

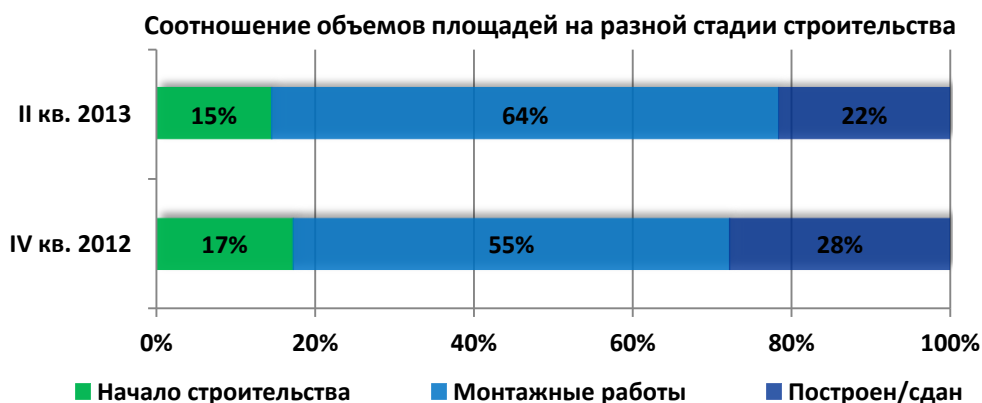
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА В НОВОЙ МОСКВЕ

За прошедшие полгода средняя цена квадратного метра в новостройках бизнес-класса Новой Москвы снизилась на 18% (с 112 534 руб./кв.м в декабре 2012 г. до 92 821 руб./кв.м в июле 2013 г.). Причиной этого послужило появление на рынке комплексной малоэтажной застройки ЖК "Новые Ватутинки. Южный квартал", в котором средняя цена квадратного метра составила 81 400 руб. Выход на рынок нового масштабного проекта оказало влияние и на сокращение средних показателей площади квартир и бюджета покупки.

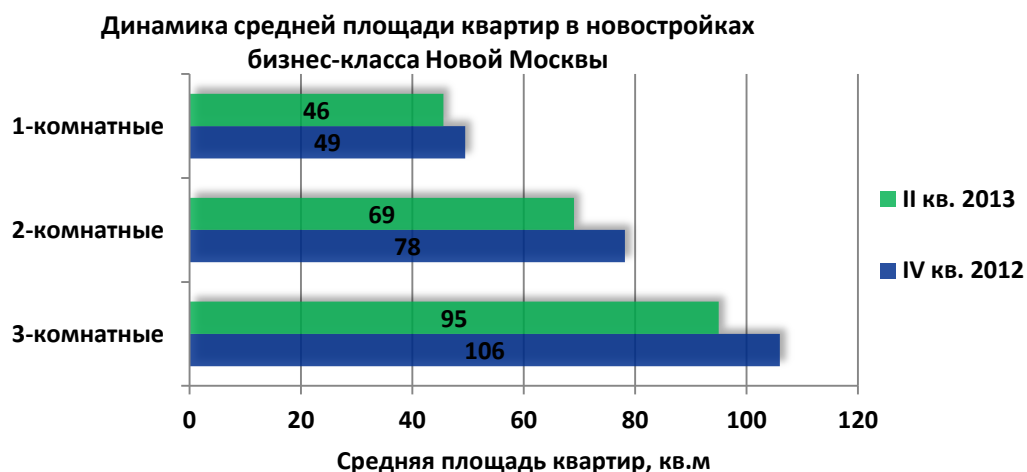
По данным отдела аналитики компании «БЕСТ-Новострой», суммарное количество корпусов в новостройках бизнес-класса Новой Москвы увеличилось в два с половиной раза. Так, в IV кв. 2012 года на продажу было выставлено 13 корпусов, а во II кв. 2013 года – 33. При этом общий объем площадей вырос на 29%. Это связано с тем, что большинство новых корпусов относится к малоэтажной застройке. Например, в июле 2013 года новый проект бизнес-класса ЖК «Новые Ватутинки. Южный квартал» составил около 50% от общего количества корпусов в продаже, при этом средняя жилая площадь одного корпуса – 1 550 кв.м.



Анализ соотношения объемов площадей по стадии готовности показал, что за исследуемый период доля площадей на строительной фазе «монтажные и отделочные работы» увеличилась на 9% (55% до 64%). При этом на начальных стадиях строительства находится всего 15% площадей, а доля построенных домов составила 22%.



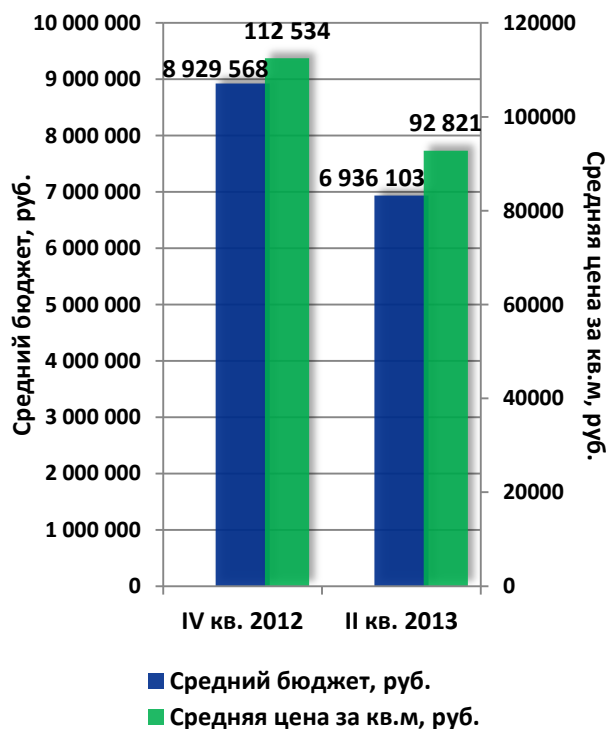
Выход в продажу масштабной комплексной застройки малой этажности отразился и на показателе средней площади квартир в новостройках бизнес-класса Новой Москвы. Так, ЖК «Новые Ватутинки. Южный квартал» со средней площадью квартир около 50 кв.м скорректировал данный показатель в целом по локации: снижение составило 19% (с 75 кв.м до 61 кв.м). Отрицательная динамика отмечена и в разрезе по типам квартир: их средняя площадь уменьшилась на 3-11 кв.м



В показателях средней цены квадратного метра также зафиксирована отрицательная динамика. В зависимости от типа квартир, снижение уровня цен составило от 8% до 19% по сравнению с показателем в IV кв. 2012 года. Если полгода назад однокомнатную квартиру можно было купить, в среднем, по 113 600 руб./кв.м, то во II кв. 2013 показатель составил 92 542 руб./кв.м.

Вследствие снижения средних показателей площади квартир и цены квадратного метра, бюджет покупки квартир тоже уменьшился. Так, за прошедшие полгода отрицательная коррекция средней стоимости квартир бизнес-класса в Новой Москве составила 22% (с 8,9 млн. руб. до 6,9 млн. руб.).

**Динамика среднего бюджета покупки
и цены за кв.м в новостройках
бизнес-класса Новой Москвы**



**Динамика средней цены квадратного
метра в новостройках
бизнес-класса Новой Москвы**

