

Аналитический обзор рынка первичного жилья в Новой Москве

Основные тенденции и показатели в 2012 – 2013 гг.

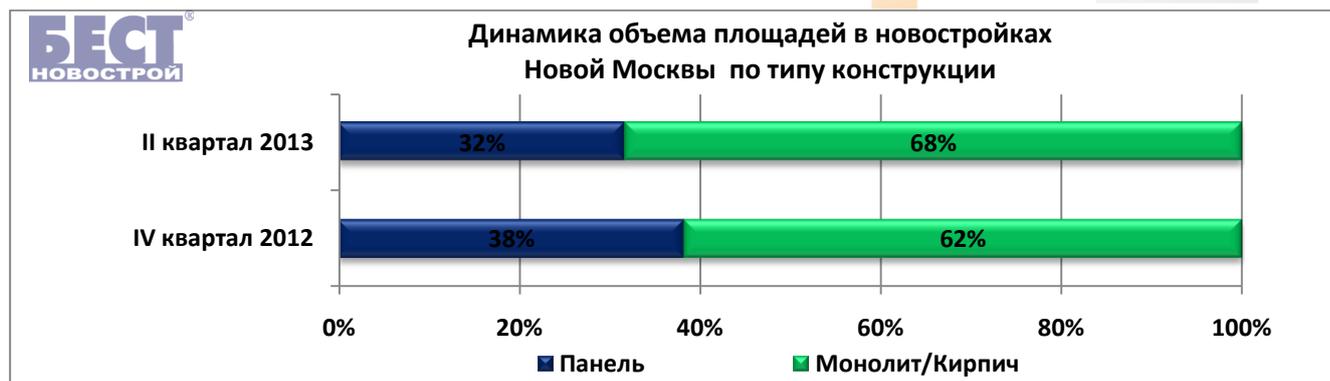
По данным отдела аналитики компании «БЕСТ-Новострой», суммарное количество новостроек Новой Москвы выросло на 49% (с 127 корпусов до 189) в период с IV квартала 2012 года по II квартал 2013 года. Динамика роста объема площадей в новых объектах за исследуемый период отмечена на уровне 17% (с 1,80 млн. кв. м до 2,10 млн. кв.м). Рост показателя количества корпусов в продаже является следствием выхода на рынок масштабных проектов с комплексной застройкой: ЖК Изумрудный, ЖК Западная Долина, Ново-Никольское, Новые Ватутинки Южный, ЖК Солнечный и Эко-парк Горчаково.



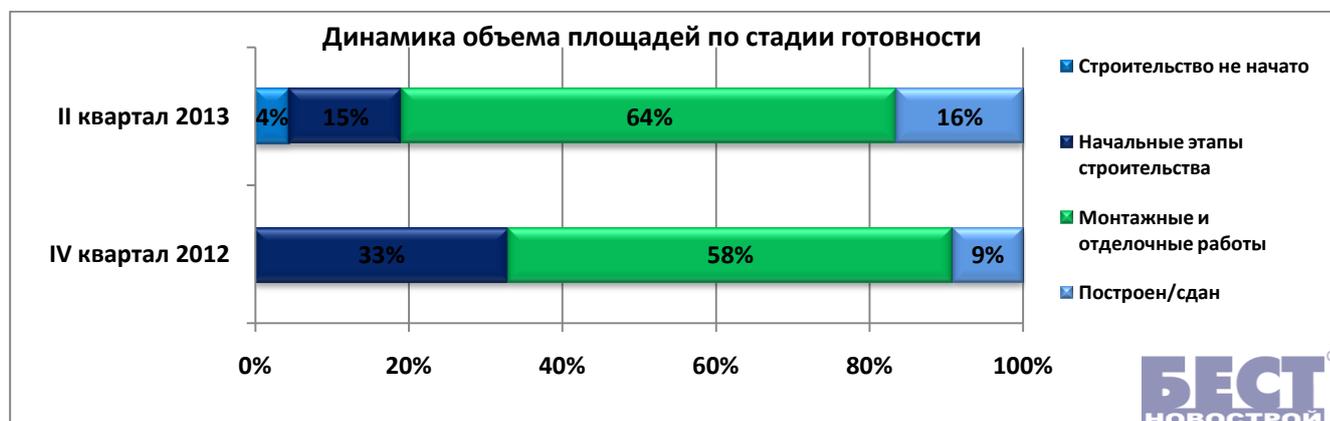
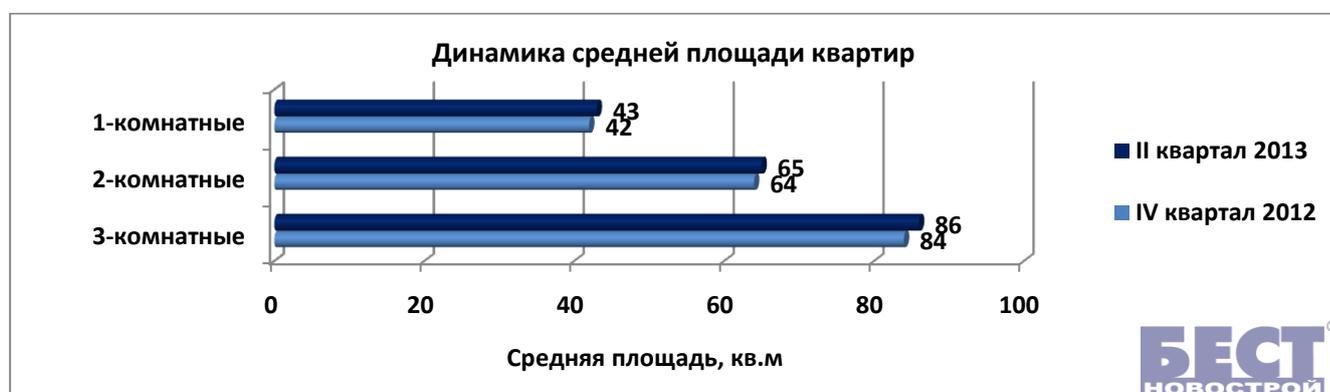
Стоит отметить, что в структуре предложения на рынке первичного жилья Новой Москвы значительных изменений за рассматриваемый период не произошло. Так, относительно невысокая положительная динамика отмечена в объеме предложений комфорт-класса (+3%), тогда как квартир эконом-класса стало 40% от общего объема площадей (-4% по сравнению с показателем за IV квартал 2012 года). Квартиры бизнес-класса составляют минимальную долю предложений и остались на уровне 8%.



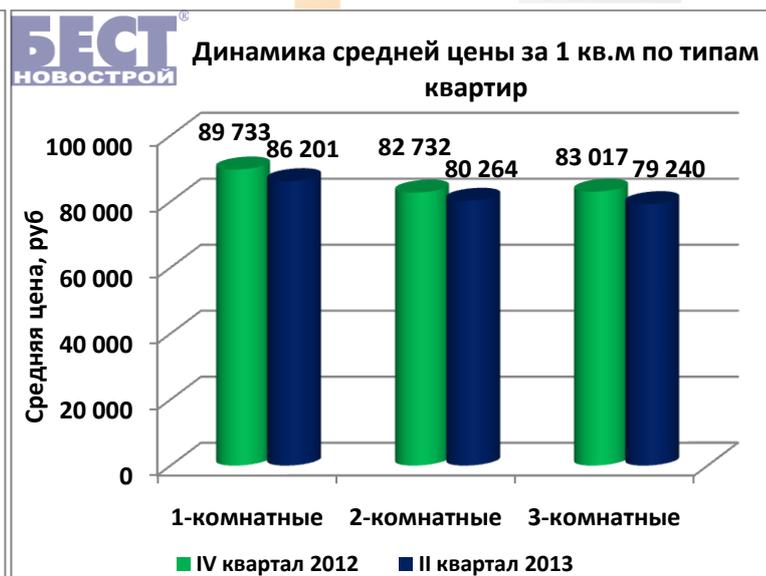
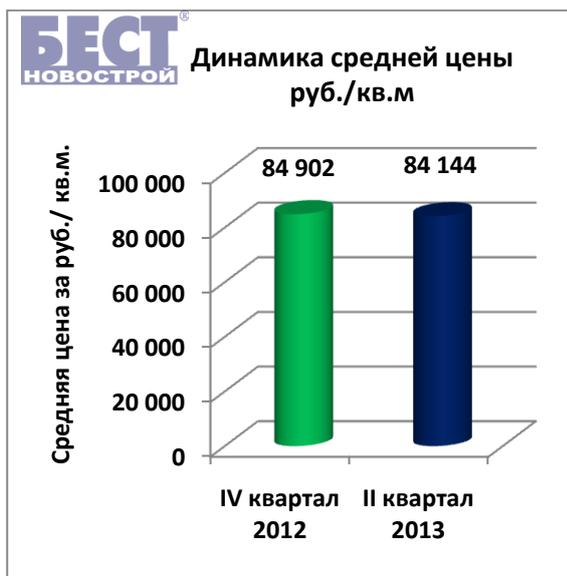
Рост объема площадей комфорт-класса послужил причиной положительной динамики показателя доли корпусов по индивидуальным проектам. Другими словами, типовые проекты, относящиеся к эконом-классу, составили 32% от общего объема площадей в новостройках Новой Москвы. В показателе доли индивидуальных проектов отмечен рост на +6% (с 62% в IV квартале 2012 года до 68% - II квартал 2013)



Стабильность показателя средней площади квартир отмечена во всех их типах, изменение составляет не более 2%. Средняя величина площади по всему объему реализуемых объектов увеличилась на 1 кв.м за период с IV квартала 2012 года по IV квартал 2013 (58 кв.м и 59 кв.м соответственно). Таким образом, увеличение доли корпусов по индивидуальному проекту с большими по площади квартирами отразилось на динамике показателя средней площади в 1-, 2- и 3-комнатных квартирах.



Относительно невысокий прирост доли жилья комфорт-класса не повлек за собой увеличение среднего показателя цены за 1 кв.м в новостройках Новой Москвы. Напротив, отмечена незначительная отрицательная динамика данного показателя (с 84 902 руб./кв.м до 84 144 руб./кв.м). В разрезе отдельных типов квартир также отмечено снижение средней цены на 3-5% за период с IV квартал 2012 по II квартал 2013 года. Незначительное отклонение ценового показателя объясняется выходом в продажу новых объектов на разной стадии строительства. В том числе, появление на рынке корпусов на нулевой стадии готовности (4%) и увеличение доли построенных объектов (9% до 16%) оставило показатель цены за 1 кв.м жилья близко к уровню 2012 года (изменение составило -1%)



Стоит отметить, что минимальное отклонение среднего показателя цены за 1 кв.м жилья в меньшую сторону не повлекло за собой снижение среднего бюджета покупки квартиры. Напротив, средняя стоимость квартиры выросла на 9% по сравнению с показателем IV квартала 2012 года (с 5,02 млн. руб. до 5,45 млн. руб.). Положительная динамика бюджета покупки объясняется ростом средней площади квартир и выводом значительного объема 3-комнатных квартир в продажу, а также появлением на рынке большого количества разноплановых проектов.

