



ОБЗОР РЫНКА

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

III КВАРТАЛ 2015 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за III квартал 2015 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!

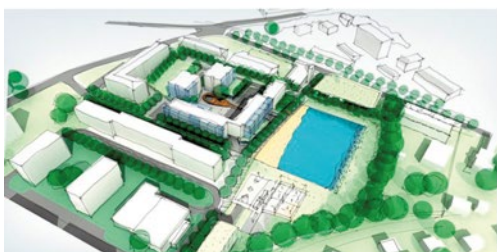
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

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 III КВАРТАЛА 2015 Г.

16 ПРОЕКТОВ

14/2

КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

929 350 руб. (+5%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

410 460 руб. (-8%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

226 760 руб. (-6%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

149 650 руб. (-4%)*

ЭКОНОМКЛАСС

149 140 руб. (-3%)*

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

679 700 руб. (+8%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

245 700 руб. (+2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

140 100 руб. (-0,4%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

137 470 руб. (+3%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

93 350 руб. (-2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

114 100 руб. (-1%)*

С начала 2015 г. на рынок недвижимости Московского региона вышло 54 проекта, из которых 72% предлагают на продажу квартиры. Что касается III квартала 2015 г., то в течение рассматриваемого периода рынок пополнился 16 новыми проектами, что в 2 раза больше, чем в соответствующем периоде прошлого 2014 г.

Таким образом, в 2015 г. отчетливо наблюдается тенденция активного выхода на рынок новых проектов, несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране, а также тенденция планомерного сокращения выхода проектов, предлагающих на продажу апартаменты.

Стоит отметить, что в III квартале 2015 г. наиболее четко проявилась общерыночная тенденция снижения цен на жилую недвижимость г. Москвы. Так, цены, номинированные в рублевом эквиваленте, показывали отрицательную динамику в диапазоне от -3% до -8% в зависимости от класса объекта. Исключение составляет лишь элитный класс, средневзвешенная стоимость квадратного метра в котором возросла за рассматриваемый период в сегменте квартир на 5%, а в сегменте апартаментов – на 8%. Зафиксированный рост цен (без учета предоставляемых скидок при заключении реальных сделок) связан как с вымыванием наиболее ликвидного предложения, так и с изменением самой структуры экспозиции.

Что касается новостроек Новой Москвы, то в течение III квартала 2015 г. цены в данном сегменте оставались стабильными, с небольшой корректировкой в большую или меньшую сторону от -2% до +3% в зависимости от класса объектов недвижимости.

Несмотря на общую тенденцию снижения активности спроса, существенные валютные колебания и сокращение платежеспособности населения в целом, к концу III квартала 2015 г. наблюдалось некоторое оживление со стороны покупателей, которые проявили интерес к вышедшим на рынок проектам, реализуемым по привлекательным инвестиционным ценам. Стоит отметить, что оживлению покупателей не только в массовом, но также и в более высоких сегментах способствовала программа льготной ипотеки, которая предполагает субсидирова-

ние процентных ставок на уровне не выше 12% и действует до марта 2016 г. Сейчас максимальный объем кредитования составляет 8 млн руб. По заявлениям Минфина РФ, продлевать срок действия программы не планируется, но обсуждается возможность увеличения лимита кредитования до 10 млн руб. Конечно, такая мера может положительно сказаться на рынке новостроек бизнес-класса, но ее ресурсы ограничены, так как снижение ключевой ставки до 11% влечет за собой сокращение объема выделяемых правительством средств на субсидирование ипотечных ставок, а значит, ограничит объем выдаваемых кредитов по льготной программе.

Москва. В течение III квартала 2015 г. на рынок жилой недвижимости г. Москвы вышло 14 новых проектов, при этом лишь 2 из них – апартаментные комплексы. Таким образом, по итогам III квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 19 700 шт., а апартаментов – порядка 7 700 шт.

В III квартале 2015 г. объем предложения квартир в элитном классе г. Москвы составил порядка 118 тыс. кв. м, в премиум-классе – 134 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 653 тыс. кв. м, в комфорт-классе – 570 тыс. кв. м и в экономклассе – 15 тыс. кв. м.

Что касается объема предложения апартаментов, то в элитном классе он составил порядка 113 тыс. кв. м, в бизнес-классе – 344 тыс. кв. м и в комфорт-классе – 70 тыс. кв. м.

Новая Москва. В течение III квартала 2015 г. на рынок жилой недвижимости Новой Москвы вышло 2 новых проекта комфорт-класса. Рост предложения происходил преимущественно за счет выхода новых корпусов в уже реализующихся проектах. По итогам III квартала 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости Новой Москвы составил порядка 8 100 шт., или 469 тыс. кв. м.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», до конца 2015 г. на рынке недвижимости Московского региона продолжатся замедление активности спроса и дальнейшая отрицательная коррекция стоимости. Однако так называемого обвала рынка не произойдет.

* - РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ СО II КВАРТАЛОМ 2015 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В III квартале 2015 г. на рынок элитного жилья в г. Москве не вышло ни одного нового проекта. Более того, объем предложения в сравнении с прошлым кварталом сократился на 19% и составил чуть более 118 тыс. кв. м, или порядка 790 лотов в реализации.

Замедление активности застройщиков наблюдается с весны текущего года, и это вполне закономерно. В сложных экономических условиях на фоне серьезных валютных колебаний, которые усугубили ситуацию в III квартале 2015 г., и сокращения спроса застройщикам все труднее обеспечить требуемый уровень рентабельности своих проектов.

Тем не менее после завершения традиционного периода летнего затишья, в сентябре 2015 г. отмечено некоторое оживление покупательской активности. При этом в условиях ослабления национальной валюты наибольший интерес у покупателей вызывали объекты, номинированные в рублях, и в достаточно скромном по меркам элитного класса бюджете до \$1,5 млн.

Общая структура предложения по итогам III квартала 2015 г. в сравнении с прошлым периодом в целом изменилась незначительно. Несколько увеличилась доля квартир большей площа-



ди за счет вымывания наиболее ликвидных лотов, кроме того, зафиксирован рост доли квартир, реализуемых в построенных и введенных в эксплуатацию домах.

На фоне существенных валютных колебаний, отмеченных в III квартале 2015 г., цены в элитном сегменте снова показывали разнонаправленную динамику, так, в долларовом исчислении к концу периода было зафиксировано снижение удельного показателя стоимости на 15% в сравнении со II кварталом 2015 г., стоимость квадратного метра квартир составила \$ 14 190. В рублевом эквиваленте удельная стоимость квартир по итогам III квартала 2015 г. выросла на 5%, составив 929 348 руб. за кв. м.

По мнению консультантов «БЕСТ-Новострой», дальнейшая коррекция цен на рынке жилой недвижимости элитного класса будет зависеть от валютных колебаний и общеэкономической ситуации в стране. Тем не менее прямое и наиболее существенное влияние на уровень цен в элитном сегменте в условиях кризиса оказывает политика девелопера, которая выражается в предоставлении более существенных скидок или льготных условий на проведение ремонта или приобретение машиномест. При этом прямые скидки редко афишируются в прайсе, но в процессе индивидуальных переговоров у покупателя наверняка будет возможность приобрести квартиру с существенным дисконтом.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем предложения на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2015 г. в сравнении со II кварталом 2015 г. сократился на 19%. Причиной этого, главным образом, является изменение общей структуры экспозиции, а также замедление активности застройщиков, начавшееся с весны текущего года, и отсутствие новых проектов на рынке в III квартале 2015 г. По итогам III квартала 2015 г. предложение на рынке элит-

ного жилья в г. Москве формировалось за счет 29 жилых комплексов элитного класса. Общий объем лотов на реализации по итогам рассматриваемого периода составил 787 шт. площадью около 118 тыс. кв. м.

По итогам рассматриваемого периода были завершены первичные продажи в ЖК «Пречистенская слобода» и ЖК «Цветной бульвар 13». Кроме того, существенный объем квартир ушел с продажи в ЖК «Садовые кварталы».

Несмотря на общее замедление активности рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы, до конца 2015 г. все же ожидается появление на рынке ряда интересных проектов, но, надо сказать, что существенным образом объем предложения не увеличится. В последнем полугодии в элитном сегменте наибольшая активность отмечена в формате апартаментов, при этом на рынке жилой недвижимости, очевидно, наблюдается стагнация.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
ЖК «Резиденция на Всеволожском»	Хамовники, Всеволожский пер., вл. 5	«Лидер-Инвест»	II квартал 2015 г.
ЖК «Рахманинов»	Пресненский, Малый Кисловский пер., д. 3, стр. 1	«КМ Девелопмент»	I квартал 2015 г.
ЖК «Жилой дом в Щетининском»	Якиманка, Щетининский пер., 4/2, 3	Forum properties	I квартал 2015 г.
ЖК «Советник»	Тверской, Большая Дмитровка ул., д. 7/5 стр. 2	Insigma Group	I квартал 2015 г.

Общая структура предложения по итогам III квартала 2015 г. в сравнении с прошлым периодом в целом не изменилась. В распределении районов ЦАО г. Москвы по объему предложения и количеству реализуемых жилых комплексов наибольшую долю по-прежнему занимает район Хамовники. Важно отметить, что за счет завершения продаж в ряде проектов и совокупного снижения общего объема предложения доля района Хамовники по итогам III квартала 2015 г. сократилась на 4 п. п. в сравнении с прошлым кварталом и составила 54% от общего объема экспозиции.

Второе место рейтинга занимает район Якиманка, доля предложения которого в сравнении с прошлым кварталом увеличилась на 2 п. п и составила 15% от общего объема. Третье место рейтинга, как и во II квартале 2015 г., занимает Таганский район, при этом его доля в общем объеме предложения увеличилась и составила 11%.

В III квартале 2015 г. за счет завершения продаж сократилось количество

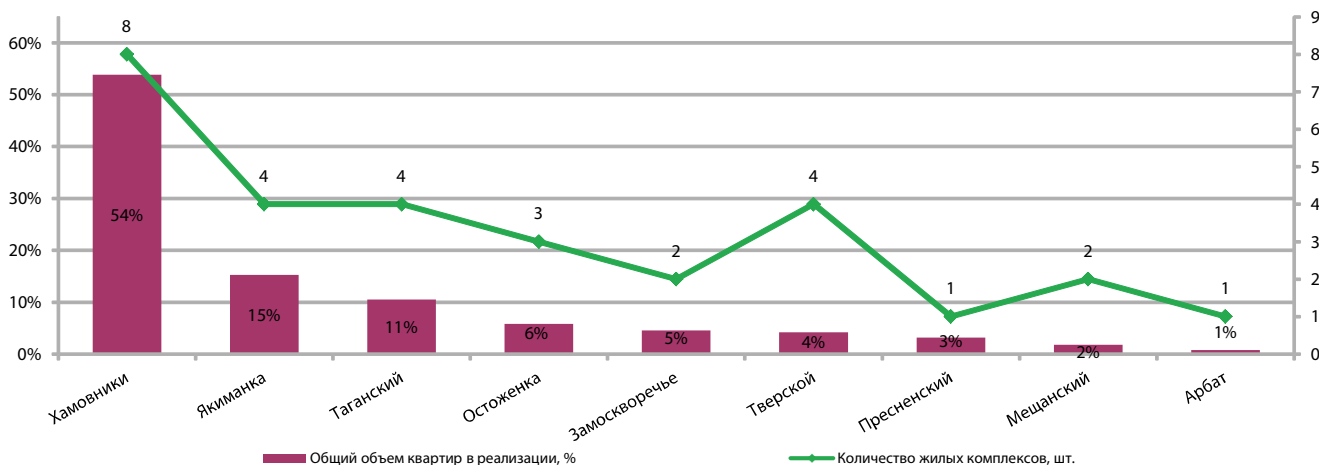


жилых комплексов в реализации в Хамовниках, а также Тверском районе, доля предложения которого по итогам III квартала 2015 г. составила 4% от совокупного объема по рынку. Наименьший объем предложения, как и в прошлом квартале, зафиксирован в Пресненс-

ком районе и районе Арбат, здесь в реализации представлено по 1 жилому комплексу, а доля в общем объеме предложения составляет 3% и 1% соответственно. Структура предложения в элитном сегменте по стадии строительной готовности объектов в III квартале

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

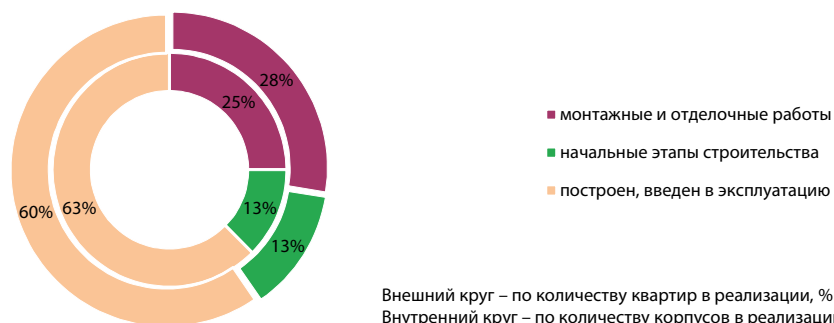
Источник: «БЕСТ-Новострой»



2015 г. в сравнении с прошлым периодом выровнялась за счет существенного сокращения объема реализации квартир в домах на стадии монтажных и отделочных работ до 28% от общего объема квартир в реализации (снижение составило 27 п. п.). В результате этого по итогам III квартала 2015 г. наибольшая доля предложения как по количеству корпусов в реализации, так и по объему квартир в экспозиции приходится на построенные и введенные в эксплуатацию объекты (63% и 60% соответственно). На долю объектов на начальной стадии строительной готовности приходится 12%.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

В распределении общего объема предложения квартир по площади наибольшая доля приходится на квартиры в диапазоне от 100 до 150 кв. м, доля таких квартир по итогам III квартала 2015 г. в сравнении с прошлым периодом сократилась на 3 п. п. и составила 38% от общего объема предложения. Также в сравнении с прошлым кварталом на 3 п. п. сократилась доля квартир площадью до 100 кв. м и составила по итогам III квартала 2015 г. 24% от общего объема предложения. Стоит отметить, что среди квартир площадью до 100 кв. м 70% предлагаются в бюджете покупки до \$1 млн.

Доля квартир площадью от 150 до 200 кв. м изменилась незначительно и зафиксирована по итогам III квартала 2015 г. на уровне 22% от общего объема предложения.

Таким образом, в III квартале 2015 г. вымывание наиболее ликвидных лотов меньшей площади и, соответственно, в более доступном бюджете покупки проявилось наиболее отчет-

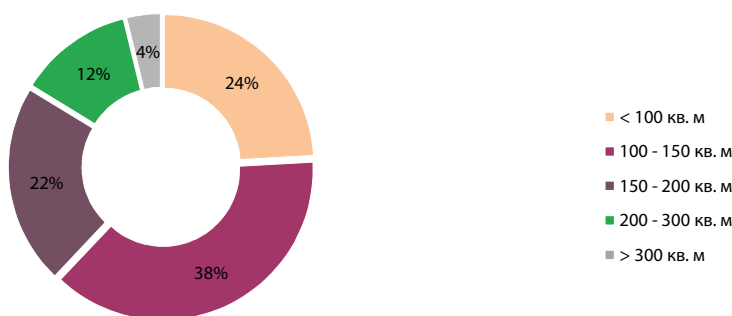
ливо. На этом фоне доля габаритных квартир площадью более 200 кв. м и свыше 300 кв. м увеличилась и составила 12% и 4% соответственно.

В текущих рыночных условиях застройщики стремятся максимизировать ликвидность своих проектов и ускорить темпы продаж за счет расширения линейки предлагаемого продукта. Как известно, излишне мелкая нарезка влечет за собой ухудшение

условий и комфорта проживания, понижение классности объекта, поэтому в элитном сегменте к ней относятся с осторожностью и включают такие квартиры в состав комплекса в незначительном объеме. Так, например, в III квартале 2015 г. на долю самых небольших лотов площадью до 50 кв. м приходится 1,6% от общего объема предложения. Такие квартиры предлагаются к продаже в ЖК «Рахманинов», ЖК «Полянка, 44» и ЖК «Советник».

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На фоне экономического кризиса и серьезных валютных колебаний, новая волна которых была отмечена в III квартале 2015 г., цены в элитном сегменте в зависимости от того, номинированы они в валюте или нет, показывали разнонаправленную динамику. В долларовом исчислении к концу III квартала 2015 г. было зафиксировано снижение удельного показателя стоимости на 15% в сравнении со II кварталом 2015 г., и стоимость квадратного метра квартир составила \$14 190. В рублевом эквиваленте удельная стоимость квартир по итогам III квартала 2015 г. в сравнении с прошлым периодом выросла на 5%, составив 929 348 руб. за кв. м.

Существенные колебания на валютных рынках еще в конце 2014 г. сподвигли многих застройщиков перейти к рублевому исчислению стоимости квартир и формированию прайсов в элитном сегменте в рублях. Так, по итогам III квартала 2015 г. 80% выставленных на продажу элитных квартир номинируются в рублях. Стоит отметить, что в III квартале 2015 г. ряды проектов с рублевым ценником дополнили ЖК «Полянка, 44», ЖК «Плотникофф», ЖК «Звонарский 3/4» и ЖК «Клубный дом на Арбате».

По итогам III квартала 2015 г. на рынке элитных новостроек г. Москвы произошли не только коррекция удельного показателя стоимости по рынку в целом, но и некоторые структурные изменения в ценообразовании элитных проектов по районам ЦАО.

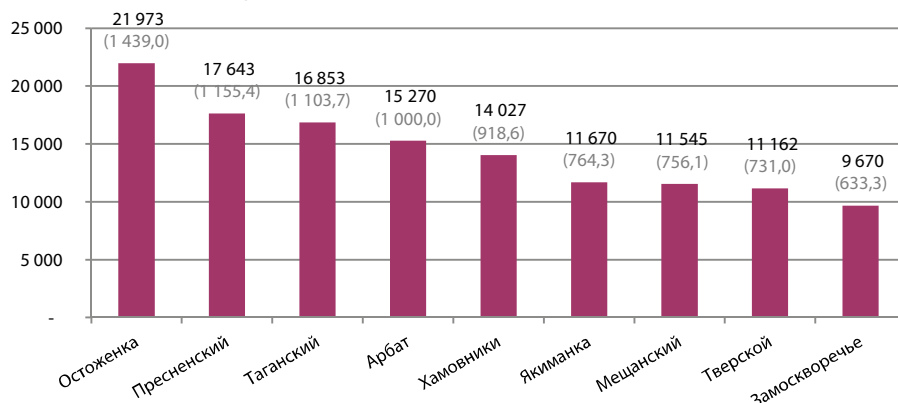
Лидером по стоимости жилья по итогам III квартала 2015 г. по-прежнему является район Остоженка: \$21 973 за кв. м, средний предлагаемый бюджет покупки здесь составляет \$4,56 млн.

Стоит отметить, что стоимость в районе сократилась на 10% в сравнении с прошлым кварталом.

Второе место рейтинга занимает Пресненский район: \$17 643 за кв. м, долларовый показатель стоимости здесь сократился на 17% в сравнении с прошлым кварталом. Стоит отметить, что за счет реализации квартир небольшой площади в рамках ЖК «Рахманинов» Пресненский район

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, ТЫС. \$ (ТЫС. РУБ)/КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



при достаточно высокой удельной стоимости квартир вошел в число наиболее доступных районов по бюджету покупки (\$1,6 млн в среднем).

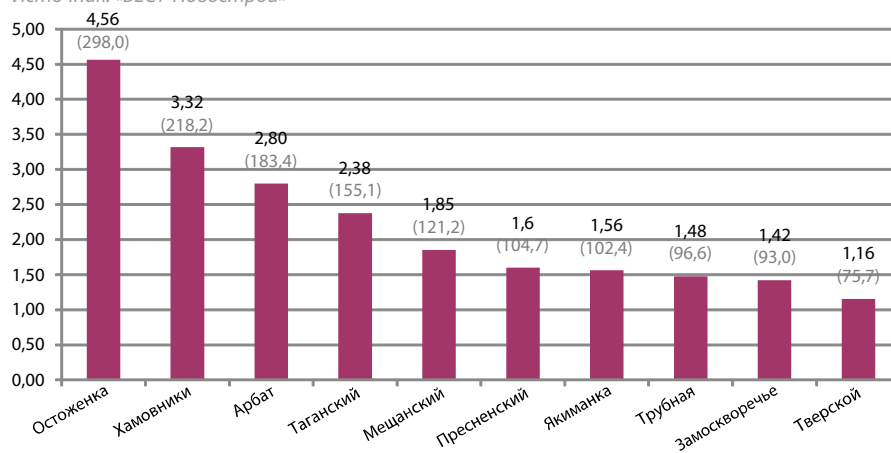
Наиболее существенное снижение стоимости квадратного метра на 42% и 37% в сравнении с прошлым кварталом было зафиксировано в Мещанском районе и районе Арбат соответственно – главным образом, за счет реализации квартир по специальным акциям со скидками до 25% к прошлому кварталу.

На третье место рейтинга районов ЦАО сместился Таганский район, где стоимость квадратного метра по итогам III квартала 2015 г. зафиксирована в размере \$16 853, именно здесь отмечено наименьшее снижение долларового показателя стоимости в сравнении с прошлым кварталом (2%) за счет разнонаправленной динамики цен по проектам, реализуемым в данном районе.

Наименьшая стоимость квадратного метра элитных квартир по итогам III квартала 2015 г., как и в прошлом

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕМУ ПРЕДЛАГАЕМОМУ БЮДЖЕТУ КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, МЛН \$ (МЛН РУБ).

Источник: «БЕСТ-Новострой»



периоде, зафиксирована в Тверском районе и Замоскворечье на уровне \$11 162 и \$9 670 соответственно.

В рамках анализа отдельных проектов следует отметить, что в комплексах, цены которых формируются в рублях, в III квартале 2015 г. отмечен рост среднего показателя стоимости по

проекту за счет изменения структуры экспозиции. Исключение составляют лишь те ЖК, которые только в III квартале сформировали рублевый прайс с фиксацией курса ниже ЦБ РФ по состоянию на конец квартала, по ним наблюдается отрицательная коррекция удельного показателя стоимости.

Существенные валютные колебания в III квартале 2015 г. повлияли на снижение долларовых цен на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы. Бюджет покупки в долларовом исчислении стал более доступным, при этом за счет вымывания ликвидных лотов меньшей площади и увеличения доли более габаритных квартир в составе экспозиции отдельных проектов средний предлагаемый бюджет покупки увеличивается, как, например, в ЖК Knightsbridge Private park, где стоимость квартир достигает \$ 19,87 млн. В то же время минимальная площадь лотов в составе комплекса позволяет предложить покупателю наиболее доступный по бюджету покупки вариант. Например, в ЖК «Полянка, 44», ЖК «Советник» и ЖК «Рахманинов» в минимальном на рынке бюджете покупки к продаже предлагаются квартиры площадью до 50 кв. м.

В среднесрочной перспективе, по мнению консультантов «БЕСТ-Новострой», коррекция удельного показателя стоимости элитного жилья продолжится. Однако в данном случае она не будет повсеместной и открытой. В элитном сегменте снижение стоимости обычно происходит посредством проведения единичных акций или предоставления индивидуальных скидок, которые в сложившихся условиях, скорее всего, будут гораздо более существенными.

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
Knightsbridge Private Park, Хамовники	до 49 344	до 19 866 000
«Кленовый Дом», Остоженка	до 21 183	до 11 227 195
«Остоженка Парк Палас», Остоженка	до 31 300	до 10 113 765
«Резиденция на Всеволожском», Хамовники	до 29 000	до 7 238 510

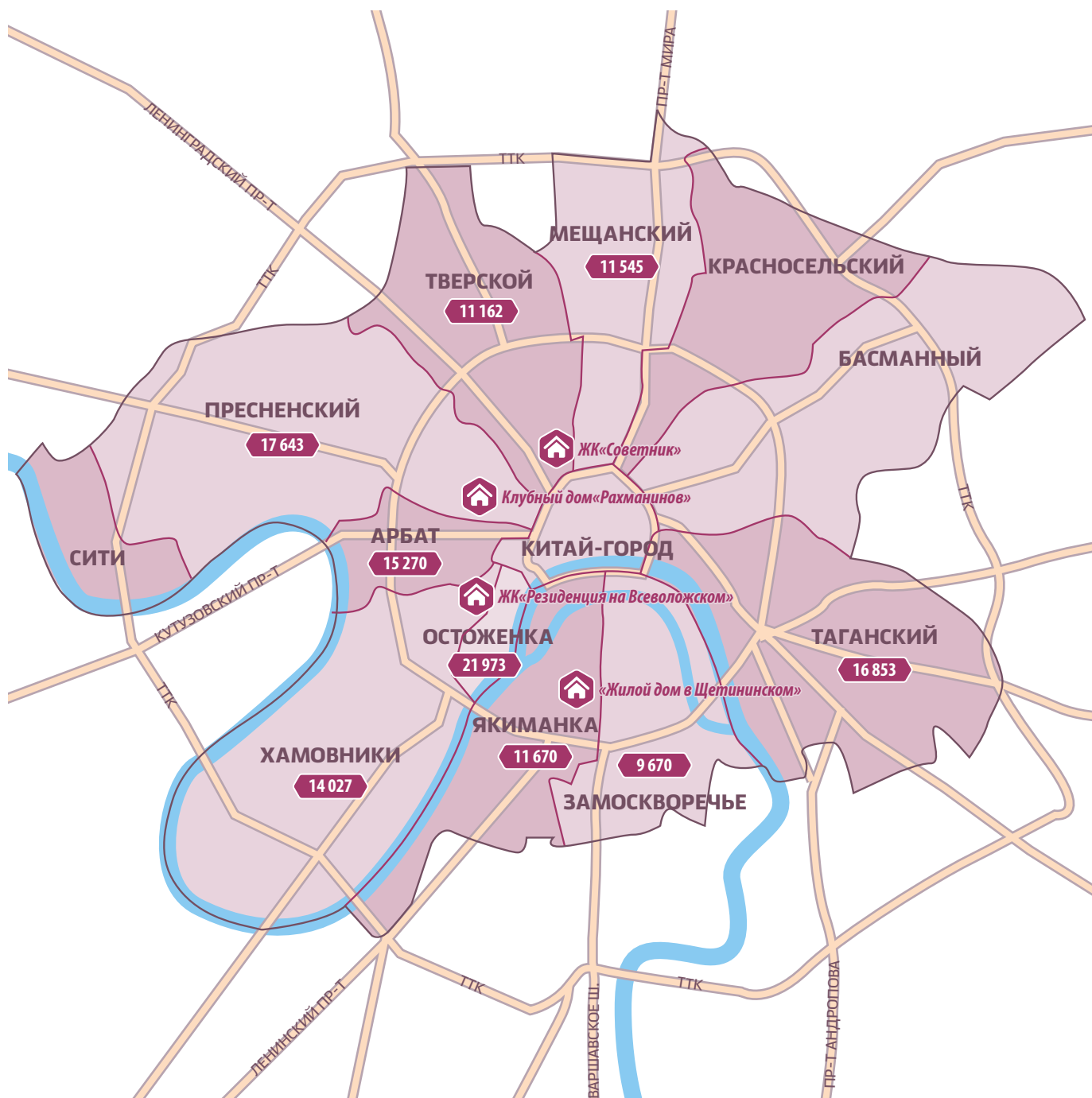
НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
«Садовые кварталы», 2 оч., Хамовники	от 6 128	от 494 145
«Рахманинов», Пресненский	от 9 605	от 471 582
«Советник», Тверской	от 9 276	от 417 523
«Полянка, 44», Якиманка	от 9 162	от 530 157



ЖК «Клубный дом на Котельнической набережной»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭЛИТНОГО КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО РАЙОНАМ ЦАО Г. МОСКВЫ В III КВАРТАЛЕ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в элитном классе



Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, \$

14 190

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

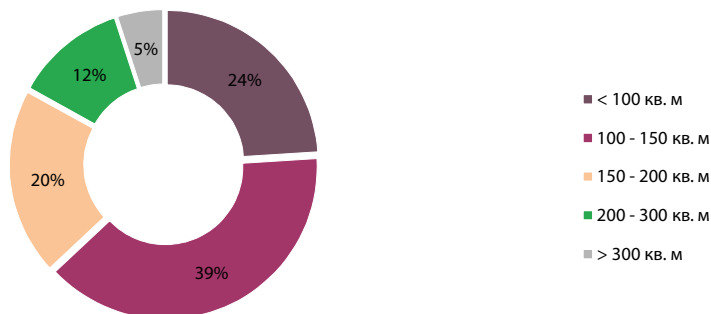
По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», повсеместное снижение спроса на рынке недвижимости г. Москвы имеет объективные причины в сложившихся экономических условиях. В элитном классе этот процесс начался раньше, чем в массовом сегменте рынка, и очевидно, что продолжится дальше. Тем не менее после завершения традиционного периода летнего затишья, в сентябре 2015 г. отмечено некоторое оживление покупательской активности. При этом в условиях обесценивания рубля наибольший интерес у покупателей, имеющих сбережения в иностранной валюте, вызывали объекты, номинированные в рублях.

По итогам III квартала 2015 г. произошли некоторые изменения в структуре спроса, связанные с вымыванием квартир меньших площадей из общего объема предложения. Так, на 4 п. п. в сравнении с прошлым кварталом увеличилась доля заявок на приобретение квартир площадью до 100 кв. м и составила 24%. При этом в бюджете до \$1 млн в III квартале 2015 г. было зафиксировано 30% заявок. Это свидетельствует о том, что при сложившемся уровне ценообразования в бюджете до \$1 млн в ряде проектов можно приобрести квартиру площадью более 100 кв. м.

Тем не менее наиболее востребованными у покупателей в элитном классе остаются квартиры площадью от 100 до 150 кв. м, на их долю в рассматриваемом периоде приходится 39% поступивших заявок (рост на 8 п. п. к прошлому кварталу). Такие квартиры чаще всего предлагаются в бюджете от \$1 до \$2 млн, именно в этом

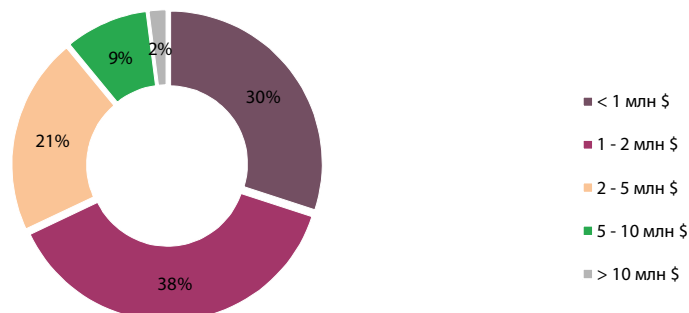
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



диапазоне концентрируется основной объем спроса на элитные квартиры (38%).

В целом, несмотря на общую тенденцию к снижению спроса, сделки в элитном сегменте заключаются, причем наибольшее предпочтение покупателей все же фокусируется на объектах, находящихся на более поздней стадии готовности.

Кроме того, в III квартале 2015 г. в борьбе за покупателя стала очевидной готовность застройщиков к предоставлению более лояльных условий покупки. Многие из них готовы предоставлять существенные скидки на индивидуальных условиях (до 25%, а в отдельных случаях и более) или включать в стоимость квартиры отделку по индивидуально разработанному дизайн-проекту и даже мебелировку (например, ЖК Knightsbridge Private Park). При этом, отказавшись от данной опции, покупатель вправе рассчитывать на существенный дисконт.

По мнению консультантов «БЕСТ-Новострой», в дальнейшем на фоне сокращения спроса тенденция завуалированного снижения стоимости путем предоставления скидок и акций в элитном сегменте продолжится. Кроме того, выход новых проектов, ожидаемых к концу года, также окажет влияние на уровень ценообразования на рынке в целом.



ЖК Grand Deluxe

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



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 «ДОНСКОЙ ОЛИМП»

Адрес: г. Москва, ЮАО, ул. Серпуховский Вал, 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.



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 «ЦАРИЦЫНО-2»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Элеваторная ул. (м. «Царицыно», м. «Кантемировская»)

Девелопер: «Московский комбинат хлебопродуктов»

Этажность: 15–22 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 30,9–124,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: масштабный жилой квартал рядом со знаменитым Царицынским парком. Проект рассчитан на 12 домов общей площадью 450 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя школу и детский сад, детские и спортивные площадки в уютных дворах, паркинг.



ЖК «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.

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 «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 «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 «МИЧУРИНО-ЗАПАД»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Большая Очаковская ул., вл. 44 (м. «Юго-Западная», открытие м. «Очаково» в IV кв. 2016 г.)

Девелопер: Forum Properties

Этажность: 23-24 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 35–77 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: проект с комплексным благоустройством придомовой территории в экологически чистом и престижном районе включает создание огороженной территории, мини-парка, площадок для спорта и отдыха.



ЖК «НЕКРАСОВКА»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Некрасовка. Открытие м. «Некрасовка» в 2016 г.

Девелопер: КП «Управление гражданского строительства»

Этажность: 17 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 35–100 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: все дома построены и готовы к заселению, квартиры с отделкой и сантехникой. В рамках микрорайона планируется строительство объектов социального, культурного, транспортного и спортивного назначения, качественное благоустройство территории.



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