



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

В мае 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 1090 корпусов (+2,4%), 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 4,6 млн. кв.м. (+2,2%), а количество квартир – 79,5 тыс. шт. (+1,1%). Такое изменение объемов связано с увеличением количества квартир за счет выхода новых корпусов. Объем экспонируемых квартир показывает значительный прирост уже второй месяц, это хороший признак для рынка. Больше всего квартир появилось в секторе от 0-20 км от МКАД.

Всего в мае 2014 года на рынок вышло 50 новых корпусов, среди которых 26% - панель, 14% - монолит, 60% - монолит-кирпич. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить новый проект ЖК «Люберцы 2015», ЖК «Замитино», ЖК «Квартал в Лесном», ЖК «В Пироговском», ЖК «Парковые аллеи», а также появились новые корпуса в реализуемых комплексах. В сегменте экономкласса вышел в продажу дом в мкр. Северный, ул. Мира, 4а (Подольск), и произошло пополнение объемов в уже строящихся проектах. В сегменте бизнес-класса в продажу вышел всего один жилой комплекс - ЖК «Сказка» - концептуальный малоэтажный загородный комплекс в Истринском районе.

В мае 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 78,8 тыс. рублей за квадратный метр (+1,1%).

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 0-5 км было зафиксировано наибольшее увеличение цены до 96,0 тыс. руб./кв.м. (+3,3%). При этом на удаленности от 5-10 км, средняя цена увеличилась менее значительно до 76,6 тыс. руб./кв.м. (+1,4%). На удаленности 10-20 км средняя цена осталась практически на том же уровне - 68,3 тыс. руб./кв.м. (+0,2%).

На удалении 20-30 км от МКАД средняя цена снизилась до 57,2 тыс. руб./кв.м. (-2,4%), в связи с сокращением предложения недорогих квартир и выходом новых объектов на начальной стадии строительства.

В мае, по сегментам жилья средние цены распределились следующим образом: в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена увеличилась до 119,9 тыс. руб./кв.м. (+4%); в новостройках комфорт-класса было зафиксировано менее значительное увеличение до 76,8 тыс. руб./кв.м. (+1,5%), а вот в новостройках экономкласса произошло снижение средней цены до 72,1 тыс. руб./кв.м. (-2,1%)

В новостройках, возводимых по монолитной технологии, в мае средневзвешенная цена показала положительную динамику и составила 82,2 тыс. руб./ кв.м. (+1,2%). В монолитно-кирпичных домах цена увеличилась до 78,3 тыс. руб./кв.м. (+1,9%). Снижение средней цены наблюдалось только в панельных домах до 71,4 тыс. руб./ кв.м. (-2,8%).

Таким образом, в мае 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена предложения изменилась незначительно. Объем предложения показал положительный рост, связано это с сезонным увеличением объемов строительства и выводом на рынок новых проектов. 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. Николяямская, дом 40, строение 1
тел.: (495) 777-33-33