



ОБЗОР РЫНКА

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС, КОМФОРТ КЛАСС

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

В течение III квартала 2014 г. столичный рынок апартментов пополнился 2 новыми объектами бизнес-класса (Aerolofts и «Волга»). По итогам отчетного периода в продаже насчитывается 60 проектов, в которых на реализацию выставлено 84 корпуса*. Основным объемом предложения по-прежнему сконцентрирован в 3-х столичных округах: САО, ЮАО и ЦАО (43%, 21% и 15% от общего объема лотов в продаже соответственно).

По итогам III квартала 2014 г. 59% реализуемых лотов представлены в проектах бизнес-класса. На предложение комфорт-класса приходится 30% от общего объема апартментов в продаже. Элитный сегмент занимает 11% от общего объема экспозиции.

Средняя цена квадратного метра по итогам III квартала 2014 г. зафиксирована на уровне 236 923 руб., увеличение к предыдущему кварталу составило 8,5%. Такой значительный рост показателя аналитики компании «БЕСТ-Новострой» связывают с укреплением курса доллара, который по итогам отчетного периода вырос на 16,4%. Основное повышение средней цены квадратного метра произошло за счет элитного сегмента, наиболее

зависимого от колебаний курса валют, где средняя цена выросла на 13,4% по сравнению прошлым кварталом, достигнув показателя 646 235 руб. за 1 кв. м.

Нестабильность экономической конъюнктуры в результате введения ограничений, касающихся доступа к рынкам капитала, не могла не оказать влияния на рынок столичных апартментов, т. к. застройщики, особенно в элитном сегменте, привязывают стоимость лотов к доллару. **Помимо этого более дорогим стало банковское кредитование, в том числе и для застройщиков. Данные факторы в течение III квартала 2014 г. привели к снижению спроса на апартменты.**

Наряду с нестабильной экономической ситуацией рынок апартментов продолжают волновать законодатель-

ные инициативы властей. По-прежнему актуальным остается вопрос возведения инфраструктурных объектов. **Помимо этого планируется ввести запрет на строительство апартментов для постоянного проживания под видом гостиниц на земельных участках, предназначенных для возведения нежилых объектов.** Таким образом чиновники хотят помешать строительству нежилых объектов для постоянного проживания в них граждан. Однако данная мера, в целом, вряд ли приведет к значительному снижению объемов строительства апартментов в столице, где планируемая доля апартментов гостиничного типа невелика.

** В данном отчете объем предложения рассмотрен без учета показателей объектов, расположенных в ММДЦ «Москва-Сити».*



Комплекс апартментов TriBeCa

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам III квартала 2014 г. рынок апартментов пополнился лишь 2 новыми проектами, относящимися к бизнес-классу: Aerolofts и «Волга», в то время как во II квартале 2014 г. в продажу поступило 7 новых проектов. Таким образом, число объектов, находящихся на реализации, достигло 60 шт. При этом общее количество корпусов составило 84 шт., что аналогично показателю предыдущего квартала.

Общее количество апартментов в продаже по сравнению с предыдущим периодом выросло на 3,5%, достигнув 6 496 шт.

Экспозиция самого крупного по предложению апартментов округа – САО –

пополнилась новым проектом: лофт-квартал Aerolofts находится в Хорошевском районе САО по адресу: ул. Викторенко, д. 16. Комплекс состоит из 8 кирпичных корпусов. Инфраструктура объекта ограничена детской и спортивной площадками. В продаже находится 1 корпус, рассчитанный на 47 апартментов. Застройщиком выступает компания Strike.

Другим новым объектом стал комплекс апартментов «Волга» от компании «Шатер Девелопмент», расположенный в Красносельском районе ЦАО на пересечении Большой Спасской улицы и Докучаева переулка. Апартаменты будут возведены на территории бывшей гостиницы «Волга».

Новое здание переменной этажности (16-19 этажей) с двухуровневой подземной парковкой рассчитано на 295 апартментов площадью от 42 до 270 кв. м.

Благоустройство прилегающей территории будет включать мощные тротуары, декоративное озеленение, искусственный «сад камней», площадки для отдыха и детские площадки.

Комплекс апартментов «Волга» продолжает традицию привлечения застройщиками известных архитектурных бюро для реализации своих идей. В данном случае это мастерская ADM («Архитектурный Диалог с Мегалополисом»), которая разработала концепцию проекта.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Волга»	Бизнес	«Шатер Девелопмент»	III квартал 2014 г.
Aerolofts	Бизнес	Strike	III квартал 2014 г.

САО, где объем предложения вырос по итогам III квартала 2014 г. на 6,6% благодаря новому комплексу апартаментов Aerolofts, продолжает удерживать лидирующие позиции по объему экспозиции 43% от общего объема предложения в 27 корпусах. ЮАО по-прежнему на втором месте, его доля в общем объеме предложения по сравнению с предыдущим кварталом снизилась на 2 п. п. до 21%. На третьем месте располагается ЦАО, доля которого в общем объеме предложения возросла по сравнению со II кварталом 2014 г. на 4 п. п. до 15%. Увеличение произошло в том числе за счет выхода нового проекта «Волга». По количеству корпусов в продаже данный округ практически сравнялся с САО: здесь реализуются апартаменты в 26 корпусах.

По итогам III квартала 2014 г. в распределении находящихся на реализации апартаментов по классам основную долю составили лоты бизнес-класса: 59% от общего объема предложения.



Комплекс апартаментов Aerolofts

Средняя цена квадратного метра в сегменте бизнес-класса достигла 216 000 руб., рост по сравнению с предыдущим кварталом составил 2,2%. Апартаменты комфорт-класса по-прежнему занимают 30% от общего объема предложения. Уровень средней цены квадратного метра в комфорт-классе стабилен: по итогам

четного периода показатель находился на уровне 125 250 руб., снижение ко II кварталу 2014 г. составило менее 1%.

Наименьшая доля рынка, традиционно приходится на элитный сегмент: 11% от общего объема экспозиции, здесь средняя цена квадратного метра составила 646 235 руб.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

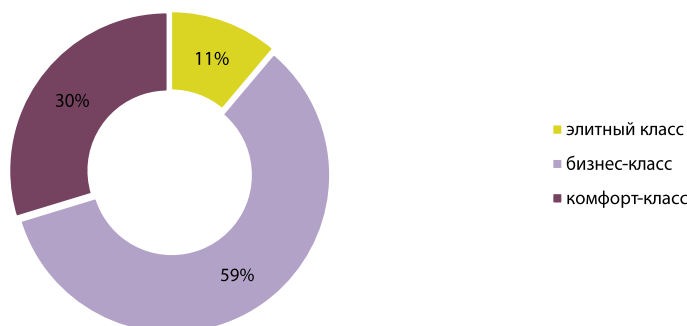


Основу предложения апартаментов составляют проекты без отделки, причем это касается как объектов нового строительства, так и объектов, находящихся на реконструкции. Доля апартаментов с отделкой составляет 13,7% экспозиции. Сюда входят такие комплексы, как Golden Mile Private Residence, «Мон Шер», «Лица», «Новая Пресня», Y'ES, St. Nickolas.

Апартаменты под чистовую отделку предлагаются застройщиками в таких проектах, как Art Residence, Tribeca Apartments, Берзарина 12, в Доме на 2-ом Хорошевском проезде. Их доля невелика и составляет всего лишь 2,4% лотов в реализации.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



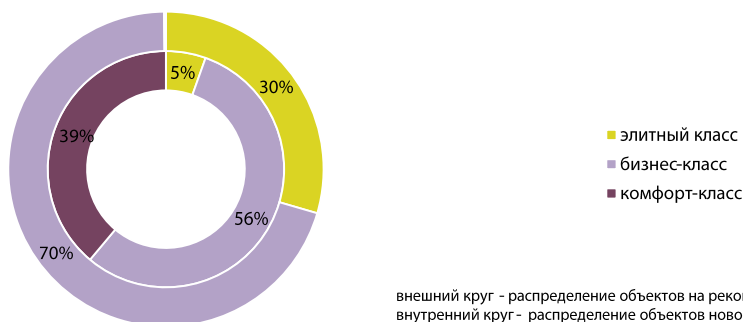
По итогам III квартала 2014 г. 33 проекта апарт-амента относятся к объектам реконструкции (44 корпуса), а 27 проектов являются объектами нового строительства (40 корпусов).

Объем предложения объектов реконструкции по-прежнему поделен между элитным (30% от общего объема предложения) и бизнес-классом (70% от общего объема предложения). По сравнению со II кварталом 2014 г. доля элитного класса среди объектов реконструкции выросла на 5 п. п. благодаря изменениям долей экспозиции.

По итогам III квартала 2014 г. в общем объеме предложения объектов нового строительства бизнес-класс вновь занял лидирующие позиции: его доля выросла до 56% за счет выхода 2 новых проектов, в то время как доля комфорт-класса сократилась до 39%.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



внешний круг - распределение объектов на реконструкции
внутренний круг - распределение объектов нового строительства

Напомним, что по итогам предыдущего квартала доли бизнес- и комфорт-класса были практически равны и составляли 48% и 46% соответственно. Доля апарт-амента элитного класса в объектах нового строительства не

изменилась, составив 5%.

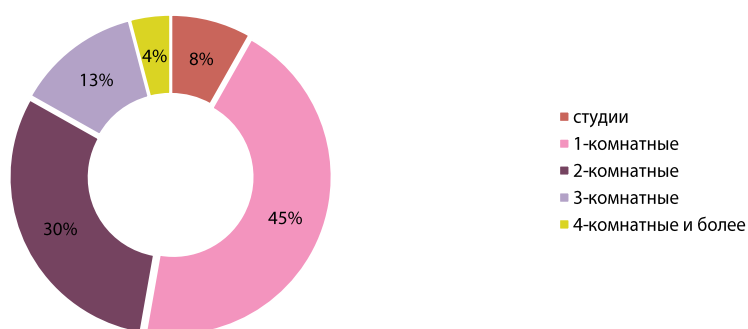
В распределении объема апарт-амента по количеству комнат значительных изменений по сравнению со II кварталом 2014 г. не произошло. Почти треть реализуемых лотов по-прежнему составляют 2-комнатные апарт-амента (30% от общего объема предложения).

Доля 1-комнатных апарт-амента снизилась на 2 п. п. по сравнению с предыдущим кварталом, составив 45%. За счет отмеченного снижения выросла доля студий (8% от общего объема предложения) и 3-комнатных лотов (13%). Доля апарт-амента с 4-мя комнатами и более осталась неизменной с предыдущего квартала: 4% от общего объема предложения.

Таким образом, структура предложения апарт-амента по типам остается стабильной.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ, В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам III квартала 2014 г. средняя цена квадратного метра апарт-амента закрепились на уровне 236 923 руб., рост к предыдущему кварталу составил 8,5%. Такой значительный рост показателя аналитики компании «БЕСТ-Новострой» связывают с ростом курса доллара, который по итогам отчетного периода составил 16,4%. И действительно, основное повышение средней цены квадратного метра произошло за счет элитного сегмента, наиболее зависимого от колебаний курса валют, где средняя цена выросла на 13,4% по сравнению с предыдущим кварталом, достигнув 646 235 руб. за кв. м. Средняя цена квадратного метра в бизнес-классе выросла на 2,2%, в комфорт-классе средняя цена не изменилась.



Традиционным лидером среди столичных округов по средней цене квадратного метра является ЦАО, где данный показатель по итогам III квартала 2014 г. составил 551 202 руб., снизившись по сравнению со II кварталом 2014 г. на 2%.

По оценкам специалистов компании «БЕСТ-Новострой», отрицательная коррекция показателя обусловлена увеличением в центральных районах Москвы экспозиции апартментов со средневзвешенной ценой 1 кв. м менее 350 000 руб.

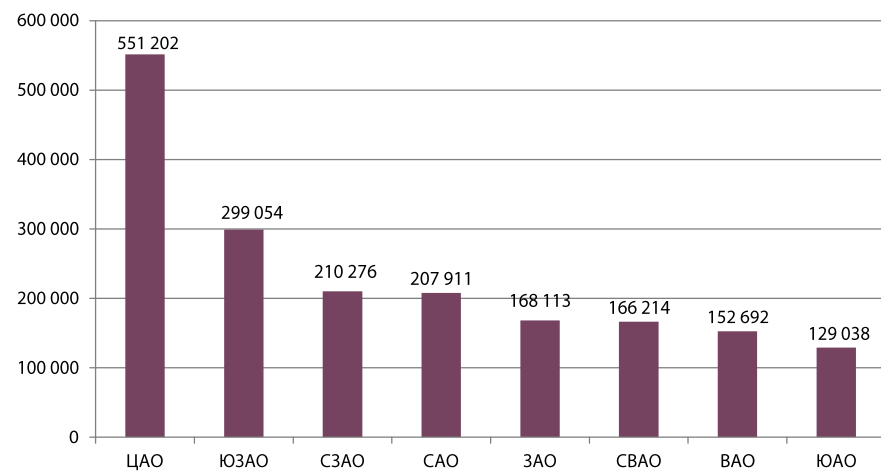
На втором месте в рейтинге округов по стоимости квадратного метра располагается ЮЗАО, здесь данный показатель стабилен: по итогам III квартала 2014 г. средняя стоимость квадратного метра составила 299 054 руб., изменение к предыдущему кварталу составило менее 1%.

Третью позицию занимает СЗАО, где средняя цена квадратного метра по итогам отчетного периода по сравнению со II кварталом 2014 г. снизилась на 3% до 210 276 руб.

В CAO, который занимает лидирующие позиции по объему предложения апартментов, средняя цена квадратного метра по сравнению со II кварта-

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



лом 2014 г. выросла на 3,2%, составив 207 911 руб.

Самые выгодные предложения на рынке апартментов расположены в ЮАО, где средняя цена квадратного метра по итогам отчетного периода составила 129 038 руб. за 1 кв. м. В качестве примера можно привести комплекс апартментов «Старт» в рамках микрорайона «Царицыно-2», который удерживает лидерство в рейтинге

минимальных бюджетов покупки вот уже в течение всего года: 2,7 млн руб. по итогам III квартала 2014 г. Второе место занимает комплекс апартментов «Савеловский Сити», где бюджет покупки начинается от 4,03 млн руб. Наиболее доступный уровень цен на апартменты бизнес-класса по итогам III квартала 2014 г. представлен в комплексах Loft Park (стоимость лота начинается от 4,1 млн руб.) и «Триколор» (минимальный бюджет составляет 4,4 млн руб.).

Наиболее дорогие предложения апартментов на рынке объяснимо относятся к элитному сегменту. В предыдущем квартале официально открылись продажи в комплексе NegoциантЪ, где стоимость лота достигает 1 415 млн руб. (\$36,5 млн). Стоимость самого дорогого предложения в Golden Mile Private Residence составила 1 037 млн руб. (\$26,8 млн). Также стоит отметить комплексы «Мон Шер» и «У Патриарших», где максимальный бюджет покупки достигает 686 млн руб. (\$17,7 млн) и 399 млн руб. (\$10,3 млн) соответственно.

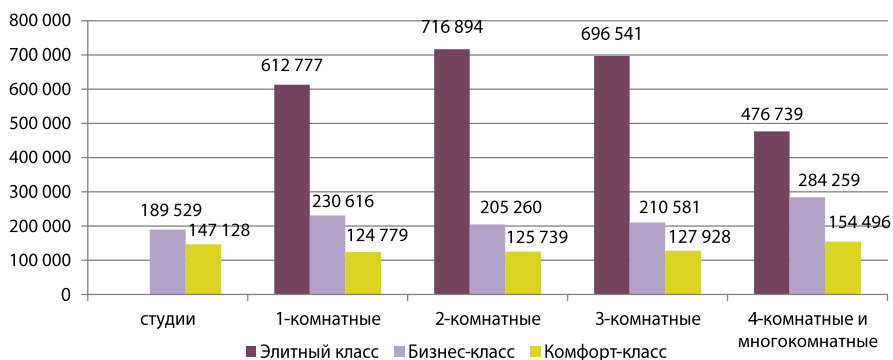
В распределении средней стоимости квадратного метра в зависимости от количества комнат традиционных закономерностей не наблюдается. Во всех классах средняя стоимость квадратного метра демонстрирует разнонаправленную динамику при увеличении количества комнат. Основные причины связаны с особенностями рынка апартментов, где, во-первых, самая высокая доля объектов реконструкции, во-вторых, популярна свободная планировка, когда в распределении апартментов по комнатности отсутствуют четкие разграничения.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, МЛН РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
NegoциантЪ	Элитный	до 2,4	до 1 415
Golden Mile Private Residence	Элитный	до 1,8	до 1 037
«Мон Шер»	Элитный	до 1,8	до 686
«У Патриарших»	Элитный	до 1,2	до 399

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
«Старт» («Царицыно-2»)	Комфорт	от 106 100	от 2,7
«Савеловский Сити»	Комфорт	от 95 000	от 4,03
Loft Park (1 оч.)	Бизнес	от 133 525	от 4,1
«Триколор»	Бизнес	от 180 200	от 4,4

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

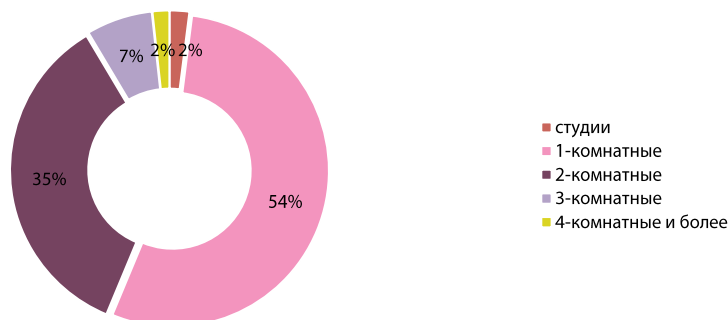
Обострение нестабильной экономической и политической ситуации в стране в связи с введением санкций рядом европейских стран и США, в том числе ограничений, касающихся доступа к рынкам капитала, не мог не оказать влияния на рынок столичных апартментов. Особенно в элитном сегменте, где застройщики привязывают стоимость лотов к доллару. Помимо этого более дорогим стало банковское кредитование, в том числе и для застройщиков. Эти факторы будут способствовать повышению стоимости высокобюджетных апартментов уже в краткосрочной перспективе и, как следствие, перераспределению спроса в сторону более бюджетных предложений.

Изменения в экономической конъюнктуре уже в течение III квартала 2014 г. привели к изменению структуры спроса на апартменты. По сравнению со II кварталом 2014 г. в распределении спроса на апартменты по количеству комнат значительно возросла доля 1-комнатных лотов: на 11 п. п., достигнув 54%. На 4 п. п. выросла доля 2-комнатных помещений, составив 35%. Доля 3-комнатных лотов составила 7% от общего количества заявок. Студии и 4-комнатные и многокомнатные апартменты заняли по 2% в общем количестве заявок.

Приобретение апартментов для собственного проживания продолжает удерживать лидирующие позиции среди целей приобретения: 53% от общего количества заявок. Доля за-

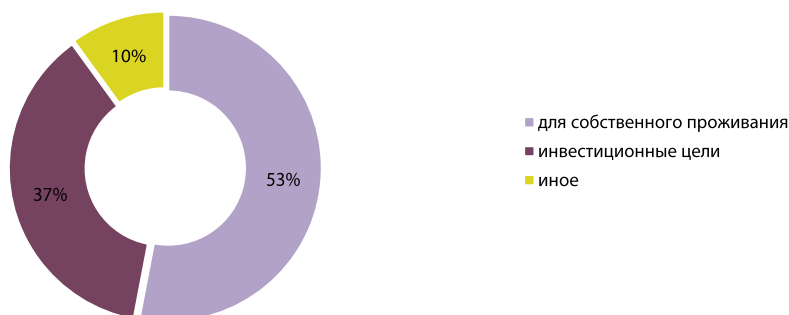
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»

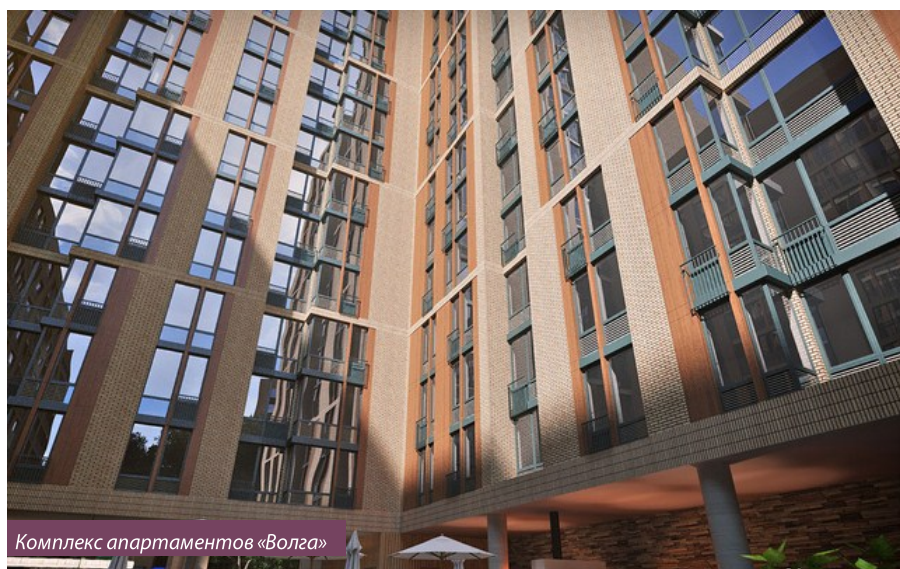


явок на лоты, приобретаемые с инвестиционной целью, по сравнению с предыдущим кварталом снизилась на 2 п. п. и составила 37%. Апартменты для иных целей востребованы в 10% случаев.

Наряду с нестабильной экономиче-

ской ситуацией рынок апартментов продолжают волновать законодательные инициативы властей. В сентябре правительство Москвы объявило о подготовке законопроекта, согласно которому планируется запретить строительство апартментов для постоянного проживания под видом гостиниц на земельных участках, предназначенных для возведения нежилых объектов.

По мнению специалистов компании «БЕСТ-Новострой», принятие данного законопроекта может привести к снижению доли предложения апартментов гостиничного типа, которые являются более ликвидным продуктом на рынке благодаря возможности получения временной регистрации по месту жительства, а также более высоким требованиям к проектированию помещений гостиничного типа. Однако в связи с их небольшой долей на рынке вряд ли данная инициатива приведет к значительному снижению объемов строительства апартментов в Москве.



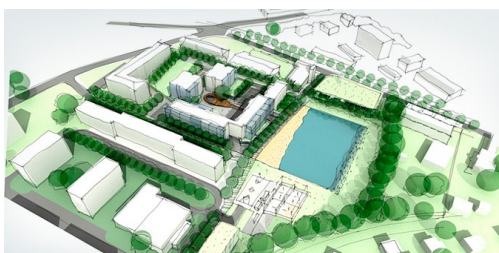
Комплекс апартментов «Волга»

УСЛУГИ КОМПАНИИ



Компания «БЕСТ-Новострой» предлагает Вашему вниманию ежеквартальные обзоры рынка жилой и коммерческой недвижимости. Ведение и регулярное обновление баз данных, выполняемое сотрудниками нашей компании, позволяет предоставлять Вам самую актуальную и достоверную информацию о рынке недвижимости всех сегментов:

- ◆ Анализ рынка недвижимости
- ◆ Мониторинг цен на рынке недвижимости
- ◆ Экспресс-оценка рынка
- ◆ Обзоры рынка недвижимости
- ◆ Абонентское сопровождение



Компания «БЕСТ-Новострой» является профессиональным участником рынка недвижимости московского региона и оказывает полный спектр услуг комплексного сопровождения проекта от разработки концепции до реализации площадей конечному покупателю:

- ◆ Анализ наилучшего использования земельного участка (best use)
- ◆ Разработка концепции проекта комплексного освоения территорий
- ◆ Разработки концепции жилого комплекса/апартаментов
- ◆ Разработка концепции бизнес-центра
- ◆ Разработка концепции торгового центра
- ◆ Разработка концепции многофункционального комплекса (МФК)
- ◆ Разработка концепции коттеджного поселка
- ◆ Экспресс-анализ проекта, участка



Компания «БЕСТ-Новострой» готова помочь Вам оценить рыночную стоимость объекта, провести аудит уже разработанного проекта, привлечь финансирование, а также дать рекомендации по повышению ликвидности:

- ◆ Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости
- ◆ Оценка экономической эффективности проекта
- ◆ Аудит проекта
- ◆ Ценообразование проекта
- ◆ Финансовое моделирование
- ◆ Привлечение финансирования

КОНТАКТЫ

**В СЛУЧАЕ ВАШЕЙ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ
МЫ ГОТОВЫ ОТВЕТИТЬ НА ЛЮБЫЕ ВОЗНИКШИЕ ВОПРОСЫ,
ПРЕДОСТАВИТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ
И ПРОВЕСТИ ВСТРЕЧУ В УДОБНОЕ ДЛЯ ВАС ВРЕМЯ!**

(495) 213-99-59

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU