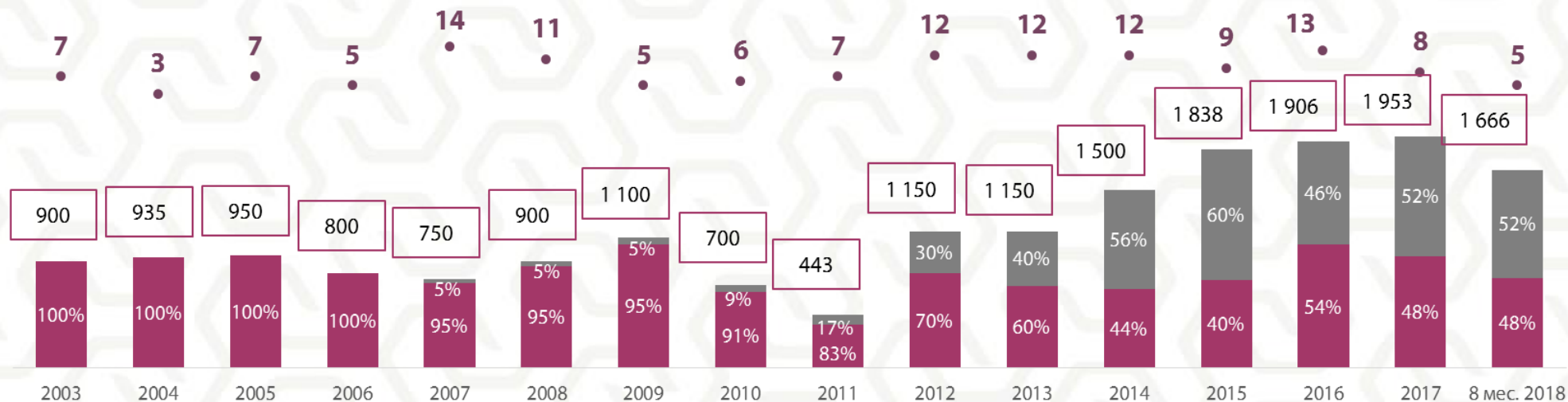




ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ Г. МОСКВЫ

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭЛИТНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК



2003 г. – 7%* доля элитного рынка

2010 г. – 8%* доля элитного рынка

2018 г. – 4%* доля элитного рынка

900 количество лотов в экспозиции, шт. ■ Квартиры ■ Апартаменты ● Вышедшие элитные проекты, шт



* % от общего объема экспозиции в старых границах Москвы

СВОДНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭЛИТНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК. АВГУСТ 2018

59 шт.

КОЛИЧЕСТВО
ПРОЕКТОВ В ПРОДАЖЕ

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ

32 / 31

85 шт.

КОЛИЧЕСТВО
КОРПУСОВ В ПРОДАЖЕ

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ

50 / 35

1 666 шт.

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ
В ЭКСПОЗИЦИИ

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ

758 / 908

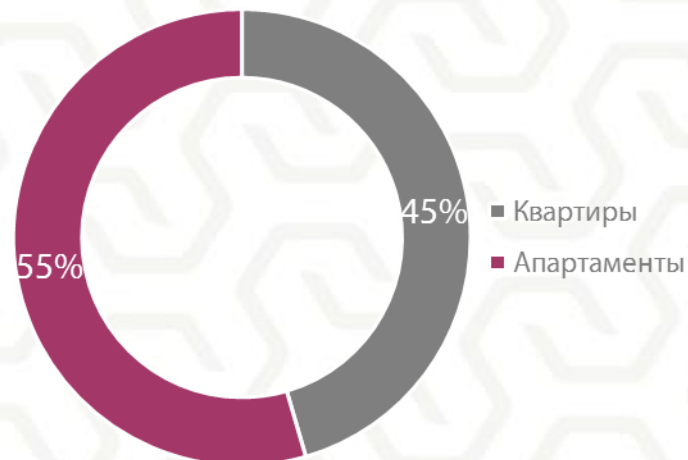
226 тыс. кв. м

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
ПЕРВИЧНОГО РЫНКА

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ

112 / 114

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ*



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА*



* % от общего объема экспозиции элитных квартир и апартаментов

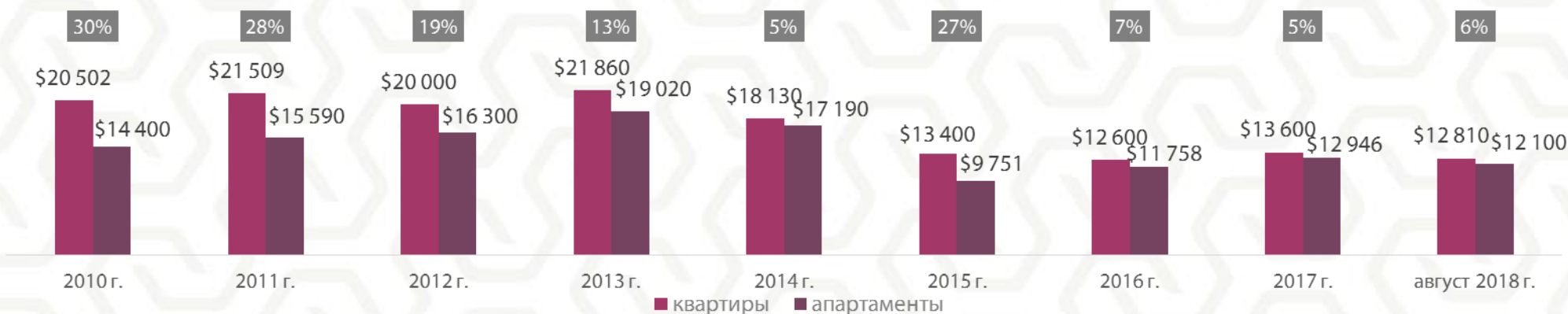
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭЛИТНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ 1 КВ. М НА РЫНКЕ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК*, в \$



*новостройки, в рамках которых реализуются квартиры

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ 1 КВ. М НА РЫНКЕ ЭЛИТНЫХ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ, в \$

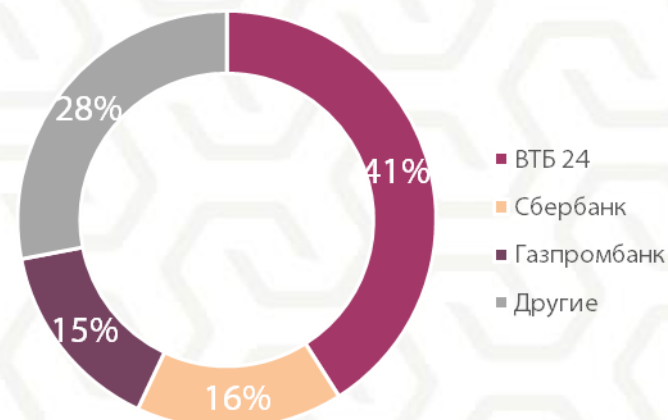


ИПОТЕКА В ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТАХ 2018

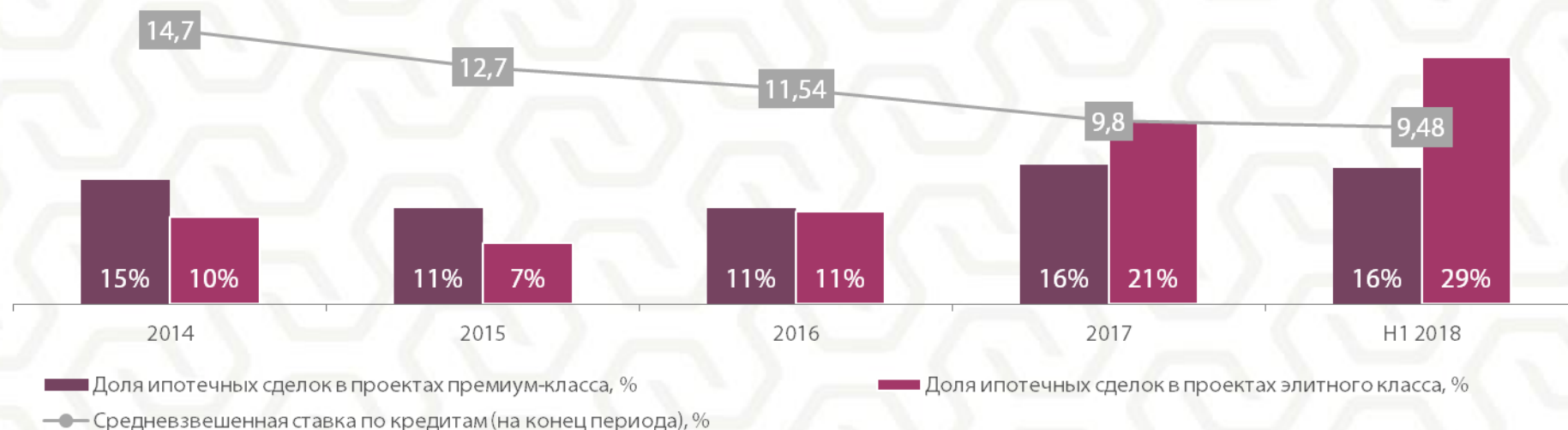
НА ФОНЕ УВЕЛИЧЕНИЯ СПРОСА НА РЫНКЕ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК СТОЛИЦЫ ОТМЕЧАЕТСЯ **РОСТ КОЛИЧЕСТВА ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК** БЛАГОДАРЯ СНИЖЕНИЮ СТАВОК ПО КРЕДИТАМ

В 2017-2018 ГГ. **БОЛЕЕ 70%** ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА ПОКУПКУ ЖИЛЬЯ В ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЙКАХ Г. МОСКВЫ ВЫДАНО **3 БАНКАМИ**

ТОП-3 БАНКОВ ПО ВЫДАЧЕ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В 2017-2018 ГГ.



ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА ПО КРЕДИТАМ



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ПОВЛИЯВШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

- ✓ 2004 г. – БАНКОВСКИЙ КРИЗИС, СОКРАЩЕНИЕ ПРОГРАММ КРЕДИТОВАНИЯ И ПОВЫШЕНИЕ СТАВОК ПО КРЕДИТАМ
- ✓ 2005 г. – ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА №214-ФЗ "ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"
- ✓ 2007 г. – ИПОТЕЧНЫЙ КРИЗИС, УЖЕСТОЧЕНИЕ УСЛОВИЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
- ✓ 2008 г. – ПРИЗНАНИЕ ЦБ РОССИИ ПРОБЛЕМ С ЛИКВИДНОСТЬЮ РОССИЙСКИХ БАНКОВ; ВЫБОРЫ ПРЕЗИДЕНТА РФ; ПАДЕНИЕ ФОНДОВОГО РЫНКА В РОССИИ, РЕЗКИЙ РОСТ СТАВОК ПО КРЕДИТАМ, ЗАМОРАЖИВАНИЕ ПРОЕКТОВ
- ✓ 2014 -2016 гг. – ВАЛЮТНЫЙ КРИЗИС В РОССИИ, ВЫЗВАННЫЙ СРЕДИТЕЛЬНЫМ СНИЖЕНИЕМ МИРОВЫХ ЦЕН НА НЕФТЬ И ВВЕДЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ САНКЦИЙ В ОТНОШЕНИИ РОССИИ В СВЯЗИ С СОБЫТИЯМИ НА УКРАИНЕ

ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ ПОЯВЛЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ В Г. МОСКВЕ

- ✓ ДЕФИЦИТ ПЛОЩАДОК ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ (ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА Г. МОСКВЫ **№ 714-ПП ОТ 21 АВГУСТА 2007 Г.,** ЗАПРЕЩАЮЩЕЕ ТОЧЕЧНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО)
- ✓ НЕВОССТАНОВИВШИЙСЯ ПОСЛЕ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА СПРОС НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Ставка налога на имущество для квартир:

- ✓ 0,1% (при кадастровой стоимости до 10 млн руб. за объект)
- ✓ 0,3% (при стоимости свыше 10 млн руб.)
- ✓ 2% для объектов, чья кадастровая стоимость превышает 300 млн руб.

Ставка налога на имущество для апартаментов:

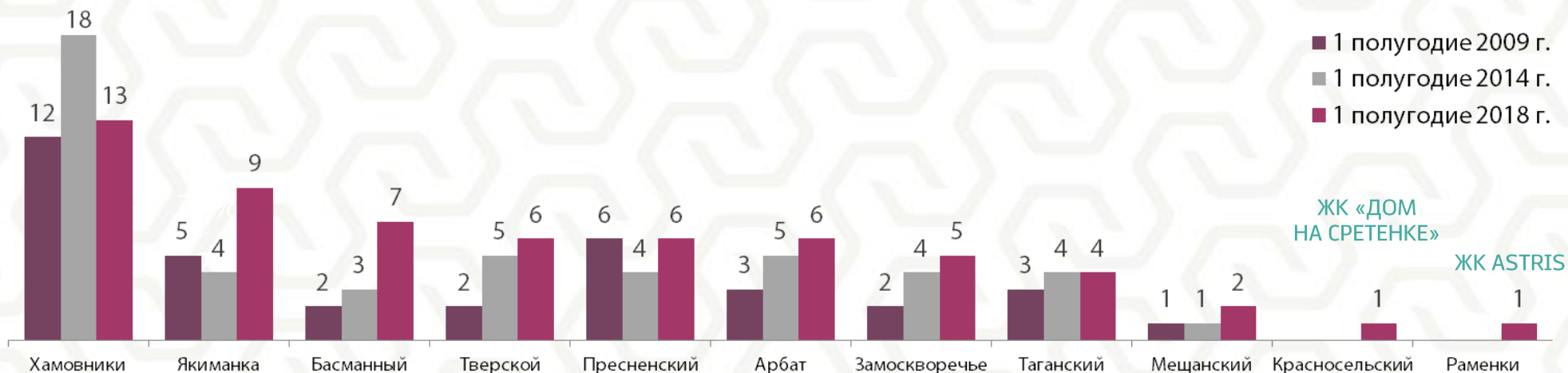
- ✓ 0,5% (для апартаментов гостиничного типа)
- ✓ 0,2% (для нежилых помещений и помещений в МФК и торгово-офисных центрах)

ПОСТКРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД: ИЗМЕНЕНИЕ ГЕОГРАФИИ ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ

- ✓ ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦИЯ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ – РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ ЗА ПРЕДЕЛАМИ САДОВОГО КОЛЬЦА
- ✓ РЕАЛИЗАЦИЯ ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ В «НЕЭЛИТНЫХ» РАЙОНАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗА СЧЕТ ОСВОЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
- ✓ СРЕДИ ДРУГИХ РАЙОНОВ СТОЛИЦЫ **ХАМОВНИКИ** СОХРАНЯЮТ ЛИДЕРСТВО ПО КОЛИЧЕСТВУ ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ, ОДНАКО ИХ БОЛЬШИНСТВО РЕАЛИЗУЕТСЯ ВНЕ ОКРЕСТНОСТЕЙ УЛ. ОСТОЖЕНКА
- ✓ КОНЦЕНТРАЦИЯ ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ В РАЙОНАХ **ЯКИМАНКА, БАСМАННЫЙ, ТВЕРСКОЙ И ПРЕСНЕНСКИЙ**



КОЛИЧЕСТВО РЕАЛИЗУЕМЫХ ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ В МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ Г. МОСКВЫ



ОПТИМИЗАЦИЯ ЖИЛОГО ПРОСТРАНСТВА

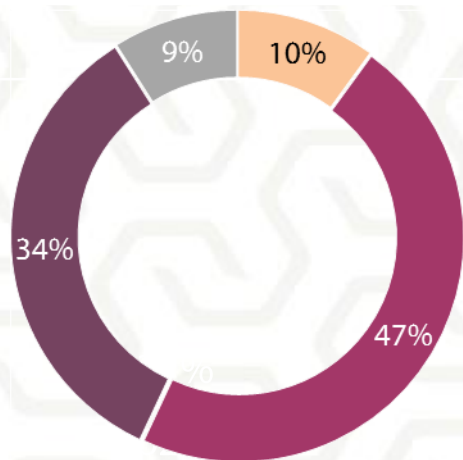
УМЕНЬШЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ
КВАРТИР/АПАРТАМЕНТОВ



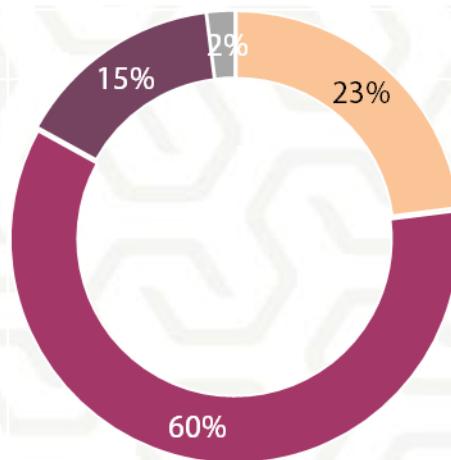
ПЕРЕХОД К БОЛЕЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫМ
ПЛАНИРОВОЧНЫМ РЕШЕНИЯМ



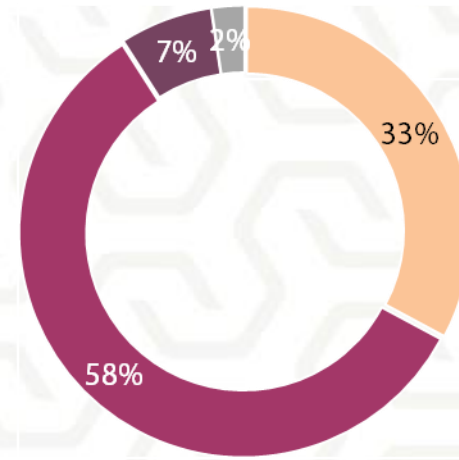
І ПОЛУГОДИЕ 2009 Г.



І ПОЛУГОДИЕ 2014 Г.



І ПОЛУГОДИЕ 2018 Г.



■ < 100 кв. м

■ 101 - 200 кв. м

■ 201 - 300 кв. м

■ > 300 кв. м

ОТДЕЛКА В ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТАХ

- ✓ ФАКТИЧЕСКИ ОТСУТСТВИЕ ДО 2011 Г. НА РЫНКЕ ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИХ ОТДЕЛКУ
- ✓ СРЕДИ ПЕРВЫХ ПРОЕКТОВ С ОТДЕЛКОЙ ЛОТОВ – ЖК BARKLI PARK (2011 г., BARKLI) И КОМПЛЕКСЫ АПАРТАМЕНТОВ ST. NIKOLAS (2013 г., VESPER), GOLDEN MILE PRIVATE RESIDENCE (2012 г., NBM)
- ✓ ПОЯВЛЯЮТСЯ ПРОЕКТЫ С ОТДЕЛКОЙ И МЕБЛИРОВКОЙ – ЖК SMOLENSKY DE LUXE В 2011 Г. («ДОНСТРОЙ»), ЖК «РЕЗИДЕНЦИЯ ТВЕРСКАЯ» (KOVAKS) В 2016 Г.



ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ, ПРЕДЛАГАЮЩИХ ОТДЕЛКУ, 2014-2018 ГГ.



По состоянию на август 2018 г. из **59** реализуемых на рынке элитных комплексов в **18 проектах** предусмотрена **полная отделка** квартир/апартаментов*, в **2 проектах** предлагаются лоты **под чистовую отделку (white box)**

*в данных проектах все лоты и/или определенный пул лотов реализуются с отделкой

СОВРЕМЕННАЯ ОТДЕЛКА: АПАРТАМЕНТЫ В ЖК «БОЛЬШАЯ ДМИТРОВКА IX»



ВАРИАНТЫ ДИЗАЙНА ИНТЕРЬЕРА:

- ✓ КЛАССИЦИЗМ
- ✓ МИНИМАЛИЗМ
- ✓ НЕОКЛАССИЦИЗМ
- ✓ НЕЙТРАЛЬНЫЙ
- ✓ СВЕТЛЫЙ
- ✓ ТЕМНЫЙ

- ✓ ФИНИШНАЯ ОТДЕЛКА
- ✓ ВСТРОЕННАЯ КУХНЯ
- ✓ БЫТОВАЯ ТЕХНИКА
- ✓ ОБОРУДОВАНИЕ В ВАННОЙ КОМНАТЕ
- ✓ ГАРДЕРОБНАЯ



СОВРЕМЕННАЯ ОТДЕЛКА: АПАРТАМЕНТЫ В ЖК «РЕЗИДЕНЦИЯ ТВЕРСКАЯ»



ВАРИАНТЫ ДИЗАЙНА ИНТЕРЬЕРА:

- ✓ НЕОКЛАССИКА
- ✓ СОВРЕМЕННЫЙ СТИЛЬ
- ✓ АР-ДЕКО

- ✓ ДИЗАЙНЕРСКАЯ ОТДЕЛКА
- ✓ ВСТРОЕННАЯ КУХНЯ
- ✓ БЫТОВАЯ ТЕХНИКА
- ✓ САНТЕХНИКА
- ✓ ПОЛНАЯ МЕБЛИРОВКА



НОВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ



- ✓ БОЛЕЕ 50% ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА ЗАНИМАЕТ СОБСТВЕННЫЙ ПАРК
- ✓ НАЛИЧИЕ БУЛЬВАРОВ И ПРОГУЛОЧНЫХ ЗОН
- ✓ ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ОБРАЗ ДЛЯ КАЖДОГО КВАРТАЛА
- ✓ ИСКУССТВЕННЫЙ ПРУД ПЛОЩАДЬЮ 4 000 КВ. М, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В ЗИМНЕЕ ВРЕМЯ ПОД КАТОК

- ✓ СОБСТВЕННЫЙ САД ПЛОЩАДЬЮ 3 700 КВ. М
- ✓ ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН
- ✓ АРТ-ОБЪЕКТЫ, КАЧЕЛИ И ДИЗАЙНЕРСКАЯ УЛИЧНАЯ МЕБЕЛЬ
- ✓ WI-FI И УСТАНОВКА USB-РАЗЪЕМОВ НА ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА

- ✓ 2 ДВОРА НА ТЕРРИТОРИИ: ДЛЯ ДЕТЕЙ И ВЗРОСЛЫХ
- ✓ ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН
- ✓ ЛАНДШАФТНОЕ ВЕЧЕРНЕЕ ОСВЕЩЕНИЕ
- ✓ **ДЕТСКИЙ РАЗВИВАЮЩИЙ КОМПЛЕКС KID'S LAB:** ПАНДА-ПАРК, МИНИ-СКАЛОДРОМ, КАЧЕЛИ, ИГРОВЫЕ ДОМИКИ, ТРАВЯНОЙ САД, ЗОНЫ КАТАНИЯ НА РОЛИКАХ, САМОКАТАХ И СКЕЙТАХ

НОВЫЕ РЕАЛИИ: ЭЛИТНЫЕ ПРОЕКТЫ НА РЕОРГАНИЗУЕМЫХ ТЕРРИТОРИЯХ



ЖК «САДОВЫЕ КВАРТАЛЫ»

ХАМОВНИКИ

ДЕВЕЛОПЕР

«ИНТЕКО» 2009 Г.

ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТА

365 000 КВ. М

ФОРМАТ ПРОЕКТА

КВАРТИРЫ

ЖК «РЕНОМЭ»

ТВЕРСКОЙ

ДЕВЕЛОПЕР

SMINEX 2016 Г.

ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТА

29 700 КВ. М

ФОРМАТ ПРОЕКТА

КВАРТИРЫ



НОВЫЕ РЕАЛИИ: ЭЛИТНЫЕ ПРОЕКТЫ НА РЕОРГАНИЗУЕМЫХ ТЕРРИТОРИЯХ



ЖК CLOUD NINE

ЯКИМАНКА

ДЕВЕЛОПЕР

VESPER 2016 Г.

ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТА

16 300 КВ. М

ФОРМАТ ПРОЕКТА

КВАРТИРЫ

ЖК ORDYNKA

ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ

ДЕВЕЛОПЕР

INSIGMA GROUP 2017 Г.

ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТА

18 375 КВ. М

ФОРМАТ ПРОЕКТА

КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ



НОВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ



- ✓ БОЛЕЕ 50% ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА ЗАНИМАЕТ СОБСТВЕННЫЙ ПАРК
- ✓ НАЛИЧИЕ БУЛЬВАРОВ И ПРОГУЛОЧНЫХ ЗОН
- ✓ ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ОБРАЗ ДЛЯ КАЖДОГО КВАРТАЛА
- ✓ ИСКУССТВЕННЫЙ ПРУД ПЛОЩАДЬЮ 4 000 КВ. М, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В ЗИМНЕЕ ВРЕМЯ ПОД КАТОК

- ✓ СОБСТВЕННЫЙ САД ПЛОЩАДЬЮ 3 700 КВ. М
- ✓ ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН
- ✓ АРТ-ОБЪЕКТЫ, КАЧЕЛИ И ДИЗАЙНЕРСКАЯ УЛИЧНАЯ МЕБЕЛЬ
- ✓ WI-FI И УСТАНОВКА USB-РАЗЪЕМОВ НА ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА

- ✓ 2 ДВОРА НА ТЕРРИТОРИИ: ДЛЯ ДЕТЕЙ И ВЗРОСЛЫХ
- ✓ ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН
- ✓ ЛАНДШАФТНОЕ ВЕЧЕРНЕЕ ОСВЕЩЕНИЕ
- ✓ **ДЕТСКИЙ РАЗВИВАЮЩИЙ КОМПЛЕКС KID'S LAB:** ПАНДА-ПАРК, МИНИ-СКАЛОДРОМ, КАЧЕЛИ, ИГРОВЫЕ ДОМИКИ, ТРАВЯНОЙ САД, ЗОНЫ КАТАНИЯ НА РОЛИКАХ, САМОКАТАХ И СКЕЙТАХ

НОВЫЕ «ФИШКИ» ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ

- ✓ **СИСТЕМА «УМНЫЙ ДОМ»** - УСТАНОВКА ТЕМПЕРАТУРНОГО РЕЖИМА, ВКЛЮЧЕНИЕ И ВЫКЛЮЧЕНИЕ ВОДЫ, РЕГУЛИРОВАНИЕ ОСВЕЩЕНИЯ И Т.Д.
- ✓ **ONLINE-СЕРВИС** – МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ
- ✓ **CONCIERGE SERVICE** – ОБСЛУЖИВАНИЕ ПО ЗАПРОСАМ ЖИТЕЛЕЙ КОМПЛЕКСА
- ✓ **СОБСТВЕННАЯ БЛАГОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ** – НАЛИЧИЕ ЗЕЛЕННЫХ ЗОН, ЗОНЫ ДЛЯ WORKOUT, НЕСКОЛЬЗЯЩЕЕ ПОКРЫТИЕ, ПОДОГРЕВ ПРОГУЛОЧНЫХ ЗОН,
- ✓ **ГОСТИНИЧНЫЙ СЕРВИС** - УБОРКА АПАРТАМЕНТОВ, ОРГАНИЗАЦИЯ ДОСУГА, ДОСТАВКА ПОСЫЛОК, ОРГАНИЗАЦИЯ ПЕРЕГОВОРОВ И ВСТРЕЧ, ЗАКАЗ БИЛЕТОВ И Т.Д.



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ 2019-2020

- ✓ **УСИЛЕНИЕ КОНКУРЕНЦИИ** СРЕДИ РЕАЛИЗУЕМЫХ ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ
- ✓ **СОХРАНЕНИЕ ГИБКОЙ ПОЛИТИКИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ** – ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ СКИДОК ПРИ ПОКУПКЕ, ШИРОКИЙ ВЫБОР ВАРИАНТОВ ОПЛАТЫ
- ✓ **УСТОЙЧИВЫЙ СПРОС СО СТОРОНЫ ПОКУПАТЕЛЕЙ**
- ✓ **УВЕЛИЧЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРОЕКТОВ С ФИНИШНОЙ ОТДЕЛКОЙ** КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ С ЧАСТИЧНОЙ ИЛИ ПОЛНОЙ МЕБЛИРОВКОЙ
- ✓ В УСЛОВИЯХ ДЕФИЦИТА ПЛОЩАДОК В ЦЕНТРЕ ГОРОДА – **ПРОДОЛЖЕНИЕ ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦИИ ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ**
- ✓ **УВЕЛИЧЕНИЕ ДОЛИ ПРОЕКТОВ РЕКОНСТРУКЦИИ/РЕОРГАНИЗАЦИИ ПРОМЗОН**





ТАТЬЯНА ШАРОВА

Руководитель Департамента проектного консалтинга и инвестиций
Бест-Новострой

Москва, Филипповский пер., д.8, стр.1

www.best-novostroy.ru