



ОБЗОР РЫНКА

# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ



## 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!

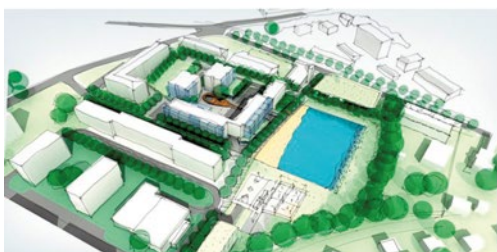
**С уважением,  
Ирина Доброхотова,  
Председатель совета директоров  
«БЕСТ-Новострой»**

## 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 ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В течение I квартала 2016 г. на рынок элитного жилья г. Москвы вышло 2 проекта, в одном из которых начались официальные продажи, до этого проект экспонировался на закрытом рынке, а в рамках другого объекта стали реализовываться квартиры благодаря переводу объекта из нежилого в жилой фонд. Объем предложения в сравнении с IV кварталом 2015 г. увеличился на 11% и составил порядка 822 лотов в реализации общей площадью 138,4 тыс. кв. м. Кроме того, в некоторых проектах продажи были завершены по ряду корпусов.

В целом основной тенденцией 2015-2016 гг. стало развитие рынка жилой элитной недвижимости в формате апартментов, рынок активно пополнялся такими проектами.

**На фоне изменения общей структуры предложения произошли и некоторые структурные сдвиги в рейтинге районов по уровню ценообразования на элитные объекты.**

Так, стоимость 1 кв. м в долларовом и рублевом эквиваленте снизилась на 6%. Изменение стоимости обусловлено укреплением рубля по отношению к доллару США и выходом на реализацию новых проектов по более низким ценам. Таким образом, по итогам I квартала 2016 г. средняя стоимость квадратного метра в элитном сегменте составила 890 400 руб., а в долларо-



ЖК «Резиденция МОНЭ»

вом эквиваленте – \$12 644. Стоит отметить, что по итогам I квартала 2016 г. 81% выставленных на продажу элитных квартир номинируется в рублях, именно такие квартиры продолжают вызывать наибольший интерес у покупателей.

**Очевидной тенденцией I квартала 2016 г. стало уменьшение доли небольших по меркам элитного сегмента квартир, которые в последнее время пользуются большой популярностью. Также стоит отметить, что в течение исследуемого периода были реализованы самые дорогие и габаритные лоты.**

Несмотря на затянувшийся кризис, нестабильную политическую ситуа-

цию и колебание курса валют, в I квартале 2016 г. был зафиксирован незначительный рост покупательской активности, в большей степени на квартиры до 100 кв. м по проектам, находящимся на высокой стадии строительной готовности.

В среднесрочной перспективе, по мнению консультантов «БЕСТ-Новострой», коррекция удельного показателя стоимости элитного жилья продолжится. Однако причиной этому будет как зависимость уровня ценообразования от общего состояния экономики и валютного рынка, так и пополнение объема предложения новыми проектами, ожидаемыми к выходу в 2016 г.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам I квартала 2016 г. продажи велись в 47 корпусах в составе 31 элитного жилого комплекса. Общее количество квартир в реализации к концу I квартала 2016 г. составило порядка 822 шт. общей площадью 138,4 тыс. кв. м.

Так, объем предложения в I квартале 2016 г. увеличился на 11% по сравнению с концом 2015 г. за счет поступления в продажу квартир в ЖК «Котельническая, 21» и ЖК «Рези-

денция МОНЭ». Стоит отметить, что ранее в рамках ЖК «Резиденция МОНЭ» реализовывались апартменты, а в середине I квартала 2016 г. был произведен перевод объекта из статуса нежилой недвижимости в статус жилой, таким образом, рынок элитной жилой недвижимости пополнился квартирами данного объекта. Что касается ЖК «Котельническая, 21», то в марте 2016 г. данный проект поступил в открытую продажу.

Объект представляет собой строящийся клубный дом на 47 квартир, девелопером выступает строительная компания «СК-207».

По итогам рассматриваемого периода были завершены первичные продажи в 2 корпусах ЖК «Садовые Кварталы» и 1-м корпусе ЖК «Литератор». Также на финальных этапах реализации с единичными предложениями находятся: ЖК «Легенда Цветного», ЖК «Люмьер» и ЖК «Четыре Солнца».

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
ЖК «Котельническая, 21» (ранее объект реализовывался в рамках закрытых продаж)	Таганский, Котельническая наб., д. 21	«СК-207»	I квартал 2016 г.
ЖК «Резиденция МОНЭ» (ранее в рамках проекта реализовывались апартменты)	Пресненский, 2-я Звенигородская ул., вл. 13	«АБ Девелопмент»	I квартал 2016 г.

Общая структура предложения по итогам I квартала 2016 г. в сравнении с предшествующим кварталом некоторым образом скорректировалась за счет общего изменения объема экспозиции и выхода новых проектов.

В распределении районов ЦАО г. Москвы по объему предложения и количеству реализуемых жилых комплексов наибольшую долю по-прежнему занимает район Хамовники, однако его доля по итогам I квартала 2016 г. снизилась на 8 п. п. и составила 36% от общего объема предложения элитных квартир, причиной этому послужило завершение продаж в ряде проектов и совокупное снижение объема экспозиции по району.

Второе место рейтинга занимает Пресненский район, доля предложения которого в сравнении с прошлым кварталом увеличилась на 11 п. п. и составила 16% от общего объема в связи с выходом в реализацию нового проекта со значительным объемом квартир в экспозиции. Завершает тройку лидеров по объему предложения квартир на рынке элитной жилой недвижимо-



ЖК Grand Deluxe на Плющихе

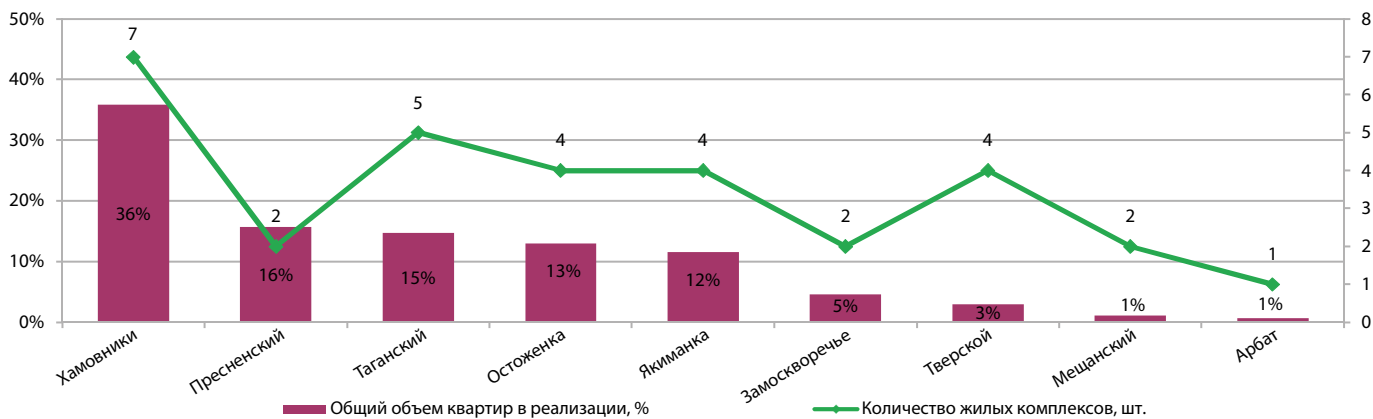
сти г. Москвы Таганский район, доля которого в общем объеме предложения по итогам I квартала 2016 г. в сравнении с концом 2015 г. выросла на 4 п. п. и составила 15% от всего объема предложения. Так, на территории данного района реализуется 5 жилых комплексов, в том числе новый комплекс «Котельническая, 21». Мещанский район и Арбат занимают последние места в рейтинге с долей

по 1% от общего объема предложения, здесь сосредоточены в основном клубные дома с остаточным предложением квартир.

Структура предложения по стадии строительной готовности объектов по итогам I квартала 2016 г. претерпела некоторые изменения в связи с выходом новых проектов на средней стадии строительных работ. Так, наиболее заметный рост доли предложения

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ**

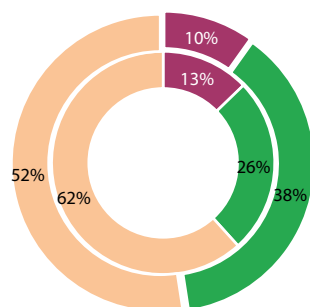
Источник: «БЕСТ-Новострой»



продемонстрировали квартиры в жилых корпусах, находящихся на стадии монтажных и отделочных работ, – на 24 и 13 п. п. соответственно (38 и 26% от общего объема предложения). Доля предложения квартир и жилых корпусов на начальном этапе строительства снизилась и составила 10 и 13% от общего объема реализации соответственно. Таким образом, совокупное предложение в элитном сегменте жилья характеризуется высокой стадией строительной готовности в отличие от других классов жилой недвижимости, представленных на первичном рынке г. Москвы.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



■ начальные этапы строительства  
■ монтажные и отделочные работы  
■ построен, введен в эксплуатацию

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

В распределении общего объема предложения квартир по площади наибольшая доля приходится на квартиры в диапазоне от 100 до 150 кв. м, доля таких квартир по итогам I квартала 2016 г. в сравнении с прошлым кварталом осталась неизменной (41% от общего объема предложения).

На 5 п. п. сократилась в сравнении с прошлым кварталом доля небольших по меркам элитного сегмента квартир площадью до 100 кв. м и составила 19% от общего объема предложения против 24% в IV квартале 2015 г.

Стоит отметить, что увеличилась доля наиболее характерных для рынка элитной недвижимости габаритных квартир площадью от 200 до 300 кв. м и более 300 кв. м на 4 и 3 п. п. соответственно (14 и 7% от общего объема предложения) благодаря постепенному вымыванию квартир небольших площадей. Самые большие по площади лоты в экспозиции, более 300 кв. м, представлены в таких жилых комплексах, как Knightsbridge Private park, Novel House, «Кленовый Дом»,

«Клубный дом на Котельнической набережной», «Остоженка Парк Палас», «Четыре солнца», «Шоколад».

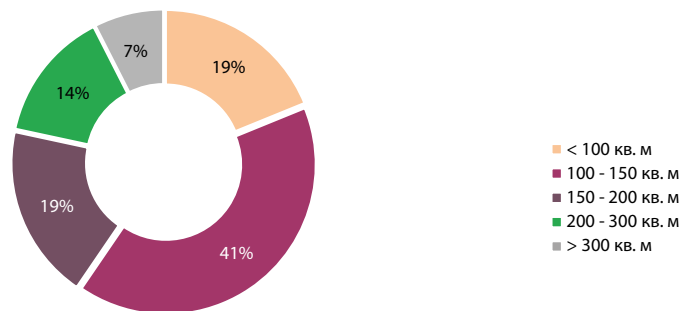
По итогам I квартала 2016 г. наибольший объем предложения концентрируется в диапазоне \$1-2 млн и \$2-5 млн (39 и 30% соответственно). За исследуемый период уменьшилась доля квартир стоимостью до \$1 млн и более \$10 млн на 11 и 2 п. п. соот-

ветственно и составила 19 и 3% от общего объема предложения.

В целом по итогам I квартала 2016 г. на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы представлено достаточно разнообразное предложение для требовательных покупателей, а также большой объем предложения квартир, реализуемых в жилых комплексах на высокой стадии строительной готовности.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



## ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На фоне продолжающегося экономического кризиса в стране и валютных колебаний цены в элитном сегменте в зависимости от того, номинированы они в валюте или нет, все еще показывали снижение и в долларовом, и в рублевом эквиваленте, но серьезных скачков по итогам I квартала 2016 г. зафиксировано не было.

В долларовом исчислении к концу I квартала 2016 г. было отмечено снижение удельного показателя стоимости на 6% в сравнении с концом 2015 г. Так, стоимость квадратного метра квартир составила \$12 644. В рублевом эквиваленте удельная стоимость квартир по итогам I квартала 2016 г. также снизилась на 6% и составила 890 400 руб. за кв. м.

По итогам I квартала 2016 г. 81% выставленных на продажу элитных квартир номинируется в рублях. Стоит отметить, что список проектов с рублевым ценником дополнили новые проекты – ЖК «Резиденция МОНЭ» и ЖК «Котельническая, 21».

Отрицательная коррекция удельной цены как в долларовом, так и в рублевом выражении была зафиксирована в Пресненском районе, Таганском районе, районах Хамовники, Арбат

и Замоскворечье. При этом снижение связано не только с валютными колебаниями, но и с изменением состава экспозиции по районам в целом. Наиболее яркий пример – Пресненский район, который в исследуемом квартале пополнился новым предложением за счет перехода в данный сегмент ЖК «Резиденция МОНЭ», где средняя стоимость – одна из самых низких на рынке элитной жилой

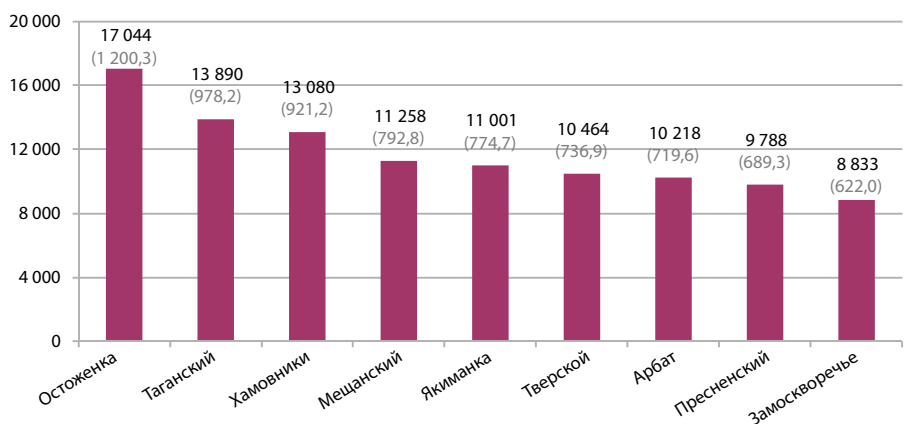
недвижимости и составляет 546 570 руб. за кв. м, а объем экспозиции – около 100 квартир, что в свою очередь повлияло на ощутимое снижение средней стоимости в данном районе на 40% (689 300 руб. за кв. м).

Лидером по стоимости жилья по итогам I квартала 2016 г. по-прежнему является район Остоженка: \$17 044 за кв. м, или 1,2 млн руб. за кв. м.

Средний предлагаемый бюджет

### РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, ДОЛЛ. США/КВ. М (ТЫС. РУБ./КВ. М)

Источник: «БЕСТ-Новострой»



покупки в районе Остоженка также максимальный и составляет \$3,30 млн, или 232,7 млн руб.

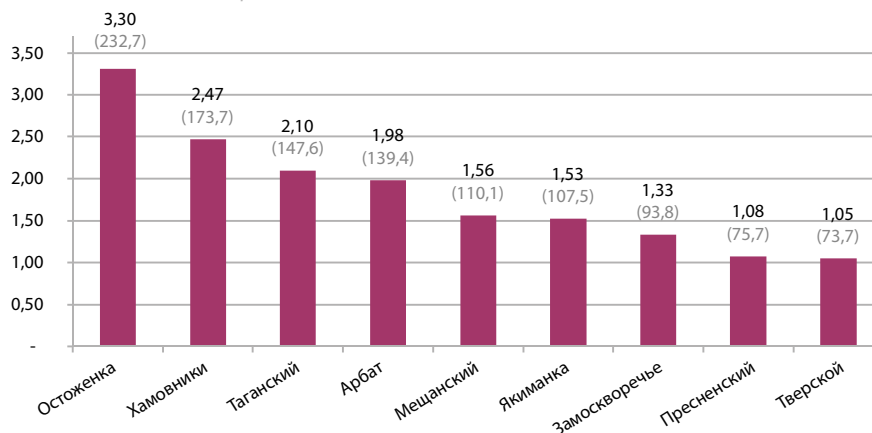
Наименьшая удельная стоимость квадратного метра элитных квартир по итогам I квартала 2016 г. была зафиксирована в районе Замоскворечье на уровне \$8 833 (622 тыс. руб.) за кв. м. Данный район на протяжении последнего года занимает одно из последних мест рейтинга по стоимости квадратного метра благодаря выбранной застройщиком политике ценообразования в ЖК Wine House, где представлен большой объем экспозиции квартир со средней стоимостью \$8 480 за кв. м.

В распределении районов по предлагаемому бюджету квартир по итогам I квартала 2016 г. также произошли изменения, и тройка лидеров теперь выглядит следующим образом: Остоженка, Хамовники и Таганский районы (+25%, +2% и -10% к предыдущему кварталу соответственно).

К наиболее доступным локациям ЦАО по бюджету покупки можно отнести

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕМУ ПРЕДЛАГАЕМОМУ БЮДЖЕТУ КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, МЛН \$ США (МЛН РУБ.)

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Тверской и Пресненский районы, где средний бюджет покупки составляет около \$1,1 млн за квартиру.

Несмотря на то что часть самых дорогих и габаритных лотов в ЖК Knightsbridge Private park была реализована, данный комплекс по прежнему лиди-

рует на первичном рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы и достигает \$14 млн за квартиру площадью 312 кв. м.

В то же время минимальный бюджет предложения стал более доступен покупателю, так, например, квартиру стоимостью до \$500 тыс. можно приобрести в таких жилых комплексах, как «Котельническая, 21», «Полянка, 44», «Рахманинов», «Резиденция МОНЭ» и «Советник» и площадью до 74 кв. м.

Отдельно стоит отметить, что рынок элитной недвижимости г. Москвы в последнее время в большей степени развивается за счет выхода новых проектов с апартаментами. Так, например, начиная с III квартала 2015 г. на рынок вышло 4 комплекса, в рамках которых представлены элитные апартаменты. При этом в формате квартир активность застройщиков была гораздо менее заметна (пополнению рынка новым предложением в I квартале 2016 г. в большей степени способствовало изменение статуса апартаментов в уже реализуемом проекте). Надо отметить, что существенной разницы в качественных характеристиках между проектами с квартирами или с апартаментами в элитном сегменте не наблюдается.

В среднесрочной перспективе, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», незначительная коррекция удельного показателя стоимости элитного жилья продолжится. Причиной может послужить как продолжающееся нестабильное состояние экономики и валютного рынка, так и появление новых проектов, которые могут пополнить рынок элитного жилья до конца 2016 г.

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
Knightsbridge Private Park, Хамовники	до 14 000 000	до 45 000
«Кленовый Дом», Остоженка	до 10 505 000	до 23 000
«Остоженка Парк Палас», Остоженка	до 10 100 000	до 31 300
Novel House, Якиманка	до 9 720 000	до 19 000

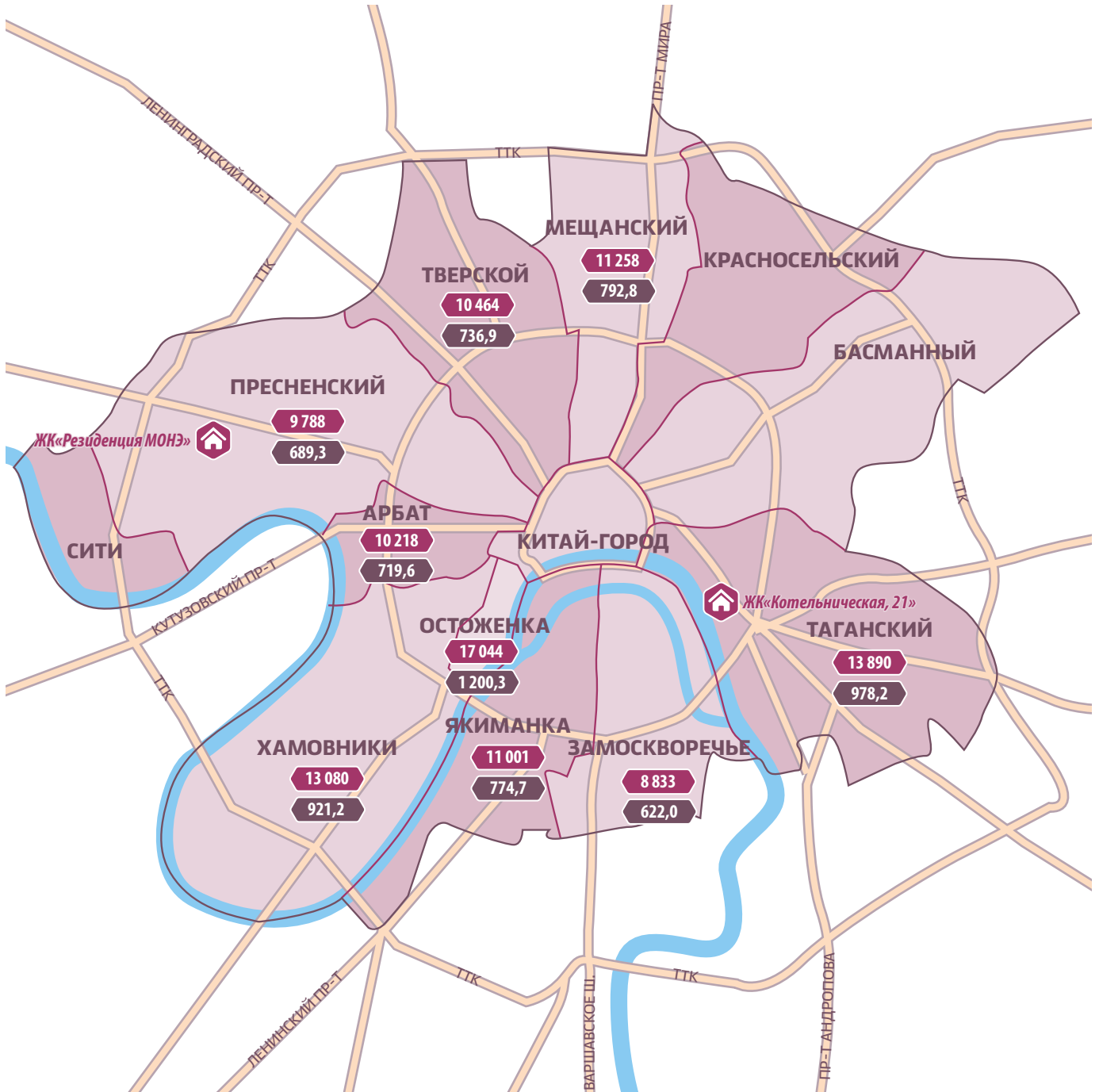
  

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М
«Резиденция МОНЭ», Пресненский	от 406 300	от 4 250
«Советник», Тверской	от 407 700	от 9 060
«Рахманинов», Пресненский	от 476 500	от 9 830
«Клубный дом на Котельнической набережной», Таганский	от 492 7 00	от 10 000



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА 2016 Г., И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО РАЙОНАМ ЦАО Г. МОСКВЫ В I КВАРТАЛЕ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в элитном классе



Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, \$

12 644

Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, тыс. руб.

890,400



## СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», несмотря на затянувшийся кризис, нестабильную политическую ситуацию и колебание курса валют, в I квартале 2016 г. был зафиксирован незначительный рост покупательской активности в большей степени на квартиры до 100 кв. м по проектам, находящимся на высокой стадии строительной готовности. Доля спроса на такие квартиры выросла на 9 п. п. и составила 35% от общего числа заявок.

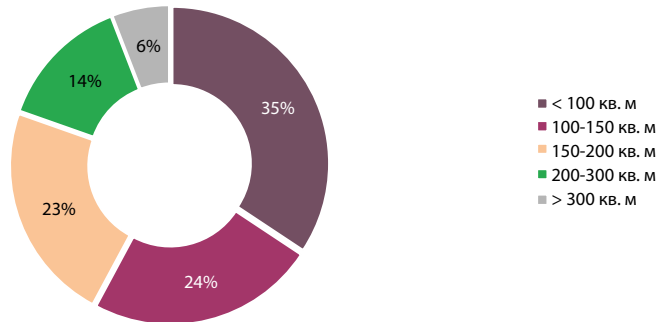
В течение I квартала 2016 г. было также замечено небольшое оживление покупательского интереса в сторону габаритных квартир. Так, спрос на квартиры площадью от 200 до 300 кв. м и более 300 кв. м вырос на 4 и 2 п. п. соответственно (14 и 6% от общего числа заявок).

Спрос на квартиры от 100 до 150 кв. м и от 150 до 200 кв. м постепенно сравнивается (24 и 23% от общего числа заявок соответственно), при этом доля первых в сравнении с прошлым кварталом сократилась на 14 п. п.

Важно отметить, что по итогам I квартала 2016 г. в сравнении с IV кварталом 2015 г. существенные изменения структуры спроса по бюджету покупки квартир не прослеживаются. Наиболее востребованными у покупателей остаются квартиры в бюджете до \$1 млн на долю таких покупок по итогам I квартала 2016 г. приходится 36% от общего числа заявок. При этом в данном бюджете реализуется значи-

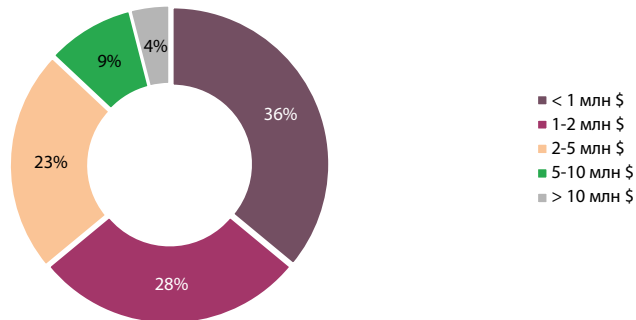
### СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



### СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



тельно меньше вариантов квартир, чем год назад.

В целом предпочтения покупателей при приобретении элитных квартир в период кризиса и неустойчивой

экономики остаются неизменны на протяжении длительного периода. Основными драйверами покупательской активности на рынке элитной недвижимости остаются высокая стадия строительной готовности, рублевые цены и надежность застройщика.

Кроме того, продолжилась тенденция предоставления застройщиками весьма гибких индивидуальных условий приобретения квартир: разные варианты оплаты – от рассрочки на длительный срок до ипотеки, специальные предложения и стимулирующие акции, например дизайнерская отделка высокого класса, машино-место на специальных условиях и т. д.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в течение 2016 г. на фоне происходящих в экономике изменений корректировка цен в элитном сегменте жилья на первичном рынке г. Москвы продолжится. При этом значительных ценовых колебаний не ожидается.



## 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 м<sup>2</sup> / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** в рамках проекта общей жилой площадью 676 тыс. м<sup>2</sup> 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 «ЛАЙНЕР»

**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**.

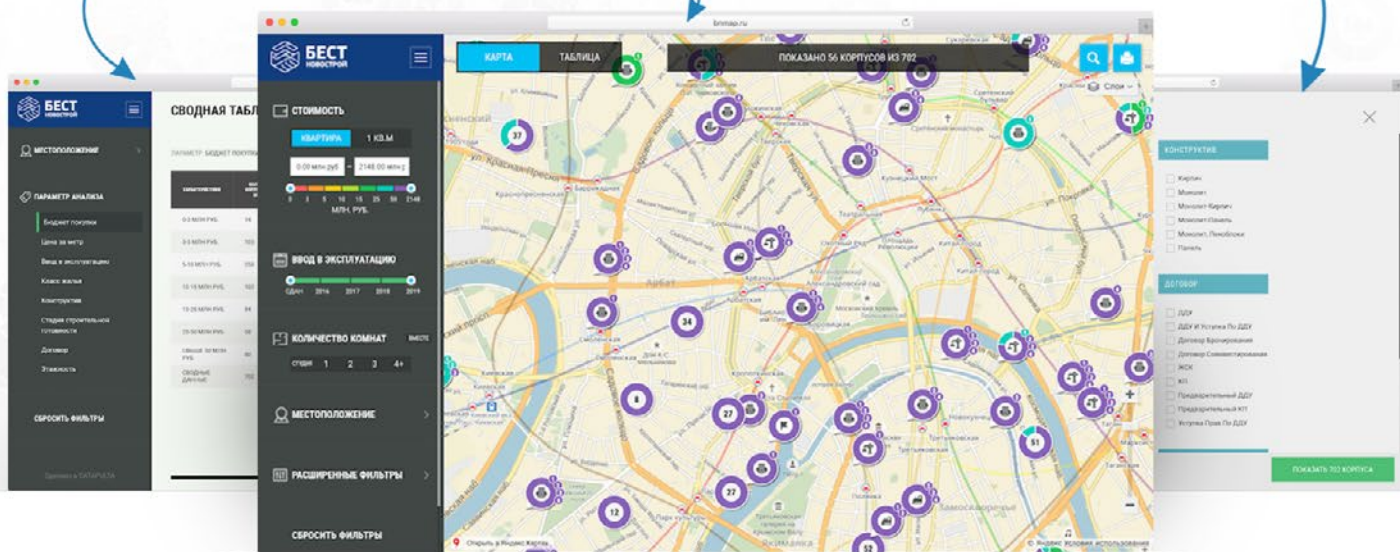
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

## 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](mailto:consulting@best-novostroy.ru)

**WWW.BEST-NOVOSTROY.RU**