



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Г. МОСКВА**

ФЕВРАЛЬ 2013

*«Многие предоставляют информацию,
мы предоставляем анализ»*

Обзор рынка жилой недвижимости г. Москвы в районах открывшихся станций метро

После открытия новых станций метро в 2012 году наиболее заметный рост цен на жилье зафиксирован в районе метро «Пятницкое шоссе» (+1,4% ежемесячно) и «Новокосино» (+1%). Тогда как появление новой станции в районе Братеево – «Алма-Атинская» – не привело к значимому увеличению стоимости квартир (+0,1%).

В 2012 году в Москве было открыто сразу три новых станции метрополитена, что привело к увеличению стоимости жилья в отдельных локациях Москвы. Так, по данным «БЕСТ-Новострой», средний уровень цен на вторичное жилье в районе метро «Новокосино» с момента открытия станции в августе 2012 вырос до 138 950 руб./кв.м. При этом в конце лета прошлого года этот показатель составлял 131 300 руб./кв.м. То есть, в среднем, квартиры дорожали на 1% в месяц. Для метро «Пятницкое шоссе» ежемесячная динамика цен составила около 1,4%: в феврале 2013 года средняя цена 1 кв.м. составила 149 000 руб. против 144 950 руб. в декабре прошлого года. Наименьшая динамика цен на жилье (+0,1% ежемесячно) характерна для метро «Алма-Атинская», которая открылась в декабре 2012 года.



Необходимо отметить, что средние темпы удорожания квартир определяются индивидуальными характеристиками конкретного района: обеспеченность инфраструктурой, уровень престижности локации, динамика ценообразования в прошлые периоды и т.д.

Например, открывшаяся станция «Алма-Атинская» стала второй по счету в районе Братеево. Кроме того, за полгода до открытия «Алма-Атинской» средняя цена 1 кв.м на вторичном рынке выросла на 7% (со 136 100 руб. в июне до 145 650 руб. в декабре прошлого года). То есть определенный ценовой максимум уже был достигнут и дальнейшее повышение цен могло привести к сокращению платежеспособного спроса в районе.

«Как правило, рост цен в локациях, попавших в зону развития метрополитена, имеет несколько реперных точек, когда стоимость жилья дорожает выше рынка. Это первые два месяца после озвучивания планов по строительству новой станции, а также примерно за полгода до открытия станции, когда в СМИ активно появляется информация о темпах строительства, окончательных сроках ввода в эксплуатацию и т.п.», - отмечает Сергей Лобжанидзе, руководитель Департамента аналитики и консалтинга «БЕСТ-Новострой».

Как правило, при строительстве новых станций метро более высокий рост цен демонстрируют удаленные районы Москвы. Во-первых, они обладают более выраженным потенциалом к удорожанию жилья по сравнению с близкими к центру районами, где стоимость квартир уже достигла предельных значений. Во-вторых, чем дальше от ТТК, тем ниже общий уровень развития транспортной инфраструктуры, поэтому появление станции метро значительно увеличивает спрос на жилье и, соответственно, толкает цены вверх.

Данная закономерность прослеживается на примере станций «Новокосино» и «Пятницкое шоссе», вблизи которых цены на жилье росли активнее, чем в районе «Алма-Атинской». Так как обе станции расположены за пределами МКАД, их строительство оказало положительное влияние на транспортную доступность не только столичных районов, но ближайших населенных пунктов Подмосковья. В результате, цены на жилье выросли как в Москве, так и в Подмосковье. Например, средний уровень цен на новостройки г. Реутово увеличился с 92 950 руб./кв.м до 98 100 руб./кв.м (+5,5%) с момента открытия станции метро «Новокосино». А в пос. Отрадное, который расположен в 2,5 км от станции «Пятницкое шоссе», после открытия метро в декабре 2012 года средний уровень цен на строящееся жилье увеличился со 105 750 руб./кв.м до 110 600 руб./кв.м (+4,6%).

Подготовлено: Анна Иванова,
Отдел аналитики «БЕСТ-Новострой»



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

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