



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

В апреле 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 1064 корпуса (+8%), такое увеличение свидетельствует о появлении новых объектов на рынке и связано с сезонным фактором.

Сейчас на рынке ближнего Подмосковья (удаленность до 30 км от МКАД) экспонируется порядка 300 проектов, а общая площадь квартир в реализации составила 4,5 млн. кв.м. (+3%), а количество квартир – 78,6 тыс. шт. (+2,2%). Такое изменение объемов связано с увеличением количества квартир за счет выхода новых корпусов на рынок, при этом покупательская активность по сравнению с мартом 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 апреле 2014 года все же выходили. Всего в апреле на рынок вышло новых 111 корпусов, среди которых 7% - панель, 18% - монолит, 75% - монолит-кирпич. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить новый проект ЖК «Голландский квартал», ЖК «Сходня-Парк», ЖК «Усадьба Суханово», ЖК «Лобня Сити», ЖК «Белые Камни», а также появились новые корпуса в реализуемых комплексах. В сегменте экономкласса вышла в продажу 5 очередь ЖК «Марусино», и произошло пополнение объемов в уже строящихся проектах. В сегменте бизнес-класса в продажу вышли два жилых комплекса - ЖК «Панорама Сколково» и ЖК «Маяк».

В апреле 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 78,0 тыс. рублей за квадратный метр (+0,5%).

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

На удаленности 5-10 км средняя цена увеличилась до 75,5 тыс. руб./кв.м. (+1,4%). При этом на удаленности от 10-20 км, средняя цена увеличилась более значительно до 68,2 тыс. руб./кв.м. (+1,6%). Наиболее заметная динамика наблюдалась на удаленности 20-30 км, здесь средняя цена увеличилась до 58,4 тыс. руб./кв.м. (+4,6%).

На удалении 0-5 км от МКАД средняя цена снизилась до 92,9 тыс. руб./кв.м. (-1,3%), в связи с выходом на рынок объектов с более низкой ценой, находящихся на начальной стадии строительства.

В апреле, по сегментам жилья средние цены распределились следующим образом: в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена снизилась до 115,3 тыс. руб./кв.м. (-4,2%); в новостройках эконом и комфорт-класса, напротив, зафиксировано увеличение до 73,6 тыс. руб./кв.м. (+4,5%) и до 75,7 тыс. руб./кв.м. (+1,4%) соответственно.

В новостройках, возводимых по монолитной технологии, в апреле средневзвешенная цена практически не изменилась и составила 81,1 тыс. руб./кв.м. (+0,1%). В монолитно-кирпичных домах цена снизилась до 76,9 тыс. руб./кв.м. (-1,4%). Увеличение средней цены наблюдалось только в панельных домах до 73,5 тыс. руб./кв.м. (+4,7%).

Таким образом, в апреле 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена предложения изменилась незначительно. Объем предложения показал значительный рост, связано это с сезонным увеличением объемов строительства и выводом на рынок новых крупных проектов. Покупательская активность остается по-прежнему на высоком уровне, во многом это объясняется текущими макроэкономическими изменениями и колебаниями курсов валют. Объем предложения, по нашим оценкам, будет увеличиваться из-за находящихся в стадии проектирования крупных объектов, на которые уже выдаются разрешения на строительство. Ценовая ситуация, с высокой долей вероятности, останется на прежнем уровне, в том случае, если не произойдет значительных изменений макроэкономических показателей.

Отдел аналитики МИЭЛЬ-Новостройки

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