БЕСТ НОВОСТРОЙ

ONLY THE BEST PARTNERS

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

II КВАРТАЛ 2017

СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ ..... СТР. 3
ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ..... СТР. 4-9
НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА ..... СТР. 10-15
НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА ..... СТР. 16-21
АПАРТАМЕНТЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС-, КОМФОРТ-КЛАСС ..... СТР. 22-27
НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ ..... СТР. 28-34

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за II квартал 2017 г., который подготовлен для вас в рамках уникальной инновационной программы «БЕСТ-Сервис 24/7», реализуемой нашей компанией.

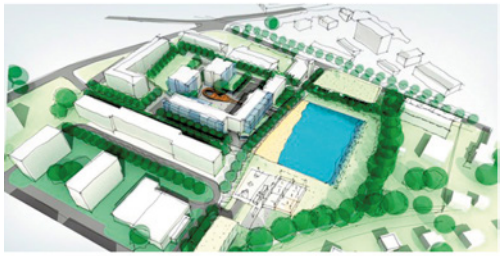
Основная задача программы «БЕСТ-Сервис 24/7» – быть выше ожиданий застройщика, партнера, клиента, каждого, кто обращается к нам. Сервис выше ожиданий – это не исключение, а наше корпоративное правило!

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

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

ИТОГИ II КВАРТАЛА 2017 Г.

28 ПРОЕКТОВ:
21 / 6 / 1
КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС
735 550 руб. (+1%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС
433 360 руб. (+1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС
232 990 руб. (-1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС
149 800 руб. (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС
113 420 руб. (+4%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС
706 580 руб. (-5%)*

БИЗНЕС-КЛАСС
246 680 руб. (-1%)*

КОМФОРТ-КЛАСС
140 200 руб. (-5%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС
112 240 руб. (+5%)*

КОМФОРТ-КЛАСС
95 300 руб. (+3%)*

ЭКОНОМКЛАСС
116 680 руб. (+3%)*

* *РОСТ/СНИЖЕНИЕ К I КВАРТАЛУ 2017 Г.*

Во II квартале 2017 г. на рынок первичного жилья и апартаментов Московского региона вышло 28 новых проектов, причем все они расположены в «старых» границах г. Москвы и более половины из них приходится на объекты массового сегмента рынка. Кроме того, в отчетном периоде в продажу вышли отдельные корпуса с апартаментами в составе уже реализуемых комплексов смешанного формата. Надо отметить, что количество вышедших на рынок проектов во II квартале 2017 г. является рекордным за последние 3 года и превышает аналогичный показатель прошлого года более чем в 2 раза. Таким образом, суммарный объем первичного рынка г. Москвы с учетом присоединенных территорий по итогам II квартала 2017 г. увеличился на 35% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года и составил без малого 4 млн кв. м.

Подавляющее большинство квартир на реализации в «старых» границах г. Москвы представлено в жилых комплексах комфорт- и бизнес-класса (51% и 45% суммарного объема экспозиции соответственно), однако распределение классов в разрезе совокупного объема площадей на реализации обратное – большинство приходится на бизнес-класс и составляет 51% общей экспозиции.

Активная позиция девелоперов наблюдается на рынке инвестиционных проектов и площадок под перспективное освоение, благодаря чему в будущем можно прогнозировать сохранение высоких темпов выхода новых интересных проектов.

Надо отметить, что рынок показывал активную динамику развития не только со стороны предложения, но и с позиции спроса, о чем свидетельствует рост количества зарегистрированных сделок по ДДУ почти на 75% в сравнении со II кварталом 2016 г. (по данным Росреестра). Кроме того, на рынке сохраняется активность институциональных инвесторов. Среди них крупная компания с государственным участием (АИЖК), которая в рамках одного из направлений стратегического развития выкупает значительные объемы в комплексах с апартаментами в пределах МКАД, предполагая в дальнейшем централизованно сдавать площади в аренду.

Среди важнейших событий, произошедших в отчетном периоде и значимых для дальнейшего развития рынка, можно отметить вступление в силу Закона о реновации жилого фонда г. Москвы, а также утверждение списка домов 1 волны сноса. Кроме того, в конце марта 2017 г. были окончательно утверждены и опубликованы Правила землепользования и застройки, которые определяют плотность застройки, предельное количество этажей и другие существенные параметры, регламентирующие строительство в г. Москве. Произошедшие события демонстрируют новый подход к развитию и формированию принципов жилого строительства в столице и, безусловно, окажут влияние на качество рынка жилья в целом.

На фоне выхода на рынок столь существенного количества новых проектов и изменения общей структуры предложения ценовая конъюнктура оставалась стабильной с некоторой положительной коррекцией. Исключение составляет сегмент апартаментов, где произошедшие изменения совокупного объема предложения привели к снижению средних цен во всех классах. Наибольший рост средних цен отмечен в массовом сегменте жилья г. Москвы и в бизнес-классе Новой Москвы (4% и 5% к I кварталу 2017 г.).

По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в среднесрочной перспективе высокие объемы нового предложения и растущая конкуренция будут удерживать цены на стабильном уровне, при этом покупательская активность в сложившихся экономических условиях сохранится.

Москва. Во II квартале 2017 г. рынок новостроек в «старых» границах г. Москвы пополнился 28 новыми проектами, большинство из которых представлено жилыми комплексами комфорт-класса. Таким образом, в отчетном периоде общий объем квартир в экспозиции составил 2,8 млн кв. м, а апартаментов – 583 тыс. кв. м.

Новая Москва. В течение II квартала 2017 г. первичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы пополнялся исключительно новыми корпусами в уже реализуемых комплексах, при этом новых проектов не выходило. В результате общий объем экспозиции на рынке составил 11 тыс. квартир.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам II квартала 2017 г. столичный рынок апартаментов пополнился 8 новыми проектами, в том числе стартовали продажи апартаментов в составе 2 комплексов смешанного формата. Общее количество проектов в реализации составило 103 шт. на 155 корпусов.

Как отмечают консультанты компании «БЕСТ-Новострой», в отчетном квартале объем экспозиции апартаментов вырос на 3% в сравнении с I кварталом 2017 г. за счет выхода новых крупных проектов, а также новых корпусов в ранее продаваемых комплексах в комфорт- и бизнес-классе. По итогам II квартала 2017 г. общий объем экспозиции составил более 583 000 кв. м.

Средняя цена квадратного метра апартаментов по итогам отчетного периода снизилась на 8,4% к I кварталу 2017 г. и составила 253 122 руб. Снижение средней цены зафиксировано во всех классах, что связано с выходом новых проектов на ранних стадиях строительной готовности, временным выводом из продаж объемов в элитном сегменте, а также появлением на рынке апартаментов г. Москвы первого проекта экономкласса*. Снижение цен на 5% в сравнении с прошлым кварталом отмечено в элитном и комфорт-классе до уровня 706 583 руб. за кв. м и 140 200 руб. за кв. м соответственно. Наименьшая коррекция в пределах 1% зафиксирована в бизнес-классе – 246 673 руб. за кв. м.

Во II квартале 2017 г. отмечена активизация девелоперов по выводу новых проектов на рынок – за отчетный квартал вышло в два раза больше проектов и почти в полтора раза больше корпусов – 15 против 11 корпусов в I квартале 2017 г.

Также на рынке сохраняется активность институциональных инвесторов. В частности, АИЖК, которое является важным игроком на рынке апартаментов, стал партнером группы ТЭН в проекте «Парк Легенд», где после завершения строительства получит 14 тыс. кв. м под арендное жилье. Таким образом, в 3 проектах доходного жилья под управлением АИЖК в г. Москве в настоящее время находится 70 тыс. кв. м, включая апартаменты в проектах Match Point от ВТБ и «Лайнер» компании «Интеко».

Апартаменты в проекте смешанного формата «Level Амурская»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам II квартала 2017 г. рынок апартаментов г. Москвы пополнился 8 объектами во всех классах, за исключением элитного. Отметим, что 2 из них вышли в составе уже реализуемых жилых комплексов.

В проекте премиум-класса A-Residence, расположенном в ЦАО, от компании O1 Properties предлагается 60 лотов с отделкой, ввод в эксплуатацию намечен на I квартал 2019 г. Также на рынок вышел пул из 10 лотов премиум-класса в проекте смешанного формата «Нескучный Home & SPA» (продажи квартир начаты в предыдущем квартале). В бизнес-классе продажи стартовали в 3 проектах. В проекте «Ленинский 38» в ЮЗАО запроектировано 198 лотов под чистовую отделку, планируемый срок завершения строительства – III квартал 2018 г. Лоты без отделки реализуются в проектах «Клубный дом Стрешнево» в СЗАО от компаний Hutton Development и MR Group (ввод в эксплуатацию намечен на III квартал 2018 г.) и «Резиденции Замоскворечье» от компании «Монолит КапиталСтрой» (ввод в эксплуатацию – I квартал 2018 г.). Массовый сегмент также пополнился 3 крупными комплексами. В проекте смешанного формата «Level Амурская» и апарт-комплексе Citimix предлагаются лоты с отделкой. Первый на рынке г. Москвы проект экономкласса Nord* расположен в мкр. Северный за МКАД и реализуется без отделки. Плановые сроки ввода проектов в эксплуатацию: конец 2019 г. – начало 2020 г.

Таким образом, по итогам II квартала 2017 г. на столичном рынке апартаментов в продаже находится 9 361 лот общей площадью 583 178 кв. м**, что на 3% превышает показатели I квартала 2017 г.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Нескучный HOME&SPA»***	Премиум-	GORN Development	II квартал 2017 г.
A-Residence	Премиум-	O1 Properties	II квартал 2017 г.
«Клубный дом Стрешнево»	Бизнес-	Hutton Development / MR Group	II квартал 2017 г.
«Ленинский 38»	Бизнес-	«Меджиком»	II квартал 2017 г.
«Резиденции Замоскворечье»	Бизнес-	«Монолит КапиталСтрой»	II квартал 2017 г.
«Level Амурская»	Комфорт	Level Group	II квартал 2017 г.
Citimix	Комфорт	Apsis Globe	II квартал 2017 г.
Nord	Эконом-	«Доходный дом»	II квартал 2017 г.

**Проект экономкласса Nord рассматривается в данном отчете в составе проектов комфорт-класса (массовый сегмент рынка).*
***В данном отчете объем предложения не включает показатели объектов, расположенных в ММДЦ «Москва-Сити»*
****Апартаменты в проекте смешанного типа, квартиры вышли в продажу в I квартале 2017 г.*

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

В распределении предложения на рынке апартаментов г. Москвы по округам по итогам II квартала 2017 г. наиболее заметные изменения произошли среди округов с минимальным числом проектов. Так, выход на рынок 2 корпусов в проекте «Level Амурская» в ВАО привел к смещению округа с последнего на пятое место по числу апартаментов в экспозиции, даже несмотря на окончание продаж в проекте Re:form. По итогам квартала округ занял 5% от общего объема предложения апартаментов (рост на 5 п. п.). В связи с сокращением числа лотов на реализации в единственном проекте ЮВАО – комплексе «Золоторожский» доля округа снизилась с 1% до уровня 0,1%, и теперь округ замыкает список.

Среди остальных округов изменения не столь существенны. Так, доля лидирующего САО в распределении предложения по числу лотов снизилась на 2 п. п. до 28%, несмотря на выход нового корпуса в проекте «Царская площадь». Доля ЦАО осталась неизменной

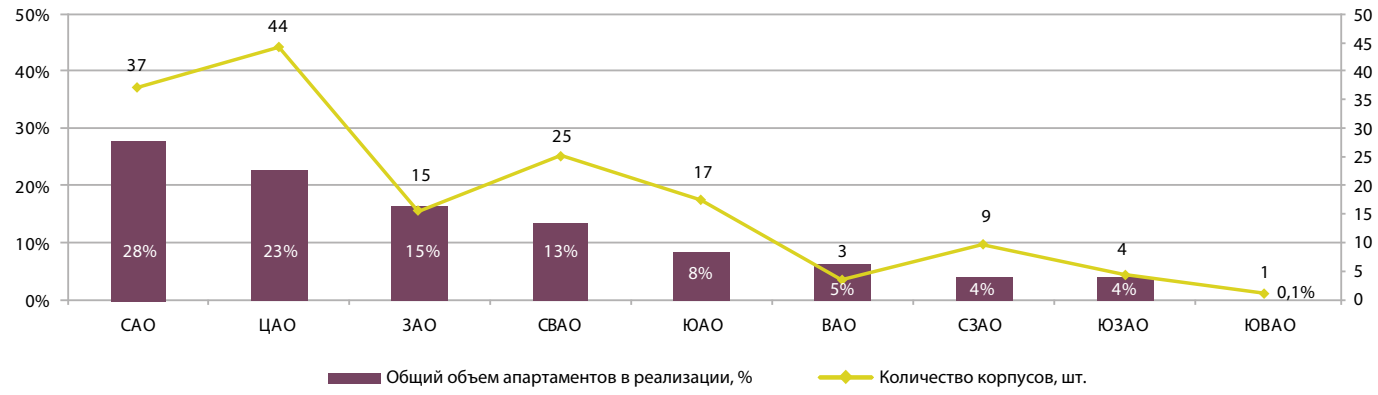
Апарт-комплекс A-Residence

после выхода на рынок новых проектов A-Residence и «Резиденции Замоскворечье». Доли остальных округов по числу лотов изменились незначительно, в пределах 1-2 п. п.

Таким образом, появление масштабного проекта смешанного формата в округе с минимальным числом проектов изменило расстановку округов-аутсайдеров по объему экспозиции.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

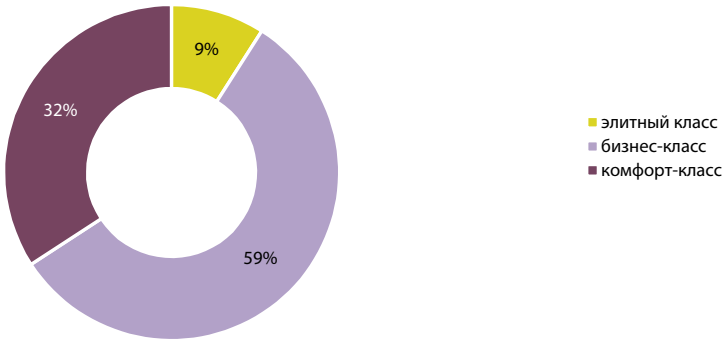


По итогам II квартала 2017 г. наиболее заметно изменилась доля апартаментов комфорт-класса – она выросла на 6 п. п. до 32%, что связано с выходом 3 крупных проектов, а также нескольких новых корпусов в ранее реализуемых комплексах. Впервые на рынке г. Москвы появился проект эконом-класса – Nord на 165 лотов (95 штук на реализации), принадлежность к данному классу определяется качественными характеристиками проекта (количество и площадь лотов), а также особенностями местоположения и окружения за пределами МКАД.

Доля экспозиции лидирующего бизнес-класса сократилась на 4 п. п. до 59%, а доля элитного класса – на 2 п. п. до 9%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ ОБЪЕКТОВ
В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



**По итогам II квартала 2017 г. количество проектов, относящихся по классификации консультантов компании «БЕСТ-Новострой» к премиальному сегменту, составляет 8 шт. В связи с их незначительным количеством данные проекты в рамках настоящего отчета не выделялись в отдельный класс, а рассматривались в общем объеме проектов бизнес-класса.*

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

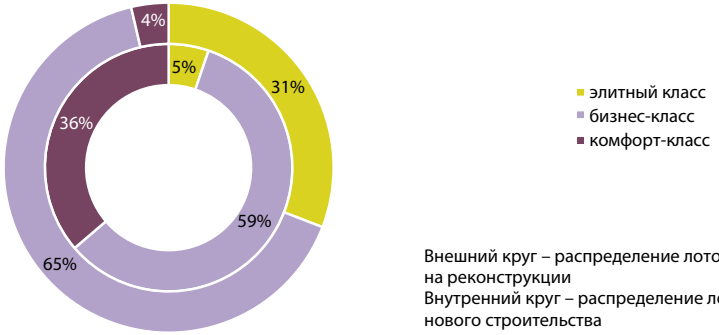
По итогам II квартала 2017 г. изменилась структура предложения апартаментов в объектах нового строительства. Так, во вновь возводимых объектах на 2 п. п. и 3 п. п. снизились доли элитного и бизнес-классов соответственно. Изменения произошли за счет роста предложения новых объектов в массовом сегменте, что привело к увеличению его доли сразу на 5 п. п. до 36% по итогам отчетного квартала.

Общее соотношение между объектами нового строительства и объектами реконструкции по итогам отчетного периода осталось прежним – 86% вновь возводимых объектов против 14% объектов реконструкции.

Суммарно 96% объема предложения в комплексах на реконструкции приходится на бизнес - и элитный классы, при этом распределение по классам внутри группы сохранилось.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ И КОЛИЧЕСТВУ АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ЗАСТРОЙКИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



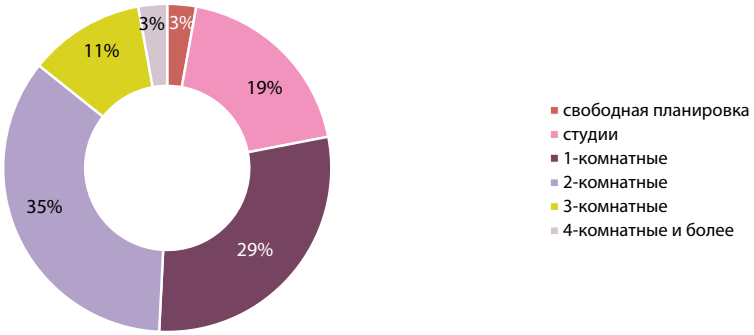
Внешний круг – распределение лотов в объектах на реконструкции
Внутренний круг – распределение лотов в объектах нового строительства

За прошедший квартал изменилось распределение объема предложения апартаментов по комнатности. Доля лотов свободной планировки, которые представлены только в объектах реконструкции, по прежнему минимальна и составляет 3%. Значительно выросла доля студий – на 6 п. п. до 19%. Существенные изменения за отчетный период произошли за счет выхода новых проектов. Например, в проекте Citimix в 2 корпусах из 3 запроектированы исключительно студии площадью 23 кв. м. Таким образом, в 9 новых корпусах, вышедших на рынок во II квартале 2017 г., доля студий в экспозиции составляет 37%, что является нетипично высоким показателем для рынка и свидетельствует о ставке девелоперов на малый формат апартаментов, что в свою очередь обусловлено снижением платежеспособного спроса и особенностям целевой аудитории данного сегмента.

Следует отметить, что более половины новых проектов рынка (59% лотов) продается с полной или предчистовой отделкой (проекты A-Residence, Citimix, «Level Амурская», «Ленинский 38», «Нескучный HOME & SPA»).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам I квартала 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» зафиксировали снижение средней стоимости квадратного метра апартаментов до 253 122 руб. (- 8,4% к уровню I квартала 2017 г.), что связано преимущественно с выходом новых масштабных проектов в массовом сегменте рынка, а также с ростом доли объектов на ранних стадиях строительной готовности.

Снижение цены квадратного метра по итогам отчетного периода зафиксировано во всех сегментах: в бизнес-классе стоимость квадратного метра снизилась почти на 1% и составила 246 673 руб., в элитном и комфорт-классе – на 5% до 706 583 руб. и 140 200 руб. соответственно.

Комплекс смешанного типа «Нескучный HOME&SPA»

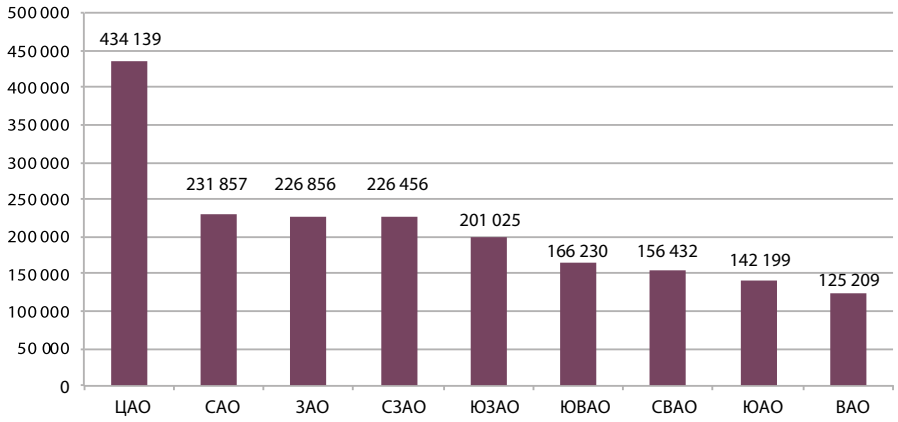
Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

По итогам II квартала 2017 г. в большинстве округов зафиксировано снижение цен. Лидерство ЦАО в рейтинге районов по средней стоимости апартаментов сохраняется. Снижение цен в среднем по округу на 11% до 434 139 руб. за квадратный метр связано с переводом одного из наиболее дорогих проектов рынка – Bunin – в формат жилья, а также выходом в продажу 2 новых проектов бизнес-класса – A-Residence и «Резиденции Замоскворечье» – на начальных стадиях строительной готовности.

По итогам II квартала 2017 г. в САО, ЗАО и СЗАО сохраняется сопоставимый уровень цен с некоторой отрицательной динамикой: в САО цена по итогам II квартала 2017 г. снизилась на 4% за счет коррекции цен в проектах «ВТБ Арена парк» и Art-Residence; в ЗАО отмечено уменьшение средней цены на 6% за счет выхода на рынок проекта комфорт-класса Citimix; в СЗАО цена снизилась на 3% за счет выхода нового комплекса апартаментов бизнес-класса «Клубный дом Стрешнево» со средней ценой, близкой к нижней границе рыночного диапазона для рассматриваемого класса (164 тыс. руб. за кв. м), и коррекции цен в большинстве проектов локации на фоне замедления темпов продаж. Существенное увеличение цен на 30% зафиксировано в ЮЗАО и обусловлено выходом в продажу проекта «Ленинский 38» с уровнем цен выше среднерыночных значений в бизнес-классе – 294 тыс. руб. за кв. м. На рынке ЮВАО стоимость 1 кв. м уменьшилась на 6%, что вызвано снижением цен в проекте «Золоторожский», в СВАО цена скорректировалась на 3% за счет старта продаж в самом доступном по бюджету проекте рынка Nord со средней ценой 82 тыс. руб. за кв. м. В ЮАО цена возросла на 2% в связи со стартом продаж апартаментов в премиальном проекте «Нескучный HOME & SPA». Падение цены в ВАО на 33% связано с окончанием продаж объекта бизнес-класса Re:form и выходом крупного проекта комфорт-класса «Level Амурская».

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»

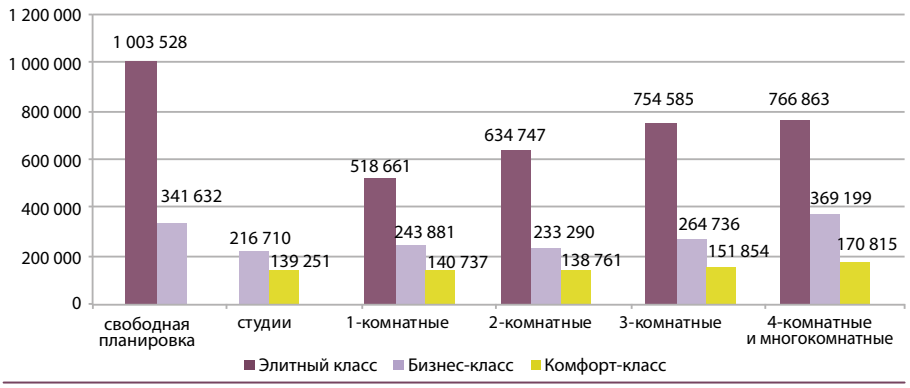


НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Nabokov	Элитный	до 2 883 311	до 1 700 000 000
«Новый Арбат 32»	Элитный	до 2 200 000	до 914 760 000
«Резиденция Тверская»	Элитный	до 1 600 000	до 440 000 000
Turandot Residences	Элитный	до 1 239 202	до 439 545 038

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Nord	Комфорт	от 75 600	от 1 980 720
«Level Амурская»	Комфорт	от 90 556	от 2 318 589
«Царицыно - 2»	Комфорт	от 98 500	от 2 421 090
Citimix	Комфорт	от 108 103	от 2 464 000

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Выход новых проектов в массовом сегменте во II квартале 2017 г. кардинально изменил рейтинг самых бюджетных апартаментов. Возглавил список новый проект экономкласса Nord со стартовыми ценами от 1,98 млн руб. Второе место занял новый комплекс «Level Амурская» со стартовыми ценами от 2,3 млн руб. за апартамент с отделкой. Замыкает рейтинг новый проект Citimix со стартовой ценой лота с отделкой от 2,5 млн руб. Из прежних лидеров к наиболее доступным по бюджету покупки относится проект «Царицыно-2» (от 2,4 млн руб.), который сместился со 2 на 3 место.

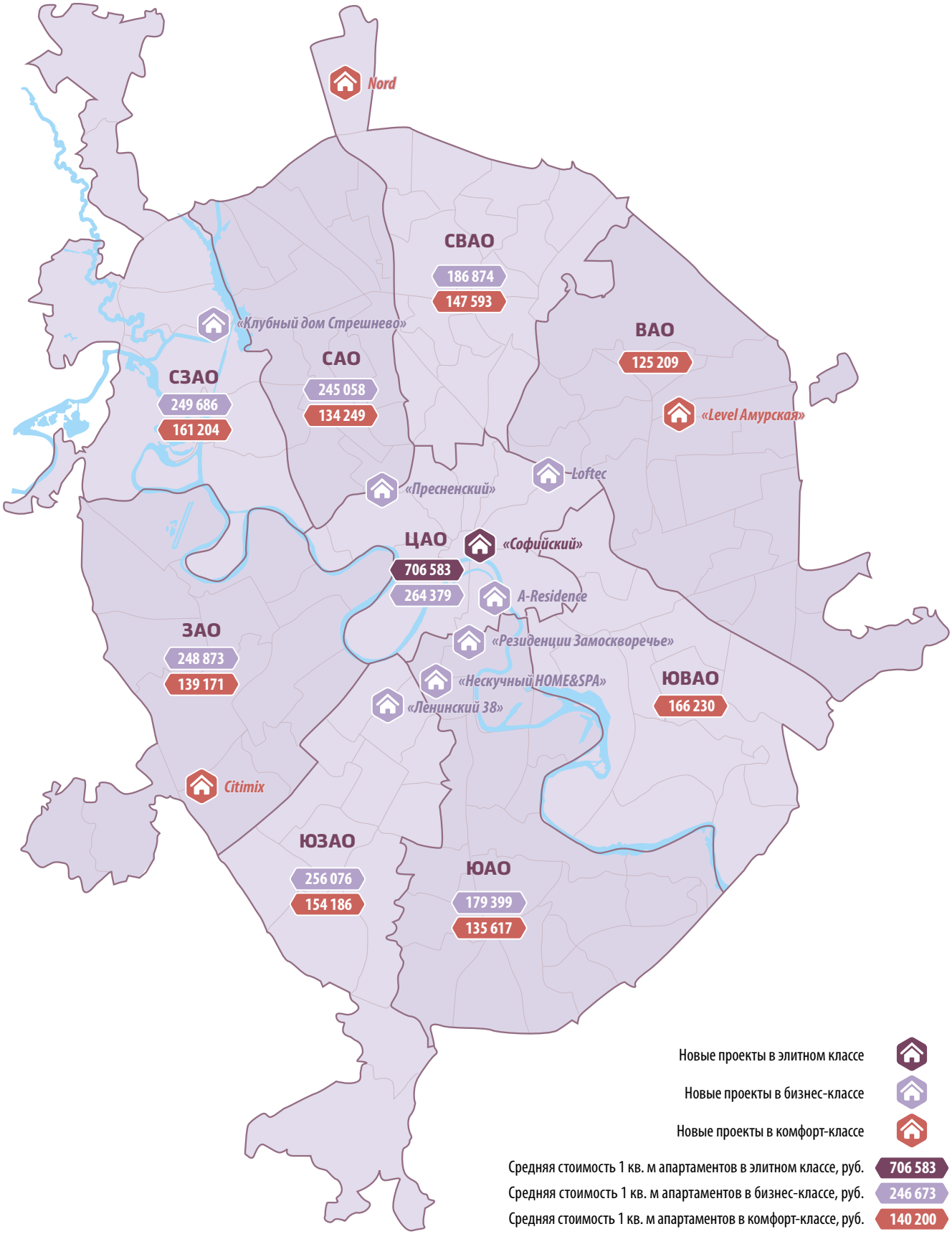
В рейтинге наиболее дорогих апартаментов изменения менее существенные. Из рейтинга выбыл проект «Кленовый дом» в связи со снижением цен в рамках летней акции. Теперь его возглавляет проект Nabokov (1,7 млрд руб.), «Новый Арбат 32» (915 млн руб.), «Резиденция Тверская» (440 млн руб.). Последний в списке наиболее дорогих проектов – комплекс Turandot Residences (439,5 млн руб.).

По распределению средней стоимости квадратного метра апартаментов в зависимости от количества комнат наименьший разброс минимальных и максимальных цен по итогам II квартала 2017 г. остался в комфорт-классе – 19%. В бизнес-классе этот показатель сохранился на уровне 41%, а в элитном сегменте вырос с 44% до 48%. Большой разброс цен в этих сегментах объясняется широким диапазоном локаций и характеристик проектов.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

НОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ АПАРТАМЕНТОВ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА ГОДА,
И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ ВО II КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

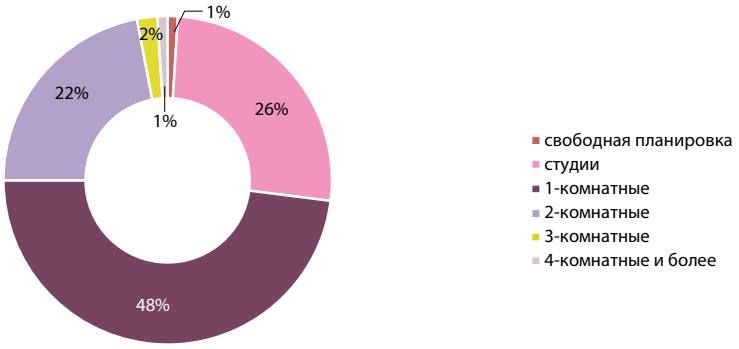
СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам II квартала 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают снижение цен, покупательской активности, а также существенный рост числа проектов на рынке апартаментов. Кроме традиционного спада спроса в мае многие участники рынка заняли выжидательную позицию в связи активным продвижением властями проекта московской реновации, влияющим не только на объем будущего предложения жилья, но и на правовые основы имущественных отношений в РФ. Процесс реновации окажет существенное влияние на московский рынок в течение ближайших 10-15 лет, формируя дополнительное предложение квартир, что усилит их конкуренцию с апартаментами. Послабление к санитарным нормам жилья по инсоляции и обеспечению социальной инфраструктурой приблизит формат апартаментов к жилыми проектам, что позволяет прогнозировать укрепление позиций сегмента.

По итогам II квартала 2017 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отметили сохранение тенденции изменения структуры спроса в пользу лотов малых площадей. Так, в отчетном периоде выросло число заявок на студии и 1-комнатные апартаменты по 2 п. п. соответственно при одновременном снижении спроса на 2-комнатные, 3-комнатные и многокомнатные лоты в переделах 1-2 п. п. Незначительная доля спроса на апартаменты со свободными планировками обусловлена дефицитом и дороговизной существующего предложения. Основной объем спроса на рынке приходится на студии и 1-комнатные лоты – на их долю приходится более 70% обращений. Вместе с 2-комнатными лотами спрос на эти форматы превышает 90%.

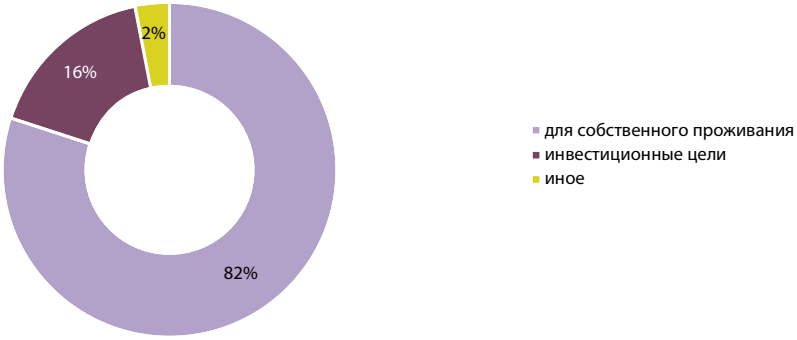
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



По целям приобретения доля покупок для собственного проживания в отчетном периоде выросла на 3 п. п. при снижении на 2 п. п. доли инвестиционных сделок (среди частных инвесторов, высокая активность в корпоративном секторе сохраняется) и на 1 п. п. сделок с иными целями.

Подводя итоги развития рынка во II квартале 2017 г., консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают высокую динамику вывода новых проектов и корпусов, что формирует высококонкурентный рынок. Выход новых масштабных проектов по все более низким ценам позволяет прогнозировать дальнейшую ценовую коррекцию, увеличение размера скидок, а также рост качества проектов относительно рынка традиционного жилья.

Апарт-комплекс Citimix

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ

ЖК «ЦЕНТР СИТИ»

Адрес: г. Москва, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 (м. «Шелепиха» (МЦК))
Девелопер: «Жилой квартал Сити»
Этажность: 7-53 этажа
Площадь квартир/количество комнат: 30,1-113,69 кв. м / студии, 1, 2, 3
Описание проекта: проектом предусмотрено возведение 3 корпусов переменной этажности с панорамными видами на «Москва-Сити». Инфраструктура проекта на первых этажах жилых домов включает в себя дошкольное учреждение, магазины и офисные помещения.

ЖК «ДОМАШНИЙ»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Марьино, ул. 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 «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО - 2018»

Адрес: г. Москва, СЗАО, Волоколамское ш., вл. 67 (м. «Спартак», м. «Тушинская»)
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 «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.

ЖК «ПРАЙМ ТАЙМ»

Адрес: г. Москва, САО, ул. Викторенко, 11 (м. «Аэропорт»)
Девелопер: «Атлантик»
Этажность: 15 этажей
Площадь квартир/количество комнат: 36–94 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4
Описание проекта: монолитный дом с подземным паркингом расположен в глубине современной застройки Ходынского поля. Собственная придомовая территория комплекса занимает более 1 га. Широкая линейка квартир предусматривает наличие евроформатов.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ

ЖК «ЛАЙМ»

Адрес: г. Москва, СВАО, ул. Староалексеевская, вл. 5 (м. «ВДНХ», м. «Алексеевская»)

Девелопер: «Высота»

Этажность: 24 этажа

Площадь квартир/количество комнат: 41–166 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: всовременный жилой дом бизнес-класса с подземным паркингом. Архитектурной концепцией проекта предусмотрены ниши, благодаря которым каждая квартира получает дополнительный свет.

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 «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 возводятся панельные дома, а также монолитные корпуса наряду с разнообразным набором инфраструктуры: детские сады, школы, ФОК, магазины, аптеки, кафе, отделения банков и многое др.

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 апартаментов/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 «РОДНОЙ ГОРОД. КАХОВСКАЯ»

Адрес: г. Москва, ЮЗАО, Внутренний проезд, д. 8 (м. «Каховская»)

Девелопер: «РГ-Девелопмент»

Этажность: 16–23 этажа

Площадь апартаментов/количество комнат: 34,7–104,5 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: современный жилой комплекс, спроектированный при участии немецкого архитектурного бюро WILLEN ASSOCIATES ARCHITECTEN. Основными преимуществами проекта являются развитая инфраструктура района Зюзино и благоприятная экологическая ситуация.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ

ЖК SREDA

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанский проспект, д. 2 (м. «Рязанский проспект», м. «Текстильщики», м. «Нижегородская»)

Девелопер: ПСН

Этажность: 5-25 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 23–104 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: на участке в 19,4 га будут построены современные монолитные жилые дома комфорт-класса, детский сад и школа, офисы и торговые помещения. Общая площадь проекта составит 763,0 тыс. кв. м.

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 «ПОЗИТИВ»

Адрес: г. Москва, НАО, вблизи д. Румянцево, уч. 3/2 (м. «Румянцево», м. «Саларьево»)

Девелопер: Capital Group / ГВСУ

Этажность: 16-25 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 34–77 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: новый яркий жилой комплекс комфорт-класса в Новой Москве, в состав которого войдут жилые дома новой серии ДОММОС, объекты инфраструктуры, а также пятиуровневый наземный паркинг.

ЖК «НОВОКРАСКОВО»

Адрес: МО, Люберецкий район, г. п. Красково, Егорьевское шоссе, д.1 (ж/д ст. Красково, м. «Котельники», м. «Жулебино», м. «Лермонтовский пр-т»)

Девелопер: «Тройка РЭД»

Этажность: 7-17 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 20–92 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: жилой комплекс комфорт-класса на берегу озера с собственной инфраструктурой. Проектом предусмотрены квартальная застройка, комплексное благоустройство территории, дворы без машин.

ЖК «ЭКО-ВИДНОЕ 2.0»

Адрес: МО, Ленинский район, восточнее д. Ермолино (м. «Аннино», м. «Домодедовская», м. «Кантемировская», ж/д ст. Расторгуево)

Девелопер: MR Group

Этажность: 9-17 этажей

Площадь квартир/количество комнат: 25,1–75,8 кв. м / студия, 1, 2, 3

Описание проекта: проект, расположенный в живописном месте на берегу р. Купелинка, отличают современные корпуса, оснащенные по последнему слову техники, умные планировки и развитая инфраструктура.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

bnMAP.pro

Первая система анализа рынка новостроек

ПЕРВАЯ В РОССИИ СИСТЕМА АНАЛИТИКИ И МОНИТОРИНГА РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

База новостроек регулярно проверяется и обновляется специалистами отдела аналитики

Автоматический анализ и мониторинг рыночного потенциала и конкурентов с 2016 года

Информативная карта с понятным интерфейсом для работы с большим количеством данных

Пользователи сервиса bnMAP.pro получают круглосуточный доступ к проверенной базе всех новостроек Москвы и Новой Москвы и всего в несколько кликов могут:

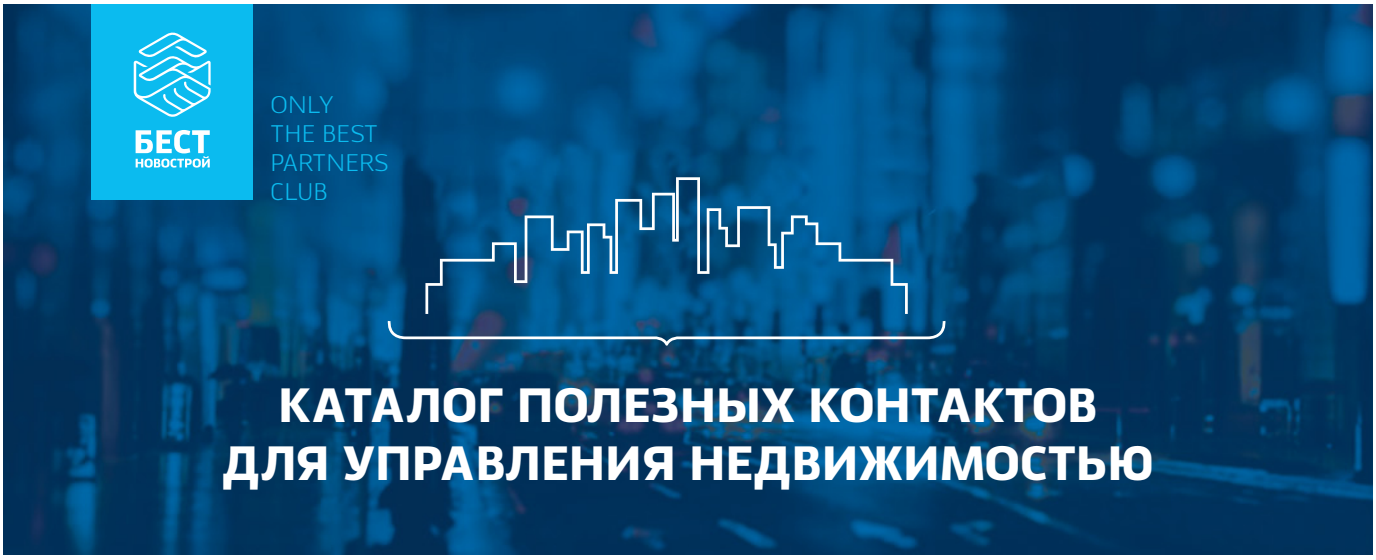
- Изучить инвестиционный потенциал площадок
- Проанализировать рыночные тенденции и предложения
- Получить данные по локальной и глобальной конкуренции
- Изучить динамику и сформировать отчеты в Excel или PDF

www.bnmap.pro | (499) 551 88 72 | info@bnmap.pro

БЕСТ НОВОСТРОЙ

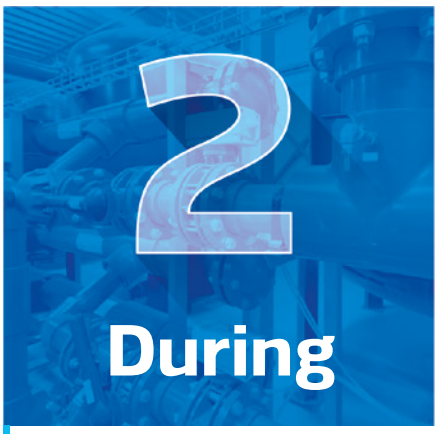
Сервис bnMAP.pro разработан при поддержке и участии специалистов компании «БЕСТ-Новострой»

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ИНФОРМАЦИОННЫЙ B2B ПОРТАЛ



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.

- РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ
- ФИНАНСОВОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ
- ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ
- ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ
- ОХРАНА
- BNMAP



- СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА
- СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- КОМПЛЕКТУЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ
- ИНЖЕНЕРИЯ И КОММУНИКАЦИИ
- МЕСТА ОБЩЕСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

- БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ
- ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ
- ШОУ-РУМ
- МЕДИА-ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТА
- ПОСТПРОДАЖНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

PARTNERS.BEST-NOVOSTROY.RU

loyality@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