



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

I КВАРТАЛ 2016 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за I квартал 2016 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!

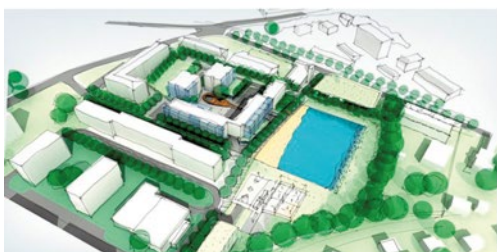
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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 I КВАРТАЛА 2016 Г.

15 ПРОЕКТОВ

10 / 4 / 1

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

890 400 руб. (-6,3%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

453 560 руб. (+0,6%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

232 100 руб. (+0%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

144 470 руб. (-1,2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

148 580 руб. (+0,4%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

731 120 руб. (+7,6%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

227 270 руб. (+2,5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

138 500 руб. (+0,4%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

145 910 руб. (+5,3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

94 130 руб. (+1,0%)*

ЭКОНОМКЛАСС

108 310 руб. (+5,3%)*

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2015 Г.

По истечении 2015 г. – периода небывалой активности застройщиков и выхода на рынок существенного объема новых проектов – девелоперы продолжили выводить новые объекты и в I квартале 2016 г., при этом большинство из них представлено в сегменте бизнес-класса (40% от общего числа новых проектов). С начала 2016 г. на рынок недвижимости Московского региона вышло 15 проектов, при этом все они расположены в «старых» границах г. Москвы. Надо отметить, что совокупный объем предложения первичного рынка квартир и апартаментов в г. Москве (с учетом присоединенных территорий) по итогам I квартала 2016 г. составляет около 3 млн кв. м. Таким образом, тенденция активного выхода на рынок новых проектов, несмотря на экономическую ситуацию в стране, продолжается. При этом увеличивается число проектов смешанного формата, где реализуются и квартиры, и апартаменты.

Несмотря на выход новых проектов и совокупное увеличение объема предложения, удельные показатели стоимости квадратного метра показывали рост почти по всем классам и форматам жилой недвижимости. Так, например, незначительное снижение средневзвешенной стоимости жилья в г. Москве по итогам I квартала 2016 г. отмечено в комфорт-классе (-1,2% в сравнении с прошлым кварталом). На рынке элитного жилья снижение данного показателя на 6,3% в сравнении с IV кварталом 2015 г. в большей степени было обусловлено продолжающимися в начале года валютными колебаниями и нестабильностью на сырьевом рынке. Наибольший рост цен по итогам рассматриваемого периода зафиксирован в жилых комплексах бизнес- и экономкласса Новой Москвы (+5,3% в сравнении с IV кварталом 2015 г.). Этому способствовало, главным образом, повышение цен на фоне увеличения стадии строительной готовности. На рынке апартаментов элитного класса также зафиксирован рост цен, который связан преимущественно с выходом новых проектов в высокобюджетном сегменте.

Несмотря на общее снижение покупательской активности, застройщикам удается поддерживать интерес к своим проектам и, соответственно, темпы

продаж на оптимальном уровне. Во многом этому способствуют проведение застройщиками ряда дополнительных маркетинговых мероприятий и предоставление гибких условий приобретения квартир. Немаловажную роль также сыграло решение о продлении срока действия программы ипотечного кредитования с государственной поддержкой до конца 2016 г. Безусловно, данная мера будет и дальше способствовать поддержанию спроса, причем не только в сегменте массового жилья, но и в более высокобюджетных классах.

Москва. В течение I квартала 2016 г. на рынок жилой недвижимости г. Москвы вышло 15 новых проектов, при этом лишь 4 из них – апартаментные комплексы и 1 проект смешанного формата. Надо отметить, что проекты бизнес-класса преобладают в общем объеме новых проектов. Таким образом, по итогам I квартала 2016 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 26 600 шт., а апартаментов – порядка 10 200 шт.

В I квартале 2016 г. объем предложения квартир в элитном классе г. Москвы составил порядка 138 тыс. кв. м, в премиум-классе – 160 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 790 тыс. кв. м, в комфорт-классе – 810 тыс. кв. м и в экономклассе – 25 тыс. кв. м. При этом совокупный объем предложения апартаментов – порядка 520 тыс. кв. м.

Новая Москва. В течение I квартала 2016 г. на первичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы новые проекты не выходили. Тем не менее объем предложения пополнился за счет выхода ряда новых корпусов в уже реализующихся жилых комплексах. По итогам I квартала 2016 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости Новой Москвы составил порядка 7 750 лотов.

В условиях существующей конкуренции и многообразия объектов, отличных как по своим качественным характеристикам, так и по стоимостным параметрам, существенных скачков цен на рынке не предвидится. По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2016 г. ситуация на рынке недвижимости Московского региона останется стабильной.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

Активность выхода новых проектов в сегменте бизнес- и премиум-класса не снижается, что приводит к существенному увеличению объемов предложения на рынке. Так, например, в течение I квартала 2016 г. в продажу поступили квартиры в 6 новых жилых комплексах общей площадью порядка 500 тыс. кв. м. По состоянию на конец марта 2016 г. на реализации было представлено 11 400 квартир (+18% относительно IV квартала 2015 г.) в 146 корпусах в рамках 80 жилых проектов бизнес- и премиум-класса.

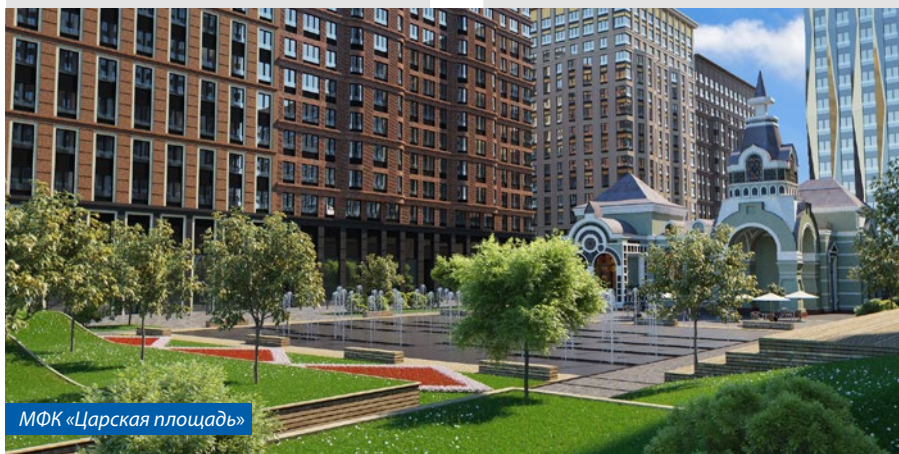
В настоящее время в структуре предложения по комнатности существенный объем занимают квартиры с одной и двумя комнатами, что нетипично для сегментов бизнес- и премиум-класса. Наряду с увеличением доли таких квартир в новых жилых комплексах отмечается и уменьшение размеров квартир.

Ценовая ситуация на рынке остается стабильной, значительных изменений цен в новостройках бизнес- и премиум-класса по итогам I квартала 2016 г.

не отмечено. По состоянию на конец I квартала 2016 г. средняя цена предложения в бизнес-классе фактически соответствовала уровню IV квартала 2015 г., составив 232 101 руб. за кв. м. В проектах премиум-класса цены в среднем прибавили 1% за I квартал 2016 г. (453 562 руб. за кв. м).

С приближением майских праздников и периода летних отпусков возможно ослабление покупательского спроса, что в условиях сложившейся экономи-

ческой ситуации в стране и конъюнктуры рынка повышает вероятность пересмотра ценообразования в проектах. Скорее всего, застройщиками будут разработаны и предложены покупателям новые привлекательные условия при покупке жилья. В дальнейшем, с началом деловой активности, ожидается повышение уровня спроса со стороны покупателей, что в условиях высоких показателей объемов предложения послужит сохранению цен в течение года.



МФК «Царская площадь»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам I квартала 2016 г. объем предложения на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса увеличился на 18% относительно IV квартала 2015 г. и составил 11 400 квартир. В настоящее время реализация квартир в рассматриваемых сегментах ведется в 146 корпусах в рамках 80 жилых комплексов.

Столичный рынок жилья продолжает активно пополняться новыми проектами бизнес- и премиум-класса. В течение первых месяцев 2016 г. в продажу поступили предложения квартир в 6 новых жилых комплексах, общая площадь которых составляет порядка 500 тыс. кв. м. В самом мас-

штабом из проектов – МФК «Царская площадь» от компании MR Group (общей площадью 290 тыс. кв. м) – предусматривается строительство четырех корпусов бизнес-класса с квартирами и апартаментами.

Среди новых проектов, вышедших в I квартале 2016 г., можно отметить ЖК «Тимирязев парк» на 304 квартиры с подземным паркингом, который будет построен на ул. Ивановской в Тимирязевском районе столицы.

Также компания «РГ-Девелопмент» вывела на рынок свой третий проект под единым брендом – ЖК «Родной город. Воронцовский парк» в районе Черемушки, общая площадь жилого

комплекса составит 70 тыс. кв. м.

Кроме вышедших на рынок жилых комплексов в отчетном периоде стартовали продажи квартир и в новых корпусах уже реализуемых проектов. Новые предложения появились в таких жилых комплексах, как «ЗИЛАРТ», «Символ», «Хорошевский», «Сердце столицы» и «Воробьев дом».

В течение I квартала 2016 г. были завершены продажи в 4 построенных комплексах.

Таким образом, девелоперская активность на столичном рынке новостроек бизнес- и премиум-класса не снижается, что влияет на увеличение объемов предложения.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Родной город. Воронцовский парк»	Бизнес	«РГ-Девелопмент»	I квартал 2016 г.
«Тимирязев парк»	Бизнес	«ЖК на Ивановской»	I квартал 2016 г.
«Царская площадь»	Бизнес	MR Group / COALCO	I квартал 2016 г.
«Маяковский»	Бизнес	Tekta Group	I квартал 2016 г.
«Дом на Душинской»	Бизнес	«Желдорипотека»	I квартал 2016 г.
«Клубный дом на Таганке»	Бизнес	«Брошевский»	I квартал 2016 г.

С выходом сразу 3 новых проектов в I квартале 2016 г. высокую позицию в рейтинге административных округов столицы по предложению занял САО, вплотную приблизившись к лидирующему СЗАО, в котором реализуется несколько крупных проектов бизнес-класса. По итогам рассматриваемого периода доля САО выросла на 6 п. п. и составила 18% по суммарному количеству квартир в предложении. За исключением роста доли экспонируемых квартир в САО, структура предложения по округам в целом не претерпела существенных изменений. Максимальное снижение зафиксировано на уровне 1-2 п. п. При этом необходимо отметить, что в большинстве административных округов столицы абсолютные значения объемов предложения квартир выросли на 10-25%. Наиболее значительное увеличение отмечено в САО, в котором по итогам I квартала 2016 г. на продажу выставлено почти в 2 раза больше квартир, чем в конце 2015 г. Пополнение рынка новыми жилыми комплексами бизнес- и премиум класса,

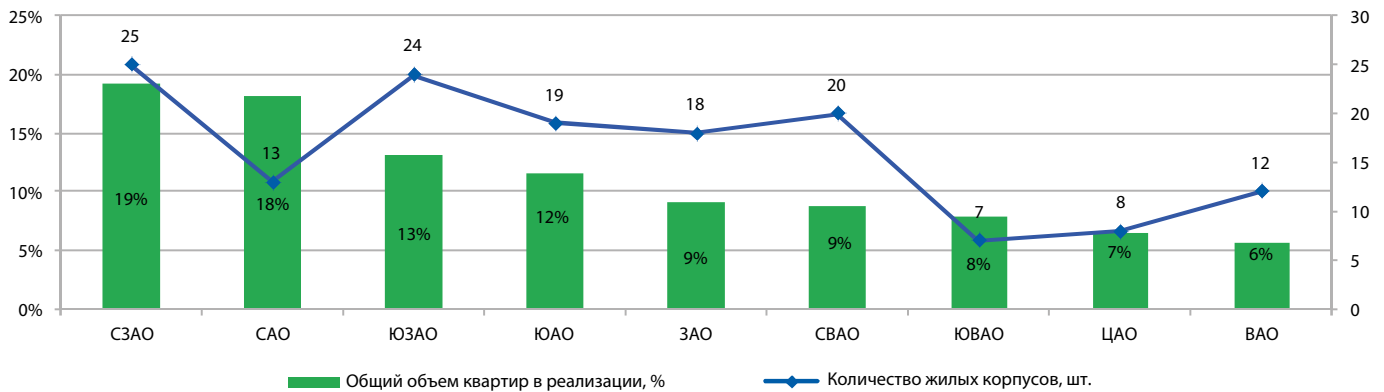


продажи в которых, как правило, начинают на начальных этапах реализации проекта, способствует сохранению высокой доли предложений в новостройках на ранних стадиях строительной готовности. По итогам I квартала 2016 г. суммарный объем предложения в домах, строи-

тельство которых еще не начато, а также на начальных этапах строительства по сравнению с прошлым кварталом увеличился до 4,5 тыс. квартир на экспозиции, заняв, таким образом, 40% рынка. Доля предлагаемых на продажу квартир в новостройках на этапе монтажных и отделочных работ в I квартале

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

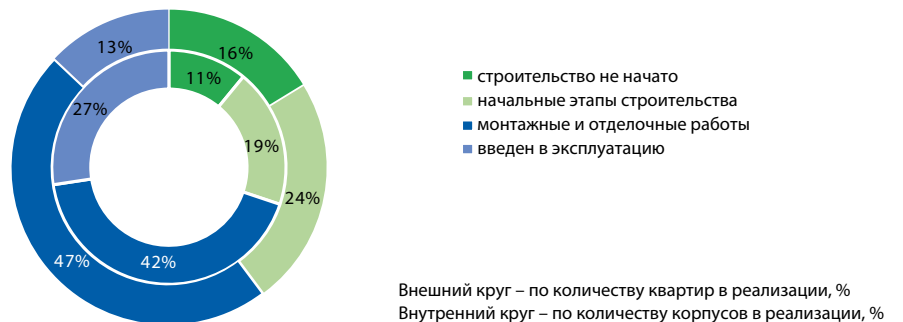
Источник: «БЕСТ-Новострой»



2016 г. выросла на 2 п. п. и составила 47%. При этом объем предложения в абсолютных показателях за первые месяцы текущего года увеличился до 5 тыс. квартир на экспозиции. Количество выставленных на продажу квартир в корпусах на завершающих этапах строительных работ фактически осталось неизменным с начала года, и по итогам I квартала 2016 г. объем экспозиции составил 13%. Таким образом, можно констатировать, что на первичном рынке жилья девелоперская активность в сегментах бизнес- и премиум-класса сохраняется на высоком уровне.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

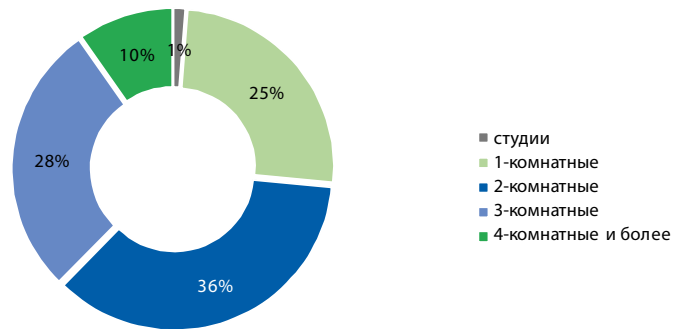


В I квартале 2016 г. структура предложения по количеству комнат не претерпела существенных изменений относительно IV квартала 2015 г. Значительную долю предложений занимают 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, совокупная доля которых составляет 61% от общего объема. Такая ситуация нетипична для сегментов бизнес- и премиум-класса. Более того, в своих новых проектах девелоперы предусматривают не только увеличение доли квартир с меньшим количеством комнат, но и следуют по пути уменьшения площади жилья.

С появлением на рынке таких проектов отмечается снижение средней площади квартир. Например, средняя площадь 1-комнатных квартир в предложении на конец I квартала 2016 г. соответствовала 47,5 кв. м, тогда как в начале 2016 г. данный по-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



казатель составлял не менее 50 кв. м. Квартиры небольших площадей предлагаются сегодня все в большем количестве жилых комплексов, в том числе и в новых проектах. В частности, в ЖК «Тимирязев парк» представлены

квартиры от 32 кв. м, в МФК «Царская площадь» – от 37 кв. м.

По итогам I квартала 2016 г. можно констатировать, что в настоящее время рынок новостроек бизнес- и премиум-класса насыщен большим количеством предложений. При этом реализация многих проектов начата недавно, что в перспективе сохранит высокие показатели объемов предложения. Вместе с тем отмечается усиление тенденции уменьшения площадей квартир, что ведет к большей доступности жилья в данном сегменте для широкого круга покупателей.

ТИП КВАРТИР	МИНИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР, КВ. М		МАКСИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР, КВ. М	
	БИЗНЕС	ПРЕМИУМ	БИЗНЕС	ПРЕМИУМ
Студии	22	34	32	37
1-комнатные	28	35	87	76
2-комнатные	32	50	145	141
3-комнатные	52	88	230	256
4-комнатные и многокомнатные	67	117	300	663

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

Несмотря на выход значительного количества новых проектов на начальных этапах, значительных ценовых изменений в течение I квартала 2016 г. не наблюдалось. По состоянию на конец рассматриваемого периода средняя цена предложения в бизнес-классе фактически соответствовала уровню IV квартала 2015 г., составив 232 101 руб. за кв. м. В проектах премиум-класса цены в среднем прибавили 1% за квартал (453 562 руб. за кв. м). Тем не менее, несмотря на стабильную ценовую ситуацию на рынке в целом, по отдельным жилым проектам были зафиксированы существенные изменения в ценообразовании. По мере повышения стадии строительной готовности объектов, а также в наиболее популярных у покупателей проектах отмечено повышение цен в пределах 5-10%. В большинстве случаев данные меры были реализованы застройщиками во второй половине квартала, о чем предварительно были уведомлены заинтересованные в приобретении жилья покупатели.

В течение I квартала 2016 г. при покупке квартир в новостройках бизнес- и премиум-класса были актуальны существенные скидки и специальные условия в ряде отдельных проектов. Однако если в начале года по многим жилым комплексам были продлены новогодние акции, в феврале разработаны новые привлекательные усло-

вия в преддверии праздников, то уже к концу марта в отдельных проектах они были завершены. Следует также отметить, что не во всех новостройках предусмотрены особые условия приобретения квартир, отсутствие необходимости в которых, как правило, обусловлено достаточным уровнем спроса со стороны покупателей.



ЖК «Маяковский»

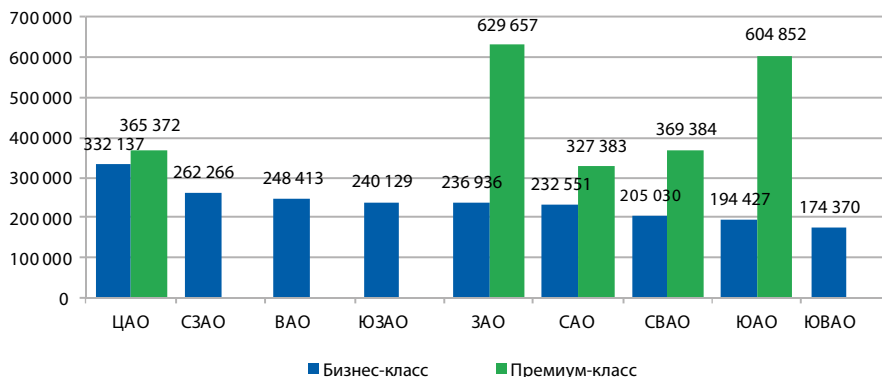
В I квартале 2016 г. динамика цен по административным округам столицы носила разнонаправленный характер.

В сегменте бизнес-класса наибольшее снижение среднего уровня цен отмечено в новостройках ЦАО (-11% относительно IV квартала 2015 г.), в котором за рассматриваемый период вышло сразу 3 новых проекта по привлекательным стартовым ценам на начальных этапах строительной готовности. В новостройках ЦАО за счет существенного изменения структуры предложения, а именно увеличения доли 1-комнатных и 2-комнатных квартир на экспозиции, средний уровень цен достиг 332 137 руб. за кв. м. Следует отметить, что в большинстве округов ценовая динамика в новостройках бизнес-класса носила положительный характер. При этом изменения за рассматриваемый период были не столь значительны и не превышали 4-5%.

В сегменте премиум-класса существенных изменений в большинстве административных округов (ЦАО, СВАО и ЮАО) отмечено не было. Исключение составляют новостройки ЗАО, в которых средняя цена предложения выросла до 629 657 руб. за кв. м. Увеличение среднего уровня цен премиальных объектов на 10% в I квар-

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



тале 2016 г. обусловлено как изменением структуры предложения, так и повышением цен на квартиры в отдельных проектах. Аналогичная ситуация характерна и для новостроек в САО, рост средней цены в которых зафиксирован на уровне 12% до 327 383 руб. за кв. м.

Изменение цен на квартиры в течение I квартала 2016 г. в зависимости от количества комнат косвенно указывает на высокую востребованность квартир студийного типа в новострой-

ках бизнес- и премиум-класса. За рассматриваемый период студии бизнес-класса выросли в цене в среднем на 5% до 190 986 руб. за кв. м, в премиум-классе – на 11% до 332 122 руб. за кв. м. Повышение цен квартир студийного типа повлекло за собой и увеличение минимального бюджета покупки. Так, если в конце 2015 г. была возможность приобрести квартиру от 3,5 млн руб., то в настоящее время минимальный показатель соответствует 3,8 млн руб. Тем не менее наличие в проектах бизнес- и премиум-класса квартир небольших размеров, в том числе и квартир студийного типа, дает возможность приобрести качественное жилье более широкому кругу покупателей. В I квартале 2016 г. квартиры с бюджетом до 5,5 млн руб. можно было приобрести в ряде жилых комплексов бизнес-класса, расположенных в различных районах столицы. В качестве примеров можно отметить жилые комплексы: «Штат 18», «Невский», Vander Park, «Символ» и Wellton Park. Максимальные предлагаемые бюджеты квартир, как правило, больших площадей, представлены только в новостройках премиум-класса.

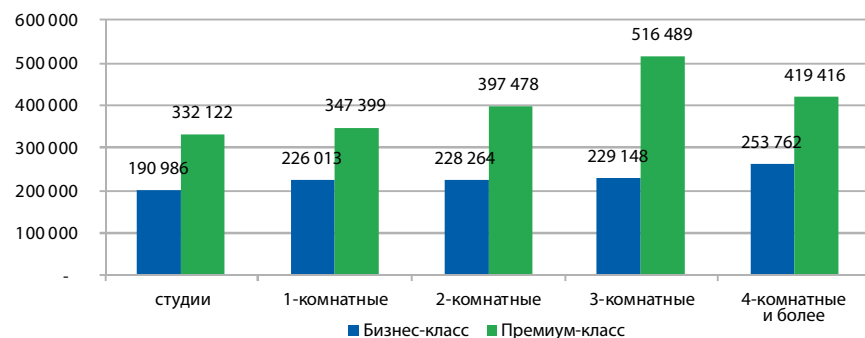
Несмотря на сохранение стабильной ценовой ситуации и уровня покупательской активности на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса в течение I квартала 2016 г., в дальнейшем возможна ценовая коррекция. Высокая конкуренция среди столичных проектов в рассматриваемых сегментах как минимум не позволит ценам расти существенно вверх, а традиционное снижение спроса в период летних отпусков может привести к необходимости пересмотра ценообразования по проектам в виде скидок и дополнительных акций.

НАЗВАНИЕ ЖК	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Снегири-Эко», ЗАО	до 302 275 230	до 1 145 850
«Город яхт», САО	до 218 196 000	до 616 366
«Английский квартал», ЦАО	до 216 600 000	до 750 000
Barkli Residence, ЮАО	до 215 525 418	до 851 139
«Долина Сетунь», ЗАО	до 196 108 677	до 704 003

НАЗВАНИЕ ЖК	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Штат 18», ВАО	от 3 849 820	от 139 045
«Невский», САО	от 5 236 000	от 170 000
Vander Park, ЗАО	от 5 300 000	от 192 982
«Символ», ЮВАО	от 5 330 250	от 135 000
Wellton Park, СЗАО	от 5 500 000	от 172 000

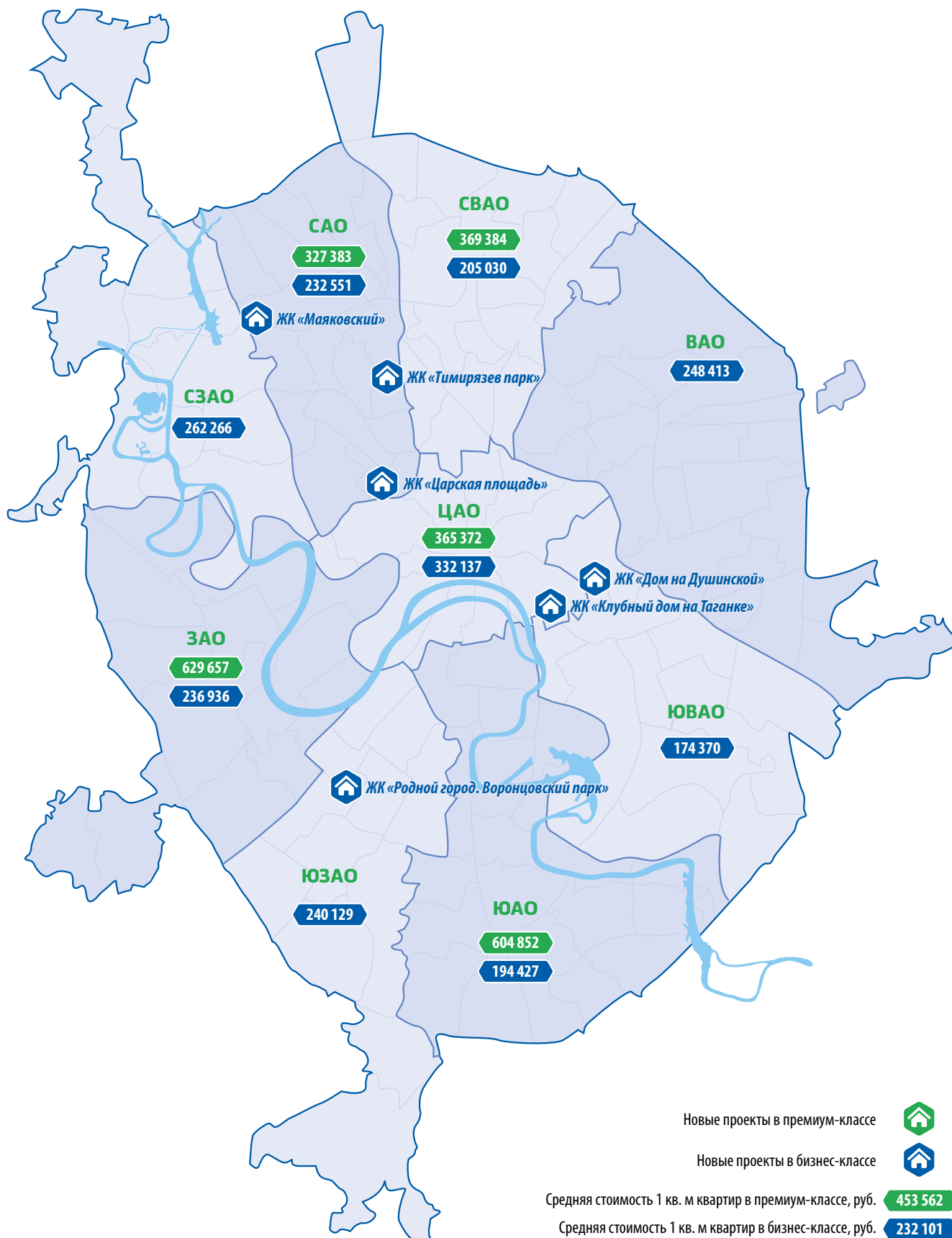
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ- КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

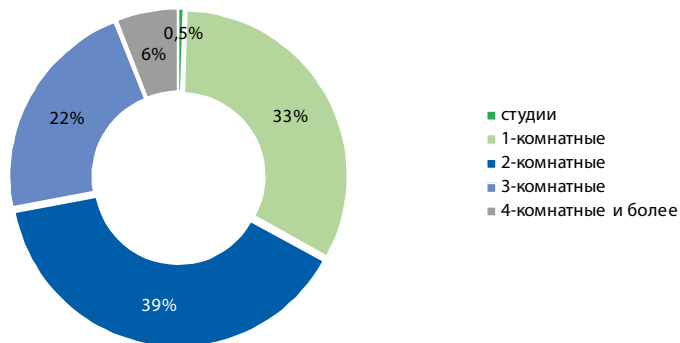


СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

Несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию в стране и, как следствие, снижение платежеспособности населения, в первые месяцы 2016 г. на первичном рынке жилья бизнес- и премиум-класса уровень покупательской активности оставался умеренно высоким. Такое положение на рынке стало возможным благодаря нескольким обстоятельствам, позволившим обеспечить повышенный интерес к новостройкам со стороны покупателей. Наличие квартир небольших размеров в новостройках бизнес- и премиум-класса по ценам, сопоставимым с бюджетами квартир в массовом сегменте, влечет за собой перетекание части спроса в проекты более высокого качества. Кроме того, в целях стимулирования продаж застройщики в течение всего квартала предлагали скидки и акции при покупке квартир. По отдельным проектам была возможность получения скидки в индивидуальном порядке. Важную роль в сохранении покупательской заинтересованности новостройками бизнес-класса сыграла и неопределенность в отношении продления государственной поддержки ипотечного кредитования. В отсутствие решения о продолжении программы покупатели спешили воспользоваться возможностью получить кредит по минимальной ставке, что обеспечило высокие показатели в январе-феврале 2016 г. В структуре спроса по количеству комнат консультантами компании «БЕСТ-Новострой» зафиксированы небольшие изменения. Высокая востребованность по-прежнему отмеча-

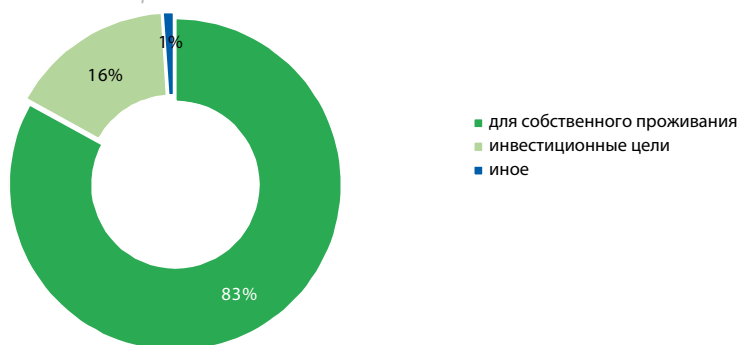
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ется в отношении 1-комнатных (33% от общего количества заявок) и 2-комнатных квартир (39% соответственно). При этом в отчетном периоде по сравнению с IV кварталом 2015 г. отмечено увеличение доли заявок на 2-комнатные квартиры (на 1 п. п.).

Как и прежде, большинство покупателей заинтересованы в улучшении жилищных условий и приобретают квартиры для собственного проживания. По итогам I квартала 2016 г. такие покупки составили 83% от общего количества. Вместе с тем в условиях меньшей доходности на первичном рынке жилья снижается доля инвестиционных сделок, по сравнению с предыдущим периодом снижение за рассматриваемый период составило 2 п. п. В преддверии майских праздников и периода отпусков консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают некоторого ослабления покупательской активности. Возможность отложить решение о покупке квартиры в условиях большого выбора на рынке и продления господдержки ипотечного кредитования до конца 2016 г. может повлечь за собой некоторое сокращение количества заинтересованных в приобретении жилья в ближайшее время.



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 м² / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: в рамках проекта общей жилой площадью 676 тыс. м² 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 Москвы-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 квартир/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 апартамента. 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 квартир/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 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, 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.

bnMAP.ru

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

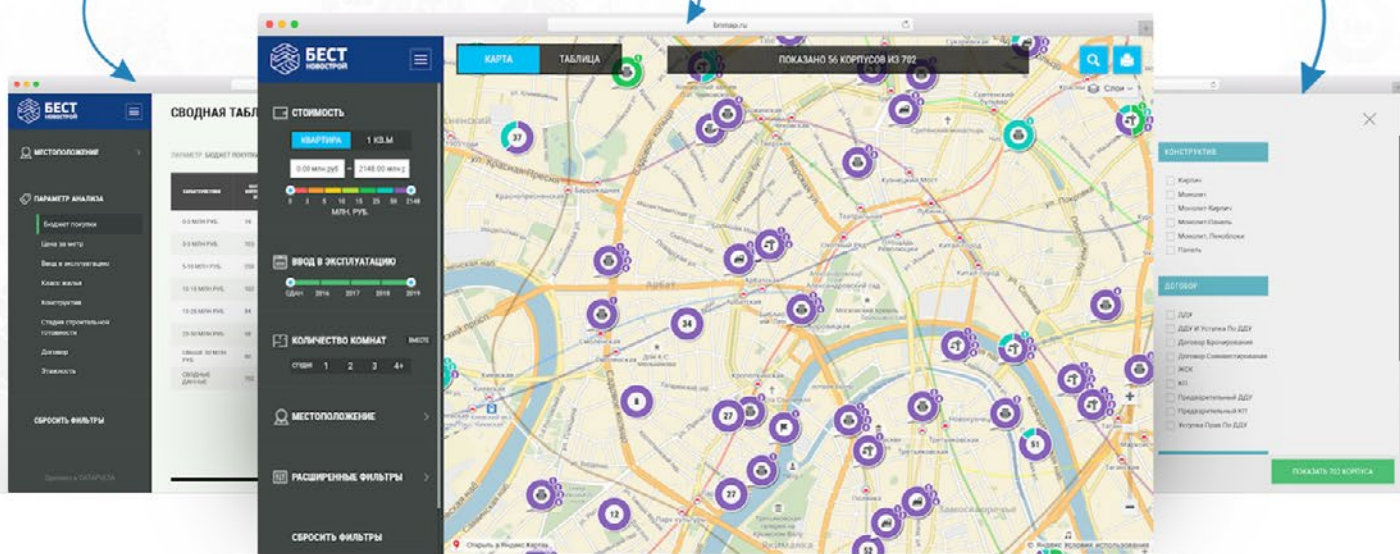
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

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.



**ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО, ДЕРЖАСЬ
ЗА ОДИН КАНАТ, ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ
ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ ВЕРШИНУ
И В ТОМ 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