



ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА МОСКВЫ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам 2014 г. на столичном рынке новостроек в массовом сегменте на реализации находилось 42 корпуса в проектах комфорт-класса и 22 корпуса в проектах эконом-класса, в общей сложности 64 корпуса.

В течение 2014 г. рынок массового жилья пополнился 7 новыми объектами. По сравнению с началом года специалисты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают увеличение экспозиции на 68%, которая по итогам года составила 7 550 квартир общей площадью около 470 тыс. кв. м. Стоит отметить, что рост первичного рынка массового жилья произошел, в основном, за счет квартир комфорт-класса, которые составляют 90% от общего объема предложения. При этом объем квартир эконом-класса в течение 2014 г., напротив, сократился на 3,6%.

По итогам 2014 г. средняя цена квадратного метра на рынке массового жилья снизилась к I кварталу 2014 г. на -2%, составив 141 018 руб. Стоимость квадратного метра квартир в сегменте комфорт-класса составила 144 039 руб. за кв. м (-3,8 % к I кварталу 2014 г.), а в сегменте эконом-класса — 113 420 руб. за кв. м (-1,7% к I кварталу 2014 г.). Снижение стоимости квадрат-

ного метра связано как с выходом новых объемов на начальных стадиях строительства, так и с завершением продаж в ряде сданных объектов, стоимость квартир в которых находилась на уровне вторичного рынка. Сдерживающим фактором роста цен является и то, что рынок массового жилья зависит от колебаний курса доллара косвенно через рынок ипотечного и банковского кредитования, а не напрямую, как стоимость недвижимости в более дорогих сегментах, установленная в долларах или евро.

По итогам года на фоне экономической нестабильности отмечен рост спроса в сегменте жилья эконом- и комфорт-класса. Наряду с увеличением числа инвестиционных покупок также имеет место и традиционный рост спроса, характерный для конца

года, когда начинается сезон акций и скидок, которые достигают в ряде объектов 10%. Также следует упомянуть о появлении отдельной категории покупателей, которые берут ипотеку с целью инвестиций.

В следующем, 2015 г., специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют снижение темпов развития рынка массового жилья, связанное с ростом стоимости ипотечных и банковских кредитов и, как следствие, с ограниченными финансовыми возможностями застройщиков и населения. Однако рынок массового жилья будет продолжать развиваться, в том числе, за счет активного освоения промышленных территорий, которое осуществляется в форме партнерства городских властей и девелоперов.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

На протяжении 2014 г. рынок новостроек в массовом сегменте пополнился 7 новыми объектами, один из которых поступил в продажу в IV квартале 2014 г. – ЖК «126 квартал», расположенный в ЮВАО в Рязанском районе. Общая площадь жилой застройки составит 73 900 кв. м. Отличительной особенностью данного проекта является возведение муниципального жилья, предназначенного для расселения граждан из сносимых домов в

границах 126 микрорайона г. Москвы.

В рамках реконструкции и освоения промышленной территории будут возведены объекты социальной инфраструктуры: детские сады, школа, общественно-жилой комплекс, а также ТПУ «Рязанский проспект».

По итогам 2014 г. в сегменте массовой застройки на столичном рынке новостроек на реализации находилось 64 корпуса. По сравнению с I кварта-

лом 2014 г. общее количество корпусов в продаже сократилось на 4,5% за счет завершения продаж в ряде объектов, таких как ЖК «Айлант», ЖК «Life-Волжская», ЖК «Соловьиная роща» и др. Общий объем экспозиции по итогам IV квартала 2014 г. по сравнению с I кварталом 2014 г., напротив, увеличился на 67,7%, достигнув уровня 470 тыс. кв. м. Общее количество квартир на рынке возросло на 68,5% и составило 7 550 шт.

НАЗВАНИЕ ЖК	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«126 квартал»	Комфорт	ГК «ТЭН»	IV квартал 2014 г.
River Park	Комфорт	«Ферро-строй», AEON Corporation	III квартал 2014 г.
«Life-Митинская Esopark»	Комфорт	«Пионер»	III квартал 2014 г.
Sky City	Комфорт	«СУ-155»	II квартал 2014 г.
«На Циолковского»	Комфорт	«МФС-6»	II квартал 2014 г.
«Крылатский»	Комфорт	«Строй Вест»	I квартал 2014 г.
«Чертаново-Северное»	Эконом	«Ваш выбор»	I квартал 2014 г.

Основной объем экспозиции первичного предложения в комфорт- и эконом-классе по-прежнему сосредоточен в ЮАО. Наряду со снижением количества корпусов в продаже по сравнению с I кварталом 2014 г. на 7 штук доля экспонируемых квартир снизилась на 7 п. п., составив 58% от общего объема предложения.

Второе место по объему предложения квартир занял ЮЗАО за счет выхода в продажу 2 и 3 корпусов ЖК «Эталон-Сити». По итогам IV квартала 2014 г. здесь реализуется 22% от общего объема предложения квартир: по сравнению с I кварталом 2014 г. доля округа увеличилась на 19 п. п.

Стабильно занимавший 2 место ЮВАО переместился на 3 место: по итогам 2014 г. в 21 корпусе округа реализуется 9% от общего объема предложения квартир. В 2 раза по сравнению с I кварталом 2014 г. сократилась доля СЗАО, составив на конец года 5% от общего объема квартир в продаже.

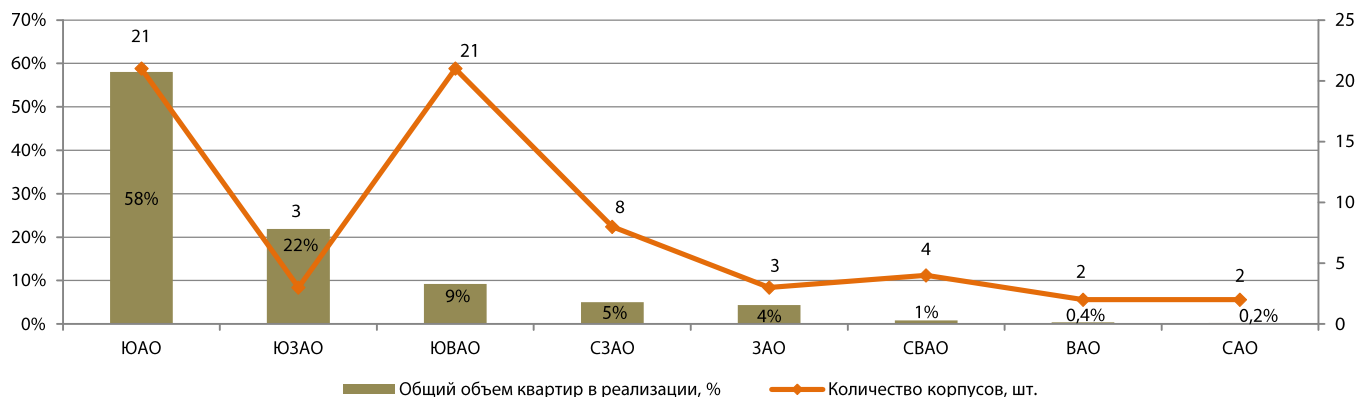


По итогам 2014 г. по сравнению с началом года на 11 п. п. повысилась доля корпусов на стадии монтажных и отделочных работ, составив 50% от общего количества корпусов в продаже. Доля корпусов на начальных стадиях строительства увеличилась на 4 п. п. за рассматриваемый период, составив 23% от общего количества

корпусов. На 16 п. п. по сравнению с началом 2014 г. сократилась доля построенных/введенных в эксплуатацию корпусов в продаже, составив 25% от общего количества корпусов на первичном рынке массового жилья. Доля корпусов, где строительство еще не начато, составляет на конец года не более 2%.

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

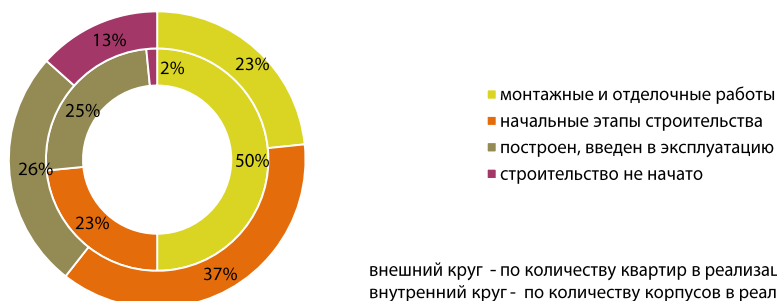
Источник: «БЕСТ-Новострой»



Несмотря на значительное увеличение доли корпусов, находящихся на стадии монтажных и отделочных работ, по сравнению с началом 2014 г., объем квартир, реализуемых в этих корпусах, снизился на 29 п. п., составив 23% от общего объема квартир в продаже по итогам IV квартала 2014 г. Доля квартир в новостройках на начальных стадиях строительства по сравнению с началом 2014 г. увеличилась почти в 3 раза и составила 37% от общего объема предложения квартир. Доля квартир в корпусах, еще не вышедших на строительную площадку, составила 13%. На 8 п. п. снизилось предложение квартир в построенных/введенных в эксплуатацию корпусах.

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, %

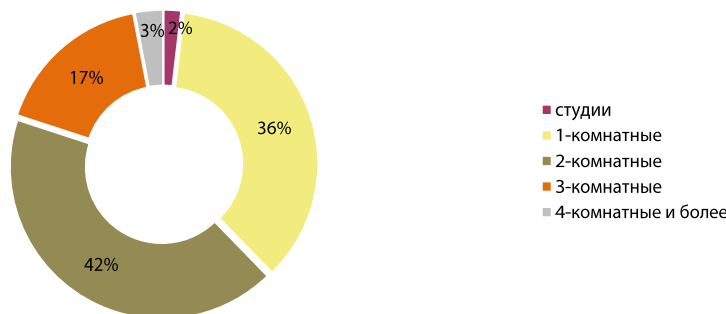
Структура предложения по типам квартир по сравнению с I кварталом 2014 г. претерпела следующие изменения. Вдвое выросла доля студий, составив 2% от общего объема предложения. По итогам IV квартала 2014 г. квартиры данного типа реализуются только в рамках ЖК «Царицыно-2» и ЖК «Эталон-Сити». Специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют рост доли студий в 2015 г. – как перспективного типа квартир в период экономической нестабильности.

На 5 п. п. снизилась доля 1-комнатных квартир, до 36% от общего объема предложения, что является следствием высокого спроса на бюджетные квартиры в связи с необходимостью вложения и сбережения денежных средств населением.

По сравнению с I кварталом 2014 г. на 3 п. п. увеличилась доля 2-комнатных квартир, на которые по итогам отчетного периода приходится 42% от общего объема предложения квартир. Доля 3-комнатных квартир увеличилась на 2 п. п. за рассматриваемый период, составив 17%. Доля 4-комнатных квартир по итогам IV квартала 2014 г. составила 3% от общего объема предложения.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Среди факторов, способных в будущем повлиять на рост объема предложения, стоит упомянуть законодательные инициативы 2014 г., которые, в случае их утверждения, будут призваны повысить уровень защищенности покупателей при сделках с жильем.

В частности, в 1-ом чтении Госдумой РФ был принят законопроект, предусматривающий уголовную ответственность за обман дольщиков многоквартирных домов. Кроме этого, вносились предложения по усилению контроля за деятельностью ЖСК (жилищно-строительных кооперативов).

Нельзя не отметить, что 2014 г. стал поворотным для панельного домостроения: основные компании столичного рынка запустили процесс обновления ДСК. Типовые панельные дома старых серий будут либо модернизированы под современные нужды, либо сняты с производства. В том случае, если обновление пройдет успешно, возможно наращивание панельного жилого фонда в Москве.

Неослабевающий интерес крупных застройщиков к освоению промышленных территорий, несмотря на текущую экономическую ситуацию, будет способствовать не только увеличению предложения массового жилья в столице, но и созданию новых рабочих мест. В общей сложности в разработке у властей г. Москвы находятся планы по реорганизации территорий 31 промышленной зоны.

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	47-93	52-68
3-комнатные	66-140	76-87
4-комнатные и многокомнатные	95-148	106-107

ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

По итогам IV квартала 2014 г. аналитики компании «БЕСТ-Новострой» отмечают снижение средней цены квадратного метра как по рынку в целом, так и в разрезе сегментов по сравнению с I кварталом 2014 г., связанное с выходом в течение года значительного объема квартир, находящихся на начальной стадии реализации.

Так, стоимость квадратного метра квартир в сегменте комфорт-класса составила 144 039 руб. за кв. м (-3,8 % по сравнению с I кварталом 2014 г.), а в сегменте эконом-класса 113 420 руб. за кв. м (-1,7% по сравнению с I кварталом 2014 г.). Среднерыночная цена квадратного метра в новостройках массового сегмента по сравнению с началом 2014 г. снизилась на -2,0%, составив 141 018 руб.



На фоне нестабильности экономической конъюнктуры некоторое понижение стоимости квадратного метра наряду с увеличением экспозиции квартир на 68,5% свидетельствует о том, что застройщики стремятся удовлетворить дополнительный инвестиционный спрос, пополняя предложение новыми объемами на начальных этапах строительства, которые, соответственно, предлагаются по более низкой цене. Стоит отметить, что рост экспозиции произошел, в основном, за счет объектов комфорт-класса, тогда как объем квартир эконом-класса по сравнению с I кварталом 2014 г., напротив, сократился на 3,6%.

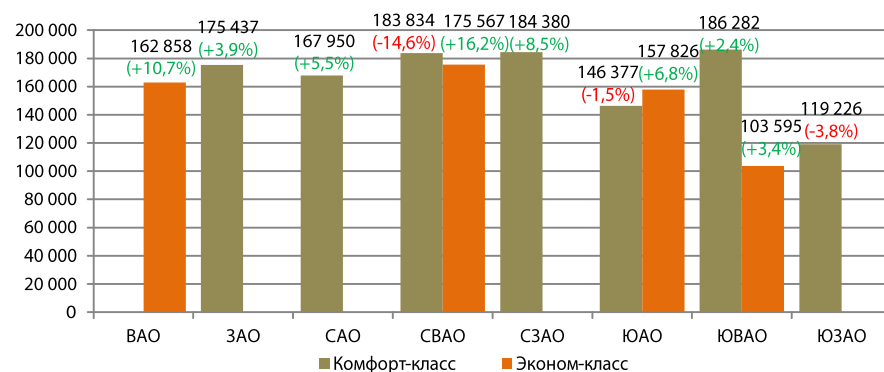
Таким образом, увеличение стоимости квадратного метра жилья эконом-класса в разрезе столичных округов по сравнению с I кварталом 2014 г. на 3,4%-16,2% является следствием дефицита бюджетного предложения, возникшего в результате вымывания с рынка пула ликвидных квартир. По итогам 2014 г. стоимость наиболее бюджетного предложения в сегменте эконом-класса составляет 4,5-7,1 млн руб.

Общее снижение средней цены квадратного метра в сегменте эконом-

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С I КВАРТАЛОМ 2014 Г.



класса по сравнению с I кварталом 2014 г. произошло в связи с завершением реализации квартир в ЗАО, наиболее дорогом округе среди новостроек эконом-класса.

Однако ввиду того, что объем квартир эконом-класса в продаже по итогам IV квартала 2014 г. составил лишь 10% от общей экспозиции квартир, влияние данного сегмента на общие показатели рынка массового жилья в

Москве не является значимым.

Для изменения стоимости квадратного метра жилья комфорт-класса по сравнению с началом 2014 г. характерна разнонаправленная динамика. Конец года отмечен ростом показателя в большинстве округов. Однако отрицательная коррекция цен наблюдалась в ЮАО (-1,5% к I кварталу 2014 г.), ЮЗАО (-3,8% к I кварталу 2014 г.) и СВАО (-14,6% к I кварталу 2014 г.), где сосредоточено 86,4% первичного предложения квартир комфорт-класса. Таким образом, снижение средней стоимости квадратного метра в округах, где сконцентрирован основной объем предложения, привело к уменьшению средних цен в сегменте комфорт-класса в целом. Стоимость наиболее бюджетного предложения в сегменте комфорт-класса составляет 4,3-5,6 млн руб.

По итогам IV квартала 2014 г. стоимость квадратного метра по типу квартир отмечена снижением к I кварталу 2014 г. по студиям, 1-комнатным и 2-комнатным квартирам как в комфорт-, так и в эконом-классе, подтверждая общую конъюнктуру рынка, т. к. предложение этих типов квартир в сумме составляет 80% экспонируемого объема. Значительное снижение средней цены 1 кв. м студий по сравнению с началом года (-44,4%) связано с тем, что в I квартале 2014 г. студии предлагались только в сданном ЖК «Life-Митинская» и стоили 210 тыс. за кв. м. В IV квартале 2014 г. данный тип квартир продается в ЖК «Царицыно-2» и ЖК «Эталон-Сити». В сегменте 3- и 4-комнатных квартир зафиксирована разнонаправленная динамика.

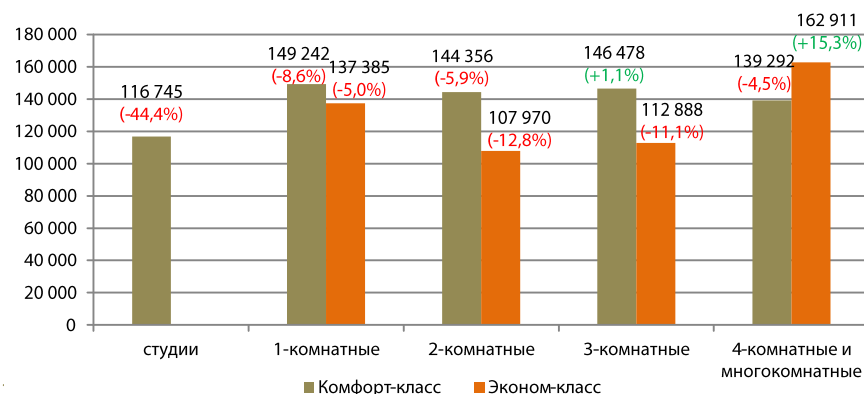
НАЗВАНИЕ ЖК (КОМФОРТ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Эталон-Сити», ЮЗАО	4 300 000	13 450 928
«Царицыно-2», ЮАО	4 727 800	15 221 520
«Загорье», ЮАО	5 064 300	21 917 200
Sky City, СВАО	5 550 000	12 325 000

НАЗВАНИЕ ЖК (ЭКОНОМ-КЛАСС)	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Некрасовка», ЮВАО	4 518 000	8 351 120
«Некрасовка-Парк», ЮВАО	4 538 400	9 416 000
«Чертаново-Северное», ЮАО	6 901 200	10 279 900
«Нагатино-Садовники», ЮАО	7 053 300	10 305 600

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С I КВАРТАЛОМ 2014 Г.



СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

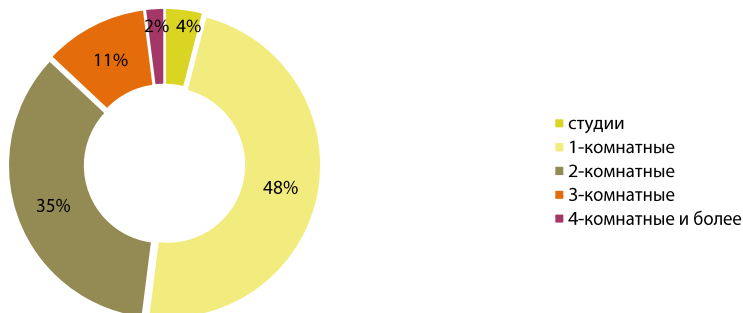
В результате экономической нестабильности, возникшей после введения санкций в середине 2014 г., в том числе ограничений на доступ к рынкам капитала, в сегменте жилья эконом- и комфорт-класса г. Москвы было отмечено увеличение спроса. Приобретая недвижимость, покупатели преследуют ряд целей: сохранить сбережения, инвестировать средства, по итогам IV квартала 2014 г. также имеет место традиционный рост спроса, характерный для конца года, когда начинается сезон акций и скидок, которые в ряде объектов достигают 10%. Также следует упомянуть о появлении отдельной категории покупателей, которые берут ипотеку с целью инвестиций. Не последнюю роль в активизации спроса в конце 2014 г. сыграло и сокращение сроков принятия решения о приобретении квартиры.

Изменения конъюнктуры рынка нашли отражение и в структуре спроса по типу квартир. По сравнению с I кварталом 2014 г. на 6 п. п. увеличился спрос на 1-комнатные квартиры, составив 48% по итогам IV квартала 2014 г. За аналогичный период на 3 п. п. выросла доля студий (4% от общего количества заявок) и на 1 п. п. увеличилась доля 2-комнатных квартир (35% от общего количества заявок). Таким образом, отмечен рост спроса на ликвидные типы квартир. В то же самое время сократился спрос на 3-комнатные и многокомнатные квартиры, составив 11% и 2% от общего числа заявок соответственно.

По сравнению с началом 2014 г. на

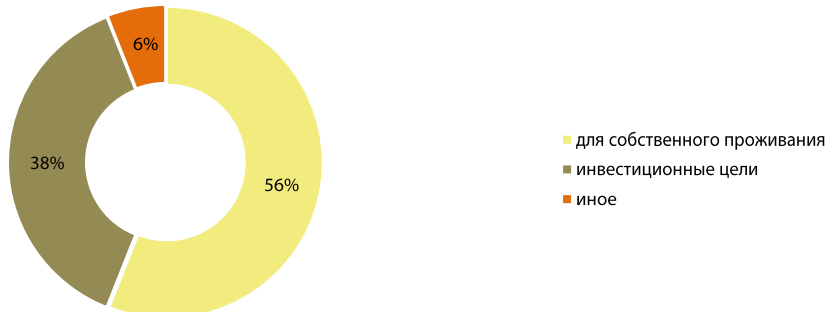
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



4 п. п. увеличилась доля инвестиционных покупок, составив в IV квартале 2014 г. 38% от общего количества заявок. Покупка квартиры для собственного проживания является приоритетом для 56% покупателей. Доля жилья, приобретаемого для иных целей, снизилась по сравнению с

I кварталом 2014 г., составив 6% от общего числа заявок.

В следующем, 2015 г., специалисты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют снижение темпов развития рынка, связанное с ростом стоимости ипотечных и банковских кредитов и, как следствие, с ограниченными финансовыми возможностями компаний-застройщиков и населения. Однако рынок массового жилья будет продолжать развиваться, в том числе, за счет активного освоения промышленных территорий, которое осуществляется в форме партнерства городских властей и девелоперов. Сдерживающим фактором роста цен является также и то, что рынок массового жилья зависит от колебаний курса доллара косвенно через рынок ипотечного и банковского кредитования, а не напрямую, как стоимость недвижимости в более дорогих сегментах, установленная в долларах или евро. Таким образом, развитие рынка массового жилья в 2015 г. будет носить умеренный характер.



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