



ЖК «Митино парк»

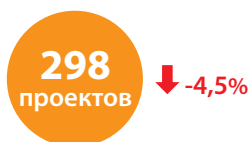
ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

I квартал 2017 года

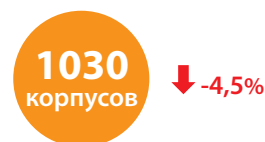
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В 1 квартале 2017 года объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 6,1% до 3,13 млн кв. м. Количество новостроек на рынке уменьшилось на 4,5% и составило 298 объектов (1030 корпусов). Объем предложения по количеству квартир показал снижение на 5,2%, на данный момент на рынке экспонируется порядка 58,4 тыс. лотов. Наименьшую долю рынка занимают четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры (соответственно 0,8% и 13,5%), далее следуют двухкомнатные 33,3%, на долю однокомнатных квартир приходится 52,4%. В конце 1 квартала 2017 года 17,9% от суммарного объема предложения составил экономкласс. Доля комфорт-класса достигла 74,0%, бизнес-класса - 8,1%.

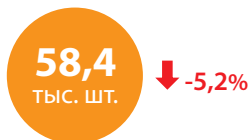
Общее количество проектов



Общее количество новостроек



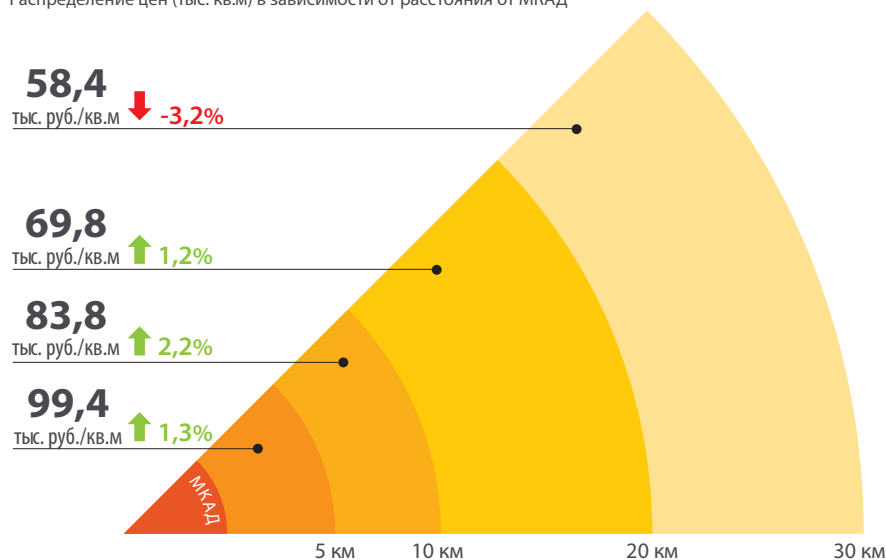
Общее количество квартир в продаже



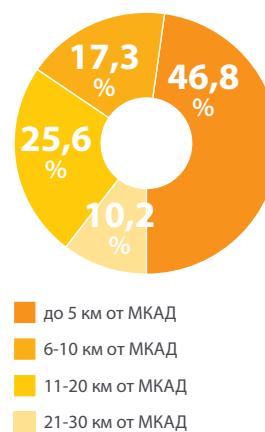
Общая площадь квартир в продаже



Распределение цен (тыс. кв.м) в зависимости от расстояния от МКАД



Распределение объема предложения

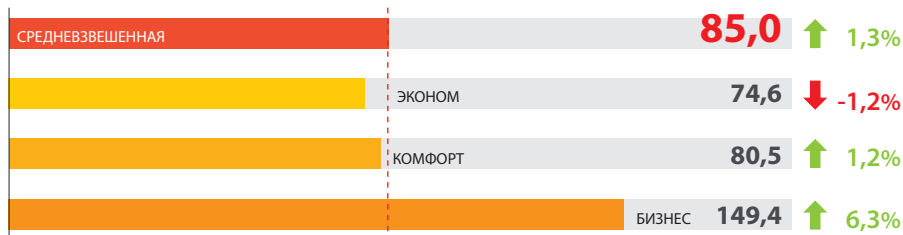


ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

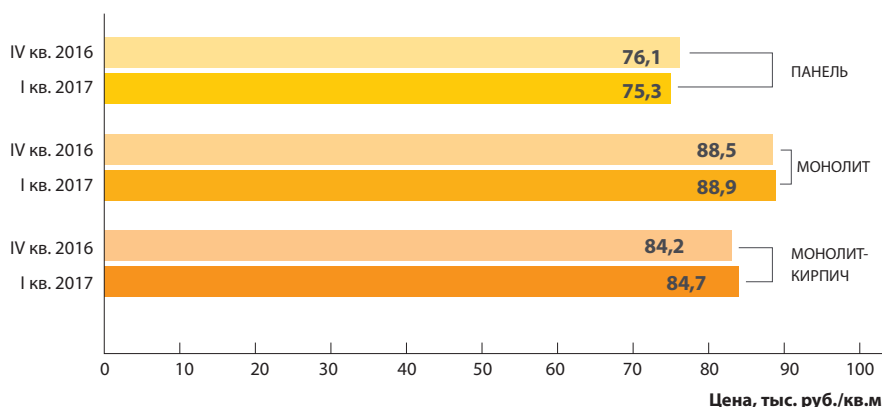
Средневзвешенная цена предложения в 1 квартале 2017 года составила 85 тыс. руб./кв. м (+1,3% относительно 4 кв. 2016 года), что соответствует 1 465,3 \$/ кв. м. При этом прослеживается разнонаправленная тенденция по изменению средневзвешенного уровня цен в зависимости от класса недвижимости. В сегменте экономкласса снижение цен составило 1,2% (до 74,6 тыс. руб./кв.м). В сегменте комфорт- и бизнес-класса рост цены составил 1,2% и 6,3% соответственно (до 80,5 и 149,5 тыс. руб./кв.м.). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 99,4 тыс. руб./кв. м. (+1,3%), в пределах 5-10 км от МКАД – 83,8 тыс. руб./кв. м. (+2,2%), на удалении 10-20 км цена составила 69,8 тыс. руб./кв. м. (+1,2%), а 20-30 км от МКАД – 58,4 тыс. руб./кв. м. (-3,2%). В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии цена выросла и составила 88,9 тыс. руб. за кв.м (+0,5% по сравнению с 4 кв. 2016 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, отмечен также рост средневзвешенной цены – до 84,7 тыс. руб. за кв.м (+0,6%); в панельных домах средневзвешенная цена составила 75,3 тыс. руб. за кв.м (-1%).

Цена предложения, тыс. руб./кв.м

Изменение за 3 мес.



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



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Сегмент	Проект	Корпус
бизнес комфорт	ЖК «Лесобережный»	корп. 20,69 ЖК «Лайково»
	ЖК «Юбилейный»	корп. 12,14 ЖК «Новое Пушкино»
	ЖК «Новогиреевский»	2-я очередь ЖК «Митино 02»
	ЖК «Митино парк»	корп. 8,9 ЖК «Новый Зеленоград» корп. 5 ЖК «Лукино-Варино» корп. 1,2 ЖК «Новое Измайлово» корп. 7 мкр. «Немчиновка» корп. 27 ЖК «Театральный парк» корп. 8,66,67 ЖК «Новокуркино» корп. 17 ЖК «Изумрудные холмы» корп. 18 ЖК «Государев Дом» корп. 5 ЖК «Оранж Парк» корп. 9 ЖК «Видный берег»
эконом		корп. 22,25 ЖК «Новоград Павлино»
		3-я оч. ЖК «Красногорский»
		корп. 18 ЖК «Государев Дом»
		корп. 42.1 и 42.2 ЖК «Ярославский» корп. 17,25,30 ЖК «Нахабино Ясное» корп. 2 ЖК «Тутилково»

Удаленность	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
до 5 км от МКАД	ЖК «Путилково»	20,3	1,70
5-10 км от МКАД	ЖК «Государев дом»	22,3	1,50
11-20 км от МКАД	ЖК «Гармония»	25,0	1,40
20-30 км от МКАД	ЖК «Новое Бисерово - 2»	25,8	1,30

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

В 2017 году ввод жилья останется на уровне прошлого года

Руководитель министерства строительства Михаил Мень заявил, что в России будет введено до 80 млн кв. м жилья в 2017 году. Он отметил, что в 2016 году было введено 80 млн кв. м жилья несколько меньше рекордных показателей 2015 года, когда показатель составил более 85 млн кв. м. Нужно отметить, что в 2017 году будут вводиться в эксплуатацию те жилые дома, которые закладывались в 2015 году, который был экономически очень сложным.

Прогноз по вводу жилья в 2017 году снижен на 13%

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства пересмотрело в сторону уменьшения прогноз по объемам ввода жилья в России на ближайшие три года. В опубликованном проекте корректировок госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России» целевой показатель на 2017 год по сравнению с действующей программой снижен

на 13 процентов: с 93 миллионов до 81 миллиона квадратных метров.

Цены на жилье в РФ за три года упали примерно на 30%

Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень сообщил, что стоимость жилья в России снизилась на 30% за последние три года. По словам министра, сейчас на рынке жилья наступил некий баланс — «себестоимость приблизилась к продажной цене».

ВЫВОДЫ

По итогам 1 квартала 2017 года на первичном рынке Московской области продолжилось падение объемов предложения. Несмотря на выход 5 новых проектов и новых очередей в уже реализуемых жилых комплексах, суммарный объем квартир в экспозиции снизился на 6,1%. Выход нового предложения был компенсирован текущим спросом на первичном рынке Подмосковья, даже несмотря на то, что по итогам 1 кв. 2017 года он сократился на 13,1% относительно аналогичного периода 2016 года. В целом же по объему сделок на первичном рынке Московская область все еще более чем в 2 раза опережает Москву (в «новых границах»). В 1 квартале 2017 года было зарегистрировано 21 793 ДДУ, следовательно, первичный рынок Московской области аккумулирует примерно 67,6% от совокупного спроса Московского региона. Таким образом, при сохранении текущих показателей выхода новых проектов, вероятно дальнейшее плавное снижение совокупного объема предложения, что может привести уже в ближайшие месяцы к тому, что по объему Москва в новых границах превысит объемы предложения МО (уже сейчас соотношение 3 097:3 130 тыс. кв.м соответственно Москва vs МО).

Кроме снижения объема предложения, для первичного рынка МО характерно также и снижение его доли в совокупном спросе Московского региона. Так, если в 1 квартале 2016 года доля МО в общей структуре спроса составляла 79,1%, то по итогам 1 кв. 2017 года данный показатель снизился до 67,6%.

Таким образом, в ближайшие месяцы прогнозируется продолжение описанных выше тенденций: плавное снижение объемов предложения на фоне снижения интереса покупателей к подмосковному рынку в пользу столичных новостроек. При этом подмосковные застройщики уже во многом лишились резерва по ценовому демпингу и уже не имеют глобального преимущества в цене перед столичными новостройками.



«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

Татьяна Кузмина
Руководитель департамента
аналитики и консалтинга
«МИЭЛЬ-Новостройки»
tatiana.kuzmina@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.