



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам III квартала 2014 г. на рынке новостроек г. Москвы в продаже находился 21 проект комфорт-класса и 7 проектов эконом-класса в общей сложности 77 корпусов. При этом совокупный объем предложения квартир сопоставим с показателем предыдущего квартала – чуть более 6 800 квартир в реализации. Суммарная площадь экспозиции в рассматриваемых сегментах новостроек также осталась на уровне предыдущего квартала и составила около 430 тыс. кв. м, несмотря на то что в отчетном периоде первичный рынок пополнился 2 новыми проектами комфорт-класса: ЖК «Life-Митинская Есорпарк» и ЖК River Park. Распределение предложения квартир комфорт- и эконом-класса по округам продолжает оставаться неравномерным. Основной объем предложения жилья комфорт- и эконом-класса все так же сконцентрирован в ЮАО, где в 31 корпусе на реализации находится 69% экспозиции.

По итогам III квартала 2014 г. средняя стоимость квартир в сегменте комфорт-класса составила 149 995 руб. за кв. м (+1,7% по сравнению со II кварталом 2014 г.), а в сегменте эконом-класса 111 848 руб. за кв. м

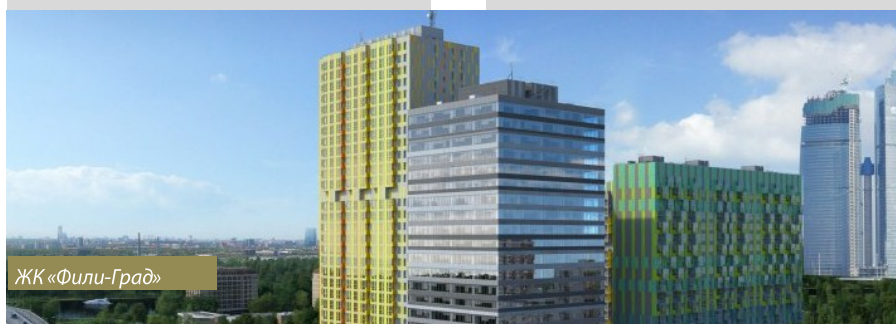
(+4,3% по сравнению со II кварталом 2014 г.). Более активный рост цен в сегменте эконом-класса объясняется значительным снижением общего объема экспозиции по сравнению с предыдущим кварталом (примерно на 33%).

Наиболее значительно по итогам III квартала 2014 г. сократилось предложение 1-комнатных квартир (на 47%), являющихся самым ликвидным товаром и особенно востребованным на фоне экономической нестабильности.

Необходимо отметить, что рынок массового жилья является наименее зависимым от колебаний курсов валют по сравнению с другими сегментами жилья, поэтому снижение курса рубля, произошедшее в III квартале 2014 г., не оказало значительного влияния на

рост средней цены квадратного метра в новостройках комфорт- и эконом-класса.

Последствия санкций, подразумевающих ограничения на доступ к рынкам капитала, в сегменте массового жилья сказались в более дорогом банковском кредитовании для застройщиков и в увеличении ставок по ипотеке. **Пока рынок неактивно реагирует на увеличение ставок по кредитам, поэтому до конца года специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют минимальную положительную динамику цен (в пределах 2-3%). При этом возможна некоторая отрицательная коррекция цен образования в декабре за счет традиционного сезона скидок и специальных предложений.**



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам III квартала 2014 г. в сегменте массовой застройки в г. Москве на реализации находилось 53 корпуса в проектах комфорт-класса и 24 корпуса эконом-класса.

В отчетном периоде первичный рынок пополнился 2 новыми проектами комфорт-класса: ЖК «Life-Митинская Есорпарк» и ЖК River Park.

Первый объект является продолжением ЖК «Life-Митинская» и реализуется компанией ГК «Пионер». Всего в проекте планируется возведение 2 монолитных 25-этажных корпусов. Инфраструктура проекта будет включать физкультурно-оздоровительный ком-

плекс, детский сад на 300 мест, торговый и гаражный комплексы, детские и спортивные площадки. На реализации находится корпус А, где предлагаются квартиры с отделкой. Введение в эксплуатацию планируется во II квартале 2016 г.

Жилой квартал комфорт-класса River Park представляет собой проект реновации территории бывшего «Судостроительного комбината», с северной и восточной части примыкающей к Нагатинскому Затону. Девелоперами проекта выступают компании AEON Corporation и «Ферро-строй» при финансовой поддержке

«Сбербанка». Генеральным проектировщиком является архитектурное бюро «Остоженка».

В рамках 1-го этапа освоения промзоны планируется застройка участка 14 га, где будет возведено около 130 тыс. кв. м недвижимости. Инфраструктура проекта будет включать детский сад, школу, поликлинику, парусную школу, гаражный комплекс, также в рамках проекта будут сформированы прогулочные зоны, в том числе пешеходная набережная. В рамках проекта в продажу поступили 3 панельных корпуса на 648 квартир общей площадью более 35 тыс. кв. м. Квартиры предлагаются без отделки.

| НАЗВАНИЕ ЖК | КЛАСС ПРОЕКТА | ДЕВЕЛОПЕР | НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ |
|---------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------|
| River Park | Комфорт | «Ферро-строй», AEON Corporation | III квартал 2014 г. |
| «Life-Митинская Есорпарк» | Комфорт | «Пионер» | III квартал 2014 г. |

Распределение предложения квартир комфорт- и эконом-класса по округам продолжает оставаться неравномерным. В течение III квартала 2014 г. предложение ЮАО, самого крупного по объему экспозиции новостроек массового сегмента округа столицы, пополнилось новым объектом — ЖК River Park. Помимо этого в продажу поступили новые корпуса в рамках обеих очередей строительства ЖК «Царицыно». В результате, доля ЮАО выросла на 8 п. п. по сравнению со II кварталом 2014 г. и составила 69% от общего объема предложения, количество корпусов в продаже выросло до 31 шт.



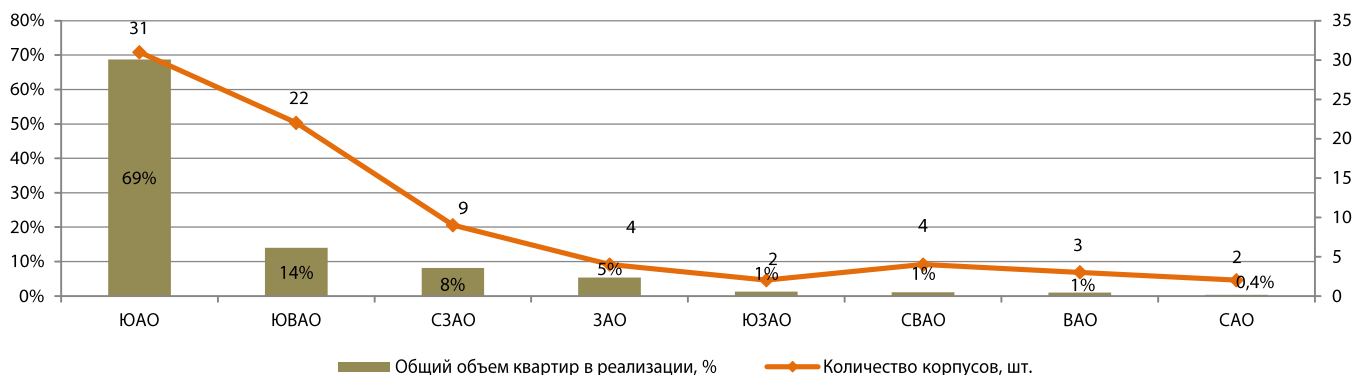
По сравнению со II кварталом 2014 г. увеличилась доля построенных корпусов (на 2 п. п.), а также корпусов, находящихся на начальных этапах строительства (на 4 п. п.), составив 29% и 25% от общего предложения корпусов соответственно. При этом доля корпусов на стадии монтажных и отделочных работ сократилась на 6 п. п. — до 45% от общего объема предложения корпусов в продаже.

Доля общего предложения квартир в продаже на стадии монтажных и отделочных работ по итогам III квартала 2014 г. составила 29%.

В настоящее время ограниченный объем предложения квартир в доступном ценовом сегменте реализуется в ЮЗАО, СВАО и ВАО, доля которых составляет по 1% от общего объема предложения. Минимальный объем экспозиции сконцентрирован в САО — около 0,4% от общего объема предложения.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

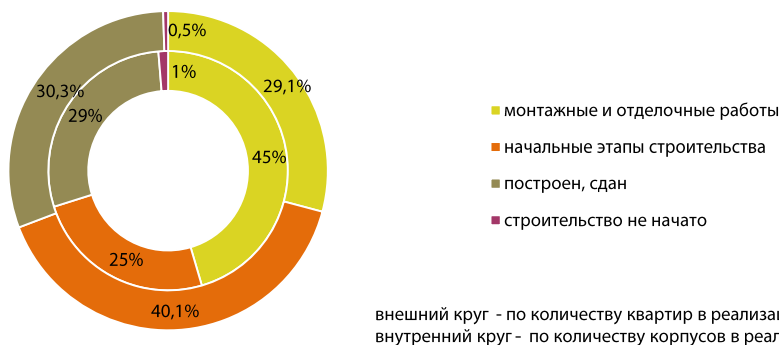


Около трети объема квартир в продаже по-прежнему реализуется в домах, которые либо построены, либо сданы (30,3% от общего объема предложения). Предложение квартир, находящихся на стадии монтажных и отделочных работ, увеличилось на 7 п. п. по сравнению со II кварталом 2014 г. и составило 29,1% от общего объема квартир в продаже.

Доля квартир, реализуемых в домах на начальной стадии строительства, снизилась на 5 п. п. до 40,1% от общего объема экспозиции. Строительные работы пока не ведутся только в одном проекте на рынке — это ЖК Sky City.

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, %

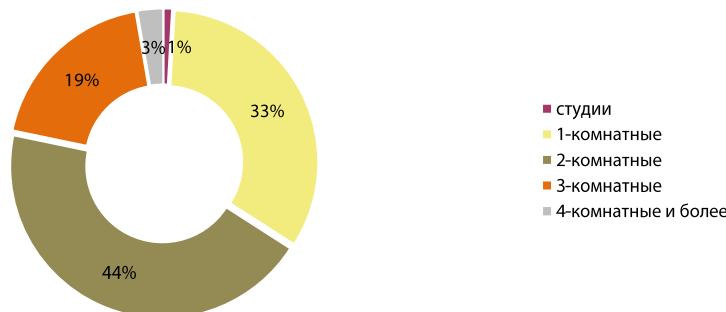
По итогам III квартала 2014 г. в распределении предложения по типам квартир доля 1-комнатных квартир снизилась на 2 п. п. по сравнению со II кварталом 2014 г. до 33% от общего объема предложения. При этом доля 2-комнатных квартир увеличилась на 3 п. п., составив 44% от общего объема предложения. Доля многокомнатных квартир не изменилась и по-прежнему составляет 3%. Также остается стабильной доля студий: 1% от общего объема предложения. По итогам III квартала 2014 г. квартиры данного типа предлагаются только в жилом комплексе комфорт-класса «Царицыно-2», их площадь составляет 34-35 кв. м. В эконом-классе студии не представлены.

Стоит отметить, что в рамках комфорт-класса застройщиками предлагается более широкий диапазон площадей 1-3-комнатных квартир, чем в новостройках эконом-класса.

Стоит отметить, что разнообразие объектов, предлагаемых рынком массового жилья, продолжает расти. Так, квартал River Park, в рамках которого предполагается обустройство набережной, является первым подобным проектом на рынке массового строи-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР, В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



тельства в рамках освоения промзон. Кроме того, инициатива городских властей обновить панельное домостроение в столице, отмеченная в предыдущем квартале специалистами компании «БЕСТ-Новострой», получила свое развитие в отчетном периоде. Первые пилотные дома с применением новых технологий панельного домостроения планируется построить уже в 1-ой половине 2015 г., согласно заявлению руководителя Департамента градостроительной политики г. Москвы Сергея Левкина.

По словам чиновника, составлен график модернизации серий жилых домов повторного применения на территории г. Москвы в рамках развития домостроительных комбинатов. Утверждение критериев к новым стандартам панельных домов запланировано на осень 2014 г., а финальное рассмотрение архитектурных концепций новых серий — на декабрь текущего года.

В частности компания «ДСК-1» занимается разработкой жилого дома новой серии в рамках реализации своего объекта в Некрасовке.

Практически все компании, работающие на столичном рынке, уже приступили к модернизации производства своих домостроительных комбинатов. Напомним, что панельные дома устаревших серий планируется перестать возводить уже с 2016 г.

| ТИП КВАРТИР | КОМФОРТ-КЛАСС, ДИАПАЗОН ПЛОЩАДЕЙ, КВ. М | ЭКОНОМ-КЛАСС, ДИАПАЗОН ПЛОЩАДЕЙ, КВ. М |
|------------------------------|--|---|
| студии | 34-35 | не представлены |
| 1-комнатные | 30-65 | 32-46 |
| 2-комнатные | 52-93 | 52-68 |
| 3-комнатные | 75-140 | 74-89 |
| 4-комнатные и многокомнатные | 95-173 | 109-110 |

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам III квартала 2014 г. средняя стоимость квартир в сегменте комфорт-класса составила 149 995 руб. за кв. м (1,7% по сравнению со II кварталом 2014 г.), а в сегменте эконом-класса 111 848 руб. за кв. м (4,3% по сравнению со II кварталом 2014 г.).

Общий рост средней цены квадратного метра по итогам отчетного периода составил около 2,5%. Увеличение стоимости квадратного метра в эконом-классе объясняется вымыванием дешевого предложения (объем 1-комнатных квартир, характеризующихся самым низким бюджетом покупки, по сравнению с предыдущим кварталом снизился на 47%) на фоне увеличения экономической нестабильности.



ЮВАО по-прежнему возглавляет рейтинг округов столицы по стоимости жилья комфорт-класса: по итогам III квартала 2014 г. средняя цена квадратного метра составила 194 355 руб., прирост ко II кварталу 2014 г. составил менее 1%. Здесь в продаже находятся 2 объекта, находящиеся на завершающих стадиях строительной готовности.

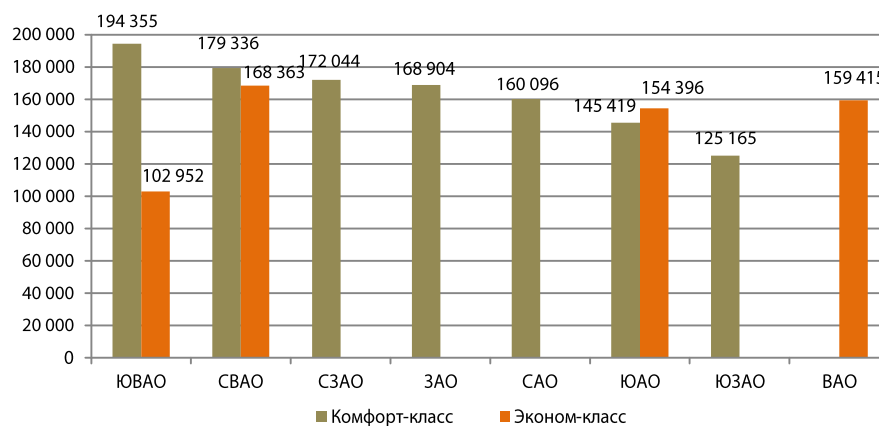
Лидер предыдущего квартала по стоимости жилья эконом-класса – ЗАО – сместился в рейтинге округов с 1-го на 4-ое место в связи с окончанием продаж в ЖК «Золотой треугольник». По итогам отчетного периода самая высокая стоимость квадратного метра жилья эконом-класса зафиксирована в СВАО: 168 363 руб., где в продаже находятся 2 жилых комплекса, один из которых введен в эксплуатацию, а второй находится на стадии отделочных работ.

Стоит отметить, что стоимость квадратного метра жилья эконом-класса выросла во всех округах по сравнению со II кварталом 2014 г., так, рост стоимости варьируется от 2,3% до 4,6%.

Перечень жилых комплексов, в которых на реализации находятся наиме-

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



нее дорогие квартиры комфорт- и эконом-класса, не изменился по сравнению с предыдущим кварталом. Самое бюджетное предложение в комфорт-классе представлено в таких жилых комплексах, как ЖК «Эталон-Сити», ЖК «Царицыно-2», ЖК «Загорье» и ЖК Sky City. Минимальная стоимость варьируется от 4,3 до 5,1 млн руб. Самое выгодное предложение эконом-класса представлено в ЖК «Некрасовка», ЖК «Некрасовка-Парк»,

ЖК «Чертаново-Северное» и ЖК «Большое Кусково». Здесь минимальный бюджет покупки варьируется от 4,6 до 7 млн руб.

По итогам отчетного периода стоимость квадратного метра жилья эконом-класса в разрезе комнатности увеличилась более чем на 3% по всем типам квартир по сравнению со II кварталом 2014 г. Особенно сильное увеличение зафиксировано на 1-комнатные квартиры — 10,5%. Как уже было отмечено ранее, основной причиной состоит в том, что данный тип квартир является самым ликвидным продуктом, который стал еще более востребованным в связи с возникновением добавочного инвестиционного спроса, сформировавшегося в результате стремления покупателей сохранить свои сбережения в условиях экономической нестабильности. Это подтверждается снижением объема экспозиции квартир эконом-класса на 33% по сравнению с предыдущим кварталом.

Если говорить о стоимости квадратного метра жилья комфорт-класса, то здесь по сравнению со II кварталом 2014 г. отмечается повышение стоимости на 1-комнатные (2,1%) и 2-комнатные (2,5%) квартиры. Несмотря на то, что экспозиция 1- и 2-комнатных квартир комфорт-класса увеличилась за счет выхода новых проектов, стоимость квадратного метра выросла за счет повышения строительной готовности объектов, находящихся уже в реализации. Так, объем квартир комфорт-класса, находящихся на стадии монтажных и отделочных работ, вырос на 38% по сравнению со II кварталом 2014 г.

| НАЗВАНИЕ ЖК (КОМФОРТ-КЛАСС) | МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ. | МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ. |
|-----------------------------|---|--|
| «Эталон-Сити», ЮЗАО | 4 300 000 | 12 000 000 |
| «Царицыно-2», ЮАО | 4 403 608 | 13 149 976 |
| «Загорье», ЮАО | 4 910 500 | 20 381 600 |
| Sky City, СВАО | 5 136 000 | 13 312 000 |

| НАЗВАНИЕ ЖК (ЭКОНОМ-КЛАСС) | МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ. | МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ. |
|----------------------------|---|--|
| «Некрасовка», ЮВАО | 4 578 400 | 8 351 120 |
| «Некрасовка-Парк», ЮВАО | 4 620 000 | 8 388 800 |
| «Чертаново-Северное», ЮАО | 6 475 200 | 10 007 250 |
| «Большое Кусково», ВАО | 7 024 000 | 13 482 000 |

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР 1 КВ. М ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

Введение санкций в течение III квартала 2014 г. привело к росту нестабильности экономической и политической конъюнктуры. Ограничение на доступ к кредитам до 30 дней, наложенное на ряд ведущих банков и компаний РФ, оказало самое значительное влияние на рынок недвижимости. В сегменте массового жилья последствия данного ограничения сказались в более дорогом банковском кредитовании для застройщиков и в увеличении ставок по ипотеке.

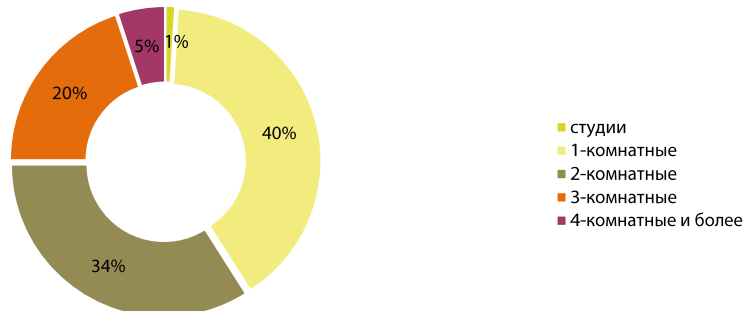
Необходимо отметить, что рынок массового жилья является наименее зависимым от колебаний курсов валют по сравнению с другими сегментами жилья, поэтому укрепление американской валюты, произошедшее в III квартале 2014 г., не оказало значительного влияния на рост средней цены квадратного метра в новостройках комфорт- и эконом-класса.

В результате произошедших экономических и политических изменений специалисты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают увеличение спроса на квартиры в новостройках массового сегмента. Помимо увеличения инвестиционного спроса (на 5 п. п. по сравнению со II кварталом 2014 г.) за счет покупателей, желающих вложиться с целью сохранения сбережений, произошло перераспределение спроса из сегментов более дорогой недвижимости.

В результате доля жилья, востребованного для собственного проживания, по сравнению с предыдущим

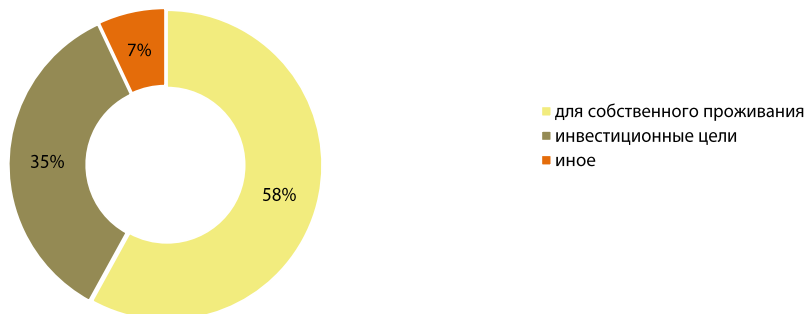
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



кварталом сократилась на 4 п. п. и составила 58%. В приобретении квартир с иными целями заинтересовано 7% покупателей (снижение на 1 п. п. по сравнению со II кварталом 2014 г.). Вместе с тем, стоит отметить, что в среднесрочной перспективе в связи с

увеличением ипотечных ставок спрос на квартиры эконом- и комфорт-класса, приобретаемые с помощью данного финансового инструмента, может снизиться. Развитие рынка жилищного кредитования будет продолжаться, однако более сдержанными темпами.

Помимо этого развитие ситуации может привести к возникновению проблем с банковским финансированием у застройщиков, которые будут выводить на рынок новые проекты в будущем году.

Пока рынок неактивно реагирует на увеличение ставок по кредитам, поэтому до конца года специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют минимальную положительную динамику цен (в пределах 2-3%) в сегменте массового строительства. При этом возможна невысокая отрицательная коррекция ценообразования в декабре за счет традиционного сезона скидок и специальных предложений.

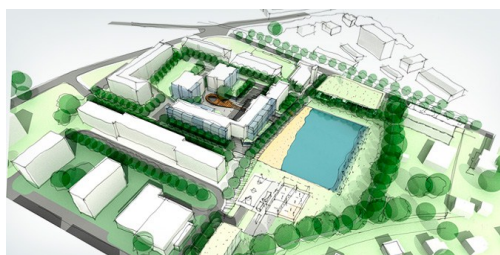


УСЛУГИ КОМПАНИИ



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