



ЖК «Аккорд. SMART-КВАРТАЛ»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ноябрь 2015

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество проектов



Общее количество новостроек



Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Объем предложения на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) по итогам ноября 2015 года составил 1 352 корпуса (+4,1% по сравнению с октябрём 2015 года).

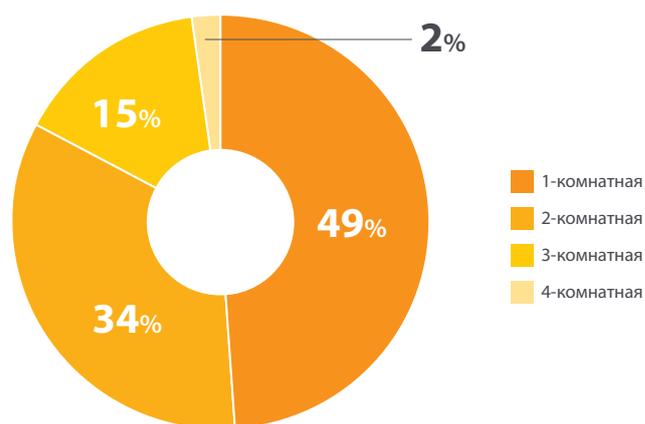
Сейчас на рынке ближнего Подмосковья экспонируется 354 проекта. Общая площадь квартир в реализации составила 4,6 млн. кв.м, а количество квартир – 82,4 тыс.

Всего за рассматриваемый период на рынок вышло 13 корпусов в новых и уже реализуемых проектах. В основном цены по ним ниже средней по массовому сегменту данной локации, выделяются только ЖК «Бутово парк 2Б» и ЖК «ART», где средневзвешенная цена квадратного метра – 77,7 и 106,1 тыс. руб. соответственно.

Основная доля объёма предложения сконцентрирована до 5 км от МКАД в таких крупных городах ближнего Подмосковья как Видное, Реутов, Одинцово, Химки и др. Данная локация считается наиболее привлекательной для покупателей.

В структуре объёма предложения преобладают однокомнатные квартиры (49%), на втором месте – двухкомнатные (34%).

Распределение предложения по типам квартир



Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Средневзвешенная цена предложения уменьшилась и составила – 80,2 тыс. руб./кв.м, что соответствует 1 234 \$/ кв.м.

Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локациях до 5 км от МКАД – 95,6 тыс. руб./кв.м, что в 1,6 раз больше, чем на удаленности 21–30 км от МКАД.

В зависимости от технологии домостроения наиболее низкая цена предложения наблюдается в панельных домах – 78,6 тыс. руб./кв.м.

В ноябре, по сегментам жилья, средние цены распределились следующим образом:

- в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена увеличилась до 129,9 тыс. руб. за кв.м (+0,9% к предыдущему месяцу);
- в новостройках комфорт-класса отмечено незначительное повышение цены до 78,5 тыс. руб. за кв.м (+0,1% к предыдущему месяцу);
- в сегменте экономкласса наблюдалась коррекция средневзвешенной цены в сторону снижения до 75,2 тыс. руб. за кв.м (-0,2% к предыдущему месяцу).

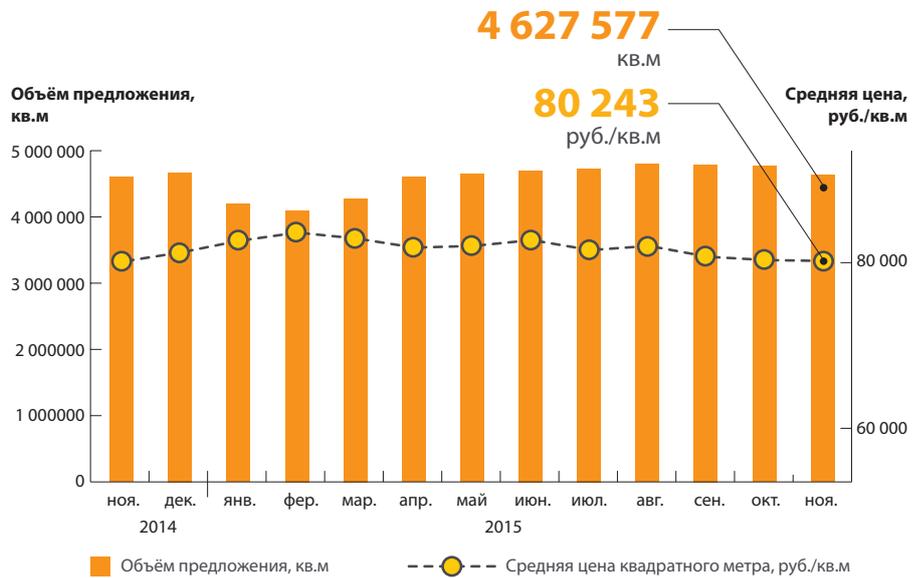
Основная доля предложения в рассматриваемых границах приходится на массовый сегмент, средняя цена квадратного метра по которому составляет 77,5 тыс. руб./кв.м, что на 40% меньше, чем в бизнес-классе.

Цена предложения, тыс. руб./кв.м

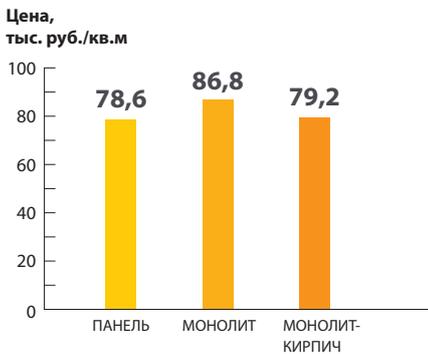
Изменение за месяц



Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра



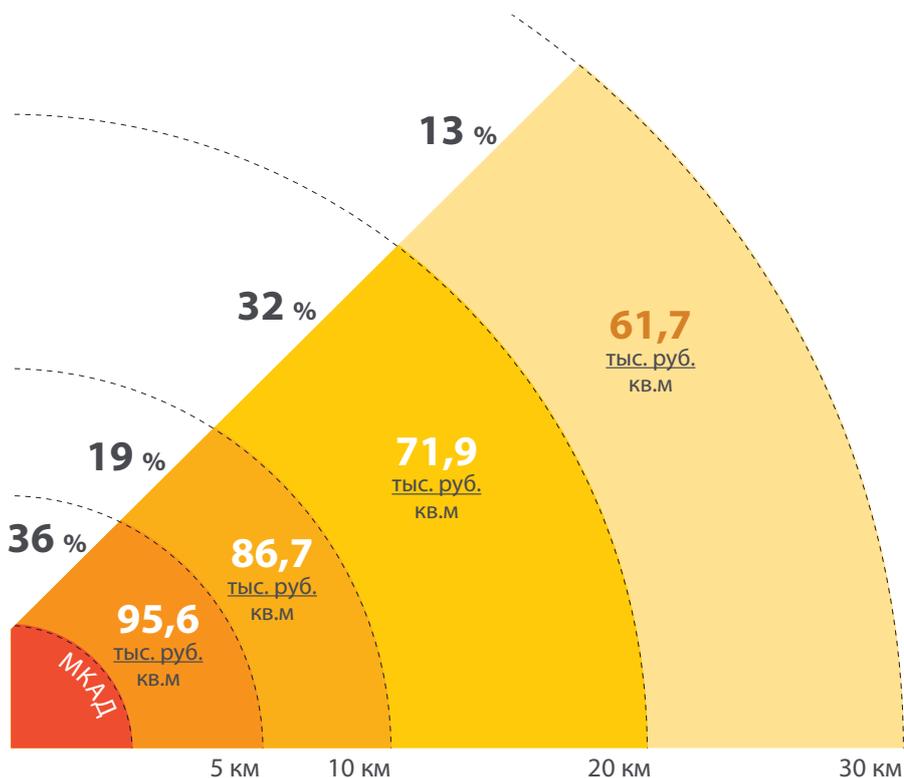
Распределение цен в зависимости от технологии строительства



Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Удалённость	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
до 5 км от МКАД	ЖК «Мортонград Путилково»	20,6	1,90
6-10 км от МКАД	ЖК «Пятницкие кварталы»	32,2	2,60
11-20 км от МКАД	ЖК «Красногорский»	21,3	1,70
21-30 км от МКАД	ЖК «Гребнево»	23,0	1,40

Распределение цен (тыс. руб. / кв.м) и распределение объема предложения (%) в зависимости от расстояния от МКАД



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Московская область (в пределах 30 км от МКАД)

Сегмент	Проект	Корпус
эконом	ЖК «Октябрьский 2016»	4 корпуса в ЖК «Сакраменто»
		1 корпус ЖК «Бутово парк 2Б»
комфорт	ЖК «Пригород Лесное» мкр. Ольгино, квартал «Центральный», д. 31-1	1 корпус в ЖК «ART»
		1 корпус в ЖК «Солнечный»
		1 корпус в ЖК «Замитино»

ВЫВОДЫ

В ноябре 2015 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) тенденция снижения цен продолжилась. Средневзвешенная цена предложения снизилась на 0,1% по сравнению с октябрём 2015 года. Снижение цен обусловлено тем, что в преддверии праздников застройщики стараются привлечь покупателей предлагая разнообразные акции и скидки. Объем предложения снижается, но новые корпуса и проекты по-прежнему продолжают выходить в продажу. Ценовая ситуация в Московской области, в следующие месяцы, будет корректироваться незначительно, в том случае если не произойдет значительных изменений макроэкономических показателей.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Цены на новостройки могут вырасти из-за введения системы «Платон»

Инвестиционно-строительные компании подсчитали, что изменение правил грузоперевозок приведет к увеличению себестоимости строительства на 7-9%. Согласно системе «Платон», которая была запущена в середине ноября, вводится плата за пользование федеральными дорогами для автотранспорта массой выше 12 тонн. Инвестиционно-строительные компании отправили письмо в Минстрой России, в котором предлагают освободить от нового дорожного сбора большегрузные грузовики, перевозящие строительные материалы.

Ставка по льготной ипотеке пересмотрена не будет

Заместитель министра финансов А. Моисеев заявил, что ставка по льготной ипотеке пересматриваться не будет, но при этом будет рассмотрен вопрос о продлении программы после марта 2016 года.

В Москве число разрешений на строительство выросло

Вице-мэр по строительству Марат Хуснуллин заявил, что число выдаваемых разрешений на строительство увеличилось. Это свидетельствует о том, что инвестиционная активность девелоперов не снизилась. С января по октябрь 2015 года было выдано 1190 разрешений на строительство 7,46 млн кв.м. Практически две трети разрешений получили инвесторы, работающие в Новой Москве.

Третий пересадочный контур замкнут в 2020 году

Заммэра по вопросам градостроительной политики и строительства Марату Хуснуллин заявил, что Третий пересадочный контур замкнут в 2020 году, а некоторые его участки начнут работу еще раньше. Например, в 2016 году запланировано открытие участка «Деловой центр» – «Петровский парк». ТПК станет второй кольцевой линией метрополитена и серьезно разгрузит существующую кольцевую линию.



«МИЭЛЬ-Новостройки»

109004, Москва,
ул. Николаямская, д. 40, стр. 1
телефон: (495) 777 33 33
e-mail: newstroy@miel.ru
www.new.miel.ru

Исследования

Александр Калмыков
Руководитель отдела
аналитики и консалтинга
«МИЭЛЬ-Новостройки»
alexander.kalmykov@miel.ru
+7 495 777 3333

Содержащаяся в настоящем отчете информация и данные носят исключительно информационный характер. Компания ИРК «МИЭЛЬ-Новостройки» не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной отчете.