



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

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

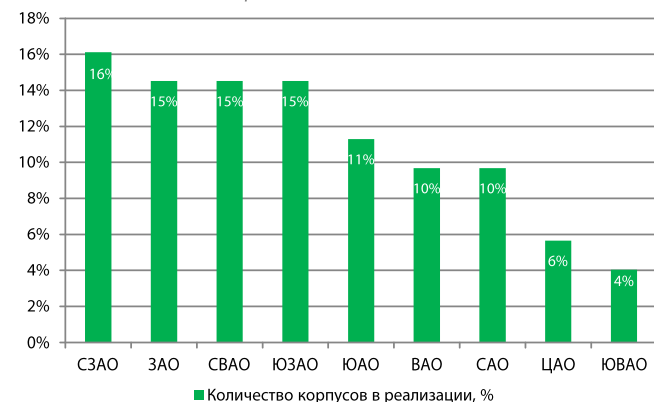
Предложение на первичном рынке жилья бизнес- и премиум-класса в г. Москве по итогам отчетного периода представлено 132 корпусами в рамках реализации 76 проектов.

За истекший месяц были завершены продажи в трех проектах бизнес-класса, а также сняты с реализации 6 корпусов в рамках ЖК «Хорошевский». Кроме того, в ноябре 2015 г. на первичный рынок жилья вышел новый жилой комплекс премиум-класса «Вересаева, 11» и сразу 3 новых комплекса бизнес-класса: ЖК «Родной город. Каховская» и ЖК «Родной город. Октябрьское Поле» от застройщика «РГ-Девелопмент», а также ЖК «Изумрудная 24». Значимым событием отчетного месяца стало завершение процесса смены юридического статуса апартментов в жилье в ЖК «Лица» от компании Capital Group, в результате чего первичный рынок жилья бизнес-класса пополнился новым объемом предложения квартир в данном комплексе. Следует отметить, что после завершения процедуры перевода апартментов в жилье подорожание квартир в комплексе было несущественным.

На протяжении последних месяцев активность застройщиков находится на достаточно высоком уровне, только с начала IV квартала 2015 г. рынок жилья бизнес- и премиум-класса пополнился 9-ю новыми проектами, в числе которых достаточно масштабные и знаковые объекты с длительным сроком реализации в составе нескольких очередей. До конца года также ожидается выход интересных проектов от крупнейших застройщиков. Несмотря на кризисный период на рынке недвижимости и в экономике страны в целом, уходящий год, по мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», может стать рекордным по объему вышедших на рынок проектов.

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

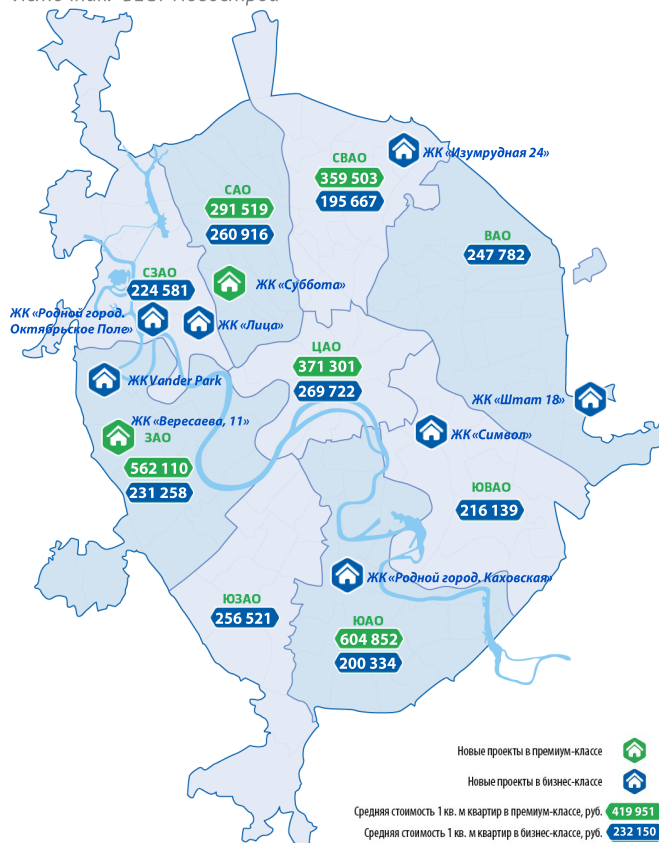
Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЖК «Вересаева, 11»

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Вересаева, 11»	ЗАО, Вересаева ул., д. 11	«Вересаева Плюс»	премиум	ноябрь 2015 г.
«Родной город. Каховская»	СЗАО, Щукино	«РГ-Девелопмент»	бизнес	ноябрь 2015 г.
«Родной город. Октябрьское поле»	ЮЗАО, Зюзино	«РГ-Девелопмент»	бизнес	ноябрь 2015 г.
«Изумрудная 24»	СВАО, Изумрудная ул., д. 24	«Изумрудная»	бизнес	ноябрь 2015 г.
«Лица»	САО, Хорошевское шоссе, вл. 38	Capital Group	бизнес	ноябрь 2015 г.
«Штат 18»	ВАО, Новокосинская ул., вл. 18	Capital Group	бизнес	октябрь 2015 г.
Vander Park	ЗАО, Рублевское шоссе, вл. 101-105	«ПИК»	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», в среднесрочной перспективе может привести к перенасыщению рынка и снижению цен. Тем не менее новые проекты, появляющиеся на рынке, демонстрируют позитивные качественные преобразования рассматриваемого сегмента в целом. Привлекательная локация вблизи метро, парков и прогулочных зон, а также хорошая транспортная доступность и отсутствие негативных факторов в совокупности с проработанной и качественной концепцией новых проектов создают особую среду, комфортную для проживания. Именно такие проекты при лояльной политике ценообразования со стороны застройщика в условиях нестабильной экономики и ограниченного спроса становятся наиболее успешными.

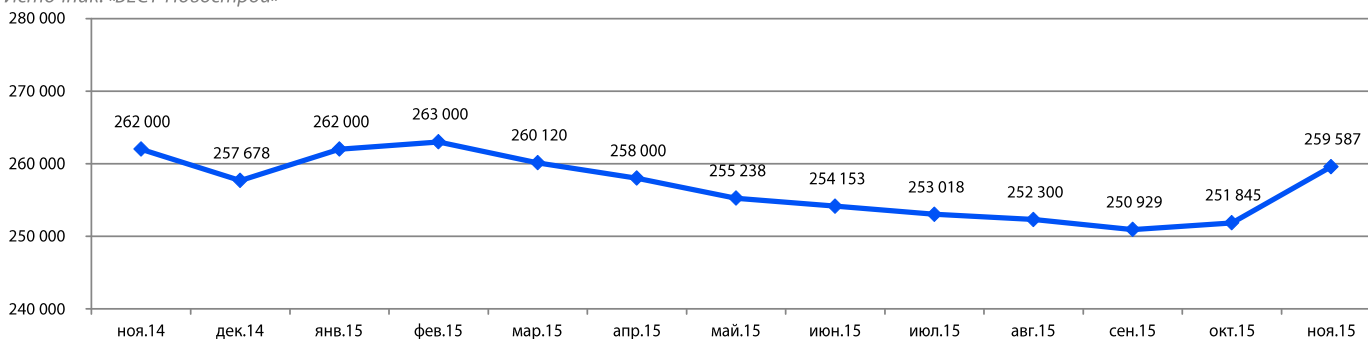
На фоне качественных преобразований на рынке жилья бизнес- и премиум-класса в ноябре 2015 г. был зафиксирован рост удельного показателя стоимости жилья в рассматриваемых сегментах на 3% в сравнении с прошлым месяцем до уровня 259 587 руб. за 1 кв. м. Причиной положительной динамики стоимости жилья бизнес- и премиум-класса в ноябре 2015 г. стало изменение структуры экспозиции в сторону увеличения доли объектов в более высоком ценовом диапазоне, на фоне сокращения более доступного и ликвидного предложения.

Что касается спроса, то в преддверии традиционного периода новогодних скидок в ноябре 2015 г. наблюдалось некоторое замедление активности покупателей, что вполне законо-



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

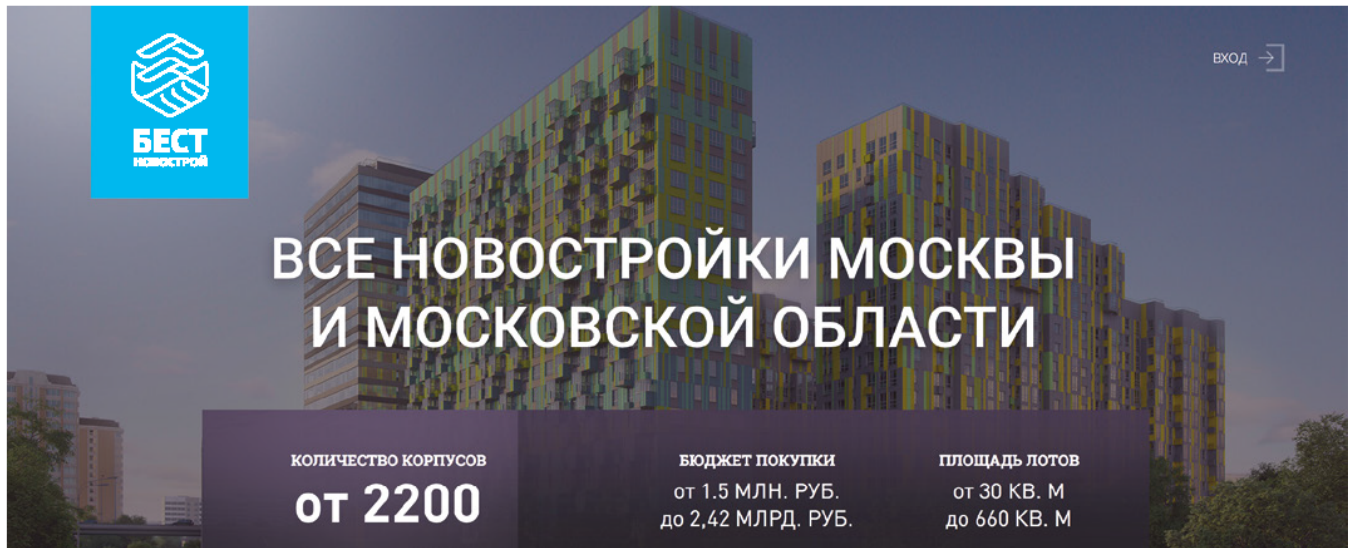
Источник: «БЕСТ-Новострой»



мерно, ведь большинство из них заняли выжидательную позицию, рассчитывая приобрести квартиру с максимальной скидкой по акции в декабре. По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», предстоящий предновогодний месяц на рынке недвижимости не продемонстрирует того количества ажиотажных сделок, которые были заключены в конце прошлого года. Тем не менее застройщики в условиях существенного превышения предложения на рынке будут готовы идти на более значительные скидки и особые условия покупки квартир. Отметим, что квартиры бизнес- и премиум-класса традиционно в большинстве случаев приобретаются для целей собственного проживания (85% от общего количество поступающих заявок). В то же время, несмотря на то, что новые проекты, выходящие на рынок, зачастую предлагают весьма привлекательные цены, покупателей, приобретающих жилье с целью инвестирования, стало меньше, на их долю приходится 10% от общего объема спроса.

Что касается лояльности застройщиков в предпраздничный период, то уже сейчас многие из них объявили о старте новогодних акций и скидок на определенные пулы объектов. Так, например, в компаний «Донстрой» уже с 1 ноября 2015 г. действуют скидки до 15% на отдельные лоты в ЖК «Долина Сетунь» и до 10% в ЖК «Сердце Столицы», ЖК «Алые Паруса» и ЖК «Соколиный Форт». Аналогичные акции предлагаются в компании Галс-Девелопмент практически по всему пулу премиальных проектов девелопера. Помимо традиционных прямых скидок на квартиры застройщики часто предлагают дополнительные акции в виде увеличенной скидки при 100%-ной оплате или машиноместо в подарок (ЖК «Донской Олимп»).

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ГЕОИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ VNMAP



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

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 **VNMAP**

VNMAP 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

VNMAP – 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

VNMAP – 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 своём профиле.



АВТОМАТИЗИ- РОВАННЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА

В интеллектуальной среде **VNMAP** 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.

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.

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

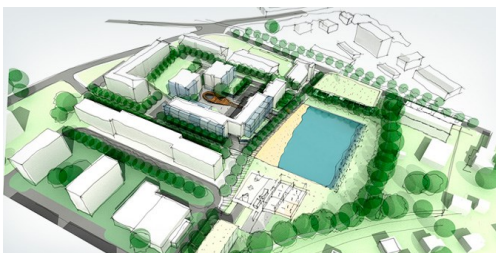
Описание проекта: все дома построены и готовы к заселению, квартиры с отделкой и сантехникой. В рамках микрорайона планируется строительство объектов социального, культурного, транспортного и спортивного назначения, качественное благоустройство территории.

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