



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

III КВАРТАЛ 2015 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за III квартал 2015 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!

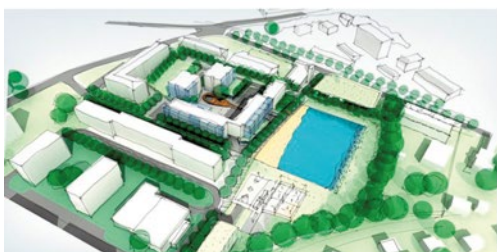
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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
- ◆ Разработки концепции жилого комплекса/апартаментов
- ◆ Разработка концепции бизнес-центра
- ◆ Разработка концепции торгового центра
- ◆ Разработка концепции многофункционального комплекса (МФК)
- ◆ Разработка концепции коттеджного поселка
- ◆ Экспресс-анализ проекта, участка



Компания «БЕСТ-Новострой» готова помочь вам оценить рыночную стоимость объекта, 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 2015 Г.

16 ПРОЕКТОВ

14/2

КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

929 350 руб. (+5%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

410 460 руб. (-8%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

226 760 руб. (-6%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

149 650 руб. (-4%)*

ЭКОНОМКЛАСС

149 140 руб. (-3%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

679 700 руб. (+8%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

245 700 руб. (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

140 100 руб. (-0,4%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

137 470 руб. (+3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

93 350 руб. (-2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

114 100 руб. (-1%)*

С начала 2015 г. на рынок недвижимости Московского региона вышло 54 проекта, из которых 72% предлагают на продажу квартиры. Что касается III квартала 2015 г., то в течение рассматриваемого периода рынок пополнился 16 новыми проектами, что в 2 раза больше, чем в соответствующем периоде прошлого 2014 г.

Таким образом, в 2015 г. отчетливо наблюдается тенденция активного выхода на рынок новых проектов, несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране, а также тенденция планомерного сокращения выхода проектов, предлагающих на продажу апартаменты.

Стоит отметить, что в III квартале 2015 г. наиболее четко проявилась общерыночная тенденция снижения цен на жилую недвижимость г. Москвы. Так, цены, номинированные в рублевом эквиваленте, показывали отрицательную динамику в диапазоне от -3% до -8% в зависимости от класса объекта. Исключение составляет лишь элитный класс, средневзвешенная стоимость квадратного метра в котором возросла за рассматриваемый период в сегменте квартир на 5%, а в сегменте апартаментов – на 8%. Зафиксированный рост цен (без учета предоставляемых скидок при заключении реальных сделок) связан как с вымыванием наиболее ликвидного предложения, так и с изменением самой структуры экспозиции.

Что касается новостроек Новой Москвы, то в течение III квартала 2015 г. цены в данном сегменте оставались стабильными, с небольшой корректировкой в большую или меньшую сторону от -2% до +3% в зависимости от класса объектов недвижимости.

Несмотря на общую тенденцию снижения активности спроса, существенные валютные колебания и сокращение платежеспособности населения в целом, к концу III квартала 2015 г. наблюдалось некоторое оживление со стороны покупателей, которые проявили интерес к вышедшим на рынок проектам, реализуемым по привлекательным инвестиционным ценам. Стоит отметить, что оживлению покупателей не только в массовом, но также и в более высоких сегментах способствовала программа льготной ипотеки, которая предполагает субсидирова-

ние процентных ставок на уровне не выше 12% и действует до марта 2016 г. Сейчас максимальный объем кредитования составляет 8 млн руб. По заявлениям Минфина РФ, продлевать срок действия программы не планируется, но обсуждается возможность увеличения лимита кредитования до 10 млн руб. Конечно, такая мера может положительно сказаться на рынке новостроек бизнес-класса, но ее ресурсы ограничены, так как снижение ключевой ставки до 11% влечет за собой сокращение объема выделяемых правительством средств на субсидирование ипотечных ставок, а значит, ограничит объем выдаваемых кредитов по льготной программе.

Москва. В течение III квартала 2015 г. на рынок жилой недвижимости г. Москвы вышло 14 новых проектов, при этом лишь 2 из них – апартаментные комплексы. Таким образом, по итогам III квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 19 700 шт., а апартаментов – порядка 7 700 шт.

В III квартале 2015 г. объем предложения квартир в элитном классе г. Москвы составил порядка 118 тыс. кв. м, в премиум-классе – 134 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 653 тыс. кв. м, в комфорт-классе – 570 тыс. кв. м и в экономклассе – 15 тыс. кв. м.

Что касается объема предложения апартаментов, то в элитном классе он составил порядка 113 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 344 тыс. кв. м и в комфорт-классе – 70 тыс. кв. м.

Новая Москва. В течение III квартала 2015 г. на рынок жилой недвижимости Новой Москвы вышло 2 новых проекта комфорт-класса. Рост предложения происходил преимущественно за счет выхода новых корпусов в уже реализующихся проектах. По итогам III квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости Новой Москвы составил порядка 8 100 шт., или 469 тыс. кв. м.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2015 г. на рынке недвижимости Московского региона продолжатся замедление активности спроса и дальнейшая отрицательная коррекция стоимости. Однако так называемого обвала рынка не произойдет.

* - РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ СО II КВАРТАЛОМ 2015 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

В последнее время на рынке жилой недвижимости г. Москвы все более отчетливо проявляется **тенденция расширения границ застройки объектами премиум-класса**. Если раньше высокобюджетные новостройки появлялись лишь в ЦАО, то в условиях кризиса и дефицита свободных площадок под строительство их география расширилась далеко за пределы центра города, в локации, характеризующиеся отсутствием негативных факторов, вблизи метро, парков, водоемов и в районах с развитой инфраструктурой. Современные технологии строительства и качественные характеристики таких объектов в совокупности с особенностями их месторасположения позволяют классифицировать их выше бизнес-класса, но, с другой стороны, расположение за пределами центральной части города не позволяет отнести их к элитному сегменту. **Именно поэтому возникла необходимость выделения отдельного премиального класса качественных жилых объектов**. Стоимость таких объектов, как правило, существенно выше среднерыночного значения по сегменту бизнес-класса, но гораздо более доступна в сравнении с жилыми объектами элитного

класса. Таким образом, начиная с III квартала 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» выделяют объекты премиум-класса в самостоятельный сегмент первичного рынка жилья г. Москвы.

Итогом III квартала 2015 г. стало существенное увеличение объема предложения новостроек бизнес- и премиум-класса в сравнении с прошлым кварталом – на 31%. Таким образом, объем предложения в III квартале 2015 г. составил более 786 тыс. кв. м квартир в рамках реализации 66 проектов (117 жилых корпусов).

На фоне существенного увеличения объема предложения в III квартале

2015 г. было зафиксировано снижение удельного показателя стоимости квартир **бизнес-класса на 6% до уровня 226 759 руб. за кв. м. Стоимость жилья премиум-класса составила при этом 410 457 руб. за кв. м.**

Стоит отметить, что, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», снижение покупательной способности населения в условиях нестабильной экономики и планируемый рост объема предложения за счет выхода ряда новых проектов в будущем приведут к замедлению активности спроса и дальнейшей отрицательной коррекции стоимости.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

В III квартале 2015 г. на рынок недвижимости г. Москвы вышло сразу 4 новых проекта бизнес-класса, среди которых присутствуют как объекты точечной застройки, так и масштабные проекты комплексного освоения бывших промышленных территорий города. Кроме того, за рассматриваемый период также стартовали продажи в новых корпусах уже реализуемых на рынке проектов. Таким образом, суммарный объем предложения по итогам III квартала 2015 г. на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса составил 8 771 лот на экспозиции общей площадью более 786 тыс. кв. м,

рост к прошлому кварталу составил 31%. Стоит отметить, что на долю нового объема, вышедшего на рынок за рассматриваемый период, приходится 17% от общего объема лотов на экспозиции.

Среди новых проектов особенно стоит отметить масштабный жилой квартал «ЗИЛАРТ» от компании «ЛСР», реализуемый на территории бывшего завода АМО ЗИЛ. Площадь территории освоения составляет 65 га, на которых планируется построить порядка 1 млн кв. м жилья. Проект реализуется в составе 7 очередей, а завершение строительства, по предва-

рительным оценкам, запланировано на конец 2024 г. Сейчас на этапе котлованных работ в продаже представлен 1 корпус, срок ввода в эксплуатацию намечен на конец 2018 г.

Также стоит отметить новый ЖК «Дыхание» от компании «ФСК Лидер», для оформления концептуальных решений которого был привлечен архитектор с мировым именем Philippe Starck.

Среди новых корпусов в уже реализуемых на рынке проектах можно отметить старт продаж квартир в новых корпусах ЖК «Сердце столицы», «Наследие», «Хорошевский» и др.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Дыхание»	СаО, Дмитровское шоссе, вл. 13	«ФСК Лидер»	III квартал 2015 г.
ЖК по ул. Нагорная	ЮЗАО, Нагорная ул., д. 7, к. 1	«Ринго-Трэйд»	III квартал 2015 г.
«ЗИЛАРТ»	ЮАО, Автозаводская ул., д. 23, уч. 5	«ЛСР. Недвижимость - Москва»	III квартал 2015 г.
«Летчика Бабушкина 17»	СВАО, Летчика Бабушкина ул., вл. 17	«Бэсткон»	III квартал 2015 г.

Несмотря на существенный рост совокупного объема предложения, расстановка сил в рейтинге округов г. Москвы изменилась незначительно. Лидером по-прежнему остается СЗАО, на долю которого приходится треть первичного рынка рассматриваемого сегмента (34%), здесь в реализации представлено 26 корпусов, при этом премиальные объекты в округе отсутствуют. Предложение в СЗАО по итогам рассматриваемого периода пополнилось за счет старта продаж новых корпусов в уже реализуемых проектах «Хорошевский» и «Сердце столицы».

Доля ЮЗАО в объеме предложения квартир по округам в сравнении со II кварталом 2015 г. сократилась и составила 13%, при этом количество корпусов на экспозиции пополнилось за счет выхода нового корпуса в рамках реализации проекта «Квартал 38А» и ЖК по ул. Нагорная.

Общее изменение структуры предложения на фоне появления нового значительного объема на рынке стало причиной укрепления позиций СВАО, на территории которого вышел

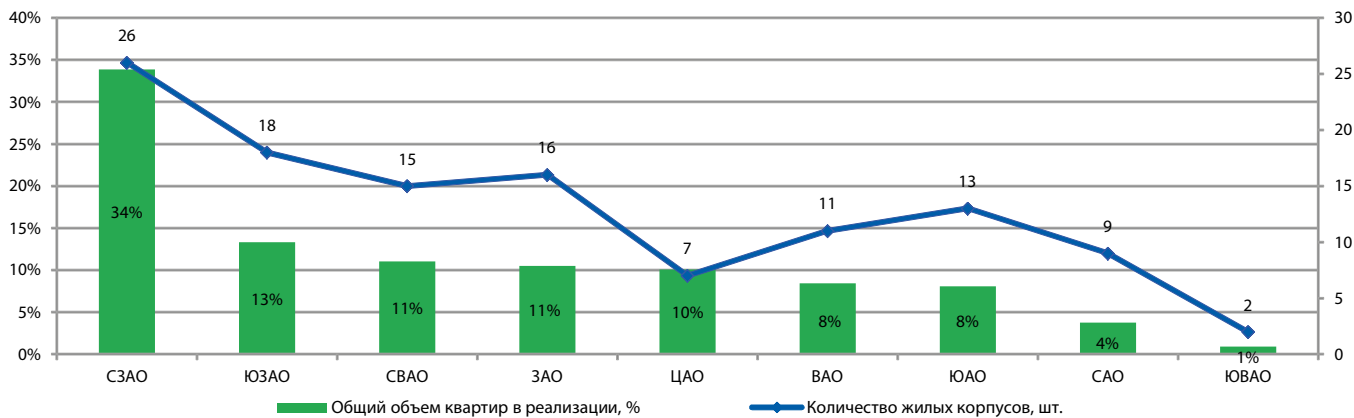


новый проект точечной застройки ЖК «Летчика Бабушкина 17». Таким образом, в округе реализуется 15 корпусов, на долю которых приходится 11% общего объема предложения. Знаковые проекты, вышедшие на рынок в САО и ЮАО, существенным образом не повлияли на перераспределение позиций округов в рейтинге, на их долю по итогам III квартала 2015 г. приходится 4% и 8% от общего объема предложения соответственно.

В III квартале 2015 г. тенденция выхода новых проектов на начальной стадии строительной готовности продолжилась, 66% нового объема предложения вышло на рынок в корпусах, строительство которых не начато, при этом в домах на стадии монтажных работ экспонируется 24% нового объема. При этом среди вновь вышедших проектов были отмечены объекты на стадии монтажных работ на уровне средних этажей (ЖК «Дыхание»).

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



С одной стороны, старт продаж на ранних этапах позволяет реализовать объем по привлекательным ценам, но с другой стороны, сопряжен со значительными рисками и вызывает меньше доверия у покупателей, особенно в сложившейся экономической ситуации. Именно поэтому проекты на более поздних стадиях строительной готовности сейчас в большей степени востребованы и конкурентоспособны. В структуре предложения по стадии строительной готовности наибольшую долю и по корпусам, и по количеству лотов в экспозиции занимают объекты на стадии монтажных и отделочных работ – 47% и 46% соответственно.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



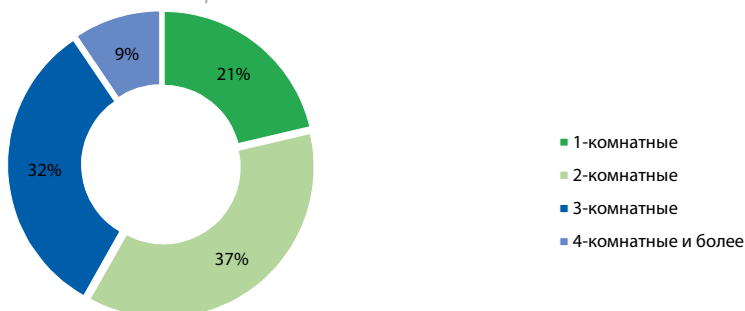
Структура предложения по типам квартир в III квартале 2015 г. в сравнении с прошлым кварталом не претерпела существенных изменений.

В общем объеме предложения доля наиболее ликвидных 1-комнатных квартир увеличилась до 21%. В то же время на 4 п. п. увеличилась доля 2-комнатных лотов и составила наибольшее количество – 37% от общего объема предложения. На долю 3-комнатных квартир приходится 32% общего объема предложения. Доля 4-комнатных и многокомнатных квартир по сравнению с предыдущим кварталом снизилась и составила 11% от общего объема предложения.

Стоит отметить, что в составе предложения новостроек бизнес- и премиум-класса квартиры студийного формата не представлены. Тем не менее в числе проектов бизнес-класса присутствуют жилые комплексы, предлагающие квартиры самых небольших площадей – до 33 кв. м (ЖК Wellton Park, ЖК «Невский», ЖК «Life-Ботанический сад»). В премиальном классе наименьшие площади квартир предлагаются в проектах «Квартал I'M» (от 35 кв. м) и Redside (от 45 кв. м). Наиболее габаритные квар-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



тиры предлагаются в остаточной экспозиции проектов «Город Яхт», ЖК «Таежный» и ЖК «Снегири-Эко», площади квартир в которых варьируются от 102 до 433 кв. м.

Таким образом, за счет появления новых проектов и значительного увеличения объема предложения произошло расширение линейки предлагаемых к реализации объектов не только по их типу и площади, но и по качеству и формату предлагаемого продукта, что обуславливает выделение премиум-класса на рынке первичной жилой недвижимости г. Москвы.

В целом можно отметить, что проекты, выходящие на рынок в последнее время, отличаются привлекательными характеристиками. Более активно стали появляться проекты в комфортных для проживания районах с хорошей транспортной доступностью, близостью метро, парков и прогулочных зон, обеспеченных необходимой инфраструктурой и отсутствием негативных факторов. Кроме того, положительно оценивается тенденция развития жилого строительства более высоких классов в формате комплексного освоения территорий.

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам III квартала 2015 г. средняя стоимость квадратного метра жилья в новостройках бизнес- и премиум-класса зафиксирована на уровне 250 929 руб.

Выделение консультантами «БЕСТ-Новострой» премиум-класса в самостоятельный сегмент рынка существенным образом скорректировало стоимостные пропорции в распределении рынка по рассматриваемым классам. Так, средняя стоимость квадратного метра в новостройках бизнес-класса в сравнении с прошлым кварталом снизилась на 6%* и составила 226 759 руб.

Средняя стоимость квартир в новостройках премиум-класса по итогам III квартала 2015 г. зафиксирована на уровне 410 457 руб. за кв. м, превысив, таким образом, аналогичный показатель в бизнес-классе почти в 2 раза.

*Примечание: для определения темпов изменения стоимости по рассматриваемому классу был произведен индикативный расчет данного показателя по соответствующей выборке объектов по итогам II квартала 2015 г.

В целом на фоне растущего предложения и изменения структуры экспозиции наблюдается снижение средней стоимости жилья рассматриваемых классов. Более того, по отдельным проектам премиум-класса снижение данного показателя за рассматриваемый период было весьма существенным и в ряде случаев достигало 20%. В бизнес-классе колебания цен были более умеренными, но с тенденцией к

снижению, главным образом, за счет вымывания наиболее ликвидных квартир меньшей площади. Тем не менее отрицательная динамика уровня цен наблюдалась не повсеместно, в отдельных проектах бизнес-класса был отмечен рост удельного показателя стоимости, связанный с пересмотром стратегии продаж или увеличением стадии строительной готовности.

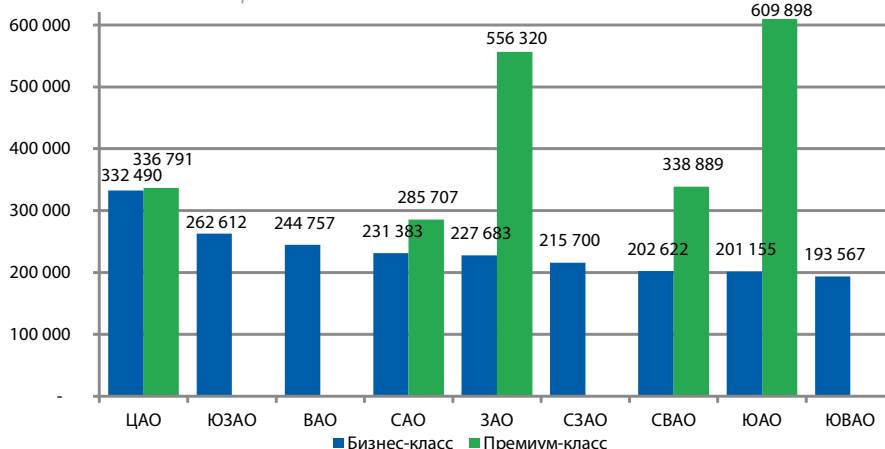


В большинстве округов г. Москвы по итогам III квартала 2015 г. на фоне выделения консультантами «БЕСТ-Новострой» премиум-класса произошло снижение удельного показателя стоимости жилья, при этом премиальные объекты по итогам рассматриваемого периода представлены в ЦАО, САО, ЗАО, СВАО и ЮАО.

В распределении округов г. Москвы по средней стоимости жилья лидирующие позиции традиционно занимает ЦАО, где средняя удельная стоимость жилья в новостройках бизнес-класса по итогам III квартала 2015 г. составила 332 490 руб. за кв. м, премиум-класса – 336 791 руб. за кв. м. Важно отметить, что только в ЦАО разница удельных показателей стоимости бизнес- и премиум-класса минимальная. Это объясняется тем, что в предложении здесь представлены как проекты премиального класса на начальной стадии строительной готовности с потенциалом роста стоимости (например, «Квартал I'M»), так и проекты бизнес-класса, находящиеся на финальной стадии строительной готовности (ЖК Sky House), кроме того, представленные в округе проекты существенно различаются по качеству концепции, локации и другим существенным ценообразующим параметрам.

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



В ЮЗАО средняя стоимость квартир бизнес-класса в сравнении с прошлым периодом снизилась на 4,7% и составила 262 612 руб. за кв. м. На 3-е место рейтинга округов сместился САО, где стоимость по итогам III квартала 2015 г. составила 244 757 руб. за кв. м (рост в сравнении с прошлым кварталом не превысил 1%). Стоит отметить, что в ЮЗАО и ВАО премиальные объекты не представлены.

Более существенные изменения произошли в ЗАО, занимавшем 3-е место

рейтинга по итогам прошлого квартала. Удельная стоимость жилья бизнес-класса в рассматриваемом округе снизилась на 14% и составила 227 683 руб. за кв. м. Снижению, главным образом, способствовало завершение продаж в жилом доме по ул. Баркляя, а также выделение ЖК «Воробьев Дом» в сегмент объектов премиум-класса. В ЗАО за счет наличия проектов в максимальном ценовом диапазоне, таких как ЖК «Снегири Эко» и ЖК «Долина Сетунь», стоимость квадратного метра жилья бизнес- и премиум-класса различается существенно. Аналогичная ситуация наблюдается и в ЮАО, где в продаже представлен премиальный проект Barkli Residence с максимальным бюджетом покупки до 215,5 млн руб.

Среди наиболее доступных проектов, реализуемых на рынке бизнес- и премиум-класса в III квартале 2015 г., можно отметить ЖК «Сердце столицы», где с выходом в продажу нового корпуса появились квартиры меньшей площади и, соответственно, в более доступном бюджете покупки от 7,2 млн руб. Кроме того, экспозиция ЖК «Life-Ботанический сад» пополнилась ликвидными лотами от 33 кв. м в доступном бюджете покупки.

По итогам III квартала 2015 г. наблюдается тенденция к снижению стоимости жилья бизнес- и премиум-класса, вызванная, главным образом, существенным ростом объема предложения и выходом новых проектов.

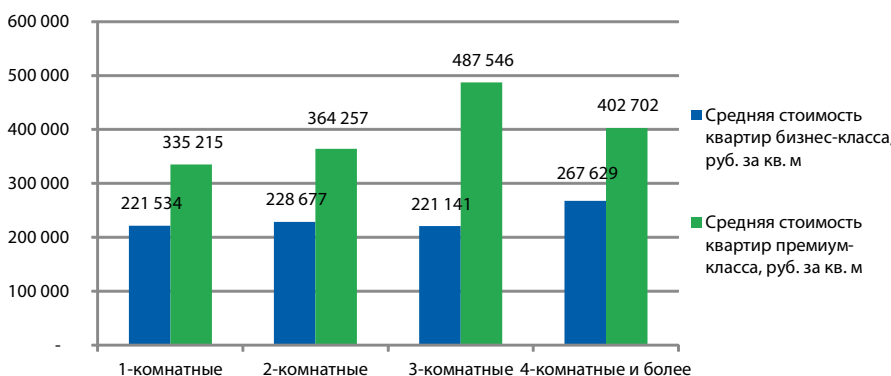
Тем не менее на фоне планируемого выхода ряда новых проектов в совокупности со снижением покупательской активности можно ожидать дальнейшую отрицательную коррекцию стоимости по рынку в целом.

НАЗВАНИЕ ЖК (ПРЕМИУМ-КЛАСС)	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Снегири-Эко», ЗАО	до 1 206 180	до 318 190 000
Barkli Residence, ЮАО	до 851 139	до 215 525 000
«Долина Сетунь», ЗАО	до 635 270	до 181 115 000
«Город Яхт», САО	до 319 650	до 138 407 000
Redside, ЦАО	до 522 400	до 128 172 000

НАЗВАНИЕ ЖК (БИЗНЕС-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Невский», САО	от 203 000	от 6 321 000
«Хорошевский», СЗАО	от 163 000	от 6 341 000
«Яуза Парк», ВАО	от 154 800	от 7 286 000
«Life-Ботанический сад», СВАО	от 166 000	от 6 671 000
«Сердце столицы», СЗАО	от 145 100	от 7 195 000

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В III КВАРТАЛЕ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

Несмотря на общую тенденцию снижения активности спроса на фоне нестабильной экономики, существенные валютные колебания и сокращение платежеспособности населения в целом, к концу III квартала 2015 г. наблюдалось некоторое оживление со стороны покупателей, которые проявляли интерес к вышедшим на рынок проектам, реализуемым по привлекательным инвестиционным ценам.

Что касается распределения спроса по типам квартир, то в III квартале 2015 г. по-прежнему наиболее востребованы были 2-комнатные квартиры, на долю которых приходится 45% спроса. На 1-комнатные и 3-комнатные квартиры в новостройках бизнес- и премиум-класса приходится 27% и 22% от общего объема поступивших заявок соответственно. Реже других покупатели приобретают 4-комнатные и многокомнатные квартиры (6% от общего объема заявок).

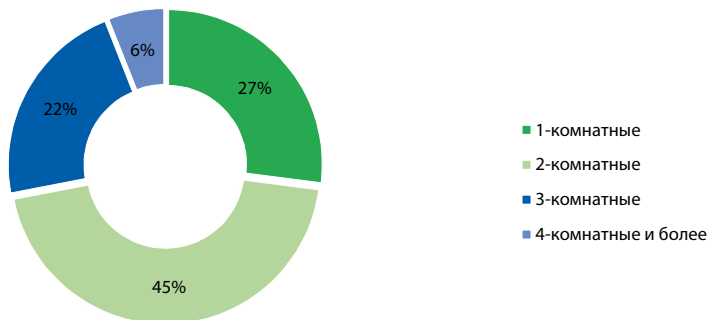
Структура спроса по целям приобретения в сравнении с прошлым кварталом практически не изменилась, по-прежнему наибольшая доля покупок совершается в целях улучшения условий собственного проживания (79%), кроме того, на фоне выхода значительного объема новых проектов произошло некоторое увеличение доли инвестиционных сделок – до 19%.

Конечно, активность спроса сегодня далека от показателей соответствующего периода прошлого года, но проводимые государством и застройщиками меры позволяют поддерживать его на приемлемом уровне.

Так, например, программа льготной ипотеки способствовала оживлению покупателей не только в массовом, но также и в более высоких сегментах. Программа государственной поддержки льготной ипотеки предпола-

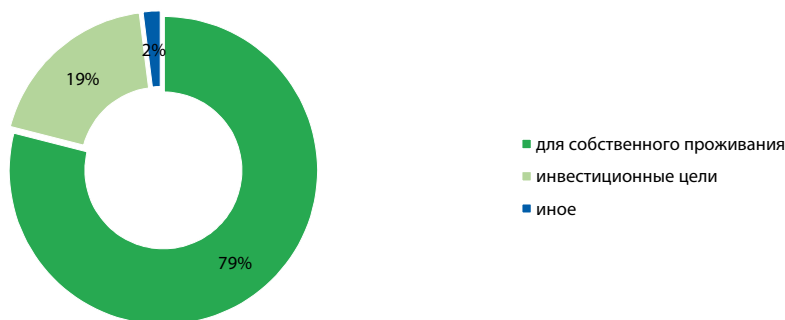
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



гает субсидирование процентных ставок по ипотеке на уровне не выше 12% и действует до марта 2016 г. Сейчас максимальный объем кредитования составляет 8 млн руб. По заявлениям Минфина РФ, продлевать срок действия программы не планируется, но обсуждается возможность увеличения лимита кредитования до 10 млн руб. Конечно, такая мера может положительно сказаться на рынке новостроек бизнес-класса, но ее ресурсы ограничены, так как снижение ключевой ставки до 11% влечет за собой

сокращение объема выделяемых правительством средств на субсидирование ипотечных ставок, а значит, ограничит объем выдаваемых кредитов по льготной программе.

Немаловажную роль в поддержании спроса играют и сами застройщики не только за счет предоставления существенных скидок и альтернативных ипотечных вариантов покупки квартир, но и за счет улучшения качества концепции самого проекта, оптимизации планировочных решений, благоустройства территории и предоставления дополнительных опций.

Как отмечают консультанты «БЕСТ-Новострой», спрос на рынке жилья бизнес-класса еще далек от серьезного обвала, тем не менее он имеет объективные предпосылки к постепенному сокращению. Дальнейшее снижение покупательной способности населения в совокупности с ростом объема предложения на рынке в будущем, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», приведет к замедлению рынка и дальнейшей отрицательной коррекции стоимости.



ЖК на ул. Нагорная

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



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 «ДОНСКОЙ ОЛИМП»

Адрес: г. Москва, ЮАО, ул. Серпуховский Вал, 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.



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 «ЦАРИЦЫНО-2»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Элеваторная ул. (м. «Царицыно», м. «Кантемировская»)

Девелопер: «Московский комбинат хлебопродуктов»

Этажность: 15–22 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 30,9–124,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: масштабный жилой квартал рядом со знаменитым Царицынским парком. Проект рассчитан на 12 домов общей площадью 450 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя школу и детский сад, детские и спортивные площадки в уютных дворах, паркинг.



ЖК «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.

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 «МАЯК»

Адрес: г. Химки, ул. Кудрявцева, д. 10 (2 км от МКАД, 7 мин. пешком до ж/д ст. Химки)

Девелопер: «Маяк»

Этажность: 17–29 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 49,6–159,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: проект на берегу канала им. Москвы с собственным доступом к воде, набережной и социальной инфраструктурой, расположенный в окружении зеленых зон, недалеко от парка им. Льва Толстого.



ЖК «ФИЛИ ГРАД»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Береговой проезд, вл. 5 (м. «Фили»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 15–31 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 35,8–124,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: масштабный проект, продуманная концепция которого предоставляет все возможности для комфортного проживания, работы и проведения свободного времени. МФК объединяет в себе зону деловой активности, жилую и досуговую составляющие.



ЖК «МИЧУРИНО-ЗАПАД»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Большая Очаковская ул., вл. 44 (м. «Юго-Западная», открытие м. «Очаково» в IV кв. 2016 г.)

Девелопер: Forum Properties

Этажность: 23-24 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 35–77 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: проект с комплексным благоустройством придомовой территории в экологически чистом и престижном районе включает создание огороженной территории, мини-парка, площадок для спорта и отдыха.



ЖК «НЕКРАСОВКА»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Некрасовка. Открытие м. «Некрасовка» в 2016 г.

Девелопер: КП «Управление гражданского строительства»

Этажность: 17 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 35–100 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: все дома построены и готовы к заселению, квартиры с отделкой и сантехникой. В рамках микрорайона планируется строительство объектов социального, культурного, транспортного и спортивного назначения, качественное благоустройство территории.



**ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО, ДЕРЖАСЬ
ЗА ОДИН КАНАТ, ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ
ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ ВЕРШИНУ И В
ЭТОМ 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