



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР
РЫНКА НОВОСТРОЕК
Г. МЫТИЦИ**

ФЕВРАЛЬ 2013

*«Многие предоставляют информацию,
мы предоставляем анализ»*

Обзор рынка новостроек г. Мытищи (Февраль 2013)

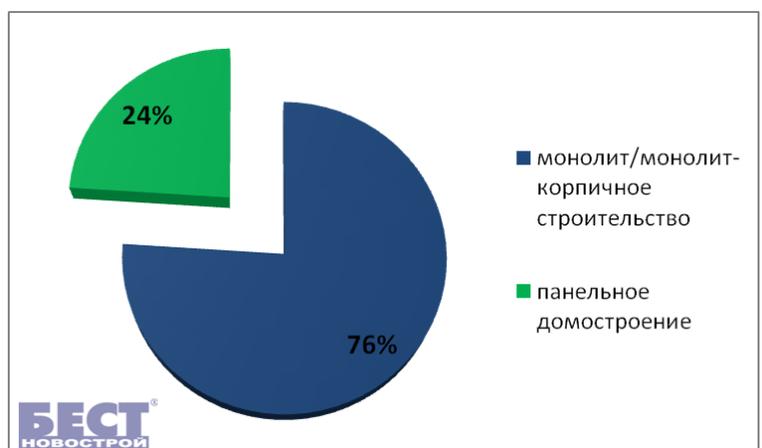
По сравнению с осенью 2012, количество реализуемых объектов в г. Мытищи практически не изменилось и в первой декаде февраля 2013 г. составило 18 новостроек.



К наиболее крупным проектам, реализуемым на территории г. Мытищи, относятся ЖК «Ньютон» и «Ярославский».

ТОП-ПРОЕКТЫ Г. МЫТИЦЫ			
Название	Девелопер	Количество корпусов на реализации, шт.	Общая площадь квартир в реализуемых корпусах, м2
Ньютон	Tekta Group	1	71 352
Ярославский	ГК ПИК	2	63 963
Комфортный квартал	ГК Домстрой	2	56 807
Академик/Академик-2	Холдинг СП	2	41 416
ЖД на ул. Трудовая	ГК ПИК	1	41 382
Спутник	СК Эталон	2	40 120
Жилой квартал «9-18»	РегионДевелопмент	2	32 282

Основные объемы строительства нового жилья в городе приходятся на монолитно-кирпичные дома (около 76% возводимых квадратных метров). Невысокая доля панельного жилья обусловлена тем, что в городе работает только одна компания-застройщик, специализирующаяся на индустриальном домостроении.



В настоящее время структура предложения новостроек на экспозиции в локации Мытищи сформирована таким образом, что в продаже находится не более 5% от общего числа квартир в строящихся домах. При этом среди активно продаваемых объектов, находящихся на начальных этапах готовности, это соотношение составляет 7%.

Необходимо отметить, что наибольшая разница в ценообразовании по типу квартир отмечается среди новостроек на начальных этапах строительства: цена за 1 м² 1-комнатных квартир более чем на 6 000 руб. выше, чем 2-комнатных. Для активно строящихся домов такая разница составляет около 1 200 руб./м².

Данный факт обусловлен значительно более высоким спросом на квартиры небольших площадей на ранних стадиях реализации проекта. Постепенно, в ходе увеличения стадии строительной готовности, разница в ценообразовании сглаживается. Если сравнить данные проектов на начальной стадии строительной готовности и на стадии монтажных/отделочных работ, 1-комнатные квартиры имеют запас роста цены в размере 14%, 2-комнатные квартиры имеют запас роста цены в размере 20%, 3-комнатные квартиры имеют запас роста цены в размере 18%.

Таким образом, наиболее инвестиционно привлекательными являются двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, в случае покупки на начальных этапах строительства объекта. При этом, нельзя не отметить, что на стадии «простроен, сдан» показатели ценообразования отчасти ниже, чем на стадии «монтажные/отделочные работы», что показывает более высокий потенциал строящихся объектов.

Характеристики		Начальные этапы строительства (земельные работы, монтаж первых этажей)	Монтажные/отделочные работы	Построен, сдан	По рынку исследуемой локации в целом
Количество корпусов, шт.		6	5	5	16
Количество квартир по проекту, шт.		2 651	1 772	2 420	6 843
Площадь квартир по проекту, м ²		170 074	112 180	141 874	424 128
Количество квартир на экспозиции (январь 2013), шт.		212	24	130	366
Площадь квартир на экспозиции (январь 2013), м ²		11 639	1 817	9 266	22 722
Параметры квартир		Средние показатели			
Площади квартир	1-комнатные	43,0	48,2	45,0	45,3
	2-комнатные	63,8	68,6	63,8	65,3
	3-комнатные	90,7	98,6	83,5	91,4
Цена м ²	1-комнатные	81 400р.	95 000р.	95 988р.	88 447р.
	2-комнатные	74 679р.	93 873р.	90 259р.	84 356р.
	3-комнатные	72 832р.	88 917р.	85 200р.	80 635р.
Бюджет покупки	1-комнатные	3 453 895р.	4 413 400р.	4 299 237р.	3 905 107р.
	2-комнатные	4 980 958р.	6 155 708р.	5 690 198р.	5 485 990р.
	3-комнатные	6 624 412р.	8 566 077р.	7 032 530р.	7 316 028р.

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «9-18»



- Собственная хоккейная школа под руководством Виктора Ивановича Шалимова
- Детский сад «Кругосветное путешествие»
- Школа искусств «Академия детства»
- Фитнес-центр с бассейном 25 м.
- Удобное месторасположение в центральной части г. Мытищи
- Европейская архитектура
- Возможность включить в планировку дополнительные помещения (гардеробная, постирочная, санузел)
- Выбор расположения санузла: 2 водопроводных стояка в квартире
- Вариатбельность планировок: возможность превратить 1 ком. квартиру в 2 ком

КРАТКАЯ СПРАВКА ПО ПРОЕКТУ

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «9-18» в Мытищах – проект, стремящийся соответствовать современным европейским принципам возведения жилой недвижимости, главным из которых является не просто качественное строительство, но и создание удобной и эргономичной среды для будущих жильцов. ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «9-18» строится на площади 5,3 га в городе Мытищи – одном из ближайших московских пригородов.

Концепция проекта подразумевает создание оптимальных условий для комфортного проживания людей, включая занятия спортом, творческое развитие детей, экологичный отдых на лоне природы. При этом жильцы могут активно участвовать в создании среды и формирования условий, которые будут полностью соответствовать их потребностям. «Мы строим дом, учитывая Ваше мнение», - это не только лозунг, но и одна из главных особенностей проекта!



Подробнее о проекте [Жилой Квартал «9-18»](#)



БЕСТ[®] **НОВОСТРОЙ**

Г. МОСКВА
ФИЛИППОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК,
ДОМ 8, СТР. 1

+7 (495) 995-15-25
best-novostroy.ru