



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС-КЛАССА МОСКВЫ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

Наметившаяся в последнее время тенденция размывания границ общепринятой классификации жилых объектов в г. Москве остается актуальной и по сей день. В условиях дефицита привлекательных площадок под застройку, требований по обязательной социальной нагрузке и прочих ограничений новые объекты жилой недвижимости комфорт-класса в черте границ старой Москвы возводятся все реже, а эконом-класс и вовсе практически отсутствует. В то же время в зависимости от архитектурных особенностей, качества используемых материалов и инфраструктурной оснащенности объекты могут подразделяться на более дорогостоящие и более доступные в рамках одного класса. Немаловажную роль здесь играет и месторасположение в престижных центральных районах и в других районах наиболее благоприятной экологической обстановки, где отсутствуют поблизости территории промзон и прочие негативные факторы.

Таким образом, смещение предложения более дорогостоящих объектов бизнес-класса за пределы ЦАО является одной из ключевых тенденций последнего времени.

Прошедший 2013 г. продемонстрировал высокие темпы ввода новых объемов предложения на рынок новостроек бизнес-класса, при этом застройщики стараются предлагать потребителям новый более востребованный продукт. Вместе с уже зафиксированной тенденцией уменьшения площади квартир стоит отметить появление не свойственного ранее для бизнес-класса нового формата 1,5-комнатных квартир. Кроме того, некоторые застройщики стали предлагать к реализации квартиры с отделкой.

На протяжении I квартала 2014 г. на рынке новостроек бизнес-класса был отмечен рост спроса по сравнению с прошлым кварталом. Это, в первую очередь, было обусловлено колебаниями на валютных рынках и нестабиль-

ностью экономической ситуации в целом. Стоит отметить, что к концу I квартала 2014 г. наметилось снижение активности и стабилизация спроса.

Что касается цен, то здесь I квартал 2014 г. продемонстрировал рост среднего показателя стоимости на 5%, таким образом, средняя цена на рынке новостроек бизнес-класса г. Москвы составила 232 000 руб. за кв. м. В условиях ожидаемого ввода новых объемов предложения в том числе за счет реновации территорий промзон специалисты департамента консалтинга «БЕСТ-Новострой» в среднесрочной перспективе прогнозируют умеренный рост цен на рынке новостроек бизнес-класса г. Москвы в пределах инфляции в среднем не более 8-10% в год.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

На текущий момент времени почти половину общего объема предложения новостроек составляют проекты бизнес-класса. По итогам I квартала 2014 г. на рынке первичного предложения продажи велись в 89 жилых комплексах бизнес-класса. При этом общее количество квартир в реализации составило порядка 3 825 шт.

Стоит отметить, что в I квартале 2014 г. продолжилась активная реализация

проектов, вышедших на рынок еще в конце 2013 г.

Кроме того, в I квартале 2014 г. официально начались продажи в ЖК «Консент», расположенном в ВАО в районе Перово, девелопером проекта является ГК «Афина». Данный проект представляет собой 13-этажный монолитно-кирпичный жилой дом на 97 квартир индивидуальной планировки с коммерческими помещени-

ми на первом этаже, с подземной парковкой на 108 машиномест, с собственной инфраструктурой и детским садом. Окончание строительства жилого дома запланировано на I квартал 2016 г.

Среди наиболее интересных проектов, находящихся на начальных этапах строительной готовности и активно реализующихся в I квартале 2014 г., можно выделить следующие:

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Донской Олимп»	ЮАО, Серпуховской Вал ул., вл. 19	«ЛРС Недвижимость»	IV квартал 2013 г.
«Измайлово Lane»	ВАО, Борисовская ул., вл. 4	«Мангазея Девелопмент»	IV квартал 2013 г.
RedSide	ЦАО, ул. Сергея Макеева, д. 9	ГК «БСГрупп»	IV квартал 2013 г.
«Консент»	ВАО, 2-я Владимирская, д.10А, стр.1	ГК «Афина»	I квартал 2014 г.

Что касается распределения объема предложения квартир по округам, то по итогам I квартала 2014 г. лидирующие позиции занимают ЮЗАО и СЗАО, на долю которых приходится по 21% от общего объема предложения соответственно. Это объясняется тем, что именно в этих округах сконцентрирована большая часть крупных проектов, продажи в которых были открыты в прошлом году (ЖК «Лобачевский», ЖК «Утесов», ЖК Wellton Park и др.).

Тем не менее, по общему количеству проектов лидирует ЗАО, где ведется реализация квартир в 19 жилых комплексах бизнес-класса. Среди наиболее масштабных проектов на территории ЗАО, продажи в которых находятся в активной стадии, можно отметить ЖК «Мосфильмовский», новые корпуса ЖК «Мичуринский» и ЖК «Долина Сетунь». По прочим проектам квартиры выставляются на реализацию лотами или находятся на финальной стадии продаж (ЖК «Ривер Хаус», ЖК «Катрин Хаус»), именно поэтому по



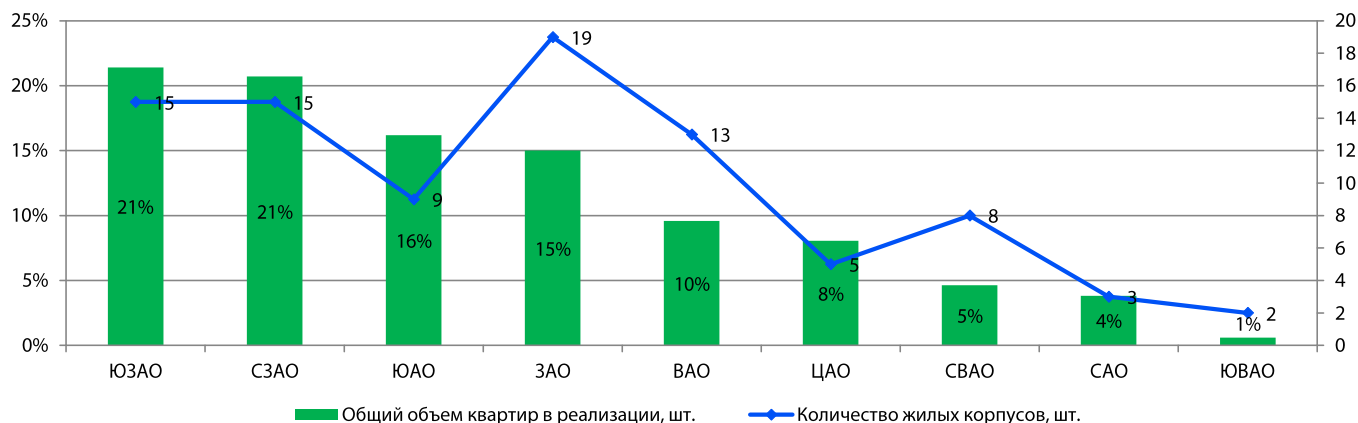
общему объему квартир в реализации ЗАО находится лишь на 4 месте.

По итогам I квартала 2014 г. среди общего объема жилых объектов в предложении по корпусам преобладают проекты на финальных стадиях строительной готовности или уже сданные в эксплуатацию (48% от об-

щего объема предложения по корпусам), при этом доля реализуемых в таких проектах квартир составляет 31% от общего объема предложения. Это объясняется тем, что основной объем квартир в комплексе реализуется, как правило, еще на стадии монтажных и отделочных работ.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

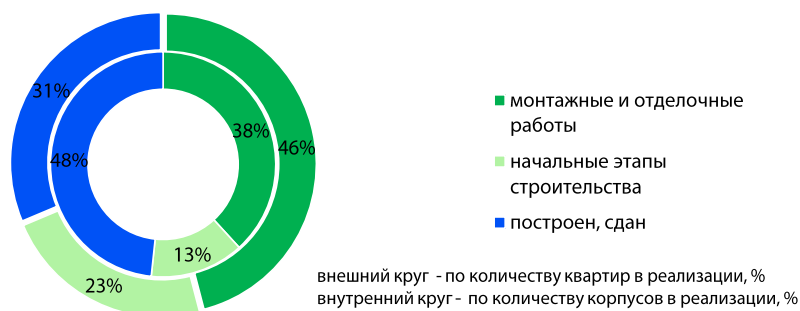


По итогам I квартала 2014 г. доля проектов бизнес-класса в реализации, находящихся на начальных стадиях строительства, невелика и составляет 13% от общего объема предложения в распределении по корпусам. На текущий момент времени такие квартиры реализуются в рамках 9 проектов жилья бизнес-класса.

Наибольший объем предложения квартир в корпусах на начальных этапах строительства представлен в ЦАО (ЖК RedSide), СЗАО (ЖК «Лобачевский») и ЮАО (ЖК Barkli Residence и ЖК «Донской Олимп»). В САО и СВАО проекты на начальной стадии в продаже не представлены.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



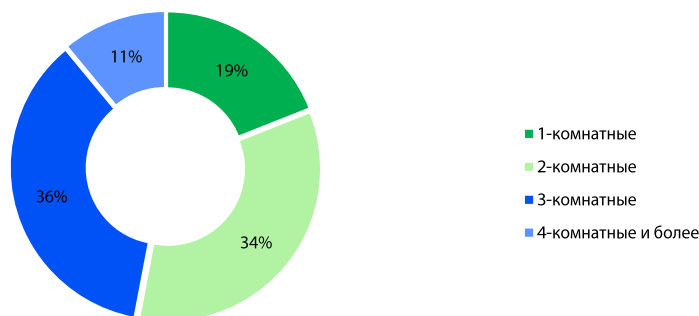
По распределению квартир в зависимости от количества комнат в сегменте бизнес-класса в I квартале 2014 г. лидируют 3-комнатные (36% от общего объема предложения) и 2-комнатные квартиры (34% от общего объема предложения). Доля многокомнатных квартир наименьшая – 11% от общего объема предложения.

В сегменте бизнес-класса в общем объеме предложения реализуются квартиры абсолютно различных площадей. При этом квартиры большей площади в проекте делают его более премиальным, а мелкое деление жилой площади – более доступным для покупателей с ограниченным бюджетом, но с определенными требованиями к объекту по его местоположению, инфраструктуре и качеству строительства.

В условиях существующего размывания классов жилых объектов меняются и общие параметры типологии квартир. Сейчас квартиры в реализации представлены со значительным разбросом площадей при сохранении тенденции к уменьшению их площади. Самые небольшие по площади квартиры предлагаются в ЖК Wellton Park, ЖК «Wellton Park Золотая Миля», ЖК «Юнион Парк» и ЖК «Мос-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ТИПАМ КВАРТИР, В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Анджелес». Стоит отметить, что ЖК «Wellton Park Золотая Миля» предлагает новый для рынка жилья бизнес-класса и достаточно востребованный формат 1,5-комнатных квартир, где небольшая кухонная зона объединена со сравнительно большой по площади гостиной при наличии дополнительной отдельной комнаты. Наиболее габаритные квартиры по всем типам предлагаются в ЖК «Академ Палас», ЖК «Донской Олимп» и ЖК «Утесов».

Стоит также отметить, что среди наиболее типичного для бизнес-класса предложения квартир без отделки стали появляться проекты,

предлагающие варианты с отделкой, среди которых можно отметить ЖК Barkli Residence и ЖК «Экопарк Лосиный остров».

Последние 2 года были весьма динамичными для рынка новостроек бизнес-класса г. Москвы. Только в течение 2013 г. на рынок вышло порядка 10 проектов, при этом I квартал 2014 г. в этом отношении был гораздо более умеренным по сравнению с прошлым кварталом. В будущем же ожидается ввод ряда интересных проектов крупных девелоперов таких, как ПИК, ПСН, MR Group и другие. Большие ожидания в среднесрочной перспективе также связаны с планами по освоению и реконструкции промзон, проекты реновации которых предусматривают в том числе и комплексную жилую застройку.

ТИП КВАРТИР	МИНИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР, КВ. М	МАКСИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР, КВ. М
1-комнатные	37	78
2-комнатные	45	154
3-комнатные	50	219
4-комнатные и многокомнатные	69	326

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА

Анализ цен на рынке новостроек бизнес-класса г. Москвы по итогам I квартала 2014 г. показал рост в среднем на 5%, средняя стоимость квартир в рассматриваемом классе составила 232 000 руб. за кв. м.

Стоит отметить, что ослабление курса рубля по отношению к доллару, по данным ЦБ РФ, с начала года составило порядка 9%, таким образом, застройщики отыграли свои потери, вызванные колебаниями на валютном рынке, за счет повышения цен на квартиры лишь частично. Стоимость квартир в новостройках на протяжении I квартала 2014 г. по-прежнему формировалась в рублевом эквиваленте без фиксации курса доллара.



Рейтинг округов г. Москвы по средней стоимости жилья в новостройках бизнес-класса традиционно возглавляет ЦАО, где в силу своей локации реализуются проекты верхнего ценового сегмента.

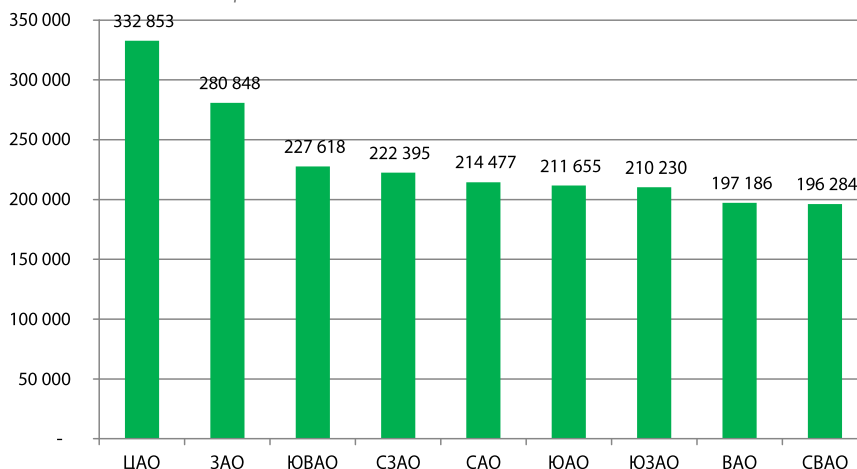
На 2-м месте рейтинга округов по стоимости жилья находится ЗАО, где средняя стоимость квартир составляет 280 848 руб. за кв. м. Минимальные цены зафиксированы в СВАО, где средняя стоимость предложения составляет 196 284 руб. за кв. м.

Таким образом, сформировавшиеся цены предложения в рамках одного сегмента достаточно сильно диверсифицированы, разница средней стоимости новостроек может достигать до 70% в зависимости от округа расположения объекта.

Существенная разница в величине минимальных и максимальных стоимостей квартир в зависимости от округа расположения объекта объясняется тем, что ЦАО и ЗАО являются традиционно более привлекательными для жилой застройки в силу своих особенностей локации и природно-экологических характеристик (наличие парков, водоемов, отсутствие загрязняющих производств,

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



качественная инфраструктура и проч.). Именно здесь, в основном, реализуются более дорогостоящие проекты бизнес-класса.

Так, максимальная стоимость квартир по итогам I квартала 2014 г. зафиксирована в ЖК «Снегири-Эко» (ЗАО), при этом максимальный бюджет покупки представлен в ЖК «Долина Сетунь» (ЗАО) за счет масштаба предлагаемых к реализации квартир. Стоит

отметить, что оба проекта находятся на стадии монтажных и отделочных работ.

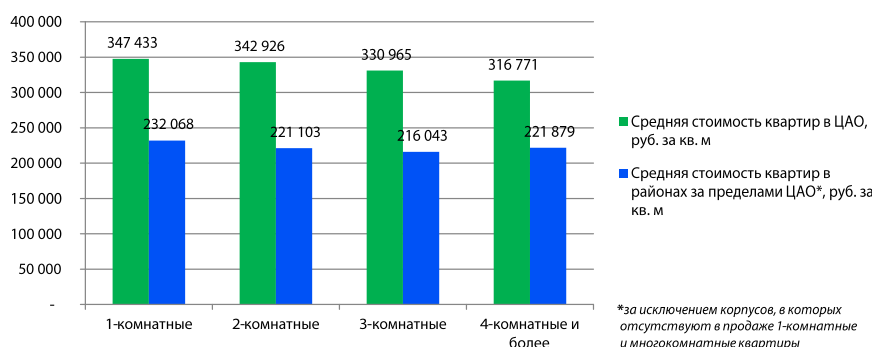
Также среди наиболее дорогостоящих объектов бизнес-класса в предложении имеются новостройки, расположенные в районах за пределами наиболее престижных ЦАО и ЗАО, где стоимость квартир может достигать верхнего ценового уровня за счет особенностей конкретного объекта.

НАЗВАНИЕ ЖК	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ.М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Снегири-Эко», ЗАО	до 840 000	до 197 155 000
Barkli Residence, ЮАО	до 668 500	до 169 130 500
«Долина Сетунь», ЗАО	до 569 595	до 182 437 778
Sky House, ЦАО	до 567 000	до 97 530 000

НАЗВАНИЕ ЖК	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ.М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Скай Форт», ЮАО	от 130 209	от 11 719 000
«Триколор», СВАО	от 130 303	от 9 300 000
«Измайлово Lane», ВАО	от 142 857	от 10 345 000
«Консент», ВАО	от 145 000	от 8 000 000

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Минимальные цены предложения по итогам I квартала 2014 г. зафиксированы в ЮАО, СВАО и ВАО. Так, минимальная стоимость квартир по итогам I квартала 2014 г. зафиксирована в ЖК «Скай Форт» (ЮАО), при этом минимальный бюджет покупки представлен в ЖК «Нагорный» (ЮАО) за счет малой площади предлагаемых к реализации квартир. Стоит отметить, что строительные работы по данным проектам завершены и дома сданы в эксплуатацию.

Что касается средней стоимости квадратного метра квартир в зависимости от количества комнат, то в бизнес-классе традиционно наиболее дороги в удельном выражении являются 1-комнатные квартиры, средняя стоимость которых в среднем составляет 347 433 руб. за кв. м в ЦАО и 232 068 руб. за кв. м в других районах г. Москвы. Стоит отметить, что многокомнатные квартиры бизнес-класса зачастую представляют собой самые дорогостоящие объекты в жилом комплексе с улучшенными видовыми характеристиками и особыми планировочными решениями. Стоимость таких квартир, как правило, остается на высоком уровне.

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА

В I квартале 2014 г. нестабильность экономической и политической ситуации в стране повлияла на увеличение спроса на рынке недвижимости всех классов. В условиях ослабления рубля инвестиции в недвижимость по-прежнему остаются достаточно надежным инструментом сбережения денежных средств граждан.

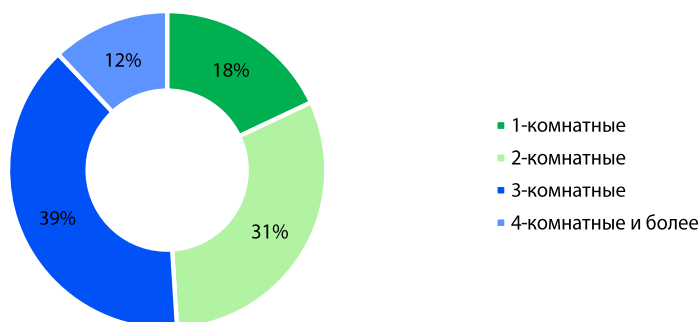
На увеличение спроса повлияло и то, что многие застройщики не фиксировали курс доллара и цены формировались в рублевом эквиваленте.

Также по итогам I квартала 2014 г. существенно снизились сроки принятия решения о покупке жилья. В целом портрет покупателя жилья бизнес-класса не претерпел существенных изменений. По-прежнему около 60% покупателей – это люди в возрасте от 30 до 45 лет, семейные, проживающие в Московском регионе. Большинство из них рассматривают приобретение жилья преимущественно в бюджете от 15 до 20 млн руб. Наиболее востребованными являются 2-комнатные и 3-комнатные квартиры, но следует отметить, что тенденция к уменьшению площади квартир в сегменте бизнес-класса по-прежнему остается актуальной и со стороны спроса.

Наибольшая доля (71% в общем объеме приобретаемого жилья бизнес-класса) приходится на покупки для целей собственного проживания, а также расширения и улучшение жилищных условий. Доля инвестиционных покупок жилья бизнес-класса традиционно была незначительна, но

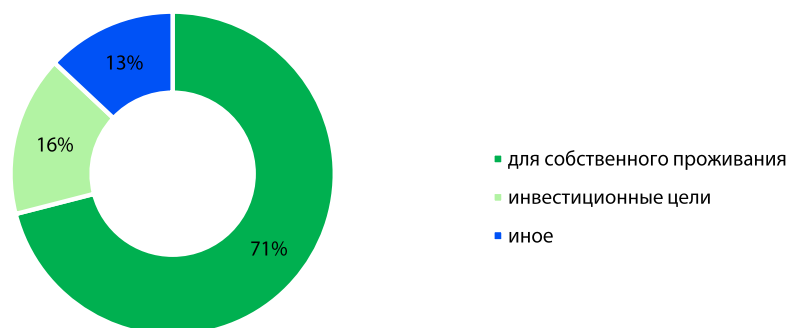
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



по результатам I квартала 2014 г. в условиях нестабильности экономической ситуации в стране спрос на приобретение недвижимости в инвестиционных целях и с точки зрения со-

хранения своих сбережений возрос.

В целом активность спроса в I квартале 2014 г., по мнению специалистов компании «БЕСТ-Новострой», в большей степени связана с обострением нестабильности экономической и политической ситуации в стране, в связи с чем наметилась тенденция инвестирования денежных средств в недвижимость во избежание их обесценивания. Следует также отметить, что к концу I квартала 2014 г. наблюдалось постепенное снижение ажиотажной покупательской активности.

В будущем специалисты департамента консалтинга «БЕСТ-Новострой» прогнозируют умеренный спрос с учетом ожидания новых объемов ввода жилья.



ЖК «Снегири-Эко»

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



Кроме того, компания «БЕСТ-Новострой» является профессиональным участником рынка недвижимости московского региона и оказывает полный спектр услуг комплексного сопровождения проекта от разработки концепции до реализации площадей конечному покупателю:

- ◆ Анализ наилучшего использования земельного участка (best use)
- ◆ Разработка концепции проекта комплексного освоения территорий
- ◆ Разработки концепции жилого комплекса/апартаментов
- ◆ Разработка концепции бизнес-центра
- ◆ Разработка концепции торгового центра
- ◆ Разработка концепции многофункционального комплекса (МФК)
- ◆ Разработка концепции коттеджного поселка
- ◆ Экспресс-анализ проекта, участка



Компания «БЕСТ-Новострой» готова помочь Вам оценить рыночную стоимость объекта, провести аудит уже разработанного проекта, привлечь финансирование, а также дать рекомендации по повышению ликвидности:

- ◆ Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости
- ◆ Оценка экономической эффективности проекта
- ◆ Аудит проекта
- ◆ Ценообразование проекта
- ◆ Финансовое моделирование
- ◆ Привлечение финансирования

Основная задача компании «БЕСТ-Новострой» – помочь Вам принять грамотное управленческое решение, максимизировать доходность Вашего бизнеса и стать Вашим долгосрочным партнером по реализации проекта!

КОНТАКТЫ

(495) 995-15-25

м. Арбатская, Кропоткинская
Филипповский переулок д. 8, стр. 1

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU

**ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО, ДЕРЖАСЬ
ЗА ОДИН КАНАТ, ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ
ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ ВЕРШИНУ И
В ЭТОМ ОБРЕТАЮТ СВОЮ БЛИЗОСТЬ**

Антуан де Сент-Экзюпери