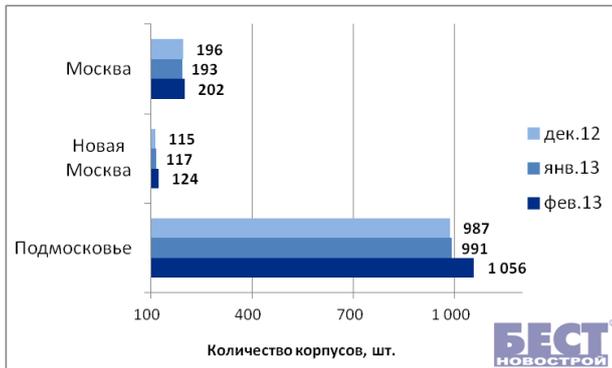


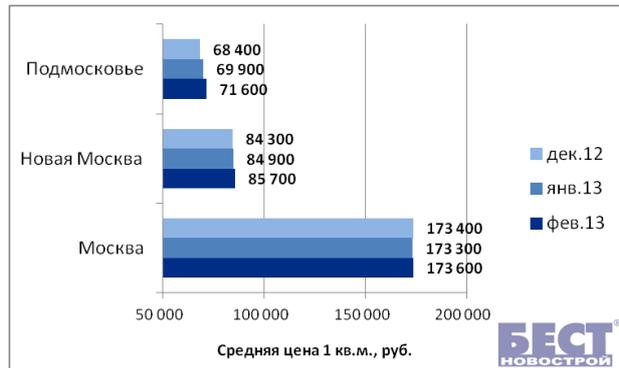
## Аналитический обзор рынка первичного жилья Московского региона

### Основные тенденции и показатели в январе-феврале 2013

#### ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ



#### ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ



#### СОБЫТИЯ:

- В Москве озвучены планы властей по редевелопменту значительного объема территорий внутри МКАД, включая как промышленные зоны (район Тушинского аэродрома, где планируется строительство 2 млн кв.м недвижимости, район Западного Дегунино и др.), так и «свободные» участки (район Молжаниново - 5 млн кв.м недвижимости).
- В России вновь продлен срок бесплатной приватизации жилья—до 2015 года. По оценкам экспертов, данный факт практически не скажется на рынке жилой недвижимости Московского региона. Это обусловлено тем, что большинство людей, заинтересованных в приватизации имеющегося жилья, уже сделали это в предыдущие периоды.
- С 1 января 2014 года все сделки по приобретению жилья в Подмосковье будут страховаться. По мнению Правительства Московской области, данная мера будет способствовать контролю за деятельностью застройщиков и, соответственно, позволит бороться с появлением в регионе новых обманутых дольщиков.
- На заседании Госдумы в январе 2013 г. в первом чтении был принят законопроект об упрощенном порядке изъятия и предоставления земельных участков на территориях «новой» Москвы. Речь идет об участках, где будут созданы парламентский центр, а также инфраструктурные и социальные объекты. В частности, предлагается сократить сроки уведомления правообладателя, госрегистрации прав и кадастрового учета. Также вводится порядок предоставления участков для строительства без проведения процедуры торгов и процедуры предварительного согласования места размещения соответствующего объекта.

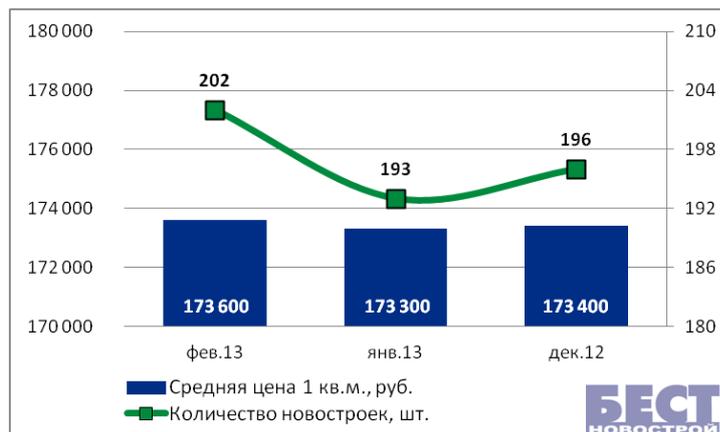
#### ТЕНДЕНЦИИ:

- В январе-феврале 2013 года увеличился спрос на первичную жилую недвижимость в Москве и Подмосковье по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Об этом свидетельствуют следующие показатели:
  - по данным Росреестра, количество заключенных договоров долевого участия в Москве увеличилось в 5 раз, в Подмосковье—на 14%;
  - по данным «БЕСТ-Новострой», количество обращений в компанию увеличилось на 11%
- Благодаря выходу на рынок новых проектов, сохраняется тенденция к увеличению количества реализуемых новостроек на территории Московского региона. По данным «БЕСТ-Новострой», наиболее активный рост объемов предложения отмечался в Новой Москве (со 115 объектов в декабре 2012 до 124 объектов в феврале 2013) и Московской области (с 987 до 1 056 объектов). В пределах «старой» Москвы число новостроек в продаже увеличилось на 3% (со 196 до 202 объектов).
- В начале 2013 года сохранилась тенденция к увеличению доли апартаментов на рынке недвижимости Москвы. По сравнению с декабрем 2012 года количество объектов с апартаментами увеличилось на 18%. Отметим, что и в Подмосковье растет объем предложения данного типа недвижимости: апартаменты можно приобрести в городах Видное, Королев, Балашиха и др.
- Несмотря на постоянное пополнение рынка новыми проектами на начальных этапах строительства, стабильно высокий спрос на первичное жилье способствует увеличению среднего уровня цен. Больше всего подорожали новостройки Подмосковья: с 69 900 руб./м<sup>2</sup> до 71 600 руб./м<sup>2</sup> (+2,4% за январь-февраль 2013), далее следуют объекты в Новой Москве (с 84 900 руб./м<sup>2</sup> до 85 700 руб./м<sup>2</sup>, +0,9%) и Москве (со 173 300 руб./м<sup>2</sup> до 173 600 руб./м<sup>2</sup>, +0,2%).

## МОСКВА

В 2013 года количество новостроек в пределах «старой» Москвы выросло на 3%, по сравнению с декабрем прошлого года: 202 объекта (включая 41 объект в ЦАО) и 196 объектов (43 объекта в ЦАО) соответственно.

Наиболее активный рост ценообразования характерен для февраля (рост цен составил 0,2%), что обусловлено завершением периода сниженной активности покупателей в зимний период. Кроме того, подорожание стоимости первичного жилья отмечалось в ряде округов Москвы: ЦАО, ЮАО, ЗАО, СВАО.

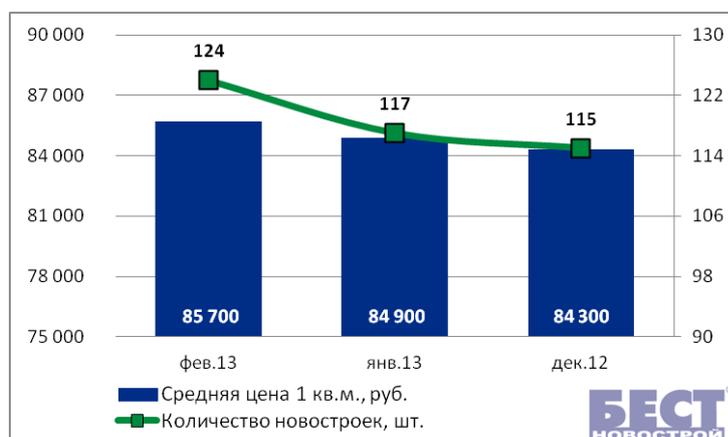


Расчет средней цены 1 кв.м не включает показатели объектов элитного жилья, расположенных в ЦАО

## НОВАЯ МОСКВА

За прошедшие три месяца объем предложения первичного жилья в Новой Москве увеличился на 7,8% благодаря тому, что количество новых проектов (16 корпусов) превысило число ушедших с продажи домов (7).

За тот же период, средняя цена 1 кв.м. в Новой Москве увеличилась на 1,7%, несмотря на значительный объем новых корпусов, реализуемых по минимальным стартовым ценам.



## МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Общее количество новостроек, реализуемых в феврале 2013, составило 1 056 корпусов. Это на 65 корпусов больше, по сравнению с показателем в январе 2013 года. Активизация застройщиков обусловлена завершением периода зимних каникул, растущим спросом на квартиры в Подмоскowie. По данным Росреестра, в январе 2013 года число заключенных договоров долевого участия в Подмоскowie увеличилось на 14% относительно того же периода в 2012 году.

Средний уровень цен на квартиры увеличился на 4,7% по сравнению с декабрем прошлого года. Стоит отметить, что помимо высокой потребительской активности, рост показателя обусловлен положительной коррекцией стартового ценообразования в объектах, вновь вышедших на рынок.



Подготовлено: Анна Иванова,  
Отдел аналитики «БЕСТ-Новострой»