland	Комфорт	от 133 860	от 2 321 480
«Level Амурская»	Комфорт	от 92 346	от 2 473 550
Citimix	Комфорт	от 110 103	от 2 500 000

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М
Источник: «БЕСТ-Новострой»


НОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ АПАРТАМЕНТОВ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В III КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

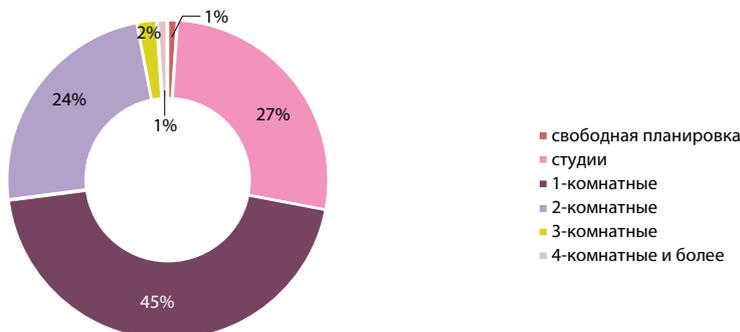
По итогам III квартала 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают значительный рост объема предложения при сохраняющемся объеме спроса. Это приводит к изменению стратегии девелоперов, которые все чаще дозированно выводят на реализацию лоты в новых проектах во избежание формирования избыточного предложения на рынке. Данная позиция застройщика отчасти связана со значительным масштабом выходящих на рынок проектов и корпусов, например, из 9 новых корпусов в продаже лишь в 2 на реализацию выставлен весь проектный объем лотов, в остальных комплексах на экспозиции находится около 50% проектного объема.

Нестабильность в российском банковском секторе при одновременном снижении ипотечных ставок и укреплении российского рубля, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», способна снова увеличить долю инвестиционных вложений в недвижимость как способа сохранения средств. Отметим, что сегмент апарт-апартаментов как более доступный в сравнении с квартирами продукт, который все чаще предлагается с готовой отделкой от застройщика, наилучшим образом отвечает инвестиционным потребностям покупателей.

По итогам III квартала 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отметили рост спроса в пользу студий (+1 п. п.) и 2-комнатных апартаментов (+2 п. п.) при одновременном снижении спроса на 1-комнатные лоты. Спрос на апартаменты со свободными

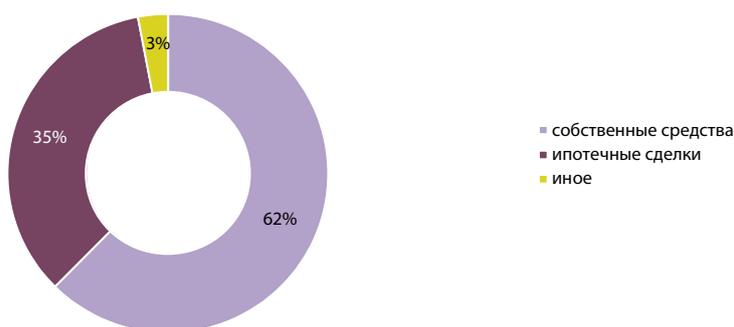
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ОПЛАТЫ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



планировками, 3- и 4-комнатные лоты сохраняются на прежнем уровне.

В структуре источников финансирования сделок купли-продажи апартаментов в III квартале 2017 г. 62% приходится на покупки за счет собственных средств, что является следствием

преобладания на рынке апартаментов бизнес-класса (64% от общего объема предложения), где доля ипотечного кредитования традиционно ниже, чем в массовом сегменте. Кроме того, бюджеты покупок в сегменте апартаментов более доступны, чем в сегменте квартир, что также снижает потребность в привлечении заемных источников финансирования.

Итоги III квартала 2017 г. позволяют ожидать сохранения высоких темпов вывода на рынок новых проектов, а также дальнейшего роста объема предложения апартаментов. Уровень цен при этом остается в целом стабильным, однако сегодня в стоимость апартаментов все чаще включена готовая отделка, а в отдельных случаях и мебелировка. Данная тенденция подтверждает прогнозы консультантов компании «БЕСТ-Новострой» о росте качества продукта в формате апартаментов и позволяет говорить о позитивном сценарии дальнейшего развития данного сегмента.



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: монолитный 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

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.

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, отличаются современные корпуса, оснащенные по последнему слову техники, умные планировки и развитая инфраструктура.

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

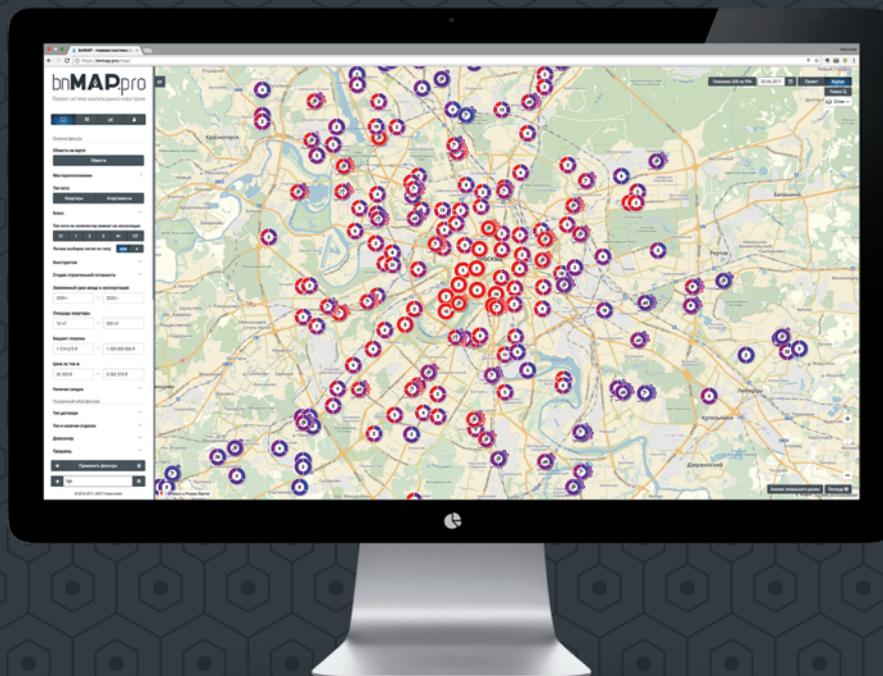
- ★ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ
- ★ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ
- ★ ШОУ-РУМ
- МЕДИА-ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТА
- ★ ПОСТПРОДАЖНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

PARTNERS.BEST-NOVOSTROY.RU

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

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



Сервис bnMAP.pro разработан при поддержке и участии специалистов компании «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