



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ 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!

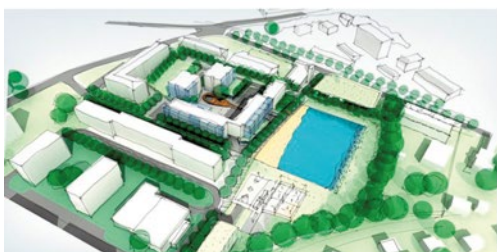
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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 НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам I квартала 2016 г. на первичном рынке Новой Москвы экспонировалось 259 корпусов в рамках 39 проектов. При этом основной объем экспозиции был сконцентрирован в Новомосковском АО: 65% от общего объема предложения квартир.

В течение I квартала 2016 г. рынок новостроек Новой Москвы продолжал развиваться за счет выхода на рынок новых корпусов в уже реализуемых проектах, при этом новые жилые комплексы на рынок не выходили. С января 2016 г. были открыты продажи по 20 новым корпусам общей площадью более 73 тыс. кв. м в 8 реализуемых проектах, таких как ЖК «Переделкино Ближнее», ЖК «Борисоглебское», ЖК «Бунинские луга» и т. п. Однако, несмотря на выход новых корпусов, общий объем квартир на экспозиции сократился на 11,4% относительно IV квартала 2015 г. за счет завершения продаж по 58 корпусам.

Несмотря на негативную макроэкономическую ситуацию, **по итогам I квартала 2016 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке Новой Москвы показывала рост, особенно это заметно в бизнес-классе,** где средневзвешенная цена за квадратный метр была зафиксиро-

вана на уровне 145 913 руб. (+5,3% к IV кварталу 2015 г.) **и в экономклассе – 108 314 руб. (+5,3% к IV кварталу 2015 г.), цена квадратного метра в комфорт-классе изменилась незначительно – 94 127 руб. (+0,9% к IV кварталу 2015 г.).** В первую очередь на повышение уровня цен квадратного метра во всех сегментах повлияло увеличение стадии строительной готовности по ряду проектов, а также плановое повышение цен преимущественно в марте 2016 г.

Наряду с массовой жилой застройкой в ТиНАО идет активное развитие коммерческой и социальной инфраструктуры, что повышает ликвидность предложения на новых территориях

г. Москвы и ускоряет интеграционные процессы по созданию единой агломерации. Однако в связи с большим объемом предложения, которое присутствует на рынке, покупатели стали более тщательно подходить к выбору объектов, сравнивая как их качественные характеристики, так и условия приобретения, что в целом повлияло на увеличение срока принятия решения о покупке.

В течение 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют стабильный интерес к новостройкам Новой Москвы за счет невысокого бюджета покупки и активного улучшения транспортного сообщения со столицей.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам I квартала 2016 г. на рынке недвижимости Новой Москвы в продаже находилось 39 проектов в общей сложности на 259 корпусов.

В течение анализируемого периода рынок новостроек Новой Москвы пополнился исключительно выходом новых корпусов по 8 проектам.

17 новыми корпусами пополнились 6 проектов, относящихся к комфорт-классу. Бизнес- и экономкласс в I квартале 2016 г. пополнились выходом только 3 корпусов.

Стоит отметить открытие в марте 2016 г. продаж во 2-й очереди квартирной застройки загородного комплекса

ЖК «Остров Эрин», расположенного на 26-м км Калужского шоссе, где ключевой концептуальной идеей проекта является сохранение городского комфорта в формате загородной жизни (стоимость коммунальных услуг, льготы и пенсии г. Москвы, медицинское обслуживание и образование).

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ВЫШЕДШИХ В I КВАРТАЛЕ 2016 Г.
«Бунинские луга»	Комфорт	«ПИК»	4
«Борисоглебское»	Комфорт	«СтройИнвестТопаз»	4
«Переделкино Ближнее»	Комфорт	«Группа Абсолют»	3
«Испанские кварталы»	Комфорт	«Авгур Эстейт»	2
Vnukovo Sport Village	Бизнес	«Примаком»	2
«Татьянин Парк»	Комфорт	«МИЦ»	2
«Остров Эрин»	Комфорт	«Софьино - 70»	2
«Первый Московский»	Эконом	«Группа Абсолют»	1

Существенных изменений в территориальном распределении основного объема предложения новостроек на первичном рынке жилой недвижимости Новой Москвы в I квартале 2016 г. относительно предыдущего отчетного периода не произошло. Наибольший объем по-прежнему сконцентрирован в Новомосковском АО: 65% от общего объема предложения, на Троицкий АО приходится 35% от общего объема предложения.

По итогам I квартала 2016 г. в Новой Москве в распределении объема предложения в зависимости от строительной готовности первое место занимают новостройки на стадии монтажных и отделочных работ – 50% от общего объема предложения по количеству корпусов и 49% по количеству квартир (снижение к IV кварталу 2015 г. составило по 12 п. п. соответственно). Далее следуют готовые новостройки, введенные в эксплуатацию в конце IV квартала 2015 г. – начале I квартала 2016 г. Объем предложения по количеству корпусов составляет 22%, по количеству квартир – 11% (в среднем рост к предыдущему периоду составил 5 и 2,5 п. п.).



Третье место занимают новостройки на начальных этапах строительства, доля которых в общем объеме предложения составляет 12% по количеству корпусов и 17% по количеству квартир. Снижение объема предложения по количеству квартир произошло за счет выхода на рынок в I квартале 2016 г. 6 новых корпусов в малоэтажных жилых комплексах. Доля новостроек, находящихся на этапе благоустройства территории и подведения коммуникаций, составляет 12% от

общего объема предложения корпусов и 11% по количеству квартир.

В I квартале 2016 г. увеличился объем предложения по корпусам, строительство которых не начато, что нетипично для рынка первичной недвижимости Новой Москвы. Доля предложения квартир в таких проектах в I квартале 2016 г. составила 12%, в то время как в прошлом квартале не превышала 1%. Несмотря на это, по итогам I квартала 2016 г. наблюдается повышение строительной готовности новостроек Новой Москвы.

Что касается структуры распределения объема предложения по классам, то здесь также существенных изменений в I квартале 2016 г. относительно IV квартала 2015 г. не произошло. Основной объем предложения сосредоточен в новостройках комфорт-класса: их доля составляет 81% от общего объема предложения по количеству корпусов и 76% от общего объема предложения по количеству квартир. На втором месте – экономкласс, который от общего объема предложения занимает 15% по количеству корпусов и 18% по количеству квартир.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Бизнес-класс представлен лишь в 10 корпусах по 3 проектам в реализации. Таким образом, структура предложения отражает сложившиеся на рынке предпочтения потенциальных покупателей по классам жилья.

По данным Департамента развития новых территорий г. Москвы, в I полугодии 2016 г. планируется ввести 10 корпусов многоквартирных домов в жилом комплексе экономкласса «Первый Московский» в поселении Московский общей площадью более 170 тыс. кв. м, что значительно повлияет на перераспределение структуры предложения во II полугодии 2016 г.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

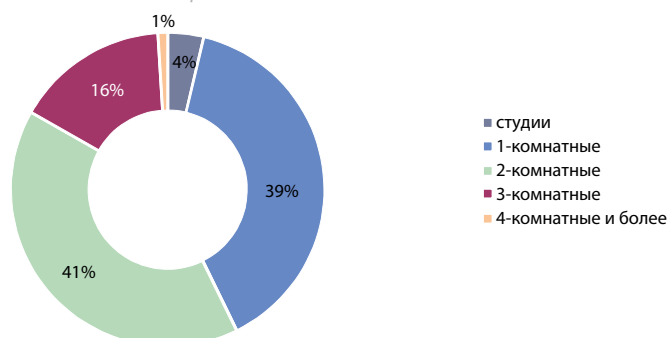


Структура распределения предложения квартир по количеству комнат в I квартале 2016 г. относительно предыдущего отчетного периода претерпела некоторые изменения. Лидирующую позицию по-прежнему занимают 2-комнатные и 1-комнатные квартиры. На их долю приходится 41 и 39% соответственно от общего объема предложения. При этом объем предложения по 1-комнатным квартирам относительно IV квартала 2015 г. снизился на 2 п. п. Снижение объема относительно прошлого квартала также наблюдается и по студиям. Данные изменения произошли в первую очередь за счет вымывания наиболее доступных предложений на рынке.

На этапе разработки планировочных решений застройщики стали руководствоваться общей тенденцией по оптимизации жилой площади, что при-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



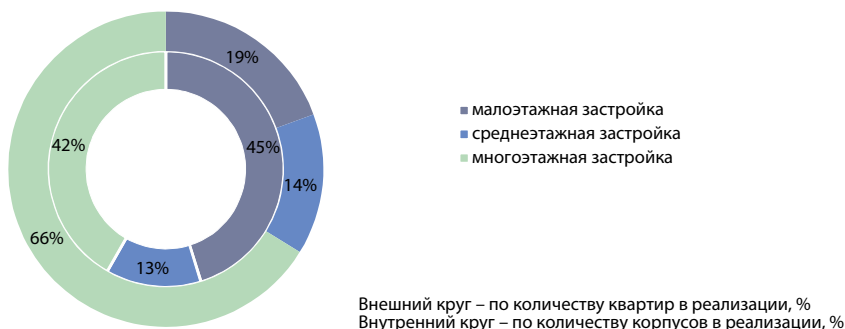
вело к выходу новых корпусов, в продуктовой линейке которых 4-комнатные и многокомнатные квартиры не представлены вовсе. Таким образом, в корпусах, которые вышли на рынок в I квартале 2016 г.,

4-комнатные квартиры были представлены лишь в проекте «Бунинские луга» от ГК «ПИК». В связи с этим консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют постепенное перераспределение структуры предложения в сторону преобладания 1-комнатных и 2-комнатных квартир с функциональными планировочными решениями.

По итогам I квартала 2016 г. в распределении предложения в зависимости от этажности жилого комплекса на рынке Новой Москвы существенных изменений не произошло. На долю квартир, предлагаемых на продажу в многоэтажных жилых комплексах, приходится 66% от общего объема предложения. При этом в распределении по количеству корпусов наибольший объем предложения представлен в формате малоэтажного строительства (45% от общего объема).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЭТАЖНОСТИ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

По итогам I квартала 2016 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке Новой Москвы в бизнес-классе зафиксирована на уровне 145 913 руб. (+5,3% к IV кварталу 2015 г.), в комфорт-классе – 94 127 руб. (+0,9% к IV кварталу 2015 г.) и в экономклассе – 108 314 руб. (+5,3% к IV кварталу 2015 г.).

На повышение уровня средневзвешенной цены квадратного метра во всех сегментах в первую очередь повлияло плановое повышение цен (преимущественно в марте 2016 г.) на фоне сохранения льготной ипотеки и сравнительно высокого спроса, во вторую – выведение на продажу новых корпусов на высокой стадии строительства в уже реализуемых



на рынке проектах. Жилые комплексы экономкласса преимущественно расположены в границах НАО, где до конца 2017 г. планируется открытие новой ветки метрополитена, что значительно повлияет на ценовую политику застройщиков. В то же время квартиры в домах комфорт-класса в боль-

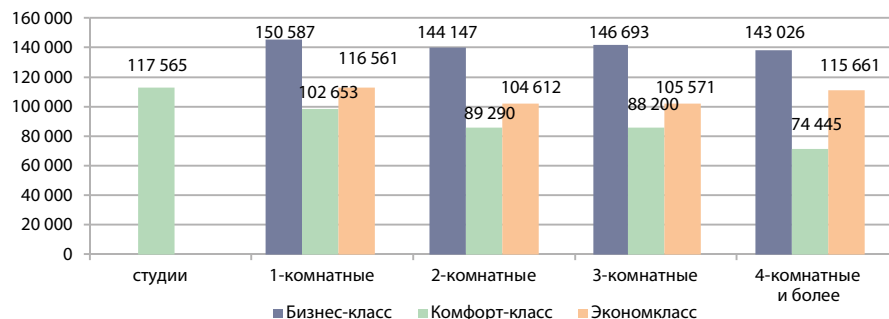
шинстве случаев представлены в малоэтажных жилых комплексах, расположенных на территории ТАО, где транспортная инфраструктура развито недостаточно хорошо. Это явилось причиной тому, что квартиры в домах экономкласса дороже альтернативно предложения в классе комфорт.

За счет высокого уровня конкуренции уже существующих на рынке проектов, которая сдерживала девелоперов, не позволяя существенно поднимать уровень цен, в Новомосковском АО средняя цена квадратного метра в I квартале 2016 г. находилась на уровне 108 044 руб. (прирост к IV кварталу 2015 г. составил 0,6%). В Троицком АО средняя цена квадратного метра достигла 69 787 руб. (прирост к IV кварталу 2015 г. составил 7,1%). Данное повышение главным образом произошло за счет выхода новых корпусов в жилом комплексе бизнес-класса на высоком уровне строительной готовности.

Лидеры рейтинга предложений по минимальному и максимальному бюджету покупки в отчетном периоде относительно предыдущего квартала остались без изменений. Самое привлекательное предложение в I квартале 2016 г. было представлено в ЖК «Борисоглебское», где минимальный бюджет покупки составил 2,0 млн руб. По итогам I квартала 2016 г. минимальная цена квадратного метра в этом проекте установилась на уровне 51 600 руб. Самым дорогим объектом на присоединенных территориях по-прежнему остается «Дубровка», где максимальный

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР ПО КЛАССАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



бюджет покупки достигает 37,2 млн руб. за счет реализации квартир больших площадей.

В распределении средней стоимости квартир по классам в зависимости от количества комнат по итогам I квартала 2016 г. самая высокая средняя цена квадратного метра была зафиксирована в бизнес-классе. В среднем, в зависимости от количества комнат, прирост к IV кварталу 2015 г. в диапазоне от 143 026 до 150 587 руб. составил 3,8%. Второе место в рейтинге стоимости квадратного метра занимает

экономкласс, где данный показатель для всех типов квартир колеблется от 104 612 руб. до 116 561 руб. Самым недорогим по стоимости квадратного метра остается жилье комфорт-класса. Это обусловлено тем, что 55% от общего объема предложения по комфорт-классу реализуется в малоэтажных жилых комплексах на более отдаленных от МКАД территориях. При этом себестоимость которых ниже, чем в среднеэтажном и многоэтажном строительстве, что дает застройщикам возможность предлагать более привлекательную стоимость квадратного метра жилья. Цена квадратного метра по данному сегменту в I квартале 2016 г. варьировалась в диапазоне от 74 445 до 117 565 руб. в зависимости от количества комнат.

Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» по итогам I квартала 2016 г. отмечают рост средней стоимости квадратного метра в новостройках Новой Москвы вне зависимости от количества комнат и класса комплекса в первую очередь за счет повышения уровня строительной готовности проектов, во вторую очередь – за счет выхода новых корпусов на высоких этапах строительства в районах новых и строящихся станций метро.

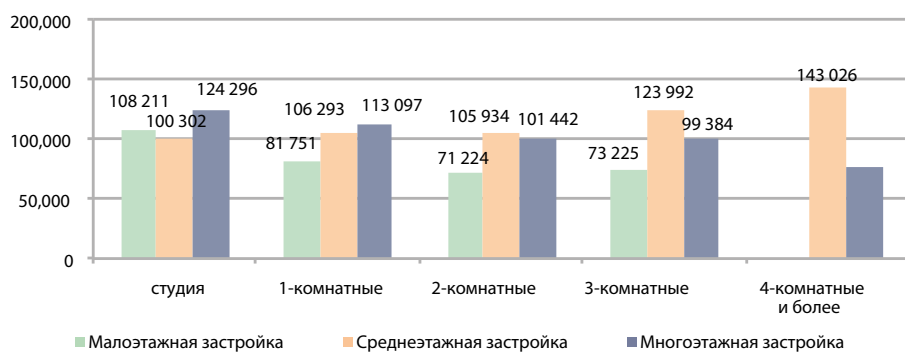
По данным консультантов компании «БЕСТ-Новострой», по итогам I квартала 2016 г. было введено в эксплуатацию 46 новых корпусов общей площадью более 357 тыс кв. м. До конца I полугодия 2016 г., по предварительным оценкам, планируется ввод в эксплуатацию еще 44 корпусов, совокупная площадь которых составит более 539 тыс. кв. м, причем основной объем жилья составит ввод новых корпусов в жилом многоквартирном комплексе экономкласса «Первый Московский» в поселении Московский.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Борисоглебское»	Комфорт	от 51 600	от 2 034 300
«Остров Эрин»	Комфорт	от 54 800	от 2 234 500
«Баркли Медовая Долина»	Комфорт	от 65 000	от 2 271 100
«Кутузовские березы»	Комфорт	от 50 000	от 2 286 900

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Дубровка»	Бизнес	до 275 000	до 37 169 000
Vnukovo Sport Village	Бизнес	до 150 000	до 14 000 000
«Рассказово»	Комфорт	до 127 400	до 12 600 000
«Солнечный»	Комфорт	до 131 500	до 16 250 800

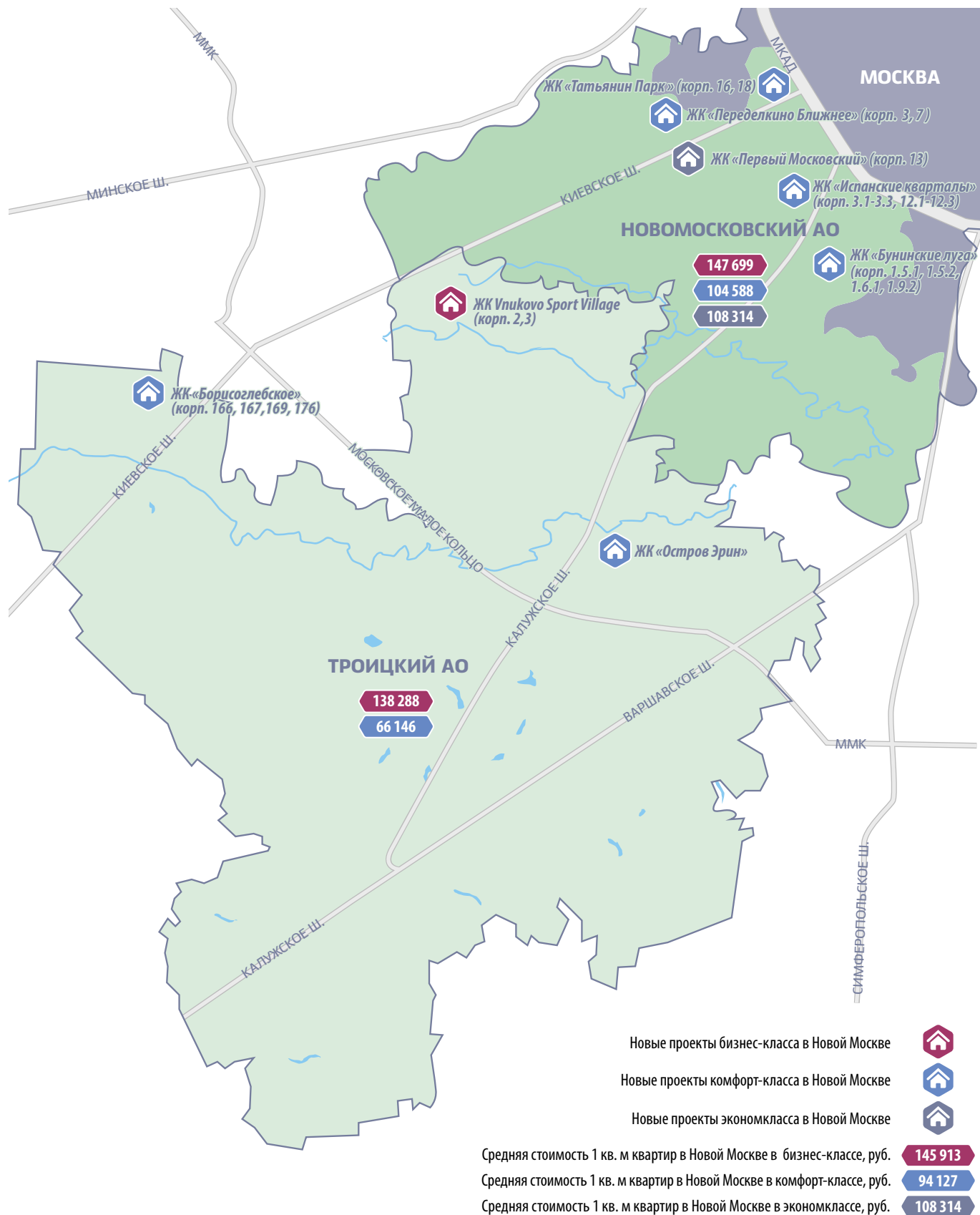
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР В РАЗРЕЗЕ ЭТАЖНОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ПРОЕКТЫ, В РАМКАХ КОТОРЫХ ВЫШЛИ НА ПРОДАЖУ НОВЫЕ КОРПУСА,
И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ В I КВАРТАЛЕ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ

Несмотря на негативный макроэкономический фон в I квартале 2016 г., который продолжал оказывать влияние на общее состояние рынка недвижимости в целом, рынок жилья в Новой Москве оставался устойчивым, в первую очередь благодаря активной поддержке со стороны государства.

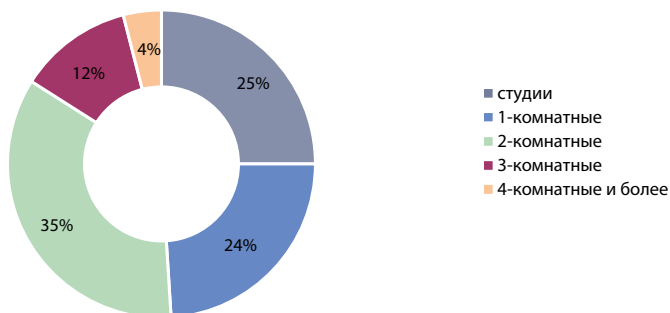
В I квартале 2016 г. было принято решение о продлении программы субсидирования ипотеки до конца 2016 г. По предварительным подсчетам, на программу будет выделено 16,5 млрд рублей. Данная программа имеет важное значение для рынка недвижимости и рынка строительства, особенно для компаний, работающих в массовом сегменте, так как позволит привлечь потенциальных покупателей, которые планируют использовать заемные средства.

Для поддержания спроса после окончания новогодних акций застройщики поменяли общую маркетинговую стратегию и разработали новые инструменты, ориентированные в основном на гибкий подход к каждому клиенту. Были сформированы прайс-листы с учетом индивидуальных скидок, которые предоставлялись при 100%-ной оплате либо приобретении квартиры с использованием ипотечного кредитования, а также рассрочки на привлекательных условиях.

Структура спроса в I квартале 2016 г. сохраняла тенденции II полугодия 2015 г.: наибольшим спросом пользовались квартиры небольших метражей с функциональными планировками. Основной спрос приходился на 2-комнатные квартиры с совмещенными кухнями-гостиными (так называемые «евродвушки»). Площади таких квартир, как правило, меньше, чем в стандартных 2-комнатных квартирах,

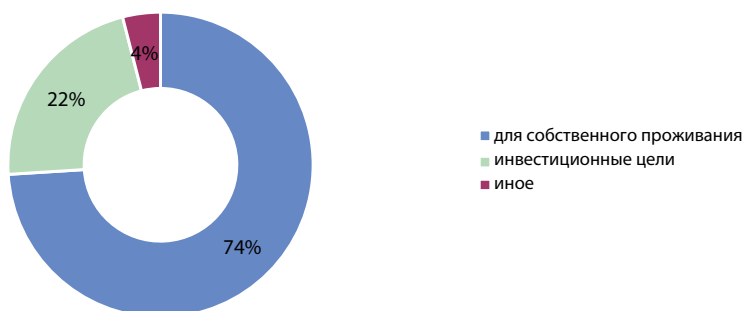
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



что позволяет значительно снизить бюджет покупки. Востребованность квартир больших метражей продолжает снижаться. В среднем снижение спроса на 3-комнатные лоты в сравнении с предыдущим кварталом составило 2%. Спрос демонстрирует стабильную динамику на проекты с собственной инфраструктурой и те, которые уже имеют достаточно развитую инфраструктуру в зоне локации. Важным фактором является хорошо развитая транспортная доступность до

г. Москвы и будущих станций Московского метрополитена.

По предварительным оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в 2016 г. на рынке первичного жилья Новой Москвы ожидается сохранение положительной динамики цен. Так, рост цен возможен в реализуемых проектах за счет увеличения строительной готовности проектов. Что касается новых проектов, планируемых к выходу на рынок Новой Москвы в текущем году, то в них компании-застройщики придерживаются тенденции уменьшения средней площади квартир и увеличения доли предложения «евроформатов» с небольшим бюджетом покупки. Увеличение доли квартир небольших метражей в проекте позволит расширить целевую аудиторию потребителей. Также рост заинтересованности в проектах Новой Москвы во многом зависит как от развития транспортного сообщения со столицей, так и от создания достаточного количества рабочих мест.



ЖК «Солнечный»

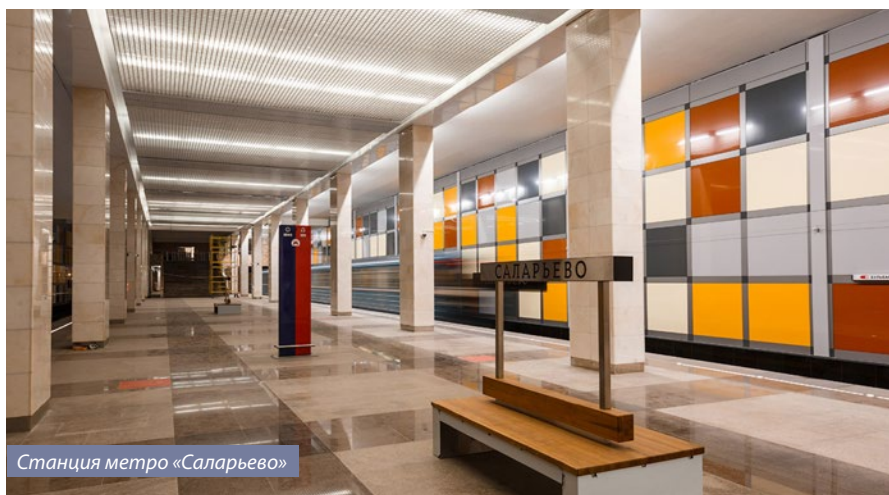
ИНФРАСТРУКТУРА НОВОЙ МОСКВЫ

Согласно утвержденным схемам территориального планирования Новой Москвы к 2035 г. население на присоединенных в 2012 г. территориях достигнет 1,5 млн человек. Для создания комфортной среды для жителей Новомосковского и Троицкого округов будет построено более 100 млн кв. м жилья, создано более 1 млн рабочих мест, построено 700 км дорог и 45 км линий метро.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Главным событием по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры в Новой Москве стало открытие в I квартале 2016 г. первых станций метро «Румянцево» и «Саларьево», рассчитанных в первую очередь на обслуживание жителей присоединенных территорий. Появление станций позволило разгрузить другие станции метро почти на 20%, а также изменить маршруты общественного транспорта. Для интегрирования новых станций в общую транспортную инфраструктуру города рядом со станцией «Саларьево» планируется строительство парковки на 700 машино-мест, а также разворотной площадки для автобусов.

Решение транспортных проблем также зависит от реконструкции существующих развязок. Таким образом, в рамках реконструкции развязки на пересечении МКАД с Ленинским



Станция метро «Саларьево»

проспектом ее пропускная способность увеличилась на 25-30%.

До конца 2016 г. на территории Новой Москвы планируется открытие 16 объек-

тов социальной инфраструктуры. Появятся 4 школы, 7 детских садов, 4 пожарных депо, поликлиника и подстанция скорой помощи.

КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

С начала 2016 г. на территории Новой Москвы введено 6 объектов для создания рабочих мест. Самый крупный из них – торгово-складской комплекс в поселении Краснопахорское вблизи поселка Минзаг, его площадь составляет 13,2 тыс. кв. м.

Также был введен в эксплуатацию общественно-торговый центр с паркингом на 300 машино-мест в составе жилого комплекса «Экопарк Горчаково» площадью 12,1 тыс. кв. м. В г. Щербин-

ке сданы в эксплуатацию коммерческие помещения общественного назначения площадью 3,4 тыс. кв. м. В деревне Сосенки появился ряд нежилых объектов площадью от 500 до 1,7 тыс. кв. м в рамках развития жилой территории.

В течение II полугодия 2016 г. планируется ввод первых объектов на территории административно-делового центра (АДЦ) в поселке Коммунарка, который станет одной из точек роста Троицкого и Новомосковского адми-

нистративных округов и даст импульс развитию новых территорий. В состав центра войдут офисные площади, студенческий кампус Московского института стали и сплавов (МИСиС). Здесь же будет находиться префектура ТиНАО.

В поселении Сосенское во II квартале 2016 г. планируется завершение строительства крупного холодильного склада «Мясо-Рыба» площадью более 41 тыс. кв. м.

В деревне Дудкино (поселение Мосрентген) до конца года появится административно-деловой и учебный центр G10. Это 10-этажное офисное здание площадью 37,9 тыс. кв. м возводится в рамках первой очереди строительства. Общая площадь всего комплекса составит 230 тыс. кв. м.

Активное наращивание объемов коммерческой и жилой недвижимости в Новой Москве совместно с качественным улучшением транспортных сетей позволяет Москве изменить стратегию развития и уйти от моноцентричного к полицентричному сценарию.



Торговый центр «Горчаково»

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**.

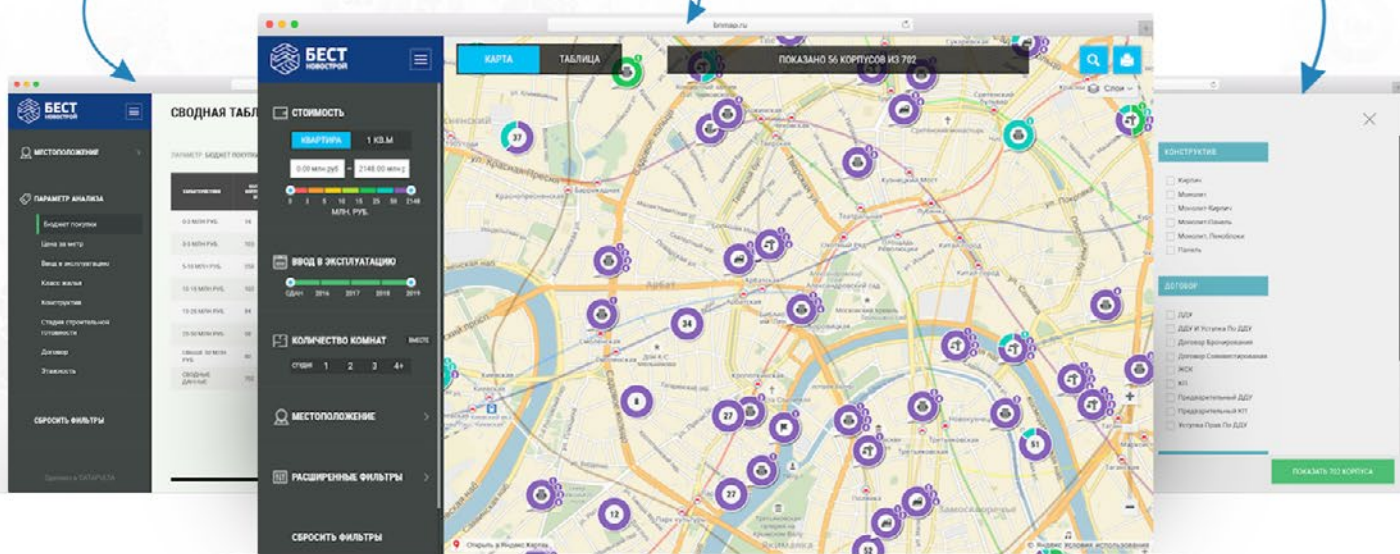
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

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