

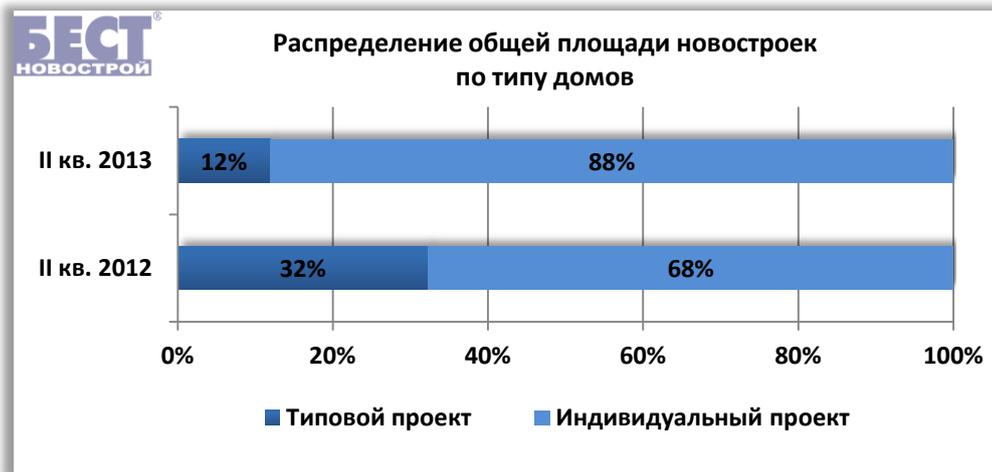
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ХИМКИНСКОГО РАЙОНА В 2012-2013 гг.

За прошедший год средний бюджет покупки новостройки в Химкинском районе вырос на 16% по сравнению с летом 2012 года: с 5,3 млн руб. до 6,17 млн руб. Это стало следствием изменения структуры предложения на первичном рынке жилья: в Химках и пригородных районах увеличилась доля проектов малой и средней этажности комфорт- и бизнес-класса, что привело к увеличению средней цены за 1 кв.м. жилья, а также площади реализуемых квартир.

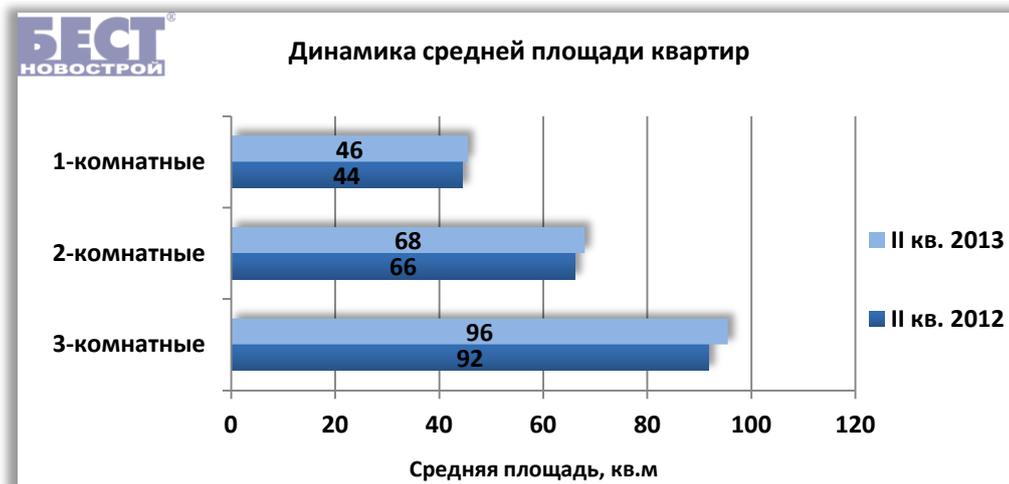
По данным отдела аналитики компании «БЕСТ-Новострой», за период II кв. 2012 года - II кв. 2013 в Химкинском районе общее число новостроек выросло с 66 до 69 шт. Несмотря на увеличение количества объектов, общий объем площадей в реализуемых корпусах в II кв. 2013 года снизился на 13% по сравнению с показателем в II кв. 2012 года (0,897 млн. кв.м и 1,035 млн. кв.м соответственно). Это объясняется изменением структуры предложения – недавно вышедшие в продажу новостройки представлены средне- и малоэтажными корпусами (новые корпуса в ЖК «Правый Берег», «ОДНК», «Новогорск»). При этом с первичного рынка жилья ушли крупные объекты многоэтажного строительства. Например, ЖК «Чернышевский», в котором суммарная жилая площадь в двух корпусах составила около 50 тыс. кв.м.



Появление средне- и малоэтажных корпусов на реализации отразилось и на соотношении объема площадей по типу проекта. Так, доля корпусов по индивидуальным проектам за прошедший год увеличилась на 20% (с 68% до 88%), в то время как типовые проекты во II кв. 2013 года составили 12% от общего объема площадей в новостройках Химкинского района (32% - II кв. 2012 года).



Стоит отметить, что рост доли корпусов по индивидуальным проектам отразился на показателе средней площади квартир в новостройках. По данным отдела аналитики компании «БЕСТ-Новострой» за период с II кв. 2012 года по II кв. 2013 года средняя площадь квартир всех типов увеличилась на 2 - 4 кв.м.

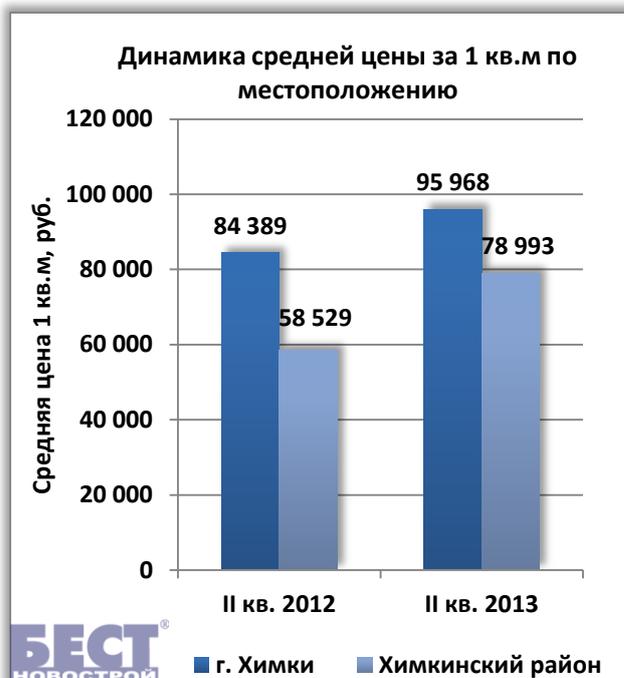
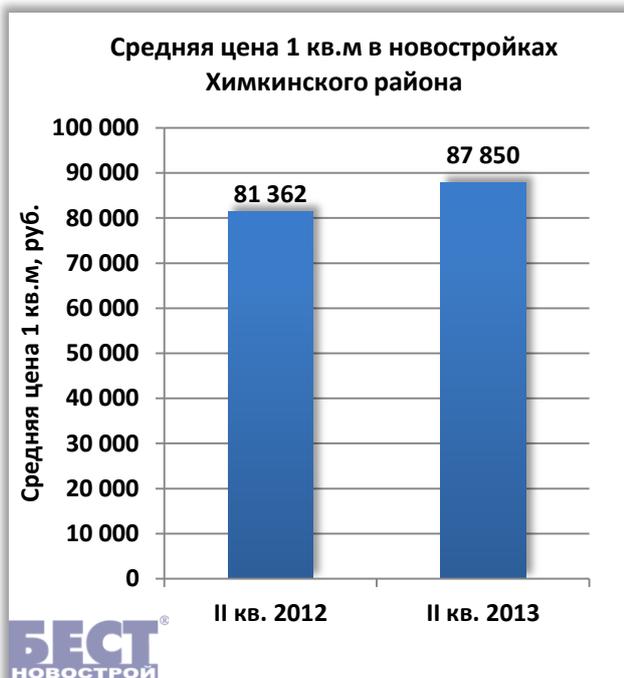


Показатель доли площадей на стадии «монтажные и отделочные работы» вырос с 52% во II кв. 2012 года до 69% во II кв. 2013. При этом в июле 2013 года на начальных этапах строительства находилось всего 11%, а объем площадей в построенных домах составил 20%.



Рост таких показателей, как доля индивидуальных проектов и доля площадей на более высокой стадии строительства отразились на средней цене за 1 кв.м жилья в новостройках Химкинского района. Так, за период с II кв. 2012 года по II кв. 2013 зафиксирована положительная динамика ценообразования: с 81 362 руб./кв.м до 87 850 руб. кв.м соответственно, то есть на 8%.

Стоит отметить, что средняя цена квадратного метра в новостройках, расположенных в г. Химки, значительно отличается от уровня цен в пригородных районах: разница на момент исследования составляла 21% (95 968 руб./кв.м и 78 993 руб./кв.м соответственно).



Вследствие роста цены квадратного метра и средней площади квартир, увеличился показатель среднего бюджета покупки: за исследуемый период стоимость квартиры в новостройке Химкинского района выросла на 16% (с 5 296 тыс. руб. до 6 166 тыс. руб.).

