



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По состоянию на конец августа 2016 г. предложение на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса было представлено 151 корпусом в рамках реализации 82 проектов. Объем предложения с начала года увеличился по количеству корпусов на 14%, а по количеству экспонируемых на рынке квартир – на 11%. Объем выставленных на продажу квартир к концу августа 2016 г. составил 10 676 лотов.

В конце лета на рынок поступили предложения в новом проекте бизнес-класса от компании Smindex. Жилой комплекс Jazz, разработанный в архитектурной мастерской SPEECH, будет построен в районе Марьино. Также новые предложения появились в реализуемом ЖК «Символ», на продажу выставлены квартиры в новом корпусе проекта.

Кроме того, месяцем ранее рынок пополнился двумя новыми проектами бизнес-класса – компания «Галс-Девелопмент» открыла продажи в ЖК «Достояние», расположенном в ЗАО, а в ЮАО стартовали продажи в ЖК «Вавилова 4» от ГК ПИК.

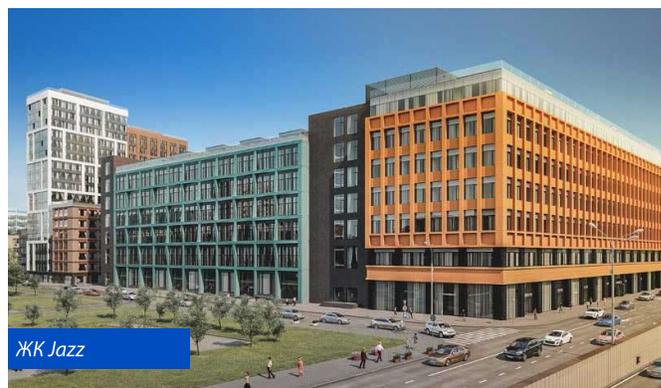
По итогам августа 2016 г. завершена реализация квартир в сданном в эксплуатацию ЖК «Кронштадтский».

За рассматриваемый период значительных изменений в распределении предложения по округам отмечено не было. Относительно предыдущего месяца снижение/увеличение доли каждого из округов не превышало 1-2 п. п. Незначительные изменения обусловлены, как правило, выбытием квартир или увеличением количества предлагаемых к продаже лотов. При этом количество корпусов, в которых ведутся продажи, по большинству округов осталось неизменным.

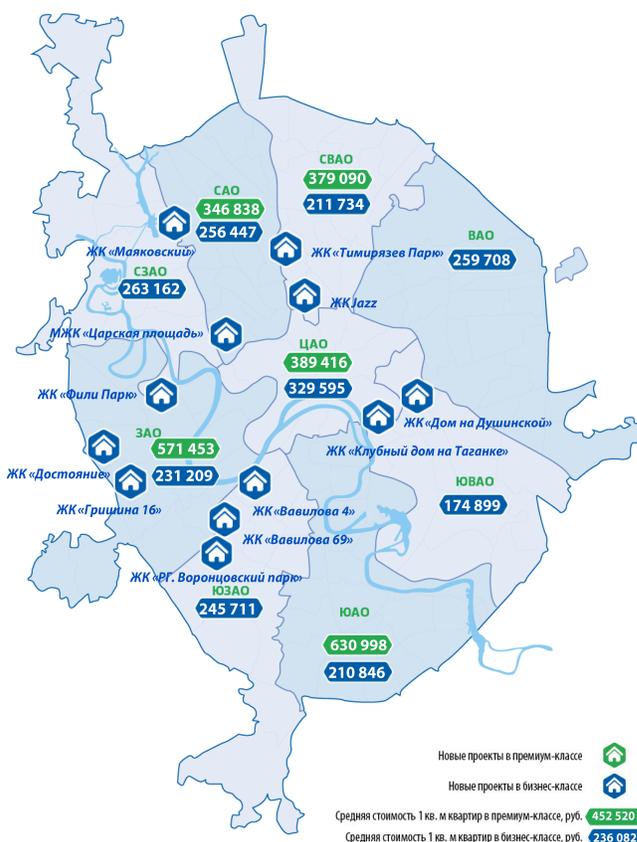
Вместе с тем стоит отметить, что в течение 2016 г. с выходом новых проектов бизнес-класса, а также пополнением предложения в уже реализуемых жилых комплексах за счет выхода новых очередей строительства, существенно увеличился объем предложения в ЮАО, САО, ЗАО и ЮВАО.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА С НАЧАЛА 2016 Г., И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ, АВГУСТ 2016 Г.



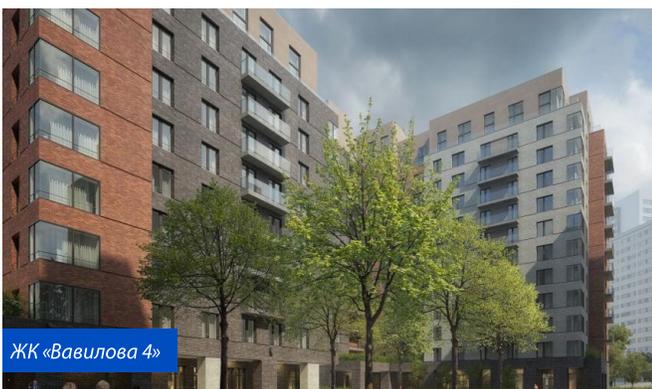
НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Jazz	СВАО, Сушевский Вал ул., д. 49, стр. 1-4	Smindex	Бизнес	август 2016 г.
«Вавилова 4»	ЮАО, Вавилова ул., вл. 4	ГК ПИК	Бизнес	июль 2016 г.
«Достояние»	ЗАО, Ярцевская ул., вл. 34, к. 1, 2, вл. 31	«Галс-Девелопмент»	Бизнес	июль 2016 г.
«Гришина 16»	ЗАО, Гришина ул., вл. 16, корп. А, Б	«КунцевоСтройИнвест»	Бизнес	июнь 2016 г.
«Вавилова 69»	ЮЗАО, Вавилова ул., вл. 69	INGRAD	Бизнес	июнь 2016 г.
«Фили Парк»	ЗАО, Багратионовский пр-д, 1А	Storm Properties	Бизнес	апрель 2016 г.
«Родной город. Воронцовский парк»	ЮЗАО, Профсоюзная ул., вл. 6б, к. 4	«РГ-Девелопмент»	Бизнес	март 2016 г.
«Тимирязев Парк»	САО, Ивановская ул., 19	Larus Capital	Бизнес	март 2016 г.
«Царская площадь»	САО, Ленинградский пр-т, вл. 31	MR Group	Бизнес	февраль 2016 г.
«Маяковский»	САО, Головинское шоссе, вл. 10	Tekta Group	Бизнес	январь 2016 г.
«Дом на Душинской»	ЮВАО, Душинская ул., вл. 16	«Желдорипотека»	Бизнес	январь 2016 г.
«Клубный дом на Таганке»	ЦАО, Брошевский пер., д. 6	«Брошевский»	Бизнес	январь 2016 г.

ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам августа 2016 г. средняя цена предложения в новостройках бизнес-класса выросла на 2% относительно июля 2016 г. и составила 236 082 руб. за кв. м. При этом в течение всего года цены в целом оставались стабильными (+2% с начала года). Положительная ценовая динамика в августе 2016 г. в большей степени обусловлена структурными изменениями предложения. В подавляющем большинстве проектов цены на квартиры оставались неизменными в течение всего месяца. Вместе с тем продолжали действовать привлекательные условия приобретения жилья бизнес-класса. В рамках акций, предлагаемых застройщиками в летний период, по большинству проектов была возможность купить квартиру при 100% оплате или ипотеке со скидкой, размер которой в августе 2016 г. составлял преимущественно 2-5%. При этом по отдельным проектам было анонсировано повышение цен на квартиры в сентябре 2016 г.

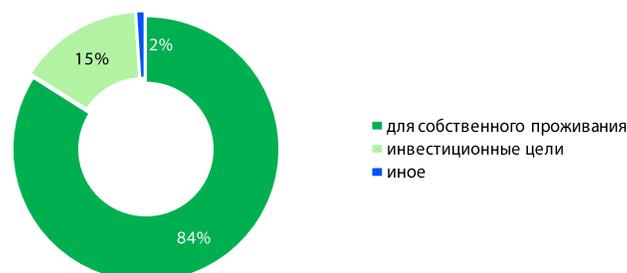
В новостройках премиум-класса цены в целом оставались неизменными. По состоянию на конец августа 2016 г. средняя цена предложения составила 452 520 руб. за кв. м и по сравнению с прошлым месяцем не изменилась. В настоящее время уровень цен на квартиры премиум-класса в целом соответствуют ценам начала 2016 г. В проектах данного сегмента также была актуальна возможность получения скидки при приобретении квартиры. Как правило, в жилых комплексах премиум-класса размер скидки обсуждается в индивидуальном порядке.

В августе 2016 г. было отмечено оживление покупательского спроса, обусловленное началом деловой активности после периода летних отпусков и возможностью приобретения



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



жилья на привлекательных условиях. При этом доля инвестиционных покупок в августе 2016 г. составляла порядка 15% от общего количества. Основной спрос направлен на приобретение жилья для собственного проживания (84% соответственно).

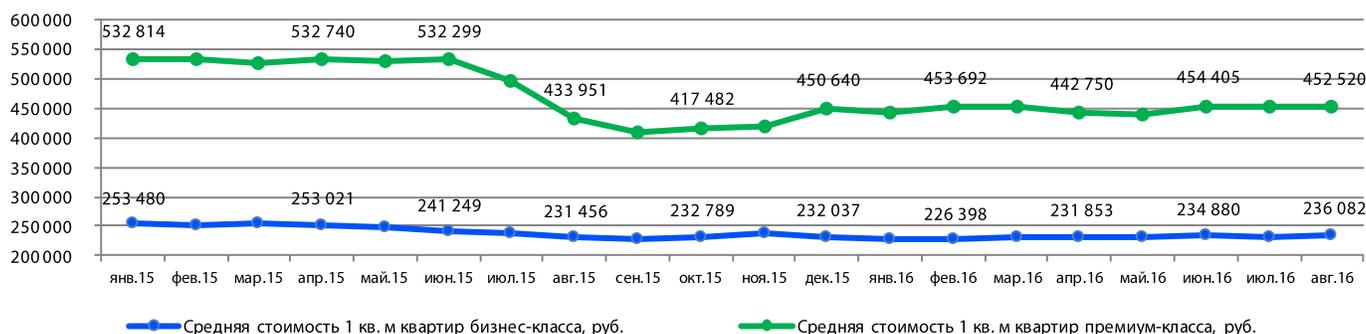
По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», ближе к концу 2016 г., когда планируется завершение государственной программы поддержки ипотечного кредитования, возможно увеличение спроса на квартиры в новостройках рассматриваемых сегментов. Однако в условиях большого выбора предложений и высокого уровня конкуренции на рынке цены, скорее всего, останутся неизменными, положительная ценовая динамика будет возможна в наиболее популярных у покупателей проектах и по мере повышения строительной готовности.

НАЗВАНИЕ ЖК (ПРЕМИУМ-КЛАСС)	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Город Яхт», САО	до 791 830	до 280 308 000
«Снегири-Эко», ЗАО	до 834 730	до 219 533 990
«Английский квартал», ЦАО	до 750 000	до 216 600 000
Reside, ЦАО	до 576 755	до 156 000 000
«Долина Сетунь», ЗАО	до 665 445	до 133 669 200

НАЗВАНИЕ ЖК (ПРЕМИУМ-КЛАСС)	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Город Яхт», САО	до 791 830	до 280 308 000
«Снегири-Эко», ЗАО	до 834 730	до 219 533 990
«Английский квартал», ЦАО	до 750 000	до 216 600 000
Reside, ЦАО	до 576 755	до 156 000 000
«Долина Сетунь», ЗАО	до 665 445	до 133 669 200

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



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. На территории проекта предусмотрено строительство МФК с центром водных видов спорта «Динамо».



ЖК «ДОМАШНИЙ»

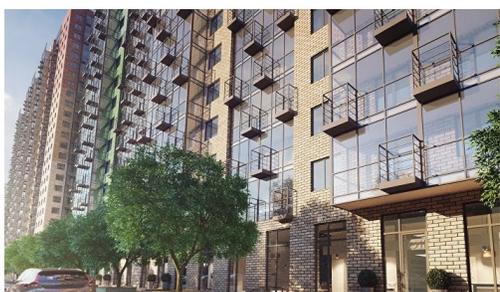
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Марьино, улица Донецкая, вл. 30 (м. Марьино)

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 «МИР МИТИНО»

Адрес: г. Москва, СВАО, 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 «ЛАЙНЕР»

Адрес: г. Москва, СВАО, 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

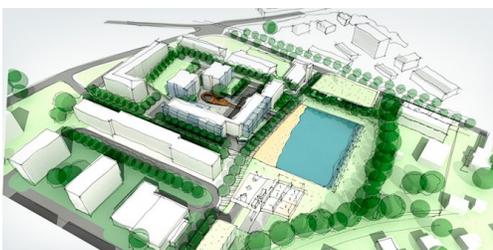
Описание проекта: 5 высотных башен современной архитектуры от SPEECH. Жители комплекса смогут в полном объеме пользоваться детским садом, фитнес-клубом, супермаркетом, зонами отдыха и развлечений, расположенными в ТЦ «Водный» и на первых этажах жилых корпусов.

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) 236-74-35

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU

bnMAP.ru

Ваш личный аналитик, который предоставит оперативную и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и поможет принять **правильное решение**.

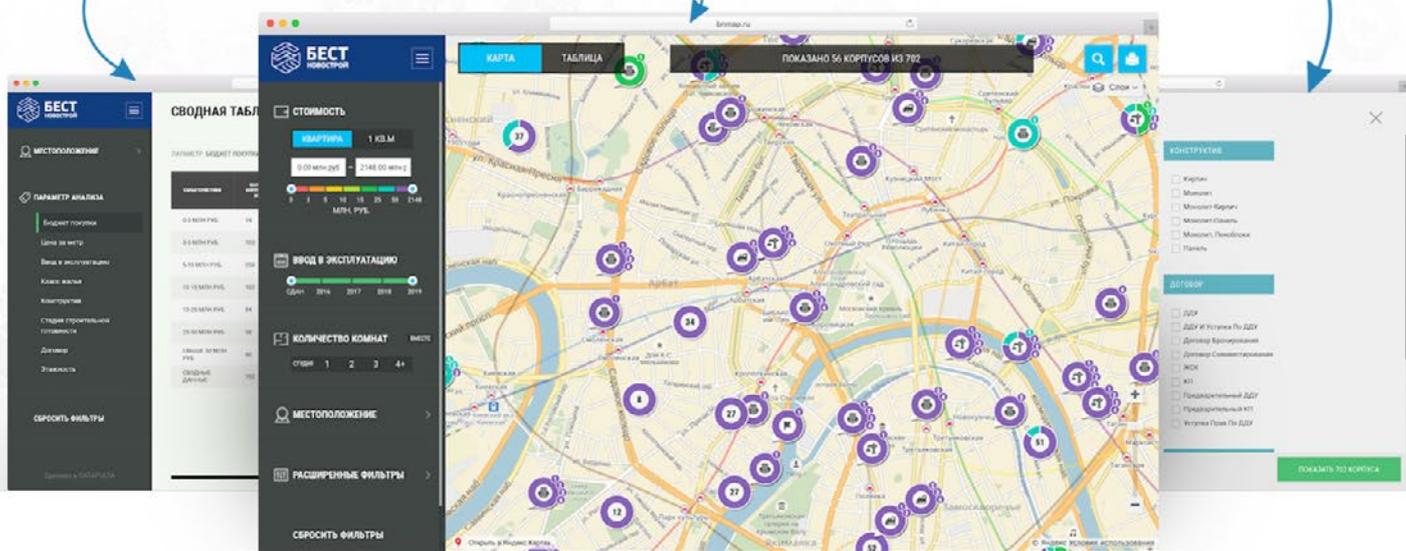
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

Подбор и сравнение проектов на карте

БОЛЕЕ 600 КОРПУСОВ В ГРАНИЦАХ МОСКВЫ И НОВОЙ МОСКВЫ

Автоматический анализ рынка

Широкие возможности фильтрации



Интерфейс системы позволяет оперативно получить доступ к картографическому, табличному и аналитическому материалам, **экономит Ваше время**, позволяя сосредоточиться на детальном анализе проектов.

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ИНФОРМАЦИОННЫЙ B2B ПОРТАЛ



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

ONLY
THE BEST
PARTNERS
CLUB



КАТАЛОГ ПОЛЕЗНЫХ КОНТАКТОВ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Станьте членом Клуба Only The Best Partners, чтобы регулярно получать новости информационного B2B портала по всем направлениям, с которыми Вы имеете дело при строительстве жилого комплекса: до, во время и после.

1

Before

- ★ РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ
- ★ ФИНАНСОВОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ
- ★ ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ
- ★ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ
- ★ ОХРАНА
- ★ ВЗМАП

2

During

- ★ СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА
- ★ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ★ КОМПЛЕКТУЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ
- ★ ИНЖЕНЕРИЯ И КОММУНИКАЦИИ
- ★ МЕСТА ОБЩЕСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

3

After

- ★ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ
- ★ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ
- ★ ШОУ-РУМ
- МЕДИА-ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТА
- ★ ПОСТПРОДАЖНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

PARTNERS.BEST-NOVOSTROY.RU

loyalty@best-novostroy.ru | (499) 551-66-14