

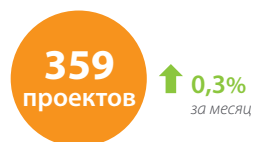


ЖК «Новогорск Парк»

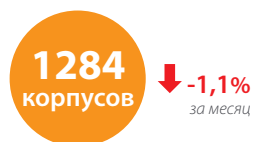
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Февраль 2016

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

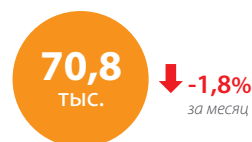
Общее количество проектов



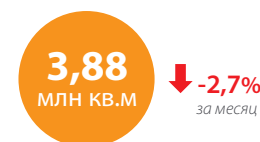
Общее количество новостроек



Общее количество квартир в продаже



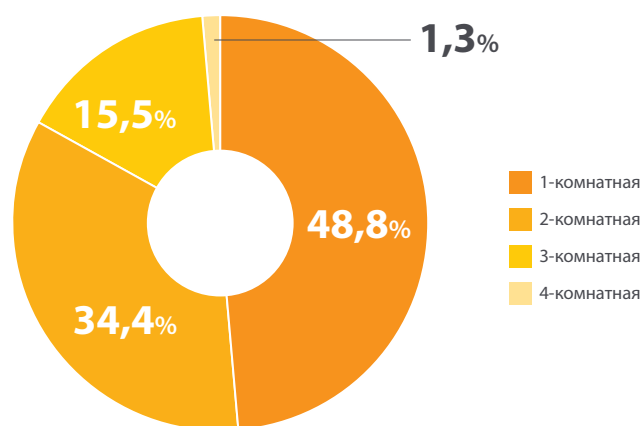
Общая площадь квартир в продаже



По итогам февраля количество объектов новостроек на рынке незначительно выросло на 0,3% за счет выхода нового проекта «Одинцово-1» от ГК «ПИК». При этом объем предложения в количестве квартир показал снижение на 1,8%, на данный момент предложение составляет порядка 70,8 тыс. квартир. Такую тенденцию на рынке можно объяснить активными текущими продажами при минимальном количестве новых корпусов и объектов. В течение всего месяца застройщики активно привлекали клиентов за счет скидочных программ и рекламных акций, многие из которых напоминали клиентам об окончании действия ипотеки с государственной поддержкой (которая впоследствии все же была пролонгирована до конца 2016 г.)

В соотношении объемов предложения по типам квартир произошли незначительные изменения: преобладают однокомнатные квартиры 48,8%, на втором месте – двухкомнатные 34,4%, трехкомнатные и четырехкомнатные составляют 15,5% и 1,3% соответственно.

Распределение предложения по типам квартир



Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

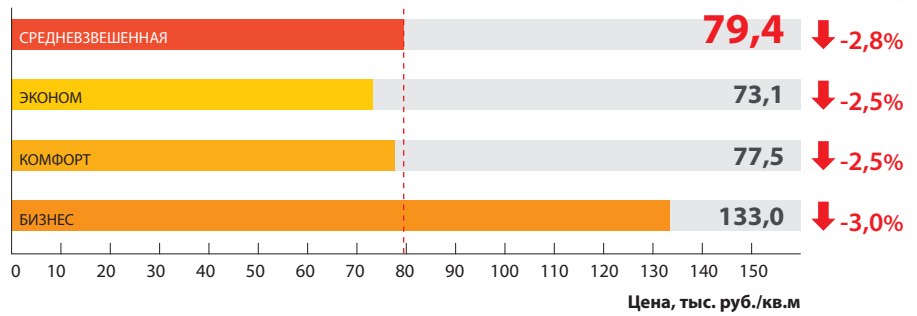
Средневзвешенная цена предложения составила 79,4 тыс. руб./кв.м (-2,8% в течение месяца), что соответствует 1 029,4 \$/кв.м.

Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 96 тыс. руб./кв.м, цена за квадратный метр в пределах 5-10 км от МКАД – 83,1 тыс. руб./кв.м, 10-20 км цена составляет 71,3 тыс. руб./кв.м, 20-30 км от МКАД составляет в среднем 62 тыс. руб./кв.м.

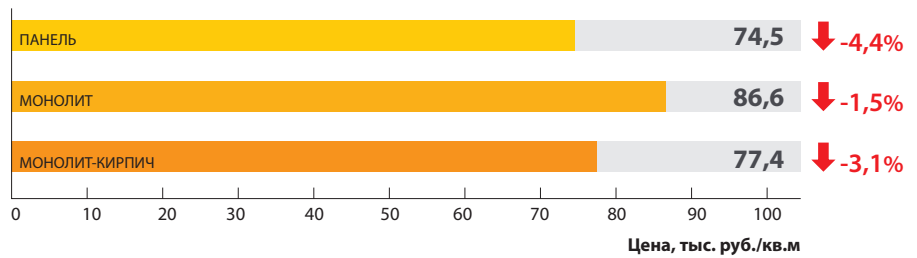
В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику:

- в новостройках, возводимых по монолитной технологии, в феврале средневзвешенная цена незначительно снизилась и составила 86,6 тыс. руб. за кв.м (-1,5% по сравнению с январем 2016 года);
- в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, отмечено снижение средневзвешенной цены до 77,4 тыс. руб. за кв.м (-3,1%);
- в панельных домах средневзвешенная цена составила 74,5 тыс. руб. за кв.м. (-4,4%).

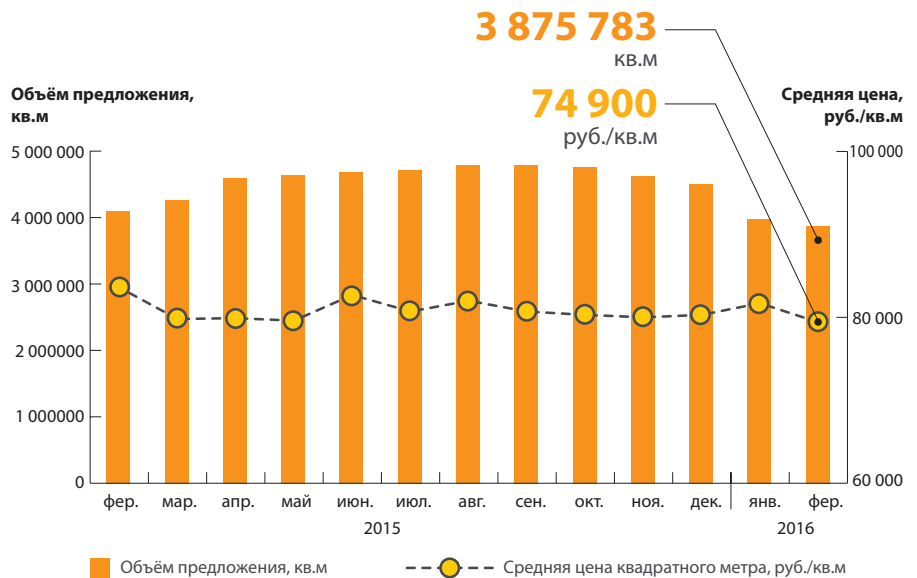
Цена предложения, тыс. руб./кв.м



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



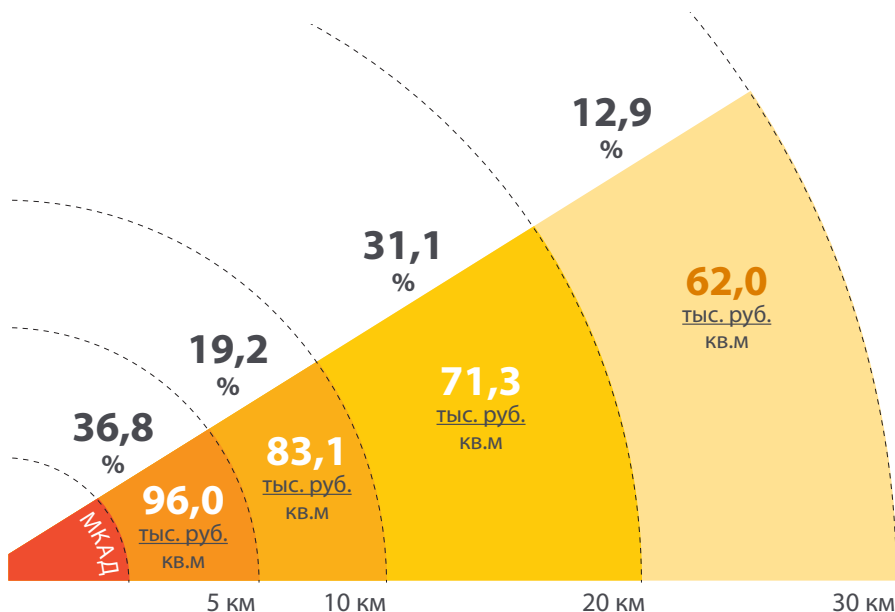
Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра



Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Удалённость	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
до 5 км от МКАД	ЖК «Пригород Лесное»	24,0	1,50
5-10 км от МКАД	ЖК «Рублёвское предместье»	23,0	1,60
10-20 км от МКАД	ЖК «Европа»	22,0	1,40
20-30 км от МКАД	ЖК «Трубино»	29,0	1,20

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		1 корпус в ЖК «Новокуркино»
комфорт	ЖК «Одинцово-1»	1 корпус в ЖК «UP! Квартал – Новое Тушино»
		1 корпус в ЖК «Новоград Павлино»

ВЫВОДЫ

В феврале 2016 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) прослеживается тенденция снижения цен. Средневзвешенная цена предложения снизилась на 2,8 % по сравнению с январем. При выборе квартиры клиентами цена покупки становится критерием №1, однако даже в неблагоприятных экономических условиях количество первичных обращений в офисы продаж не сокращается. Многие застройщики приняли более консервативную ценовую стратегию, стали реже повышать стоимость квартир в течение роста строительной готовности и делать это выборочно для определенных типов. Несмотря на то, что рынок новостроек Подмосковья максимально насыщен (особенно в ближайшем поясе до 10 км от МКАД) застройщики не сбавляют темпов текущего строительства и не отказываются от ранее намеченных планов по застройке больших территорий. Помимо девелопмента жилой недвижимости, многие компании развивают и сопутствующую инфраструктуру – например, ГК «Мортон» приступила к строительству линии рельсового скоростного транспорта в Красногорском районе.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

В Балашихе и Королеве запретили строительство нового жилья

Правительство Московской области ввело мораторий на застройку Балашихи и Королева, также введено ограничение на строительство в Химках. Пока речь идет о среднесрочной перспективе. Причиной такого решения стало перенаселение в данных городах, к тому же в данных локациях не создано рабочих мест и в итоге 70% трудоспособного населения работает в Москве. К тому же в Балашихе уже существует дефицит социальной инфраструктуры.

В 2015 году в Новой Москве было создано 20 тыс. рабочих мест

Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин заявил, что за прошедший год в Новой Москве было построено более 3 млн кв.м. недвижимости, что позволило создать 20 тыс. новых рабочих мест. Также было заявлено, что в текущем году ввод недвижимости будет даже выше уровня прошлого года – предполагается ввод 3,7 млн кв.м. недвижимости.

Деятельность риелторов хотят урегулировать специальным законом

ФАС России готова принять участие в подготовке закона, регулирующего деятельность риелторов, и об этом сообщила в письме Росфинмониторингу. Также в письме говорится, что и Счетная палата выступает за данный закон.

Машино-места в жилых домах получают новый статус

Правительство России решило приравнять парковочные места для автомобилей в подземных гаражах внутри многоквартирных домов к полноценным объектам недвижимости. Поэтому к концу 2016 года парковочное место внутри многоквартирного дома можно будет поставить на кадастровый учет, а владелец объекта сможет получить свидетельство о праве собственности.



«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 «МИЭЛЬ-Новостройки» не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.