



ОБЗОР РЫНКА

# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На протяжении всего I квартала 2014 г. продажи велись в 30 элитных жилых комплексах г. Москвы, где общий объем предложения оценивается специалистами компании «БЕСТ-Новострой» в размере около 140 000 кв. м. Стоит отметить, что данный объем предложения существенно превышает спрос в рассматриваемом сегменте, то есть у потенциального покупателя элитной недвижимости сейчас есть достаточно широкий выбор различных вариантов как по районам ЦАО, так и по стадии готовности объекта и его стоимости.

Начало 2014 г. с точки зрения поступления новых объемов на рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы было относительно спокойным, общий объем предложения элитных квартир в I квартале 2014 г. пополнился лишь за счет поступления в продажу квартир 2-ой очереди ЖК «Садовые кварталы», а новых проектов не вышло. Новый объем элитного жилья на начальной стадии строительной готовности существенным образом подкорректировал структуру спроса и предложения в рассматриваемом классе. Так, например, рост активности спроса в I квартале 2014 г. объясняется не только нестабильностью экономической ситуации и девальвацией рубля, но и наличием определенного объема отложенного спроса на вновь вышедшие проекты.

До конца 2014 г. на рынок элитной недвижимости выйдет порядка 8 элитных проектов, география выхода новых проектов будет охватывать прак-



ЖК Knightsbridge Private Park

тически все районы ЦАО, тем не менее, на долю жилых проектов будет приходиться 40-50% от общего объема, а остальное — на апартаменты.

Среди наиболее интересных жилых комплексов в премиальном сегменте, выход которых планируется в 2014 г., можно отметить проект компании «БЭЛ Девелопмент» на Гороховском пер., проект компании Altimus Developer на ул. Остоженка, 12, а также проект создания жилого комплекса в рамках реконструкции объекта на ул. Б. Полянка, реализуемый группой ПСН.

Что касается цен предложения, то по итогам I квартала 2014 г. средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном сегменте зафиксирована на уровне \$18 900. Лидерами рейтинга районов г. Москвы по стоимости 1 кв. м квар-

тир являются Пресненский район, Остоженка и Арбат. Стоит отметить, что именно здесь сконцентрировано большинство проектов на финальных стадиях реализации.

Новый объем предложения квартир на ранних этапах строительной готовности демонстрирует наименьшие удельные показатели стоимости и, соответственно, повышенный инвестиционный интерес со стороны покупательского спроса.

В течение 2014г. года специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют умеренный спрос на элитные новостройки, а также рост цен в пределах 5-7% в год при условии отсутствия существенных экономических потрясений.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам I квартала 2014 г. продажи велись в 30 элитных жилых комплексах г. Москвы, при этом общее количество квартир в реализации составило порядка 840 шт. общей площадью

около 140 000 кв. м. Объем предложения в I квартале 2014 г. пополнился за счет поступления в продажу порядка 260 квартир в рамках 2-ой очереди ЖК «Садовые кварталы», кроме того, в

активной фазе реализации сейчас находятся проекты, вышедшие на рынок элитной недвижимости г. Москвы на протяжении 2013 г.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
ЖК Wine House	Замоскворечье, Садовническая ул., 57	Галс-Девелопмент	II квартал 2013 г.
ЖК «Кленовый Дом»	Хамовники, Пречистенская наб., вл. 5-7	Дон-Строй	IV квартал 2013 г.
ЖК «Садовые кварталы» 2-ая очередь	Хамовники, ул. Усачева, вл. 11	Интеко	I квартал 2014 г.

Выход новых площадей в реализацию существенным образом укрепил лидирующие позиции района Хамовники в рейтинге районов г. Москвы по объему предложения. Среди ключевых проектов, формирующих первичное предложения в районе Хамовники можно выделить следующие: ЖК Knightsbridge Private park, ЖК Barrin House, ЖК «Литератор» и ЖК «Садовые кварталы». Стоит отметить, что именно в Хамовниках на текущий момент сконцентрировано наибольшее количество проектов в элитном сегменте – 11 жилых комплексов и 73% от общего объема предложения квартир.



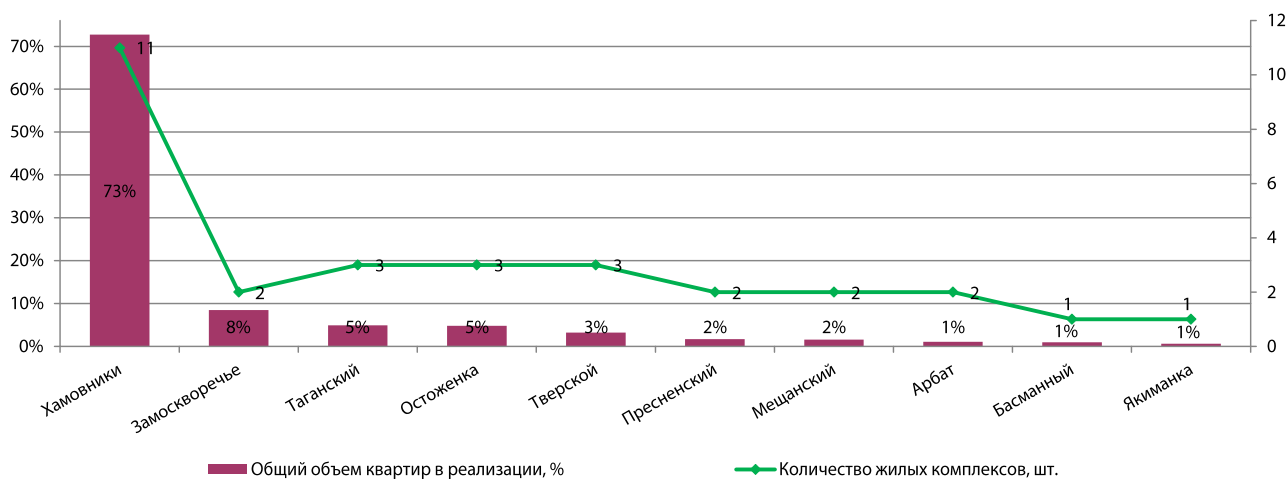
2-е место в рейтинге районов г. Москвы по итогам I квартала 2014 г. приходится на Замоскворечье, где в реализации находятся 2 проекта и 8% от общего объема предложения элитных квартир.

Оставшийся объем предложения более равномерно распределен между другими районами ЦАО, при этом стоит отметить, что в районах Арбат, Тверской и Замоскворечье сосредоточены объекты на финальных стадиях реализации с незначительным оставшимся объемом квартир в продаже.

Район Якиманка по общему объему квартир в реализации находится лишь на 10 месте, предложение здесь представлено элитным ЖК Novel House, рассчитанным на 8 квартир.

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

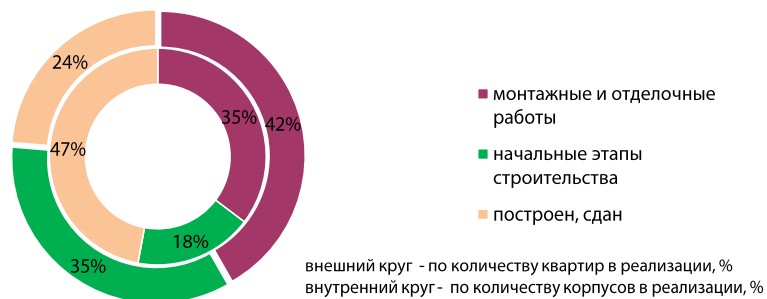
Источник: «БЕСТ-Новострой»



Среди общего объема квартир в предложении по корпусам по итогам I квартала 2014 г. преобладают проекты на финальных стадиях строительной готовности или уже сданные в эксплуатацию (47% от общего объема предложения), при этом доля реализуемых в таких проектах квартир составляет 24% от общего объема предложения. Это объясняется тем, что основной объем квартир реализуется, как правило, еще на стадии монтажных и отделочных работ и к моменту финальной готовности объекта в продаже реализуется остаточный объем квартир.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Наибольший объем предложения квартир в готовых проектах элитного класса представлен в районах Хамовники, Остоженка и Таганский.

Доля элитных проектов, находящихся на начальных стадиях строительства невелика и составляет 18% от общего объема предложения в распределении по корпусам, при этом доля квартир в реализации по таким проектам наибольшая и составляет 47% от общего объема предложения.

На текущий момент времени такие квартиры реализуются в рамках 2 элитных жилых проектов. Наибольший объем предложения квартир в корпусах на начальных этапах строительства представлен в Хамовниках (ЖК «Садовые Кварталы») и Замоскворечье (ЖК Wine House).

Доля проектов, находящихся на стадии монтажных и отделочных работ, по итогам I квартала 2014 г. составила 35% от общего объема предложения по корпусам.

По распределению квартир в зависимости от предлагаемой площади в

элитном сегменте в I квартале 2014 г. лидируют квартиры площадью от 150 до 200 кв. м (34% от общего объема предложения). Доля квартир площадью до 100 кв. м и свыше 300 кв. м в общем объеме предложения наименьшая и составляет 9% и 10% соответственно.

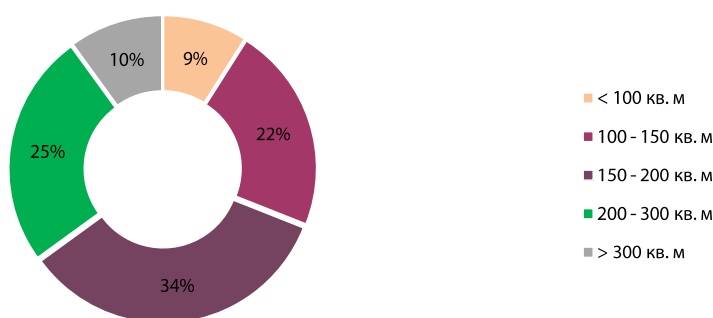
Стоит отметить, что в некоторых проектах элитного класса в I квартале 2014 г., таких, как ЖК Barkli Park и

ЖК «Чистые Пруды», предлагались на продажу квартиры с отделкой.

В целом, по итогам I квартала 2014 г. на рынке элитной недвижимости г. Москвы сформировалось достаточное предложение, спрос не испытывает дефицита, наоборот, покупатель может выбирать из множества вариантов квартир как по цене, так и по местоположению и прочим качественным параметрам.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



## ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ цен на рынке новостроек г. Москвы в элитном классе по итогам I квартала 2014 г. показал незначительное изменение стоимости квартир по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Так, средняя стоимость 1 кв. м в элитном классе по итогам I квартала 2014 г. составила \$18 900.

Стоит отметить, что на фоне ослабления курса рубля по отношению к доллару, которое, по данным ЦБ РФ, с начала года составило порядка 9%, и изменения рублевых цен на рынке недвижимости в целом, девелоперы в элитном сегменте вынуждены были прибегать к фиксации курса с целью сохранения спроса.

Рейтинг районов г. Москвы по средней стоимости жилья в новостройках элитного класса возглавляет Пресненский район. Не смотря на незначительную долю в общем объеме предложения, в Пресненском районе по итогам I квартала 2014 г. зафиксированы максимальные цены предложения в ЖК «Булгаков» и ЖК «Сытинский», именно в этих проектах на сегодняш-

ний день предлагаются самые дорогостоящие квартиры премиального сегмента с максимальным бюджетом покупки.

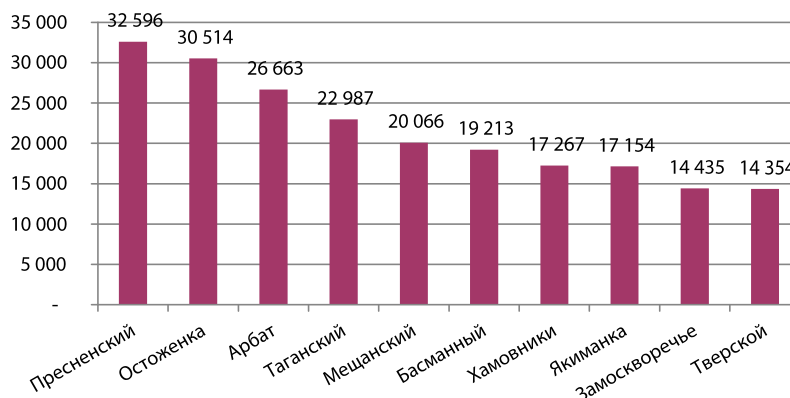
На 2-м месте в рейтинге районов г. Москвы находится район Остоженка, где средняя стоимость предложения квартир составляет \$30 514 за кв. м. Минимальные цены зафиксированы в Тверском районе, где стои-

мость предложения составляет \$14 354 за кв. м.

Таким образом, сформировавшиеся цены предложений в рамках одного сегмента достаточно сильно диверсифицированы, удельная стоимость предложения может различаться более чем в 2 раза в зависимости от района расположения и стадии строительной готовности объекта.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

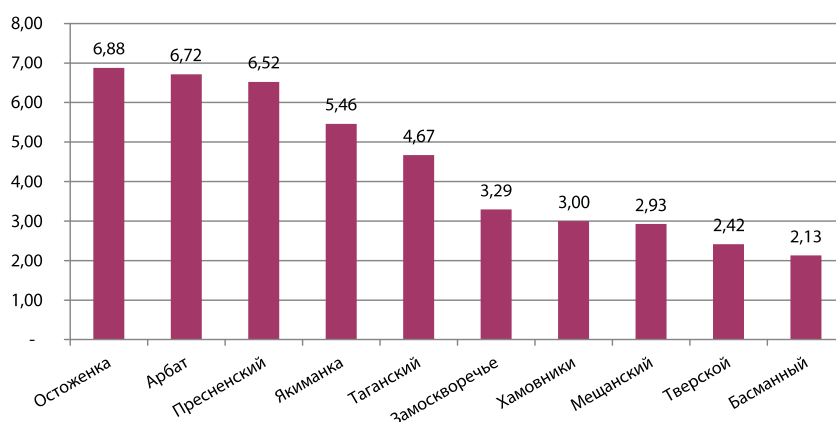


В распределении районов г. Москвы по средним предлагаемым бюджетам покупки элитных квартир по итогам I квартала 2014 г. лидируют районы Остоженка, Арбат и Пресненский. Средний бюджет покупки квартир здесь превышает \$6,5 млн. Наименьший предлагаемый средний бюджет покупки квартир зафиксирован в Басманном районе и составляет чуть более \$2 млн.

По итогам I квартала 2014 г. максимальная стоимость 1 кв. м квартир зафиксирована в Пресненском районе в ЖК «Сытинский», при этом максимальный бюджет покупки представлен в ЖК «Пречистенка, 13» (район Остоженка) за счет масштаба предлагаемых к реализации квартир. Стоит отметить, что оба проекта сданы ГК и реализация квартир ведется уже более 6 лет, на текущий момент времени в продаже имеется незначительный оставшийся объем квартир по максимальным ценам. Минимальные цены предложения по итогам I квартала

**РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕМУ ПРЕДЛАГАЕМОМУ БЮДЖЕТУ КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, МЛН ДОЛЛ. США**

Источник: «БЕСТ-Новострой»



2014 г. зафиксированы в Хамовниках, а также в Мещанском районе и Замоскворечье. Наиболее инвестиционно привлекательные цены как по удельной стоимости, так и по общему бюджету покупки элитных квартир

представлены в рамках ЖК «Садовые Кварталы» 1-ой и 2-ой очереди, а также ЖК Wine House в Замоскворечье. Стоит отметить, что данные проекты на текущий момент времени находятся на начальных этапах строительной готовности или в стадии монтажных и отделочных работ. Квартиры ЖК «Печатников», расположенного в Мещанском районе, реализуются по цене от \$11 900 за кв. м, при этом дом уже построен и сдан в эксплуатацию.

Рынок элитной недвижимости в целом в силу своей специфики не так быстро реагирует на изменения общей рыночной конъюнктуры по сравнению с другими сегментами рынка жилой недвижимости. Незначительные колебания средних цен в рассматриваемом сегменте в I квартале 2014 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, могут быть связаны с изменением состава экспозиции на рынке, с вымыванием более дешевых квартир, изменением стадии готовности объекта и рядом других факторов. Тем не менее, стоит отметить, что в реальности квартиры в элитном сегменте реализуются с некоторым дисконтом по сравнению с заявленными ценами предложений.

До конца 2014 г., при условии отсутствия существенных экономических потрясений, специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют умеренные темпы роста цен на рынке элитной недвижимости г. Москвы в среднем порядка 5-7%.

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ДОЛЛ. США/КВ.М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, ДОЛЛ. США
«Сытинский», Пресненский	до 49 000	до 13 400 000
«Кленовый Дом», Хамовники	до 41 000	до 9 400 000
«Булгаков», Пресненский	до 39 000	до 12 300 000
«Пречистенка, 13», Остоженка	до 37 000	до 17 200 000

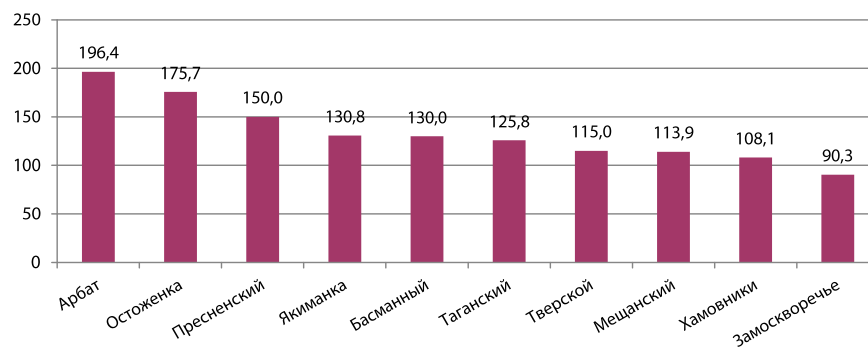
НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ.М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Садовые Кварталы» 2-ая оч, Хамовники	от 9 500	от 782 500
«Садовые Кварталы» 1-ая оч, Хамовники	от 11 200	от 967 000
Wine House, Замоскворечье	от 11 400	от 990 000
«Печатников», Мещанский	от 11 900	от 1 070 000



Отдельного внимания в исследовании рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы заслуживает анализ предложения машиномест в жилых комплексах. Согласно принятой классификации жилой недвижимости, элитный сегмент предъявляет более жесткие требования по обеспеченности машиноместами, которая по существующим проектам составляет от 2 до 4 машиномест на 1 квартиру. Средняя стоимость машиномест достаточно велика — около \$117 000. Не смотря на высокий заявленный уровень цен на машиноместа в элитных жилых комплексах г. Москвы, спрос на них остается стабильным.

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ МАШИНОМЕСТ В ЖК ЭЛИТНОГО КЛАССА, ТЫС. \$ ЗА МАШИНОМЕСТО

Источник: «БЕСТ-Новострой»



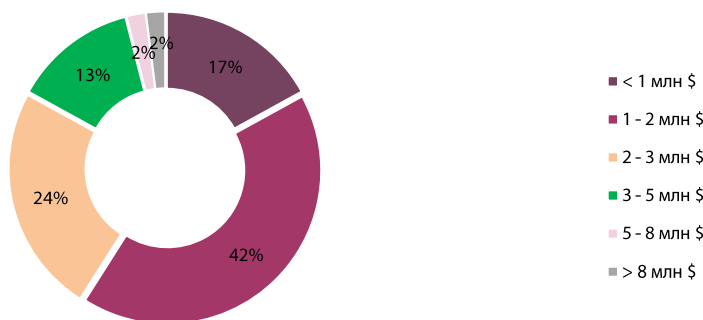
## СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Нестабильность экономической и политической ситуации в стране повлияла на активизацию спроса на рынке недвижимости всех сегментов. В условиях ослабления рубля инвестиции в недвижимость по-прежнему остаются достаточно надежным инструментом сбережения денежных средств граждан. Тем не менее, в сегменте элитного жилья данная тенденция в целом была менее заметна. Незначительный рост активности в I квартале 2014 г. был зафиксирован ввиду наличия некоторого объема отложенного спроса на квартиры, вышедшие в рамках 2-ой очереди ЖК «Садовые Кварталы». В остальном спрос на рынке элитной недвижимости оставался стабильным.

Круг потенциальных покупателей элитной недвижимости в г. Москве достаточно узок, как правило, это топ-менеджеры крупных компаний или

СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»

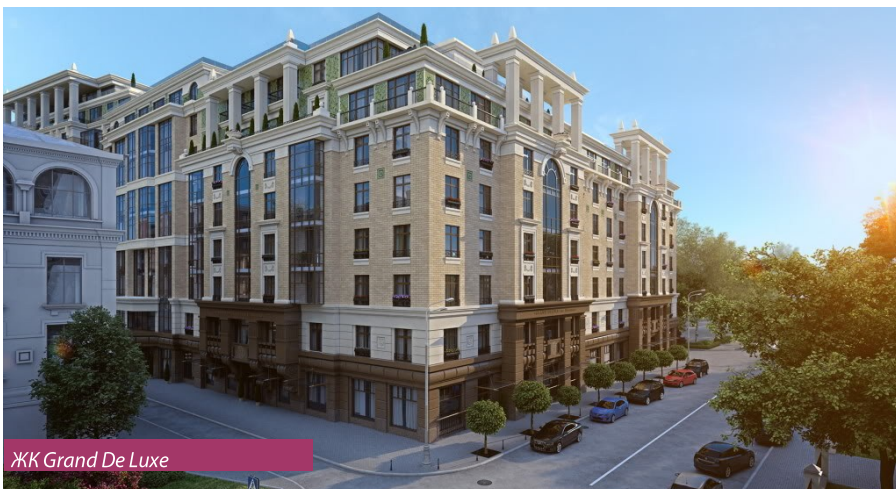


владельцы собственного бизнеса, для которых приобретаемая недвижимость не является единственным местом проживания. Большинство потенциальных покупателей рассматривает приобретение квартир для собственного проживания или прожива-

ния родственников, а также в качестве инвестиционного вложения, но скорее с целью сохранения средств, чем получения дохода.

По итогам I квартала 2014 г. на рынке элитной недвижимости г. Москвы сформировано достаточно предложение квартир и спрос не испытывает дефицита. Напротив, у покупателя сейчас есть возможность выбора наиболее оптимального варианта, максимально соответствующего предъявляемым им требованиям как по цене и району расположения, так и по наличию уникальной концептуальной идеи и другим качественным параметрам проекта.

Не смотря на разнообразие предлагаемых вариантов квартир в том числе и по уровню цен, наибольшим спросом со стороны покупателей по итогам I квартала 2014 г. пользовались относительно недорогие квартиры в бюджете до \$2 млн.

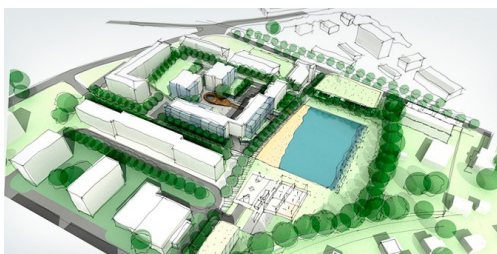


## УСЛУГИ КОМПАНИИ



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*