



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

## АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС-, КОМФОРТ-КЛАСС



# ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ

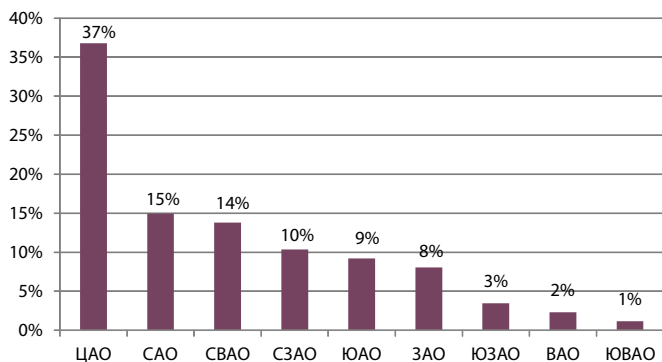
По состоянию на конец апреля 2016 г. предложение на рынке апарт-апартаментов было представлено 126 корпусами в рамках реализации 88 проектов\*. Общий объем экспозиции составил 10 201 лот общей площадью 616 567 кв. м.

В апреле 2016 г. на рынке апарт-апартаментов стартовали продажи в трех новых проектах. Апартамент-комплекс комфорт-класса «Отражение», расположенный в СВАО на ул. Шереметьевская, вл. 62, включает 216 лотов от 23 до 96 кв. м, завершение строительства планируется в IV квартале 2017 г. В этом же районе компания KR-Properties анонсировала начало продаж в проекте бизнес-класса Studio#12 по адресу 12-й проезд Марьиной рощи, д. 8. Здесь предлагается 142 апартаменты площадью от 40 до 300 кв. м, которые будут возведены посредством реконструкции существующей застройки в стиле «лофт» к IV кварталу 2017 г. Стартовали продажи проекта «Резиденция на Покровском бульваре» от компании «Лидер-Инвест». Элитный апартамент-комплекс расположен в ЦАО и включает 45 лотов площадью от 50 до 161 кв. м, завершение строительства намечено на III квартал 2018 г. Возобновились продажи в проекте бизнес-класса Soyuz Apartments, расположенном в Красносельском районе ЦАО. Комплекс является объектом реконструкции административного здания 1939-1945 гг. постройки в стиле «сталинский ампири», в проекте представлено 114 лотов площадью от 17 до 108 кв. м, ввод в эксплуатацию – во II квартале 2017 г. Кроме того, в конце апреля 2016 г. стартовал прием заявок на бронирование апартаментов в комплексе лофт-формата «Большевик», расположенном на территории одноименной фабрики в Беговом районе г. Москвы.

По итогам апреля 2016 г. самая высокая средняя цена квадратного метра апартаментов комфорт-класса зафиксирована в ЗАО (187 195 руб.), бизнес-класса – в ЦАО (250 044 руб.). Апартаменты элитного класса представлены лишь в ЦАО, где средняя стоимость составила 703 229 руб. за кв. м.

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА ПРОЕКТОВ НА РЫНКЕ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Комплекс «Отражение»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ С НАЧАЛА ГОДА И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В РАЗРЕЗЕ КЛАССОВ, АПРЕЛЬ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Большевик»	Бизнес	O1 Properties	апрель 2016 г. (бронирование)
«Резиденция на Покровском бульваре»	Элитный	«Лидер-Инвест»	апрель 2016 г.
Studio #12	Бизнес	KR-Properties	апрель 2016 г.
«Отражение»	Комфорт	МПФК «УкрРосМеталл»	апрель 2016 г.
Nabokov	Элитный	Vesper	март 2016 г.
Bunin	Элитный	Vesper	март 2016 г.
«Восток»	Комфорт	«Гостиница Восток»	март 2016 г.
«Царская площадь»	Бизнес	MR Group / Coalco	февраль 2016 г.
PerovSky	Комфорт	MR Group	февраль 2016 г.
«Октябрь»	Комфорт	«Алвек»	январь 2016 г.

## ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

По итогам апреля 2016 г. средний уровень цен в сегменте апарт-апартаментов снизился на 2,4% относительно предыдущего месяца и составил 242 250 руб. за кв. м.

Выход на рынок объекта «Резиденция на Покровском бульваре» с ценами от 300 тыс. до 427 тыс. руб. за кв. м, а также укрепление курса рубля и пересчет валютных цен при конвертации по ряду элитных проектов, привело к снижению стоимости апарт-апартаментов элитного сегмента на 4% в сравнении с концом I квартала 2016 г. до 703 229 руб. за кв. м. В бизнес-классе цены остались практически на прежнем уровне, отмечено повышение цен на 0,3% до 228 034 руб. за кв. м. В комфорт-классе произошло незначительное снижение цен на 0,5% до уровня 137 760 руб. за кв. м.

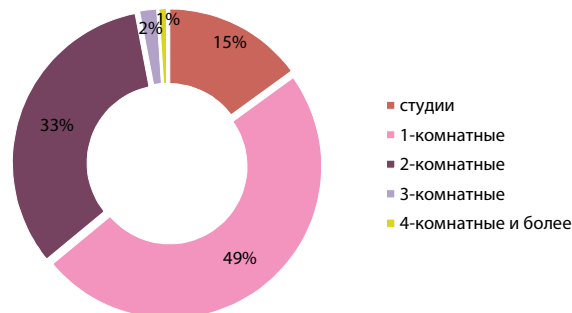
НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Golden Mile Private Residence	Элитный	до 2 395 030 000
НегоциантЪ	Элитный	до 1 383 762 590
Nabokov	Элитный	до 799 087 500
«Новый Арбат 32»	Элитный	до 706 860 000

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Восток»	Комфорт	от 2 280 000
Cleveland	Комфорт	от 2 390 073
Soyuz Apartments	Бизнес	от 2 714 440
«Янтарь-Apartments»	Комфорт	от 2 795 520



### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



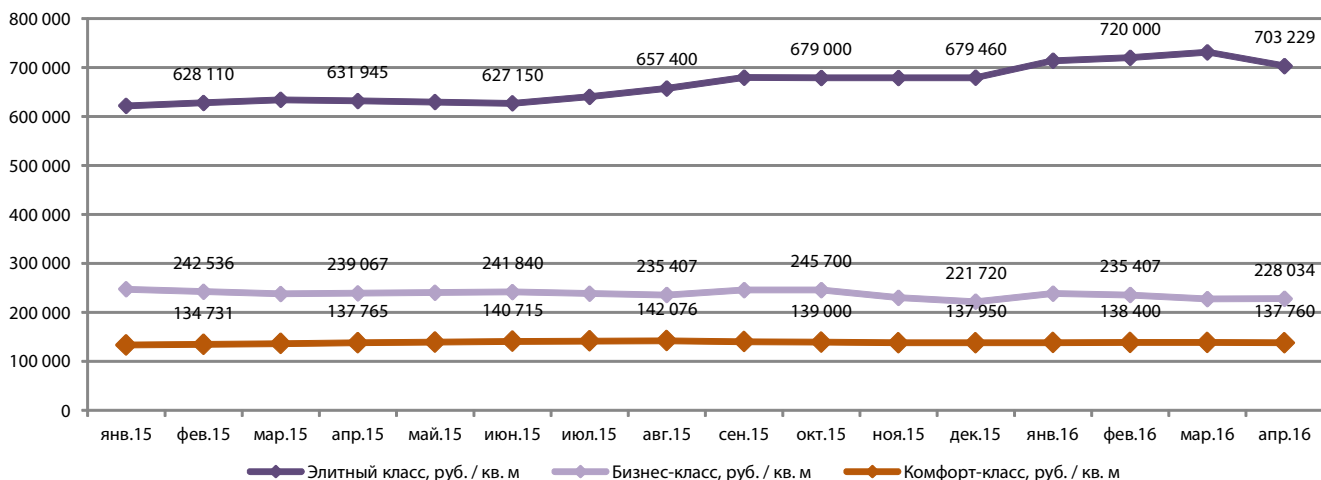
По итогам апреля 2016 г. наиболее дорогие апартаменты представлены в таких проектах элитного класса, как Golden Mile Private Residence (до 2 395,0 млн руб.), НегоциантЪ (до 1 383,8 млн руб.), Nabokov (до 799,1 млн руб.) и «Новый Арбат, 32» (до 706,8 млн руб.). Самые доступные лоты предлагаются в проектах «Восток» (2,3 млн руб.), Cleveland (от 2,4 млн руб.), Soyuz Apartments (2,7 млн руб.) и «Янтарь-Apartments» (от 2,8 млн руб.), при этом площадь самых бюджетных лотов варьируется от 16 до 25 кв. м. По итогам апреля 2016 г. наиболее востребованными остаются 1-комнатные и 2-комнатные лоты, на долю которых приходится 49% и 33% от общего объема спроса соответственно.

В числе новых трендов рынка стоит отметить начало проработки концепции долгосрочного лизинга апарт-апартаментов с возможностью дальнейшего выкупа, а также организацию на площадях апарт-комплексов доходных домов. В апреле 2016 г. стало известно о переговорах АИЖК с рядом девелоперов о реализации таких проектов в сегменте жилья и апарт-апартаментов. Именно сегмент апарт-апартаментов может оказаться наиболее пригодным для реализации обновленной концепции доходных домов при государственном участии.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», сохраняющаяся активность на рынке апарт-апартаментов свидетельствует об адаптации девелоперов и покупателей к новым рыночным условиям.

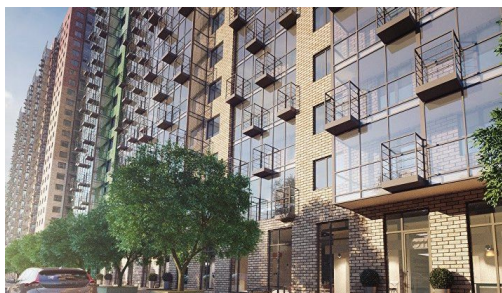
### ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПО КЛАССАМ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»





## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### 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 предполагается возведение разноэтажных панельных домов, а также монолитных корпусов наряду с разнообразным набором инфраструктуры



### ЖК «ДОМАШНИЙ»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Марьино, улица 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 Москва-реки, прогулочные зоны. Современный проект разработан голландским архитектурным бюро MLA+.



### ЖК «БЕРЕЗОВАЯ АЛЛЕЯ»

**Адрес:** г. Москва, СВАО, Останкинский, пересечение улиц Березовая аллея и Сельскохозяйственная, (м. Ботанический сад)

**Девелопер:** Д-Инвест

**Этажность:** 18 этажей

**Площадь апартаментов / количество комнат:** 25 – 80 кв. м / студии, 1, 2, 3

**Описание проекта:** Квартал «Березовая Аллея» состоит из 5 монолитно-кирпичных корпусов, в рамках строительства которых запланировано 2 173 апартаментов. Проектом предусмотрены разнообразные варианты планировочных решений: от студий до апартаментов с панорамным остеклением.



### 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 «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.

## 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 «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 «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 «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.



### 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.



# ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ГЕОИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ ВNМАР



ВХОД →

## ВСЕ НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ  
**от 2200**

БЮДЖЕТ ПОКУПКИ  
от 1,5 МЛН РУБ.  
до 2,42 МЛРД РУБ.

ПЛОЩАДЬ ЛОТОВ  
от 30 КВ. М  
до 660 КВ. М

### МОЩНЫЙ ИНСТРУМЕНТ МОНИТОРИНГА И АНАЛИЗА



удобный подбор по карте



подробные параметры выбора



аналитические таблицы

### СИСТЕМА ВNМАР

**ВNМАР** разработана для участников рынка жилой недвижимости – она дает доступ к мощному профессиональному инструменту мониторинга и анализа, который позволяет:

- Получить доступ к оперативной и легитимной информации о новостройках
- Провести глубинный анализ всех параметров проектов
- Автоматизировать анализ географических или факторных сегментов рынка
- Реализовать индивидуальный подход к проведению анализа и мониторинга

**ВNМАР** – это Ваш личный аналитик, который предоставляет самую свежую и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и помогает принять правильное решение.



ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ  
НАСТРОЙКИ  
ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

**ВNМАР** предоставляет возможность для каждого клиента системы построить анализ и мониторинг рынка по собственным шаблонам. Если Ваши требования выходят за рамки возможностей, заложенных в системе по умолчанию, Вы сможете реализовать собственный уникальный метод и сохранить его в своем профиле.



АВТОМАТИЗИ-  
РОВАННЫЙ  
АНАЛИЗ РЫНКА

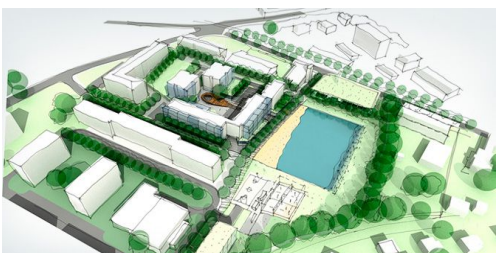
В интеллектуальной среде **ВNМАР** впервые среди геоинформационных систем реализована возможность автоматизировать анализ различных сегментов рынка недвижимости, что позволит создать полностью независимый взгляд на ситуацию и повысить эффективность принятия решений.

## 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) 241-66-88**

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

**WWW.BEST-NOVOSTROY.RU**