



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

## НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам мая 2015 г. на первичном рынке массового жилья столицы в продаже находилось 47 корпусов в проектах комфорт-класса и 22 корпуса в проектах эконом-класса. В общей сложности продажи квартир велись в 25 объектах.

По распределению общего количества корпусов в продаже лидирует ЮАО, где сосредоточена треть общего объема корпусов (33%). Второе место занимает ЮВАО, где реализуется 25% от общего количества корпусов в продаже. На третьем месте ЗАО, объем предложения в котором составляет 12% от общего количества корпусов в продаже. В САО и СЗАО экспонируется одинаковый объем предложения: по 10% от общего количества корпусов на первичном рынке. Минимальный объем предложения по количеству корпусов зафиксирован в таких округах, как ЮЗАО (3%) и ВАО (1%).

В течение мая 2015 г. столичный рынок жилья пополнился объемом квартир комфорт-класса в рамках МФК «Водный», расположенном в САО, где ранее предлагались к реализации только апартаменты. В рамках объекта возводится 5 корпусов в общей сложности на 1 575 лотов. Следуя популярной сейчас тенденции перевода апартаментов в квартиры, компания MR Group, являющаяся застройщиком объекта, изменила статус лотов, которые соответствовали нормам инсоляции и техническим характеристикам, на жилой. При этом рассматриваемый проект обладает собственной развитой инфраструктурой, большая часть которой расположена в ТРЦ «Водный» (1-ая очередь комплексного освоения территории). Здесь находится более 100 магазинов, кинотеатр, кафе, планируется открытие фитнес-клуба и т.п. Таким образом, в свете новой тенденции стоит ожидать, что пополнение предложения на рынке массового жилья столицы будет происходить не только за счет выхода в продажу новых объектов, но и за счет перевода в квартиры определенного объема уже реализуемых апартаментов.



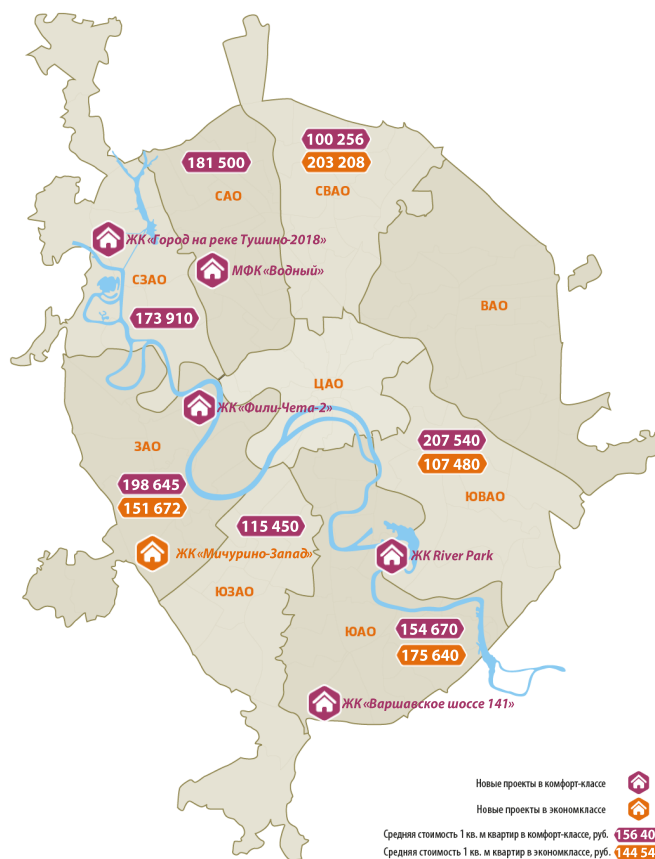
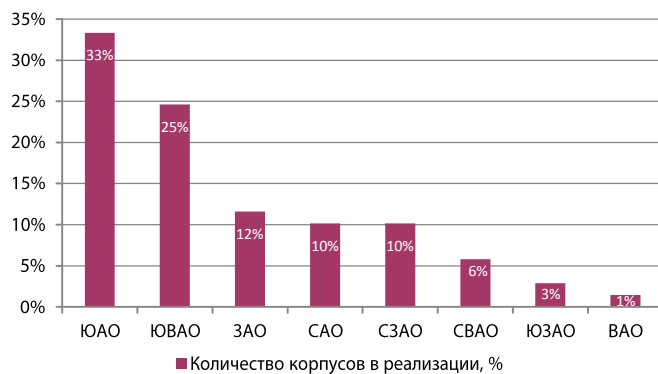
МФК «Водный»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ, МАЙ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Водный»	Комфорт	MR Group	май 2015 г.
River Park (2 очередь)	Комфорт	«Ферро Строй», AEON Corporation	апрель 2015 г.
«Варшавское шоссе 141»	Комфорт	ПИК	февраль-март 2015 г.
«Город на реке Тушино-2018»	Комфорт	«ИФД Капиталь»	февраль 2015 г.
«Фили Чета-2»	Комфорт	«СТД Групп»	январь 2015 г.
«Мичурино-Запад»	Эконом	Forum Properties	январь 2015 г.

## ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам мая 2015 г. средняя цена квадратного метра квартир в массовом сегменте достигла 157 240 руб. Средняя стоимость показателя в комфорт-классе составила 156 400 руб., в эконом-классе – 144 548 руб. Положительная динамика роста средних цен сохраняется с начала года. Этому в том числе способствует и выход на рынок новых корпусов в рамках уже реализуемых объектов, например, ЖК River Park. Также рост средней стоимости квадратного метра в мае 2015 г. связан с пополнением рынка квартирами в МФК «Водный», который находится на завершающей стадии строительства (в комплексе ведутся отделочные работы).

Наиболее высокая стоимость 1 кв. м жилья комфорт-класса по итогам мая 2015 г. зафиксирована в ЮВАО (207 540 руб.), а максимальная стоимость 1 кв. м жилья эконом-класса отме-

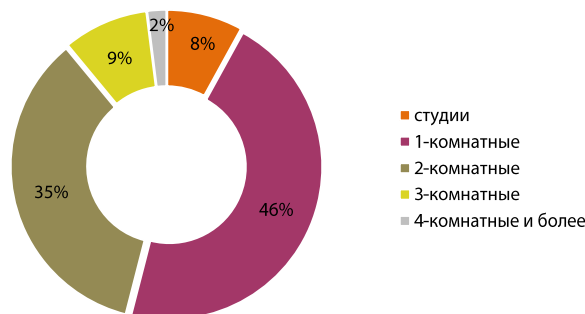
НАЗВАНИЕ ЖК (КОМФОРТ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
мкр. «Северный», СВАО	3 287 550
«Эталон-Сити», ЮЗАО	3 900 000
«Варшавское шоссе 141», ЮАО	4 000 000
«Царицыно-2», ЮАО	4 575 835

НАЗВАНИЕ ЖК (ЭКОНОМ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Некрасовка», ЮВАО	4 399 141
«Некрасовка-Парк», ЮВАО	5 500 000
«Мичурино-Запад», ЗАО	6 189 067
«Чертаново-Северное», ЮАО	7 668 000



### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»

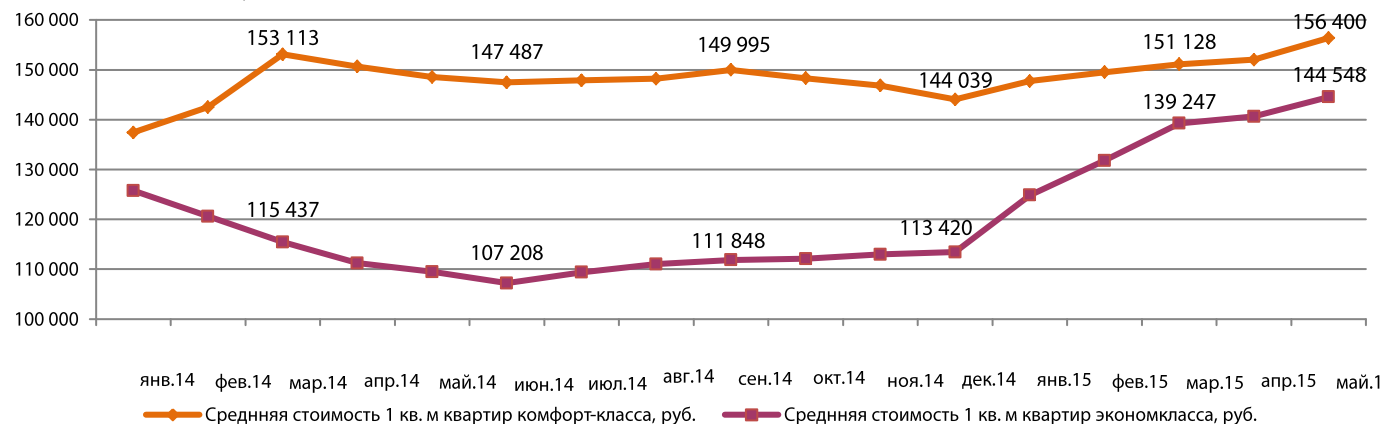


цена в СВАО (203 208 руб.). Самые бюджетные предложения в сегменте комфорт-класса реализуются в таких проектах, как мкр. «Северный» (от 3,3 млн руб.), ЖК «Эталон-Сити» (от 3,9 млн руб.), ЖК «Варшавское шоссе 141» (от 4,0 млн руб.) и ЖК «Царицыно-2» (от 4,6 млн руб.). Квартиры в сегменте эконом-класса с наиболее привлекательными бюджетами по итогам мая 2015 г. предлагаются в таких проектах, как ЖК «Некрасовка» (от 4,4 млн руб.), ЖК «Некрасовка-Парк» (от 5,5 млн руб.), ЖК «Мичурино-Запад» (от 6,2 млн руб.) и ЖК «Чертаново-Северное» (от 7,7 млн руб.).

Несмотря на продолжающийся кризис, спрос на недвижимость массового сегмента сохраняется. Это происходит в том числе благодаря госпрограмме поддержки ипотечных ставок. Помимо этого стоит отметить снижение ЦБ в апреле 2015 г. ключевой ставки с 14% до 12,5%, которое, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», окажет стимулирующее действие на рынок массового жилья. Что касается непосредственно мая 2015 г., то в течение рассматриваемого периода было отмечено традиционное сезонное снижение спроса, связанное с праздниками. При этом покупатели по-прежнему отдают предпочтение 1-комнатным и 2-комнатным квартирам (46% и 35% от общего количества заявок соответственно).

### ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ И КОМФОРТ-КЛАССА Г. МОСКВЫ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### **ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018»** *Старт продаж!*

**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»** *Старт продаж 2-ой очереди!*

**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»** *Старт продаж!*

**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

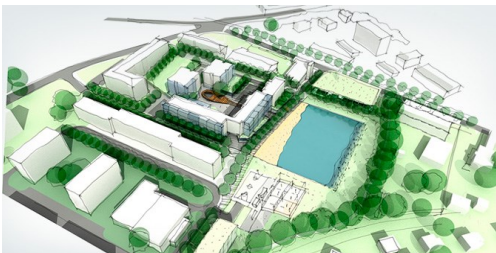
**Описание проекта:** все дома построены и готовы к заселению, квартиры с отделкой и сантехникой. В рамках микрорайона планируется строительство объектов социального, культурного, транспортного и спортивного назначения, качественное благоустройство территории.

## 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**