



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

В ноябре 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 1210 корпусов (-2,3%), такое снижение объема свидетельствует о том, что количество корпусов в экспозиции уменьшилось за счет повышенного спроса на квартиры, ввод в эксплуатацию которых был запланирован на конец года.

Сейчас на рынке ближнего Подмосковья (удаленность до 30 км от МКАД) экспонируется 330 проектов, а общая площадь квартир в реализации составила 4,6 млн. кв.м., (-3,2%), а количество квартир – 82,0 тыс. шт. (-3,2%)

Всего в ноябре 2014 года на рынок вышло 32 новых корпусов, среди которых 45% - монолит-кирпич, 18% - монолит, 37% - панель. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить: ЖК «Опалиха ОЗ», ЖК «Калейдоскоп», а также появились новые корпуса в реализуемых комплексах. В сегменте эконом-класс и в сегменте бизнес-класс произошло пополнение объемов в уже строящихся проектах.

В ноябре 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД было отмечено незначительное изменение цен. Средневзвешенная цена предложения составила 80,1 тыс. рублей за квадратный метр (-0,6%).

Что касается удаленности от МКАД, то на всех участках наблюдалась незначительная коррекция цен. На отрицательное изменение средних цен в строящихся объектах больше всего оказало влияние повышенного спроса и вымывание ликвидных квартир. Особенно это заметно на удалении от 0-5 км от МКАД, где средневзвешенная цена достигла 95,2 тыс. руб./кв.м. (-0,9%).

На удаленности от 5 до 10 км средняя цена почти не изменилась и составила 80,5 тыс. рублей за квадратный метр (+0,1%) На удаленности от 20 до 30 км была заметна значительная коррекция в сторону увеличения 60,2 тыс. рублей за квадратный метр (+3,2%). На удаленности от 10 до 20 км наблюдалось изменение средней цены до 67,2 тыс. рублей за квадратный метр (+0,6%).

В ноябре, по сегментам жилья средние цены распределились следующим образом: в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена увеличилась до 115,0 тыс. руб./кв.м. (+1,1%); в новостройках комфорт-класса отмечено снижение цены до 78,5 тыс. руб./кв.м. (-1,1%). В сегменте эконом-класса почти не наблюдалось изменения средней цены 73,0 тыс. руб./кв.м. (+0,1%).

В новостройках, возводимых по монолитной технологии, в октябре средневзвешенная цена показала отрицательную динамику и составила 82,9 тыс. руб./ кв.м. (-1,1%).

В панельных домах и возводимых по монолитно-кирпичной технологии средневзвешенная цена осталась практически на том же уровне - 73,5 тыс. руб./ кв.м. (+0,3%) и 80,9 тыс. руб./ кв.м. (-0,3%) соответственно.

Таким образом, в ноябре 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена незначительно снизилась на 0,6% по сравнению с октябрём. Произошло это главным образом за счет вымывания ликвидных квартир малой площади, в связи с повышенным спросом. Объем предложения так же снижается, но новые корпуса по-прежнему продолжают выходить в продажу. 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