



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

В августе 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 1104 корпуса (+0,6%), 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 4,6 млн. кв.м. (-1,1%), а количество квартир – 80,0 тыс. шт. (-1,4%).

Всего в августе 2014 года на рынок вышло 32 новых корпуса, среди которых 47% - панель, 22% - монолит, 31% - монолит-кирпич. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить следующие: ЖК «Москвич», ЖК «Шаталова, 2», а также появились новые корпуса в реализуемых комплексах. В сегменте бизнес-класса объектов в продажу не выходило. В сегменте эконом-класса стартовали продажи в ЖК «Like City», «Высокие Жаворонки», а так же произошло пополнение объемов в уже строящихся проектах.

В августе 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 82,0 тыс. рублей за квадратный метр (+1,1%).

Что касается удаленности от МКАД, то на всех участках от 0 до 30 км 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 зафиксировано наибольшее увеличение цены до 99,2 тыс. руб./кв.м. (+3,9%), а на удаленности 5-10 км, средняя цена увеличилась незначительно до 80,5 тыс. руб./кв.м. (+0,4%).

В зоне 10-20 км средняя цена так же показала положительную динамику - 69,3 тыс. руб./кв.м. (+1,6%), а вот в зоне 20-30 км от МКАД средняя цена выросла до 58,2 тыс. руб./кв.м. (+1,0%).

В августе, по сегментам жилья средние цены распределились следующим образом: в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена увеличилась до 121,2 тыс. руб./кв.м. (+1,5%); в новостройках комфорт-класса так же отмечено увеличение цены до 80,4 тыс. руб./кв.м. (+3,1%). В сегменте эконом-класса зафиксировано увеличение средней цены до 74,2 тыс. руб./кв.м. (+1,0%)

В новостройках, возводимых по технологии панель, в июле средневзвешенная цена показала отрицательную динамику и составила 72,7 тыс. руб./ кв.м. (-1,1%).

В монолитно-кирпичных домах цена увеличилась до 83,0 тыс. руб./кв.м. (+2%). Наибольший рост средней цены до 85,9 тыс. руб./ кв.м. (+3,8%) наблюдался новостройках, возводимых по монолитной технологии.

Таким образом, в августе 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена предложения изменилась незначительно. Объем предложения снизился по сравнению с июлем, за счет выхода меньшего количества новых корпусов. 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