

Аналитический обзор рынка жилой недвижимости в г. Балашиха и г. Железнодорожный в 2012-2013 гг.

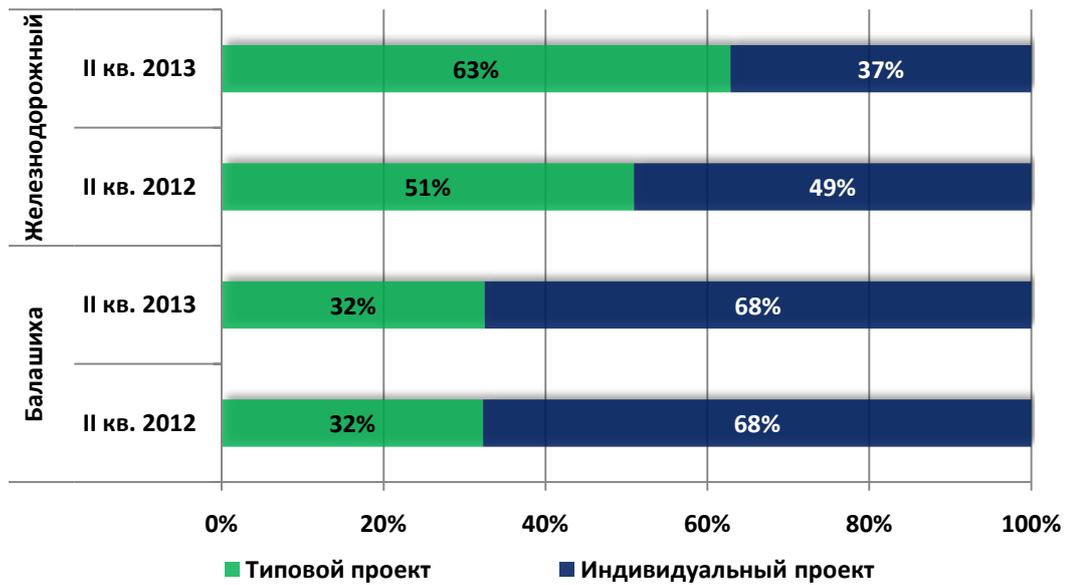
По данным отдела аналитики компании «БЕСТ-Новострой», за прошедший год на востоке Подмосковья произошло значительное увеличение числа новостроек в продаже. В наиболее крупных городах данного направления – Балашиха и Железнодорожный – общее количество реализуемых объектов во II кв. 2013 года увеличилось в полтора раза по сравнению с показателем годом ранее. При этом зафиксирована различная динамика ценообразования: в Балашихе наблюдался рост средней цены за квадратный метр на 7% (с 66 342 руб. до 71 096 руб.), в Железнодорожном – небольшое снижение показателя с 66 115 руб. до 65 618 руб.

За период со II кв. 2012 по II кв. 2013 года суммарное количество корпусов в новостройках Балашихи увеличилось с 41 до 59 шт., то есть на 44%. При этом в Железнодорожном аналогичный показатель изменился на 76% (с 21 до 37). Добавим, что суммарный объем площадей в новостройках за исследуемый период также значительно вырос: с 1,32 млн. кв.м до 1,89 млн. кв.м (+43%).



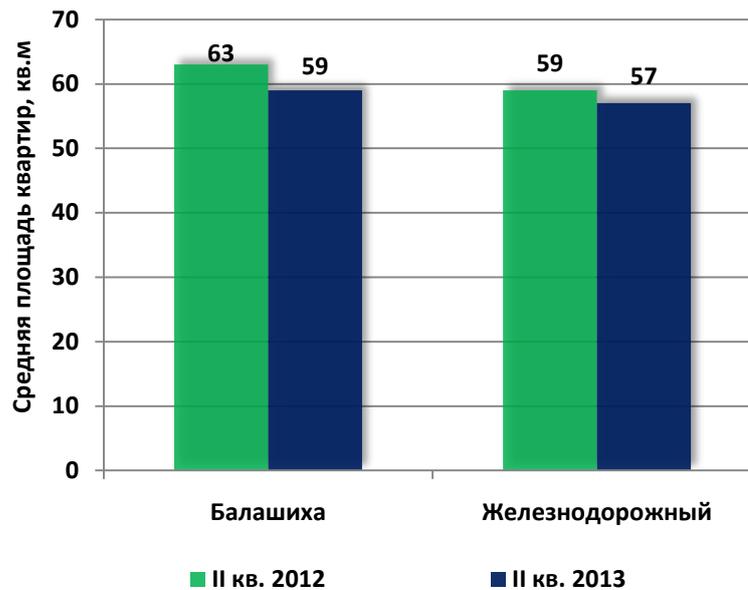
Несмотря на существенный рост объема площадей в новостройках исследуемых городов, в структуре предложения значительных изменений не произошло. Так, в Балашихе соотношение корпусов по индивидуальным и типовым проектам осталось на уровне 2012 года. А в Железнодорожном зафиксирован рост доли панельных новостроек (с 51% во II кв. 2012 году до 63% во II кв. 2013 года).

Соотношение площадей в новостройках г. Балашиха и г. Железнодорожный по типу домов



Стоит отметить, что в показателях средней площади квартир более значительные изменения произошли в Балашихе. Так, выход на рынок проектов с большим количеством студий скорректировал показатель средней площади квартир в новостройках Балашихи с 63 кв. м до 59 кв. м (-6%). Это произошло за счет выхода на продажу таких проектов, как ЖК «Гольяново Парк» и «Квартал Европа». При этом в Железнодорожном средняя площадь квартир изменилась за счет увеличения доли панельных домов (с 59 кв.м во II кв. 2012 до 57 кв.м во II кв. 2013 года).

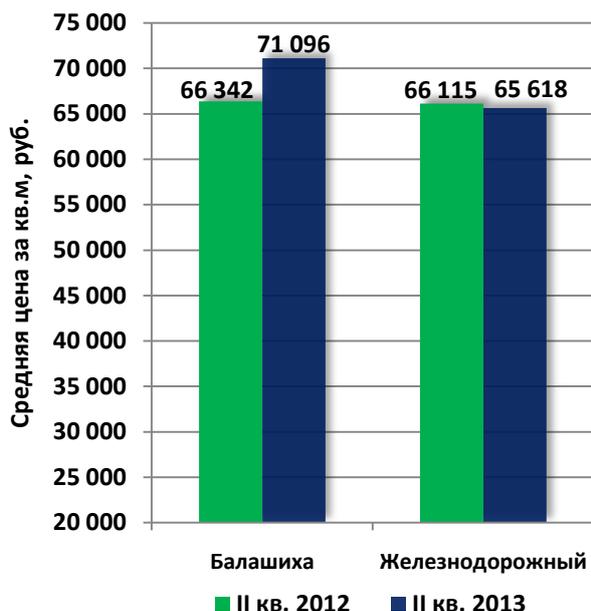
Динамика средней площади квартир в новостройках г. Балашиха и г. Железнодорожный



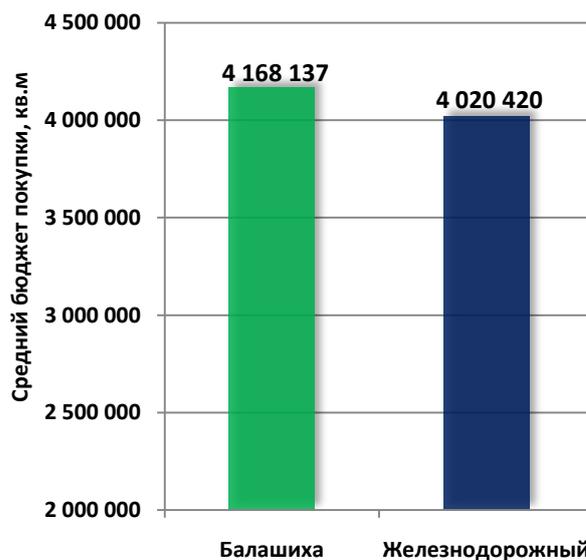
Динамика соотношения площадей в новостройках г. Балашиха и г. Железнодорожный по стадии строительства



Динамика средней цены квадратного метра в новостройках г. Балашиха и г. Железнодорожный



Динамика среднего бюджета покупки в новостройках г. Балашиха и г. Железнодорожный во II кв. 2013



За прошедший год в Балашихе произошел рост средней цены квадратного метра на 7% (с 66 342 руб. до 71 096 руб.). Это связано с увеличением доли площадей на более высокой стадии строительства. В то же время, рост объемов предложения типовых новостроек, а также доли объектов на начальных этапах строительства в Железнодорожном практически не повлиял на уровень цен: с лета 2012 года средняя цена квадратного метра оставалась в пределах 65 600 – 66 100 руб. В результате, если во II кв. 2012 года средний уровень цен в новостройках обоих городов был сопоставим, то в настоящее время Балашиха опережает Железнодорожный на 8%.