



ЖК «Эко Видное 2.0»

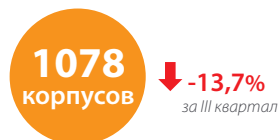
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ III квартал 2016

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество проектов



Общее количество новостроек



Общее количество квартир в продаже



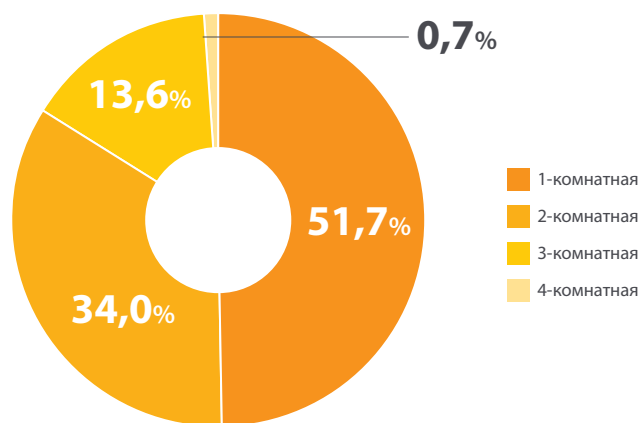
Общая площадь квартир в продаже



По сравнению со 2 кварталом 2016 первичный рынок новостроек пополнился преимущественно жильем в комфорт-классе. Количество объектов новостроек на рынке уменьшилось на 12,5% и составило 316 объектов (1078 корпусов). Объем предложения в количестве квартир показал снижение на 2,2%, на данный момент предложение составляет порядка 63,9 тыс. квартир. Меньший темп снижения количества квартир в реализации относительно темпа снижения количества корпусов объясняется завершением продаж в ряде проектов с малыми остатками квартир в экспозиции.

Наименьшую долю рынка занимают четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры соответственно 0,7% и 13,6%, далее двухкомнатные 34,0%, на долю однокомнатных квартир приходится 51,7%.

Распределение предложения по типам квартир



Изменение объёма предложения, кв.м

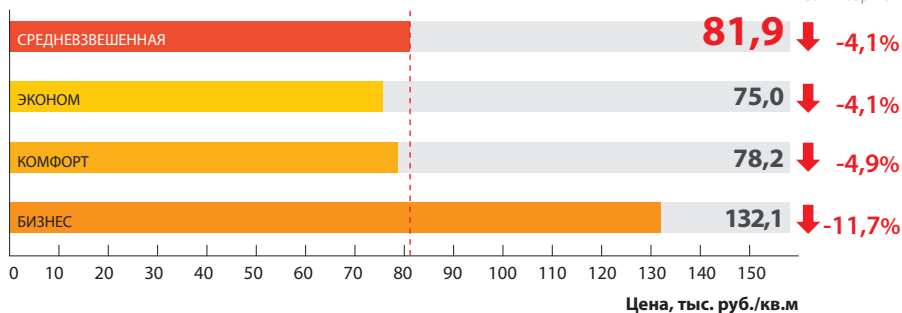


ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

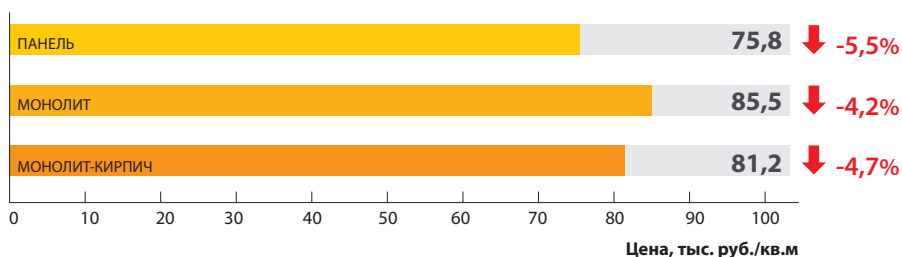
Средневзвешенная цена предложения в 3 кв. 2016г. составила 81,9 тыс. руб./кв. м (-4,1% относительно 2 кв. 2016г.), что соответствует 1 307,9 \$/ кв. м. При этом прослеживается общая тенденция незначительного снижения цен во всех сегментах. Снижение цен составило 4,1% в сегменте эконом, 4,9% в сегменте комфорте и 11,7% в сегменте бизнес соответственно. Такая тенденция обусловлена сокращением покупательской способности из-за снижения располагаемых доходов и роста инфляции. Ситуация на рынке вынудила застройщиков пойти на корректировку цен для сохранения инвестиционной привлекательности новостроек для населения. Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 98,1 тыс. руб./кв. м, в пределах 5-10 км от МКАД – 82,1 тыс. руб./кв. м, 10-20 км цена сохранилась и составляла 68,9 тыс. руб./кв. м, 20-30 км от МКАД составляет в среднем 60,4 тыс. руб./кв. м.

В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии цена снизилась и составила 85,5 тыс. руб. за кв.м (-4,2% по сравнению со 2 кв. 2016 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, отмечено также снижение средневзвешенной цены до 81,2 тыс. руб. за кв.м (-4,7%); в панельных домах средневзвешенная цена составила 75,8 тыс. руб. за кв.м. (-5,5%).

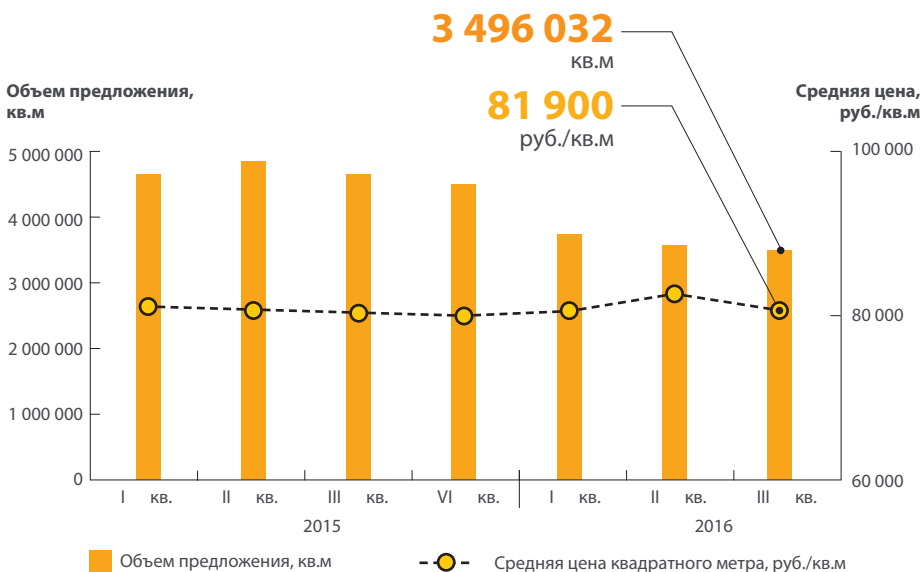
Цена предложения, тыс. руб./кв.м



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



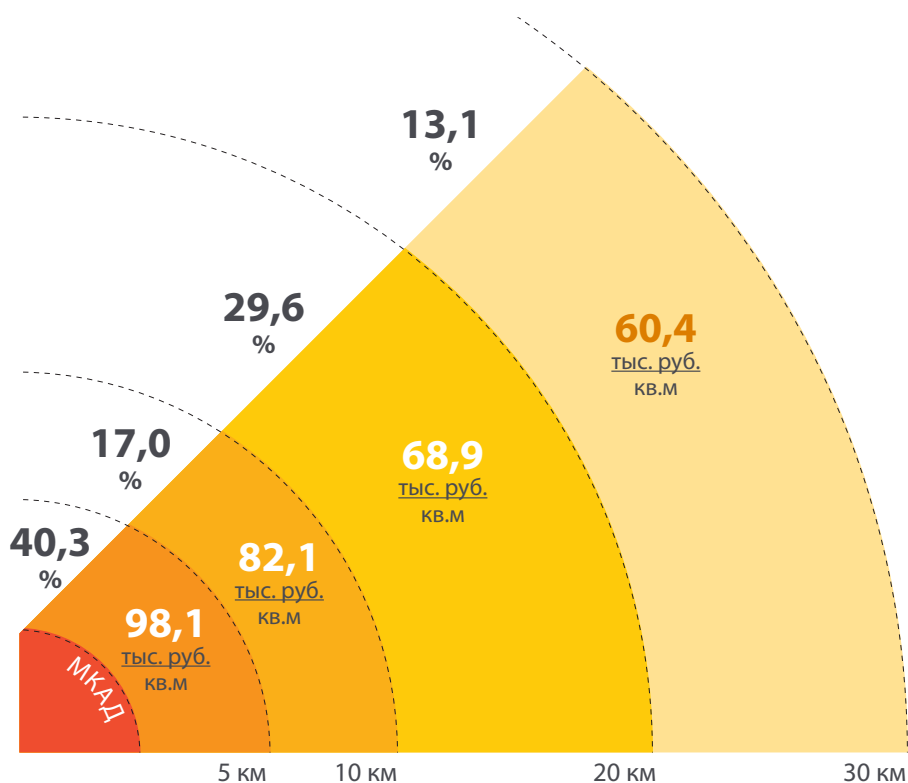
Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра



Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

| Удалённость | Название | Площадь, кв.м | Стоимость, млн руб. |
|------------------|----------------------|---------------|---------------------|
| до 5 км от МКАД | ЖК «Лидер парк» | 22,6 | 1,72 |
| 5-10 км от МКАД | ЖК «Государев дом» | 23,1 | 1,71 |
| 10-20 км от МКАД | ЖК «Город счастья» | 24,6 | 1,25 |
| 20-30 км от МКАД | ЖК «Лосиная слобода» | 29,5 | 1,33 |

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 | Митино Сити | корп. 26, 29 в ЖК Новоград Павлино |
| | Перловский | корп. 39 ЖК Ярославский |
| | Надежда | корп. 14 ЖК Красная горка |
| комфорт | | корп. 21,23 ЖК Государев дом |
| | | корп. 3 ЖК Оранж парк |
| | Первомайский | корп. 1.1, 1.2,1.3 ЖК Новокуркино |
| | Купавна 2018 | корп. 1 ЖК Новое Тушино |
| | Эко-Видное 2.0 | корп. 17 и 18 в ЖК Московские водники |
| | Новокрасково | корп. 2.1 в ЖК Зеленые аллеи |
| | | корп. 1.5, 1.6 ЖК Одинцово-1 |
| | | корп. 10 ЖК Митино О2 |
| | | корп. 10 ЖК Новое Пушкино |
| | | корп. 3,6,7 ЖК Лобня сити |
| | корп. 18,20 ЖК Валентиновка парк | |
| бизнес | | корп. 211 ЖК Центр плюс |
| | Сердце одиноково | корп. 11 ЖК Мытищи Лайт |
| | | корп. 41,42,46 ЖК Сказка |

ВЫВОДЫ

В настоящее время в Московской области продолжает сохраняться средняя покупательская активность, основная доля продаж принадлежит крупным проектам комплексного освоения территорий, в которых продается по 120-150 квартир в месяц. Для остальных проектов активность клиентов выражается в среднем в 35-50 сделках в месяц. На спрос продолжают действовать как переменные факторы — разнообразные акции и скидки, так и постоянные — пока действующая программа льготной ипотеки и наличие большого объема предложения с достаточно доступным бюджетом покупки (во многих комплексах были обновлены исторические минимумы цен). Девелоперы по-прежнему проводят интенсивные маркетинговые мероприятия с целью привлечения покупателей — многими были запущены акции и скидки в пределах 10-12% в зависимости от стадии готовности объекта и пула предложений в реализации. Также популярны акции на покупку машиномест, кладовых и нежилых помещений. Плановые повышения цен по мере роста стадии готовности составляют в среднем 2-3% на определенные типы квартир, и в активно возводимых проектах «смягчение» идет скидками на выделенные пулы квартир в определенных корпусах и этажах.



«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.