



ОБЗОР РЫНКА

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На фоне кризисной ситуации в экономике страны в целом, серьезного ослабления рубля и повышения ставок по привлеченным кредитам и займам на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы уже к концу 2014 г. наблюдается существенное сокращение объемов спроса и темпов выхода новых проектов. В IV квартале 2014 г. на рынке элитной жилой недвижимости не было заявлено ни одного нового проекта, объем сделок существенно сократился, а цены формируются под давлением слабого рубля, при этом реальные сделки осуществляются со значительными скидками, в том числе обусловленными традиционными новогодними акциями.

Тем не менее, в течение 2014 г. рынок элитной недвижимости пополнился 5 новыми жилыми проектами. Важно отметить, что их доля составляет лишь 42% вышедших в 2014 г. проектов в элитном сегменте, 58% от нового объема составляют апартаментные комплексы.

Таким образом, к концу 2014 г. в элитном сегменте продажи велись в 53 корпусах в составе 30 жилых комплексов. Общее количество квартир в реализации на первичном рынке к концу 2014 г. составило 1 100 лотов общей площадью около 171 тыс. кв. м.

На фоне серьезной девальвации руб-



ЖК «Итальянский Квартал»

ля в течение 2014 г. цены в элитном сегменте показывали разнонаправленную динамику, так, в долларовом исчислении к концу периода было зафиксировано снижение удельного показателя стоимости на 6% в сравнении с I кварталом, и стоимость квадратного метра квартир составила \$17 781. В рублевом эквиваленте удельная стоимость квартир по итогам 2014 г. выросла на 20%, составив 807 150 руб. за кв. м. Наряду с увеличением предложения уже с середины 2014 г. на первичном рынке отмечается суще-

ственный спад объемов спроса. В отличие от сегментов массового рынка недвижимости покупатели в элитном классе не подвержены ажиотажным всплескам активности, скорее наоборот, склонны к принятию выжидательной позиции. Кроме того, часть потенциальных покупателей, которые и ранее были настроены на приобретение жилья, сейчас диктуют свои условия и нередко совершают сделку с существенным дисконтом. Таким образом, на рынке элитной жилой недвижимости главная роль определенно отведена покупателю.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем предложения на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы к концу 2014 г. в сравнении с началом периода увеличился на 40% не только за счет старта продаж в новых жилых комплексах, но, главным образом, за счет выхода на рынок инвесторов, которые сейчас по тем или иным причинам реализуют купленные ранее в инвестиционных целях объемы.

Таким образом, в IV квартале 2014 г. продажи велись в 53 корпусах в составе 30 жилых комплексов элитного класса. Общее количество квартир в реализации к концу 2014 г. составило 1 100 шт. общей площадью около 171 тыс. кв. м. При этом наиболее активным с точки зрения выхода новых проектов было I полугодие 2014 г., когда предложение пополнилось за

счет 4 жилых комплексов, в том числе и на начальных этапах строительной готовности. В сложившихся условиях в перспективе следующего года доверие потенциальных покупателей к объектам на низкой стадии строительной готовности, очевидно, резко сократится, поэтому вряд ли стоит ожидать выхода на рынок значительных объемов новых проектов.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
ЖК «Полянка, 44»	Якиманка, Большая Полянка ул., д.44, вл. 5	«ПСН»	III квартал 2014 г.
ЖК «Клубный дом на Котельнической набережной»	Таганский, 4-й Котельнический переулок, вл. 3	«Русский Монолит»	II квартал 2014 г.
ЖК Palazzo	Остоженка, Остоженка улица, д. 12, вл. 3-3	Altimus Development	II квартал 2014 г.
ЖК «Дом на Добрынинском»	Якиманка, 1-й Добрынинский переулок, д. 8, стр. 1	Dekra	II квартал 2014 г.
ЖК «Садовые кварталы», 2-ая оч.	Хамовники, ул. Усачева, вл. 11	«Интеко»	I квартал 2014 г.

Стоит отметить, что в IV квартале 2014 г. были завершены продажи в ЖК «Чистые Пруды». Выход новых объемов в течение 2014 г. некоторым образом скорректировал структуру предложения по районам ЦАО. Доля района Хамовники в сравнении с I кварталом 2014 г. сократилась на 11 п. п., но по-прежнему является преобладающей в распределении общего объема элитных квартир в предложении среди других районов ЦАО (62%). В Хамовниках также представлено наибольшее количество корпусов, находящихся в реализации. Выход новых проектов в Таганском районе и Якиманке существенным образом укрепил позиции данных районов в рейтинге, таким образом, на их долю приходится по 10% от общего объема предложения соответственно. В то же время за рассматриваемый период сократилась доля Пресненского, Мещанского и района Арбат, на их долю в IV квартале 2014 г. приходится чуть



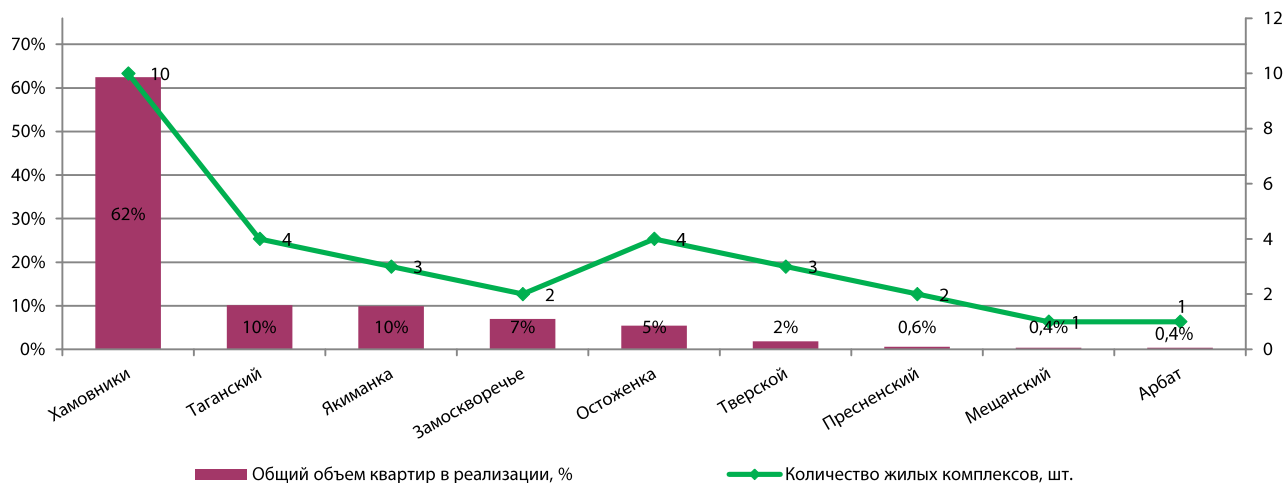
ЖК «Легенда Цветного»

более 1% от общего объема предложения квартир в совокупности. Таким образом, именно здесь зафиксированы остаточные предложения в жилых комплексах, предлагаемые по максимальным ценам, причем в уже построенных и введенных в эксплуатацию домах.

К концу 2014 г. по ряду проектов произошло изменение стадии строительной готовности, сразу 3 жилых комплекса были введены в эксплуатацию (ЖК «Булгаков», ЖК «Плотникофф» и ЖК Grand Deluxe). При этом на начальных этапах строительства в IV квартале 2014 г. в предложении находились

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ
В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ**

Источник: «БЕСТ-Новострой»

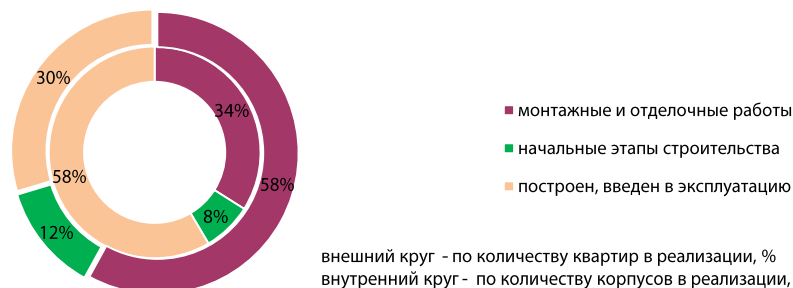


лишь 2 проекта: ЖК «Полянка, 44» и ЖК Wine House (квартиры). В целом в распределении предложения по стадиям строительной готовности к концу 2014 г. в сравнении с I кварталом почти в 3 раза сократилась доля квартир, реализуемых в корпусах на начальной стадии строительства, и составила 12% от общего объема предложения.

В то же время увеличилась доля квартир в корпусах на стадии монтажных и отделочных работ, а также в построенных и введенных в эксплуатацию домах: 58% и 30% от общего объема предложения соответственно.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Таким образом, в условиях стремительного ухудшения состояния экономики, роста ставок по заемному финансированию и ослабления рубля застройщики стремятся максимально ускорить темпы завершения строительства своих проектов, при этом стройки на ранних этапах, равно как и ввод новых объектов на рынок, в течение следующего года могут быть приостановлены или заморожены.

В распределении общего объема предложения квартир по площади наибольшая доля приходится на квартиры в диапазоне от 100 кв. м до 150 кв. м, доля таких квартир по итогам IV квартала 2014 г. составляет 35% от общего объема предложения. Кроме того, на 11 п. п. в сравнении с I кварталом к концу 2014 г. увеличилась доля квартир площадью до 100 кв. м и составила 20% от общего объема предложения. Доля квартир в высоком ценовом диапазоне стоимостью от \$5 млн и площадью от 200 кв. м до 300 кв. м и свыше 300 кв. м к концу 2014 г. сократилась и состави-

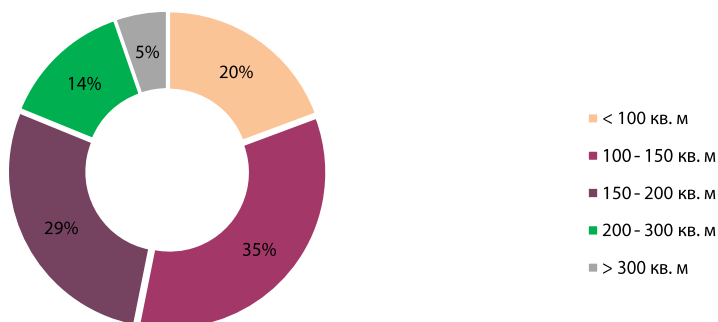
ла 14% и 5% от общего объема предложения соответственно.

Стоит отметить, что уменьшение площади квартир и оптимизация жилого пространства в проектах элитного класса стало тенденцией уходящего года. Все больше застройщиков в премиальном сегменте стремятся увеличить ликвидность своих объектов и предлагают большее количество меньших по площади квартир в

наиболее востребованном бюджете до \$1 млн (площадь таких квартир в среднем не превышает 100 кв. м) и от \$1 до \$2 млн (квартиры площадью от 100 кв. м до 150 кв. м). Особенно актуально это становится в условиях кризиса, когда потенциальные покупатели самых больших по площади и, соответственно, самых дорогих квартир в элитном сегменте склонны к принятию выжидательной позиции.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам 2014 г. отрицательный политический фон и негативные изменения в экономике, как уже стало очевидно, отразились и на рынке элитной недвижимости. На фоне серьезных валютных колебаний и девальвации рубля в течение 2014 г. цены в элитном сегменте в зависимости от валюты единицы стоимости показывали разнонаправленную динамику. Так, в долларовом исчислении к концу периода было зафиксировано снижение удельного показателя стоимости на -6% в сравнении с I кварталом и стоимость квадратного метра квартир составила \$17 781. В рублевом эквиваленте удельная стоимость квартир по итогам 2014 г. выросла на 20%, составив 807 150 руб. за кв. м.

Существенные колебания на валютных рынках в течение 2014 г. привели к тому, что цены большинства жилых комплексов на рынке элитной недвижимости г. Москвы были номинированы в рублях, при этом ряд застройщиков все же озвучивал цены в долларах, но лишь немногие из них прибегали к фиксации курса. Изменение валютных курсов и неопределенность игроков в элитном сегменте в формировании

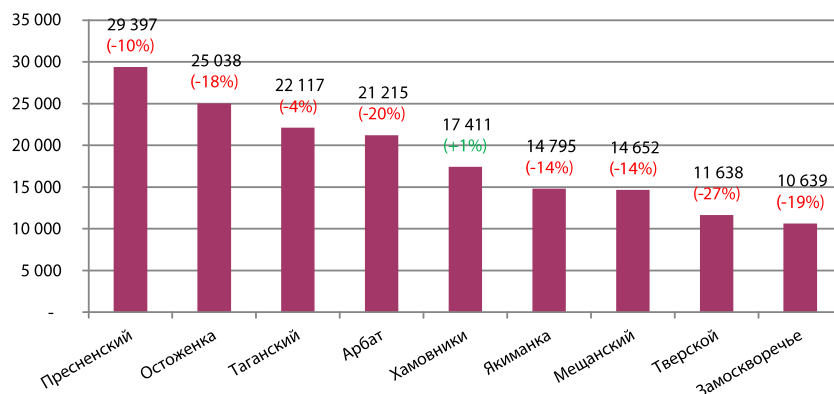
принципов ценообразования в условиях серьезного ослабления рубля являются, отчасти, причиной существенной коррекции среднерыночной величины стоимости квадратного метра по рынку в целом и по отдельным проектам в частности. В результате существенный рост средней стоимости квадратного метра в рублях в действительности компенсируется значительными скидками при заключении реальных сделок, которые в

зависимости от особенностей конкретного объекта могут достигать 15-20%. Конечно, к концу года существенные скидки преимущественно предлагаются под видом традиционных новогодних акций, но, по мнению специалистов компании «БЕСТ-Новострой», и в 2015 г. застройщики будут весьма лояльны к покупателю. Кроме того, уже со следующего года цены в элитном сегменте, вероятнее всего, будут номинированы в рублях.

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, ДОЛЛ. США/КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»

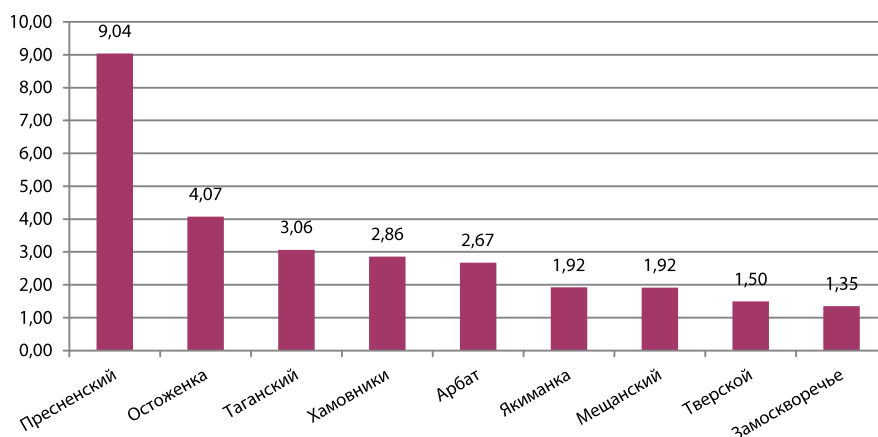
РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С I КВАРТАЛОМ 2014 Г.



Что касается рейтинга районов ЦАО по стоимости элитного жилья в новостройках, то здесь к концу 2014 г. лидирующие позиции как по удельной величине стоимости, так и по среднему предлагаемому бюджету покупки занимает Пресненский район, где стоимость квадратного метра элитных квартир составляет \$29 397. Важно отметить, что именно здесь в продаже находится остаточный объем квартир в жилых комплексах с максимальной площадью и по максимальным ценам. Средний бюджет покупки квартир здесь составляет \$9,04 млн, а максимальный бюджет превышает \$12,5 млн за квартиру площадью 321 кв. м в ЖК «Булгаков». На 2 месте рейтинга со средней стоимостью квадратного метра в размере \$20 038 находится район Остоженка. На 3 месте рейтинга – Таганский район, где средняя стоимость жилья в элитном классе составила к концу 2014 г. \$22 117 за кв. м. Наименьшие цены как в удельном выражении, так и в средней величине предлагаемого бюджета

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕМУ ПРЕДЛАГАЕМОМУ БЮДЖЕТУ КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, МЛН ДОЛЛ. США

Источник: «БЕСТ-Новострой»



покупки квартиры в IV квартале 2014 г. были зафиксированы в Мещанском, Тверском районах и в Замоскворечье. Район Замоскворечье занимает последнюю строчку рейтинга районов ЦАО по средней стоимости квадратного метра квартир (\$10 639), здесь так-

же зафиксированы минимальные по стоимости предложения в ЖК Wine House в бюджете от \$619 000.

Среди проектов, предлагающих к продаже квартиры в минимальном по рынку бюджете, можно отметить ЖК «Полянка, 44», где, несмотря на относительно высокую в сравнении с прочими комплексами удельную стоимость, за счет небольшой площади лота есть возможность приобрести квартиру стоимостью от \$662 000, при этом строительство данного комплекса находится на начальном этапе.

Изменение стоимостных показателей рынка элитной жилой недвижимости в долларовом исчислении за рассматриваемый период показывает отрицательную динамику почти по всем параметрам, при этом коррекция в зависимости от района ЦАО составляет от -4% до -27%.

Важно отметить, что в рублевом эквиваленте по итогам 2014 г. наблюдается рост средневзвешенной стоимости предложения более чем в 80% находящихся на реализации проектов, при этом наибольший рост свыше 25% в сравнении с I кварталом 2014 г. зафиксирован в жилых комплексах, уже построенных и введенных в эксплуатацию. Причиной тому, безусловно, являются серьезная девальвация рубля и нестабильность во всех сферах экономики страны. Тем не менее, ввод новых проектов и изменение общей структуры предложения на рынке в течение 2014 г. наряду с политикой застройщиков по ценообразованию своих проектов также является одной из причин существенных изменений стоимости жилья по отдельным проектам и на рынке в целом.

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ.М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
«Пречистенка 13», Хамовники	до 49 900	до 37 500 000
Knightsbridge Private park, Хамовники	до 41 000	до 20 045 000
«Булгаков», Пресненский	до 39 000	до 12 515 000
«Большая Никитская, 45», Пресненский	до 31 000	до 17 000 000

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ.М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
«Садовые кварталы», Хамовники	от 6 900	от 584 000
«Полянка, 44», Якиманка	от 10 500	от 662 000
«Цветной бульвар 13», Тверской	от 6 600	от 854 000
Wine House, Замоскворечье	от 8 155	от 619 000



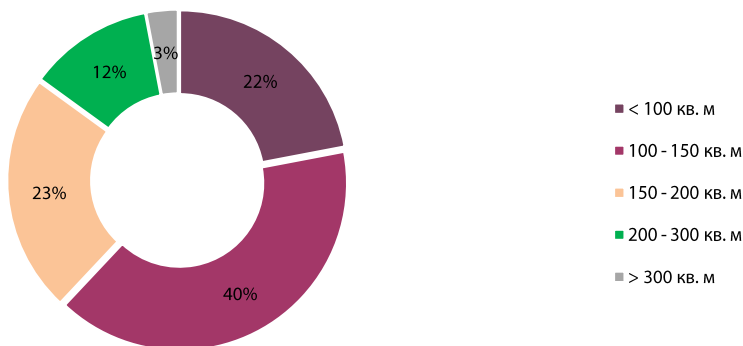
ЖК «Пречистенка 13»

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На фоне кризисных явлений в экономике страны наряду с увеличением предложения за счет инвесторов, реализующих ранее приобретенные объемы, уже с середины 2014 г. на рынке элитной недвижимости г. Москвы отмечается существенный спад объемов спроса. По данным специалистов компании «БЕСТ-Новострой», совокупное снижение спроса к концу периода в сравнении с началом года составило более 25%. В отличие от сегментов массового рынка жилой недвижимости покупатели в элитном классе не подвержены ажиотажным всплескам активности, а, скорее наоборот, склонны к принятию выжидательной позиции. Так, после активности покупателей в конце I полугодия 2014 г., когда на рынке наблюдался рост количества заключаемых сделок даже в самых дорогих бюджетах (пентхаусы и другие наиболее дорогие лоты в рамках ЖК), уже во II полугодии 2014 г. со стороны спроса наступило затишье. При этом специалисты компании «БЕСТ-Новострой» не исключают, что часть целевой аудитории данного сегмента, имеющая сбережения в валюте, по-прежнему ожидает дальнейшего изменения валютного курса, чтобы совершить покупку по беспрецедентным для премиального рынка условиям, причем преследуя скорее инвестиционные цели. Кроме того, часть потенциальных покупателей, которые и ранее были настроены на приобретение жилья, сейчас диктуют свои условия и нередко совершают сделку с существенным дисконтом. Таким образом, в существующих кризисных условиях на рынке элитной жилой

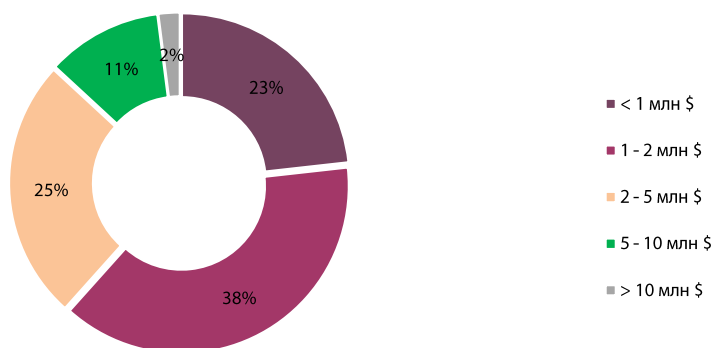
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»

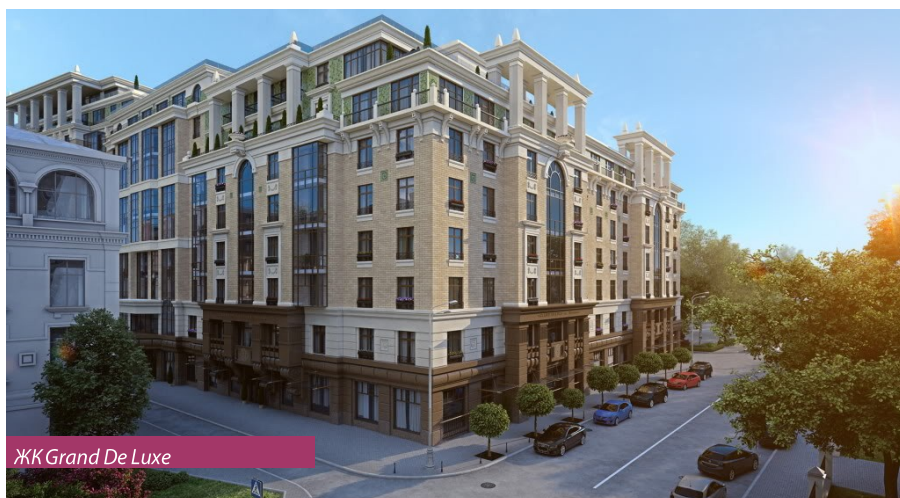


недвижимости главная роль определена покупателю.

Что касается структуры спроса по площади и бюджету покупки квартир в элитном сегменте, то к концу 2014 г. она не претерпела существенных изменений в сравнении с I кварталом. Исключение составляют лишь кварти-

ры площадью до 100 кв. м и в бюджете до \$1 млн, доля которых увеличилась к концу периода и составила 22% и 23% от общего объема спроса. К концу 2014 г. до 40% от общего объема поступающих заявок увеличилась доля запрашиваемых квартир площадью от 100 кв. м до 150 кв. м.

Снижение средней площади и бюджета приобретаемых квартир в условиях кризиса вполне понятно и оправдано, так как инвестиции в недвижимость как наиболее надежный и привлекательный актив в условиях стремительного обесценивания рубля и общего ухудшения экономики и для элитной недвижимости в течение 2014 г. стали актуальными. В такой ситуации покупатели, не обладающие существенными ресурсами, в сжатые сроки выбирали более доступные для себя объекты меньшей площади, при этом требования к качеству проекта, его местоположению и надежности застройщика по-прежнему предъявлялись достаточно серьезные.



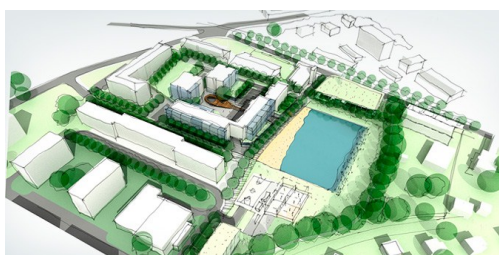
ЖК Grand De Luxe

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