



ЖК «Дом на Тихой»

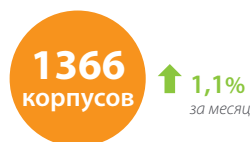
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Декабрь 2015

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

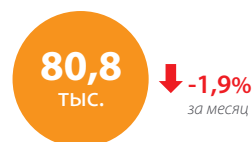
Общее количество проектов



Общее количество новостроек



Общее количество квартир в продаже



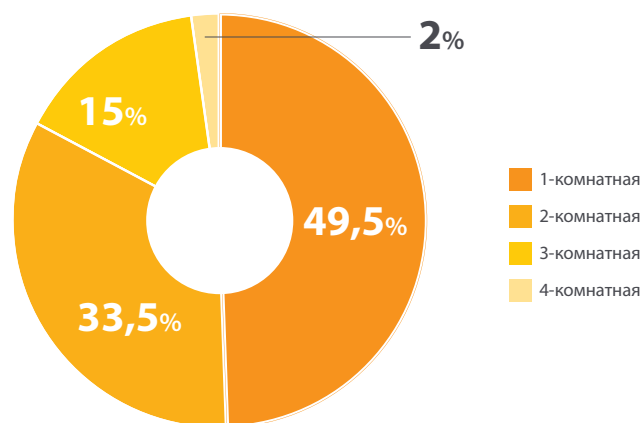
Общая площадь квартир в продаже



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», по сравнению с предыдущим месяцем общее количество новостроек выросло на 0,8% и составило 1366 корпусов в 357 проектах. За прошедшие 12 месяцев декабрь снизил рыночные показатели по объему предложение на 1,9%, что составило 80,9 тыс. квартир на рынке новостроек МО. Падение объемов может быть связано с растущей покупательской способностью в связи с выгодными новогодними акциями и маркетинговыми предложениями на приобретение квартиры. Так, например, в некоторых проектах скидка достигала 16%, что было достаточно символично в канун нового, 2016-го года.

За счёт выхода новых проектов в массовом сегменте в структуре объёма предложения теперь преобладают однокомнатные квартиры (49,5%), на втором месте – двухкомнатные (33,5%), трехкомнатные и четырехкомнатные составляют 15% и 2% соответственно.

Распределение предложения по типам квартир



Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



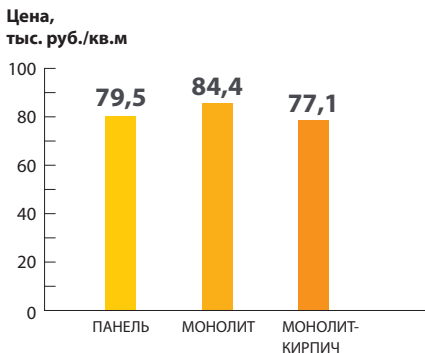
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Средневзвешенная цена предложения составила 80,3 тыс. руб./кв.м (+0,4% в течение месяца), что соответствует 1 025,5 \$/ кв. м. Данное изменение средней стоимости подтверждает существующий тренд уже длительное время «бокового» движения цены. Во многом его сохранение обусловлено тем, что многие застройщики запланировали сдачу своих комплексов в эксплуатацию на 4 квартал 2015 г. и массово не снижают цены на остатки квартиры, тогда как новые объекты и корпуса в уже строящихся площадках по более низким ценам выходят неинтенсивно, поддерживая цены предложения на стабильном уровне.

Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 96,2 тыс. руб./кв.м. Цена за квадратный метр в пределах 5-10 км от МКАД – 83,2 тыс. руб./кв.м., в зоне 10-20 км цена составляет 75,8 тыс. руб./кв.м, 20-30 км от МКАД – 62,3 тыс. руб./кв. м.

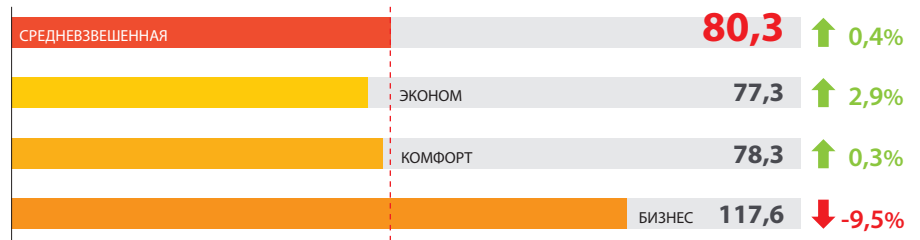
В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения в декабре показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии, в декабре средневзвешенная цена снизилась и составила 84,4 тыс. руб. за кв.м (-2,7% по сравнению с ноябрем 2015 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, отмечено незначительное снижение средневзвешенной цены до 77,1 тыс. руб. за кв.м (-0,9%); в панельных домах средневзвешенная цена достигла 79,5 тыс. руб. за кв.м. (+1,1%).

Распределение цен в зависимости от технологии строительства

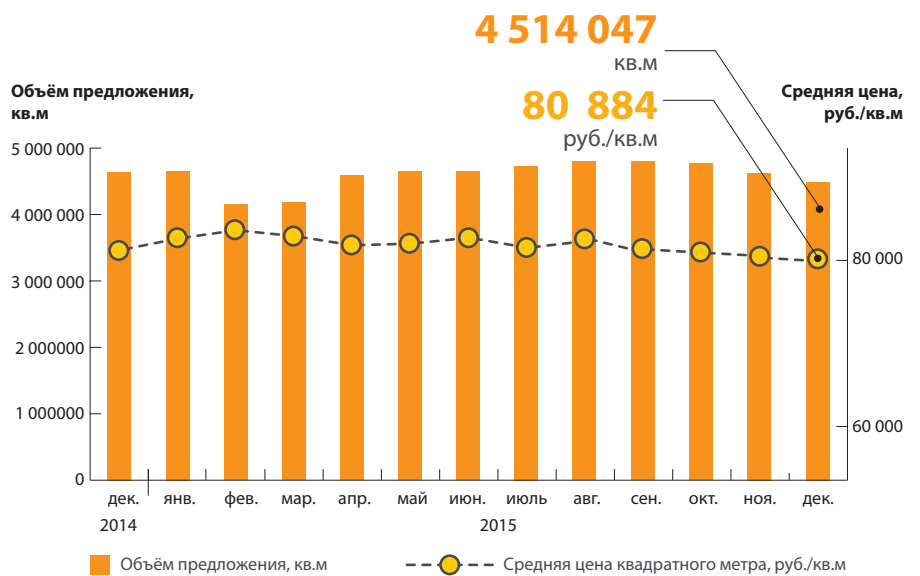


Цена предложения, тыс. руб./кв.м

Изменение за месяц



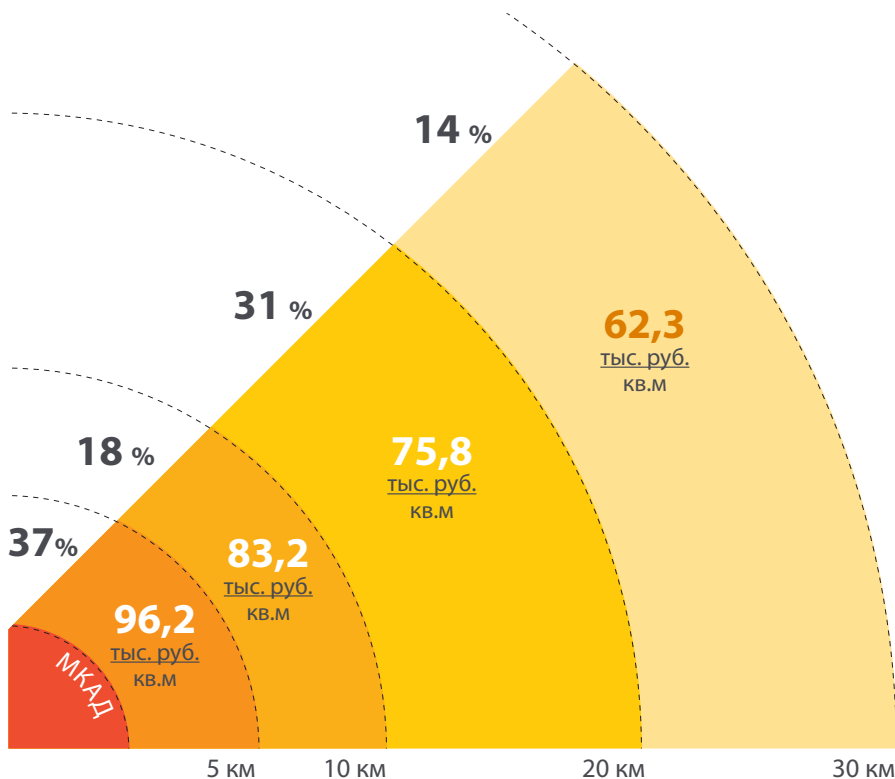
Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра



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 «Никольско-Трубецкое»	43,2	2,50
11-20 км от МКАД	ЖК «Южный»	24,0	1,50
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 «Аристье»	1 корпус в ЖК «Мортонград Путилково»
	ЖК «Федоскинская Слобода»	1 корпус в ЖК «Солнечная система»
		1 корпус в ЖК «Государев Дом»
комфорт		1 корпус в ЖК «Краски жизни»
		1 корпус в ЖК «Берег Скалбы»

ВЫВОДЫ

В декабре 2015 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) прослеживается тенденция повышения цен. Средневзвешенная цена предложения выросла на 0,4 % по сравнению с ноябрем 2015 года. Объем предложения в Московской области в ближайшее время будет увеличиваться за счет анонсированных новых проектов, на которые уже выдаются разрешения на строительство. Ценовая ситуация в Московской области в последующие месяцы будет корректироваться незначительно, в том случае если не произойдет значительных изменений макроэкономических показателей, способных еще более снизить объем платежеспособного спроса. Сейчас большинство застройщиков, несмотря на анонсированные ранее ими же плановые повышения цен на большинство квартир, по-прежнему сохраняют ранее установленные прайс-листы и готовы гибко реагировать на возможные запросы клиентов по условиям приобретения.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Госдума приняла закон о защите прав дольщиков

Во втором чтении принят законопроект, направленный на защиту дольщиков при банкротстве строительной компании. Документ позволит юристам выкупать земельные участки с расположенными на них объектами незавершенного строительства. Для выкупа необходимо получить положительный отзыв от Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

С 1 января управляющие компании будут штрафовать за некачественные услуги

С начала 2016 года вводится ряд штрафных санкций для управляющих компаний многоквартирных домов. За некачественную услугу, например, мутная вода, УК должна сделать перерасчет и заплатить штраф в размере 30% от стоимости. В случае неверной квитанции размер штрафа составит 50% от ошибочной суммы.

Минстрой не видит проблем из-за ухода турецких компаний с рынка

Министр строительства и ЖКХ Михаил Мень заявил, что возможный уход строительных компаний с российского рынка не повлияет на цены и не нанесет ущерба отрасли. Он напомнил, что турецкие компании, пришедшие на наш рынок в 90-х годах, имели опыт монолитного строительства. Но сейчас и наши компании обладают необходимыми знаниями и умениями.

В Минтранс пожаловались на дороговизну платной дороги от Москвы до Солнечногорска

Власти Московской области обратились в Минтранс с предложением снизить тарифы на проезд по участку трассы М11 от Москвы до Солнечногорска. Дело в том, что сейчас дорога пустует из-за высоких тарифов. Плата в час пик от МКАД до Шереметьево достигает 250 рублей, до Солнечногорска – 500 рублей.



«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

Георгий Новиков
Руководитель отдела
аналитики и консалтинга
«МИЭЛЬ-Новостройки»
georgy.novikov@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.