



ЖК «Андерсен»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Итоги 2015 года

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки» по сравнению с предыдущим годом общее количество новостроек выросло на 11,7% и составило 1352 корпуса в 354 проектах. По сравнению с тенденциями Москвы, в Московской области объём предложения остается примерно на тех же уровнях, что и годом ранее и составляет 4,62 млн. кв.м (+0,6% к ноябрю 2014 г.), а количество квартир в реализации незначительно выросло на 0,5%. Если говорить о динамике выхода новых корпусов на рынке новостроек МО, то стоит отметить, что их количество сократилось на 21%, что еще раз подчеркивает затруднения на рынке недвижимости. В сегменте эконом вышло на 10% меньше объектов, в комфорт-классе на 22%, наиболее значительно сократилось количество новых корпусов в бизнес-классе – на 74%. По удаленности от МКАД наибольший объем предложения сконцентрирован в радиусе до 5 км, что обусловлено близостью к городу. Вторым по популярности «поясом» является зона на

Общее количество проектов



Общее количество новостроек



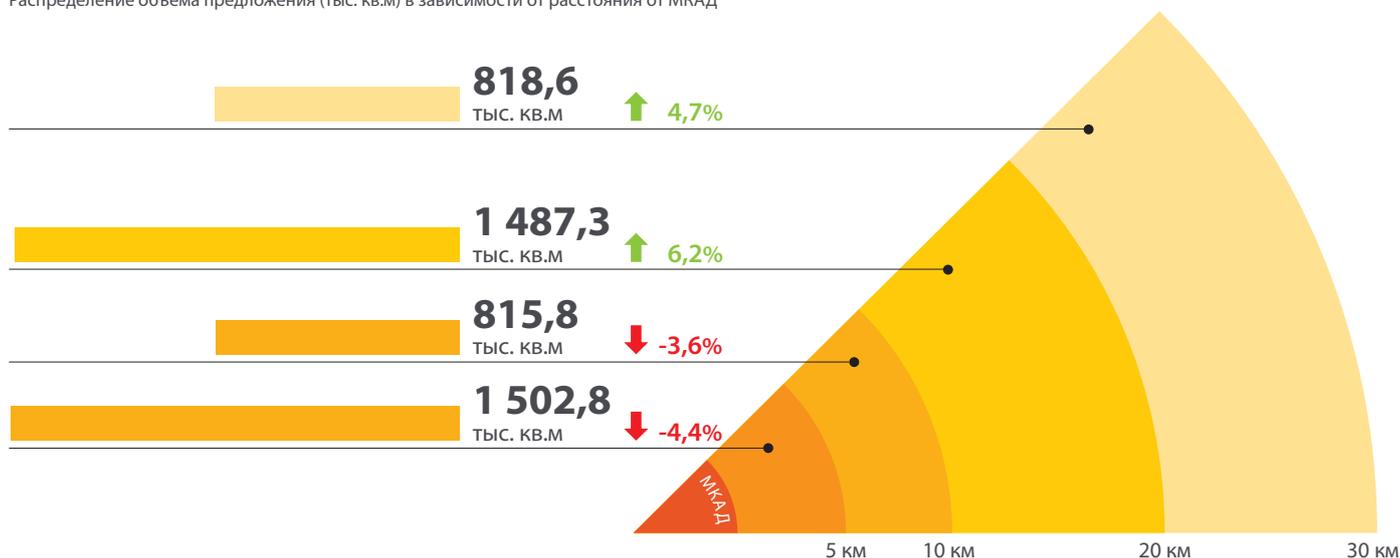
Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже



Распределение объёма предложения (тыс. кв.м) в зависимости от расстояния от МКАД



удалении от 10 до 20 км, где представлено около 32% предложения. Наименее популярная территория заключена в рамках 6 – 10 км от МКАД. Обусловлено это тем, что предложение в радиусе 21 – 30 км от МКАД значительно бюджетнее и разнообразнее.

Одним из катализаторов роста объема предложения за МКАД можно назвать активное развитие Подмосковья, за счет строительства дополнительных транспортных сообщений и объектов инфраструктуры. За текущий год началась стройка на таких крупных комплексных застройках как «Парад планет» в наукограде Королев, «Котельнические высотки».

Что касается распределения предложения по сегментам жилья, то по итогам года лидерство принадлежит массовому сегменту.

На данный момент самыми востребованными оказались квартиры-студии и однокомнатные квартиры, их доля в общем объеме предложения составила 49%. Обусловлено это доступным бюджетом покупки, многие рассматривают такую приобретение, как инвестирование денежных средств. Что касается 4-комнатных квартир, то их доля составляет 2% от общего числа предложения, 15% приходится на 3-комнатные квартиры, на 2-комнатные 34%.

Падение платежеспособности населения привело к росту спроса на квартиры с отделкой. Застройщики отреагировали увеличением подобного предложения – чтобы повысить конкурентоспособность объектов недвижимости.

Увеличилась доля объема предложения в панельных домах на 6,9%, средняя стоимость кв.м составляет 78 600 руб. Панельное домостроение является наиболее бюджетным вариантом покупки, также его привлекательность увеличилась в связи с выпуском новых модернизированных типов панелей.

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

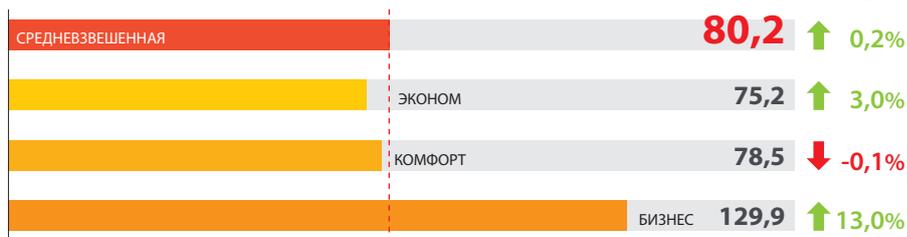
Средняя цена квадратного метра по МО составила 80 200 руб. за кв.м, в течении 12 месяцев цена колебалась в диапазоне от -2% до +2%.

Что касается уровня цен в разрезе по сегментам, то в экономклассе наблюдается рост средней цены за 12 месяцев, одним из факторов, влияющих на это является уменьшение площадей квартир в новых проектах. Комфорт-класс наоборот показывает незначительную отрицательную динамику на 0,1% и составляет 78 500 тыс. руб. за кв.м. Бизнес-класс подорожал на 13% и цена составила 129 900 тыс. руб. за кв.м.

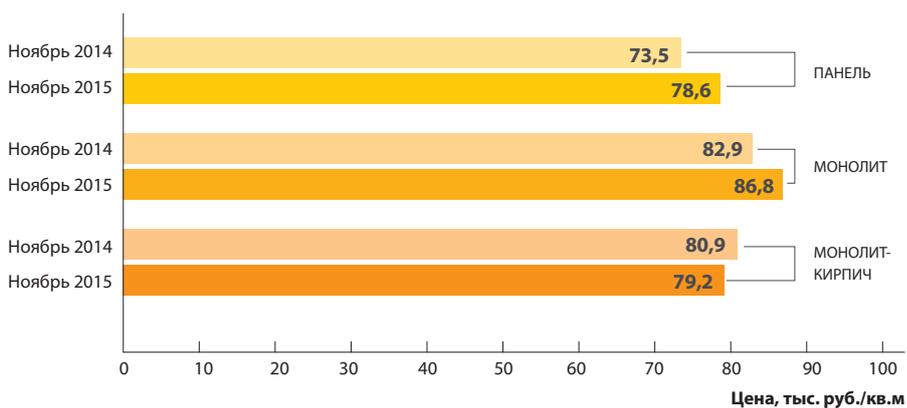
Наиболее бюджетным вариантом покупки станет квартира в панельном доме 78 600 тыс. руб. за кв.м. жилья, самая высокая цена по прежнему остается в монолитных домах 86 800 тыс. руб за кв.м. Промежуточным вариантом являются монолитно-кирпичные дома, стоимость такого приобретения составит 79 200 тыс. руб за кв.м, что на 2,1% меньше по сравнению с предыдущим годом.

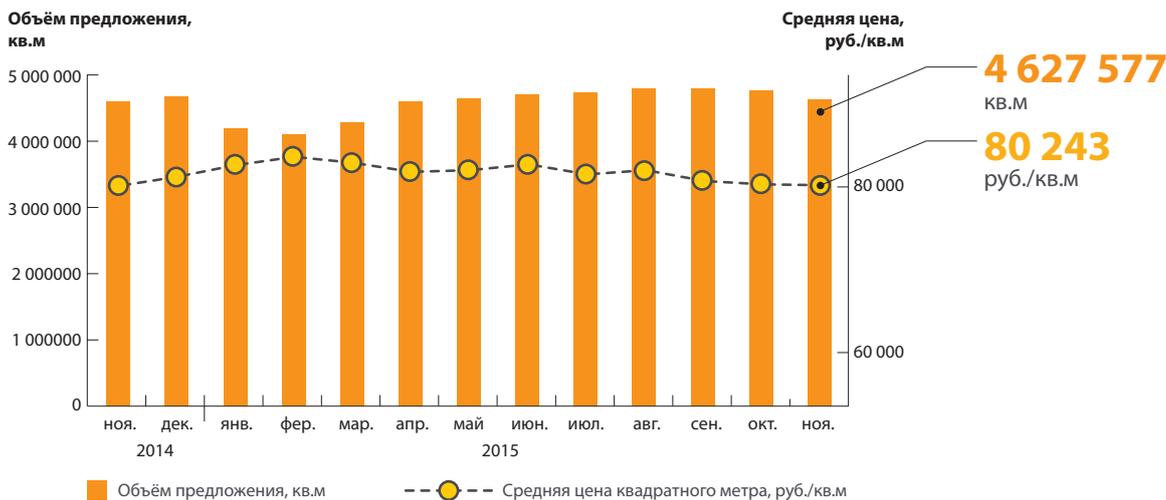
Кризис диктует свои условия на рынке новостроек. Все чаще покупатели ищут оптимальное сочетание цены и качества, на что застройщики охотно идут на встречу – предоставляя выгодные условия рассрочек и акций.

Цена предложения, тыс. руб./кв.м



Распределение цен в зависимости от технологии строительства, тыс. руб./кв.м





ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Поправки в ФЗ-214

На рассмотрение внесены поправки, предлагающие ужесточить требования к минимальному порогу собственного капитала застройщика – не менее 1 млрд рублей или не менее 5% от средней стоимости возводимого жилья.

Также две поправки приняты – введение целевого использования средств участников долевого строительства и дополнительные полномочия органам контроля для более эффективного контроля за целевым использованием средств граждан. Теперь застройщик вправе направлять полученные от дольщиков денежные средства исключительно на цели, связанные со строительством, и застройщики

должны предоставлять расширенный перечень сведений и документов о своей деятельности в Москомстройинвест.

Изменения в Жилищном кодексе по части ЖСК

По новым правилам застройщик, реализующий квартиры по ЖСК, не вправе осуществлять одновременно строительство более одного квартирного дома с количеством этажей более трех. Также количество членов ЖСК не может быть более количества помещений в доме. Застройщики, которые получили разрешения до июля 2015 года, будут достраивать объекты в прежнем режиме.

Введена ипотека с господдержкой

В марте стартовала программа «Ипотека с господдержкой», которая буквально спасла ипотечный рынок новостроек. Ставка в рамках программы составила 12%. Летом после очередного снижения ключевой ставки банки стали предлагать по льготной ипотеке ставки от 11,4%.

Запущена система «Платон»

Согласно системе «Платон», которая была запущена в середине ноября, вводится плата за пользование федеральными дорогами для автотранспорта массой выше 12 тонн.

ВЫВОДЫ

Подводя итоги 2015 года можно отметить следующие тенденции:

- увеличение предложение новостроек комфорт-класса по цене эконома;
- неизменно лидерство в спросе занимает массовый сегмент;
- рост предложения квартир с отделкой, в целях повышения привлекательности объекта покупки;
- увеличение проектов комплексной застройки с полным инфраструктурным набором;
- увеличение предложения по выбору планировок, отдельные проекты предлагают до 10 вариантов;
- увеличение индивидуальных проектов с оригинальной архитектурной и цветовой концепцией;
- увеличение предложения с оптимальной ценой и качеством.



«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.