



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

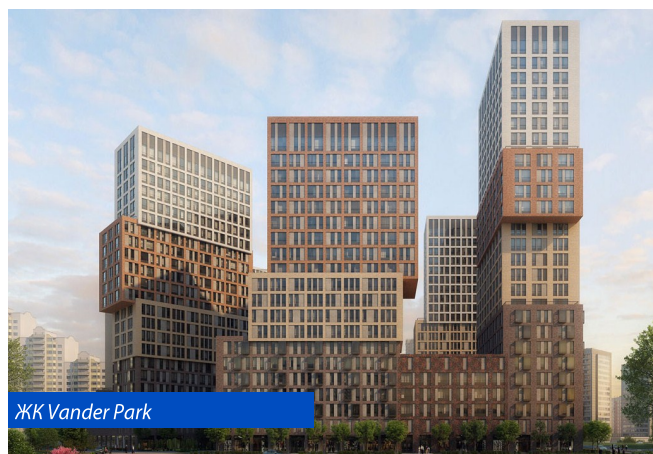
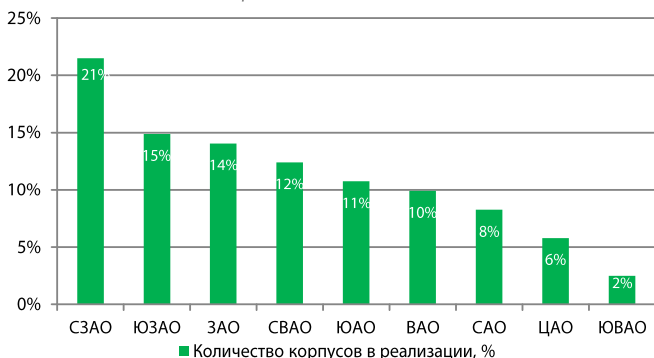
ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

Предложение на первичном рынке жилья бизнес- и премиум-класса в г. Москве по итогам отчетного периода представлено 121 корпусом в рамках реализации 70 проектов. В распределении по округам лидирующие позиции по итогам октября 2015 г. занимают СЗАО, ЮЗАО и ЗАО, на их долю суммарно приходится половина общего объема предложения по корпусам (21%, 15% и 14% соответственно). Наименьший объем предложения в распределении по корпусам представлен в ЮВАО – 2% от общего объема.

Активность застройщиков, отмеченная в III квартале 2015 г., продолжилась и в октябре, когда на рынок вышло сразу 4 новых жилых комплекса. Стоит отметить, что новые проекты представлены в различных классах (бизнес и премиум) и округах г. Москвы. Сразу 2 проекта в октябре 2015 г. вывела на продажу девелоперская компания «Донстрой» – комплекс бизнес-класса «Символ» и ЖК «Суббота», относящийся к премиальному классу. Надо отметить, что оба проекта отличаются хорошей локацией и удобной транспортной доступностью до центра города. Кроме того, строительство домов еще на начато и квартиры здесь реализуются по ценам с инвестиционным потенциалом роста. Не менее известный и надежный застройщик Capital Group в октябре 2015 г. заявил о старте продаж жилого комплекса бизнес-класса в районе Новокосино «Штат 18». Несмотря на расположение за пределами МКАД, район Новокосино отличается высоким уровнем обеспеченности инфраструктурой, кроме того, малоэтажный жилой комплекс расположен в пешей доступности от метро и отвечает всем критериям бизнес-класса. Грамотно разработанная концепция проекта создает определенный комфорт проживания и предлагает удобные и функциональные планировочные решения квартир. Объем предложения в ЗАО пополнился за счет выведения на продажу нового ЖК Vander Park от ГК «ПИК», оригинальная архитектура которого была разработана с привлечением голландских специалистов – архитектурного бюро de Architekten Cie.

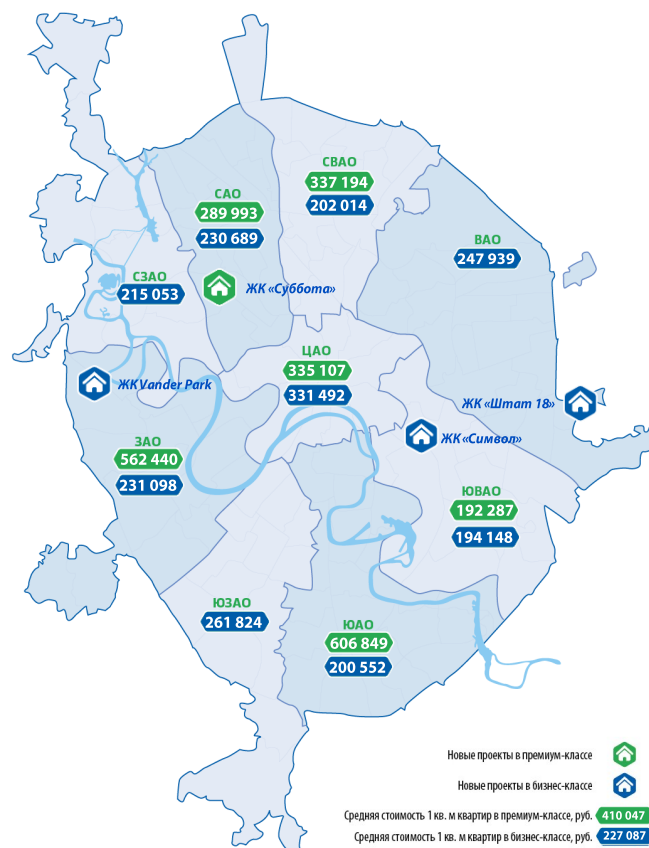
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ, ОКТЯБРЬ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Vander Park	ЗАО, Рублевское шоссе, вл. 101-105	«ПИК»	бизнес	октябрь 2015 г.
«Штат 18»	ВАО, Новокосинская ул., вл. 18	Capital Group	бизнес	октябрь 2015 г.
«Символ»	ЮВАО, Золоторожский Вал ул., вл. 11	«Донстрой»	бизнес	октябрь 2015 г.
«Суббота»	САО, Верхняя ул., вл. 34	«Донстрой»	премиум	октябрь 2015 г.

ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

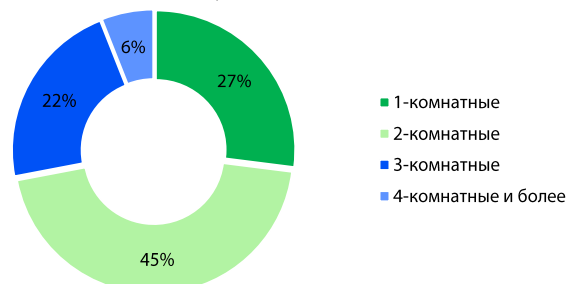
Продолжающаяся активность застройщиков, которая несмотря на кризис, остается на достаточно высоком уровне, по мнению консультантов «БЕСТ-Новострой», уже в среднесрочной перспективе может привести к перенасыщению рынка и снижению цен. С другой стороны, выход значительного объема новых проектов в последнее время демонстрирует существенные качественные преобразования, то есть новые объекты все чаще реализуются в привлекательных локациях, где отсутствуют негативные факторы и уровень комфорта проживания достаточно высок. Кроме того, застройщики все больше внимания уделяют качеству и продуманности концепции проекта, в борьбе за покупателя многие из них снижают свою маржу прибыльности и стремятся создать уникальный и качественный продукт по доступным ценам в рамках своего класса жилья. Именно поэтому широкое разнообразие новых проектов уже в ближайшем будущем создаст больше возможностей для покупателей, стабилизирует цены на приемлемом уровне и повысит качество реализуемых в конкурентной борьбе проектов.

Так, например, планомерное снижение удельного показателя стоимости квартир бизнес- и премиум-класса наблюдается уже с февраля 2015 г. и по состоянию на конце октября цена квадратного метра достигла отметки в 251 845 руб. Важно отметить, что причиной коррекции цен, главным образом, является изменение общей структуры экспозиции, так как новые объемы, как правило, выводятся на рынок на раннем этапе строительной готовности и, соответственно, по ценам ниже проектов, реализуемых на рынке давно.



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

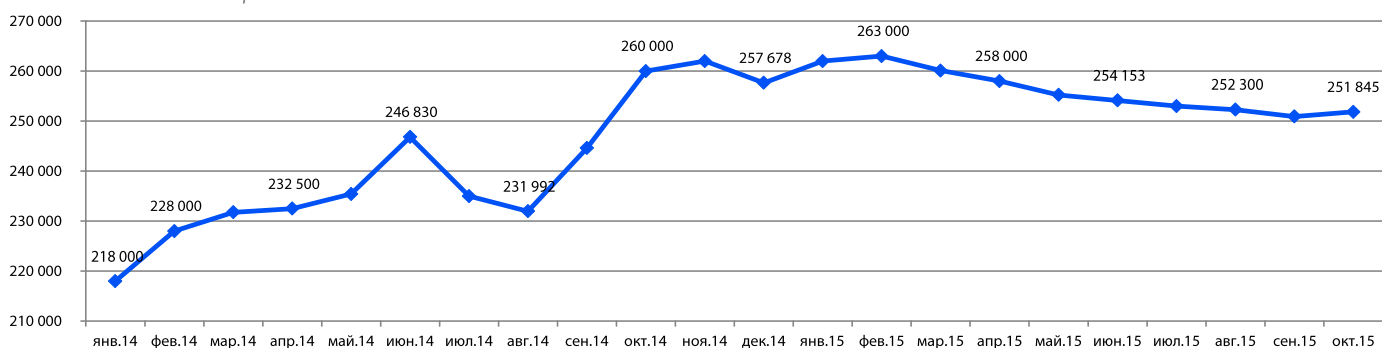


Что касается спроса, то на фоне общей тенденции к его сокращению в условиях кризиса с наступлением осени все же наблюдается некоторое его оживление, хотя, конечно, активность покупателей сейчас далека от показателей прошлого года. В сегменте бизнес- и премиум-класса наибольшим интересом у покупателей традиционно пользуются 2-комнатные квартиры (45% от общего числа поступивших заявок), также подавляющее большинство приобретает квартиры в целях улучшения условий собственного проживания. Надо отметить, что валютные колебания уже не оказывают столь существенного влияния на рынок в рассматриваемом сегменте, так как часть покупателей либо уже перевелась в доллары и ждет дальнейшего ослабления рубля, либо уже сконвертировала свои накопления в более стабильные активы – жилье. Тем не менее, в ряде отдельных проектов, предлагающих особые условия приобретения квартир или инвестиционно привлекательные цены при условии надежности застройщика, наблюдаются достаточно высокие темпы продаж. В кризисное время застройщики стремятся стимулировать спрос, в том числе увеличивая предложение лотов небольших площадей, причем это становится актуально и для премиального класса. Кроме того, компании все чаще проводят акции и предоставляют значительные скидки, популярным в бизнес- и премиум-классе стало внедрение программ беспроцентных длительных рассрочек от застройщика.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», данные меры, безусловно, будут способствовать поддержанию спроса на приемлемом уровне, учитывая тот факт, что рынок в настоящий момент времени дна не достиг и предпосылки для реализации данного сценария пока еще отсутствуют.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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, Серпуховский вал ул., вл. 19 (м. Шаболовская, м. Ленинский проспект, м. Тульская)

Девелопер: «ЛСР. Недвижимость - Москва»

Этажность: 8 – 18 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 47,7 – 273,9 кв. м / 1, 2, 3, 4, 5

Описание проекта: уникальный проект, расположенный в старинном районе столицы. В архитектуре комплекса соблюдены характерные для древнегреческой архитектуры простота и лаконичность. Развитая инфраструктура.



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-х 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.



МФК «ВОДНЫЙ»

Адрес: г. Москва, САО, Кронштадский бульвар ул. (м. Водный стадион)

Девелопер: MR Group

Этажность: 26 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 40 – 100 кв. м / 1, 2, 3

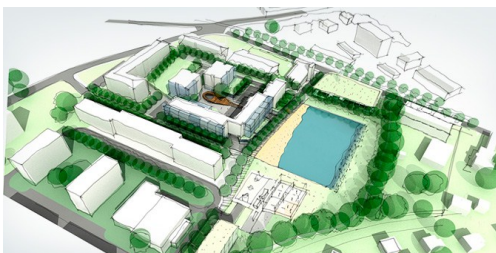
Описание проекта: 5 высотных башен современной архитектуры от SPEECH. Жители комплекса смогут в полном объеме пользоваться детским садом, фитнес-клубом, супермаркетом, зонами отдыха и развлечений, расположенными в ТЦ «Водный» и на первых этажах жилых корпусов.

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, 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

КОНТАКТЫ

**В СЛУЧАЕ ВАШЕЙ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ
МЫ ГОТОВЫ ОТВЕТИТЬ НА ЛЮБЫЕ ВОЗНИКШИЕ ВОПРОСЫ,
ПРЕДОСТАВИТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ
И ПРОВЕСТИ ВСТРЕЧУ В УДОБНОЕ ДЛЯ ВАС ВРЕМЯ!**

(495) 213-99-59

м. Арбатская, Кропоткинская
Филипповский переулок д. 8, стр. 1
consulting@best-novostroy.ru

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU