



Мониторинг жилищного строительства и предложения на первичном рынке жилья Московской области (до 30 км от МКАД), январь 2015 года

В январе 2015 года по данным базы объектов компании «Миэль-Новостройки» объем предложения на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) составил 1142 корпуса (-5,6% по сравнению с ноябрем 2014 года), 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.

Кроме того в течение декабря и января были приостановлены продажи в ряде проектов, этот фактор так же оказал влияние на сокращение объема предложения.

Сейчас на рынке ближнего Подмосковья (удаленность до 30 км от МКАД) экспонируется 320 проектов, а общая площадь квартир в реализации составила 4,2 млн. кв.м., (-7,7% по сравнению с ноябрем 2014 года), а количество квартир – 78,0 тыс. шт. (-4,9% по сравнению с ноябрем 2014 года).

Всего за декабрь 2014 года и январь 2015 на рынок вышло 80 новых корпусов, среди которых 37% - монолит-кирпич, 28% - монолит, 35% - панель. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить: ЖК «Высокий берег», ЖК «Театральный парк», ЖК «Ликино», ЖК «Friday Village», ЖК «Лукино», а также появились новые корпуса в реализуемых комплексах. В сегменте эконом-класса в продажу вышел ЖК «Авентин», ЖК «Мелодия», ЖК «Нахабино», а в сегменте бизнес-класса новых проектов не выходило, произошло пополнение объемов в уже строящихся проектах.

В январе 2015 года на рынке первичного жилья в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД было отмечено значительное изменение цен. Средневзвешенная цена предложения составила 82,6 тыс. рублей за квадратный метр (+3,1% по сравнению с ноябрем 2014 года).

Что касается удаленности от МКАД, то на всех участках наблюдалась увеличение цен. На удалении от 0 до 5 км от МКАД средневзвешенная цена достигла 98,2 тыс. руб./кв.м. (+3,1% по сравнению с ноябрем 2014 года).

На удаленности от 5 до 10 км средняя цена увеличилась до 84,9 тыс. рублей за квадратный метр (+5,4% по сравнению с ноябрем 2014 года). На удаленности от 10 до 20 км была заметна значительная коррекция в сторону увеличения 68,7 тыс. рублей за квадратный метр (+2,3% по сравнению с ноябрем 2014 года). На удаленности от 20 до 30 км наблюдалось изменение средней цены до 63,6 тыс. рублей за квадратный метр (+5,6% по сравнению с ноябрем 2014 года).

В январе, по сегментам жилья средние цены распределились следующим образом: в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена увеличилась до 118,7 тыс. руб./кв.м. (+3,3% по сравнению с ноябрем 2014 года); в новостройках комфорт-класса отмечено увеличение цены до 81,0 тыс. руб./кв.м. (+3,2% по сравнению с ноябрем 2014 года). В сегменте эконом-класса изменение средней цены наблюдалось самое значительное до 76,0 тыс. руб./кв.м. (+4,1% по сравнению с ноябрем 2014 года).

В новостройках, возводимых по монолитной технологии, в январе средневзвешенная цена показала положительную динамику и составила 85,5 тыс. руб./ кв.м. (+3,1% по сравнению с ноябрем 2014 года.).

В домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии средневзвешенная цена увеличилась до 82,9 тыс. руб./ кв.м. (+2,6% по сравнению с ноябрем 2014 года.).

В панельных домах изменения средней цены наблюдалось самое значительное до 77,5 тыс. руб./кв.м. (+5,5% по сравнению с ноябрем 2014 года).

Таким образом, в январе 2015 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) тенденция увеличения цен продолжилась, средневзвешенная цена выросла на 3,1% по сравнению с ноябрем 2014 года. Рост цен был обусловлен, во-первых за счет повышенного спроса на квартиры, во вторых за счет увеличения издержек в ряде реализуемых проектов. Объем предложения снижается, но новые корпуса и проекты 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, в последующие месяцы продолжит меняться в сторону увеличения, и будет зависеть от уровня покупательной способности и изменения макроэкономических показателей.

Отдел аналитики МИЭЛЬ-Новостройки

Москва, ул. Николоямская, дом 40, строение 1
тел.: (495) 777-33-33