



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ



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!

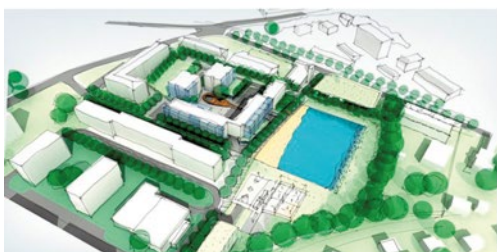
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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 НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам III квартала 2015 г. на первичном рынке Новой Москвы в продаже находилось 39 проектов в общей сложности на 269 корпусов. Основной объем экспозиции сосредоточен в Новомосковском АО: 62% от общего объема предложения квартир.

В течение III квартала 2015 г. рынок новостроек Новой Москвы пополнился 2 новыми проектами: ЖК «Внуково-2016» и ЖК «Белая Звезда». Таким образом, активное развитие рынка первичного жилья на присоединенных территориях продолжается в первую очередь за счет выхода на рынок новых корпусов в уже реализуемых проектах, таких как ЖК «Андерсен», ЖК «Первый Московский», ЖК «Бунинские луга» и т. п.

Вышедшие на рынок новые проекты развиваются в соответствии с современной комфортной для жизни концепцией, предполагающей создание дворовой инфраструктуры, просторных и безопасных подъездов, развитой среды проживания.

К важным направлениям развития Новой Москвы стоит отнести увеличение доли проектов/корпусов, в рамках которых к реализации представлены квартиры с отделкой «под ключ».

Данная тенденция объясняется увеличением покупательского спроса на квартиры с готовым ремонтом. К таким проектам можно отнести новый проект компании «Самолет Девелопмент» – ЖК «Внуково-2016».

По итогам III квартала 2015 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке Новой Москвы в бизнес-классе зафиксирована на уровне 137 469 руб. (+3,2% ко II кварталу 2015 г.), в комфорт-классе – 93 350 руб. (-1,6% ко II кварталу 2015 г.) и в экономклассе – 114 085 руб. (-0,6% ко II кварталу 2015 г.). Появление на экспозиции предложения квартир эконом- и комфорт-класса в корпусах на начальных этапах строительной готовности повлияло на уровень средневзвешенной

цены в локации в сторону ее незначительного снижения. **До конца 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют стабилизацию спроса на новостройки Новой Москвы на фоне небольшого снижения цен в сегменте эконом- и комфорт-класса.** Во многом этому способствует использование застройщиками маркетинговых инструментов для стимуляции спроса, а именно – проведение акций и скидок на постоянной основе. Размер скидки при этом может достигать 10-15%.

Также прогнозируется снижение спроса на вторичное жилье за счет высоких ипотечных ставок – часть потенциальных покупателей переориентируется на новостройки на финальных стадиях строительства.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам III квартала 2015 г. на рынке недвижимости Новой Москвы в продаже находилось 39 проектов в общей сложности на 269 корпусов.

В течение III квартала 2015 г. на рынок новостроек Новой Москвы вышло 2 новых проекта: ЖК «Внуково-2016»* и ЖК «Белая Звезда». ЖК «Внуково-2016» от компании «Самолет Девелопмент» расположен в Новомосков-

ском АО, в локации поселения Внуковское. Комплекс будет состоять из 9 кирпично-монолитных домов и объектов социальной инфраструктуры. Одной из отличительных особенностей данного жилого комплекса является то, что все квартиры сдаются покупателям с полной чистовой отделкой.

ЖК «Белая Звезда» – это 17-этажный кирпично-монолитный дом от компа-

нии «Горизонт Девелопмент». Жилой комплекс расположен в г. Щербинка. Здание состоит из трех секций, первый этаж планируется нежилым.

Стоит отметить, что в III квартале 2015 г. объем предложения на рынке новостроек Новой Москвы вырос за счет выхода 13 корпусов в уже реализуемых проектах.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ КОРПУСОВ, ШТ.
«Внуково-2016»	Комфорт	«Самолет Девелопмент»	3
«Борисоглебское-2»	Комфорт	«Апрелевка-С2»	3
«Андерсен»	Комфорт	«ДЕСНА-ЛЭНД»	3
«Белая Звезда»	Комфорт	«Горизонт Девелопмент»	1
«Бунинские луга»	Комфорт	«ПИК»	1
«Первый Московский»	Эконом	«Группа Абсолют»	1
«Переделкино Ближнее»	Эконом	«Группа Абсолют»	1

* – Официальное открытие продаж состоялось 26 июня 2015 г., в связи с чем данный проект включен в состав отчета за III квартал 2015 г.

По итогам III квартала 2015 г. основной объем квартир в продаже сконцентрирован в Новомосковском АО: 62% от общего объема предложения.

Основной объем предложения новостроек на первичном рынке жилой недвижимости Новой Москвы составляют корпуса возводимые по монолитной технологии: 77% от общего объема предложения. Доля корпусов типовых серий панельного домостроения составляет 21% от общего объема предложения. Наименьшее количество составляют корпуса, строительство которых ведется из кирпича: 3% от общего объема предложения.

На Троицкий АО Новой Москвы приходится 38% от общего объема предложения. При этом проекты, расположенные в его границах, – это преимущественно малоэтажные жилые комплексы вблизи рекреационных зон, со всей необходимой социальной инфраструктурой.

По итогам III квартала 2015 г. в Новой Москве в распределении объема предложения по классам преобладают новостройки комфорт-класса: их



доля составляет 77% от общего объема предложения по количеству корпусов и 72% от общего объема предложения по количеству квартир.

На втором месте – экономкласс, который от общего объема предложения занимает 19% по количеству корпусов и 21% по количеству квартир. Наименьшую долю в общем объеме предложения Новой Москвы составляют новостройки бизнес-класса: 4%

по количеству корпусов и 7% по количеству квартир. Стоит отметить, что до конца 2015 г. ожидается выход на рынок 1 нового проекта бизнес-класса на территории НАО Новой Москвы.

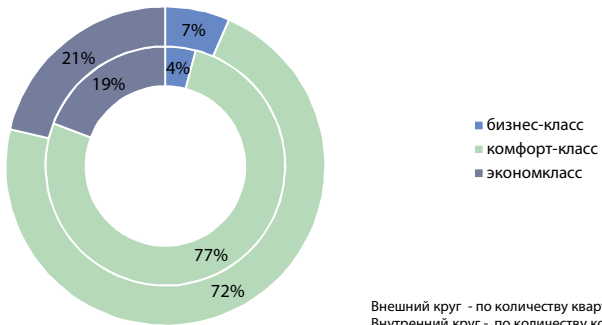
Первое место в зависимости от строительной готовности в Новой Москве занимают новостройки на стадии монтажных и отделочных работ – 68% от общего объема предложения корпусов и 67% по количеству квартир, уменьшение доли которых относительно II квартала 2015 г. составило 5 п. п.

Далее по объему предложения квартир следуют новостройки на стадии благоустройства территории и подведения коммуникаций – 14% по количеству квартир и 10% от общего объема предложения корпусов.

В целом, несмотря на увеличение доли новостроек, введенных в эксплуатацию, низкая доля квартир, находящихся в продаже, в этих корпусах связана с тем, что зачастую завершение продаж предшествует окончанию строительства.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Третье место занимают построенные/введенные в эксплуатацию новостройки, доля которых в общем объеме предложения составляет 15% по количеству корпусов и 9% по количеству квартир. Доля новостроек, находящихся на начальных этапах строительства, составляет 6% от общего объема предложения корпусов и 9% по количеству квартир.

Наименьшее количество составляют корпуса, строительство которых пока не началось и вышедшие на продажу в III квартале 2015 г.: 1% от общего объема предложения.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

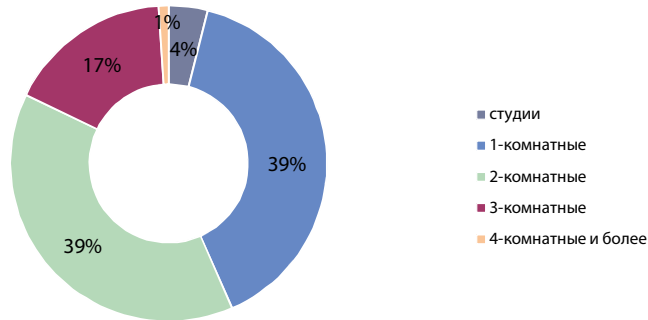


Внешний круг - по количеству квартир в реализации, %
Внутренний круг - по количеству корпусов в реализации, %

По итогам III квартала 2015 г. в распределении предложения квартир по количеству комнат лидируют 1-комнатные и 2-комнатные квартиры (по 39% от общего объема предложения соответственно). На квартиры-студии приходится 4% от общего объема предложения. Тенденция роста доли студий и малоформатных квартир в жилых корпусах/проектах, выходящих на рынок новостроек Новой Москвы, продолжает сохраняться. Так, именно в них предусмотрен баланс квартир, позволяющий снизить бюджет покупки за счет уменьшения размера продаваемой площади. Доля 4-комнатных квартир составляет лишь 1% от общего объема предложения за счет того, что квартиры большей площади предлагаются лишь в 4 проектах на рынке новостроек Новой Москвы. Данное обстоятельство связано с

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР
В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



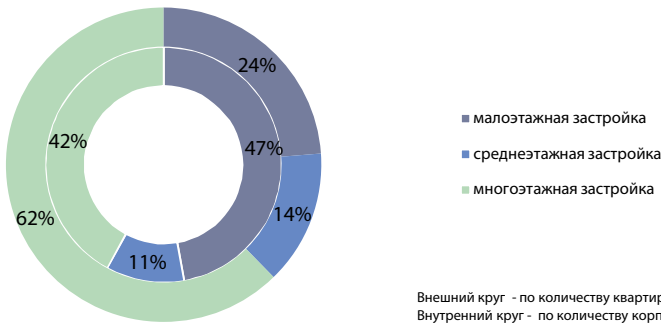
тем, что застройщики не считают целесообразным реализацию многокомнатных квартир со значительным бюджетом покупки, которые не пользуются высоким спросом у покупателей. В связи с этим консультанты компании

«БЕСТ-Новострой» прогнозируют вымывание данного типа квартир с рынка недвижимости Новой Москвы.

По итогам III квартала 2015 г. в структуре рынка Новой Москвы наибольшее количество квартир реализуется в многоэтажных жилых домах (от 9 этажей): 62% от общего объема предложения. На долю многоэтажных корпусов приходится 42% от общего строительного объема. Второе место занимают квартиры, реализуемые в малоэтажных домах (до 4 этажей), доля которых составляет 24% от общего объема предложения. В доле корпусов данный показатель составляет 47% от общего строительного объема. Менее всего в Новой Москве представлена среднеэтажная застройка (5-8 этажей): всего 11% по количеству корпусов и 14% по количеству выставленных на продажу квартир.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам III квартала 2015 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке Новой Москвы в бизнес классе зафиксирована на уровне 137 469 руб. (+3,2% ко II кварталу 2015 г.), в комфорт-классе – 93 350 руб. (-1,6% ко II кварталу 2015 г.) и в экономклассе – 114 085 руб. (-0,6% ко II кварталу 2015 г.).

Квартиры в домах экономкласса дороже альтернативного предложения в классе комфорт по нескольким причинам: во-первых это, как правило, проекты панельного домостроения, сосредоточенные в границах НАО Новой Москвы, вблизи них планируется открытие станций метро в течение ближайших 2 лет, рассматриваемые проекты находятся на высокой стадии строительной готовности. С другой стороны, комфорт-класс представлен преимущественно мало-



этажными жилыми комплексами, технология и себестоимость которых ниже, чем в среднеэтажном и многоэтажном строительстве, что дает застройщикам возможность предлагать более привлекательную стоимость квадратного метра жилья.

В III квартале 2015 г. зафиксирован рост средней цены квадратного метра по сравнению со II кварталом 2015 г. в сегменте бизнес-класса на 3,2%, который связан с выходом на рынок новых корпусов в уже реализуемых проектах на высокой стадии готовности.

По итогам III квартала 2015 г. в округах Новой Москвы установился следующий уровень средних цен квадратного метра: в Новомосковском АО данный показатель находился на уровне 113 023 руб. за кв. м (прирост ко II кварталу 2015 г. составил 0,1%); в Троицком АО средняя цена квадратного метра достигла 66 018 руб. за кв. м (прирост ко II кварталу составил 2,4%). Достаточно стабильная ценовая конъюнктура объясняется несколькими факторами: во-первых, редким появлением новых проектов на рынке Новой Москвы. Во-вторых, достаточно высокий уровень конкуренции уже существующих проектов сдерживает девелоперов, не позволяя существенно поднимать уровень цен.

В рейтинге предложения самых недорогих квартир первое место занимает ЖК «Борисоглебское», где можно приобрести квартиру от 1,8 млн руб. По итогам III квартала 2015 г. минимальная цена квадратного метра в этом проекте установилась на уровне 50 000 руб.

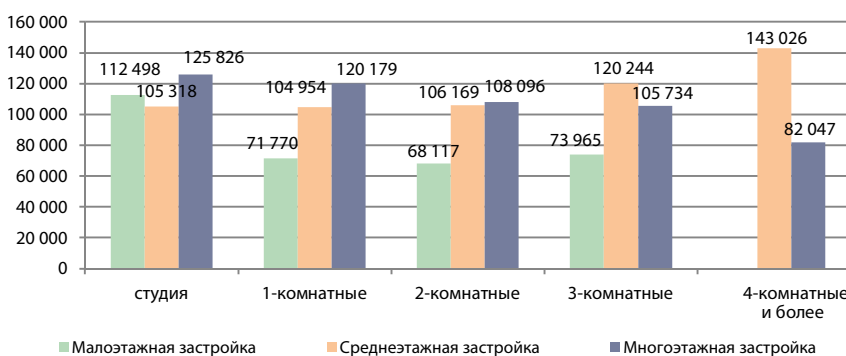
Самым дорогим объектом на присоединенных территориях по-прежнему остается ЖК «Дубровка», где максимальный бюджет покупки достигает 37,1 млн руб.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Борисоглебское»	Комфорт	от 50 000	от 1 831 200
«Белая Звезда»	Комфорт	от 66 000	от 2 233 440
«Кутузовские березы»	Комфорт	от 50 000	от 2 268 000
Железнодорожная ул., д. 39, корп. 1	Эконом	от 79 500	от 2 352 000

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Дубровка»	Бизнес	до 174 600	до 37 169 015
«Татьянин парк»	Комфорт	до 150 000	до 17 070 000
«Солнечный»	Комфорт	до 131 544	до 16 099 798
Vnukovo Sport Village	Бизнес	до 150 940	до 16 000 000

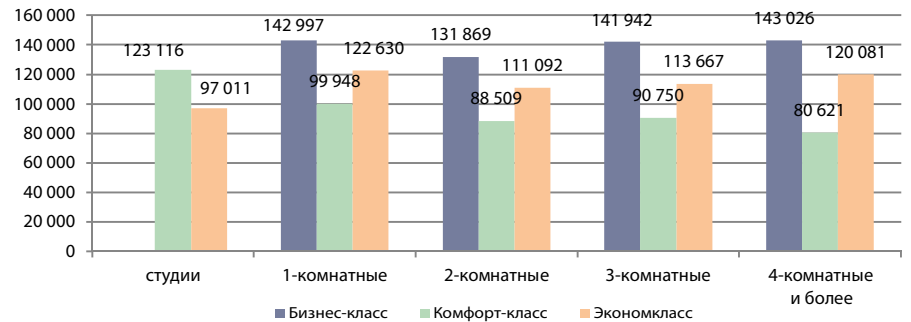
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР В РАЗРЕЗЕ ЭТАЖНОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



В распределении средней стоимости квартир по классам в зависимости от количества комнат по итогам III квартала 2015 г. самая высокая средняя цена квадратного метра зафиксирована в бизнес-классе для квартир с любым количеством комнат в диапазоне от 131 869 до 143 026 руб. Это обусловлено тем, что объектов данного класса на рынке Новой Москвы немного и все они либо уже введены в эксплуатацию, либо находятся на стадии отделочных работ.

Второе место в рейтинге стоимости квадратного метра занимает эконо-

номкласс, где данный показатель превышает аналогичный показатель комфорт-класса для всех типов квартир и колеблется от 97 011 до 122 630 руб. Данная ситуация объясняется тем, что экономкласс представлен многоэтажными жилыми домами, преимущественно находящимися на высокой стадии строительной готовности и расположенными вблизи развивающегося метрополитена в границах НАО.

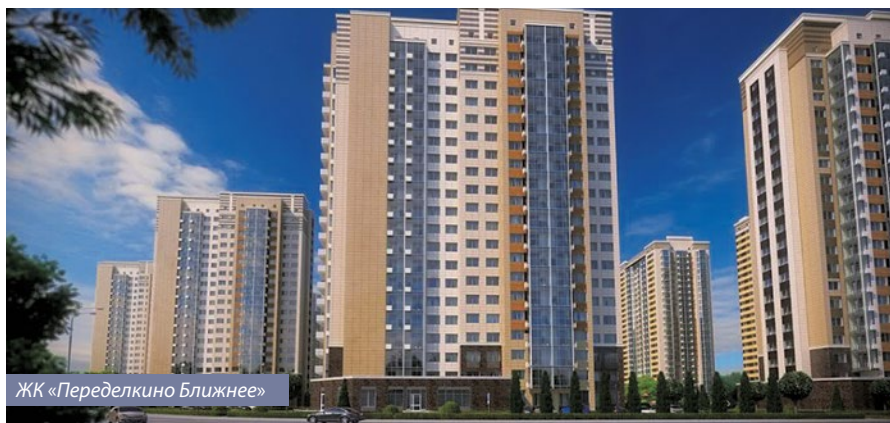
Самым недорогим по стоимости квадратного метра является жилье комфорт-класса, стоимость которого варьируется в диапазоне от 80 621 до 123 116 руб., что свойственно квартирам с любым количеством комнат. Основная причина связана с тем, что проекты комфорт-класса активно развиваются на всей территории Новой Москвы, а также с появлением на рынке новых проектов, находящихся на начальных этапах строительства. Стоит отметить, что в составе проектов комфорт-класса реализуется 61% малоэтажных жилых комплексов от общего объема предложения в данном классе, стоимость квадратного метра которых является самой низкой по сравнению со среднеэтажной и многоэтажной застройкой (для всех квартир, кроме студий) и варьируется в диапазоне от 68 117 до 73 965 руб. Данное обстоятельство связано со значительной удаленностью рассматриваемых проектов от МКАД. Таким образом, развитие территорий Новой Москвы продолжается: многоэтажные проекты в большей степени развиваются в локациях, близких к границам МКАД, включая в себя панельное и монолитное строительство; малоэтажные проекты в большей степени развиваются в более удаленных от МКАД локациях, являясь зачастую доступной альтернативой покупке загородного дома.

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

В течение III квартала 2015 г. на рынке первичной жилой недвижимости снижение активности покупательского спроса на фоне нестабильной экономической ситуации продолжилось. На фоне падения спроса застройщики все чаще используют различные маркетинговые инструменты для его поддержания, а именно проводят различные акции и предоставляют скидки. На текущий момент времени размер скидки может достигать 10-15%. Например, в ЖК «Дубровка» при покупке квартиры покупателю предоставляется скидка в размере 15%, а в ЖК «Легенда №18» в рамках акции оформление права собственности идет в подарок.

По итогам III квартала 2015 г. большинство покупателей рассматривают приобретение недвижимости в Новой Москве для собственного проживания или улучшения жилищных условий: 74% от общего числа заявок. Также было отмечено снижение доли инвестиционных сделок на 4 п. п., которое вызвано сокращением платежеспособности населения.

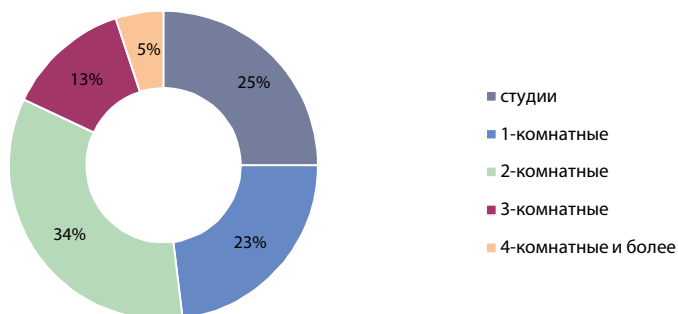
В распределении спроса в зависимости от количества комнат наибольшую долю составляют студии и 1-комнатные квартиры: 25% и 23% от общего числа заявок соответственно. Спрос демонстрирует стабильную динамику на проекты с собственной инфраструктурой и те, которые уже имеют достаточно развитую инфраструктуру в зоне локации. Важным фактором является наличие развитой дорожной сети, особым спросом пользуются проекты, где в дальнейшем предполагается открытие новых станций метро.



ЖК «Перedelкино Ближнее»

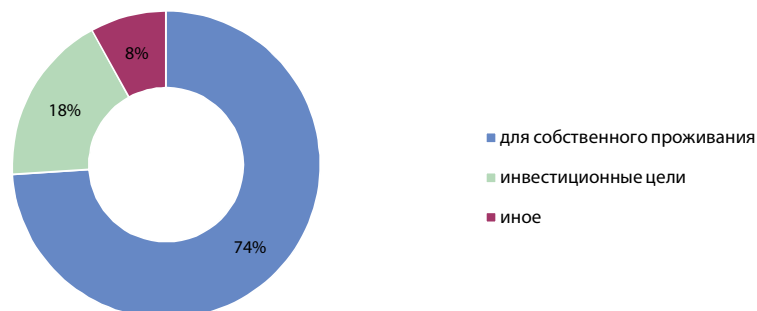
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» до конца 2015 г. прогнозируют увеличение активности со стороны потенциальных покупателей и рост спроса к концу года за счет проведения новогодних акций и предоставления скидок при покупке квартиры.

Дальнейшее развитие территорий Новой Москвы будет связано с вводом в эксплуатацию новых станций метро и улучшением транспортного сообще-

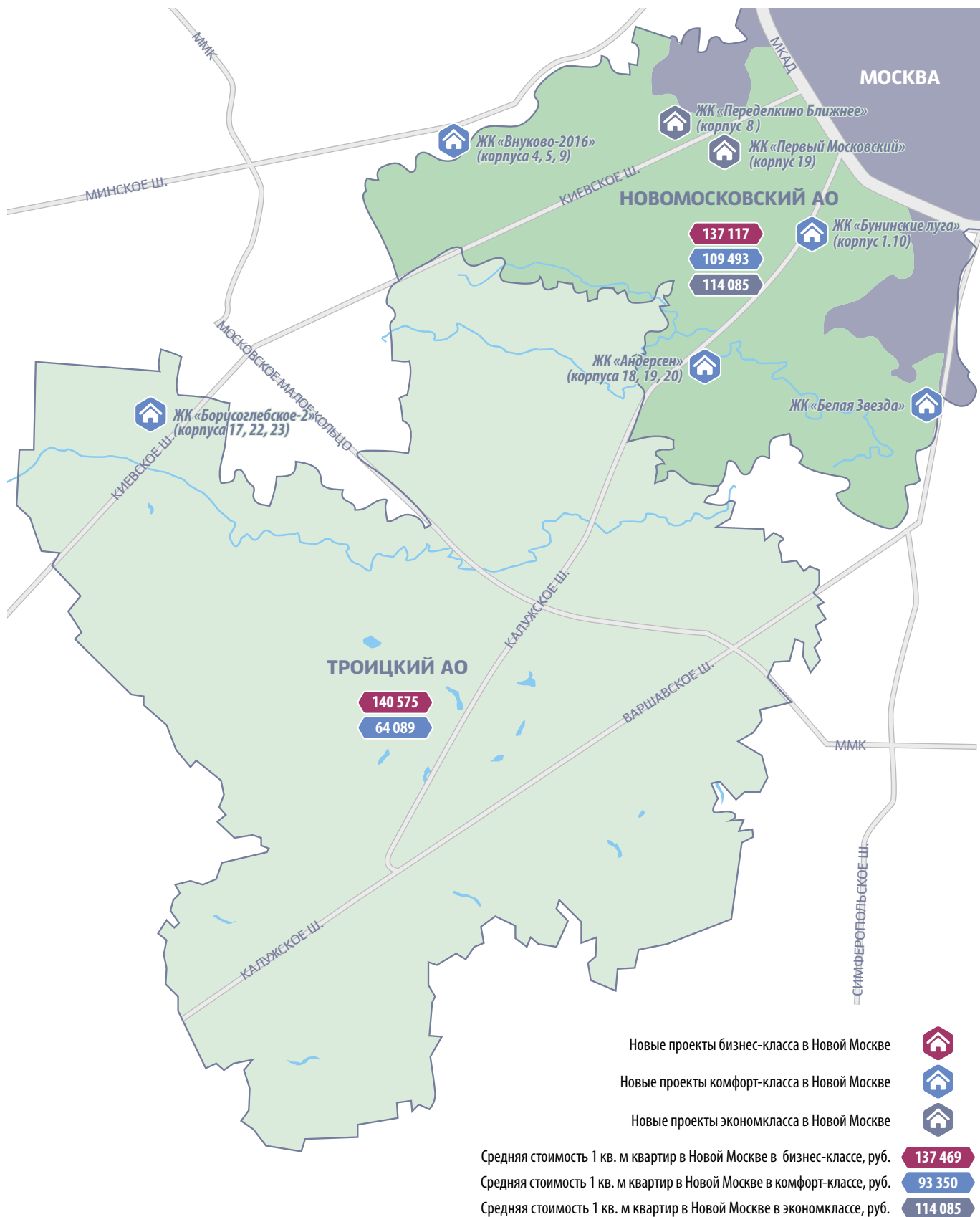
ния со столицей за счет завершения реконструкции существующих трасс и строительства новых транспортных развязок.

До конца 2015 г. на рынке первичного жилья Новой Москвы ожидается сохранение разнонаправленной динамики цен. Так, в реализуемых проектах возможен рост цен, преимущественно обусловленный ростом строительной готовности объектов. Что касается новых проектов, выходящих на рынок Новой Москвы в текущем году, то в них компании-застройщики придерживаются тенденции уменьшения средней площади квартиры и увеличения доли предложения студий с небольшими бюджетами покупки. Увеличение доли студий в проекте расширяет потребительскую аудиторию.

В результате снижения ключевой ставки ЦБ, за которым последовало снижение ипотечных ставок, стоит ожидать активизации покупательского спроса на новостройки эконом- и комфорт-класса Новой Москвы.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ/КОРПУСА, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В НОВОЙ МОСКВЕ,
И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ В III КВАРТАЛЕ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ИНФРАСТРУКТУРА НОВОЙ МОСКВЫ

Активное развитие рынка жилой недвижимости Новой Москвы стимулирует качественное улучшение инфраструктуры на прилегающих территориях в целом. Данная тенденция прямым образом способствует старту работ в сфере дорожно-транспортной инфраструктуры, формированию новых планов по развитию социальной составляющей, а также началу строительства бизнес-парков, многофункциональных комплексов и торговых центров.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В 2015 г. на территории Новой Москвы продолжается практическая реализация масштабного проекта по созданию транспортного каркаса. За три года на новых территориях построено три дороги: Саларьево – Мамыри (от Киевского до Калужского шоссе), около 5 км; Рассказовка – Московский (от Боровского до Киевского шоссе), около 3 км; 2015 г. – Коммунарка – Южное Бутово, около 5 км.

В III квартале 2015 г. был объявлен конкурс на выполнение работ по строительству первого участка автодороги Солнцево - Бутово - Видное на территории Новой Москвы.

Планируется построить и реконструировать 4,17 км магистрали в направлении Калужского шоссе и 3,78 км в



Транспортная развязка на Боровском шоссе

направлении Киевского шоссе. Кроме этого, на 9-м километре Боровского шоссе планируется строительство новой эстакады, которая должна облегчить ситуацию с пробками на выезде из нового микрорайона «Солнцево-Парк» (ТиНАО).

С 2012 г. и до середины 2015 г. на территории Новой Москвы было построено 13 детских садов, 4 школы и 6 поликлиник, 1 медицинский корпус в поселении Воскресенское и 1 физкультурно-оздоровительный комплекс в городе Московском.

КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Помимо развития транспортной инфраструктуры продолжается активное формирование коммерческой инфраструктуры.

С начала 2015 г. было введено 285,4 тыс. кв. м нежилой недвижимости. При этом к концу года в Новой Москве планируется сдать около 550 тыс. кв. м недвижимости.

На сегодняшний день на присоединенных территориях завершается строительство нескольких объектов коммерческой недвижимости. Так, в по-

селке Газопровод строится деловой центр (23 тыс. кв. м), в деревне Мамыри – офисный комплекс со складскими помещениями (7,5 тыс. кв. м), в деревне Горчаково – общественно-торговый центр и паркинг на 300 машиномест (12,8 тыс. кв. м), в деревне Губцево сооружают здание административно-бытового корпуса для завода по производству пластикового профиля (3,7 тыс. кв. м). К концу 2015 г. в Новой Москве планируется создать 30 тыс. новых рабочих мест.

Международная инвестиционная группа ЗАО «МИГ» в настоящее время рассматривает приобретение нескольких земельных участков общей площадью порядка 250 га вблизи узловой сортировочной железнодорожной станции «Бекасово» и федеральной автодороги «Украина» (Киевское шоссе) в 52 км от МКАД.

Проектом предусмотрено создание международного бизнес-центра IТЕС (International Technology Trading and Exhibition Center), который позволит проводить выставки образцов товаров, создать гостиничную и жилую инфраструктуру, создать возможность для транспортно-логистического и юридического обслуживания.

Параметры инвестиционного проекта предусматривают капитальное строительство объектов недвижимости общей площадью около 3 млн кв. м с организацией 50 тыс. новых рабочих мест.

Реализация всего проекта с учетом поэтапного ввода в эксплуатацию объектов займет до 7 лет. Инвестиции в реализацию проекта составят около 100 млн руб.



Бизнес-квартал в д. Мамыри

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