



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

## НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

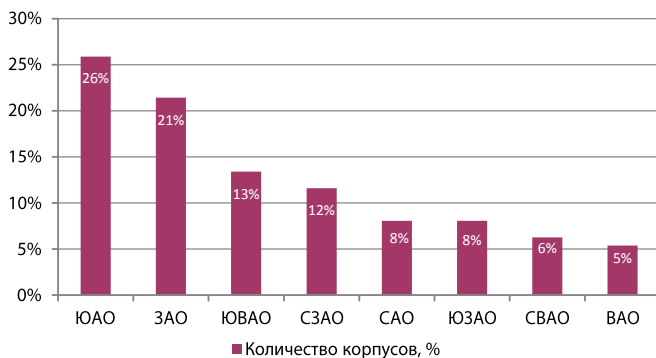
В течение ноября 2015 г. рынок новостроек массового сегмента пополнился 1 новым объектом комфорт-класса ЖК «Золотая Звезда» от компании «Эталон-Инвест». Жилой комплекс расположен в ВАО на ул. Проспект Буденного, вл. 51. Общая площадь проекта составит более 85 тыс. кв. м. Комплекс будет включать 8 жилых корпусов и объекты социально-бытовой инфраструктуры: детский сад, начальную школу и наземный паркинг. Ввод жилого комплекса в эксплуатацию запланирован на 4 квартал 2017 г. Таким образом, по итогам ноября 2015 г. на рынке новостроек комфорт- и экономкласса на реализации находилось 107 корпусов в рамках 38 проектов.

Традиционно в преддверии новогодних праздников застройщики стимулируют спрос через различные маркетинговые инструменты: акции, скидки, беспроцентные рассрочки. На текущий момент времени размер скидки может достигать 10-15% на определенный пул квартир. Например, ГК «ПИК» в ряде своих проектов при покупке квартиры предоставляет покупателю скидку в размере 10%. Предложение действует при 100% оплате, ипотеке и при приобретении квартиры в рассрочку в следующих проектах: ЖК «Варшавское шоссе 141», ЖК «Мещерский лес», ЖК «Маршала Захарова 7». Также в ЖК «Ясный» от компании MR Group предоставляется беспроцентная рассрочка до середины 2017 г. при условии первоначального взноса 70%. Компания «Крост» предоставляет клиентам скидку в размере 15% от величины первоначального взноса при покупке квартиры в рассрочку.

В распределении объема предложения по количеству корпусов лидирует ЮАО: 26% от общего количества корпусов в продаже. Также стоит отметить увеличение объема предложения в ЗАО, за счет перевода части апартаментов в квартиры в ЖК «Фили Град-2». Наименьшее количество корпусов расположено в ВАО: 5% от общего количества корпусов.

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

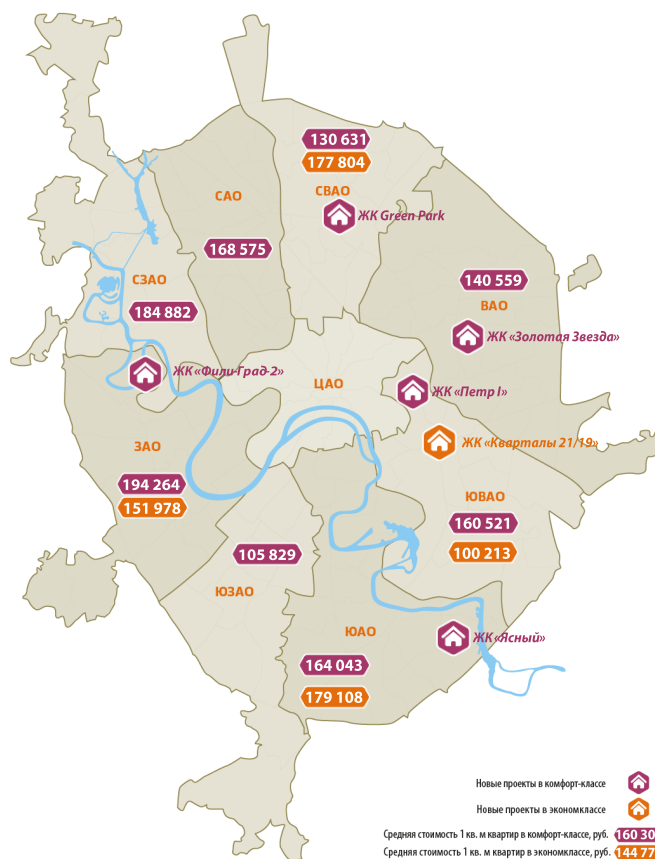
Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЖК «Золотая Звезда»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА ОСЕНЬЮ 2015 Г. И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ, НОЯБРЬ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Золотая Звезда»	Комфорт	«Эталон-Инвест»	ноябрь 2015 г.
«Фили Град-2»	Комфорт	MR Group	октябрь 2015 г.
«Ясный»	Комфорт	MR Group	октябрь 2015 г.
Green Park	Комфорт	ПИК	октябрь 2015 г.
«Кварталы 21/19»	Эконом	ДСК-1	октябрь 2015 г.
«Петр I»	Комфорт	«Мортон»	сентябрь 2015 г.

## ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам ноября 2015 г. средняя цена квадратного метра в массовом сегменте достигла 158 748 руб. Показатель для квартир комфорт-класса составил 160 303 руб., а для квартир экономкласса – 144 771 руб. Рост средних цен объектов комфорт-класса объясняется выходом на рынок большого количества проектов в данном сегменте, расположенных в локациях с хорошей транспортной доступностью и высоким уровнем комфорта проживания. Также на рынке новостроек массового сегмента сохраняется тенденция перевода апартаментов в квартиры в проектах на высокой стадии строительной готовности.

Максимальный показатель средней стоимости квадратного метра жилья комфорт-класса (194 264 руб.) был зафиксиро-

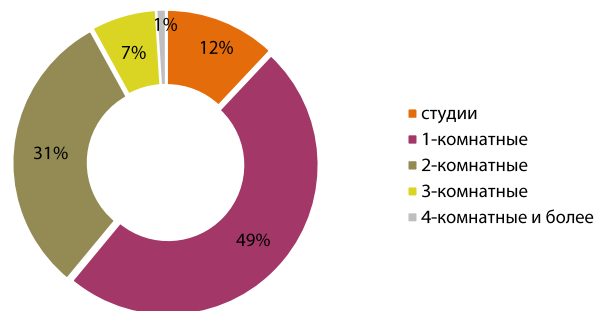
НАЗВАНИЕ ЖК (КОМФОРТ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Мещерский лес», СВАО	3 080 000
мкр. «Северный», СВАО	3 442 424
«Петр I», ЮВАО	3 633 410
«Эталон-Сити», ЮЗАО	3 848 046

НАЗВАНИЕ ЖК (ЭКОНОМКЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Некрасовка», ЮВАО	4 365 970
«Кварталы 21/19», ЗАО	5 005 000
«Мичурино-Запад», ЮАО	6 130 020
«Чертаново-Северное», ЮАО	7 668 000



### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



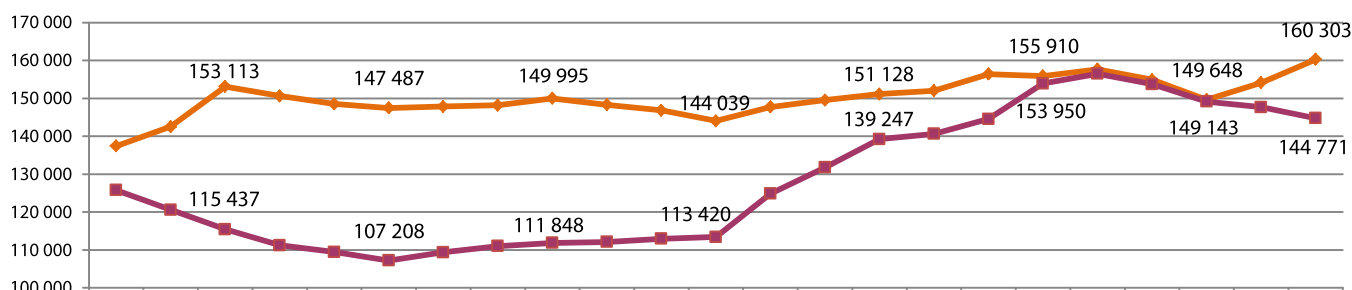
ван в ЗАО. ЮАО продолжает лидировать по средней стоимости квадратного метра жилья экономкласса (179 108 руб.). Квартиры комфорт-класса с минимальным бюджетом по итогам ноября 2015 г. реализуются в таких жилых комплексах, как ЖК «Мещерский лес» (от 3,1 млн руб.), мкр. «Северный» (от 3,4 млн руб.), ЖК «Петр I» (от 3,6 млн руб.), ЖК «Эталон-Сити» (от 3,8 млн руб.). Квартиры экономкласса с минимальными бюджетами реализуются в следующих проектах: ЖК «Некрасовка» (от 4,4 млн руб.), ЖК «Кварталы 21/19» (от 5 млн руб.), ЖК «Мичурино-Запад» (от 6,1 млн руб.), ЖК «Чертаново-Северное» (от 7,7 млн руб.).

Необходимо отметить, что за счет появления на рынке новостроек массового сегмента новых объектов, в рамках которых реализуются студии, спрос на данный тип квартир плавно растет. Во многом этому способствует разнообразие планировочных решений и наличие отделки. Также рост числа проектов с квартирами-студиями произошел за счет перевода части апартаментов в квартиры.

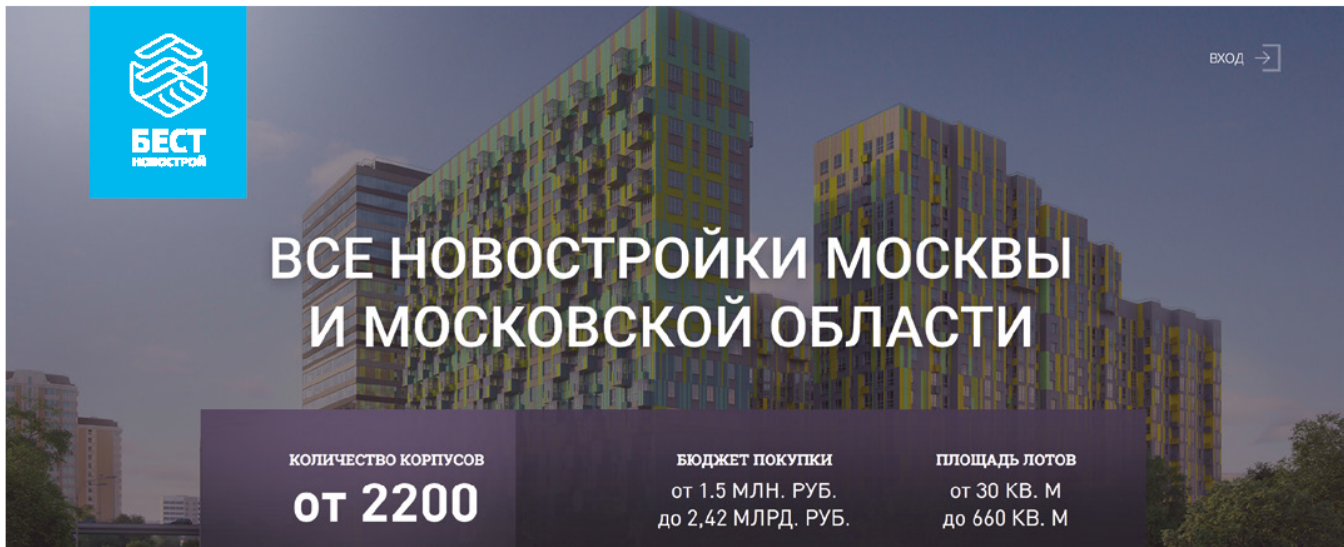
До конца 2015 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют рост спроса на квартиры в массовом сегменте жилья, за счет проведения различных новогодних акций и предоставления скидок.

### ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА Г. МОСКВЫ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



## ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ГЕОИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ VNMAP



**БЕСТ**  
НОВОСТРОЙ

ВХОД →

# ВСЕ НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ <b>от 2200</b>	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 VNMAP

**VNMAP** 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 глубокий анализ всех параметров проектов
- Автоматизировать анализ географических или факторных сегментов рынка
- Реализовать индивидуальный подход к проведению анализа и мониторинга

**VNMAP** – 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

**VNMAP** – 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 своём профиле.



### АВТОМАТИЗИРОВАННЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА

В интеллектуальной среде **VNMAP** 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.

## 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, 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.



### 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 «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.



### 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.

## 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

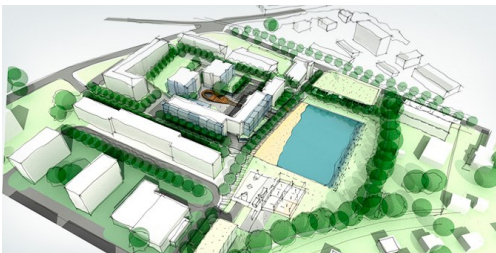
**Описание проекта:** все дома построены и готовы к заселению, квартиры с отделкой и сантехникой. В рамках микрорайона планируется строительство объектов социального, культурного, транспортного и спортивного назначения, качественное благоустройство территории.

## 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) 241-66-88**

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

**WWW.BEST-NOVOSTROY.RU**