



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС-КЛАССА МОСКВЫ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

III квартал 2014 г. в сравнении со II кварталом 2014 г. был менее активен с точки зрения выхода новых проектов бизнес-класса. Так, за отчетный период объем предложения новостроек в данном сегменте пополнился за счет выхода 3-х новых проектов, при этом общий объем предложения в сравнении с прошлым кварталом практически не изменился и составил 5 054 квартиры площадью чуть более 506 тыс. кв. м.

Средняя стоимость квартир в новостройках бизнес-класса г. Москвы по итогам III квартала 2014 г. в сравнении с прошлым кварталом снизилась, но, несмотря на существенные валютные колебания за рассматриваемый период, снижение средней стоимости жилья бизнес-класса было несущественным – порядка 1%. **Таким образом, средневзвешенная стоимость квартир на первичном рынке бизнес-класса по итогам III квартала 2014 г. составила 244 650 руб. за кв. м.**

Что касается структуры спроса на рынке новостроек бизнес-класса, то она по итогам III квартала 2014 г. не претерпела существенных изменений

по сравнению с прошлым кварталом. По-прежнему наиболее востребованными остаются 2-комнатные и 3-комнатные квартиры, при этом большинство квартир в сегменте бизнес-класса приобретаются для целей собственного проживания, нежели в инвестиционных целях. **В целом, к концу III квартала 2014 г. наметилась тенденция снижения объемов спроса ввиду обостренной политической ситуации и, как следствие, экономической нестабильности и ослабления рубля.** Кроме того, на незначительное снижение спроса в сегменте бизнес-класса оказало влияние перераспределение структуры

потребительских предпочтений: часть покупателей предпочитают вкладывать средства в более ликвидные и доступные по цене проекты эконом- и комфорт-класса.

Последствия негативных изменений в экономике, по мнению специалистов компании «БЕСТ-Новострой», пока еще не оказывают существенного влияния на уровень цен на рынке недвижимости. **Тем не менее, в случае, если ситуация не изменится, к концу года можно ожидать более устойчивого проявления тенденции снижения спроса и на этом фоне коррекции средней стоимости жилья.**



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

В III квартале 2014 г. объем предложения новостроек в бизнес-классе пополнился за счет выхода 3-х новых проектов. Кроме того, поступили в продажу новые корпуса в вышедших на рынок ранее ЖК «Донской Олимп» и ЖК «Wellton Park - Золотая Миля», а также начались продажи квартир в комплексе «Сердце Столицы», где до этого момента в реализации находились лишь апартаменты.

Вышедшие на продажу жилые комплексы The MID (девелопер — МИД) и «Дом на Изумрудной» от компании «Лидер Инвест» реализуются на начальных этапах строительной готов-

ности и предлагают квартиры без отделки.

Стоит также отметить, что по итогам III квартала 2014 г. были завершены первичные продажи в жилых комплексах «Зеленый Берег», «Мирный» и Versis, а продажи в ЖК «Академ Палас» приостановлены до октября. Таким образом, в III квартале 2014 г., несмотря на выход новых проектов, общий объем предложения квартир бизнес-класса в сравнении с прошлым кварталом практически не изменился, на первичном рынке продажи велись в 59 жилых комплексах. При этом общее количество квартир в реализации

составило 5 054 шт. общей площадью более 506 тыс. кв. м.

Что касается распределения объема предложения квартир по округам, то по итогам III квартала 2014 г. лидирующие позиции по-прежнему занимают ЮЗАО и ЗАО, на долю которых приходится 28% и 18% от общего объема предложения квартир соответственно. Стоит отметить, что ЗАО по итогам III квартала 2014 г. является лидером по количеству реализуемых проектов: на территории округа в реализации на первичном рынке находится 19 жилых корпусов в составе 6-ти жилых проектов бизнес-класса.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
The MID	ЮЗАО, Ленинский пр-т, вл. 97-99	«МИД»	III квартал 2014 г.
«Дом на Изумрудной»	СВАО, Изумрудная ул., д. 65	«Лидер Инвест»	III квартал 2014 г.
«Сердце столицы»	СЗАО, Шеногина ул., вл.1/Шелепихинская наб. 34, к. ЖД 1	«Дон-Строй Инвест»	III квартал 2014 г.

Также за счет выхода новых проектов укрепились позиции СВАО и СЗАО в рейтинге округов: на их долю приходится 8% и 16% от общего объема предложения соответственно.

Наименьший объем предложения по-прежнему сосредоточен в ЮВАО, где реализуется менее 1% всех квартир бизнес-класса, здесь в реализации на первичном рынке представлены лишь 2 жилых корпуса с остаточным предложением квартир.

По итогам III квартала 2014 г. среди общего объема жилых объектов в предложении по корпусам преобладают проекты на финальных стадиях строительной готовности или уже введенные в эксплуатацию (по 42% от общего объема предложения по корпусам), при этом доля корпусов на начальных этапах строительной готовности в общем объеме предложения увеличилась за счет выхода новых проектов и составила 16%.

В течение III квартала 2014 г. по ряду проектов произошло изменение стадии строительной готовности, которое повлияло на уровень цен и объем

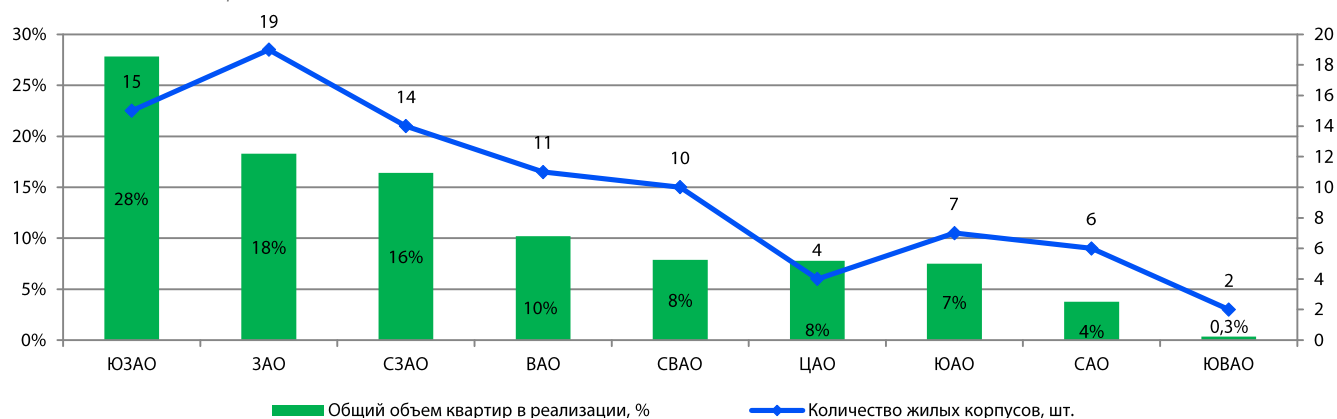


экспозиции. В распределении количества квартир в реализации по периоду экспозиции существенно увеличилась доля квартир на начальных этапах реализации, она составила 22% от общего объема предложения, при этом количество квартир, предлагаемых к продаже в готовых проектах, введенных в эксплуатацию, сократилось на 5 п. п. Это можно объяснить

тем, что в условиях нестабильности в экономике и ослабления рубля покупатели, вкладывая средства в недвижимость, предпочитают приобретать квартиры на более поздних стадиях, стараясь минимизировать риск долгого строительства в случае ухудшения экономической ситуации. Стоит также отметить, что данная тенденция характерна лишь для высокобюджетного жилья.

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

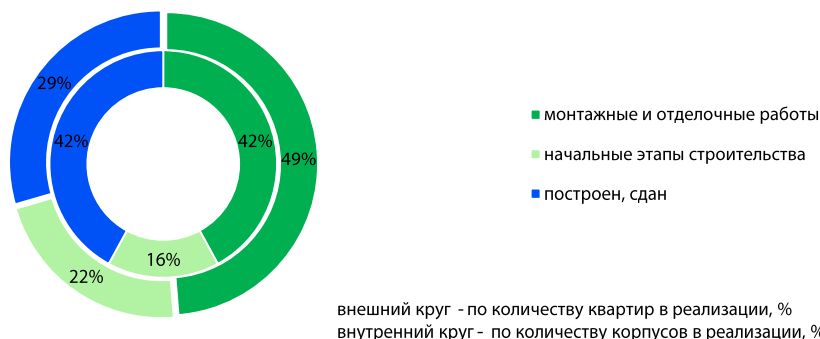
Источник: «БЕСТ-Новострой»



Продажа объекта на начальной стадии строительной готовности при прочих равных условиях предлагает покупателю более высокие ожидания по уровню доходности. Но стоит отметить, что такие вложения в условиях нестабильности экономики сопряжены с существенными рисками, поэтому при инвестировании на начальных этапах следует особое внимание уделять надежности застройщика, а также качественным критериям самого проекта. При этом в бизнес-классе наименее рискованными могут быть вложения в объекты с уникальными характеристиками либо отличающиеся выгодным месторасположением.

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, %

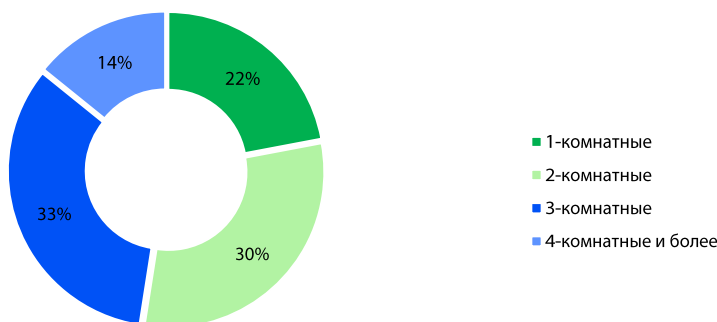
Структура предложения по типам квартир в сравнении с прошлым кварталом не претерпела существенных изменений. Наибольшая доля приходится на 3-комнатные квартиры (33% от общего объема предложения) и 2-комнатные квартиры (30% от общего объема предложения). Доля 1-комнатных квартир по сравнению с прошлым кварталом немного увеличилась и составила 22% от общего объема предложения. 14% всего предложения квартир на первичном рынке бизнес-класса приходится на многокомнатные квартиры.

На рынке новостроек бизнес-класса в общем объеме предложения реализуются квартиры различных площадей. При этом квартиры большей площади в проекте делают его более премиальным, а мелкое деление жилой площади – более доступным для покупателей с ограниченным бюджетом, но с определенными требованиями к объекту по его местоположению, инфраструктуре и качеству строительства. В то же время тенденция в сторону оптимизации и уменьшения жилой площади квартир остается по-прежнему актуальной.

Самые небольшие по площади квартиры до 35 кв. м предлагаются в ЖК Wellton Park, ЖК «Wellton Park 3-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР, В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



лотая Миля» и ЖК Union Park. Наиболее габаритные квартиры предлагаются в ЖК «Снегири Эко», ЖК «Виноградный» и ЖК Egodom.

Кроме того, достаточно востребованный на рынке жилья бизнес-класса формат 1-комнатных и 2-комнатных квартир-студий, где кухонная зона объединена со сравнительно большой по площади гостиной при наличии дополнительных 1-ой или 2-х отдельных комнат, предлагается в некоторых жилых комплексах таких, как ЖК Egodom и ЖК «Wellton Park Золотая Миля». Стоит также отметить, что в сегменте бизнес-класса застройщики с осторожностью относятся к реализа-

ции проектов с отделкой, по итогам III квартала 2014 г. такие квартиры предлагались лишь в ЖК Barkli Residence и ЖК «Экопарк Лосиный остров».

Таким образом, в III квартале 2014 г. новый объем предложения на рынке за счет выхода 3 новых проектов суммарно составил чуть более 51 тыс. кв. м. С учетом того, что продажи в некоторых проектах были завершены или приостановлены, общий объем предложения к концу квартала не претерпел существенных изменений в сравнении с прошлым периодом.

Несмотря на незначительный рост объема предложения в III квартале 2014 г. в совокупности со сложной экономической ситуацией и неопределенностью дальнейших прогнозов, до конца года все же можно ожидать ввода еще ряда интересных проектов от крупных девелоперов («Шатер Девелопмент», «Главмосстрой» и другие).

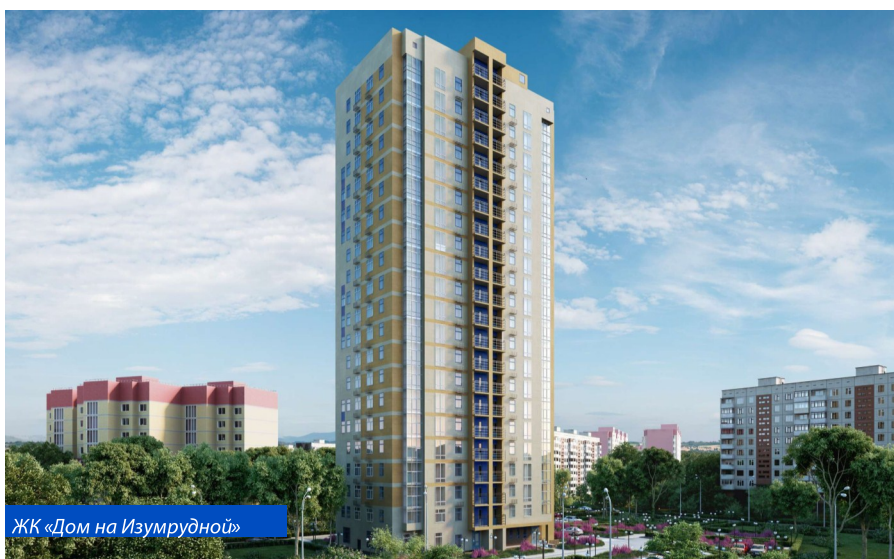
ТИП КВАРТИР	МИНИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ МАКСИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ	
	КВАРТИР, КВ. М	КВАРТИР, КВ. М
1-комнатные	30	84
2-комнатные	45	216
3-комнатные	61	230
4-комнатные и многокомнатные	98	420

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА

В сравнении с прошлым кварталом, когда цены выросли в среднем на 5%, коррекция средневзвешенной стоимости 1 кв. м на рынке жилья бизнес-класса по итогам III квартала 2014 г. показывает отрицательную динамику. При этом, несмотря на существенные валютные колебания за рассматриваемый период, снижение средней стоимости 1 кв. м было несущественным – порядка 1%.

Таким образом, средневзвешенная стоимость квартир на первичном рынке бизнес-класса по итогам III квартала 2014 г. составила 244 650 руб. за кв. м. Стоит отметить, что некоторая ценовая коррекция по итогам III квартала 2014 г. была вызвана в большей степени изменением состава экспозиции объектов на рынке.

Copyright © «БЕСТ-Новострой», 2014



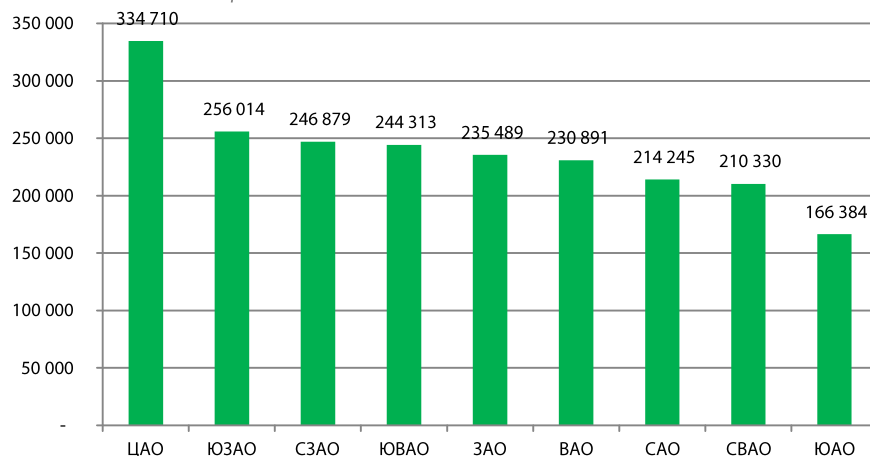
Что касается распределения округов г. Москвы по средней стоимости жилья, то здесь некоторые изменения произошли в отдельных округах в зависимости от структуры объектов в предложении.

ЦАО по-прежнему занимает лидирующие позиции рейтинга округов г. Москвы по средней стоимости жилья в новостройках бизнес-класса (334 710 руб. за кв. м). На 2-м месте рейтинга округов по стоимости жилья находится ЮЗАО, где средняя стоимость квартир составляет 256 014 руб. за кв. м. Стоит отметить, что новый объем квартир в ЖК The MID в округе стартовал по достаточно высоким ценам несмотря на то, что при значительном масштабе проекта квартиры здесь предлагаются еще на начальном этапе строительства.

3-е место рейтинга округов по средней стоимости жилья занимает СЗАО, где средняя стоимость 1 кв. м в сравнении с прошлым кварталом сократилась на 6% главным образом за счет выхода на рынок квартир в составе комплекса «Сердце Столицы» и нового объема лотов в ЖК Wellton Park и

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР БИЗНЕС-КЛАССА, РУБ./КВ. М*

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЖК «Wellton Park-Золотая Миля».

Значительное снижение стоимости на 16% было зафиксировано в СВАО, где были пересмотрены цены на квартиры в ЖК Egodom и вышел новый проект на начальной стадии строительства по привлекательным ценам ЖК «Дом на Изумрудной».

Минимальный уровень цен представ-

лен в ЮАО и составляет в среднем 166 384 руб. за кв. м.

Важно отметить, что сформировавшиеся на рынке цены предложения в рамках одного сегмента достаточно сильно диверсифицированы в зависимости от места расположения объекта и его уникальных особенностей. Такие проекты, как ЖК «Снегири-Эко» (ЗАО), ЖК Barkli Residence (ЮАО) и ЖК «Долина Сетунь» (ЗАО), которые позиционируют себя в премиальном сегменте, но, по мнению специалистов компании «БЕСТ-Новострой», все же относятся к бизнес-классу, по-прежнему являются лидерами рынка, предлагающими квартиры по максимальной стоимости.

Минимальная стоимость квартир по итогам III квартала 2014 г. зафиксирована в ЖК «Северная Слобода» (СВАО) и ЖК «Скай Форт» (ЮАО), при этом дома уже введены в эксплуатацию. Жилые комплексы «Триколор» (СВАО) и «Кристалл» (САО) также реализуются по инвестиционно привлекательным ценам, но квартиры здесь предлагаются еще на этапе монтажных работ.

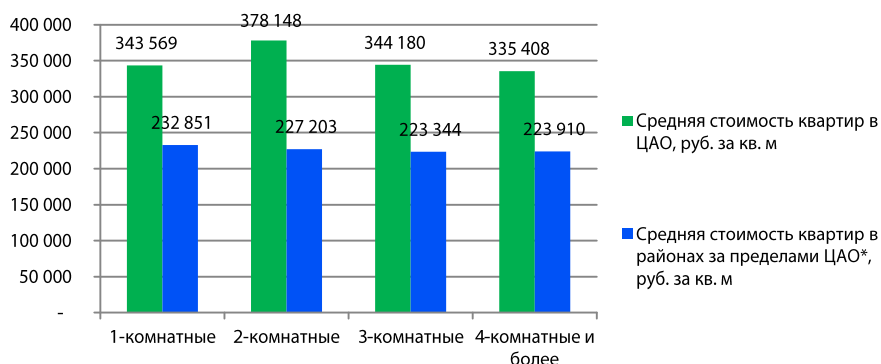
Средняя стоимость квадратного метра квартир в зависимости от количества комнат в бизнес-классе различается не существенно. В большей степени на стоимость 1 кв. м оказывает влияние месторасположение комплекса, площадь квартир и функциональность внутренних планировок. Кроме того, многокомнатные квартиры бизнес-класса зачастую представляют собой объекты с улучшенными видовыми характеристиками и особыми планировочными решениями, что, в свою очередь, находит отражение и в стоимости такой квартиры.

НАЗВАНИЕ ЖК / ОКРУГ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Снегири-Эко», ЗАО	до 792 000	до 293 832 000
Barkli Residence, ЮАО	до 750 669	до 189 361 339
«Долина Сетунь», ЗАО	до 575 270	до 187 191 191
Sky House, ЦАО	до 576 000	до 99 045 000

НАЗВАНИЕ ЖК / ОКРУГ	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Северная Слобода», СВАО	от 125 000	от 8 000 000
«Скай Форт», ЮАО	от 130 209	от 12 290 000
«Триколор», СВАО	от 137 931	от 9 800 000
«Кристалл», САО	от 145 000	от 7 532 250

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М*

Источник: «БЕСТ-Новострой»



*Примечание: расчет средневзвешенной стоимости по рынку новостроек бизнес-класса в целом производился без учета наиболее дорогостоящих проектов («Снегири-Эко», Barkli Residence, «Долина Сетунь»), которые, согласно принятой в компании «БЕСТ-Новострой» классификации, не относятся к элитному классу, но позиционируют себя в премиальном сегменте. Максимальный уровень цен по данным проектам приводит к заметному смещению общей выборки и завышает средневзвешенное значение по рынку.

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА

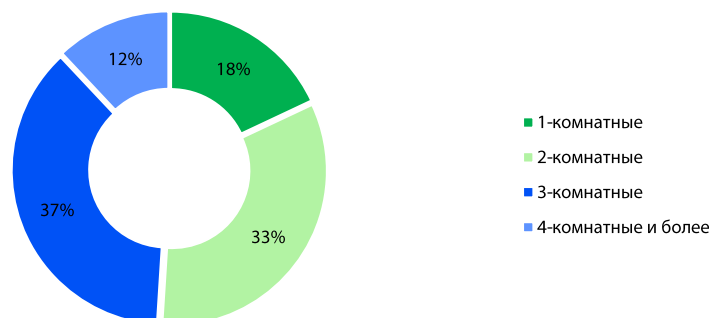
В целом, к концу III квартала 2014 г. наметилась тенденция снижения объемов спроса ввиду обостренной политической ситуации и, как следствие, экономической нестабильности и ослабления рубля. Кроме того, на незначительное снижение спроса в сегменте бизнес-класса оказало влияние перераспределение структуры потребительских предпочтений: часть покупателей предпочитают вкладывать средства в более ликвидные и доступные по цене проекты эконом- и комфорт-класса.

В структуре спроса на рынке новостроек бизнес-класса по итогам III квартала 2014 г. существенных изменений по сравнению с прошлым кварталом зафиксировано не было. По-прежнему наиболее востребованными остаются 2-комнатные и 3-комнатные квартиры, на их долю в общем объеме спроса приходится 33% и 37% соответственно.

Нестабильность экономического и политического фона и ослабление рубля в некоторой степени подтолкнули покупателей к более быстрому принятию решения о покупке квартиры в случае, если приобретение квартиры ранее входило в их планы. При этом большинство квартир бизнес-класса в III квартале 2014 г. приобреталось для целей собственного проживания, нежели в инвестиционных целях (75% и 20% от общего объема спроса соответственно). При этом,

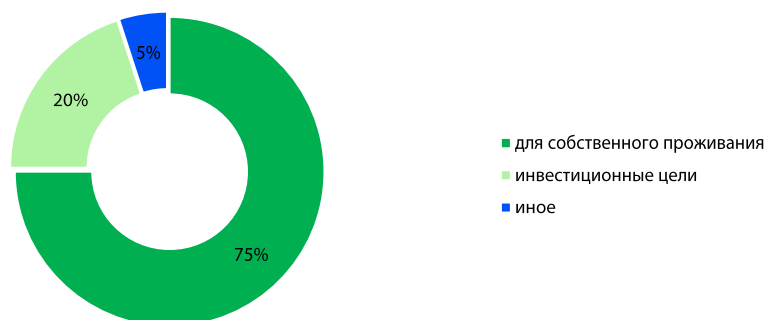
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



если в начале III квартала 2014 г. можно было наблюдать некоторое оживление со стороны покупателей, стремившихся сохранить свои сбереже-

ния в условиях нестабильной экономики и ослабления рубля, вложив их в недвижимость, то к концу квартала покупательская активность существенно сократилась. Причиной тому отчасти может служить и традиционный период спада в связи с летними отпусками. Однако существенной активизации спроса с наступлением осени ожидать вряд ли стоит.

Последствия негативных экономических изменений в стране, по мнению специалистов компании «БЕСТ-Новострой», все же еще не оказывают существенного влияния на рынок жилой недвижимости бизнес-класса, коррекция цен и объемов предложения пока не слишком значительна. Тем не менее, в случае, если ситуация не изменится, к концу года можно ожидать более устойчивое проявление тенденции снижения спроса и на этом фоне коррекцию средней стоимости жилья.



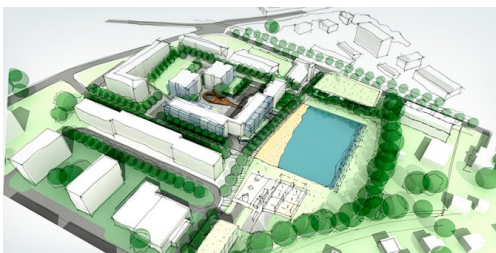
ЖК «Виноградный»

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