



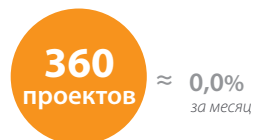
ЖК «Аккорд Smart-Квартал»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

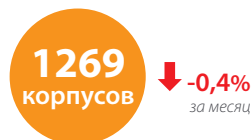
Апрель 2016

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

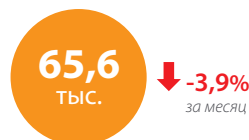
Общее количество проектов



Общее количество новостроек



Общее количество квартир в продаже



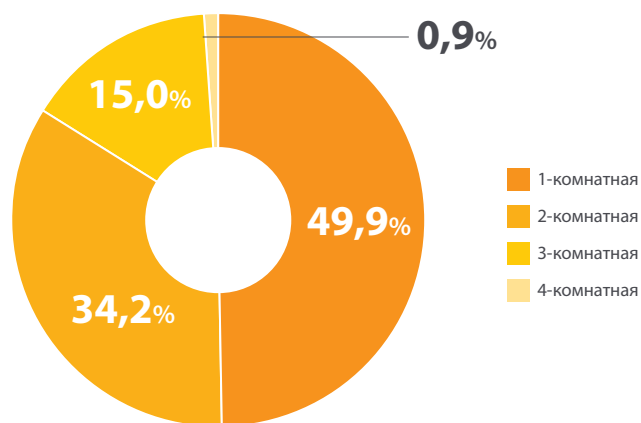
Общая площадь квартир в продаже



В апреле первичный рынок Московской области (до 30 км от МКАД) пополнился преимущественно жильем комфорт-класса. Предложение пополнилось только за счет новых корпусов в уже строящихся комплексах. На рынке среди застройщиков явно наметилась тенденция замедления темпов ввода в реализацию новых корпусов и консервативного подхода к управлению товарным ассортиментом. Количество проектов на рынке незначительно увеличилось на 0,8% по сравнению с прошлым периодом и составило 360 объектов (1269 корпусов). Объем предложения в количестве квартир показал снижение на 3,9%, на данный момент предложение составляет порядка 65,6 тыс. квартир.

Наименьшую долю рынка занимают четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры – соответственно 0,9% и 15%, далее двухкомнатные 34,2%, почти половину всего объема составили однокомнатные квартиры 49,9%.

Распределение предложения по типам квартир



Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

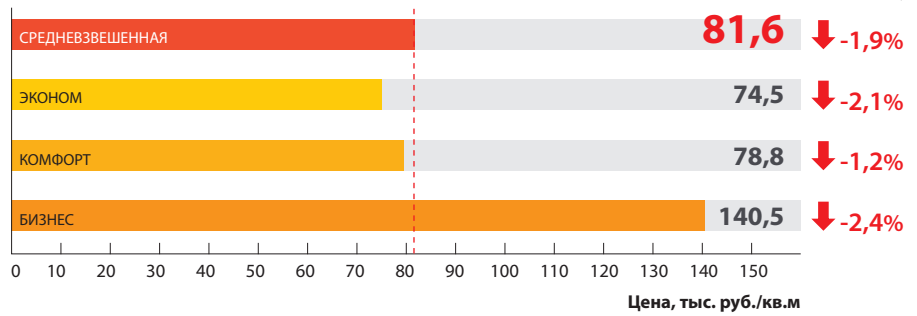
Средневзвешенная цена предложения составила 81,6 тыс. руб./кв. м (-1,9% в течение месяца), что соответствует 1 227,6 \$/ кв. м. При этом прослеживается общая тенденция незначительного снижения цен во всех сегментах. Падение цен составило 2,1% в экономклассе, 1,2% в комфорт-классе и 2,4% в сегменте бизнес соответственно.

Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 102,8 тыс. руб./кв. м, в пределах 5-10 км от МКАД – 83,2 тыс. руб./кв. м, в зоне 10-20 км цена составила 74,8 тыс. руб./кв. м, 20-30 км от МКАД – 62,8 тыс. руб./кв. м.

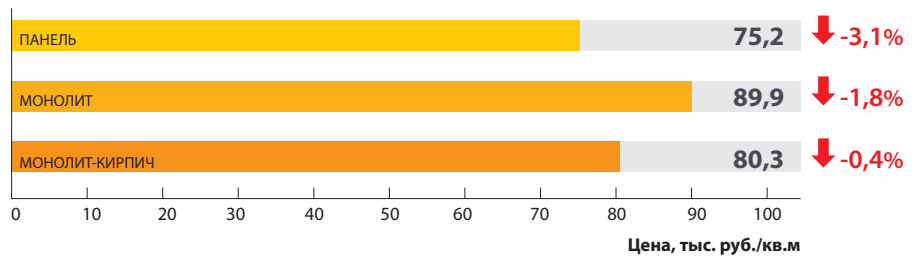
В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику:

- в панельных домах средневзвешенная цена составила 75,2 тыс. руб. за кв.м (-3,1%);
- в новостройках, возводимых по монолитной технологии, цена снизилась и составила 89,9 тыс. руб. за кв.м (-1,8% по сравнению с мартом 2016 года);
- в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, отмечено также снижение средневзвешенной цены до 80,3 тыс. руб. за кв.м (-0,4%).

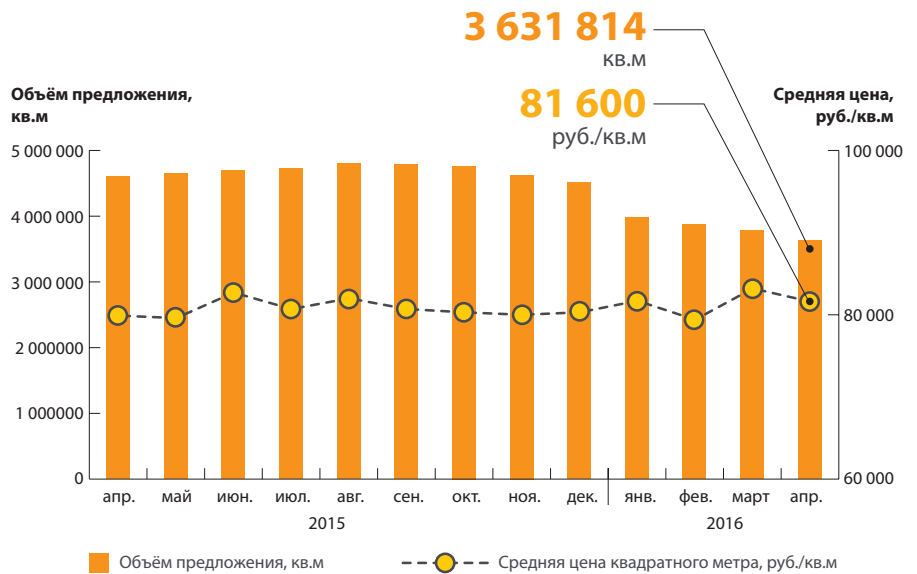
Цена предложения, тыс. руб./кв.м



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



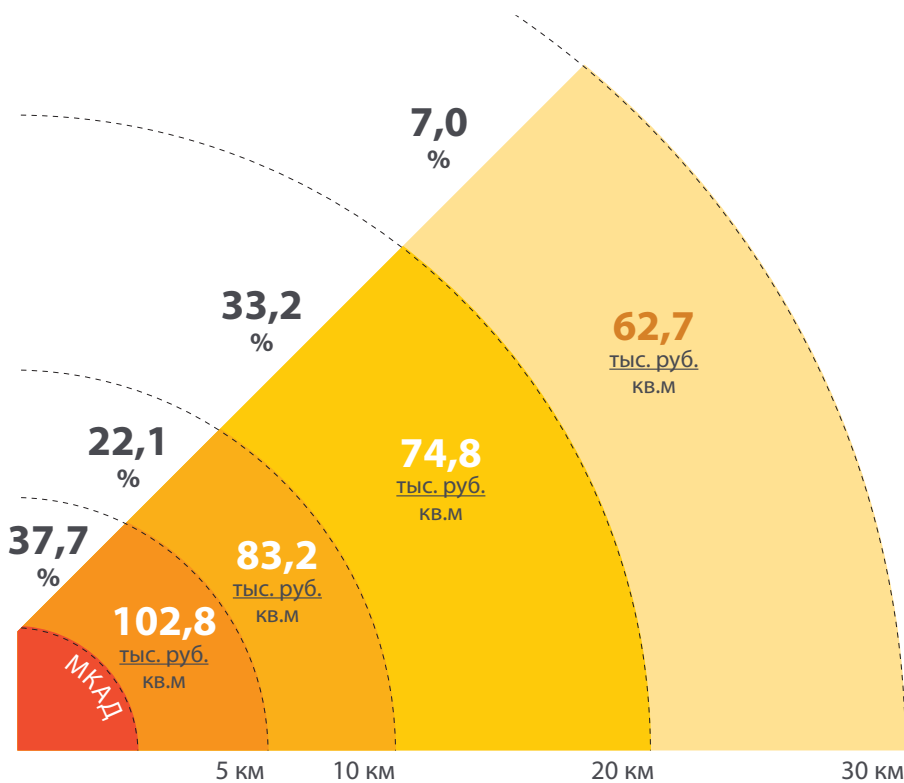
Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра



Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Удалённость	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
до 5 км от МКАД	ЖК «Пригород Лесное»	24,0	1,70
5-10 км от МКАД	ЖК «Бутово Парк 2Б»	23,0	1,80
10-20 км от МКАД	ЖК «Большое Домодедово»	24,0	1,35
20-30 км от МКАД	ЖК «Анискино»	26,0	1,32

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 «Левобережный»
комфорт		1 корпус в ЖК «UP! Квартал – Новое Тушино»
		1 корпус в ЖК «Театральный Парк»
		1 корпус в ЖК «Валентиновка Парк»
		1 корпус в ЖК «Левобережный»

ВЫВОДЫ

Ситуация на рынке первичного жилья Подмосковья по итогам апреля характеризуется коррекцией в сторону снижения количества первичных целевых обращений в офисы продаж и, как следствие, сделок купли-продажи. Многие застройщики предлагают для клиентов различные программы лояльности, выгодные условия по рассрочкам, однако явного снижения реальных цен сделок за счет предоставления скидок не выявлено. К сожалению, продолжается тренд накопления количества квартир в уже сданных в эксплуатацию корпусах, которые не востребованы в должной мере рынком, и срок экспозиции которых увеличивается. Формально эти квартиры уже выходят из категории первичного рынка, но тот факт, что они не нашли своего покупателя оперативно, уже говорит о снижении покупательского спроса.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

В третьем чтении принят закон о тюремных сроках за обман дольщиков

Государственная Дума приняла в третьем чтении законопроект, устанавливающий уголовную ответственность за незаконное привлечение денежных средств дольщиков при строительстве многоквартирных домов. Согласно поправкам установлено два уровня ответственности – за незаконные сделки с привлечением крупной суммы (более 3 млн руб.) и особо крупной суммы (более 5 млн руб.). Максимальное наказание за незаконное привлечение средств дольщиков в крупном размере составит заключение на срок до двух лет, а в особо крупном размере – лишение свободы до 5 лет.

Одобрена государственная монополия на кадастровую оценку

Правительственная комиссия одобрила подготовленный Минэкономразвития проект закона, согласно которому кадастровую оценку, из которой рассчитывается налог на имущество, смогут проводить только государственные учреждения. Предусмотрено, что в случае резкого падения цен, налог на недвижимость будет снижаться. Если правительство и Госдума одобряют законопроект, он может вступить в силу уже с 1 января 2017 года. Сейчас кадастровую стоимость недвижимости определяют независимые оценщики – коммерческие компании, которых отбирают региональные власти.

В правительство внесён законопроект о признании парковочных мест объектами недвижимости

Доработан и повторно внесен в правительство законопроект, согласно которому парковочные места будут приравнены к самостоятельным объектам недвижимости. Данный проект закона был разработан по поручению президента РФ Владимира Путина, он подразумевает, что самостоятельными объектами недвижимости должны признать как парковочные места, так и площадки в торговых центрах под банкоматы и средства телефонной связи. Закон должен быть принят до 1 июня этого года и вступить в силу 1 января 2017 года.



«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.