



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

В июле 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 1096 корпусов (+0,9%), такое увеличение объема свидетельствует о выходе новых объектов, находящихся на начальной стадии готовности.

Сейчас на рынке ближнего Подмосковья (удаленность до 30 км от МКАД) экспонируется порядка 300 проектов, а общая площадь квартир в реализации составила 4,65 млн. кв.м. (+1,8%), а количество квартир – 81,1 тыс. шт. (+2,7%).

Всего в июне 2014 года на рынок вышло 46 новых корпусов, среди которых 24% - панель, 33% - монолит, 43% - монолит-кирпич. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить следующие: ЖК «Альфа Центавра», ЖК «Клязьминская Высота», ЖК «Патио-Парк», ЖК «Союзный», а также появились новые корпуса в реализуемых комплексах. В сегменте бизнес-класса вышли на продажу 2 проекта: ЖК «Болтино» и ЖК «Две Столицы». В сегменте эконом-класса стартовали продажи в ЖК «Люберецкий», а так же произошло пополнение объемов в уже строящихся проектах.

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 81,1 тыс. рублей за квадратный метр (+0,9%).

Что касается удаленности от МКАД, то на участках 5-10 км и 20-30 км 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 зафиксировано увеличение цены до 80,2 тыс. руб./кв.м. (+1,2%), а на удаленности 20-30 км, средняя цена увеличилась до 57,6 тыс. руб./кв.м. (+2,8%).

На удаленности 10-20 км средняя цена снизилась незначительно - 68,2 тыс. руб./кв.м. (-0,7%). На удалении 0-5 км от МКАД средняя цена снизилась до 95,5 тыс. руб./кв.м. (-1,5%), в связи с выходом новых объектов на начальной стадии строительства.

В июле, по сегментам жилья средние цены распределились следующим образом: в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена снизилась до 119,4 тыс. руб./кв.м. (-4,2%); в новостройках комфорт-класса было зафиксировано незначительное снижение цены до 78,0 тыс. руб./кв.м. (-0,2%).

В сегменте эконом-класса зафиксировано увеличение средней цены до 73,4 тыс. руб./кв.м. (+1,1%)

В новостройках, возводимых по монолитной технологии, в июле средневзвешенная цена показала отрицательную динамику и составила 82,8 тыс. руб./ кв.м. (-1,3%). В монолитно-кирпичных домах цена увеличилась до 81,4 тыс. руб./кв.м. (+0,3%). Рост средней цены наблюдался и в панельных домах до 73,5 тыс. руб./ кв.м. (+1,3%).

Таким образом, в июле 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена предложения изменилась незначительно. Объем предложения увеличился за счет выхода на рынок новых проектов на начальной стадии готовности. При этом, количество вышедших корпусов было примерно таким же, как и в июне. 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. Николаямская, дом 40, строение 1
тел.: (495) 777-33-33