



Мониторинг жилищного строительства и предложения на первичном рынке жилья Московской области (до 30 км от МКАД), март 2014 года

В марте 2014 года по данным базы объектов компании «Миэль-Новостройки» объем предложения на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) составил 985 корпусов (+1%), такое увеличение свидетельствует о появлении новых объектов на рынке.

Сейчас на рынке ближнего Подмосковья (удаленность до 30 км от МКАД) экспонируется порядка 295 проектов, а общая площадь квартир в реализации составила 4,37 млн. кв.м. (+0,5%), а количество квартир – 76,9 тыс. шт. (+0,5%). Такое изменение объемов связано с увеличением количества квартир за счет выхода новых корпусов на рынок, при этом покупательская активность по сравнению с февралем не снизилась, а осталась примерно на том же уровне. Во многом это объясняется тем, что инвестиционные покупки по-прежнему популярны среди клиентов из-за колебаний курсов валют.

Несмотря на некоторую макроэкономическую нестабильность, новые проекты в марте 2014 года все же выходили. Всего в марте на рынок вышло 45 корпусов, среди которых 42% - панель, 25% - монолит, 30% - монолит-кирпич. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить новый проект ЖК «31 квартал», ЖК «Красногорский», ЖК «Центральный» (г. Лыткарино). В сегменте экономкласса новых проектов анонсировано не было, однако выходил новый объем квартир и корпуса в ЖК «Бутово Парк (3 оч.)», ЖК «Южная Долина» и др. В сегменте бизнес-класса в продажу вышел ЖК «Павшино Бэст».

В марте 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД была отмечена незначительная ценовая динамика. Средневзвешенная цена предложения составила 77,6 тыс. рублей за квадратный метр (+1,1%).

Что касается удаленности от МКАД, то на всех участках наблюдалась положительная ценовая динамика, связано это в первую очередь с сезонным увеличением цен, а так же с повышением строительной готовности объектов.

Так, на удаленности 0-5 км средняя цена увеличилась до 94,2 тыс. руб./кв.м. (+1,1%), на удаленности 5-10 км средняя цена увеличилась до 74,5 тыс. руб./кв.м. (+1,2%). Наиболее заметная динамика наблюдалась на удаленности от 10-20 км, здесь средняя цена увеличилась до 67,1 тыс. руб./кв.м. (+1,5%). Наименьшая динамика наблюдалась на удаленности 20-30 км, здесь средняя цена увеличилась до 55,9 тыс. руб./кв.м. (+0,5%)

Среди сегментов жилья, в марте практически везде динамика была положительной. В новостройках экономкласса, средневзвешенная цена увеличилась до 70,5 тыс. руб./ кв.м. (+1,2%). В новостройках бизнес-класса и комфорт-класса, цены

увеличились не так заметно до 120,4 тыс. руб./кв.м. (+0,5%) и до 74,7 тыс. руб./кв.м. (+0,8%) соответственно.

В новостройках, возводимых по монолитной технологии, в марте зафиксировано увеличение средневзвешенной цены до 81,1 тыс. руб./ кв.м. (+1,4%), в монолитно-кирпичных домах цена увеличилась до 78,0 тыс. руб./кв.м. (+1,7%). При этом наибольшее увеличение наблюдалось в панельных домах до 70,2 тыс. руб./ кв.м. (+1,8%).

Таким образом, в марте 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена предложения изменилась незначительно. Объем предложения так же продемонстрировал увеличение, связано это выходом новых проектов на рынок. Покупательская активность остается по-прежнему на высоком уровне, во многом это объясняется текущими макроэкономическими изменениями и колебаниями курсов валют. Объем предложения в целом по рынку будет увеличиваться из-за находящихся в стадии проектирования крупных объектов, на которые уже выдаются разрешения на строительство. Ценовая ситуация останется на прежнем уровне, в том случае, если не произойдет значительных изменений макроэкономических показателей.

Отдел аналитики МИЭЛЬ-Новостройки

Москва, ул. Николяямская, дом 40, строение 1
тел.: (495) 777-33-33