



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

---

АПРЕЛЬ 2016 Г.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭЛИТНОГО КЛАССА

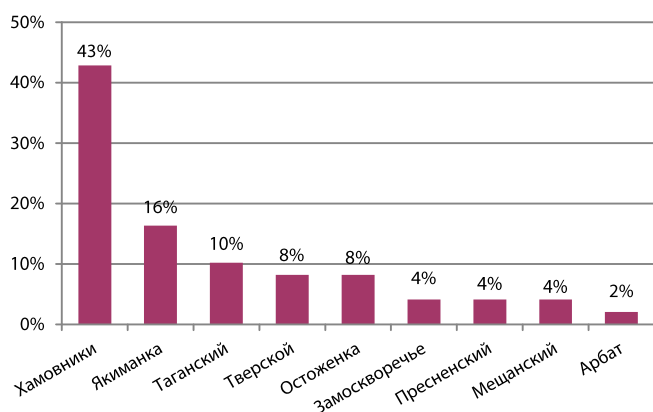
Предложение на первичном рынке жилья элитного класса в г. Москве по итогам апреля 2016 г. формируется за счет 31 жилого комплекса. Общий объем лотов в реализации к концу исследуемого периода составил 877 шт. площадью около 145,3 тыс. кв. м. Стоит отметить, что в апреле 2016 г. на рынок элитного жилья не вышло ни одного нового проекта. Проекты, в которых были завершены продажи, также не зафиксированы.

По итогам апреля 2016 г. структура предложения элитных корпусов по районам в сравнении с предыдущим месяцем не претерпела существенных изменений. Район Хамовники остается самым насыщенным в ЦАО г. Москвы по количеству элитных жилых комплексов, представленных на первичном рынке, с долей в 43% от общего объема предложения по корпусам. Основной объем предложения в районе Хамовники представлен объектом квартальной застройки ЖК «Садовые кварталы», в рамках которого реализуется 12 корпусов 1-й и 2-й очереди строительства. Далее по объему предложения с существенным отрывом следует район Якиманка, на долю которого приходится 16% от общего объема предложения по корпусам. Замыкает тройку лидеров Таганский район, где сконцентрировано 10% предложения по корпусам в рамках реализации 5 жилых комплексов элитного класса. Наименьшая доля предложения представлена в районе Арбат (2% от общего объема предложения), здесь в реализации на первичном рынке элитного жилья находится лишь один жилой комплекс.

Несмотря на нестабильную экономическую и политическую ситуацию в стране, до конца 2016 г. ожидается выход ряда новых интересных элитных проектов, как с квартирами так и с апартаментами, от известных застройщиков г. Москвы.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА КОРПУСОВ

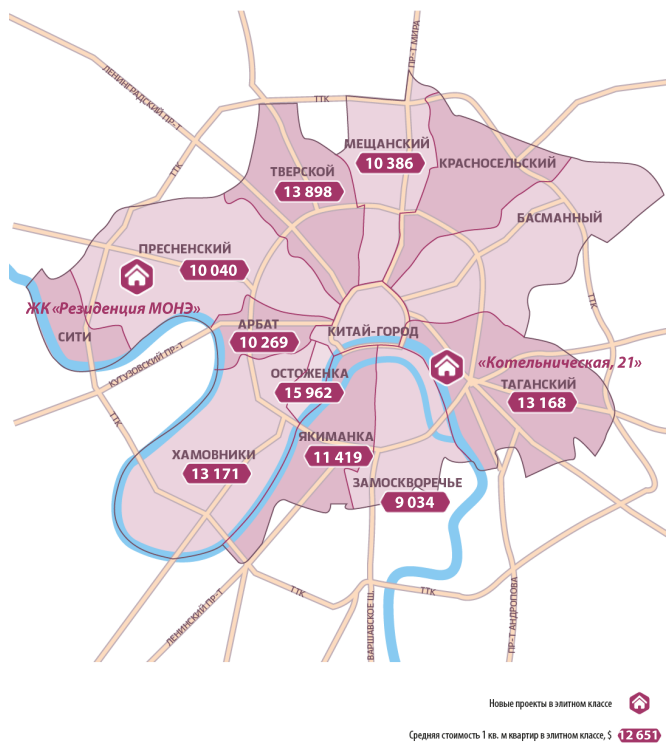
Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЖК Novel House

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭЛИТНОГО КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО РАЙОНАМ ЦАО Г. МОСКВЫ, АПРЕЛЬ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
ЖК «Котельническая, 21» (ранее объект реализовывался в рамках закрытых продаж)	Таганский, Котельническая наб., д.21	«СК-207»	март 2016 г.
ЖК «Резиденция МОНЭ» (ранее в рамках проекта реализовывались апартаменты)	Пресненский, 2-я Звенигородская ул., вл. 13	«АБ Девелопмент»	февраль 2016 г.

## ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭЛИТНОГО КЛАССА

По итогам апреля 2016 г. средний уровень цен в новостройках элитного класса практически не изменился относительно предыдущего месяца и составил \$12 651 за кв. м. Так, в большинстве жилых комплексов уровень цен оставался неизменным, тем не менее по отдельным проектам было отмечено изменение ценовой политики в сторону понижения, что главным образом связано с укреплением курса рубля в апреле 2016 г.

В структуре предложения первичного рынка элитного жилья в сравнении с мартом 2016 г. ощутимых изменений не произошло. В рейтинге районов по уровню ценообразования на элитные объекты первое место традиционно занимает район Остоженка: \$15 962 за кв. м, при этом наименьшая удельная цена квадратного метра элитных квартир по итогам апреля 2016 г. зафиксирована в районе Замоскворечье на уровне \$9 034 за кв. м.

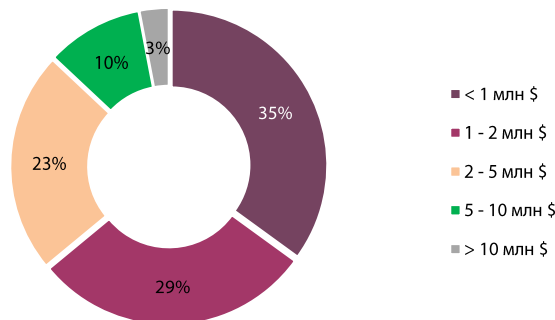
Стоит отметить, что в период кризиса и неустойчивой экономики, при наличии достаточных валютных сбережений, по-



НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
Knightsbridge Private Park,	до 14 700 000	до 30 500
«Кленовый дом», Остоженка	до 10 800 000	до 23 700
«Остоженка Парк Палас», Остоженка	до 10 003 000	до 31 000

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭЛИТНОГО КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ БЮДЖЕТА ПОКУПКИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



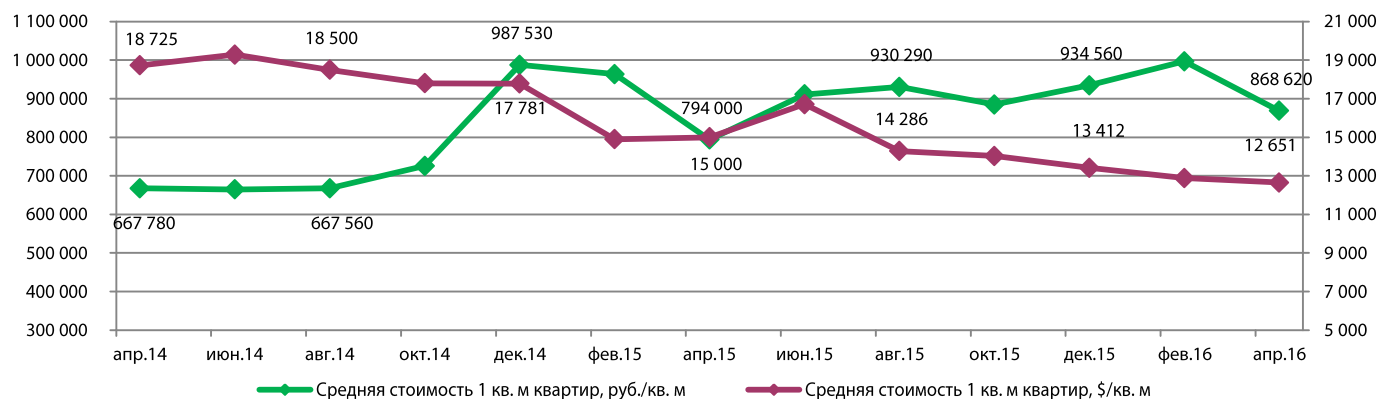
тенциальные покупатели продолжают интересоваться покупкой элитных квартир с целью инвестиций. В целом наиболее интересными для покупателей являются элитные объекты на высокой стадии строительной готовности, где стоимость квартиры зафиксирована в рублевом эквиваленте, чтобы избежать рисков связанных с резким колебанием валют, и, конечно, надежность застройщика.

Также в апреле 2016 г. для покупателей продолжили действовать гибкие условия приобретения квартир в элитных новостройках, например: разные варианты оплаты, включая беспроцентную рассрочку, а также с процентами на более длительный срок как альтернатива ипотеке, специальные предложения и стимулирующие акции. При этом, что касается прямых скидок, то они редко афишируются, но в процессе индивидуальных переговоров у покупателя есть возможность приобрести квартиру с существенным дисконтом.

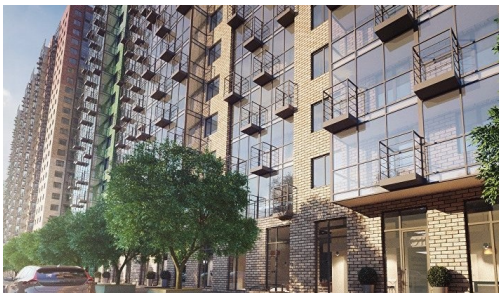
НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
«Резиденция МОНЭ», Пресненский	от 416 750	от 4 350
Wine House, Замоскворечье	от 594 000	от 5 980
«Садовые кварталы», Хамовники	от 600 200	от 6 360

### ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК ЭЛИТНОГО КЛАССА Г. МОСКВЫ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК «МИР МИТИНО»

**Адрес:** г. Москва, СЗАО, Митино, Муравская ул. (м. Пятницкое шоссе)

**Девелопер:** Capital Group и ГВСУ «Центр»

**Этажность:** 11 – 25 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 25 – 148,7 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** в рамках проекта общей жилой площадью 676 тыс. кв. м на участке 58,13 га предполагается возведение разноэтажных панельных домов, а также монолитных корпусов наряду с разнообразным набором инфраструктуры



### ЖК «ДОМАШНИЙ»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Марьино, улица Донецкая, вл. 30 (м. Марьино)

**Девелопер:** ПСН

**Этажность:** 6 – 32 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 29,4 – 102,4 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** Комплекс предполагает строительство жилых монолитных домов переменной этажности, объектов инфраструктуры, благоустройство набережной Москва-реки, прогулочные зоны. Современный проект разработан голландским архитектурным бюро MLA+.



### ЖК «БЕРЕЗОВАЯ АЛЛЕЯ»

**Адрес:** г. Москва, СВАО, Останкинский, пересечение улиц Березовая аллея и Сельскохозяйственная, (м. Ботанический сад)

**Девелопер:** Д-Инвест

**Этажность:** 18 этажей

**Площадь апартаментов / количество комнат:** 25 – 80 кв. м / студии, 1, 2, 3

**Описание проекта:** Квартал «Березовая Аллея» состоит из 5 монолитно-кирпичных корпусов, в рамках строительства которых запланировано 2 173 апартаментов. Проектом предусмотрены разнообразные варианты планировочных решений: от студий до апартаментов с панорамным остеклением.



### 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 «ФИЛИ ГРАД»

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

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 15 – 31 этажей

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

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

## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018»

**Адрес:** г. Москва, СЗАО, Волоколамское ш., вл. 67 (м. Тушинская, м. Спартак)

**Девелопер:** «ИФД КапиталЪ»

**Этажность:** 13 – 19 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 39,6 – 100,3 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** проект комплексного освоения территории площадью 160 га на берегу Москвы-реки, в рамках которого планируется возвести более 1 млн кв. м недвижимости: торгово-развлекательный центр, спортивный кластер и социальные объекты, в том числе 715 тыс. кв. м жилья.



### ЖК «ЯСНЫЙ»

**Адрес:** г. Москва, ЮАО, Каширское ш., вл. 65 (м. Домодедовская)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 15 – 19 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 26,6 – 85,6 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** современный многофункциональный жилой комплекс с оригинальной архитектурой от SPEECH. Проект состоит из 3-х корпусов общей площадью более 100 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя дошкольное учреждение и школу, магазины и офисные помещения.



### ЖК «МАЯК»

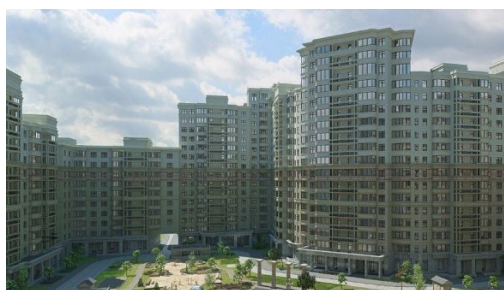
**Адрес:** г. Химки, ул. Кудрявцева, д. 10 (2 км от МКАД, 7 мин пешком до ж/д ст. «Химки»)

**Девелопер:** «Маяк»

**Этажность:** 17 – 29 этажей

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

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



### ЖК «ДОНСКОЙ ОЛИМП»

**Адрес:** г. Москва, ЮАО, Серпуховский вал ул., вл. 19 (м. Шаболовская, м. Ленинский проспект, м. Тульская)

**Девелопер:** «ЛСР. Недвижимость - Москва»

**Этажность:** 8 – 18 этажей

**Площадь квартир / количество комнат:** 47,7 – 273,9 кв. м / 1, 2, 3, 4, 5

**Описание проекта:** уникальный проект, расположенный в старинном районе столицы. В архитектуре комплекса соблюдены характерные для древнегреческой архитектуры простота и лаконичность. Развитая инфраструктура.



### МФК «ВОДНЫЙ»

**Адрес:** г. Москва, САО, Кронштадский бульвар ул. (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.

# ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ГЕОИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ ВNМАР



ВХОД →

## ВСЕ НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ  
**от 2200**

БЮДЖЕТ ПОКУПКИ  
от 1,5 МЛН РУБ.  
до 2,42 МЛРД РУБ.

ПЛОЩАДЬ ЛОТОВ  
от 30 КВ. М  
до 660 КВ. М

### МОЩНЫЙ ИНСТРУМЕНТ МОНИТОРИНГА И АНАЛИЗА



удобный подбор по карте



подробные параметры выбора



аналитические таблицы

### СИСТЕМА ВNМАР

**ВNМАР** разработана для участников рынка жилой недвижимости – она дает доступ к мощному профессиональному инструменту мониторинга и анализа, который позволяет:

- Получить доступ к оперативной и легитимной информации о новостройках
- Провести глубинный анализ всех параметров проектов
- Автоматизировать анализ географических или факторных сегментов рынка
- Реализовать индивидуальный подход к проведению анализа и мониторинга

**ВNМАР** – это Ваш личный аналитик, который предоставляет самую свежую и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и помогает принять правильное решение.



ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ  
НАСТРОЙКИ  
ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

**ВNМАР** предоставляет возможность для каждого клиента системы построить анализ и мониторинг рынка по собственным шаблонам. Если Ваши требования выходят за рамки возможностей, заложенных в системе по умолчанию, Вы сможете реализовать собственный уникальный метод и сохранить его в своем профиле.



АВТОМАТИЗИ-  
РОВАННЫЙ  
АНАЛИЗ РЫНКА

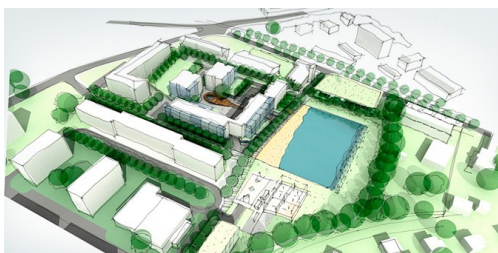
В интеллектуальной среде **ВNМАР** впервые среди геоинформационных систем реализована возможность автоматизировать анализ различных сегментов рынка недвижимости, что позволит создать полностью независимый взгляд на ситуацию и повысить эффективность принятия решений.

## 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**