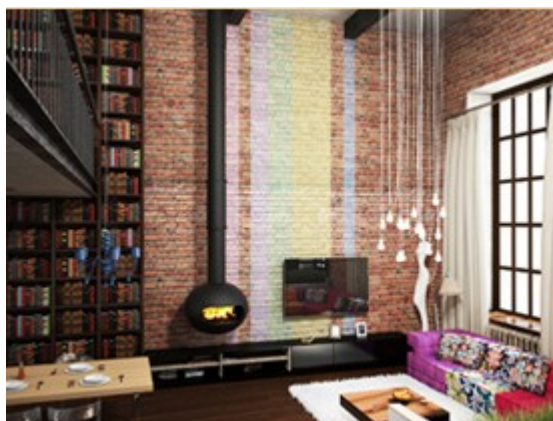


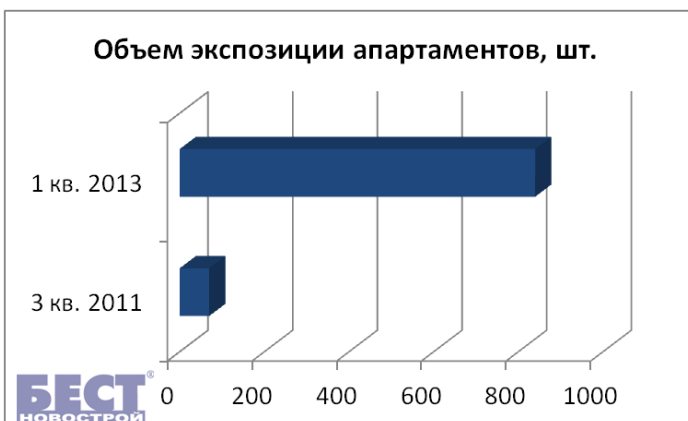
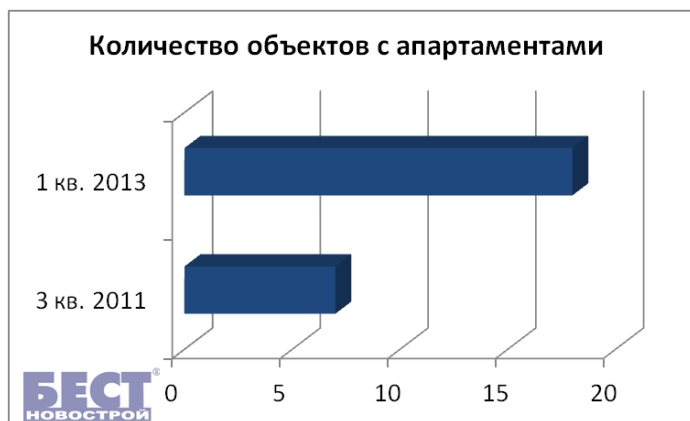
АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Обзор рынка апартаментов за пределами ЦАО (Январь 2013)

В настоящее время рынок апартаментов — наиболее активно развивающийся сегмент жилой недвижимости в Москве, что обусловлено сразу несколькими факторами. Среди них: недостаток свободных площадок под застройку в пределах МКАД, а также ограничения по строительству нового жилья в столице.



Еще 2 года назад основной объем предложения апартаментов в Москве составляли элитные проекты в районах ЦАО. Но сегодня активно растет доля апартаментов бизнес- и комфорт-класса в менее дорогих столичных округах. По данным исследований «БЕСТ-Новострой», количество таких проектов за прошедшие 1,5 года выросло почти в 3 раза: с 7 корпусов в 3 кв. 2011 г. до 18 корпусов в 1 кв. 2013 г. При этом общий объем экспозиции апартаментов без учета районов ЦАО вырос более чем в 10 раз (с 70 до 840 апартаментов).



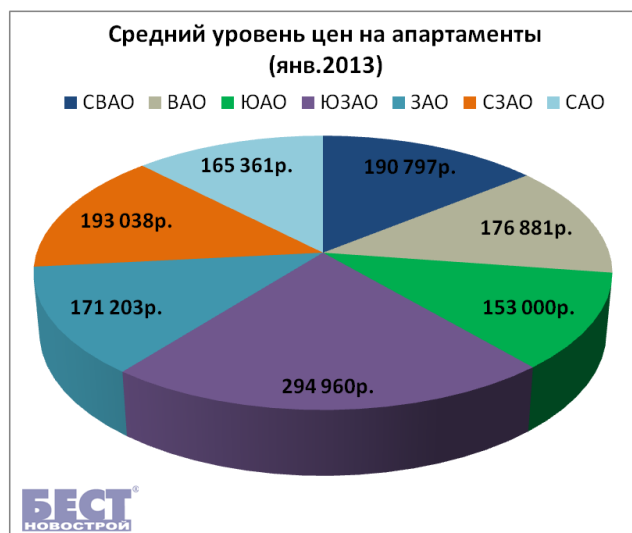
Еще одна тенденция — увеличение предложения апартаментов небольшой площади, в том числе студий. Спрос на данный тип недвижимости наиболее высокий из-за минимального бюджета покупки, о чем свидетельствует опыт девелоперов на рынке новостроек. В настоящее время минимальная площадь апартаментов в Москве за пределами ТТК составляет 24-25 м² (проекты «Loft Post» и «Tivoli»).

Отметим, что на рынке апартментов по-прежнему преобладают проекты в стиле «лофт» (реконструируемые здания промышленного назначения, апартменты свободной планировки с высокими потолками). В январе 2013 г. 12 из 18 реализуемых объектов предлагали лофт-апартменты. Тогда как количество вновь возводимых зданий с апартментами крайне ограничено – всего 4 проекта.

Однако, по оценкам специалистов «БЕСТ-Новострой», в дальнейшем следует ожидать увеличения предложения апартментов в строящихся зданиях. Одна из причин – большое количество участков в Москве с бывшими промзонами, которые требуют полной реконструкции территории и сноса имеющихся зданий. Как правило, главное преимущество таких участков – высокая транспортная доступность (близость метро и основных транспортных магистралей). Другой фактор – более доступное ценообразование, поскольку апартменты реализуются на стадии строительства. По данным компании, в январе средняя цена 1 кв.м таких апартментов составляла около 166 400 руб., для лофт-апартментов показатель равен 180 200 руб.



Пример здания лофт-апартаментов («Даниловская мануфактура»)



Что касается среднего уровня ценообразования на апартменты в Москве за пределами ТТК, то наиболее дорогое предложение характерно для ЮЗАО (в среднем, около 295 000 руб./м²). Минимальный уровень отмечается на юге и севере Москвы – 153 000р./м² и 165 400 р./м².

