

Рынок новостроек эконом- и комфорт- класса в Москве и границах МКАД

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

Специфика развития рынка жилой недвижимости в Москве в последние годы не позволяет выделить четкие границы классификации объектов классов эконом- и комфорт. В борьбе за покупателя, а также под давлением требований столичных властей к качеству нового строительства застройщики недорогого жилья включают в проекты элементы «среды» более высокого уровня. Специалисты «БЕСТ-Новострой» выделяют следующие параметры, по которым следует классифицировать жилье эконом- и комфорт- класса: наличие собственной инфраструктуры в объекте, удобные планировочные решения, отделка квартир, конструктивные особенности проекта, отделка и площадь общественных зон, благоустройство территории. В настоящее время для объектов комфорт-класса необходимо наличие не менее 5 указанных характеристик.

ЭКОНОМ	КОМФОРТ
Наличие собственной инфраструктуры в объекте	
Минимальный объем/отсутствует	Объекты социально-бытового обслуживания
Планировочные решения	
Типовые планировки	Планировки повышенной комфортности (кухни от 10 м2, наличие кладовых помещений и 2-Х С/У и т.д.)
Отделка квартир	
Под чистовую	Наличие одного и более вариантов полной чистовой отделки
Конструктивные особенности проекта	
Типовой проект	Индивидуальный проект/Типовой проект
Отделка и площадь общественных зон	
Типовая отделка	Стилистически единая отделка зон общественного пользования, увеличенная площадь общественных помещений
Благоустройство территорий	
Общественные зоны благоустроены	Наличие благоустроенной дворовой территории с дет. и спорт. площадками

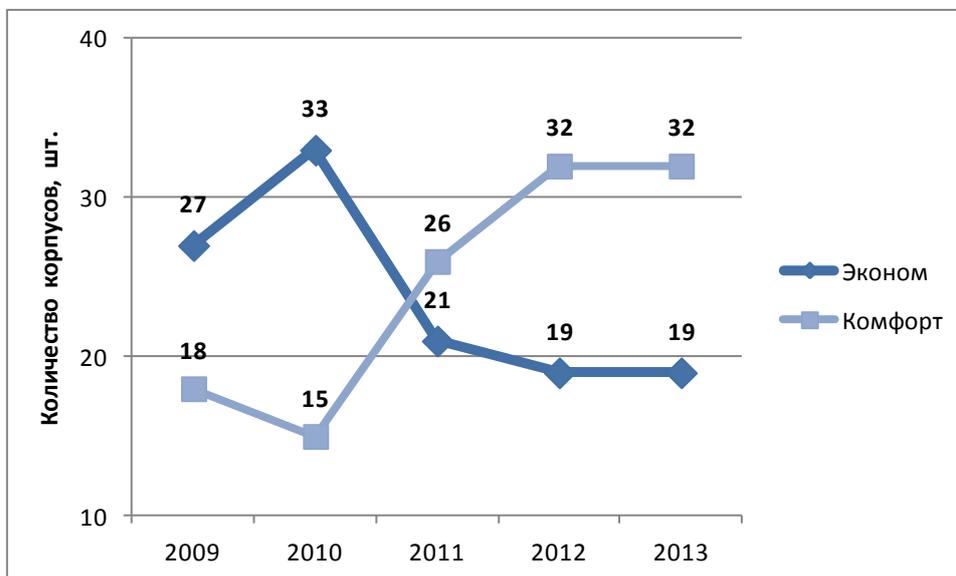
ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ

По данным департамента аналитики и консалтинга «БЕСТ-Новострой», в последние годы наиболее активно развивался сегмент комфортного жилья в Москве: количество объектов увеличилось с 18 до 32. Главная причина в том, что после 2009 года наблюдалась тенденция к реконцепции нескольких проектов бизнес-класса в более недорогой сегмент рынка – комфорт. При этом объем эконом-класса после кризиса снизился на 42%. Это обусловлено смещением спроса на жилье в столице в сторону комфорта.

Несмотря на то, что с 2009 по 2013 год общее количество новостроек эконом- и комфорт-класса увеличилось с 45 до 51 объекта, в общем объеме предложения первичного жилья в Москве до МКАД доля недорогих проектов составляет всего 24%. При этом больше половина реализуемых

корпусов уже возведены (54%), а на начальных этапах строительства находятся лишь 16%. Это обусловлено ограниченными объемами строительства доступного жилья в пределах МКАД, а также тем, что на продажу по-прежнему поступают предложения от инвесторов в уже построенных домах.

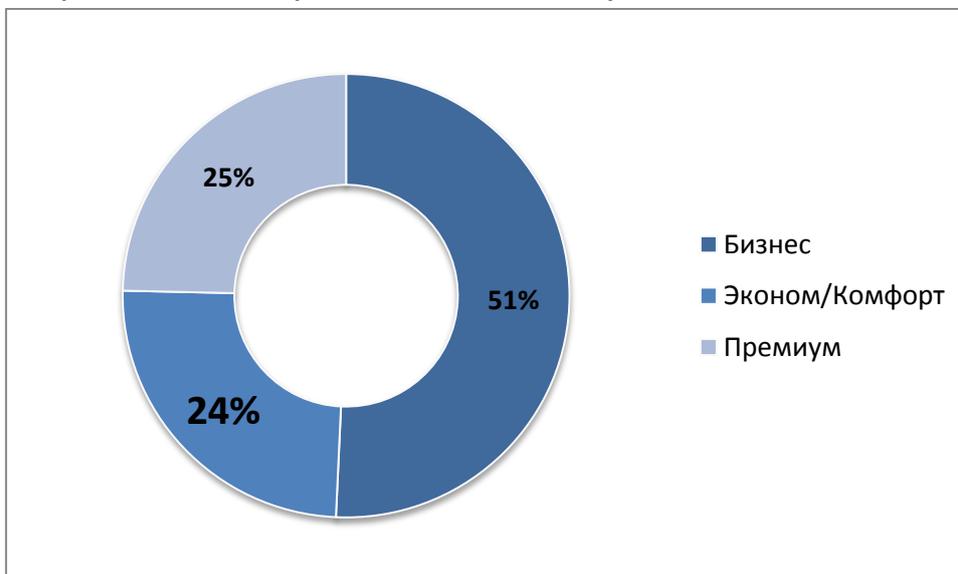
Динамика объемов предложения в 2009-2013 гг.



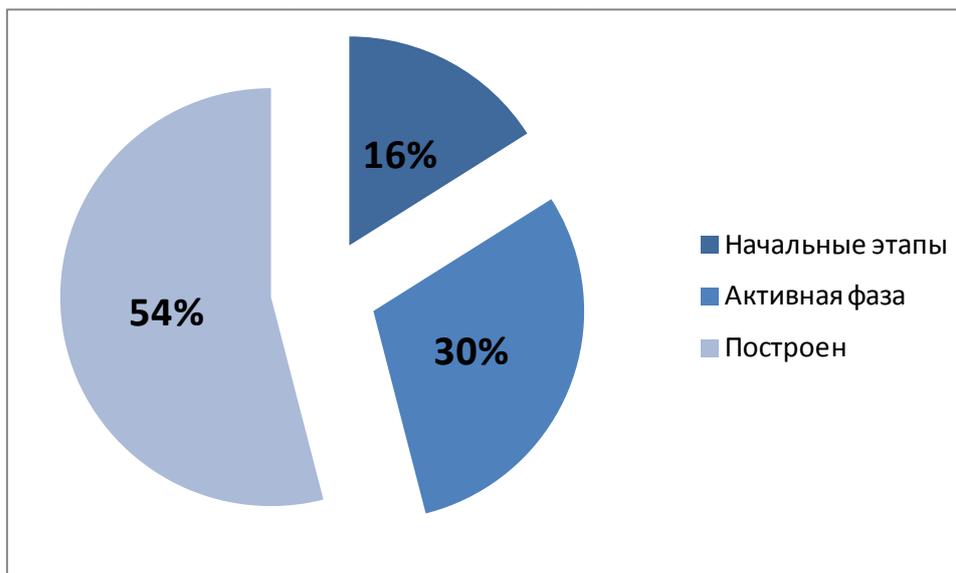
Средние показатели по классу жилья

	ЭКОНОМ	КОМФОРТ	РАЗНИЦА ПОКАЗАТЕЛЕЙ
Средняя площадь квартиры в сегменте	65,1	63,4	-2,6%
Цена за 1 м2	146 800р.	147 500р.	0,5%
Бюджет покупки	9 556 680р.	9 351 500р.	-2,1%

Распределение новостроек г. Москвы по классу жилья



Распределение новостроек эконом- и комфорт-класса г. Москвы по степени готовности



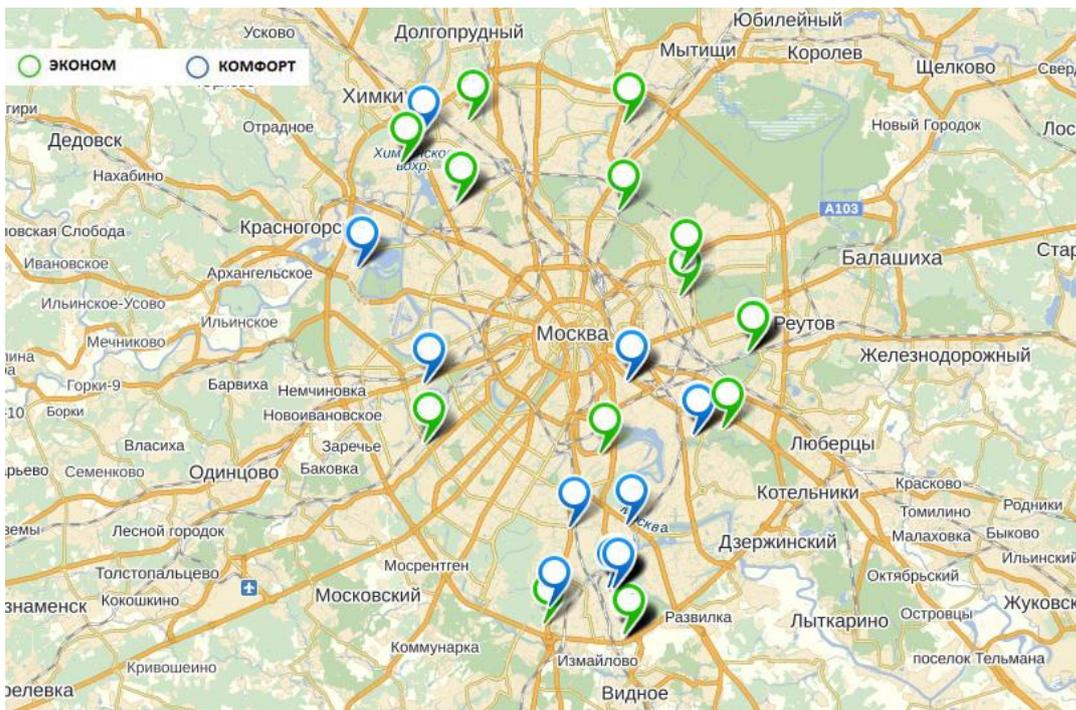
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общая площадь жилья в новостройках эконом- и комфорт-класса в Москве составляет 1,15 млн кв.м. Но на экспозицию выставлено только 18% площадей. Отметим, что более 70% объемов предложения относятся к сегменту комфортного жилья.

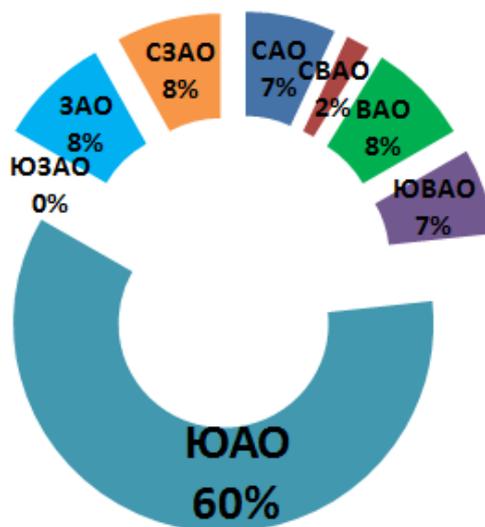
Объем предложения и экспозиции новостроек эконом- и комфорт-класса в Москве

Сегмент	Кол-во корпусов		Кол-во квартир		Общая площадь квартир		Объем экспозиции		Объем экспозиции	
	шт.	%	шт.	%	кв.м	%	шт.	%	кв.м	%
Эконом	19	37%	4 995	28%	325 438	28%	450	14%	29 537	14%
Комфорт	32	63%	13 066	72%	828 396	72%	2 863	86%	182 245	86%
ИТОГО	51		18 061		1 153 834		3 313		211 782	

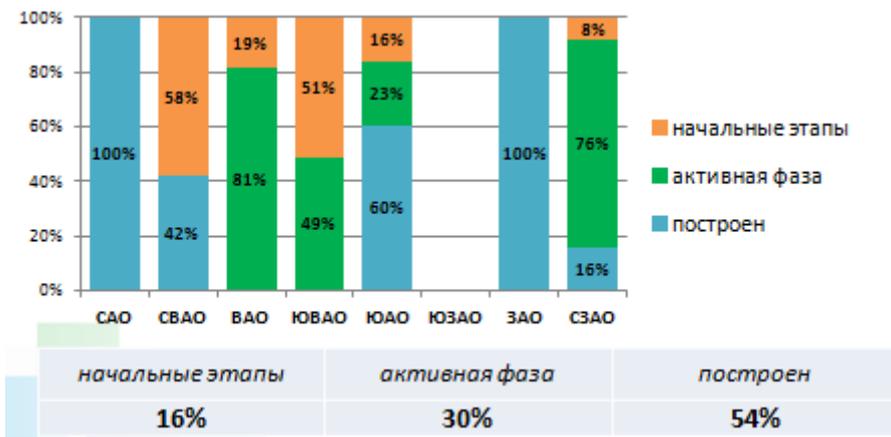
Основной объем предложения эконом- и комфорт-класса в Москве сконцентрирован в Южном АО (60% новостроек). Отметим также Западный АО и Северный АО, в которых все реализуемые корпуса уже построены и цены в них уже достигли своего максимума. Как отмечает Сергей Лобжанидзе, руководитель Департамента аналитики и консалтинга «БЕСТ-Новострой», «отсутствие строящихся проектов, как правило, формирует в локации отложенный спрос на жилье со стороны потенциальных инвесторов и местных жителей. Поэтому новые проекты эконом- и комфорт-класса, которые выйдут на территории ЗАО или САО, будут пользоваться повышенным спросом. К их числу, например, мы относим ЖК «ФилиГрад», расположенный в районе Филевский парк в пешей доступности от м. «Фили», продажи в котором стартуют уже в апреле этого года».



Распределение объектов эконом- и комфорт-класса по округам



Распределение объектов эконом- и комфорт-класса по округам и готовности



ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

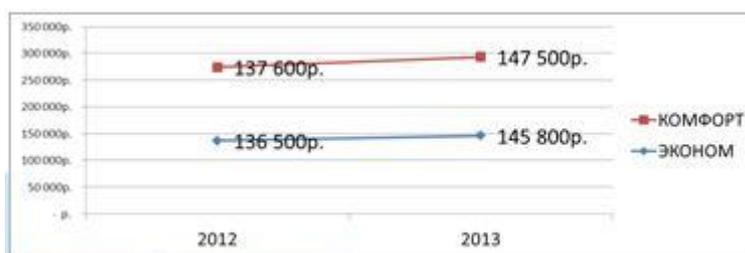
В настоящее время средняя цена 1 кв.м эконом- и комфорт-класса в Москве примерно сопоставима: 146 800 руб. и 147 500 руб. соответственно. Но из-за большей площади квартир в объектах эконом-класса средний бюджет покупки в таких домах примерно на 200 000 руб. дороже, по сравнению с объектами в сегменте комфорт.

Нужно сказать, что с точки зрения инвестиций текущий рынок жилья комфорт-класса в Москве остается наиболее востребованным и эффективным инструментом приумножения денег. В среднем, разница в ценообразовании объектов на начальных этапах строительства и готовых домов составляет 32%: 126 500 руб./кв.м и 166 850 руб./кв.м соответственно.

Средний уровень цен в новостройках по типам квартир

Тип квартир	Ср. площадь квартир, кв.м		Ср. цена 1 кв.м, руб.		Ср. бюджет покупки, руб.	
	ЭКОНОМ	КОМФОРТ	ЭКОНОМ	КОМФОРТ	ЭКОНОМ	КОМФОРТ
1-комн.	41,9	44,3	162 443	153 818	6 796 319	6 764 784
2-комн.	62,3	66,2	155 357	141 284	9 856 261	9 325 148
3-комн.	82,9	91,6	142 171	131 317	11 862 120	11 885 052
4-комн.		116,6		128 278		12 912 273
ИТОГО	65,1	63,4	146 800	147 500	9 556 680	9 351 500

Средний уровень цен в новостройках по стадии готовности



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