



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

В июне 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 1086 корпусов (-0,4%), такое снижение объема свидетельствует об уходе с рынка проектов на высокой стадии готовности, уже введенных в эксплуатацию.

Сейчас на рынке ближнего Подмосковья (удаленность до 30 км от МКАД) экспонируется порядка 300 проектов, а общая площадь квартир в реализации составила 4,57 млн. кв.м. (-0,7%), а количество квартир – 79,0 тыс. шт. (-0,6%).

Всего в июне 2014 года на рынок вышел 51 новый корпус, среди которых 35% - панель, 45% - монолит, 20% - монолит-кирпич. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить новый проект ЖК «Ари́а», ЖК «Планерный», ЖК «Видный берег», ЖК «Новоселки», ЖК «Центральный» (Щелково), а также появились новые корпуса в реализуемых комплексах. В сегменте экономкласса вышли в продажу 2 проекта: ЖК «Flight City», ЖК «Трубино», и произошло пополнение объемов в уже строящихся проектах. В сегменте бизнес-класса новых проектов не выходило.

В июне 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД была отмечена положительная ценовая динамика. Средневзвешенная цена предложения составила 80,4 тыс. рублей за квадратный метр (+2,0%).

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 увеличение цены до 97,0 тыс. руб./кв.м. (+1,1%). При этом на удаленности от 5-10 км, средняя цена увеличилась до 79,2 тыс. руб./кв.м. (+3,4%). На удаленности 10-20 км средняя цена осталась практически на том же уровне - 68,7 тыс. руб./кв.м. (+0,5%).

На удалении 20-30 км от МКАД средняя цена снизилась до 56,0 тыс. руб./кв.м. (-1,8%), в связи с выходом новых объектов на начальной стадии строительства.

В июне, по сегментам жилья средние цены распределились следующим образом: в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена увеличилась до 124,6 тыс. руб./кв.м. (+4%); в новостройках комфорт-класса было зафиксировано менее значительное увеличение до 78,2 тыс. руб./кв.м. (+1,8%), в новостройках экономкласса увеличение средней цены было еще менее заметным до 72,7 тыс. руб./кв.м. (+0,8%)

В новостройках, возводимых по монолитной технологии, в июне средневзвешенная цена показала положительную динамику и составила 83,9 тыс. руб./ кв.м. (+2,1%). В монолитно-кирпичных домах цена увеличилась до 81,1 тыс. руб./кв.м. (+3,6%). Рост средней цены наблюдался и в панельных домах до 72,6 тыс. руб./ кв.м. (+1,6%).

Таким образом, в июне 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена предложения изменилась больше обычного за счет роста цен в сегменте «бизнес класс». Объем предложения немного сократился за счет ухода с рынка проектов на высокой стадии готовности, уже введенных в эксплуатацию. При этом, количество вышедших корпусов было таким же, как и в мае. 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