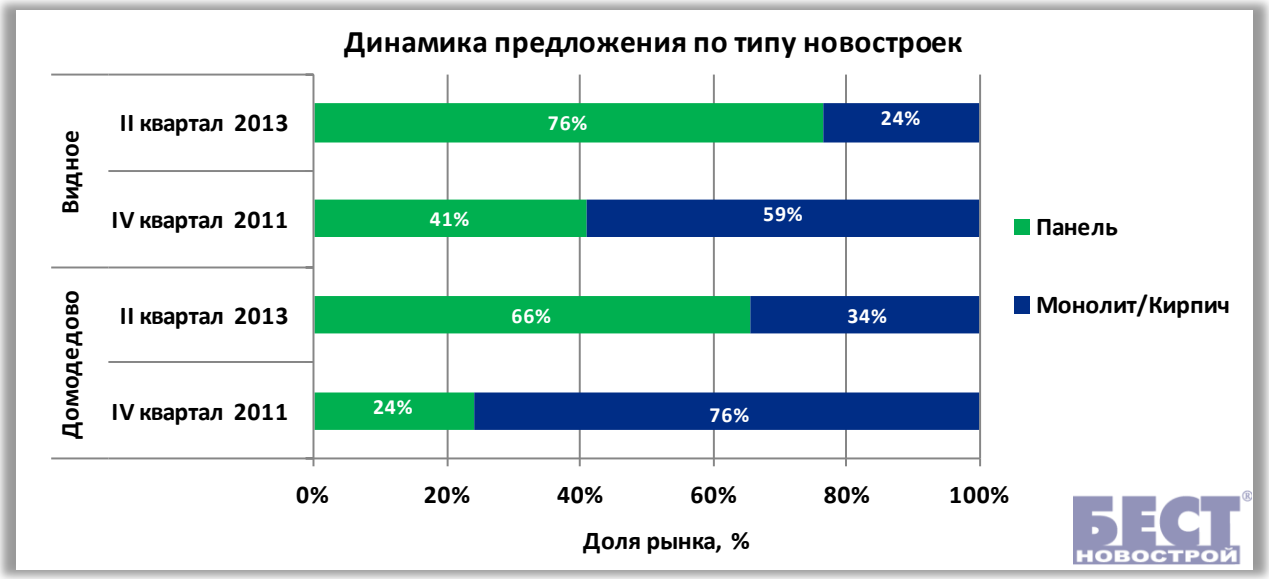
# Аналитический обзор рынка первичного жилья в г. Видное и г. Домодедово

## Основные тенденции и показатели в 2011-2013 гг.

По данным компании «БЕСТ-Новострой», за прошедшие полтора года Юг Подмосковья показал одни из самых значительных темпов роста объема предложения новостроек за пределами МКАД. В наиболее крупных городах данного направления – Видное и Домодедово – общее количество реализуемых объектов во II квартале 2013 года увеличилось на 48%, по сравнению с показателем в IV квартале 2011 года. При этом средняя стоимость нового жилья в рассматриваемых городах снизилась: квартиры в Видном подешевели на 5% (с 79 442 руб./кв.м до 75 113 руб./кв.м ), а в Домодедово – на 20% (с 68 738 руб./кв.м до 54 746 руб./кв.м).

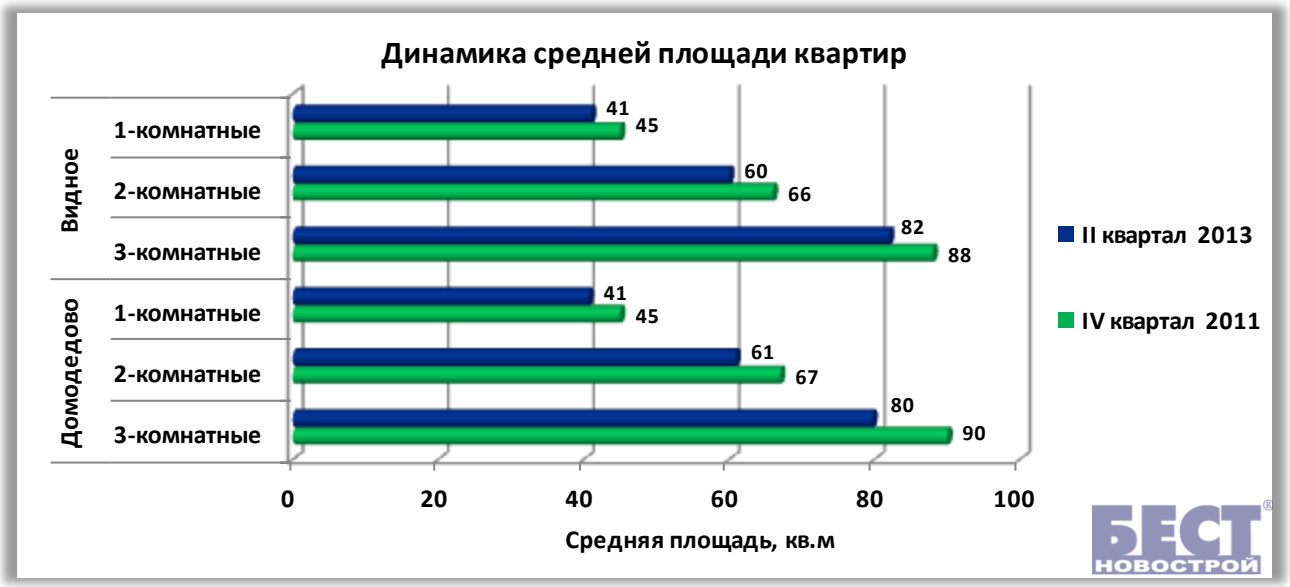
Согласно полученным данным, тенденция активной застройки в большей мере отразилась на рынке жилой недвижимости г. Видное, в котором количество реализуемых новостроек увеличилось почти в два раза (с 17 до 29), тогда как в г. Домодедово рост составил всего 21% (с 14 до 17 корпусов).

Нужно отметить, что на фоне увеличения объемов строительства в данных городах структура предложения строящегося жилья изменилась. В частности, за прошедшие полтора года в Видном и Домодедово выросло количество панельных новостроек. Если в конце 2011 года их доля составляла 41% и 24% соответственно, то к середине текущего года показатели выросли до 76% и 66%.




Рост доли предложения недорогого жилья сказался и на динамике площади квартир в исследуемых городах: средний размер квартир в новостройках снизился как в целом по городу, так и в разрезе отдельных типов квартир. Например, в Домодедово средняя площадь 3-комнатных квартир уменьшилась на 11%: с 90 кв.м в IV квартале 2011 года до 80 кв.м во II квартале 2013 года. Стоит

добавить, что за данный период на рынок вышло сразу нескольких проектов комплексной застройки со средней площадью 3-комнатных квартир 74 – 77 кв.м (жилые комплексы «Руполис-Растуново», «Южное Домодедово», «Домодедово-Парк»).

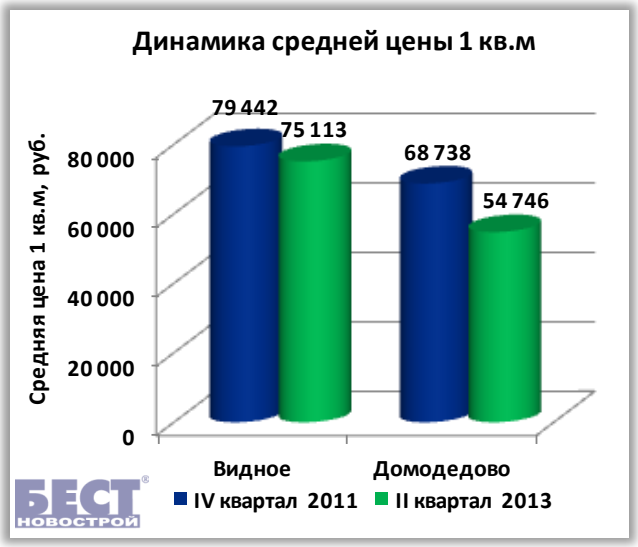


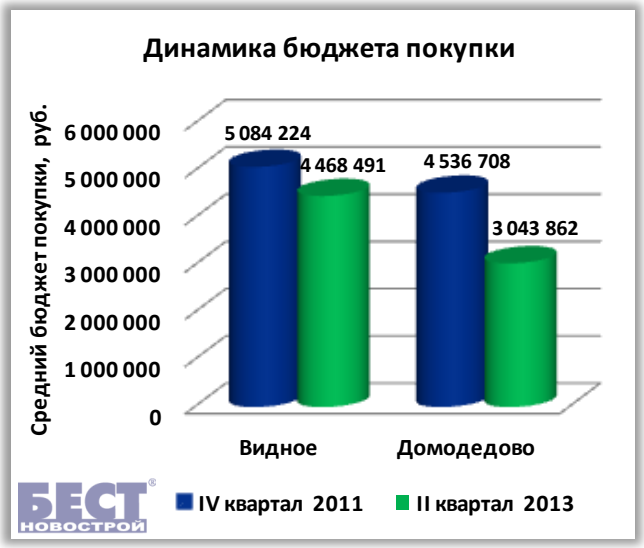

По данным отдела аналитики «БЕСТ-Новострой», с IV квартала 2011 года по II квартал 2013 года наблюдалось снижение среднего уровня цен на первичном рынке жилья в Видном и Домодедово. Так, в Видном средняя цена за 1 кв.м сократилась на 5% (с 79 442 руб. до 75 113 руб.), а в Домодедово на 20% (с 68 738 руб. до 54 746 руб.).

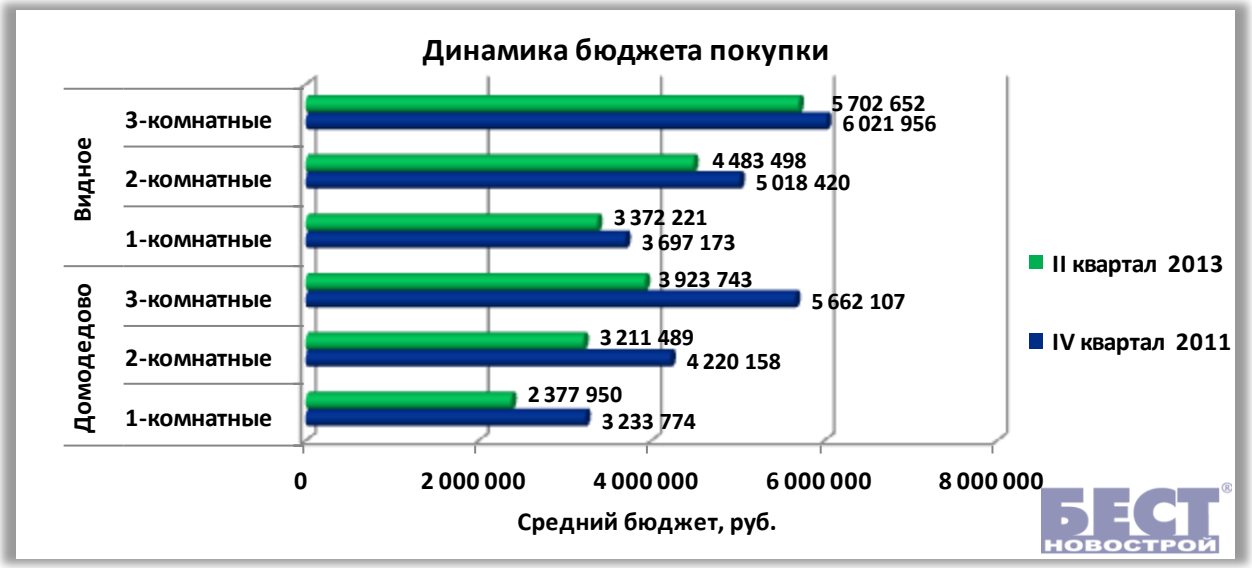
***Как отмечает руководитель Департамента аналитики и консалтинга «БЕСТ-Новострой» Сергей Лобжанидзе, «несмотря на увеличение объемов предложения почти в два раза, Видное продемонстрировал более стабильный уровень цен на новостройки, в сравнении с Домодедово. Это обусловлено, в том числе, стабильно высоким спросом на жилье в городах-сателлитах с развитой транспортной и социально-торговой инфраструктурой».***

Значительная отрицательная коррекция цен в Домодедово стала следствием не только увеличения доли жилья эконом-класса. За рассматриваемый период в городе выросла доля новостроек на начальных этапах строительства, реализуемых по невысоким стартовым ценам: если в конце 2011 года объектов данного типа на рынке не было представлено, то в настоящее время их доля составляет 88% от общего числа корпусов в продаже.

Из-за более выраженной отрицательной динамики цен в Домодедово, увеличилась разница в ценообразовании между городами. В IV квартале 2011 года средний бюджет покупки квартиры в Видном составлял 5,08 млн руб., что на 12% дороже показателя в Домодедово (4,54 млн руб.). В настоящее время разница составляет уже 47%: 4,47 млн руб. и 3,04 млн руб. соответственно. Другими словами, сейчас покупатель может сэкономить около 1,4 млн руб. своего бюджета, если выберет новостройку в Домодедово, а не в Видном. При этом если учесть, что расстояние между городами составляет около 10 км, за каждый последующий километр по направлению от МКАД покупатель экономит примерно 140 000 руб.




Динамика средней цены за 1 кв.м соответствует изменению цен по типам квартир. В приведенной ниже диаграмме видно, что цены в Домодедово снизились равномерно по всем типам квартир, в среднем на 18% (-20%, -14% и -21% на 1-, 2-, 3-комнатные соответственно), в то время как в Видном положительная динамика отмечена только в 3-комнатных квартирах (+3%).

Снижение двух средних показателей - площади и цены за 1 кв.м - привело к изменению показателя среднего бюджета покупки, по которому также отмечена отрицательная динамика по всем типам квартир.