



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

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

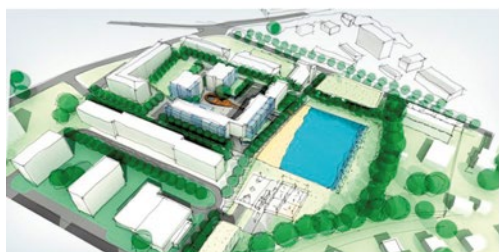
С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»

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
- ◆ Разработка 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 II КВАРТАЛА 2016 Г.

13 ПРОЕКТОВ**8 / 5**

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

874 850 руб. (-1,7%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

454 410 руб. (+0,2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

234 880 руб. (+1,2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

143 340 руб. (-0,8%)*

ЭКОНОМКЛАСС

144 200 руб. (-2,9%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

656 480 руб. (-10,2%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

240 870 руб. (+6,0%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

147 890 руб. (+6,8%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

122 210 руб. (-16,9%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

92 860 руб. (-1,4%)*

ЭКОНОМКЛАСС

115 840 руб. (+6,9%)*

Во II квартале 2016 г. на рынок первичного жилья и апартаментов Московского региона вышло 13 новых проектов, причем все из них расположены в «старых» границах Москвы. По итогам II квартала 2016 г. совокупный объем предложения первичного рынка квартир и апартаментов в г. Москве с учетом присоединенных территорий составляет около 3 млн кв. м, что на 30% превышает объем предложения на рынке Московского региона по итогам II квартала 2015 г. Таким образом, на фоне продолжающейся политической и экономической нестабильности на мировой арене рынок недвижимости г. Москвы активно развивается и пополняется новыми проектами.

На фоне выхода новых проектов, а также новых корпусов в уже реализуемых комплексах произошли некоторые изменения структуры предложения отдельных сегментов, при этом удельные показатели стоимости в целом оставались стабильными. Так, например, умеренное снижение средневзвешенной стоимости жилья в г. Москве по итогам II квартала 2016 г. отмечено в массовом сегменте за счет выхода проектов в более доступном бюджете покупки. На рынке элитного жилья сокращение данного показателя на 1,7% в сравнении с I кварталом 2016 г. в большей степени обусловлено укреплением рубля. Удельные показатели цен в бизнес- и премиум-классе на протяжении отчетного периода оставались стабильными с некоторой положительной коррекцией к концу периода.

Наиболее существенные изменения по итогам рассматриваемого периода зафиксированы на рынке апартаментов. Несмотря на некоторое сокращение совокупного объема предложения апартаментов в сравнении с I кварталом 2016 г., вышедшие во II квартале 2016 г. проекты способствовали изменению качественной структуры предложения в сторону существенного увеличения доли комфорт-класса в общем объеме предложения. Другой причиной структурных преобразований послужило снятие с продаж всех проектов компании RED Development.

На фоне произошедших изменений в сегменте апартаментов по итогам II квартала 2016 г. был зафиксирован рост цен в бизнес- и комфорт-классе

на 6% и 6,8% соответственно в сравнении с прошлым кварталом. В элитном сегменте снижение цен обусловлено относительной стабилизацией валютных курсов, а также изменением структуры экспозиции. Надо отметить, что элитный сегмент в последнее время более активно развивается именно в формате апартаментов, в то время как на рынке элитного жилья наступило временное затишье. Также в формате апартаментов наметилась новая тенденция организации «доходных домов» с государственным участием путем выкупа и последующей аренды определенного объема в строящихся комплексах с хорошей локацией и привлекательной ценой.

В условиях существующей конкуренции и многообразия объектов существенных скачков цен на рынке не предвидится. До конца 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают пополнение рынка недвижимости новыми проектами различных классов, о чем косвенно свидетельствует активность основных игроков девелоперского рынка и количество заключенных сделок купли-продажи площадок под перспективное освоение, большинство из которых начнется уже в ближайшем будущем.

Москва. Во II квартале 2016 г. первичный рынок недвижимости в границах «старой» Москвы пополнился 13 новыми проектами, большинство из которых представлено жилыми комплексами. Таким образом, по итогам II квартала 2016 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил около 2 млн кв. м, а апартаментов – 576,3 тыс. кв. м.

Доля комфорт-класса в общей структуре предложения по количеству лотов максимальна и составляет 54%. При этом в структуре предложения апартаментов превалирующую позицию занимает бизнес-класс – 57% от общего количества лотов на экспозиции.

Новая Москва. В течение II квартала 2016 г. первичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы пополнился исключительно новыми корпусами в уже реализующихся комплексах, при этом новых проектов не выходило. В результате, общий объем экспозиции на рынке недвижимости сократился и составил чуть более 7,1 тыс. квартир.

* РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С I КВАРТАЛОМ 2016 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

В течение II квартала 2016 г. продолжилось пополнение первичного рынка массового жилья новыми проектами. В результате по итогам отчетного периода на реализации находилось 48 проектов комфорт- и экономкласса на 145 корпусов. Общий объем экспонируемого жилья составил порядка 16 тыс. квартир площадью более 900 тыс. кв. м. Продажи открылись в 4 новых проектах комфорт-класса, расположенных в разных округах г. Москвы. Также стоит отметить старт продаж квартир в МФК «Парк легенд», расположенном на территории ЗИЛА.

Средняя цена квадратного метра в массовом сегменте по итогам II квартала 2016 г. составила 143 384 руб. Снижение к I кварталу 2016 г. составило менее 1%. Так, в сегменте комфорт-класса средняя цена квадратного метра снизилась до 143 340 руб. (-0,8% к I кварталу 2016 г.). В сегменте экономкласса снижение составило 2,9%: показатель зафиксирован на уровне 144 203 руб. Стоит отметить, что объем предложения квартир экономкласса составляет всего 5% от общего объема предложения. В целом на первичном рынке массового жилья по итогам II квартала 2016 г. сложилась стабильная ценовая ситуация.

Значимым событием для рынка новостроек комфорт- и экономкласса стало принятие в июне 2016 г. поправок в ФЗ № 214*. Основные корректировки касаются зависимости уставного капитала застройщика от площади объектов долевого строительства, введено требование отсутствия судимостей у руководства компании и отсутствия задолженностей у компании-застройщика. Законопроект предусматривает возможность использования счетов эскроу для расчетов по договору долевого строительства. Вступление закона в силу предполагается с 1 января 2017 г. Ряд положений, касающихся в том числе требований к капиталу застройщика и счетов эскроу, вступят в силу с 1 июля 2017 г.

Во II квартале 2016 г. застройщики продолжали активно привлекать поку-

пателя разнообразными скидками и акциями. Также говоря о стабильном состоянии рынка новостроек эконом- и комфорт-класса, не стоит забывать о действующей до конца 2016 г. программе субсидирования ипотечной ставки. Несмотря на необходимость поддержки со стороны государства, состояние рынка можно охарактеризовать как стабильное. В настоящее время покупателю предлагается обширный выбор вариантов, который, скорее всего, пополнится несколькими новыми проектами до конца года. **По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», во второй половине 2016 г. условия для дальнейшего развития рынка массового жилья останутся благоприятными. Значительных изменений в ценовой ситуации на рынке до конца года не ожидается.**



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

Во II квартале 2016 г. продажи открылись в 4 новых проектах комфорт-класса. Помимо этого стартовали продажи квартир в комплексе «Парк легенд», где ранее экспонировались только апартаменты. Среди новых проектов, вышедших на рынок, только ЖК «Атмосфера» является точечной застройкой. Остальные 3 представляют собой проекты на несколько корпусов и подразумевают возведение сопутствующей инфраструктуры. Застройщиком ЖК «Петра Алексеева» выступает новая на столичном рынке

компания INGRAD, которая ранее специализировалась на подмосковных проектах. Жилой комплекс общей площадью 222 300 кв. м будет возведен в Можайском районе ЗАО. Ввод в эксплуатацию всех 4 корпусов состоится в IV квартале 2018 г.

ЖК «Поколение» – новый проект ФСК «Лидер» – расположен в районе Отрадное СВАО. Общая площадь проекта превысит 150 тыс. кв. м. Помимо 4 жилых корпусов в рамках проекта будут построены детский сад и школа. ЖК «Столичные поляны» был анонси-

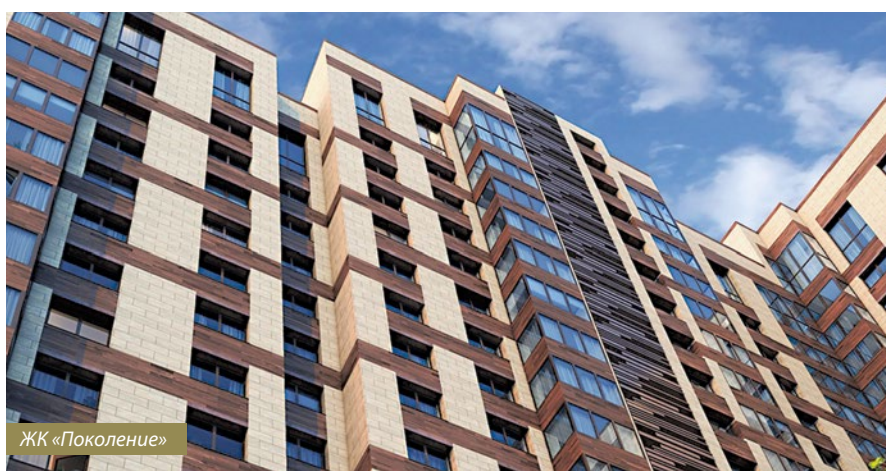
рован компанией «Мортон» еще в конце 2015 г., однако продажи стартовали лишь во II квартале 2016 г. Проект общей площадью 234 000 кв. м находится за пределами МКАД в ЮЗАО. Завершение строительства запланировано на II квартал 2018 г.

В результате по итогам II квартала 2016 г. на первичном рынке массового жилья в продаже находилось 145 корпусов в рамках 48 проектов. Общий объем экспонируемого жилья составил более 900 тыс. кв. м (+11% к предыдущему кварталу).

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Атмосфера»	Комфорт	«Желдорипотека»	II квартал 2016 г.
«Парк легенд»	Комфорт	ТЭН	II квартал 2016 г.
«Петра Алексеева»	Комфорт	INGRAD	II квартал 2016 г.
«Поколение»	Комфорт	ФСК «Лидер»	II квартал 2016 г.
«Столичные поляны»	Комфорт	«Мортон»	II квартал 2016 г.

*ФЗ №214: «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»

По итогам II квартала 2016 г. первое место в рейтинге столичных округов по объему предложения квартир в продаже, как и в предыдущем квартале, возглавил ЮАО: на первичном рынке здесь находилось 35 корпусов, где экспонировался 21% от общего объема предложения квартир. Доля округа на рынке снизилась на 6 п. п. к I кварталу 2016 г. в связи пополнением предложения в других столичных округах. Несмотря на это, число корпусов в продаже по сравнению с предыдущим периодом выросло на четверть. Причиной является поступление в продажу 3 корпусов в рамках III очереди ЖК River Park, а также 2 корпусов с квартирами в МФК «Парк легенд». В занимающем 2-е место ЮВАО экспонируется 17% от общего объема предложения. Увеличение количества корпусов в округе связано со стартом продаж ЖК «Атмосфера». Помимо этого в данном округе возобновились продажи в ЖК «Кварталы 21/19», который некоторое время был заморожен.

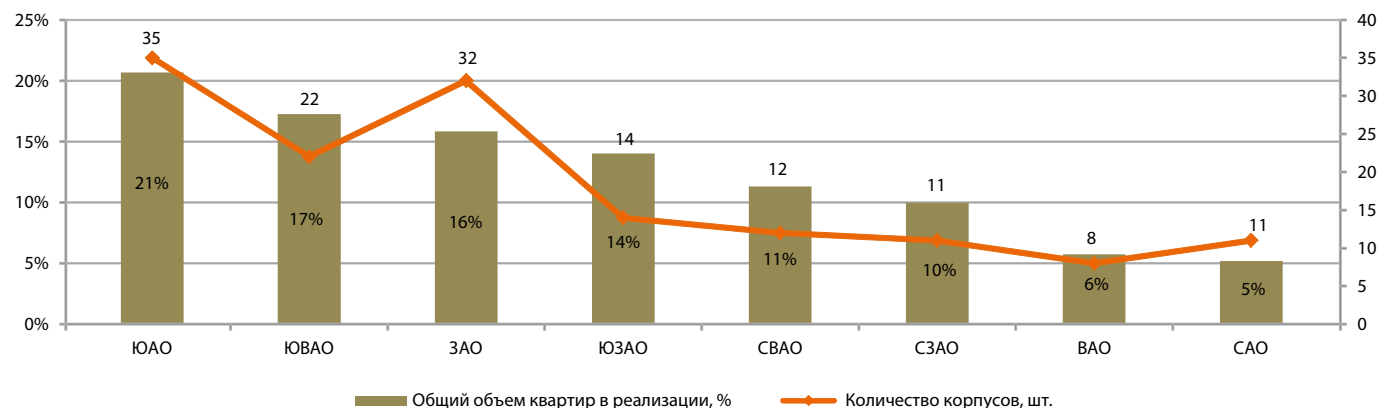


Замыкает тройку лидеров ЗАО, где количество корпусов выросло по сравнению с I кварталом 2016 г. за счет поступления на рынок нового ЖК «Петра Алексеева», а также нескольких корпусов в уже реализуемых в округе объектах. Доля предложения квартир на экспозиции в ЗАО по итогам отчетного периода составила 16%.

Четвертое место занимает ЮЗАО, доля которого по итогам II квартала 2016 г. выросла до 14% от общего объема предложения (+6 п. п.). Значительный рост экспонируемого объема в округе объясняется поступлением в продажу ЖК «Столичные поляны», а также увеличением на 40% объема реализуемых квартир в ЖК «Эталон-Сити».

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

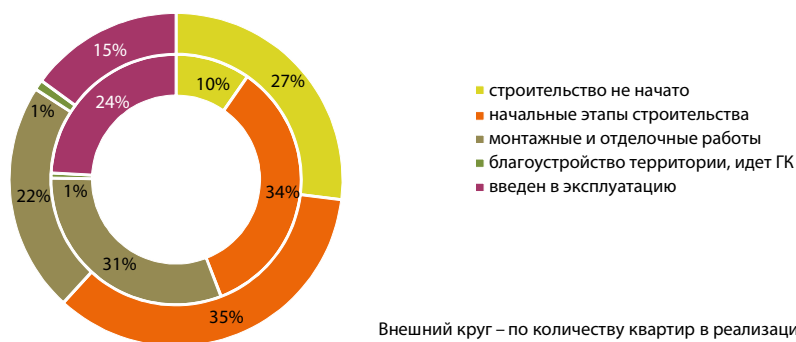
Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам II квартала 2016 г. был отмечен значительный рост доли новостроек на начальных этапах строительства. Так, количество корпусов в продаже выросло на 7 п. п. по сравнению с I кварталом 2016 г. и составило 34% от общего количества корпусов в продаже. Также до 35% увеличился объем квартир в корпусах на начальных этапах строительства (+10 п. п.). Из 17 корпусов, вышедших на рынок во II квартале 2016 г., 11 находятся на начальных стадиях строительства, а в 6 строительство еще не началось. Квартиры в новых корпусах привлекательны для покупателя за счет низких бюджетов, однако являются рискованным приобретением.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



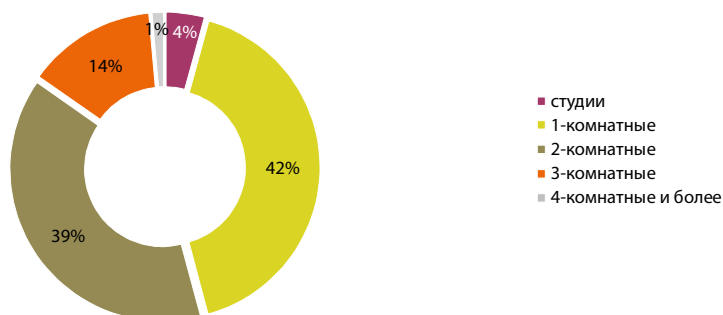
Внешний круг – по количеству корпусов в реализации, %
Внутренний круг – по количеству квартир в реализации, %

По итогам отчетного периода структура предложения квартир в новостройках эконом- и комфорт-класса по сравнению с предыдущим кварталом претерпела ряд изменений. Доля 1-комнатных квартир составила 42% от общего объема предложения (+4 п. п. к I кварталу 2016 г.). Доля студий сократилась на 1 п. п. до 4% от общего объема предложения квартир массового сегмента. В результате доля квартир небольших площадей в общем объеме предложения достигла 46%. Застройщики продолжают уделять максимум внимания качеству проектов, в том числе уровню планировочных решений, где доля небольших квартир по-прежнему высока.

Доля 2-комнатных квартир снизилась на 2 п. п. до 39% от общего предложения квартир. Доля 3-комнатных квартир осталась неизменной: 14% от общего объема квартир в продаже.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



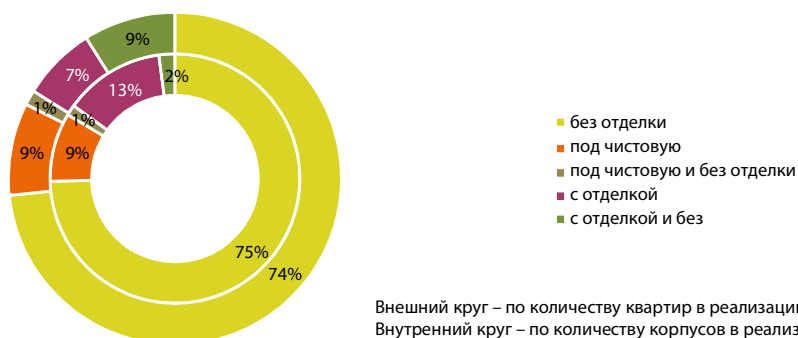
В структуре предложения квартир по типу отделки по итогам II квартала 2016 г. преобладали корпуса, в которых на реализации находились квартиры без отделки: 74% от объема предложения квартир и 75% от коли-

чества корпусов в продаже. По сравнению с данными за II квартал 2015 г. на фоне роста общего объема предложения более чем в 2,5 раза доля квартир без отделки выросла на 22 п. п., а количество экспонируемых корпусов – на 16 п. п. Застройщики новых проектов в основном предлагают квартиры без отделки, чтобы реализовать минимальные бюджеты, привлекающие покупателя.

В связи с этим значительно снизилась доля квартир с отделкой: по сравнению со II кварталом 2015 г. она сократилась на 11 п. п., до 7% от общего объема предложения. Доля корпусов с отделкой снизилась до 13% (-14 п. п.) от общего количества корпусов в продаже. Вместе с тем застройщики не отказались совсем от такого типа квартир: со II квартала 2015 г. в продажу поступило 3 проекта с квартирами с отделкой.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

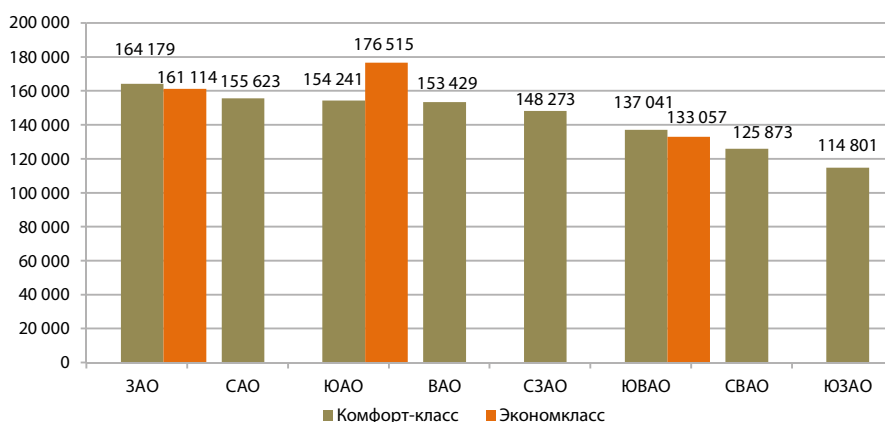
По итогам II квартала 2016 г. средние цены на первичном рынке жилья эконом- и комфорт-класса демонстрировали умеренную отрицательную динамику. Средняя цена квадратного метра в массовом сегменте по итогам II квартала 2016 г. составила 143 384 руб. (снижение к I кварталу 2016 г. менее 1%). Удельный показатель стоимости в сегменте комфорт-класса составил 143 340 руб. (-0,8% к I кварталу 2016 г.). Средняя цена квадратного метра в сегменте экономкласса находилась на уровне 144 203 руб. (-2,9%). Причиной снижения стоимости по итогам II квартала 2016 г. стало возобновление продаж в ЖК «Кварталы 21/19», доля которого в общем объеме квартир экономкласса составила 55%.



По итогам II квартала 2016 г. ЗАО находился во главе рейтинга столичных округов по средней стоимости квадратного метра квартир комфорт-класса (164 179 руб.). Снижение к аналогичному показателю I квартала 2016 г. на 4,9% связано с поступлением в продажу ЖК «Петра Алексеева» на нулевой строительной стадии, а также новых корпусов в ЖК «Мещерский лес» и ЖК «Крылатский». На втором месте находится САО, где стоимость квадратного метра по итогам отчетного периода составила 155 623 руб. (+2,7% к I кварталу 2016 г.). Прирост показателя связан с повышением строительной готовности объектов в данном округе. На третьем месте располагается ЮАО со средней стоимостью квадратного метра квартир комфорт-класса 154 241 руб. (+3,1% к предыдущему кварталу). В течение II квартала 2016 г. в данном округе в продажу поступила новая очередь в ЖК River Park, а также корпуса с квартирами в рамках МФК «Парк Легенд». Рост стоимости квадратного метра связан с тем, что уровень цен новых объемов квартир превысил среднее значение по округу. В СЗАО, где реализуются только проекты комфорт-класса, показатель средней цены

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



квадратного метра по итогам II квартала 2016 г. составил 148 273 руб. (-3,7% к предыдущему кварталу). Причиной снижения является поступление в продажу нового корпуса в рамках ЖК «Мир Митино», который расположен за пределами МКАД и, соответственно, характеризуется самой низкой стоимостью квадратного метра в СЗАО. Так как объем экспозиции данного проекта составляет 42% от общего предложения квартир в округе, то он оказывает значительное влияние

на среднюю цену квадратного метра по округу в целом.

Средняя стоимость квадратного метра в СВАО по итогам II квартала 2016 г. выросла на 4,3%, достигнув 125 873 руб. В течение отчетного периода в данном округе в продажу поступил ЖК «Поколение», а также новый корпус в ЖК Green Park. Повышение средней стоимости квадратного метра квартир связано с тем, что в указанных объектах она в среднем на 19% превышает показатель по округу в целом. Ценовая ситуация в ВАО, ЮВАО и ЮЗАО по итогам отчетного периода оставалась стабильной: прирост к I кварталу 2016 г. находился в рамках 1-1,6%.

В сегменте экономкласса по итогам II квартала 2016 г. в продаже находилось 4 проекта в 3 округах. В ЗАО и ЮАО ценовая ситуация оставалась стабильной (изменение к предыдущему кварталу составило менее 1%), т. к. в каждом из округов на реализации находилось всего по 1 проекту. В ЮВАО, где экспонируется 2 проекта экономкласса, повышение средней стоимости квадратного метра до 133 057 руб. связано с сокращением в 2 раза объема экспозиции в расположенном за МКАД ЖК «Некрасовка», который формировал весь объем предложения по итогам I квартала 2016 г.

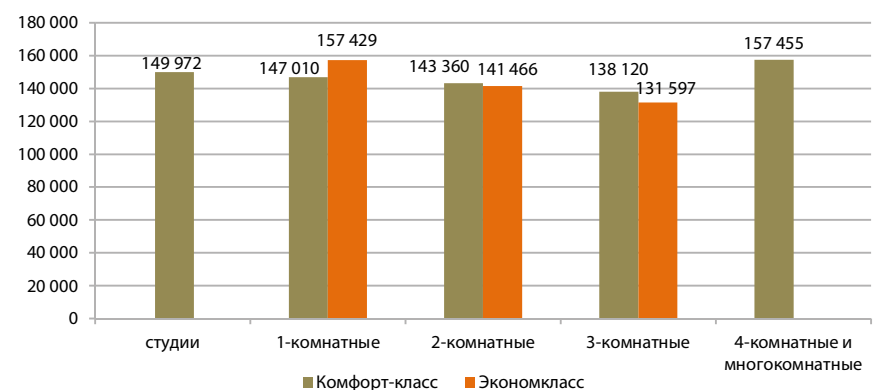
Распределение средней стоимости квартир в зависимости от количества комнат демонстрирует обратную зависимость средней цены квадратного метра от количества комнат: по мере повышения комнатности показатель снижается. Закономерность сохраняется для 1-, 2- и 3-комнатных квартир как комфорт-, так и экономкласса.

НАЗВАНИЕ ЖК	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Мельников», ЮВАО	до 57 500 000	до 234 000
«Альбатрос», СЗАО	до 33 911 195	до 282 293
«Фили Град», ЗАО	до 31 075 000	до 310 000
«На Циолковского», СЗАО	до 26 292 200	до 247 000

НАЗВАНИЕ ЖК	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М
«Столичные поляны», ЮЗАО	от 2 523 030	от 83 000
мкр. «Северный», СВАО	от 2 652 000	от 79 000
«Влюблено», ЮВАО	от 3 161 215	от 100 000
«Мещерский лес», ЗАО	от 3 208 920	от 88 000

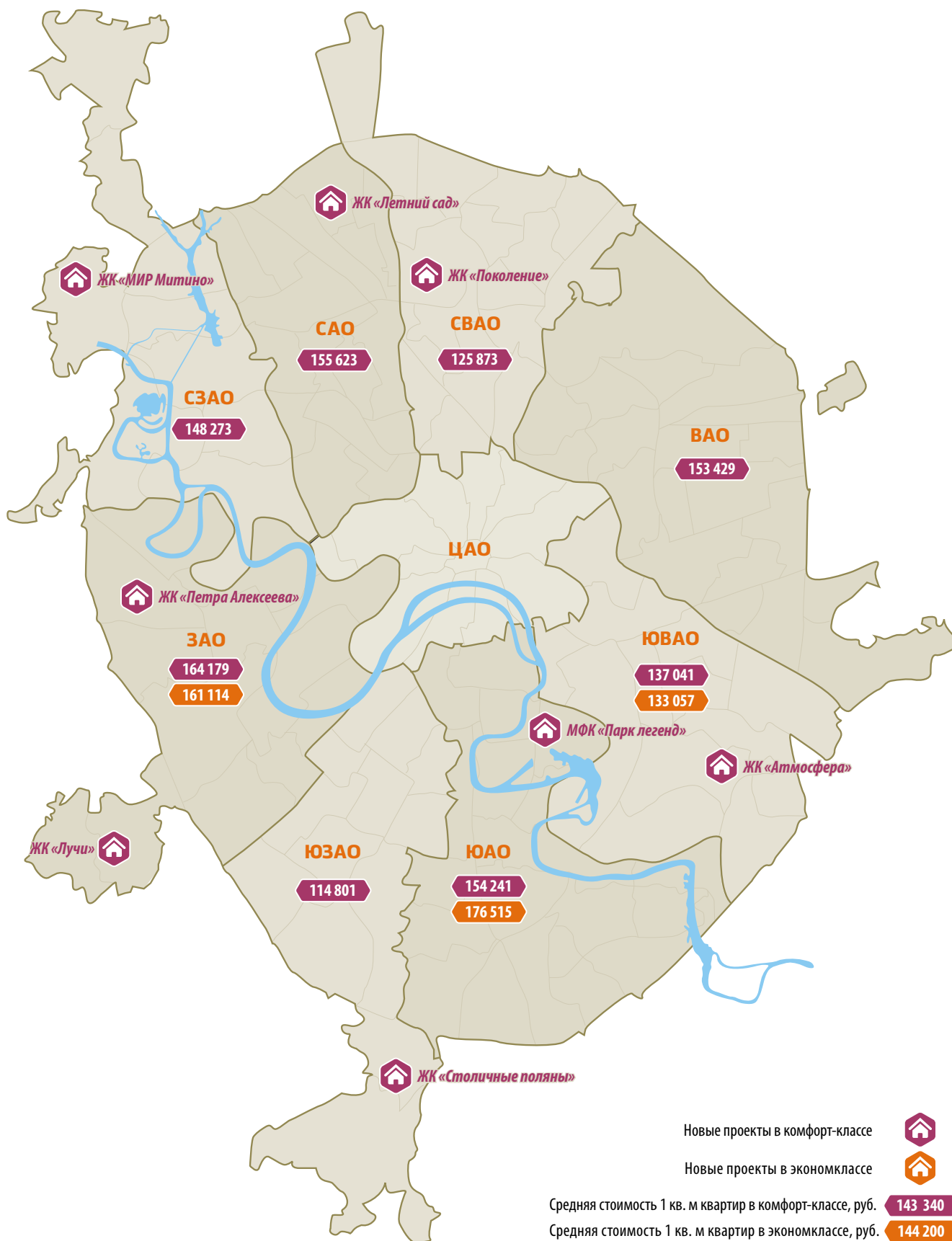
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР 1 КВ. М ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ ВО II КВАРТАЛЕ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

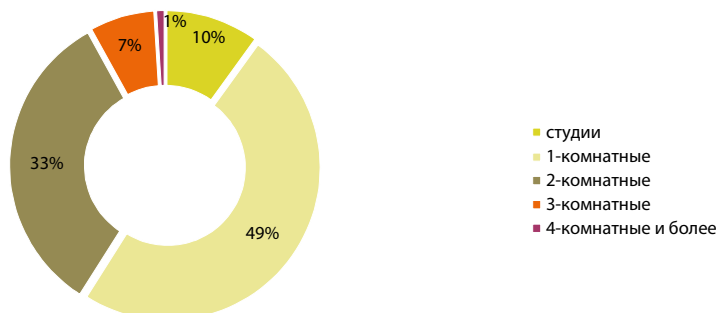
В течение II квартала 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечали улучшение макроэкономических показателей, несмотря на продолжающиеся санкции. Так, произошла стабилизация курса рубля, а также умеренное повышение стоимости нефти. Помимо этого ЦБ РФ в июне 2016 г. принял решение о дальнейшем снижении ключевой ставки до 10,5%. Таким образом, экономическая конъюнктура по итогам II квартала 2016 г. характеризовалась как благоприятная. Застройщики активно пользовались маркетинговыми инструментами для привлечения покупателей. Ситуация на рынке новостроек комфорт- и экономкласса по итогам II квартала 2016 г. оставалась стабильной. Стоит отметить, что, согласно данным Росреестра, по итогам отчетного периода было зафиксировано увеличение заключенных ДДУ по сравнению с предыдущим кварталом на 17%, а число ипотечных сделок выросло на 41%.

Структура спроса по итогам II квартала 2016 г. по сравнению с предыдущим периодом изменилась незначительно. Наиболее востребованными покупателями оставались 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, доля которых от общего количества заявок составляет 49% и 33% соответственно. На студии пришлось 10% спроса.

В распределении спроса на квартиры в зависимости от целей приобретения также наблюдалась стабильность. Доля запросов на приобретение квартир для собственного проживания по итогам II квартала 2016 г. составила 65%. Квартиры для инвестиционных целей были востребованы третьей покупателем: 33% от общего количества заявок.

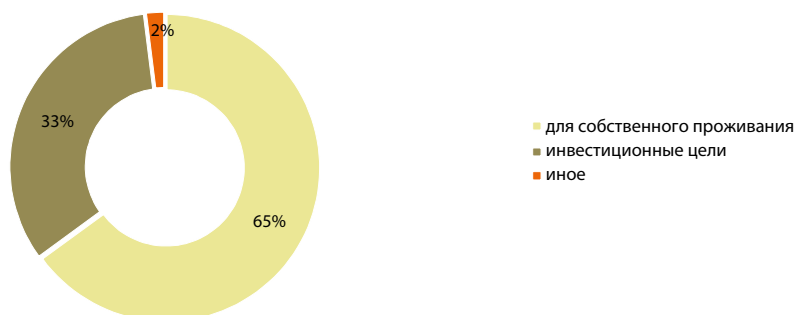
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Доля квартир для иных целей заняла 2% от общего количества заявок.

В качестве знакового события для рынка недвижимости стоит отметить принятие в третьем чтении в июне 2016 г. закона, устанавливающего требования к застройщикам, которые привлекают средства граждан для строительства домов на основании договоров долевого строительства. Так, установлена зависимость между

уставным капиталом застройщика и площадью возводимых объектов. Уставный капитал застройщика должен составлять не менее 150 млн руб. при максимальной площади всех объектов долевого строительства не более 100 тыс. кв. м; 400 млн руб. – при площади объектов не более 250 тыс. кв. м; 800 млн руб. – при площади объектов не более 500 тыс. кв. м; 1 млрд руб. – при площади всех объектов более 500 тыс. кв. м. Помимо этого в отношении застройщика не должны проводиться процедуры банкротства, ликвидации, он не должен иметь претензий по налогам и сборам. Введен критерий отсутствия судимостей у руководства компании: генерального директора и главного бухгалтера. Если эти требования не выполняются, застройщик не сможет привлекать средства дольщиков, а сможет пользоваться только собственными средствами и банковскими займами. Закон вступит в силу с 1 января 2017 г. Ряд положений, в том числе требование к капиталу застройщика, вступят в силу с 1 июля 2017 г.



МФК «Парк легенд»

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



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**.

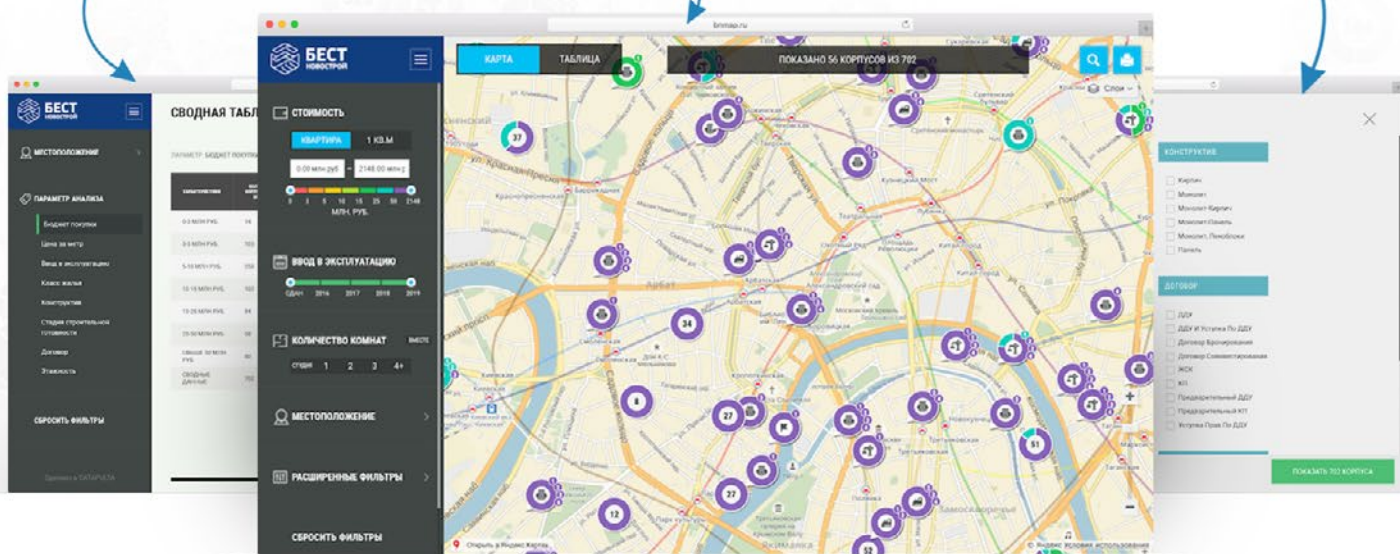
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

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.

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



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

**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