



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ: ЭЛИТНЫЙ, БИЗНЕС, КОМФОРТ КЛАСС

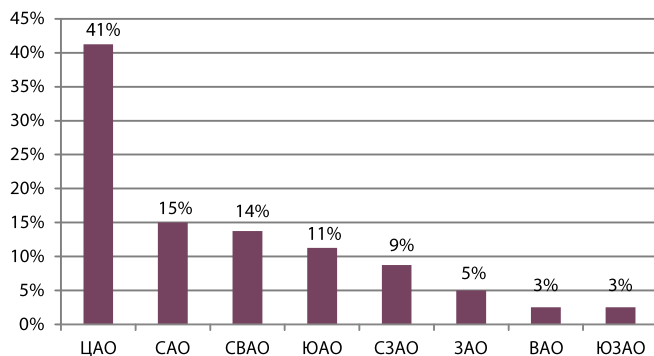
ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ

В течение августа 2015 г. на столичный рынок апартментов новые проекты не выходили. Однако в июле, несмотря на сезонную стагнацию на рынке, компания Vesper открыла продажи в новом элитном проекте, комплексе апартментов Chekhov. Проект расположен по ул. Малая Дмитровка, в Тверском районе ЦАО. Его уникальной особенностью является наличие собственного выхода в сад «Эрмитаж». Завершить проект планируется летом 2016 г. Комплекс рассчитан на 10 апартментов, площадь которых варьируется от 79 до 292 кв. м. В августе в продаже находились апартменты площадью от 140 до 292 кв. м со стоимостью квадратного метра от \$24 000. Таким образом, минимальный бюджет покупки составил \$3,36 млн. Стоит отметить, что основное количество проектов апартментов сосредоточено в ЦАО, 41% от общего количества проектов на первичном рынке*. Несмотря на экономический кризис, рынок апартментов отличается высокой активностью: с начала 2015 г. в продажу поступило 14 новых проектов. Однако среди них высокая доля клубных проектов с небольшим количеством лотов. Летний сезон традиционно отличается низкой покупательской активностью. На фоне текущего экономического кризиса застройщики еще сильнее ощутили снижение продаж. Для мотивации покупателей они используют различные скидки и акции.

По итогам августа 2015 г. самая высокая средняя цена квадратного метра апартментов в комфорт-классе зафиксирована в СЗАО (185 813 руб.), апартментов бизнес-класса — в ЮЗАО (297 500 руб.). Апартменты элитного класса представлены в двух округах столицы ЦАО и СЗАО. В ЦАО средняя стоимость квадратного метра составила 655 000 руб. В СЗАО реализуется всего 1 элитный комплекс апартментов Tweed Park, где стоимость квадратного метра по итогам августа 2015 г. составила 1 140 900 руб.

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

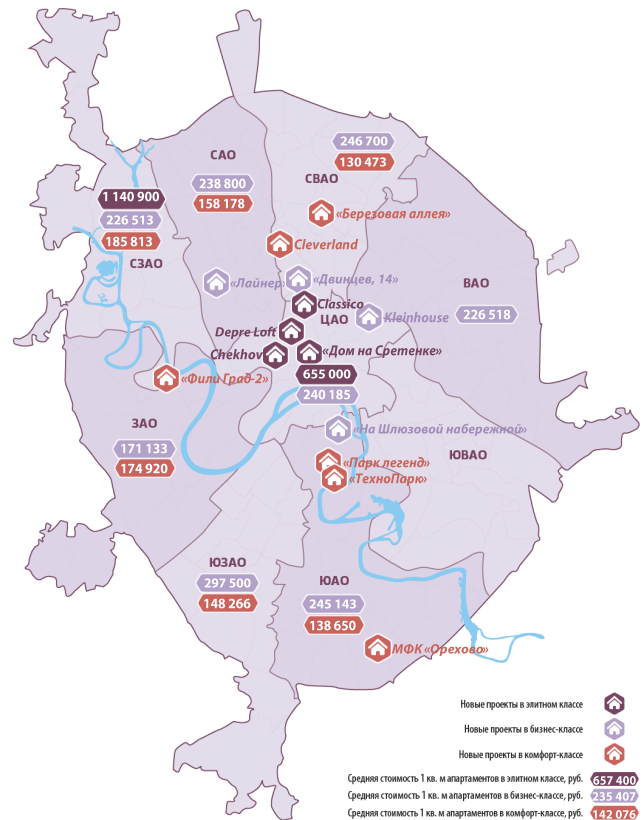
Источник: «БЕСТ-Новострой»



Комплекс Chekhov

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ С НАЧАЛА ГОДА И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В РАЗРЕЗЕ КЛАССОВ, АВГУСТ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Chekhov	Элитный	Vesper	июль 2015 г.
Depre Loft	Элитный	KR Properties	июнь 2015 г.
«Березовая аллея»	Комфорт	«Д-Инвест»	июнь 2015 г.
Cleveland	Комфорт	«КомСтрин»	июнь 2015 г.
Classico	Элитный	«Единые решения»	май 2015 г.
«Дом на Сретенке»	Элитный	«Лидер-Инвест»	апрель 2015 г.
«Двинцев, 14»	Бизнес	MR Group	апрель 2015 г.
Kleinhouse	Бизнес	«Крайс Девелопмент»	апрель 2015 г.
«ТехноПарк»	Комфорт	«Инвестиционные Перспективы»	апрель 2015 г.

ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

Высокобюджетные апартаменты, стоимость которых номинируется в долларах, в течение августа 2015 г. только выросли в цене. Так, средняя цена квадратного метра в элитном сегменте по итогам августа 2015 г. увеличилась до 657 400 руб. (прирост к июлю 2015 г. составил 2,7%). По итогам августа 2015 г. наиболее дорогие апартаменты предлагались в таких проектах элитного класса, как Golden Mile Private Residence (до 2 266,4 млн руб.), НегоциантЪ (до 1 338,5 млн руб.), «Новый Арбат 32» (до 596,5 млн руб.) и Turandot Residences (до 560,1 млн руб.). Средняя стоимость апартаментов бизнес-класса снизилась незначительно, на 1,3% по сравнению с июлем 2015 г., составив по итогам отчетного месяца 235 407 руб.

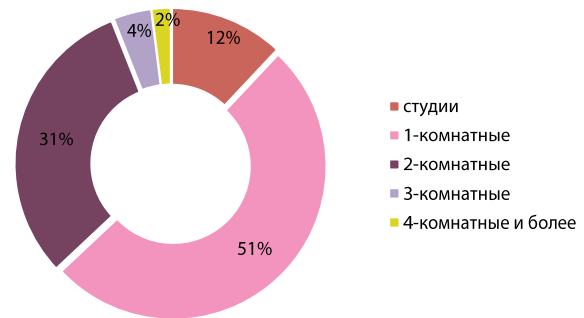
НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
Golden Mile Private Residence	Элитный	до 2 266,4
НегоциантЪ	Элитный	до 1 338,5
«Новый Арбат 32»	Элитный	до 596,5
Turandot Residences	Элитный	до 560,1

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
Cleverland	Комфорт	2 010 162
«Березовая аллея»	Комфорт	2 489 200
«Савеловский Сити»	Комфорт	3 914 000
«Технопарк»	Комфорт	4 090 000



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»

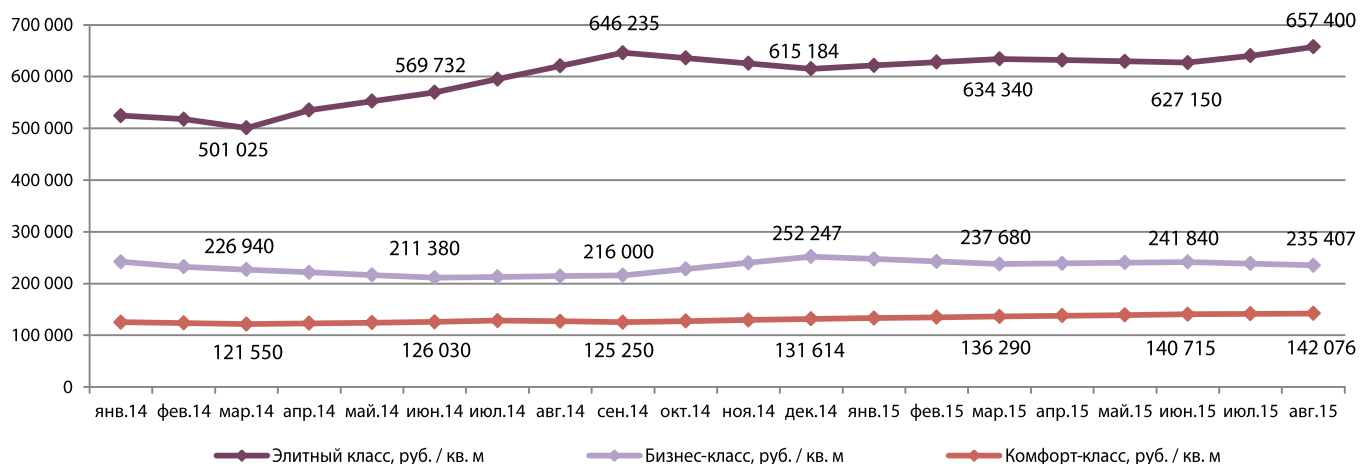


Сегмент комфорт-класса характеризуется ценовой стабильностью: средняя стоимость квадратного метра апартаментов здесь по итогам августа 2015 г. составила 142 076 руб. Прирост к июлю 2015 г. не превысил 1%. Самые недорогие лоты предлагаются в таких проектах, как Cleverland (от 2 млн руб.), «Березовая аллея» (от 2,5 млн руб.), «Савеловский Сити» (от 3,9 млн руб.) и «Технопарк» (от 4,1 млн руб.). Площадь самых бюджетных лотов варьируется от 16 до 29 кв. м. В кризисное время застройщики стремятся стимулировать спрос, в том числе увеличивая предложение апартаментов небольших площадей. Также стоит отметить, что компании всё чаще готовы давать значительные скидки. По итогам августа 2015 г. наиболее востребованными остаются 1-комнатные и 2-комнатные лоты, на которые приходится 51% и 31% спроса соответственно. Также популярны апартаменты-студии, доля которых составляет 12% от общего объема спроса.

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 11%, которое вступило в силу 3 августа 2015 г., окажет положительное влияние на первичный рынок апартаментов. Это создаст более благоприятные условия как для кредитования застройщиков, так и для покупателей, приобретающих апартаменты с помощью ипотеки.

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»



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

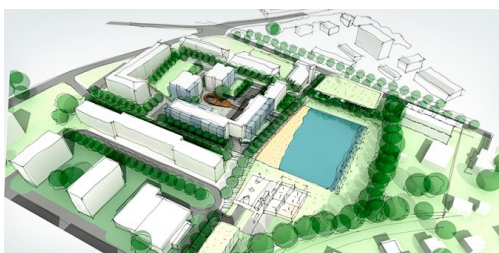
Описание проекта: все дома построены и готовы к заселению, квартиры с отделкой и сантехникой. В рамках микрорайона планируется строительство объектов социального, культурного, транспортного и спортивного назначения, качественное благоустройство территории.

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) 241-66-88

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

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU