



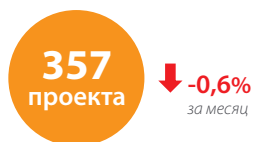
ЖК «Солнечная система»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

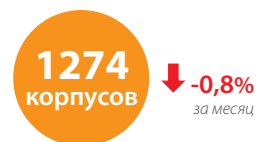
Март 2016

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

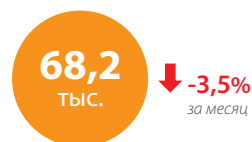
Общее количество проектов



Общее количество новостроек



Общее количество квартир в продаже



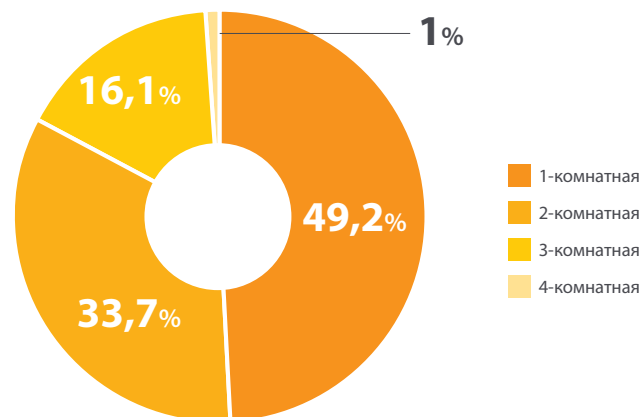
Общая площадь квартир в продаже



По итогам марта количество объектов новостроек на рынке незначительно снизилось на 0,6% и составило 357 объектов с 1274 корпусами. Объем предложения по количеству квартир также показал снижение на 3,5%, на данный момент предложение составляет порядка 68,2 тыс. квартир. В продажу поступил только один новый проект «Видный город» от девелопера Urban Group.

В соотношении объемов предложения по типам квартир произошли незначительные изменения: преобладают однокомнатные квартиры 49,2%, на втором месте - двухкомнатные 33,7%, трехкомнатные и четырехкомнатные составляют 16,1% и 1,0% соответственно. Причем стоит отметить динамику объемов предложения по типам: доля четырехкомнатных за отчетный период по сравнению с февралем 2016 года снизилась на 24%, что свидетельствует об оптимизации застройщиками планировочных решений предлагаемых квартир и снижению их общей площади до более компактных значений, а то и вовсе отказ от включения многокомнатных квартир в квартирографии проекта.

Распределение предложения по типам квартир



Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

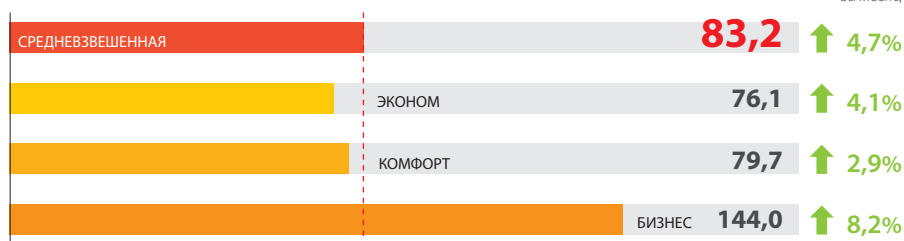
Средневзвешенная цена предложения составила 83,2 тыс. руб./кв. м (4,7% в течение месяца), что соответствует 1 184,6 \$/ кв. м. При этом прослеживается тенденция значительного повышения цен в бизнес сегменте (+8,2%), что обусловлено их переходом в высокую стадию строительной готовности (например, комплексы «Резиденция Сколково», «Рублевское Предместье», «Маяк»). Также играет роль и сокращение выхода новых проектов в Подмоскowie в данном сегменте. Однако другие сегменты также показали статистически значимый рост (+4,1% и +2,8% для эконом- и комфорт-класса соответственно).

Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 102 тыс. руб./кв. м. (+6,25%), в пределах 5-10 км от МКАД – 83,5 тыс. руб./кв. м. (+0,48%), 10-20 км цена составляет 74,8 тыс. руб./кв. м. (+4,9%), 20-30 км от МКАД составляет в среднем 62,6 тыс. руб./кв. м. (0,96%).

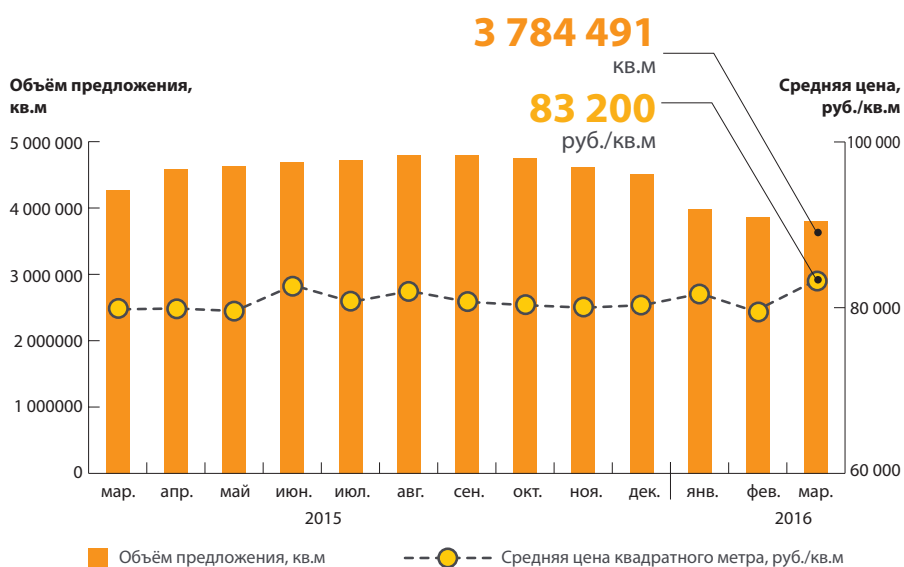
В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии 91,6 тыс. руб. за кв.м (+5,7% по сравнению с февралем 2016 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, отмечено повышение средневзвешенной цены до 80,6 тыс. руб. за кв.м (+4,1%); в панельных домах средневзвешенная цена составила 77,6 тыс. руб. за кв.м (+4,1%).

Цена предложения, тыс. руб./кв.м

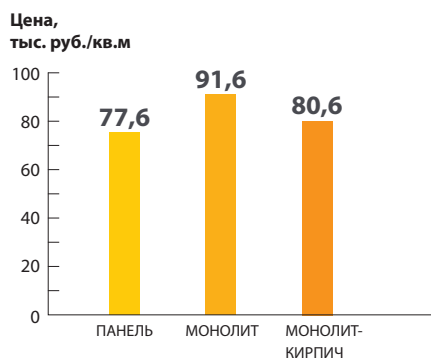
Изменение за месяц



Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра



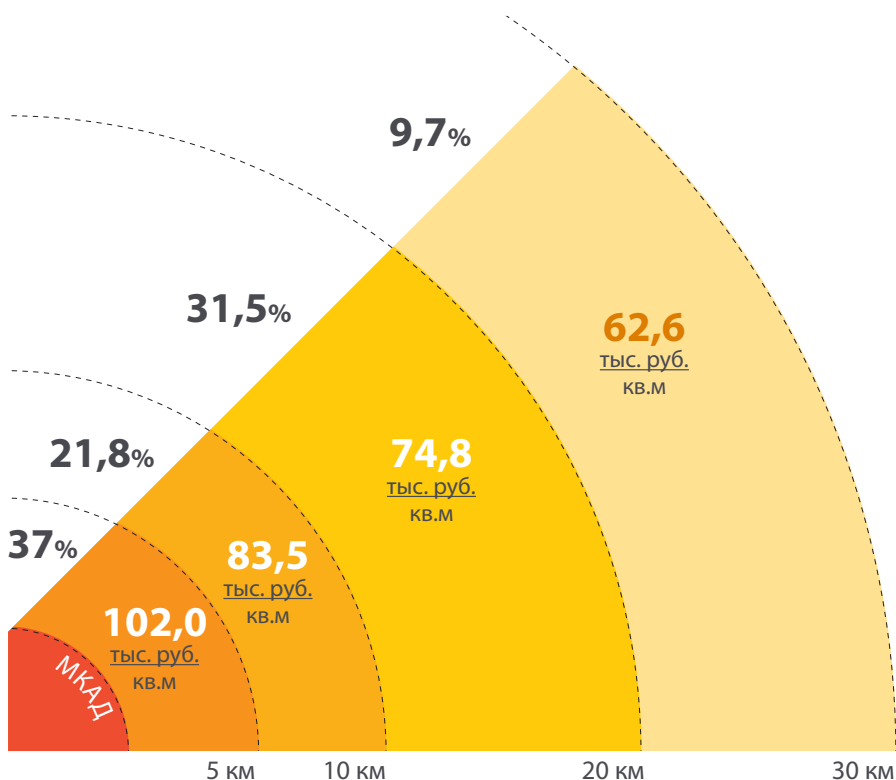
Распределение цен в зависимости от технологии строительства



Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Удалённость	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн руб.
до 5 км от МКАД	ЖК «Пригород Лесное»	24,0	1,57
6-10 км от МКАД	ЖК «Марусино Форест»	26,8	1,48
11-20 км от МКАД	ЖК «Гармония»	25,0	1,37
21-30 км от МКАД	ЖК «Анискино»	27,0	1,30

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
комфорт	ЖК «Видный город»	2 корпус в ЖК «Краски Жизни»
		1 корпус в ЖК «Театральный Парк»
		2 корпус в ЖК «Люберцы 2016»
		1 корпус в ЖК «Новогорск Парк»
эконом		1 корпус в ЖК «Мортонград «Путилково»»

ВЫВОДЫ

Очевидно, что в марте 2016 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД), несмотря на повышение цен, сохраняется достаточно высокий интерес к новостройкам всех классов. Для многих клиентов выходит сейчас на первый план фактор высокой строительной готовности, а таких предложений достаточно много в 5-километровом поясе Подмосквы. Также большим спросом пользуются проекты комплексного освоения территорий с развитой инфраструктурой и дорожной сетью. Многие застройщики продляют действие своих скидочных программ (дисконт достигает 15-16%, обычно на ограниченный список квартир). Также можно отдельно отметить тенденцию к повышению цен на наиболее ликвидные типы квартир в среднем на 1,5-2 тыс.руб./кв.м. в сегментах комфорт и эконом. В целом спрос на рынке подмосковных новостроек снижается, при этом предложение растет, а цены на первичном рынке относительно стабильны и имеют ежемесячный потенциал к росту.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Обязательное наличие лифтов в малоэтажных комплексах обсудят на Госсовете

Первый заместитель председателя комитета Госдумы по жилищному строительству, депутат Елена Николаева сообщила, что вопрос о введении требования об обязательном наличии лифтов в малоэтажных домах может быть рассмотрен на Госсовете по строительству.

Реконструкция МКЖД находится на завершающей стадии

Мэр Москвы Сергей Собянин сообщил, что реконструкция МКЖД находится на завершающей стадии – работы выполнены на 78%. В текущем году будет интегрировано максимально возможное количество станций метрополитена. А в 2017-2018 годах будет продолжено развитие инфраструктуры. Министр транспорта РФ Максим Соколов подчеркнул, что уже в ближайшее время этот проект будет запущен для пользования всеми жителями и гостями Москвы.

Промежуточные итоги госпрограммы субсидирования ставок по ипотеке

Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень сообщил, что каждый третий кредит на покупку квартиры на первичном рынке России пришелся на льготную ипотеку. За год действия программы субсидированной ипотеки было выдано более 270 тыс. ипотечных кредитов на сумму 484,7 млрд рублей. Госказне это обошлось в 4,13 млрд рублей.

После продления программы были внесены корректировки – снижена маржа банков с 3,5 до 2,5 % пунктов. В федеральном бюджете заложено 16,5 млрд рублей на 2016 год на покрытие обязательств по ранее выданным и выдачу новых кредитов.

Застройщиков могут обязать строить переходы через железную дорогу

Председатель комиссии по законодательству Московской городской думы Александр Семенников сообщил, что Мосгордума может в течение двух месяцев рассмотреть предложение о том, как обязать застройщиков жилья возводить безопасные пешеходные дорожки через железную дорогу. Инициатором предложения выступили московские железнодорожники.



«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.