

БЕСТ[®]
НОВОСТРОЙ



4 кв. 2013

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКВЫ

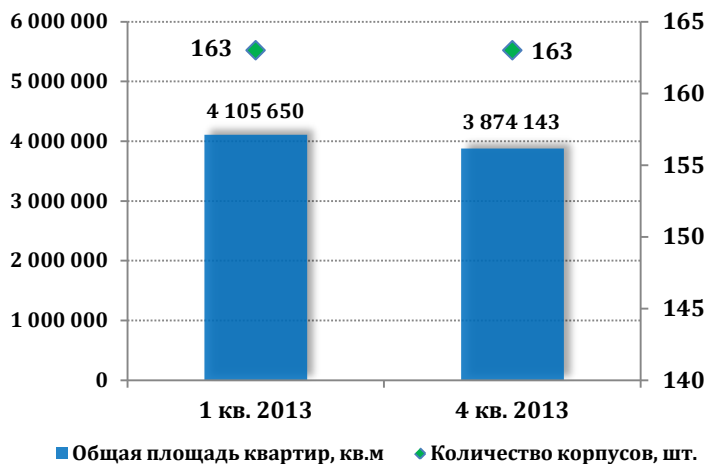
Подготовлено:
Департамент аналитики и консалтинга

С начала 2013 года средняя цена квадратного метра в новостройках Москвы (без учета элитных районов ЦАО) выросла на 5,5%: с 172 300 руб. в 1 кв. 2013 года до 181 723 руб. в 4 кв. 2013 года. С учетом инфляции в 2013 году (6,2% по прогнозу МЭР), можно говорить о том, что цены на столичные новостройки снизились. При этом количество объектов, выставленных на реализацию, не изменилось: 163 корпуса как в 1 кв. 2013 года, так и в 4 кв. 2013 года.

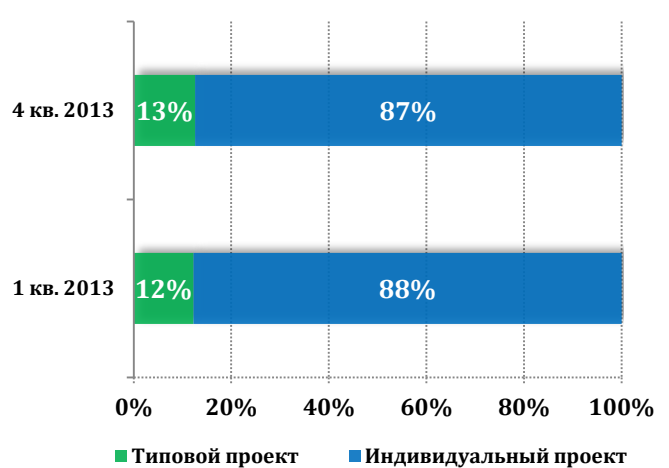
По данным Отдела аналитики «БЕСТ-Новострой», в 4 кв. 2013 года суммарная площадь корпусов в новостройках без учета ЦАО составила 3,9 млн. кв.м, а их количество осталось на уровне 1 кв. 2013 года - 163 шт.

В структуре предложения по конструктиву домов основная доля площадей – 87% приходится на новостройки по индивидуальному проекту, а оставшиеся 13% - типовой проект. Примерно те же показатели зафиксированы и в начале года.

Динамика количества корпусов и объема площадей в новостройках Москвы

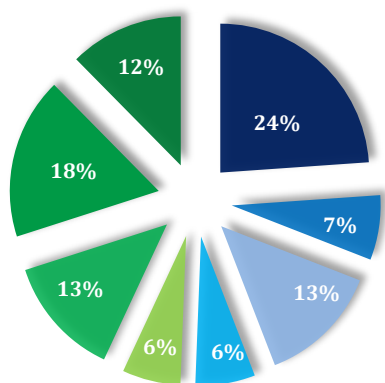


Динамика доли площадей по типу проекта в новостройках Москвы

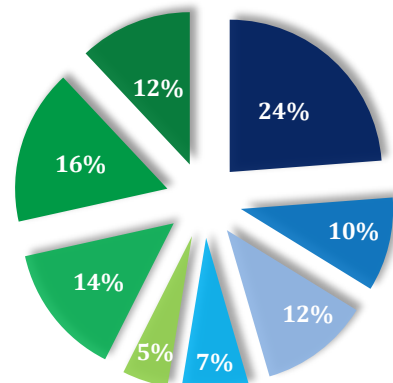


В 4 кв. 2013 года доля ЮАО по-прежнему остается наибольшей среди районов Москвы по объему предложения (24%). Вторым по объему площадей является ЗАО (16% в 4 кв. 2013 года). Затем следует СЗАО (14%), ВАО(12%) и ЮЗАО(12%).

Доля новостроек по объему площадей по районам Москвы, 1 кв. 2013 г.



Доля новостроек по объему площадей по районам Москвы, 4 кв. 2013 г.

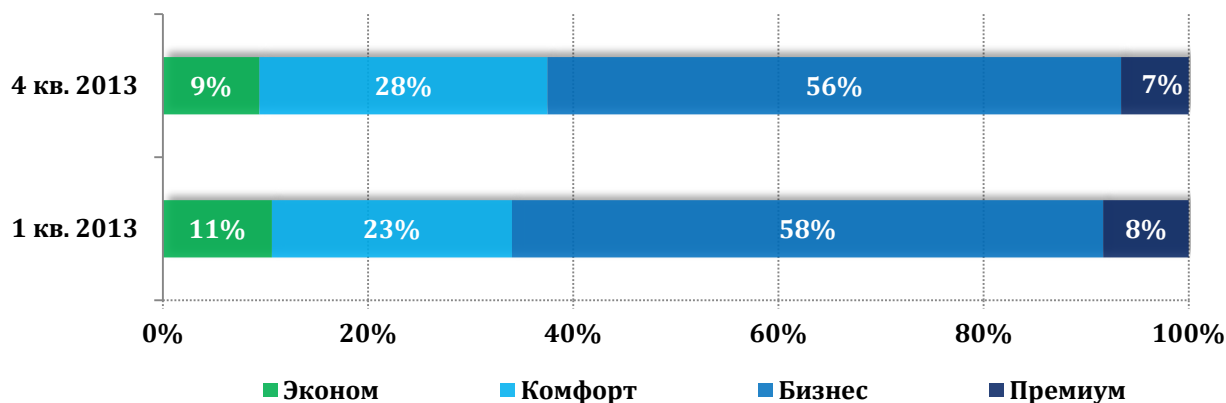


- ЮАО
- ЮВАО
- ВАО
- СВАО
- САО
- СЗАО
- ЗАО
- ЮЗАО

Наибольшее изменение в соотношении объемов площадей по классу жилья зафиксировано в сегменте «комфорт»: с 23% в 1 кв. 2013 года до 28% в 4 кв. 2013 года. Положительная динамика обусловлена появлением новых проектов: мкр. Царицыно – 2, ЖК «07», новые корпуса «Life-Волжская», «Эталон-Сити». Несмотря на рост доли объектов

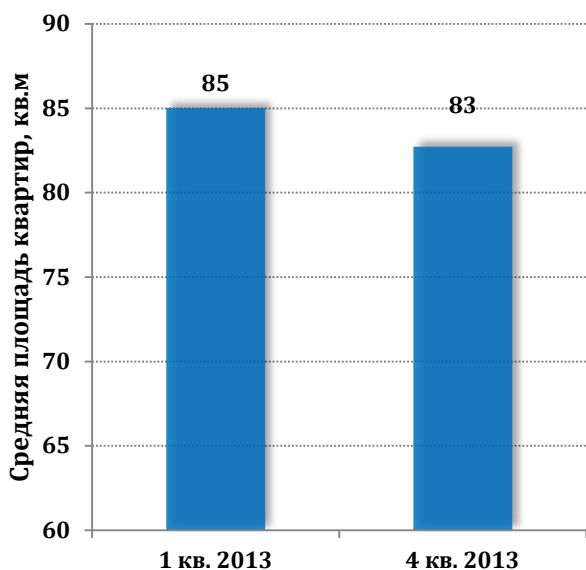
комфорт-класса, больше половины предложения новостроек Москвы за пределами ЦАО относятся к бизнес-классу (56% в 4 кв. 2013 года). В меньшинстве, по-прежнему, остается «эконом» и «премиум» - 9% и 7% соответственно.

Динамика доли площадей по классам в новостройках Москвы

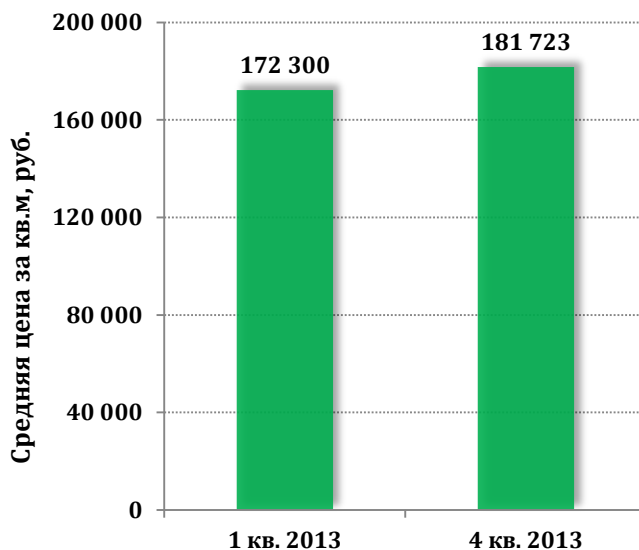


Увеличение доли новостроек комфорт-класса привело к снижению средней площади квартир: с 85 кв.м в 1 кв. 2013 года до 83 кв.м, т.е. на 2,5%.

Динамика средней площади квартир в новостройках Москвы



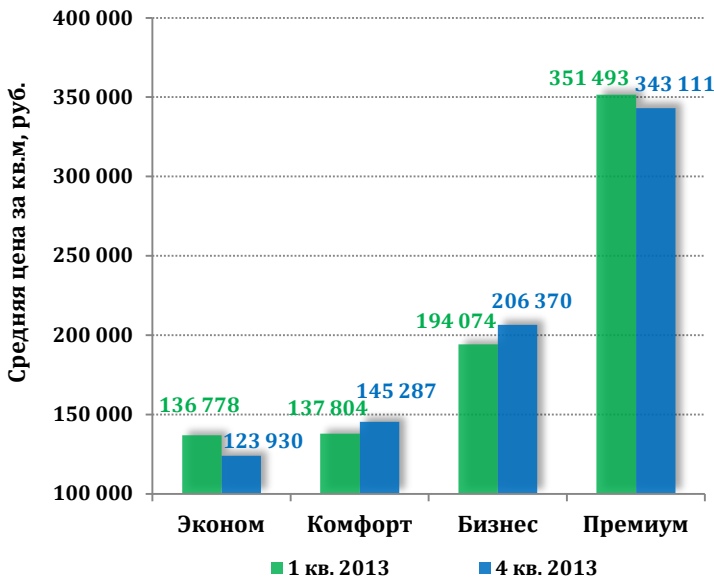
Динамика средней цены квадратного метра в новостройках Москвы



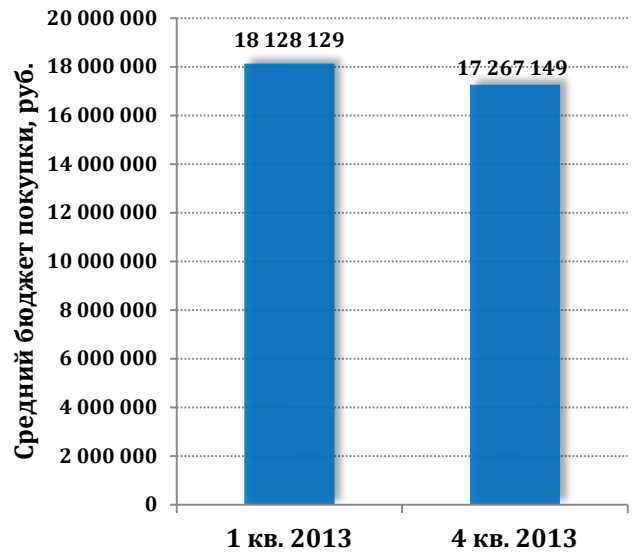
Средние цены в новостройках Москвы показали следующую динамику: в 1 кв. 2013 года показатель составлял 172 300 руб./кв.м, а в 4 кв. 2013 года средняя цена выросла до 181 723 руб./кв.м (+5,5%). При этом в зависимости от класса жилья цены менялись разнонаправленно: в эконом- и премиум-классах средняя цена квадратного метра снизилась на 9% и 2% соответственно, а квартиры комфорт- и бизнес-класса подорожали на 5% и 6% по сравнению с началом года.

Несмотря на рост средней цены за квадратный метр в новостройках Москвы, бюджет покупки снизился на 5%. Это объясняется тем, что вновь вышедшие проекты по средней стоимости квартир доступнее, чем ушедшие с рынка объекты. Также на среднем бюджете отразилось снижение средней площади квартир на фоне увеличения доли объектов комфорт-класса.

Динамика средней цены квадратного метра в новостройках Москвы



Динамика среднего бюджета покупки в новостройках Москвы



В ценообразовании округов Москвы произошли следующие изменения: в то время как в 1 кв. 2013 года самым дорогим районом был ЮЗАО (223 210 руб./кв.м), в конце года максимальная средняя цена квадратного метра зафиксирована в ЗАО (244 830 руб./кв.м). Это связано, в том числе, с завершением реализации проекта эконом-класса в ЗАО (ЖК «Ново-Переделкино»).

Динамика средней цены квадратного метра в новостройках Москвы

